PLU

CHALONNES-SUR-LOIRE

DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU POUR LA CREATION D'HABITATS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE ANCRES SUR LE TERRITOIRE, SUR LE SITE DES PETITS FRESNAIES

VERSION Enquête Publique

Révision n°1 approuvée le 9 juillet 2012

Modification « simplifiée » n°1 approuvée le 24 janvier 2013

Révision « simplifiée » n°1 et modification n°1 approuvées le 17 septembre 2015

urban ism
l'innovation au Service de nos Métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

SOMMAIRE

LES RAISONS DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 DU PLU DE CHALONNES-SUR-LOIRE 4

LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET 6

1. L'ORGANISATION DE L'ACCUEIL ET DE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE SUR LE TERRITOIRE 6
2. CONSTATS SUR LE FONCTIONNEMENT DE L'ACCUEIL ET L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE SUR LE TERRITOIRE 8
3. LES BESOINS IDENTIFIES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 10
4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 11
5. CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET 12

JUSTIFICATIONS DE LA DETERMINATION DU SITE DEDIE A LA REALISATION DE LOGEMENTS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE ET DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET 13

1. LE CHOIX DU SITE 13
2. DESCRIPTION ET DIMENSIONNEMENT DU PROJET 18

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET D'HABITATS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE 20

1. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PADD AVEC LE PROJET D'HABITATS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE 20
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE) AVEC LE PROJET D'HABITATS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE 22
3. LA MISE EN COMPATIBILITE DE L'OAP DES PETITS FRESNAIES AVEC LE PROJET D'HABITAT ADAPTE AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE 37

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 41

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 41
2. ARTICULATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 42
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 42
4. ANALYSE DES INCIDENCES URBAINES DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 45
5. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 46
6. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT MISES EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE CETTE DECLARATION DE PROJET N°1 49
7. INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX 49

8. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DE DECLARATION DE PROJET N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT 49

9. RESUME NON TECHNIQUE 50

ANNEXES 52

LES RAISONS DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 DU PLU DE CHALONNES-SUR-LOIRE

La commune de Chalonnes-sur-Loire est située au centre du département du Maine-et-Loire, à une vingtaine de minutes de l'agglomération angevine. En 2015, elle compte 6.314 habitants (INSEE 2015 : population des ménages).

Depuis le 1er janvier 2017, Chalonnes-sur-Loire fait partie de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, qui regroupe 19 communes pour un total de 56.600 habitants.

La première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvée le 9 juillet 2012. Depuis, ce document a connu plusieurs évolutions :

- Une modification « simplifiée » n°1 approuvée le 24 janvier 2013 ;
- Une révision « simplifiée » n°1 (ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et une modification n°1 de droit commun toutes deux approuvées le 17 septembre 2015 ;

En parallèle de cette procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, deux procédures sont en cours : une modification n°2 et une révision « allégée » n°2. Ces trois procédures feront l'objet d'une enquête publique conjointe.

Cette déclaration de projet s'inscrit dans une réflexion initiée à l'échelle intercommunale d'accompagnement des besoins en logements des gens du voyage sur le territoire. En effet, les études actuellement menées concluent à la nécessité de libérer des places sur les aires d'accueil temporaires, et notamment celle de Chalonnes-sur-Loire, et que pour répondre à cela une offre d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage sédentarisés doit être proposée.

Ainsi, cette procédure de déclaration de projet consiste en la localisation, sur le site des Petits Fresnaies, d'un espace dédié à la réalisation de 6 à 8 logements locatifs sociaux (PLAI) adaptés au mode de vie de gens du voyage sédentarisés et où le stationnement permanent de caravanes est autorisé.

Afin de rendre possible la réalisation de ce projet, il sera nécessaire d'adapter le PLU au niveau :

- Du PADD pour y préciser les orientations relatives au parc locatif social qui n'abordent pas encore les besoins en logements pour les familles de gens du voyage sédentarisés ;
- Du document d'OAP pour y modifier les orientations d'aménagement ainsi que la programmation prévue sur le site des Petits Fresnaies ;
- Du règlement graphique pour délimiter sur le site des Petits Fresnaies, le long de la route de Chemillé, un sous-secteur spécifique à la réalisation de logements adaptés aux besoins de ces familles ;
- Du règlement écrit pour y inscrire des règles spécifiques autorisant la réalisation de logements adaptés et le stationnement prolongé des caravanes dans ce sous-secteur spécifique.

Extrait de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Extrait de l'article L.444-1 du code de l'urbanisme

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13.

LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET

1. L'ORGANISATION DE L'ACCUEIL ET DE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE SUR LE TERRITOIRE

LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE DE MAINE-ET-LOIRE 2018-2023

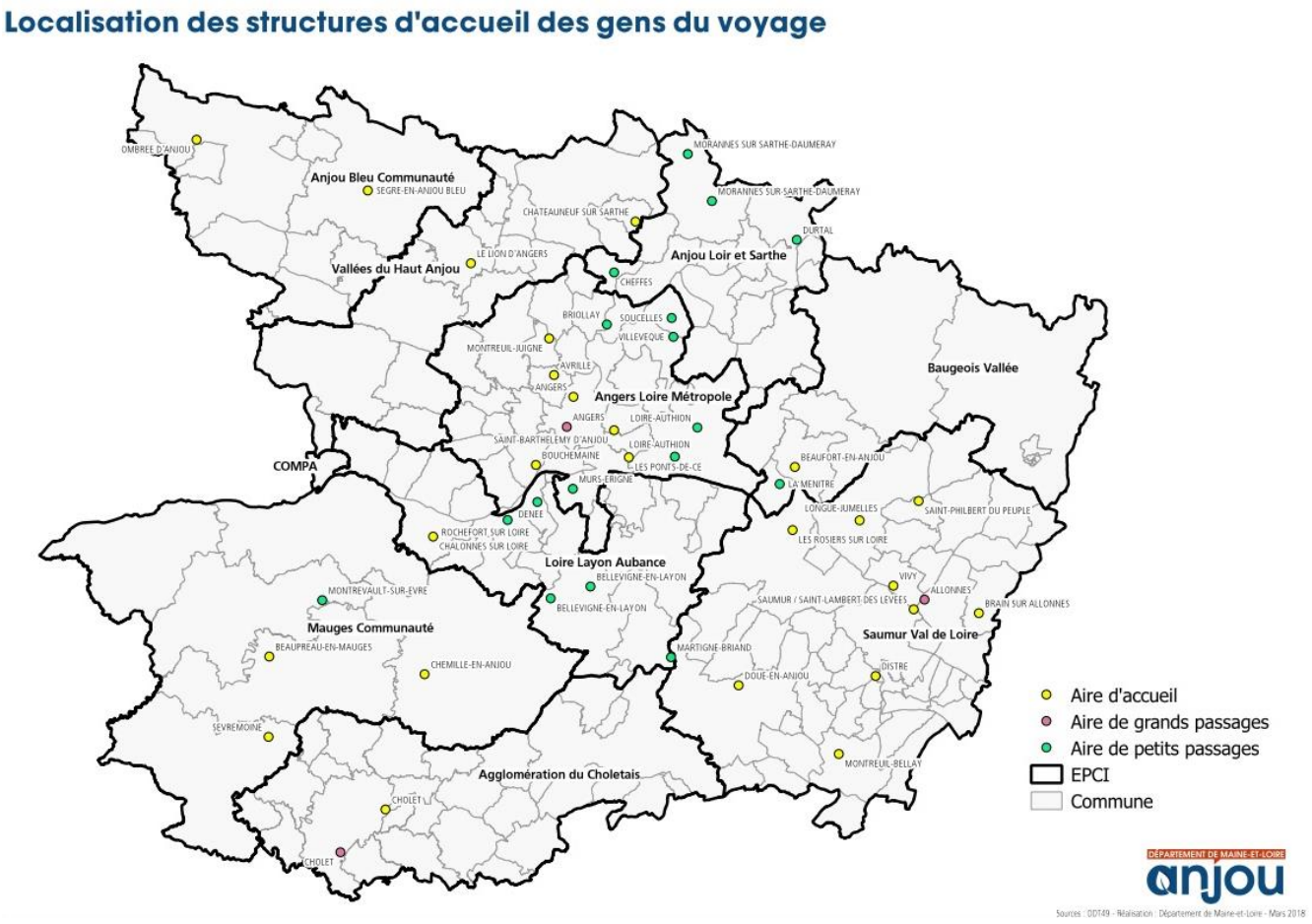
Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage précise que le Maine-et-Loire est « *depuis toujours un territoire d'accueil des gens du voyage compte tenu de sa situation géographique sur la route des pèlerinages et des fortes activités saisonnières de maraîchage et de viticulture* ».

Le département constate également que « *ce sont près de 4000 personnes qui transitent et résident sur le territoire et que parmi elles on assiste à un développement de la sédentarisation en lien avec le vieillissement de la population et les obligations scolaires et d'insertion professionnelle* ».

Forts de ces constats, les services de l'Etat et le département se sont récemment dotés d'un nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période 2018-2023 (faisant suite au schéma appliqué sur la période 2011-2017). Ce document fixe trois objectifs majeurs :

- Améliorer la gestion et le fonctionnement des aires d'accueil ;
- Satisfaire les besoins en habitat des voyageurs ;
- Favoriser l'insertion des gens du voyage dans la société par un accompagnement adapté.

Organisation de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage sur le Maine-et-Loire



Ces 3 grandes orientations sont traduites de manière concrète à travers 4 grands axes parmi lesquels on trouve l'axe 2 relatif à la satisfaction des besoins en habitat pour les gens du voyage : « *La prise en compte des besoins en habitat des gens du voyage constitue l'orientation déterminante du schéma départemental des gens du voyage 2018-2023. Pluriforme et innovante, elle doit se traduire par des réalisations concrètes au bénéfice des familles et des collectivités. Cette approche doit également permettre de redonner aux aires d'accueil leur vocation initiale pour les ménages itinérants, tout en supprimant progressivement les situations d'habitat indigne* ».

Pour ce faire, chaque EPCI doit réaliser un diagnostic, afin de quantifier et identifier les besoins et problématiques avant 2020 puis mettre en œuvre les réponses adaptées avant 2023.

Puis, cet axe 2 fait l'objet d'une fiche action qui détaille sa mise en œuvre sur le territoire des EPCI (cf annexe 2 : fiche action n°4 « concrétiser une offre d'habitat de qualité sur le territoire »). Celle-ci demande à ce que les territoires traduisent dans leurs documents d'urbanisme les conditions de mises en œuvre des habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage (*Cf. page 63 du schéma départemental).*

LES PRECONISATIONS TERRITORIALES POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LOIRE LAYON AUBANCE DANS LE SCHEMA DEPARTEMENTAL

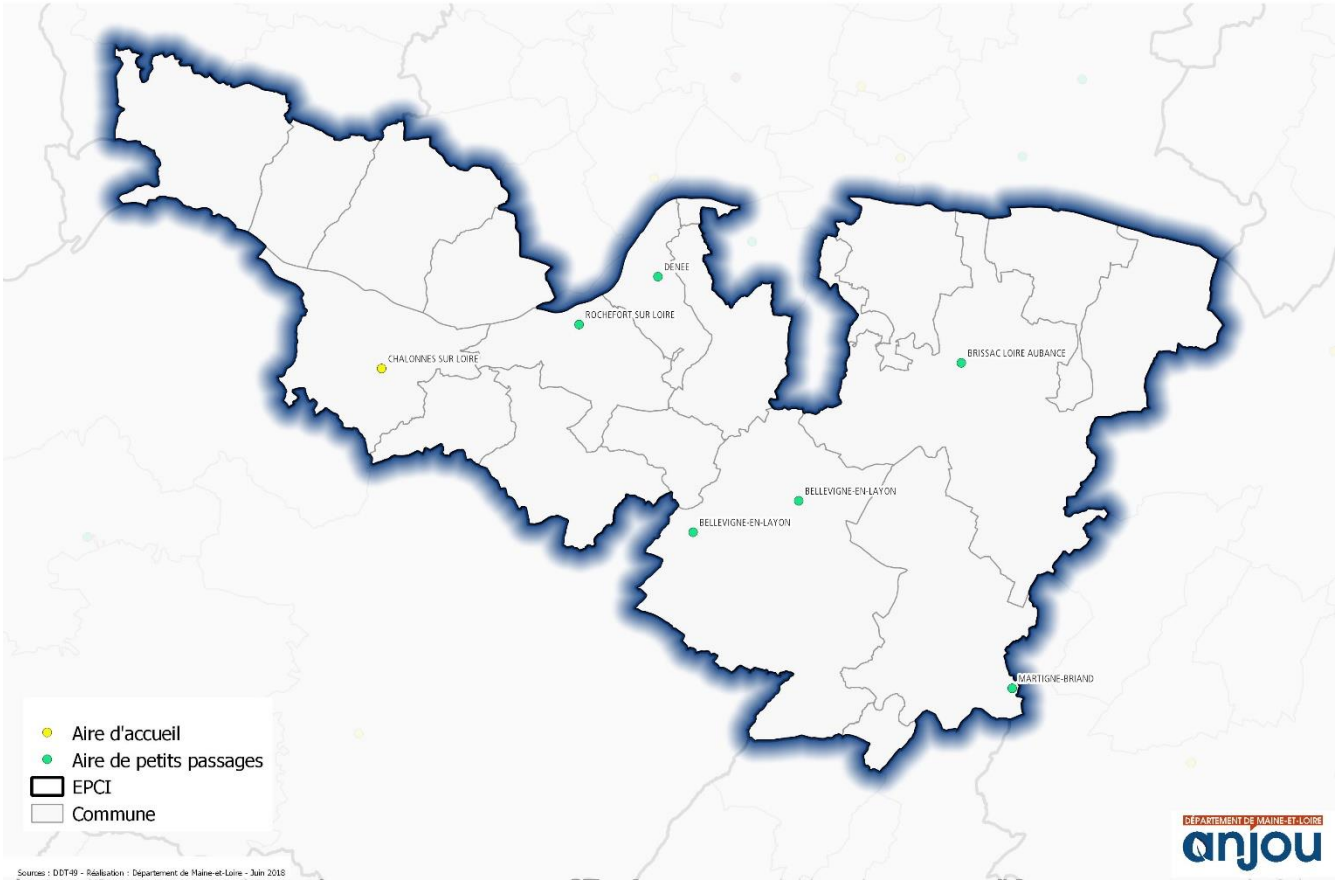
Dorénavant, la CCLLA dispose dans ses statuts, au titre de ses compétences obligatoires, de la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, des aires de petits passages et des terrains familiaux locatifs ».

Sur la communauté de communes Loire Layon Aubance on dénombre (cf : carte extraite du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023) :

- Une aire d'accueil à Chalonnes-sur-Loire située au lieu-dit L'Armangé, au Sud-Est de l'agglomération principale : 10 places caravanes réparties sur 5 emplacements (Cf. Annexe 1 : fiche descriptive de l'aire) ;

- 6 aires de petits passages pour des séjours de courte durée (2 à 3 semaines) réparties sur Rochefort-sur-Loire, Denée, Bellevigne-en-Layon (X2), Brissac-Loire-Aubance ainsi que Martigné-Briand.

Loire Layon Aubance - Localisation des structures d'accueil des gens du voyage



Le schéma départemental émet les recommandations suivantes à la communauté de communes (feuille de route territoriale de la CCLLA page 115 du schéma départemental) :

- Améliorer la gestion et le fonctionnement de l'aire d'accueil de Chalonnes-sur-Loire ;
- Aménager une nouvelle aire d'accueil à Brissac-Loire-Aubance ;
- Recomposer l'offre des aires de petits passages ;
- Développer la production d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage ;
- Assurer la sécurité juridique des occupants des terrains familiaux existants ;
- Prendre en compte la décohabitation des jeunes sur les six ans à venir ;
- Poursuivre l'uniformisation des pratiques à l'échelle de l'EPCI ;
- Poursuivre l'animation et le suivi du projet local.

2. CONSTATS SUR LE FONCTIONNEMENT DE L'ACCUEIL ET L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE SUR LE TERRITOIRE

Suite à l'approbation du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023 et ses recommandations, la Communauté de communes Loire Layon Aubance a souhaité s'engager dans un diagnostic complet de son territoire pour la mise en œuvre d'une politique d'habitat adapté au mode de vie des gens du voyage conforme aux besoins du territoire intercommunal, qui s'inscrive dans les objectifs définis à l'échelle départementale.

Pour cela, elle a confié au groupement de prestataires Soliha-Tsigane Habitat une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS). Après une étape préparatoire de mobilisation des acteurs, cette mission se déroule en deux phases, à savoir :

1. Le diagnostic social et habitat auprès des familles ancrées sur la CCLLA ;
2. Les préconisations et la définition d'une programmation.

Entre octobre 2018 et mai 2019, plusieurs rencontres ont eu lieu entre les élus, les techniciens intercommunaux, les partenaires institutionnels et associatifs et le groupement de prestataires, afin de présenter la méthodologie d'intervention et les résultats du diagnostic et les scénarii d'intervention possibles. Ce diagnostic a consisté en la synthèse des études déjà réalisées et surtout la

rencontre des ménages présents sur le territoire (différents dispositifs d'accueil intercommunaux, stationnements spontanés, terrains privés).

Aux vues des connaissances de terrain des élus et techniciens et du pré-diagnostic réalisé par le schéma départemental, les premières rencontres ont été organisées auprès des familles dont l'ancrage territorial est fort, à savoir sur le secteur de Chalonnes-sur-Loire, Martigné-Briand et Brissac-Loire-Aubance.

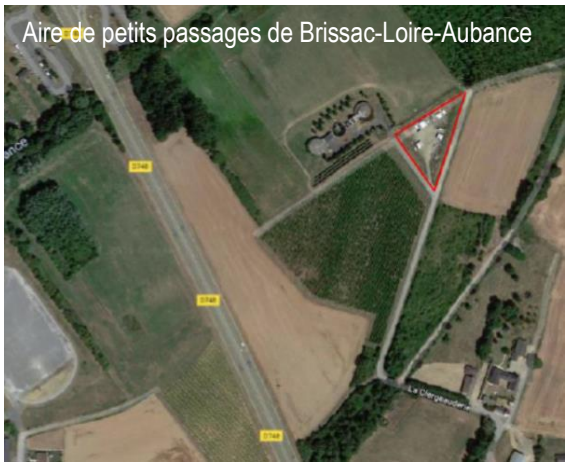
Afin de réaliser le diagnostic social et habitat, 28 ménages ont ainsi été rencontrés sur ces 3 secteurs :

- 13 ménages sur Martigné-Briand (sur l'aire de petits passages) ;
- 13 ménages sur le secteur de Chalonnes-sur-Loire (11 sur l'aire d'accueil et 2 sur un terrain privé à Rochefort-sur-Loire) ;
- 2 ménages à Brissac-Loire-Aubance (sur l'aire de petits passages).

Aire d'accueil de Chalonnes-sur-Loire

Aire de petits passages de Martigné-Briand

Terrain privé à Rochefort-sur-Loire


Aire de petits passages de Brissac-Loire-Aubance

D'une manière générale, le diagnostic met en évidence les éléments suivants :

- Très majoritairement, il s'agit de couples jeunes avec enfants ;
- La thématique vieillissement est globalement peu présente ;
- Le nombre d'enfants de moins de 16 ans est très important (49% des personnes rencontrées) ;
- Tous les ménages vivent en caravane, leurs conditions d'habitat restent relativement précaires.

Les rencontres ont permis de mettre en évidence que :

- Des actions urgentes devaient être menées sur l'aire de petits passages de Martigné-Briand. Des situations d'habitat précaire et insalubre y sont relevées, le site se trouvant à cheval sur l'ancienne décharge communale et l'ancienne carrière de falun.
- Une situation de suroccupation qui perdure sur l'aire d'accueil de Chalonnes-sur-Loire (10 familles pour 5 emplacements sur site) ce qui limite l'accueil des familles en itinérance voire même le rend inenvisageable puisque les familles

chalonnaises se sont sédentarisées et monopolisent le site. Cette situation de suroccupation est source de stationnements spontanés très réguliers sur des terrains isolés et non adaptés (sur la commune de Chalonnes-sur-Loire et les communes aux alentours) et amène aussi certaines familles à chercher à s'installer sur des parcelles privées. Des réflexions ont déjà été menées sur cette aire dans le cadre de la précédente MOUS départementale (2014) afin qu'elle puisse retrouver sa vocation première d'accueil temporaire, mais aucune action n'a été mise en place depuis lors, attestant désormais de l'urgence de la situation.

- Des solutions de relogement doivent être envisagées pour les ménages localisés sur un terrain privé à Rochefort-sur-Loire. En effet, ce site n'est pas adapté à la présence de ces familles précaires qui sont ainsi isolées au sein d'espaces viticoles, de surcroit protégés.
- Des solutions de relogements doivent être trouvées pour les ménages sédentarisés installés sur l'aire de petits passages de Brissac-Loire-Aubance qui n'est pas adaptée à cette façon d'habiter et doit servir aux séjours de courte durée.

Qu'il s'agisse des familles présentes sur le secteur de Chalonnes-sur-Loire, Martigné-Briand ou Brissac-Loire-Aubance, il est important de noter que :

- Les familles stationnent généralement sur de longues durées ou se sont sédentarisées. L'ancrage territorial est donc important (emploi, scolarisation, domiciliation, etc.) et demande à ce que des solutions soient trouvées à proximité de celles qui existent actuellement. Cet ancrage territorial ne correspond d'ailleurs pas à la fonction première des aires de petits passages et d'accueil du territoire. Selon le résultat des entretiens avec les familles chalonnaises, 38% des ménages ne voyagent plus (pour certains depuis longtemps) et 29% voyagent moins de 3 mois dans l'année (« micro-voyages » circonscrits au territoire de la CCLLA en raison de la précarité importante des familles).
- La part d'enfants est importante et nécessite la proximité d'un établissement scolaire.
- La demande d'amélioration des conditions de vie est très prégnante.

3. LES BESOINS IDENTIFIES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Au regard des éléments collectés dans le cadre de ce diagnostic sur le territoire intercommunal, il apparaît que les actions les plus urgentes doivent être menées sur les secteurs de Martigné-Briand et de Chalonnes-sur-Loire. Ces deux actions doivent être menées de front, mais avec des procédures séparées car répondant à des problématiques différentes.

SECTEUR DE MARTIGNE-BRIAND ET BRISSAC-LOIRE-AUBANCE

11 familles (sur 13) précisent leur volonté d'être intégrées dans un programme de relogement sur site. Dans cette perspective, la CCLLA peut disposer d'un accompagnement et de crédits de résorption de l'habitat insalubre (RHI – bidonvilles) de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Une rencontre avec l'ANAH Centrale s'est d'ailleurs tenue le 22/05/2019 afin d'explorer les modalités pour s'inscrire dans ce dispositif résorption de l'habitat insalubre (RHI) pour leur relogement. Cette procédure coercitive s'inscrira dans la durée au vu des diverses étapes nécessaires (attestation d'insalubrité par l'Agence régionale de santé, exploration du sous-sol pour diagnostic pollution, évolution du PLU, passage en commission nationale, etc.).

Ce dossier de déclaration de projet ne portant pas sur le document d'urbanisme de la commune de Martigné-Briand, le projet de relogement sur cette commune n'y sera pas détaillé. Néanmoins, celui-ci doit être pris en compte pour la coordination des actions sur le territoire de la CCLLA.

2 ménages ont également été rencontrés sur l'aire de petits passages de Brissac-Loire-Aubance. Ils y résident depuis 2 ans et sont intéressés par un projet d'habitat adapté, mais priorisent un projet sur la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou ou la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe.

SECTEUR DE CHALONNES-SUR-LOIRE

A travers les actions à mener sur le secteur de Chalonnes-sur-Loire, deux objectifs doivent être poursuivis. En effet, il est nécessaire de :

- Traiter le problème de suroccupation de l'aire d'accueil actuelle afin de libérer la place pour les familles en itinérance et de fait contribuer à la diminution des cas de stationnement spontanés sur des sites non adaptés.
- Prévoir des solutions de relogement adaptées pour des familles sédentarisées, très ancrées sur le territoire.

13 familles présentes sur l'aire d'accueil de Chalonnes-sur-Loire, déjà bien intégrées à la vie de la commune, sont intéressées pour que leurs soient proposées de nouvelles solutions de logement. Les raisons sont multiples, mais sont principalement liées à leur situation de sédentarisation. La moitié des familles (6) est intéressée pour se rendre sur un nouveau site sur la commune de Chalonnes-sur-Loire. L'autre moitié (6) souhaite quitter la commune de Chalonnes-sur-Loire et une autre famille ne souhaite pas intégrer un programme de relogement.

Ce diagnostic a également permis de mettre en évidence que les familles chalonnaises concernées par ce besoin en relogement sont dans une situation de grande précarité (leurs ressources sont notamment inférieures aux différents plafonds d'accès aux logements HLM) et qu'elles se regroupent généralement par affinités familiales. Pour qu'une réponse efficace et adaptée puisse leur être apportée, ces derniers éléments doivent être pris en compte.

Ainsi, au regard du diagnostic mené par le groupement Soliha-Tsigane Habitat et conformément au schéma départemental, il apparaît nécessaire et pertinent de créer une offre d'habitat adaptée au mode de vie de ces familles de gens du voyage sur la commune de Chalonnes-sur-Loire. La Communauté de Communes compétente en la matière décide donc de s'engager dans la mise en place d'une offre locative d'habitat adapté (PLAI adaptés) en collaboration avec des bailleurs sociaux. Il s'agira d'un projet similaire à celui réalisé sur la commune de Cholet (cf vidéo de présentation du site de Cholet : https://www.dailymotion.com/video/x5b9ch6).

Exemple sur le site de Cholet

Un projet comme celui-ci nécessite donc la réalisation de logements de petite dimension (T2, T3) ne dépassant pas les 60m² de surface habitable, sur une parcelle de l'ordre de 400m² permettant l'accueil d'une à deux caravanes maximum tout au long de l'année (micro-voyages ou accueil d'un membre de la famille).

4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

LE SCOT DE LOIRE EN LAYON

Le SCoT Loire en Layon prône avant tout à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) une amélioration de la mixité sociale par le biais du logement sur son territoire de référence. En s'appuyant sur les préconisations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2016, il demande à ce que les pôles d'équipements et de services (dont fait partie la commune de Chalonnes-sur-Loire) examinent les conditions favorisant :

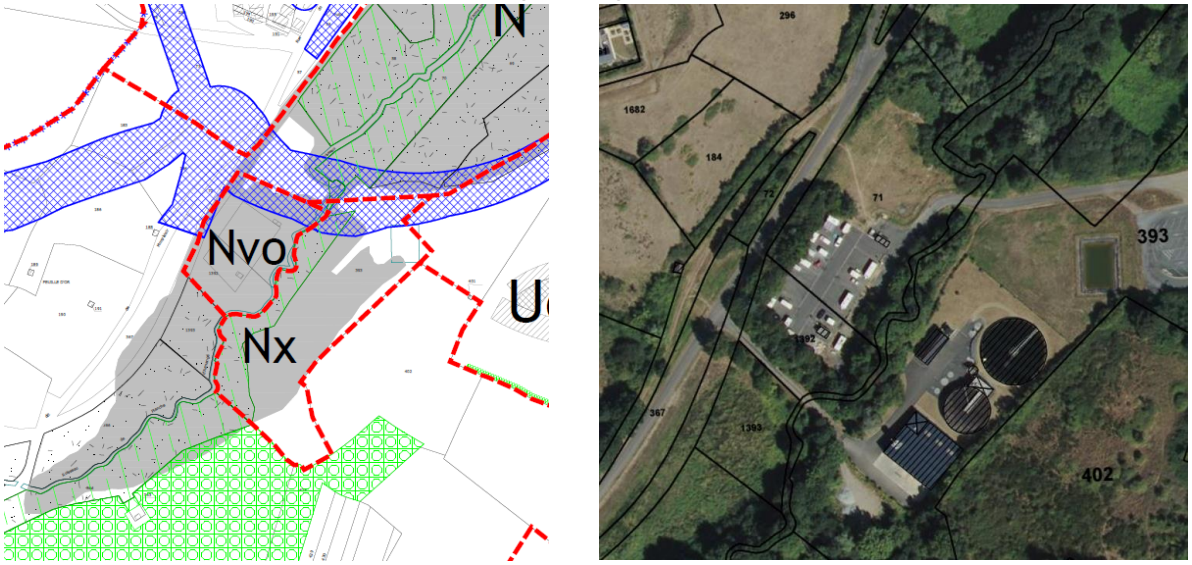
- La réalisation de terrains familiaux ;
- La création de logements adaptés.

LE PLU DE CHALONNES-SUR-LOIRE

Le PLU de la commune de Chalonnes-sur-Loire au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) signifie bien sa volonté de mixité des formes de logements pour une mixité sociale sur son territoire. Néanmoins, il n'aborde pas particulièrement la question de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage. En effet lors de son approbation l'aire d'accueil existait déjà, mais ne semblait pas poser de problème particulier.

Ainsi, le règlement graphique et écrit du PLU prévoit un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité au sein de la zone N (Nvo) dédié à l'accueil des gens du voyage sur le territoire. Ce secteur spécifique reprend l'emplacement exact de l'aire d'accueil située le long du ruisseau d'Armangé.

Extrait du règlement graphique du PLU



Dans ce secteur Nvo, ne sont admis que les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage. Le règlement de la zone Nvo n'est donc pas prévu pour un projet « d'habitat adapté » de logements locatifs sociaux. Cette déclaration de projet consistera donc en une modification du règlement pour la mise en place de règles spécifiques permettant la réalisation d'un tel projet.

5. CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

Pour qu'une mise en compatibilité d'un PLU par le biais d'une procédure de Déclaration de Projet puisse être accordée, il est essentiel que le projet en question revêt un caractère d'intérêt général.

Or, il ne fait aucun doute que ce projet de logements locatifs sociaux « d'habitat adapté » aux besoins de ces familles de gens du voyages sédentarisés (ou qui le sont partiellement) répond à des enjeux qui dépassent le seul intérêt particulier. En effet, il entend poursuivre les objectifs du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Maine-et-Loire et s'inscrit même dans les actions recommandées par le département pour la CCLLA. Il s'inscrit également dans les recommandations faites par le SCoT Loire en Layon pour l'habitat des gens du voyage sur le territoire.

Plus localement, il répond à une véritable attente, dans certains cas, exprimée depuis plusieurs années de relogement de la part de familles sédentarisées, localisées sur l'actuelle aire de Chalonnes-sur-Loire.

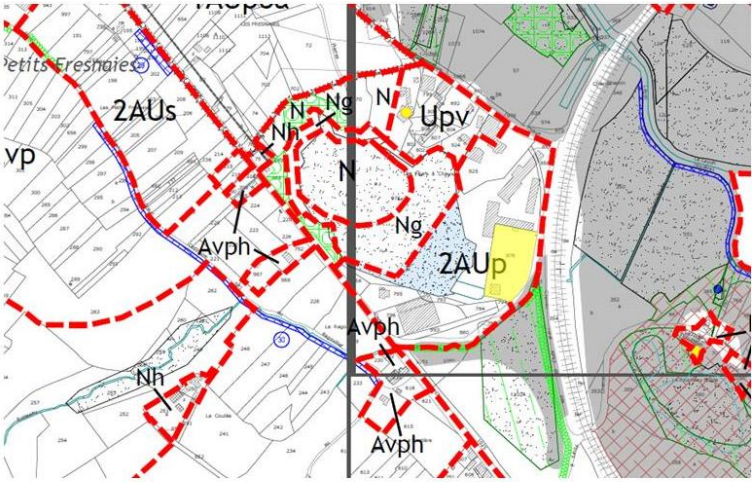
Enfin, ce projet revêt un véritable intérêt général, car il permet de libérer des places sur l'actuelle aire d'accueil. Celle-ci pourra ainsi reprendre sa vocation première d'accueil temporaire, ce qui de fait limitera les stationnements spontanés illégaux sur d'autres secteurs de la commune et de ses environs. Une fois achevé, ce projet contribuera plus généralement à la diversité de l'offre en accueil et logements des gens du voyage sur le territoire de la CCLLA.

JUSTIFICATIONS DE LA DETERMINATION DU SITE DEDIE A LA REALISATION DE LOGEMENTS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE ET DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

1. LE CHOIX DU SITE

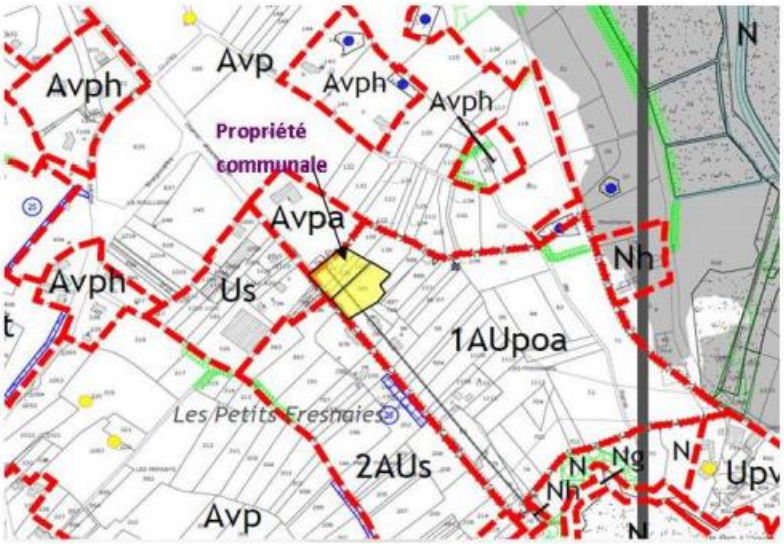
Dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet, les élus communaux se sont exprimés clairement sur leur volonté de choisir le site le plus propice à l'installation de ce projet d'habitat adapté. Ils se sont ainsi arrêtés sur la désignation de 3 sites appartenant pour partie à la commune et se trouvant pour deux d'entre eux à proximité de la route de Chemillé et pour le 3ème au Nord du Village de la Bourgonnière, sur l'emplacement de l'ancienne station de traitement des eaux usées.

Site de l'ancienne centrale à béton (proche route de Chemillé)



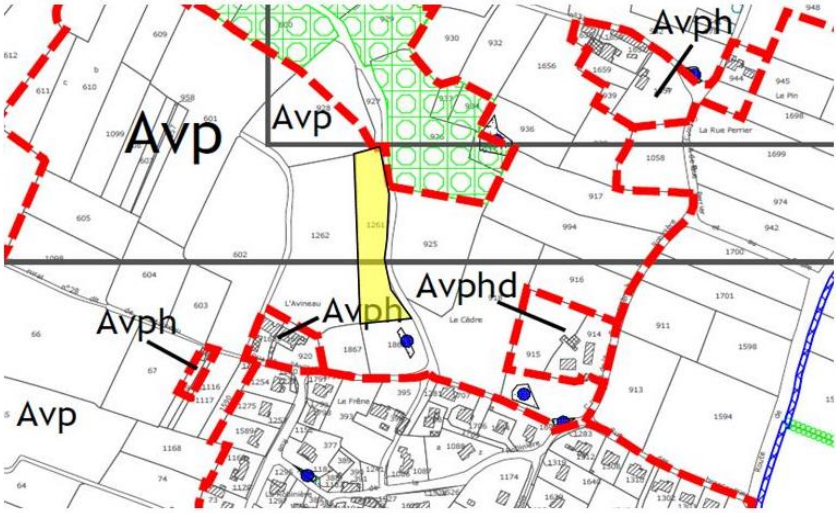
Relative proximité de la ville / Ancienne centrale à béton / AEP / Peu de riverains / Propriétaire vendeur / Accès plus sécurisé

Site des Petits Fresnaies (en bord de route de Chemillé)



Proximité de la ville / Foncier partiellement communal / Voir accès sur RD à court terme / Proximité des réseaux

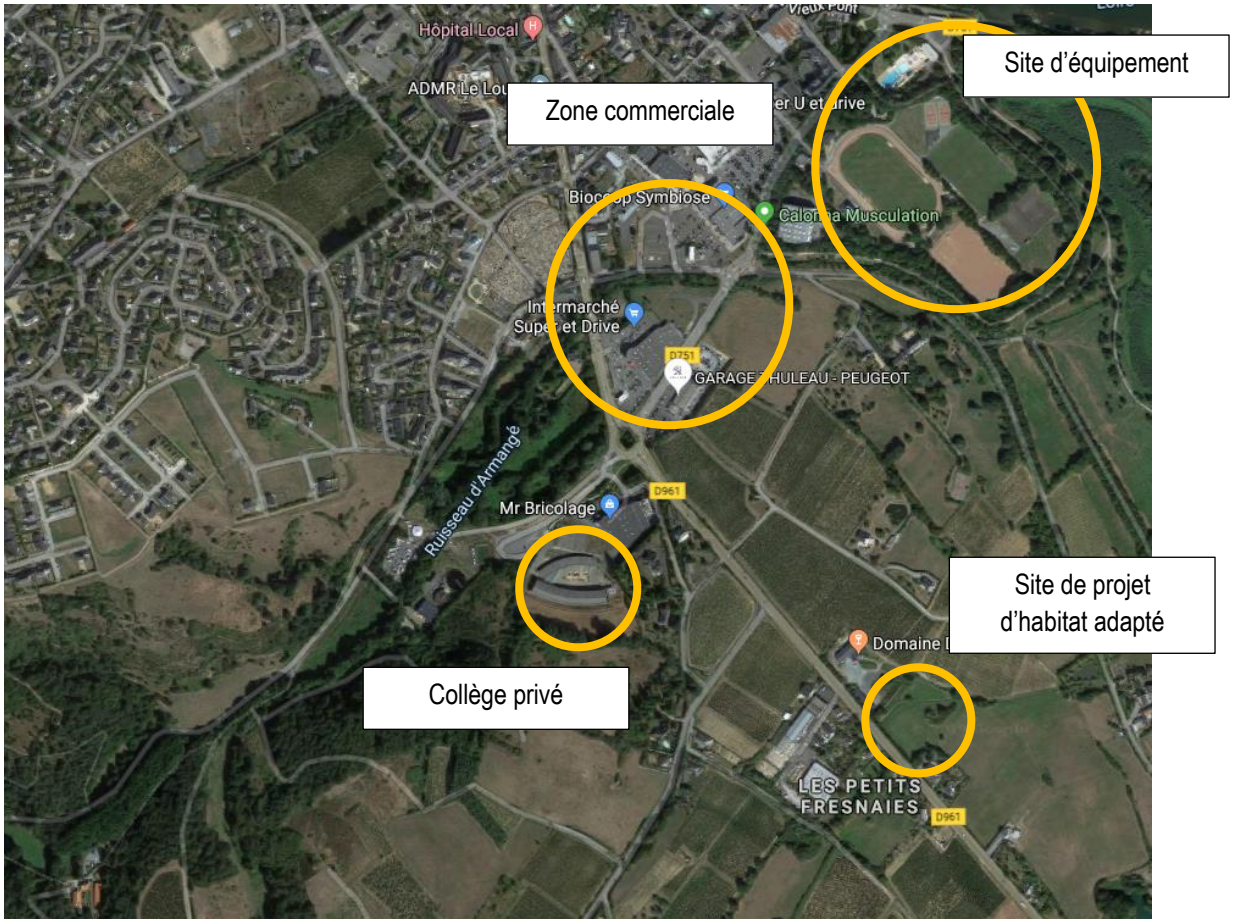
Site proche du village de la Bourgonnière sur l'ancienne STEP



Relatif éloignement de la ville (village de La Bourgonnière) / Site ancienne STEP de La Bourgonnière / Présence de tous les réseaux / Propriété communale

Très vite, le site de la Bourgonnière a été écarté des discussions, puisque se trouvant à une distance trop importante du centre-ville, de ses commerces, services et équipements pour une population dont les habitudes de vies sont localisées sur le centre-ville.

Partant de ce constat, le choix des élus s'est porté sur le site des Petits Fresnaies, plus proche du centre-ville que le site de l'ancienne centrale à béton. En réalité, le site des Petits Fresnaies se trouve à moins d'un kilomètre de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage. En choisissant ce site, la commune s'assure de l'acceptabilité du projet pour les familles qui y seront déplacées. Elles pourront y conserver leurs habitudes.



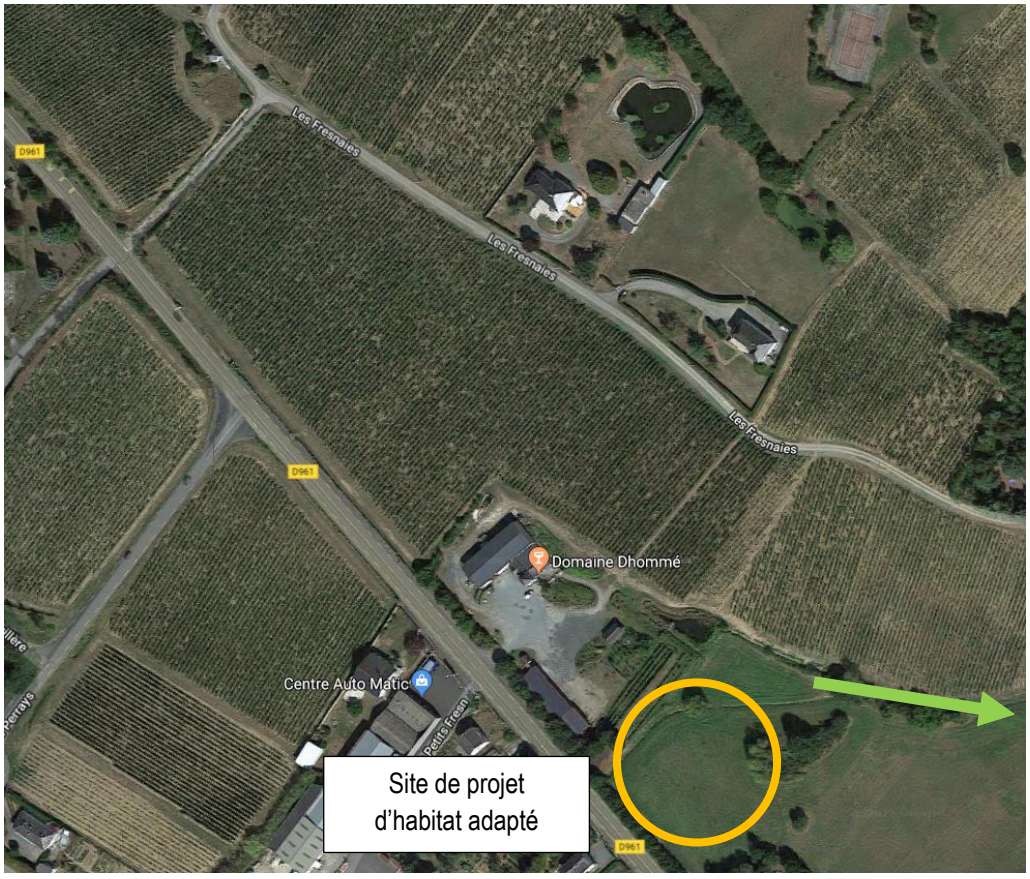
Ce site des Petits Fresnaies, en plus d'être localisé à proximité du centre-ville, présente de nombreux avantages à l'accueil ce type de projet. En effet :

- Il est desservi par les principaux réseaux et une partie du foncier est déjà communale, permettant ainsi de limiter les dépenses liées à son achat et à son aménagement ;
- Il est localisé le long de la route de Chemillé facilitant de ce fait l'accès à la zone pour les véhicules prévus sur ce type de projet. Un nouvel aménagement pour l'accès sur cette voirie départementale devra nécessairement être réalisé pour la sécurisation des entrées et sorties. Les services départementaux ont d'ores et déjà donné leur accord pour la réalisation de cet aménagement (cf : annexe 3) ;
- Des déplacements piétons sécurisés, en direction du centre-ville et dans une moindre mesure en direction de la gare, pourront s'envisager en rejoignant le chemin de Mouliherne depuis le fond de la parcelle. Des voies piétonnes étaient déjà envisagées à cet endroit à l'approbation du PLU. Pour le moment, les élus sont lucides sur le fait que les déplacements piétons en direction du centre-ville se feront le long de la route de Chemillé mais à plus long terme ils envisagent le réaménagement de cette entrée de ville afin de la sécuriser et de lui donner une vocation plus « urbaine » ;
- Une haie de grande hauteur est déjà présente en façade permettant l'intégration de ces unités de vie dans le paysage rural environnant ;
- Très peu d'habitations de tiers sont présentes à proximité du site facilitant l'acceptation et la cohabitation d'un tel projet pour le voisinage ;
- Le site est déjà enclavé dans un futur espace urbanisé, son aménagement n'aura aucun impact sur l'activité agricole de la commune.

Haie en façade le long de la route de Chemillé

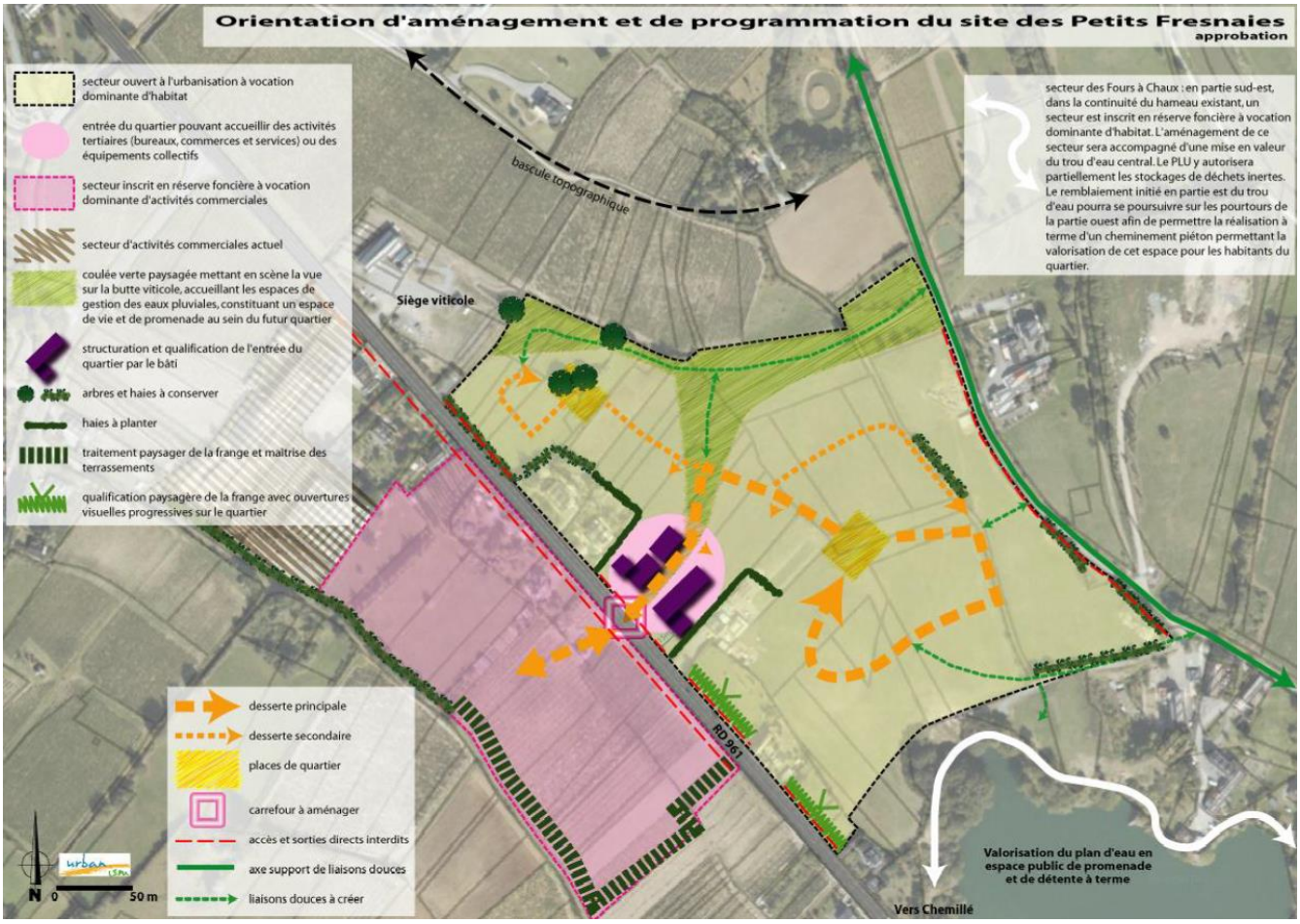
Site vu depuis l'arrière de la haie

Possibilité de récupérer le chemin de Mouliherne pour les déplacements piétons



Notons qu'au PLU ce site est délimité par une zone 1AU, il est donc déjà fléché par le projet communal comme une zone de développement de l'habitat. L'OAP des Petits Fresnaies imaginée sur cette zone 1AU prévoit la réalisation d'un minimum de 130 logements dont au minimum 20% de logements aidés, le projet d'habitat adapté s'inscrit donc tout à fait dans le projet envisagé sur le site.

Extrait cartographique de l'OAP sur le site des Petits Fresnaies



Notons également que le SCoT Loire en Layon précise que le site des Petits Fresnaies est le seul projet urbain de l'ensemble du territoire du SCoT à pouvoir se trouver en extension d'un hameau (hameau des Petits Fresnaies) parce qu'il est considéré comme une extension du site de la gare. Le SCoT marque ainsi l'importance de ce site dans le développement de l'habitat pour la commune.

Extrait DOO SCoT Loire en Layon (p.24)

> L'extension des hameaux existants est interdite. La création de nouveaux quartiers est interdite sauf pour le quartier des « Petits Fresnaies » sur la commune de Chalonnes-sur-Loire qui se localiserait en continuité du secteur de la gare s'il n'y avait pas la présence d'une zone inondable conformément au PPRI.

2. DESCRIPTION ET DIMENSIONNEMENT DU PROJET

La Communauté de Communes envisage la réalisation de 6 logements adaptés (PLAI) sur le site des Petits Fresnaies pour l'accueil de 6 familles. La Communauté de Communes souhaite également prévoir l'extension sur le plus long terme de ce projet, et notamment anticiper la décohabitation des jeunes de leurs parents, en prévoyant un espace suffisant pour la réalisation de 2 logements supplémentaires.

En comptant 400m² en moyenne pour un logement (surface habitable + aire de stationnement d'une à deux caravanes) cela nécessitera une surface nette de 3200m² à laquelle il est nécessaire d'ajouter environ 30% d'espaces publics, soit une surface totale brute nécessaire à la mise en place de ce projet d'environ 4100m². Ces surfaces proposées s'inscrivent d'ailleurs dans le cadre des préconisations du SCoT Loire en Layon qui prône une taille moyenne des terrains constructibles de 450m² pour un logement (cf : p.25 du DOO SCoT Loire en Layon).

Afin de prendre en compte le recul de 15m inconstructible depuis la RD 961 imposé par le PLU, mais aussi pour la cohérence parcellaire sur le site, et surtout les espaces naturels sur le site, il est donc envisagé d'englober 6 parcelles le long de la RD961 pour un total d'environ 7000m² de surface. Il pourra ainsi être imaginé dans le cadre du projet la réalisation d'espaces paysagers pour l'intégration de ces bâtiments et des caravanes dans leur environnement.

Parcelles incluses au projet et objet d'une modification de zonage

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET D'HABITATS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE

La mise en place d'un projet de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage, qui plus est sur le site des Petits Fresnaies, n'avait pas été envisagée par les élus communaux à l'approbation de la révision n°1 du PLU. Ainsi, le document de PLU n'est pas adapté à la réalisation de ce projet et nécessite d'être mis en compatibilité.

1. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PADD AVEC LE PROJET D'HABITATS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE

CONSTATS SUR LA REDACTION ACTUELLE DU PADD

LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS

Les orientations générales du PADD concernant l'habitat visent un objectif de production de l'ordre de 45 à 50 logements neufs par an selon une mixité des typologies (produits et formes) qu'il s'agisse d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire, d'individuel groupé, d'individuel pur. Le PADD donne également pour objectif un renforcement du parc locatif social, afin de répondre notamment aux besoins plus spécifiques des personnes âgées et des jeunes ménages qui généralement disposent de revenus plus modestes.

Extraits du PADD relatifs aux objectifs communaux sur le logement

> Maintenir une production de logements soutenue (entre 45 et 50 logements neufs par an), afin d'atteindre une population de 7280 / 7450 habitants dans 15 ans (+ 1 000 / 1 170 habitants environ), tout en ralentissant un peu le rythme par rapport à ces dernières années (environ 63 logements par an entre 1999 et 2007) pour tenir compte de la capacité des équipements publics.

> Diversifier l'offre en logements en termes de produits et de formes (habitat collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé, individuel pur) en tenant compte des contextes urbains et paysagers propres à chaque site :

> Renforcer le parc locatif social permettant de répondre en particulier aux besoins des familles, des personnes âgées et des jeunes ménages (publics à revenus modestes) pour améliorer la proportion de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, en imposant :

LES OBJECTIFS CIBLES SUR LE SITE DES PETITS FRESNAIES

Dans le cadre du PADD, le site des Petits Fresnaies a été fléché comme l'un des principaux sites de développement démographique de la commune permettant un rééquilibrage de l'urbanisation entre le centre-ville et le quartier de la gare. A vocation principale d'habitat, des équipements et activités tertiaires n'y sont pas exclues, notamment l'implantation du futur hôpital écartée depuis.

Afin de contribuer à la croissance démographique de la commune, il a été affiché sur le site des Petits Fresnaies un objectif minimum en logement compris entre 100 et 160 en fonction de l'implantation ou non d'activités tertiaires et/ou de l'hôpital.

En plus de cela, le site des petits Fresnaies doit permettre à la commune de diversifier son offre en logements en prévoyant une mixité des typologies (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et individuel pur). Le PADD y impose notamment la réalisation d'un minimum de 20% de logements aidés dont un minimum de 50% de logements locatifs sociaux ;

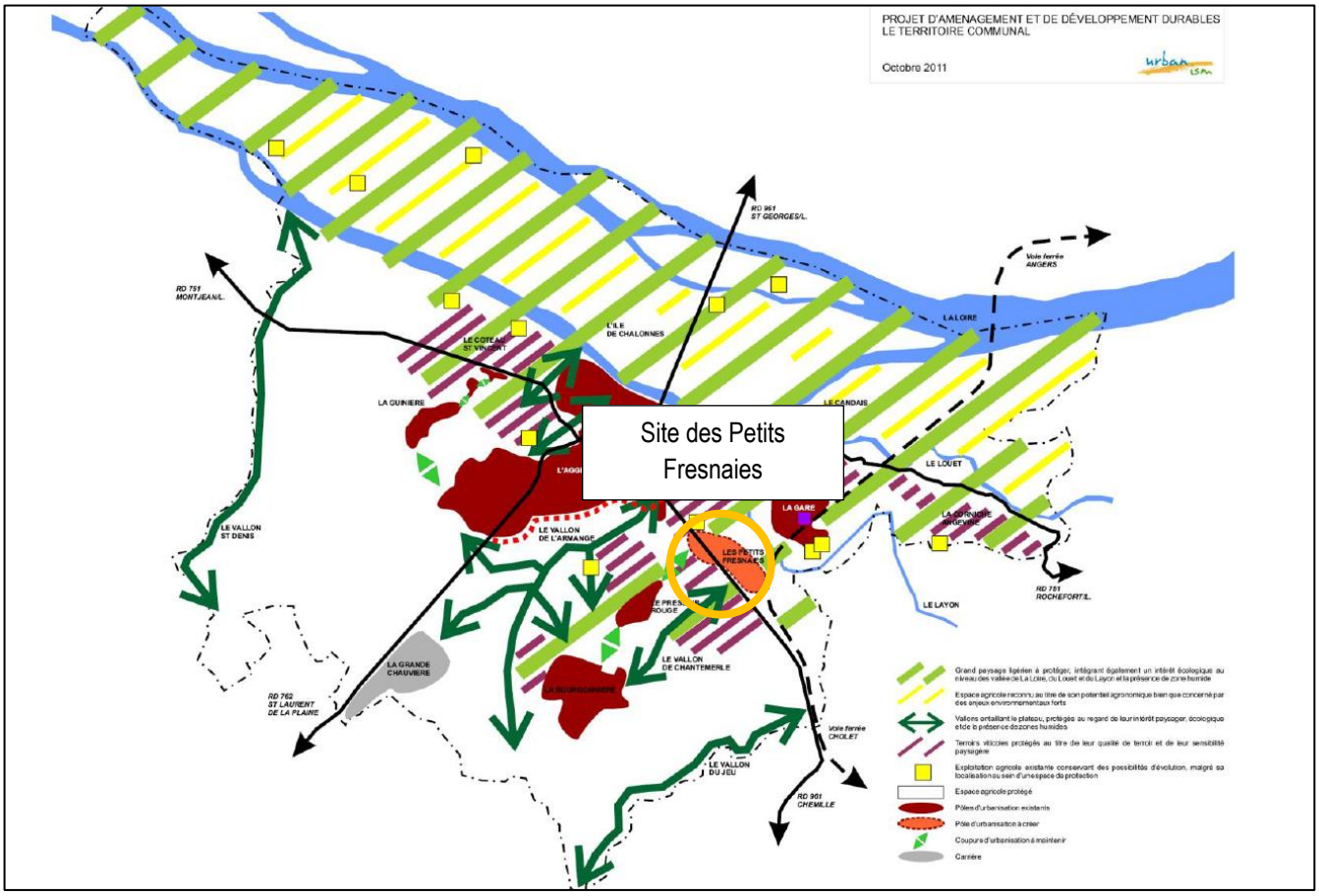
Extraits du PADD relatifs aux objectifs communaux sur le site des Petits Fresnaies

> Prévoir une extension de l'agglomération sur le secteur des Petits Fresnaies (environ 7.3 ha) permettant un rééquilibrage de la ville par rapport à la structuration de ses polarités (centre-ville, quartier commercial du Marais, zone d'équipement du secteur Calonna, quartier gare), une requalification de l'entrée de ville par la route de Chemillé et permettant un lien piéton/vélos marqué de qualité entre le centre-ville et le quartier de la gare jusqu'à présent déconnectés. Cet enjeu de lien urbain se caractérisera par une vocation dominante d'habitat n'excluant pas la possibilité de créer un pôle tertiaire/équipements en accroche sur la RD 961 et d'y implanter le futur hôpital local. Cette urbanisation s'inscrira en harmonie avec le contexte paysager et agricole (butte viticole des Fresnaies, vallée du Layon, trou d'eau des Fours à Chaux), permettra une sécurisation de la RD 961 en entrée de ville et la mutation progressive du site d'activités des Fours à Chaux.

> ⇒ une mixité des typologies sur le secteur des Petits Fresnaies et du quartier des Ligerais / Feuille d'Or (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et individuel pur) ;

⇒ au minimum la réalisation de 20% de logements aidés (location, accession, location-accession) dans le cadre de l'urbanisation du secteur de Gloire, des Petits Fresnaies et du quartier des Ligerais / Feuille d'Or, dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux.

Quartier des Petits Fresnaies* : entre 100 et 160 logements (en fonction de l'implantation ou non d'activités tertiaires en complément, et/ou de l'hôpital), soit une densité minimale de 22 logements /ha.



LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PADD

Dans sa globalité, le PADD ne parle pas d'une offre en logement pour la population des gens du voyage et encore moins sur le site des Petits Fresnaies. Il n'aborde également pas l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage. Ainsi, sans remettre en cause ses orientations générales, puisqu'il marque déjà sa volonté de diversifier l'offre en logement sur le territoire, la rédaction d'objectifs généraux sur l'accueil des gens du voyage doit être envisagée dans ce PADD en les précisant sur le site des Petits Fresnaies.

Ainsi, il est proposé d'apporter au PADD les modifications suivantes (ajouts en violet) :

B. Favoriser une diversification du parc de logements pour fluidifier notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages, assurer une mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme

- *Diversifier l'offre en logements en termes de produits et de formes (habitat collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé, individuel pur) en tenant compte des contextes urbains et paysagers propres à chaque site […]*
- *Renforcer le parc locatif social permettant de répondre en particulier aux besoins des familles, des personnes âgées et des jeunes ménages ainsi qu'aux besoins plus spécifiques de gens du voyages sédentarisés ou qui le sont partiellement (publics à revenus modestes) pour améliorer la proportion de logement locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, en imposant :*
  - *Au minimum la réalisation de 20% de logements aidés (location, accession, location-accession) dans le cade de l'urbanisation du secteur de Gloire, des Petits Fresnaies et du quartier du Ligerais / feuille d'Or, dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux. Plus localement sur le site des Petits Fresnaies, une partie de l'offre en logement locatif social devra être adaptée au mode de vie des gens du voyage sédentarisés ou qui le sont partiellement.*

- *Répondre à une demande de plus en plus prégnante de sédentarisation des gens du voyage en proposant des possibilités d'habitat adapté à leur mode de vie en complément de l'offre actuelle d'aire d'accueil (exemple : création d'habitat adapté sur le secteur des Petits Fresnais, etc.)*

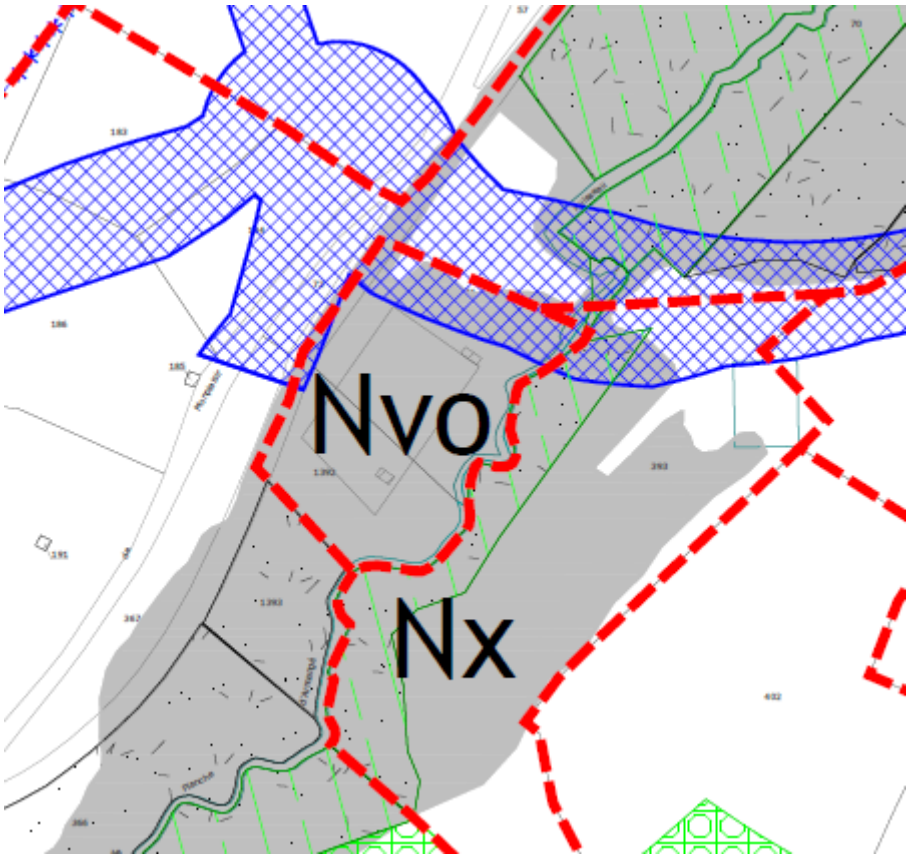
Notons que dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU, il n'est pas nécessaire de modifier les objectifs chiffrés en logements puisqu'ils prennent déjà en compte l'éventualité de la réalisation sur le site des Petits Fresnaies d'autres constructions que celles dédiées à du logement « classique » comme le déplacement de l'hôpital ou des activités tertiaires (entre 100 et 160 logements y sont prévus). Ainsi, la réalisation de quelques logements adaptés au mode de vie des gens du voyage sur une petite partie Nord du site des Petits Fresnaies n'aura pas d'incidence sur les objectifs chiffrés en logement de la commune.

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE) AVEC LE PROJET D'HABITATS ADAPTES AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE

CONSTATS SUR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, le site de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage a été délimité par une zone Nvo car localisée dans la zone naturelle du vallon du ruisseau de d'Armangé. Le règlement de cette zone Nvo permet la réalisation de constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.

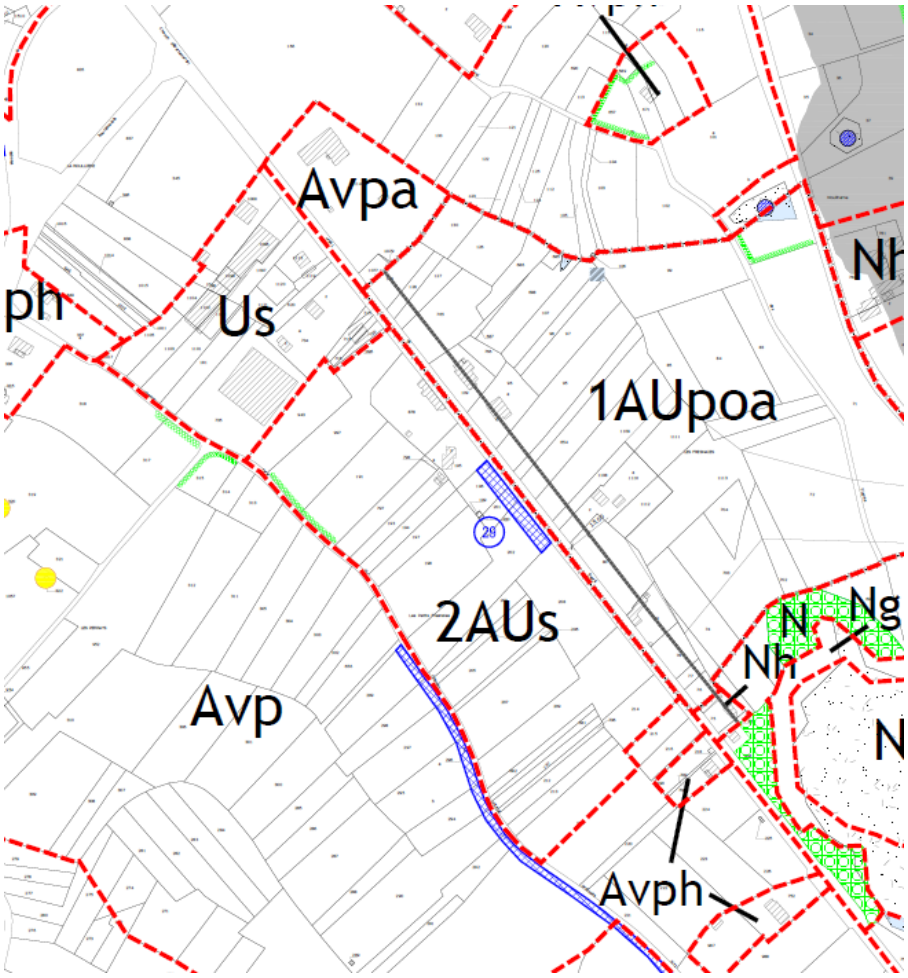
Extraits du règlement graphique du PLU sur le site de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage



Ce règlement paraît ainsi tout à fait adapté à la destination de cette aire d'accueil des gens du voyage mais ne semble pas correspondre aux besoins en constructions exprimés sur le site des Petits Fresnaies. Par ailleurs, le site des Petits Fresnaies étant considéré comme une zone A Urbaniser, son caractère naturel reste difficilement justifiable. Le règlement de zone Nvo ne sera donc pas repris pour la réalisation de ce projet de logements adaptés.

En réalité, une zone 1AUpoa est actuellement délimitée sur le site envisagé pour le projet. Son règlement permet la réalisation de logements locatifs sociaux, sous réserve de l'aménagement préalable de la zone, mais ne permet pas le stationnement prolongé des caravanes.

Extraits du règlement graphique du PLU sur le site des Petits Fresnaies



Ainsi, la mise en place d'un sous-secteur à la zone 1AUpoa semble être la réponse la plus adaptée à ce type de projet et notamment pour y permettre le stationnement prolongé des caravanes. Une nouvelle symbolique 1AUp-vo-oa sera ainsi utilisée dans le cadre de cette déclaration de projet.

Précisons que :

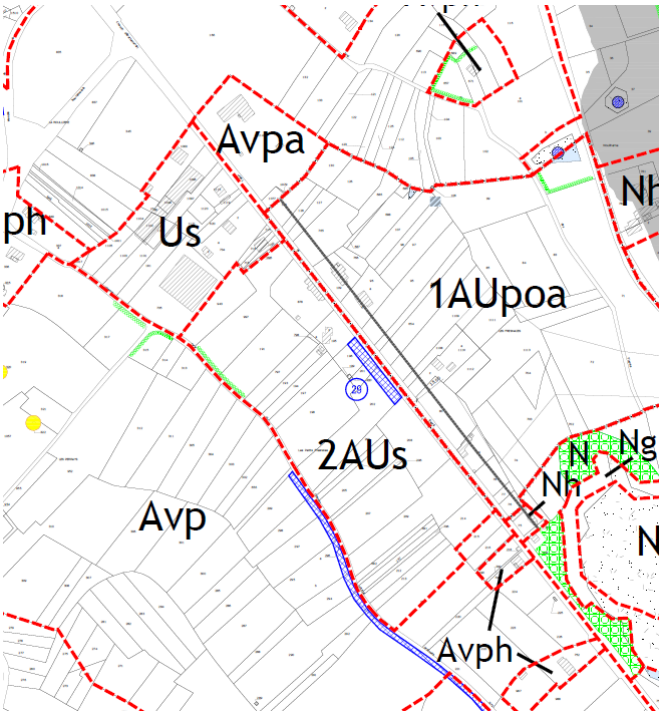
- Les indices « oa » sur le règlement graphique du PLU renvoient au fait que le site est concerné par une OAP ;
- Une bande inconstructible de 15m à partir de l'axe de la route de Chemillé (RD 961) est imposée sur le plan de zonage (matérialisée par un trait gris) et sera à prendre en compte dans le cadre de ce projet de logements adaptés.

LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU

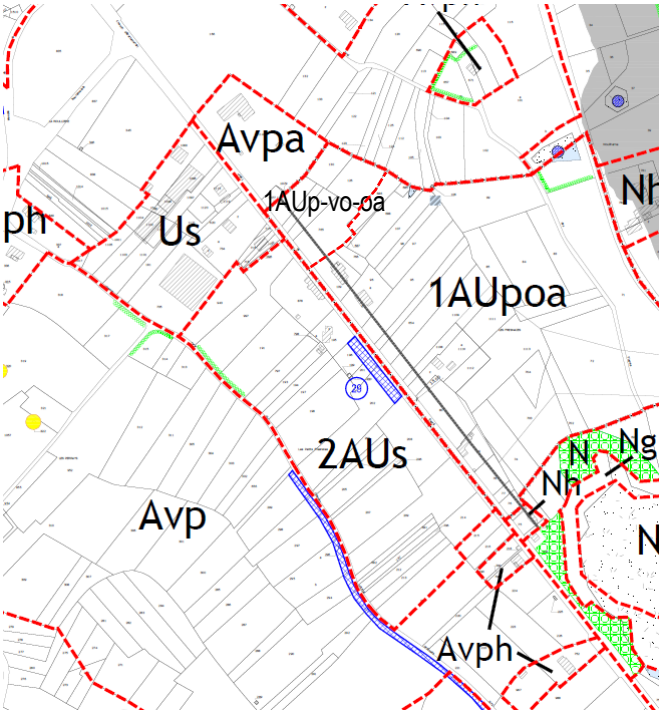
Afin de rendre possible la réalisation de ces 6 à 8 logements locatifs sociaux adaptés au mode de vie des gens du voyage, un sous-secteur 1AUp-vo-oa est délimité sur l'emprise du site désigné pour le projet (7000m² sur la partie Nord du site des Petits Fresnaies). Ce site restera intégré à l'OAP des Petits Fresnaies, qui elle-même fera l'objet d'une modification ;

Ainsi, il est proposé d'apporter au règlement graphique la modification suivante :

Règlement graphique AVANT mise en compatibilité



Règlement graphique APRES après mise en compatibilité



Aussi, des règles spécifiques et adaptées à ce sous-secteur doivent être ajoutées au règlement général de la zone 1AU.

Ainsi, il est proposé d'apporter au règlement écrit la modification suivante (ajouts en violet) :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme, afin de répondre aux besoins de développement de la ville de Chalonnes.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- secteur 1AUaoa : site à vocation d'accueil d'activités correspondant à l'extension de la zone d'activités de l'Eperonnerie ;

- ***secteur 1AUéqoa*** : site à vocation d'accueil d'équipement collectif correspondant aux Vignes de St Brieux où il est envisagé le transfert de l'hôpital local ;

- secteur 1AUpoa : sites à vocation dominante d'habitat correspondant aux Ligerais-Feuille d'Or, aux Petits Fresnaies, au Clos de vignes de l'avenue du 8 Mai 1945 ;

- sous-secteur 1AUp-vo-oa : site à vocation d'habitat adapté au mode de vie des gens du voyage sur la partie Nord des Petits Fresnaies ;

- sous-secteur 1AUpvoa : sites à vocation d'habitat correspondant au confortement du village de La Bourgonnière en appui sur la Barretière et au confortement du village du Pressoir Rouge ;

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

Objectif des dispositions réglementaires :

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), ***et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.***

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

En outre, dans les zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 (critère végétation et critère pédologique), tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception :

- des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide ;
- des travaux, constructions, affouillements et exhaussements, remblais, drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides, dans le cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AU** :
  - L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises sous réserve, dans le secteur 1AUpoa et les sous-secteurs 1AUp-vo-oa ~~le sous-secteur~~ et 1AUpvoa :**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
  - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
  - **pour le site du Clos de vigne de l'avenue du 8 Mai 1945**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et correspondant à un programme de 15 à 20 logements,
  - **pour ~~le~~ l'ensemble des sites des Petits Fresnaies**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte principale ou secondaire figurant dans l'OAP, et de mettre en œuvre un programme de logements comportant au minimum 20% de logements aidés, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux,
  - **pour le site des Ligerais/Feuille d'Or**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte principale structurante, et de mettre en œuvre un programme de logements comportant au minimum de 20% logements aidés, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux,
  - **pour le site de La Bourgonnière « Est »**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, et correspondant à un programme d'une douzaine de logements,
  - **pour le site de La Bourgonnière « Ouest »**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, et correspondant à un programme d'une vingtaine de logements,

- **pour le site du Pressoir Rouge**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, et correspondant à un programme d'une vingtaine de logements,

que les occupations et utilisations du sol suivantes pour le sous-secteur 1AUp-vo-oa :

* Les constructions de logements locatifs sociaux adaptés au mode de vie des gens du voyage ;
* Le stationnement des caravanes à ciel ouvert ;
* Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur.

que les occupations et utilisations du sol suivantes pour les secteur 1AUpoa et sous-secteur 1AUpvoa :

* Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
* Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
* Les constructions à usage de commerce, de bureau, de services.
* Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
* Les aires de stationnement ouvertes au public.
* Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Pour le secteur 1AUpoa Les Petits Fresnaies, sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

* Les activités tertiaires.
* Les équipements publics sanitaires et de santé (hôpital local).

- **Ne sont en outre admises sous réserve, dans le secteur 1AUéqoa :**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
  - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

  que les occupations et utilisations du sol suivantes :

  - Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
  - Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- **Ne sont en outre admises sous réserve, dans le secteur 1AUaoa :**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
  - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
  - d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte principale structurante,

  que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerces, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.

- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements construits dans la zone, et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à destination d'activités.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1 - <u>Accès</u> :

<u>Définition</u> :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

<u>Expression de la règle</u> :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

<u>Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :</u>

Dans le secteur 1AUaoa L'Eperonnerie, la création d'accès automobile direct sur la RD762 est interdite.

Dans les secteurs 1AUpoa et sous-secteur 1AUp-vo-oa des Petits Fresnaies, la création d'accès automobile direct sur la RD961 et sur le chemin de Mouliherne est interdite.

Dans le secteur 1AUpoa Le Clos de vigne de l'avenue du 8 Mai 1945, la création d'accès automobile direct sur l'avenue du 8 Mai 1945 est interdite.

Dans le sous-secteur 1AUpvoa La Bourgonnière (pour les 2 sites), la création d'accès automobile direct sur la route de la Bourgonnière et sur le chemin rural de la Barretière est interdite.

Dans le sous-secteur 1AUpvoa Le Pressoir Rouge, la création d'accès automobile direct sur la rue du Pressoir Rouge et sur le chemin rural du Haut Cocou au Pressoir Rouge est interdite.

2 - <u>Voirie</u> :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les principes de desserte automobile et de liaisons douces figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), ainsi que la hiérarchie des voies qui y sont définies, doivent être respectées.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En outre dans le secteur 1AUaoa, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- Collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- Régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

* Que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
* Que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,…) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - Déchets :

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être aménagé un espace commun pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

~~ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS~~

Article supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU en application de la loi ALUR

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUaoa :

- les constructions en façade sur la RD762 doivent être implantées à 30 mètres de l'axe de cette voie ;
- par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres dudit alignement.

Dans le secteur 1AUéqoa :

- par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

Dans le secteur 1AUpoaClos de Vigne rue du 8 Mai 1945 :

- les constructions en façade sur la rue du 8 Mai 1945 doivent être implantées en retrait de l'alignement de cette voie, afin de permettre la conservation du mur de clôture ancien dans de bonnes conditions ;
- par rapport aux futures voies de desserte interne du site, leur structuration nécessite l'implantation de constructions à l'alignement (ex. : façade de la construction principale, annexes …) ; les éléments en retrait doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Dans les secteur 1AUpoa et sous-secteur 1AUp-vo-oa des Petits Fresnaies :

- les constructions en façade sur la RD961 doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres de l'alignement de cette voie ;
- par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

Dans le secteur 1AUpoa Les Ligerais/Feuille d'Or :

- par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

Dans le secteur 1AUpvoa Le Pressoir Rouge :

- par rapport à la rue du Pressoir Rouge, les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'alignement de cette voie afin d'assurer la préservation de la haie existante ;
- par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement ; cependant la voie de desserte interne à créer devra obligatoirement être ponctuée de constructions à l'alignement (ex. : façade de la construction principale, annexes …) afin de retrouver la structuration de la trame bâtie ancienne du hameau ;

Dans le secteur 1AUpvoa La Bourgonnière :

- par rapport à la route de la Bourgonnière et à la portion nord/sud de le route de la Barretière, leur structuration nécessite l'implantation d'éléments bâtis à l'alignement ; les éléments en retrait doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement ;
- par rapport à la portion est/ouest de la route de la Barretière, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement de cette voie, afin de permettre la plantation d'une haie en limite avec cette voie ;
- par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUaoa, les constructions doivent être implantées,

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Dans le reste de la zone 1AU, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse …).

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur 1AUaoa

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres.
Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites par ailleurs.

Exception :

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, …).

Dans le reste de la zone 1AU, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUaoa, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur n'est pas limitée dans la mesure où elle est conditionnée par des impératifs techniques.

Dans le secteur 1AUéqoa, cet article n'est pas réglementé.

Dans le sous-secteur 1AUpvoa, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère

Dans le sous-secteur 1AUp-vo-oa, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère

Dans le reste du secteur 1AUpoa, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions applicables aux secteurs 1AUaoa et 1AUéqoa :

1.1 Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret …, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2 Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

1.3 Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti comme du site (bois…). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

1.4 Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

1.5 Clôtures.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.
La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.
Cependant, pour les clôtures en limite séparative, les clôtures sous forme de structure opaque en bois sont autorisées.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Dispositions applicables aux secteurs 1AUpoa et sous-secteurs 1AUp-vo-oa et 1AUpvoa :

2.1 Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret …, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2 Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier …) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

2.3 Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

2.4 Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

2.5 Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages, structures opaques en bois ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.
L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Dans le secteur 1AUaoa :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en

dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour le commerce :** une place de stationnement par 40 m² de surface de vente. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectées au commerce.
- **Pour les bureaux et services :** une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher ;
- **Pour les restaurants :** une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les établissements industriels et artisanaux :** une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'activités, les surfaces existantes et créés doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

Les normes définies ci-avant ne s'appliquent pas lorsque dans le cadre d'une opération d'ensemble sont aménagés un ou des espaces de stationnement publics permettant de répondre aux besoins de manière globale, dans une optique de mutualisation afin de limiter la consommation foncière pour le stationnement.

Dans le secteur 1AUégoa :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Dans les secteur 1AUpoa et sous-secteur 1AUp-vo-oa:

- **Pour les logements** :
  - Dans les opérations portant sur moins de trois logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.
  - Dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :
    - en construction neuve,
    - en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
    - en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
    - en cas de combinaison des cas de figure qui précédent,

    il est exigé au minimum :
    - 1,5 places de stationnement par logement d'une surface de plancher n'excédant pas 60 m²,
    - deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher excédant 60 m².
  - Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

- **Pour les bureaux et services :** une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;

- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au ratio suivant, 0.7 place par logement créé, doit être intégré dans les espaces « publics » hormis sur le sous-secteur 1AUp-vo-oa où n'est pas imposé de stationnement « visiteur ».

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges …).

En outre les dispositions figurant au Règlement – Document Graphique en termes de plantations à réaliser doivent être respectées.

Dans le secteur 1AUaoa, pour les plantations à réaliser sur une profondeur de 3 mètres, elles doivent prendre la forme d'une haie composée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

Dans les sous- secteurs 1AUpvoa de La Bourgonnière, les plantations à réaliser aux franges doivent prendre la forme de haies bocagères.

2 - Eléments de paysage à protéger :

Les parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ce parcs par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Les arbres isolés et alignements d'arbres identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté. Il en est de même en cas de destruction suite à un phénomène climatique.

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle pour le passage de réseaux ou pour le passage d'une liaison douce.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

~~ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

Article supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU en application de la loi ALUR

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DE L'OAP DES PETITS FRESNAIES AVEC LE PROJET D'HABITAT ADAPTE AU MODE DE VIE DES GENS DU VOYAGE

De manière générale, la mise en compatibilité de l'OAP consiste en la localisation du site de projet d'habitat adapté ainsi que de quelques aménagements paysagers nécessaires à l'intégration de ces constructions et des caravanes dans leur environnement. De manière plus précise, l'organisation des flux doit être revue en prévoyant un accès unique depuis la RD 961 sur le site de projet et en déconnectant la voirie interne de desserte de l'organisation viaire prévue sur le reste du site.

Ainsi, il est proposé d'apporter à l'OAP des Petits Fresnaies les modifications suivantes (ajouts en violet) :

I. SITE DES PETITS FRESNAIES

A. Objectif

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen et long termes d'un secteur venant créer un lien fort entre le quartier de la gare et le centre-ville de Chalonnes.

Le site concerné par ces principes d'aménagement concentre peu d'enjeux agricoles et une topographie relativement douce, 2 caractéristiques rares sur le territoire de Chalonnes-sur-Loire. Il s'agit d'un secteur stratégique (déjà mité par de l'habitat et des activités) de par son environnement (Layon, plan d'eau, coteaux viticoles) et sa localisation, à l'entrée sud de l'agglomération de Chalonnes et à proximité directe du quartier de la gare.

Ce site vise à développer une urbanisation à vocation dominante d'habitat, mais également tertiaire au niveau de l'entrée du futur quartier sur la RD 961, et pourra éventuellement accueillir le futur hôpital local s'il doit être transféré et que ce transfert n'est pas possible sur le site des vignes de Saint-Brieux en centre-ville. En outre, à long terme, sera proposée une offre commerciale complémentaire de celle du Marais sur l'autre rive de la RD 961 et une offre en habitat autour de l'actuel trou d'eau des Fours à Chaux à requalifier en espace public de promenade.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles sur la zone 1AUpoa (hors sous-secteur 1AUp-vo-oa) du quartier des Petits Fresnaies, il conviendra de mener une étude globale sur la requalification de l'entrée de ville intégrant la perspective à moyen terme du développement d'un nouvel espace commercial en vis-à-vis.

Il s'agit ici de marquer, structurer et qualifier l'entrée de ville et l'entrée du quartier par :

- un évènement : activités tertiaires, commerces, …,

- une maîtrise de l'architecture des bâtiments,

- une mise en scène de l'ouverture sur la butte viticole.

B. Programme

1. Secteur voué au développement résidentiel et d'activités tertiaires

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AUpoa) qui représente une surface totale de 5,5 ha environ (en ôtant les habitations existantes), soit un potentiel de 130 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne globale de 22 logements à l'hectare (sur 6 ha environ pour dégager des emprises pour les activités tertiaires). Ces chiffres ne tiennent pas compte de l'éventualité du transfert de l'hôpital local sur ce site.

Secteur également prévu pour la réalisation de 6 à 8 logements adaptés au mode de vie des gens du voyage (sous-secteur 1AUp-vo-oa) sur une superficie totale de 0,7 ha environ.

2. Secteur voué au développement d'activités commerciales

Site inscrit en réserve foncière dans l'immédiat au PLU (2AUs) représentant une surface totale de 5,4 ha (déjà mitée par des activités et de l'habitat).

L'ouverture à l'urbanisation de ce site est conditionnée par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation prenant finement en compte les enjeux paysagers liés à la topographie du site (implantation en coteau).

3. Secteur des Fours à Chaux

Site inscrit en réserve foncière dans l'immédiat au PLU (2AUp) représentant une surface totale de 3 ha environ. Le site est pour le moment fermé à l'urbanisation en raison du caractère du sol. Composé en partie en remblais, le nécessitera des études fines avant tout projet d'urbanisation afin de définir la faisabilité et son périmètre réellement urbanisable.

C. Parti d'aménagement (pour le secteur des Petits Fresnaies)

1. Déplacements

Réalisation d'une voie structurante interne desservant les parties ouest et est du secteur et se connectant sur la RD961. Le carrefour de connexion sera à aménager et permettra également la desserte du futur secteur commercial situé de l'autre côté de la RD961.

Réalisation d'une desserte complémentaire du site dédié à la réalisation de logements adaptés aux modes de vie des gens du voyage et se connectant sur la RD 961 grâce à un carrefour à sécuriser, dont la localisation sera à définir lors des études pré-opérationnelles sur le projet.

En accompagnement des études pré-opérationnelles sur la zone 1AUpoa (hors sous-secteur 1AUp-vo-oa), une étude globale de requalification de l'entrée de ville prenant en compte la problématique de sécurité routière (gestion de la portion en amont du carrefour à créer, gestion du carrefour lui-même et gestion de la portion comprise entre ce nouveau carrefour et le rond-point de l'Armangé) devra être menée afin de maîtriser les vitesses.

Des voies de dessertes secondaires se connecteront à l'axe structurant de la zone 1AUpoa pour desservir l'intérieur de l'opération.

Accès et sorties directs interdits sur la RD 961 ainsi que sur l'axe de liaisons douces au nord (seule la circulation automobile permettant la desserte des habitations existantes y sera autorisée).

Liaisons douces s'inscrivant dans la coulée verte paysagée en contrebas de la butte viticole en partie ouest, et, en partie est, venant se connecter au cheminement existant (boucle du Layon), ainsi qu'à long terme à l'espace de promenade et de détente à aménager autour du plan d'eau.

2. Programme et forme urbaine

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans son environnement et structurer l'entrée de ville. L'urbanisation qui pourra se réaliser par tranches proposera donc une mixité des typologies de logements : individuels purs, individuels groupés, intermédiaires, voire petits collectifs. Afin de développer le parc de logements sociaux sur la commune, le secteur des Petits Fresnaies comprendra un minimum de 20% de logements aidés (location, accession, location-accession) dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux (les 6 à 8 logements locatifs sociaux adaptés au mode de vie des gens du voyage sont inclus dans ce calcul).

Pour marquer l'entrée du quartier, des emprises foncières pourront être vouées à l'accueil d'activités tertiaires dont les bâtiments structureront l'entrée du secteur par des principes d'alignement et d'accroches bâtis ainsi qu'une architecture de qualité (en respectant toutefois un recul minimal de 15m par rapport à l'alignement de la RD961).

De même, il n'est pas à exclure la possibilité du transfert de l'hôpital/maison de retraite sur le site.

Au vu du trafic routier sur la RD961 et pour le confort des éventuels occupants de caravanes, les espaces de stationnement privés sur le sous-secteur 1AUp-vo-oa devront être localisés à l'arrière des constructions afin de limiter les nuisances sonores.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

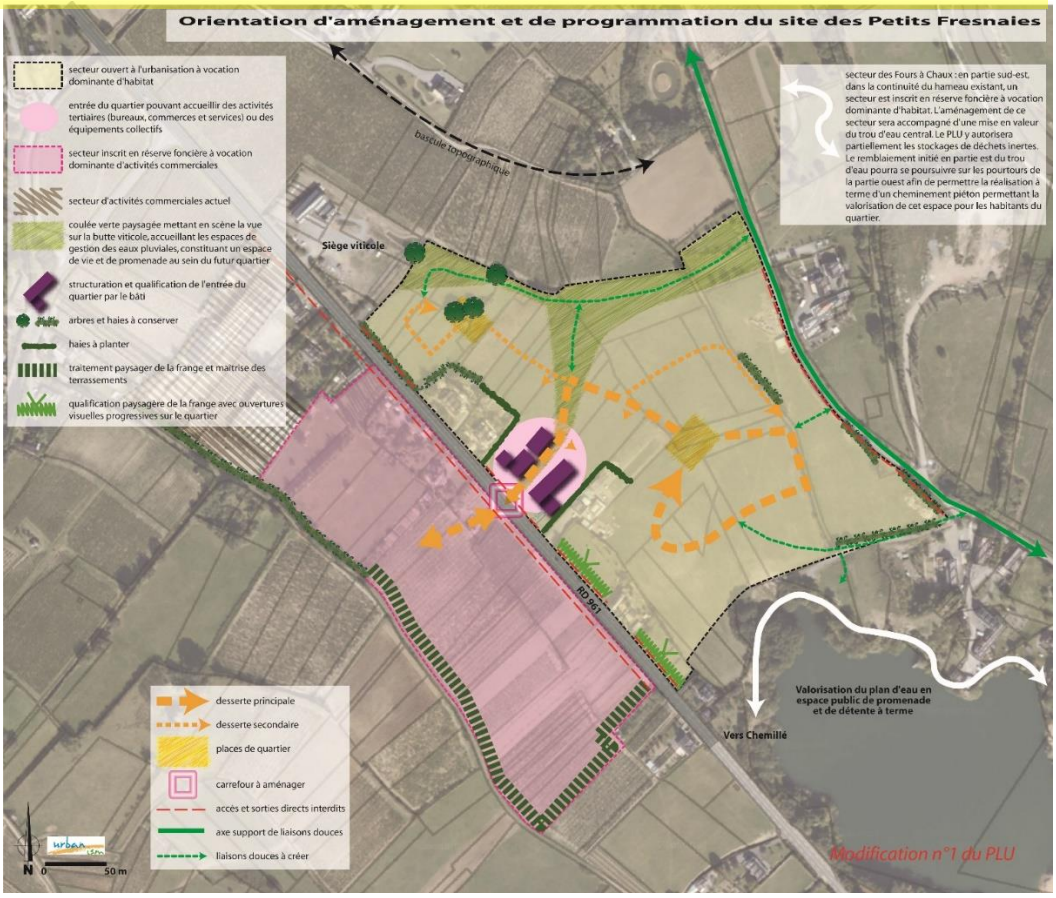
Aménagement de la voie principale prévue sur la zone 1AUpoa avec un profil minimum de 10 m qu'il conviendra d'élargir sur certaines portions pour animer la voie, avec un traitement paysager en épaisseur. Cette voie principale se connectera à la RD 961 par l'intermédiaire d'un carrefour aménagé qui permettra également de marquer l'entrée d'agglomération et de freiner les vitesses sur cet axe très linéaire. Des voies de desserte secondaires seront à aménager. Leur profil sera défini en fonction du nombre de logements desservis. Pour minimiser les emprises, certaines voies pourront être gérées à sens unique.

Une coulée verte paysagée sera prévue en partie nord du secteur. Ces espaces permettront de mettre en valeur la butte viticole, d'accueillir la gestion des eaux pluviales et constitueront un espace de vie et de promenade (accueil de liaisons douces). Cette coulée verte facilitera également l'intégration dans leur environnement des constructions et caravanes liées au projet de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage. Certains arbres et éléments bocagers seront à conserver dans l'aménagement du futur quartier. Les arbres conservés pourront mettre en valeur des espaces publics (notamment au nord).

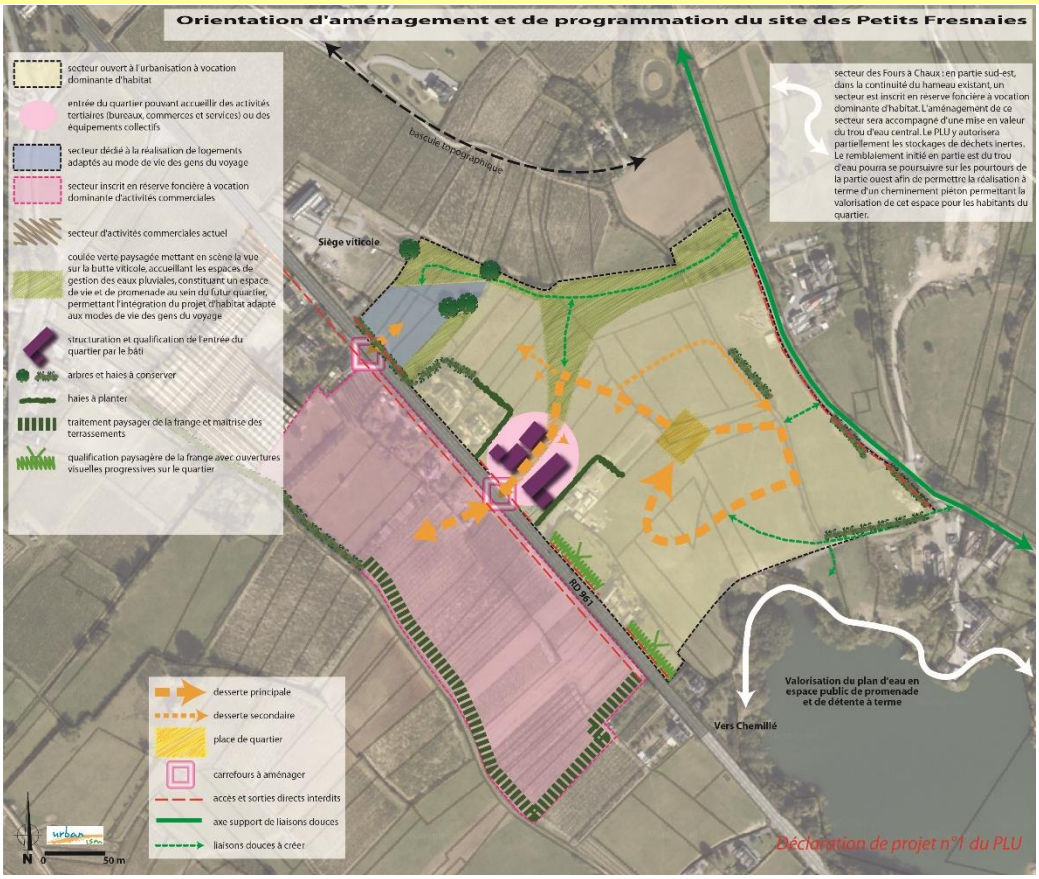
En façade sur la RD961, la haie existante en limite de l'exploitation viticole est à conserver, mais peut faire l'objet d'un percement ponctuel pour la desserte du quartier de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage. Au niveau de l'entrée de ville, la façade sur la RD961 devra faire l'objet d'une qualification paysagère permettant d'offrir quelques échappées visuelles vers l'intérieur du quartier, mais plus globalement, il conviendra d'étudier avec le Département le réaménagement de l'entrée de ville jusqu'au rond point de l'Armangé.

Des plantations arborées seront réalisées en frange avec les constructions existantes, principalement en appui sur l'espace à vocation tertiaire identifié à l'entrée du quartier.

Avant Déclaration de projet N°1



Après Déclaration de projet N°1



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA DECLARATION DE PROJET N°1

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une « évaluation environnementale » du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une « autorité environnementale », d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadrage préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Le contenu de l'évaluation environnementale

L'article R.104-18 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

En outre, l'article R.104-19 du code de l'urbanisme stipule que : « Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents ».

2. ARTICULATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE 2018-2023

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2023 émet quelques recommandations pour la Communauté de Communes Loire Layon Aubance :

- Améliorer la gestion et le fonctionnement de l'aire d'accueil de Chalonnes-sur-Loire ;
- Aménager une nouvelle aire d'accueil à Brissac-Loire-Aubance ;
- Recomposer l'offre des aires de petits passages ;
- Développer la production d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage ;
- Assurer la sécurité juridique des occupants des terrains familiaux existants ;
- Prendre en compte la décohabitation des jeunes sur les six ans à venir ;
- Poursuivre l'uniformisation des pratiques à l'échelle de l'EPCI ;
- Poursuivre l'animation et le suivi du projet local.

Le projet de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage s'inscrit ainsi dans les recommandations du schéma départemental en ce qu'il répond directement aux nouveaux besoins en logements des gens du voyage sur le territoire. Il permet également, par la production d'une offre supplémentaire en logements, d'améliorer le fonctionnement de l'actuelle aire d'accueil par la libération d'emplacements pour les familles en itinérance et ainsi réduit les risques de stationnements illégaux. Enfin, la décohabitation des jeunes sur le plus long terme est prise en compte dans le cadre de ce projet. La Communauté de Communes prévoit en effet la réalisation de 1 à 2 emplacements supplémentaires par rapport aux demandes actuellement formulées par les familles.

LE SCOT LOIRE EN LAYON

Le SCoT Loire en Layon approuvé en 2015 recouvre un territoire composé de 34 communes, sur les territoires des actuelles et anciennes Communes de Communes Loire Layon, Coteaux du Layon et Vihiersois Haut Layon.

A travers son DOO et à l'appui des recommandations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2016 il préconise pour le territoire :

- La réalisation de terrains familiaux ;
- La réalisation de logements adaptés.

Ainsi, ce projet de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage répond bien aux recommandations du SCoT en vigueur. Même si ce dernier s'appuie sur les recommandations de l'ancien schéma départemental, les problématiques restent les mêmes et attestent d'ailleurs de l'antériorité de la situation et donc de son urgence.

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site concerné par la Déclaration de projet n°1 est un espace de prairies de fauche enclavé entre quelques constructions d'habitations, d'activités économiques et chai viticole sur le secteur des Petits Fresnaies. Il est désigné par le PLU comme le principal site de développement d'habitat de Chalonnes-sur-Loire entre le centre-ville et le secteur de la gare.

L'environnement urbain doit être pris en compte dans le cadre de ce projet.

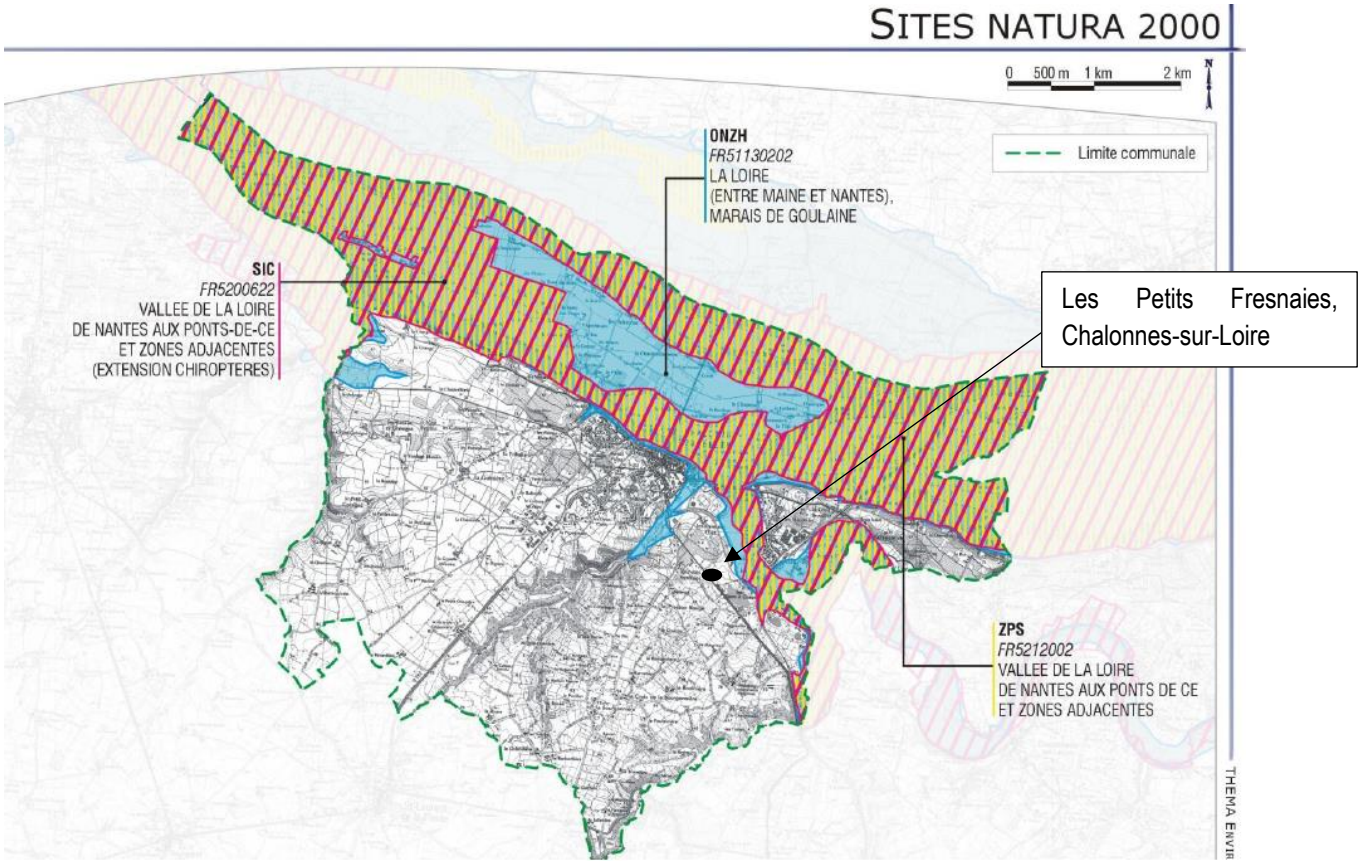
D'un point de vue paysager :

- Il est bordé d'une haie en façade sur la RD 961 ;
- Quelques arbres sont présents sur le fond des parcelles concernées par le projet ;
- Un ruisseau court le long des parcelles concernées par le projet sur la partie Ouest du site ;
- Des coteaux viticoles sont présents sur les parcelles situées à l'arrière du site ;
- Une station communale de relevage des eaux usées est présente sur la partie Nord du site.

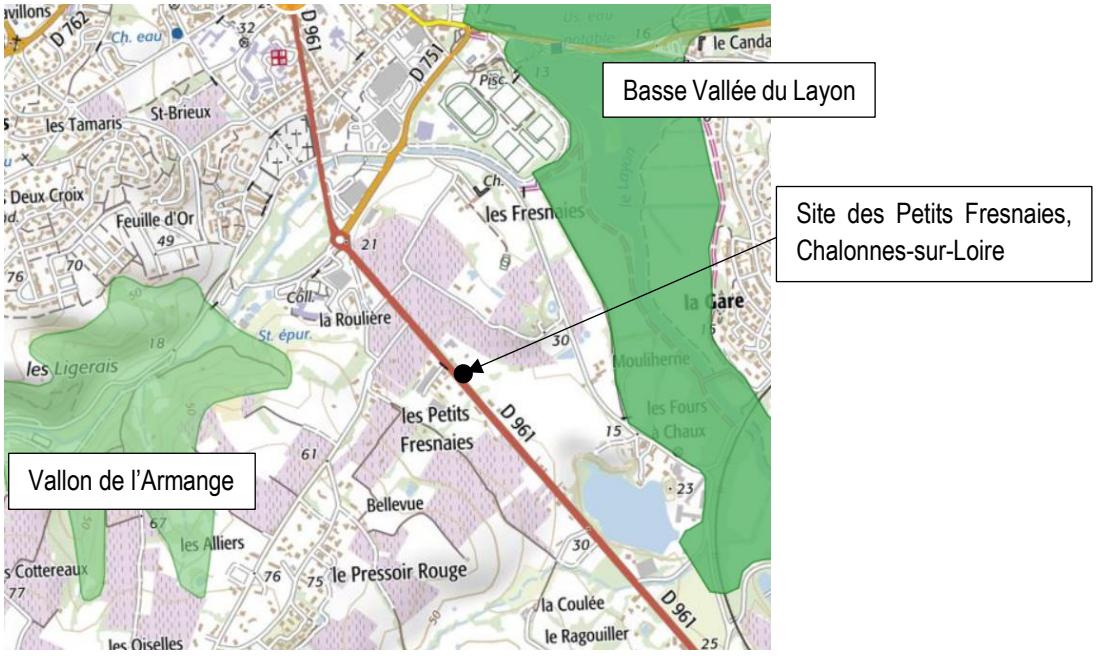
Ce projet doit prendre en compte la sensibilité paysagère du site.

Sous l'angle des différentes thématiques environnementales, le site

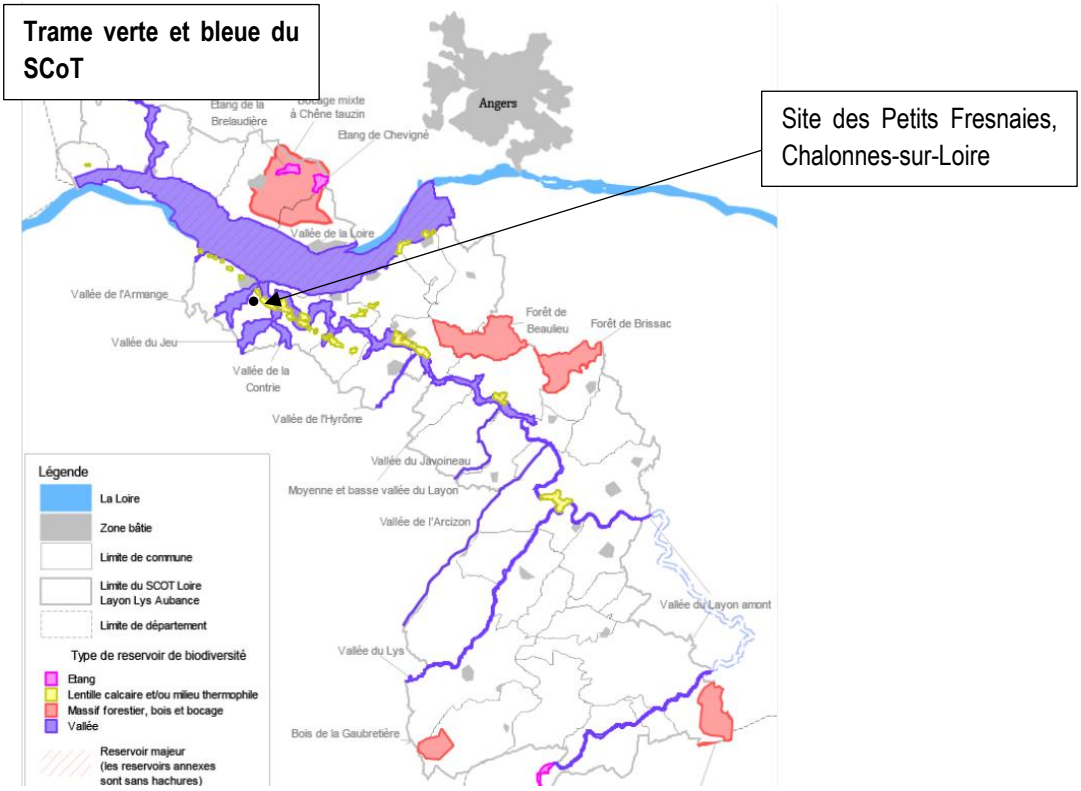
- Est éloigné d'environ 0,5 km du site NATURA 2000 le plus proche le Site d'Importance Communautaire (SIC), n°FR5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes » « la Zone de Protection Spéciale (ZPS), n°FR5212002 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes »).



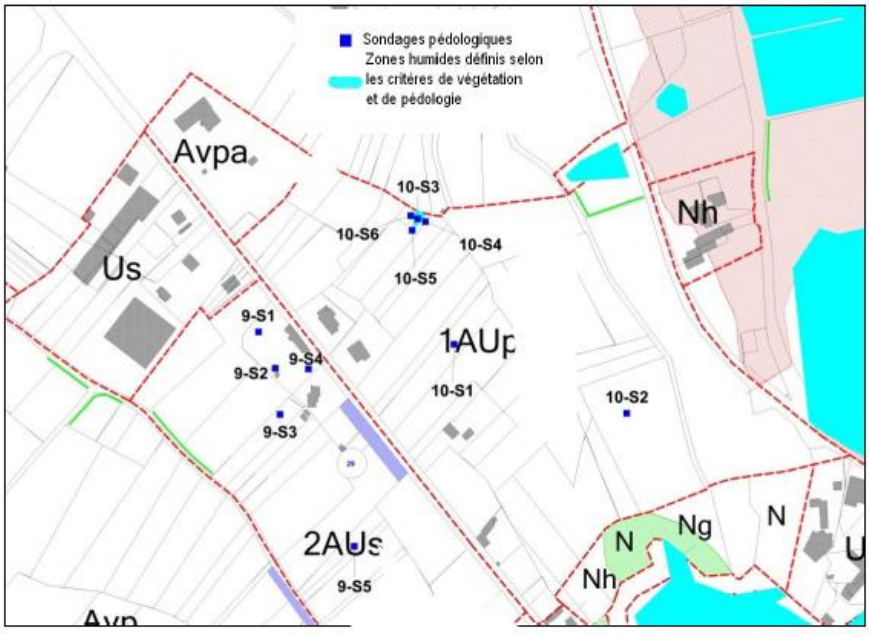
- Est éloigné d'environ 0,5km des premières ZNIEFF les plus proches (Vallon de l'Armange, Basse Vallée du Layon) ;



- N'est pas localisé dans un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue du SCoT, mais se trouve à proximité des vallées de l'Armange et du Layon se composant de quelques réservoirs de biodiversité de lentille calcaire et/ou milieu thermophile.



- Est localisé dans un milieu très commun à l'échelle du département concernant les espèces végétales et animales. Il est principalement occupé par des prairies mésophiles fauchées peu diversifiées du point de vue floristique car dominées par des graminées (Fromental, Flouve odorante, Pâturin commun, Ray-grass, Brome mou, Dactyle aggloméré). Les plantes à fleurs y sont également peu présentes
- Est localisé à proximité d'une zone humide (cf : carte ci-dessous)



- N'est pas localisé dans un périmètre de captage AEP
- N'est pas concerné par le risque inondation
- N'est pas concerné par l'aléa retrait/gonflement des argiles
- N'est pas concerné par le risque mouvement de terrain lié aux effondrements miniers

- Est localisé, comme l'ensemble du territoire chalonnais, en zone d'aléa faible pour le risque sismique
- N'est pas concerné par un site Basol/Basias/ICPE
- N'est pas concerné par le classement sonore d'une voie

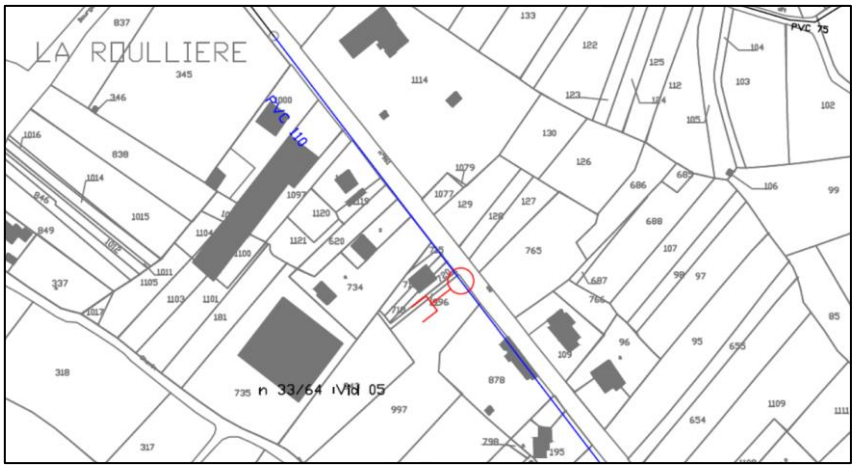
4. ANALYSE DES INCIDENCES URBAINES DE LA DECLARATION DE PROJET N°1

Le site des Petits Fresnaies étant définit par le PLU comme le principal site de développement communal, prévu pour la réalisation d'environ 130 logements, les réseaux présents à proximité sont donc suffisamment dimensionnés pour l'accueil d'un tel projet urbain (cf : carte ci-dessous). Ce projet pourra se raccorder sur les réseaux présents le long de la RD961.

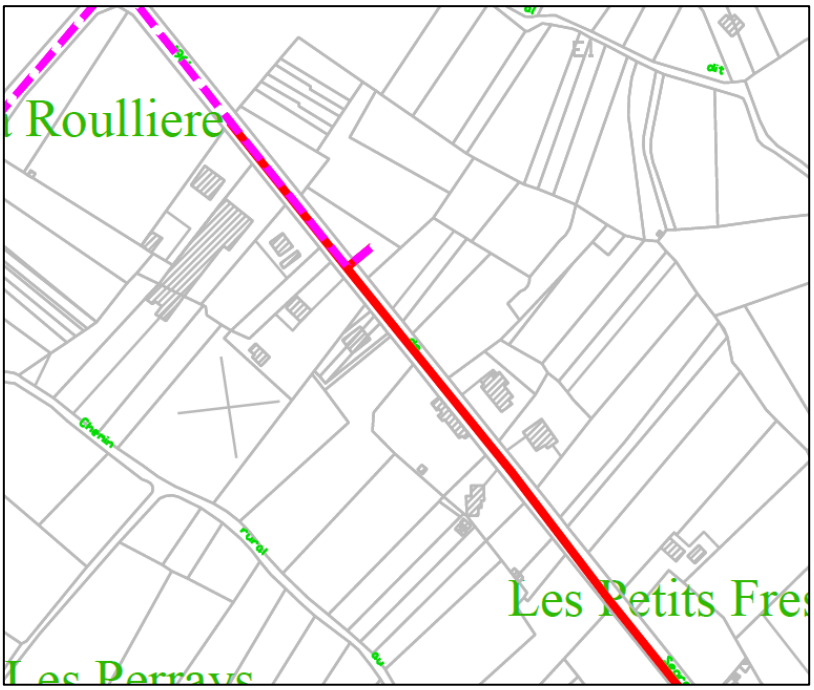
Ainsi, les 6 à 8 logements adaptés au mode de vie des gens du voyage n'auront aucune incidence sur les équipements et réseaux de la commune.

Il est tout de même important de préciser qu'aucune borne de défense incendie ne dessert le hameau des Petits Fresnaies. Conformément à la réglementation en vigueur, les aménagements préalables à ce projet de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage devront intégrer la réalisation d'une nouvelle borne pour la défense incendie du site (raccordement au réseau d'eau potable présent sur la RD 961).

Réseau d'adduction en eau potable



Réseau collectif d'assainissement des eaux usées



5. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

LE MILIEU PHYSIQUE

INTEGRATION DU CARACTERE TOPOGRAPHIQUE

Aucun impact : les aménagements envisagés sur le site s'adapteront à la topographie actuelle du terrain, en pente douce jusqu'au fond de vallon situé à l'arrière des parcelles concernées par le projet.

GESTION DES RUISSELLEMENTS

Aucun impact : les aménagements envisagés sur le site devront respecter les règles d'urbanisme imposées sur l'ensemble des zones 1AU et notamment celles relatives à l'assainissement des eaux pluviales (article 1AU4 Desserte par les réseaux). Ainsi, malgré l'imperméabilisation à prévoir (constructions, voiries et espaces de stationnement des caravanes) il ne devrait pas y avoir d'augmentation du débit de fuite par rapport à celui constaté initialement sur le site.

Extrait de l'article 1AU4 Desserte par les réseaux

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- Collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- Régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

* Que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
* Que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

LE CADRE BIOLOGIQUE

L'urbanisation envisagée sur le site aura nécessairement pour conséquence la destruction d'une partie du cadre biologique du site et notamment quelques éléments couramment observés sur des prairies mésophiles fauchées.

Pour limiter l'impact de cette destruction, l'OAP sur le site prévoit le maintien des principaux éléments naturels, tels que la haie en façade de voirie, le bosquet situé en arrière du site et toute la partie sud du site en tant qu'espace de « coulée verte ».

LE RESEAU NATURA 2000

Aucun impact n'est à prévoir :

- En raison de l'éloignement du site par rapport aux espaces NATURA 2000 les plus proches
- En raison des faibles possibilités en constructions que présente le site

LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Le paysage est sans doute l'élément le plus sensible sur le site. Ainsi, de nombreuses prescriptions sont mises en place dans le cadre de l'OAP et du règlement afin de permettre l'intégration des constructions nouvelles et caravanes mais également et surtout pour conserver les points de vue sur la butte viticole située à l'arrière. Une coulée verte paysagère sera notamment à prévoir sur les parties Sud et Est du site et quelques arbres et éléments bocagers sont identifiés sur le schéma de l'OAP comme devant être conservés. La haie présente en façade sur la RD 961 fait notamment partie de ces éléments à préserver et contribuera grandement à l'intégration de ces constructions nouvelles et caravanes sur cette entrée de ville depuis Chemillé-en-Anjou.

Aucun élément de patrimoine n'est présent sur le site ou à proximité. Ce projet de construction n'aura donc aucune incidence sur le patrimoine communal, d'autant plus que les constructions nouvelles devront respecter les règles en vigueur concernant l'aspect extérieur des constructions (cf : article 1AU 11).

LA CONSOMMATION FONCIERE

Le règlement graphique du PLU en vigueur désigne les Petits Fresnaies comme un site ouvert à l'urbanisation (1AU), prévu pour le développement de la commune. L'urbanisation de cette partie Nord des Petits Fresnaies ne peut alors être considérée comme un supplément de consommation foncière à celle prévue par le PLU en vigueur.

LES POLLUTIONS ET LES RISQUES

SOLS POLLUES

Non concerné

POLLUTION LUMINEUSE

Non concerné

RISQUES NATURELS

Comme sur l'ensemble du territoire Chalonnais, les constructions qui sont permises sur le site doivent répondre aux règles de constructibilité en vigueur (règlementation nationale et règles du PLU).

Concernant le risque incendie, conformément à la réglementation en vigueur, les aménagements préalables à ce projet intègreront la réalisation d'une nouvelle borne pour la défense incendie du site (raccordement au réseau d'eau potable présent sur la RD 961).

RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Non concerné

RISQUES LIES A L'INSERTION SUR LA RD 961

L'OAP prévoit la mise en place d'un aménagement pour la sécurisation de l'entrée/sortie sur le site. Les services départementaux ont d'ores et déjà donné leur accord pour la réalisation de cet aménagement.

LA SANTE HUMAINE

QUALITE DU CADRE DE VIE

Ce projet contribuera à l'amélioration des conditions de vie de ces familles de gens du voyage sédentarisées ou partiellement sédentarisées. En effet, l'aire d'accueil sur laquelle elles sont installées n'est pas adaptée au stationnement à l'année, mais exclusivement prévue pour l'itinérance et aménagée en conséquence.

QUALITE DE L'AIR, CLIMAT ET REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Ce projet permettant la réalisation de nouveaux logements, cela aura pour conséquence une augmentation des consommations énergétiques et rejets de CO2 liées aux constructions. Néanmoins, les possibilités en constructions y étant limitées, ces augmentations se feront dans des proportions très infimes.

Les augmentations d'émissions de CO2 et consommations énergétiques liées aux déplacements induits par cette délocalisation des familles se feront dans des proportions infimes puisque le site se trouve à moins d'un kilomètre de l'aire d'accueil actuelle. D'ailleurs, des solutions de déplacements doux en direction du centre-ville sont déjà réfléchies dans le cadre de l'OAP, soit par la récupération de la voie communale de Mouliherne située à l'arrière du site, soit à plus long terme par un réaménagement global de l'entrée de ville sur l'axe de la RD 961.

RESSOURCE EN EAU POTABLE

Cette déclaration de projet ne permettant que la création de 6 à 8 logements sur un secteur déjà urbain constitué de quelques logements et activités économiques, aucune incidence n'est à prévoir sur l'adduction en eau potable de la commune. Le raccordement de ces constructions s'effectuera sur la RD 961.

NUISANCE SONORE

La proximité d'un axe de flux importants (RD961) constituera nécessairement une nuisance supplémentaire pour les nouveaux résidents de la zone. Cette nuisance sera atténuée par le fait que les constructions devront obligatoirement se situer à plus de 15m de cet axe conformément au règlement graphique de PLU et qu'elles devront respecter les normes d'insonorisation en vigueur. Il est précisé dans l'OAP prévue sur le site que :

« Afin de tenir compte des nuisances sonores liées au trafic automobile sur la RD961, il conviendra par le choix des implantations bâties sur le terrain de limiter les nuisances sonores au niveau des espaces extérieurs des futurs logements, notamment sur les espaces dédiés au stationnement des caravanes. »

L'ASSAINISSEMENT ET LES DECHETS

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Selon le zonage d'assainissement communal et le plan des réseaux, le site est bien raccordable au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Conformément au règlement de la zone 1AUp-vo-oa, les futures constructions devront se raccorder obligatoirement à ce réseau. L'augmentation très faible à prévoir des effluents n'aura aucun impact sur la capacité de traitement actuelle de la station communale. En effet, celle-ci dispose d'une possibilité en raccordement de 8000 EH et traite des charges bien moins importantes (cf : données ci-dessous).

Extrait du zonage d'assainissement communal (en jaune les parties desservies par l'assainissement collectif)

Extrait rapport annuel 2018 de fonctionnement de la station d'épuration de Chalonnes-sur-Loire

Exploitation / taux de charge / qualité du rejet

- Charge hydraulique moyenne annuelle de 1368 m^3/j soit 58 % de la capacité hydraulique de la station. La capacité nominale hydraulique journalière de la station est dépassée 39 fois dans l'année.
- Charge organique moyenne annuelle (12 bilans) de 96 kg/j DBO_5 soit 20 % de la capacité organique de la station. Cette valeur est très faible puisqu'elle ne représente que 2260 habitants raccordés (base 42,5 g/j). Si l'on se base sur la pollution azotée dissoute (NTK) on trouve une charge moyenne collectée de 89 kg/j soit 7415 habitants raccordés (base 12 g/j).
- La qualité du rejet a été bonne toute l'année.
- Des plongeurs sont intervenus le 6 novembre 2018 pour nettoyer le bassin d'aération (extraction manuelle des filasses) et les rampes d'aération ont été sorties et nettoyées.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Comme le demande le règlement de la zone 1AUp-vo-oa (cf : ci-dessus) les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et les rejets dans le fossé, s'il y en a, ne doivent pas dépasser les rejets actuellement constatés. Ainsi, l'impact sur l'assainissement des eaux pluviales est inexistant.

GESTION DES DECHETS

La Communauté de Communes Loire Layon Aubance dispose de la compétence de traitement des déchets sur la commune de Chalonnes-sur-Loire, qu'elle délègue au SMITOM du Saumurois. Ainsi, ce syndicat pourra intégrer le ramassage des ordures ménagères des nouvelles constructions possibles sur le site, à sa collecte déjà en place sur le hameau des Petits Fresnaies.

LA DESSERTE DU TERRAIN EN RESEAUX ELECTRIQUES DE TELECOMMUNICATION

Le terrain est desservi en aérien par les réseaux EDF et Orange qui courent le long de la RD 961.

6. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT MISES EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE CETTE DECLARATION DE PROJET N°1

Ces mesures ont déjà été évoquées en détail dans les parties précédentes. En voici un résumé complet :

- Intégration du caractère topographique par une adaptation des aménagements à la topographie actuelle sur le site ;
- Limitation des ruissellements par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet sans augmentation des rejets sur le fossé ;
- Limitation de l'impact sur le cadre biologique du site par la conservation des principaux éléments naturels et le maintien d'une coulée verte sur les parties sud et est de la zone ;
- Préservation du cadre paysager par la conservation de certains éléments naturels contribuant à l'intégration des constructions et caravanes et préservation des cônes de vue sur la butte viticole ;
- Limitation des besoins en déplacements motorisés par l'organisation des déplacements doux en direction du centre-ville ;
- Limitation des nuisances sonores pour les nouveaux résidents par un recul obligatoire des constructions de 15m depuis l'axe de la RD 961 et par quelques recommandations inscrites dans l'OAP ;
- Limitation des risques liés à l'insertion sur la RD 961 par la réalisation d'un nouvel aménagement.

7. INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX

Pas d'objet : n'entre pas dans le cadre de la déclaration de projet.

8. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DE DECLARATION DE PROJET N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Pas d'objet : les effets de la déclaration de projet sont infimes sur l'environnement. Les seules problématiques identifiées, notamment sur la question de l'intégration du bâti, ont été gérées en amont de l'évaluation environnementale du projet.

9. RESUME NON TECHNIQUE

Suite à l'approbation du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023 et ses recommandations, la Communauté de communes Loire Layon Aubance a souhaité s'engager dans un diagnostic complet de son territoire pour la mise en œuvre d'une politique d'habitat adapté au mode de vie des gens du voyage conforme aux besoins du territoire intercommunal, qui s'inscrive dans les objectifs définis à l'échelle départementale.

Pour cela, elle a confié au groupement de prestataires Soliha-Tsigane Habitat une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS). Après une étape préparatoire de mobilisation des acteurs, cette mission se déroule en deux phases, à savoir :

1. Le diagnostic social et habitat auprès des familles ancrées sur la CCLLA ;
2. Les préconisations et la définition d'une programmation.

↓

Les éléments recueillis dans le cadre de cette étude ont permis de mettre en évidence :

- qu'une situation de suroccupation perdure sur l'aire d'accueil de Chalonnes-sur-Loire (10 familles pour 5 emplacements sur site) ce qui limite l'accueil des familles en itinérance voire même le rend inenvisageable puisque les familles chalonnaises se sont sédentarisées et monopolisent le site ;
- que cette situation de suroccupation est source de stationnements spontanés très réguliers sur des terrains isolés et non adaptés (sur la commune de Chalonnes-sur-Loire et les communes aux alentours) et amène aussi certaines familles à chercher à s'installer sur des parcelles privées ;
- que des réflexions ont déjà été menées sur cette aire dans le cadre de la précédente MOUS départementale (2014) afin qu'elle puisse retrouver sa vocation première d'accueil temporaire, mais aucune action n'a été menée depuis lors, attestant désormais de l'urgence de la situation.

↓

Afin de répondre aux problèmes observés sur l'aire d'accueil de Chalonnes-sur-Loire, la Communauté de Communes dans le cadre de ses compétences et la commune ont souhaité mettre en place une offre en logement locatif social adaptée au mode de vie des gens du voyage pour répondre aux besoins des familles actuellement sédentarisées sur l'aire d'accueil. Cette offre en logements adaptés est notamment préconisée par le schéma départemental et le SCoT.

↓

Le site des Petits Fresnaies, déjà fléché au PLU comme le principal site de développement de la commune (1AUp), a été choisi pour accueillir ce projet de logements adaptés sur sa partie Nord. En effet, celui-ci possède de nombreux atouts et notamment la proximité avec l'aire d'accueil communale afin de permettre aux familles déplacées de conserver leurs habitudes (fréquentation des équipements et commerces, emploi, etc.).

L'analyse globale du PLU en vigueur a permis de mettre en évidence qu'aucune orientation ou prescription n'était compatible avec la réalisation d'un tel projet, mais que l'urbanisation du site n'induira pas de consommation foncière supplémentaire par rapport à ce PLU car le secteur est déjà ouvert à l'urbanisation (1AUp)

Des modifications sont alors engagées sur :

- le PADD pour y ajouter des orientations précises sur l'accueil des gens du voyage ;
- le règlement graphique pour délimiter une zone sur le secteur des Petits Fresnaies prévue pour la réalisation de ce projet ;
- le règlement écrit de la zone 1AU pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux adaptés au mode de vie des gens du voyage et le stationnement des caravanes
- l'OAP des Petits Fresnaies pour y délimiter le secteur de projet et prendre en compte les principaux enjeux mis en évidences sur le site dans le cadre de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement sur le site a permis de mettre en évidence :

- Qu'aucun impact du projet n'est à prévoir sur les zones NATURA 2000 communales en raison de leur éloignement des Petits Fresnaies
- Qu'une haie est présente en façade sur la RD961 ;
- Que quelques arbres sont présents en fond de parcelles ;
- Que la sensibilité paysagère du site est importante et notamment les vues sur le coteau viticole à l'arrière des parcelles ;
- Que les éléments naturels sur le site ne sont pas d'une grande sensibilité (constitué essentiellement de prairies mésophiles fauchées) ;
- Que des nuisances sonores sont à craindre pour les nouveaux résidents sur le site en raison de la proximité de la RD 961
- Que des risques sont à anticiper quant aux entrées/sorties depuis le site sur la RD 961

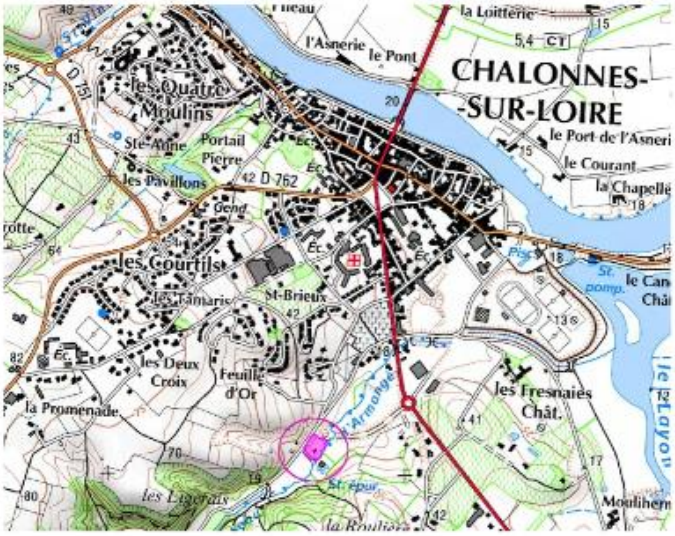
Ainsi, les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement mises en œuvre dans le cadre de cette déclaration de projet sont :

- L'Intégration du caractère topographique par une adaptation des aménagements à la topographie actuelle sur le site ;
- La limitation des ruissellements par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet sans augmentation des rejets sur le fossé ;
- La limitation de l'impact sur le cadre biologique du site par la conservation des principaux éléments naturels et le maintien d'une coulée verte sur les parties sud et est de la zone ;
- La préservation du cadre paysager par la conservation de certains éléments naturels contribuant à l'intégration des constructions et caravanes et préservation des cônes de vue sur la butte viticole ;
- La limitation des besoins en déplacements motorisés par l'organisation des déplacements doux en direction du centre-ville ;
- La limitation des nuisances sonores pour les nouveaux résidents par un recul obligatoire des constructions de 15m depuis l'axe de la RD 961 et par quelques recommandations inscrites dans l'OAP ;
- La limitation des risques liés à l'insertion sur la RD 961 par la réalisation d'un nouvel aménagement.

ANNEXES

Annexe 1 : fiche descriptive de l'aire d'accueil située au lieu-dit l'Armangé

Aire d'accueil	CHALONNES-SUR-LOIRE
Nombre de places caravanes[1]	10
Personnes contacts et coordonnées	M. Christophe Lefèvre, gestionnaire L'Hacienda : 06 68 73 20 14 – aagdv.chalonnes-beaufort@sg2a.fr Mme Élodie PIRON, Communauté de communes Loire Layon Aubance : 06 85 49 32 62 - agv@loirelayonaubance.fr



Jours et horaires d'ouverture

Accueil physique :
- lundi, mercredi et vendredi de 13h30 à 17h00 ;
- samedi de 9h00 à 12h00.

Astreinte téléphonique pour l'accueil de 8h30 à 17h30, 7 jours du 7 : 06 68 73 20 14
Astreinte en cas de problème technique 24h/24 7j/7 : 06 68 73 20 14

Localisation - Situation

Aire située au lieu-dit L'Armangé, à 1,2 km du centre ville. Coordonnées GPS : x = 47.3439 et y = -0.7651

Durée de séjour

Stationnement de 3 mois renouvelable au maximum 2 fois pour les motifs suivants :
- La scolarisation des enfants sur présentation obligatoire d'un certificat de scolarité ;
- La formation ou l'insertion professionnelle des adultes sur production d'un justificatif de l'établissement ou de l'organisme assurant le suivi ;
- L'hospitalisation d'un membre de la famille séjournant sur l'aire d'accueil.

Délai entre 2 séjours : 15 jours au minimum.

Tarification

- Emplacement : 3€ par jour
- Consommation eau : 2,70€ le m^3
- Consommation électricité : 0,20€ le KWh
- Caution : 100€
- Prépaiement : non

Équipements

- 5 douches dont 1 PMR
- 5 WC dont 1 PMR
- Local d'accueil

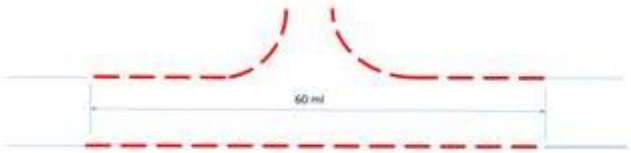
Règlement intérieur

Cf page suivante

Accompagnement social

Voyageurs 49
21, rue Hanipet
49124 Saint Barthélémy d'Anjou
accueil@voyageurs49.fr
www.voyageurs49.fr
Tél. accueil : 02 41 23 71 73
Accueil physique et téléphonique :
Du lundi au jeudi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 – Le vendredi : de 9h00 à 12h00.

Annexe 2 : fiche action n°4 du schéma départemental du Maine-et-Loire (traduction de l'axe 2)

AXE 2– SATISFAIRE LES BESOINS EN HABITAT		
Fiche action n°4- HABITAT		
Concrétiser une offre d'habitat de qualité sur les territoires		
Constats	• La temporalité des documents et la recomposition territoriale demande un temps d'appropriation long. Une absence de mobilisation du foncier par les collectivités pour anticiper les besoins en habitat ne permet pas de convertir les opérations. • Le volume de stationnements illicites et l'embolisation de certaines aires d'accueil sont des indicateurs objectifs des besoins d'habitat sédentaire. • La scolarisation et la fréquentation des équipements et services par les familles sur les territoires constituent des indicateurs de pression. • Le nombre important de situations illicites dans certains secteurs témoignent de la volonté d'ancrage des familles	
Objectifs	• Rendre leur rôle initial aux aires • Éviter le stationnement illicite • Concrétiser un accueil de qualité sur le territoire • Favoriser la mixité et le mieux vivre ensemble sur le territoire	
Modalités	• Prise en compte systématique dans les PLU des situations existantes et les besoins identifiés • Optimiser la cohérence des documents de planification et sectoriel	
Moyens	• Élaborer une stratégie foncière afin de réaliser des habitats adaptés aux familles • Prioriser l'habitat des gens du voyage dans l'avis des personnes publiques associées et avec les partenaires • Appuyer les opérations d'habitat techniquement et financièrement (PLAI Adapté)	
Mise en œuvre	**Pilote au niveau du schéma**	• EPCI et communes
	Partenaires associés	• Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire avec l'appui du coordonnateur du schéma • Bailleurs sociaux • Prestataire de l'accompagnement social des gens du voyage • Gestionnaires des aires d'accueil
	Calendrier	• Sur toute la durée du schéma
Évaluation	• Nombre de terrains familiaux locatifs créés • Nombre d'habitats adaptés financés avec du PLAI adapté • Nombre de situations identifiées et traitées dans les documents d'urbanisme	

Annexe 3 : aménagement prévu par le département