

PLU

CHALONNES-SUR-LOIRE



MODIFICATION N°2 AVEC ENQUETE PUBLIQUE

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

SOMMAIRE

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE CHALONNES-SUR-LOIRE	3
MODIFICATIONS A APPORTER AU DOCUMENT DE PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS	5
1. AJOUT DE LA REGLE D'EVOLUTION LIMITEE DES HABITATIONS EXISTANTES AU SEIN DES ZONES A ET N ET DES SECTEURS AN ET AVP5	
2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°18 —EXTENSION DE L'ECOLE	6
3. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°34	8
4. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE B1	10
5. CREATION D'UNE OAP AU PRESSEUR ROUGE.....	13
6. CREATION D'UNE OAP AU PARC DU LAYON	19
7. PRISE EN COMPTE DE L'EVOLUTION DE LA LIMITE COMMUNALE AVEC ROCHEFORT-SUR-LOIRE	25
8. RECLASSEMENT DE PARCELLES CONSTRUITES NON LIEES A L'ACTIVITE INDUSTRIELLE DU SECTEUR DE LA GARE.....	27
9. REDEFINITION DU PERIMETRE DE SECTEUR COMMERCIAL PROTEGE EN CENTRE-VILLE.....	29
10. TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT	34
11. AJOUT D'UNE ANNEXE SUR LE RISQUE RADON AU PLU.....	37
INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE CHALONNES-SUR-LOIRE SUR L'ENVIRONNEMENT	38
ANNEXES.....	39

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°2 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 1^{er} 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 modification n°2 du PLU, deux procédures sont en cours : une révision « allégée » n°2 ; une déclaration de projet. Ces trois procédures feront l'objet d'une enquête publique conjointe.

Cette seconde modification de droit commun du PLU s'inscrit dans le besoin exprimé par la commune à apporter de nouvelles réponses aux problématiques urbaines rencontrées actuellement sur ses espaces construits. Elle compte également, à travers cette modification, adapter son PLU aux dernières évolutions du code de l'urbanisme, notamment par l'élargissement des possibilités d'évolution des habitations existantes en zones agricoles et naturelles. Enfin, les limites communales ayant évolué au début de l'année 2019, cette modification sera l'occasion d'engager une mise à jour du règlement graphique sur la partie Est du territoire par l'évolution de la jonction entre Chalonnes-sur-Loire et Rochefort-sur-Loire.

Sont prévus dans le cadre de cette modification n°2 :

- L'ajout de la règle d'évolution limitée des habitations existantes au sein des zones A et N et des secteurs An et Avp ;
- La suppression des emplacements réservés n°18, n°34 et B1 ;
- La création de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des sites devenus stratégiques pour la commune au regard de l'objectif d'optimisation du tissu urbain existant affiché par le SCoT de Loire en Layon approuvé en 2015 ;
- La prise en compte de l'évolution de la limite communale avec Rochefort-sur-Loire ;
- La redéfinition du périmètre de secteur commercial protégé du centre-ville ;
- Le toilettage du règlement écrit au niveau des règles de stationnement sur la zone Uc, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone Us, ainsi que le rappel des obligations du code du patrimoine pour les secteurs concernés par un site archéologique recensé ;
- L'ajout d'une annexe sur le risque radon au PLU.

D'un point de vue purement formel, pour le dossier d'approbation, l'aplat gris identifiant la zone inondable du Plan de Prévention du Risque d'inondation sera légèrement atténué pour faciliter la lecture des plans.

Ces évolutions ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduisant pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisant pas une protection en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, ce projet s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de modification définie aux articles L-153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié [...] lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-38 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

MODIFICATIONS A APPORTER AU DOCUMENT DE PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

1. AJOUT DE LA REGLE D'EVOLUTION LIMITEE DES HABITATIONS EXISTANTES AU SEIN DES ZONES A ET N ET DES SECTEURS AN ET AVP

LE CONTEXTE DES MODIFICATIONS APORTEES

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, le code de l'urbanisme ne permettait pas d'évolution au bâti existant non lié à l'activité agricole au sein de la zone agricole générique A, des secteurs de protection plus stricte An (intérêt écologique et risque d'inondation) et Avp (intérêt viticole et sensibilité paysagère), et de la zone naturelle générique N. Dès lors, des micro-zonages Ah, Anh, Avph, Ahd, Anhd, Avphd et Nh avaient été mis en place pour sortir des zones A et N tous les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole et leur permettre un minimum d'évolutions, avec le risque bien entendu :

- d'en oublier, dans le cas de Chalonnes-sur-Loire du fait d'un mitage important de l'espace agricole ;
- de figer les choses à la date de la révision du PLU, alors que des exploitations agricoles peuvent arrêter par la suite leur activité et les exploitants qui restent dans leur logement devenir des tiers à l'activité agricole (de même que s'il y a vente du logement à un tiers).

Depuis la loi Macron du 06 août 2015, le code de l'urbanisme a évolué pour éviter de tels problèmes et ainsi avoir une gestion plus simple des bâtiments d'habitation existants non liés aux exploitations agricoles (article L.151-12 du code de l'urbanisme) :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Au niveau du Règlement – Pièce écrite :

Le règlement des zones A et N génériques et des secteurs An et Avp est complété en reprenant les mêmes dispositions que ce qui était prévu en secteur Ah pour l'évolution limitée des bâtiments existants, mais en le restreignant bien aux seules habitations existantes pour se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme :

- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ; à l'exception du secteur An pour lequel cette augmentation est limitée à 25 m² afin de respecter les prescriptions du PPRi ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°18 –EXTENSION DE L'ECOLE

LE CONTEXTE DES MODIFICATIONS APORTEES

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, l'emplacement réservé n°18 a été délimité en vue de l'extension de l'école et de la création de place de stationnements. Or, ce projet n'est plus d'actualité et la commune n'a pas donné suite à la mise en demeure d'acquérir transmise par le propriétaire du terrain.

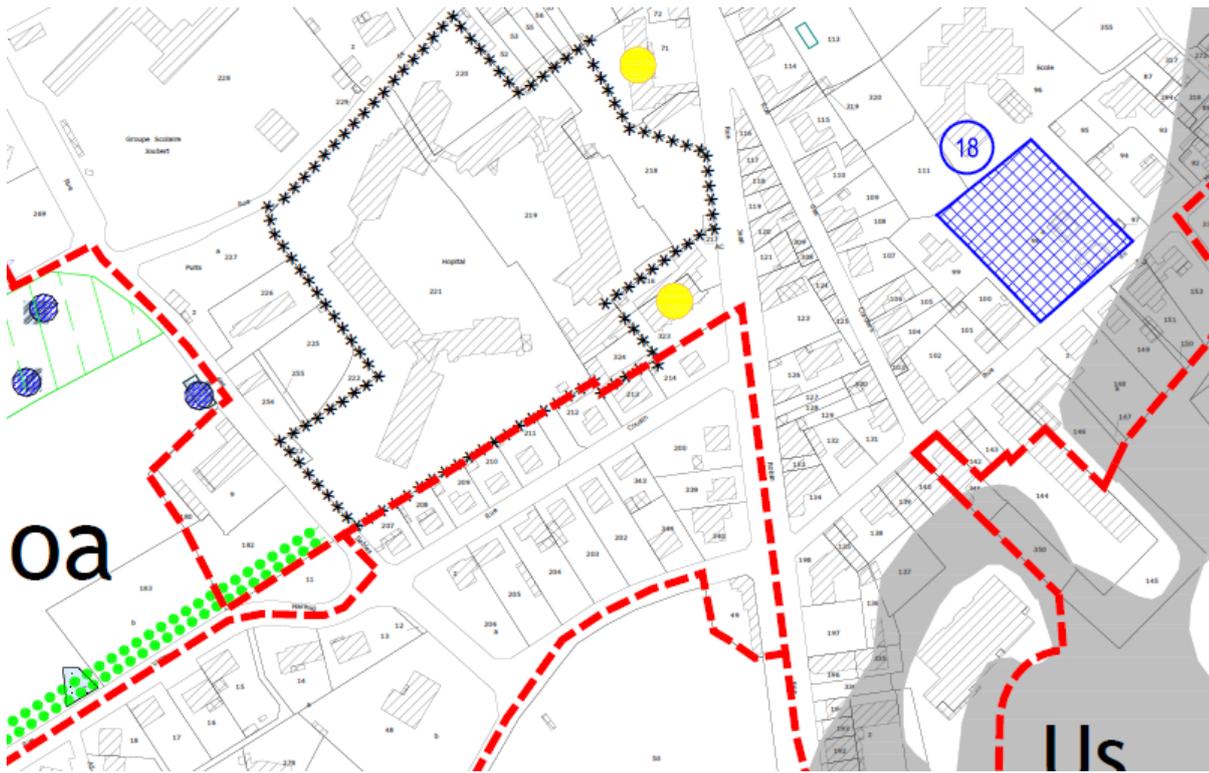
La délibération par laquelle la commune ne donne pas suite à la mise en demeure d'acquérir émise par les propriétaires des terrains se trouve en annexe 1.

Ainsi, la commune souhaite profiter de cette modification n°2 du PLU pour retirer l'emplacement réservé n°18 de son règlement graphique.

LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Suppression de l'ER n°18 sur le plan et dans le tableau des ER au niveau de la légende des plans.

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT



18	Réalisation de stationnement et extension de l'école	Commune de Chalonnes-sur-Loire	2 980 m ²
----	--	--------------------------------	----------------------

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES



18	Réalisation de stationnement et extension de l'école	Commune de Chalonnes-sur-Loire	2 980 m ²
----	--	--------------------------------	----------------------

3. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°34

LE CONTEXTE DES MODIFICATIONS APORTEES

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, l'emplacement réservé n°34 a été délimité en vue de la réalisation d'un projet d'espace culturel et de salle de spectacle. Ce projet visait à compléter l'offre en équipement culturel et de loisirs de la commune sur son centre-ville, participant de fait à conforter son attractivité.

Or, depuis le début des années 2010 et l'approbation de la révision n°1, les besoins en équipements communaux ont évolué et doivent notamment prendre en compte une réduction importante des possibilités financières des collectivités. La création d'un tel équipement sur cet emplacement réservé n°34 n'est donc plus d'actualité.

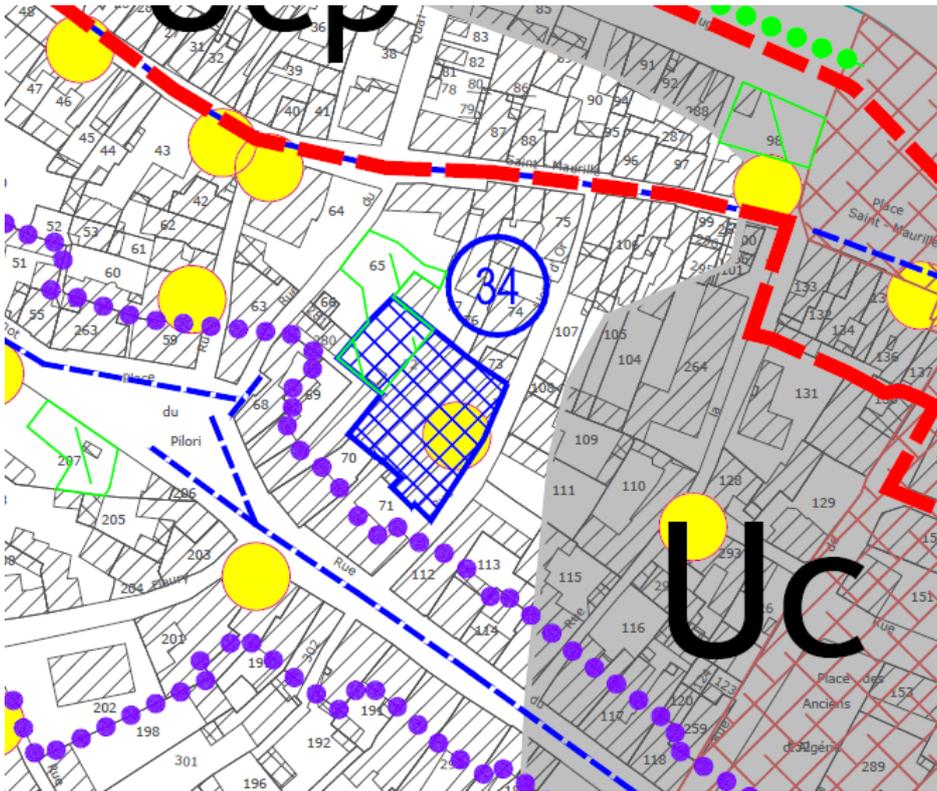
La délibération par laquelle la commune ne donne pas suite à la mise en demeure d'acquérir émise par les propriétaires des terrains se trouve en annexe 2.

LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Ainsi, la suppression de l'emplacement réservé n°34 sur le plan de zonage est nécessaire, de même que sa mention dans le tableau des emplacements réservés au niveau de la légende.

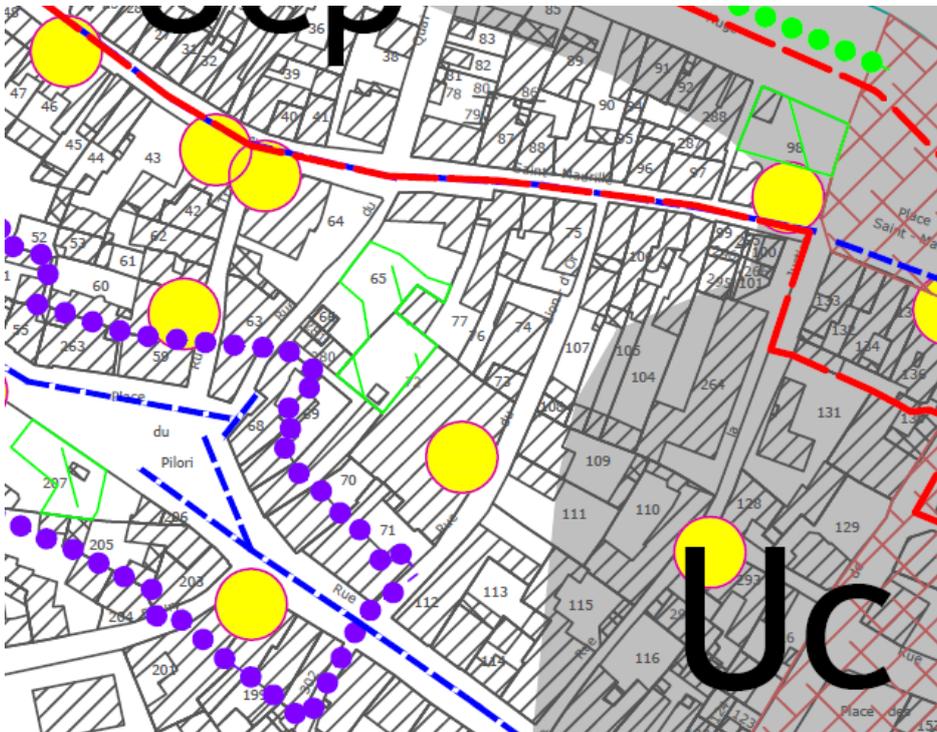
Les constructions qui verront le jour sur ces parcelles devront répondre directement au règlement de la zone Uc.

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT



34	Création d'un espace culturel/salle de spectacle	Commune de Chalennes-sur-Loire	950 m ²
----	--	--------------------------------	--------------------

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES



34	Création d'un espace culturel/salle de spectacle	Commune de Chalennes-sur-Loire	150 m²
---------------	---	---	------------------------------

4. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE B1

Le contexte des modifications apportées

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, l'emplacement réservé B1 a été délimité au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme de l'époque (actuel L-151-41 4°) en vue de la réalisation, dans les objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Par la mise en place de cet emplacement réservé sur cette petite bâtisse à l'angle de de la rue du Vieux Pont, au niveau de la rue des Fours à Chaux, la commune entendait la réalisation d'un programme de 4 logements locatifs sociaux, impossible à réaliser sur ce seul rez-de-chaussée et obligeant de fait à une opération de démolition reconstruction. La commune comptait profiter de cette opération pour contribuer au réaligement de l'égout de toiture sur les constructions attenantes et ainsi participer à la recomposition d'un front bâti homogène sur la rue du Vieux Pont.



Seulement, la mise en place d'un tel projet nécessite un investissement financier important que ni les propriétaires, ni un bailleur social ne sont en capacité d'engager. Ainsi, depuis la création de cet emplacement réservé, plus aucun projet ne peut voir le jour sur ce bâtiment dont la vocation demeure en garage.

Ainsi, la commune de Chalonnes-sur-Loire souhaite retirer cet emplacement réservé pour régler cette situation paralysante qui va notamment à l'encontre des objectifs en densification et renouvellement urbain inscrits dans le projet de territoire voulu à l'époque et toujours portés par la municipalité en place.

Cependant, cette modification pourrait aller à l'encontre des objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés à l'échelle de la commune. Mais un projet est en voie de réalisation dans le centre-ville de Chalonnes-sur-Loire à l'arrière de la mairie (rue Carnot) pour création de 22 logements locatifs sociaux. Il permettra donc de compenser largement l'objectif poursuivi par la mise en place de l'emplacement réservé B1.

Les modifications apportées au PLU

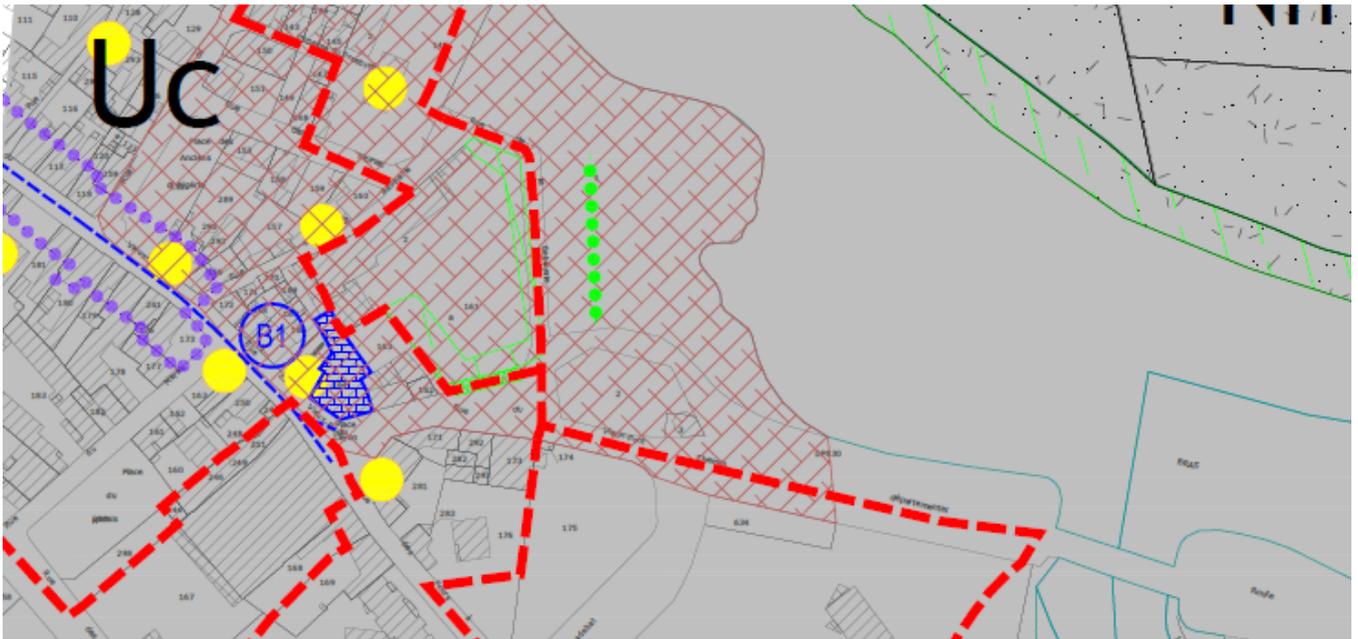
Cette modification du PLU nécessite de retirer l'emplacement réservé B1 sur le règlement graphique du PLU et sa légende. Elle entraîne également la suppression du paragraphe aux pages 19 et 20 du règlement de la zone Uc relatant cette prescription de la réalisation d'un minimum de 4 logements locatifs sociaux.

Au niveau du Règlement – Pièce écrite :

La mention suivante est retirée à l'article Uc 2 :

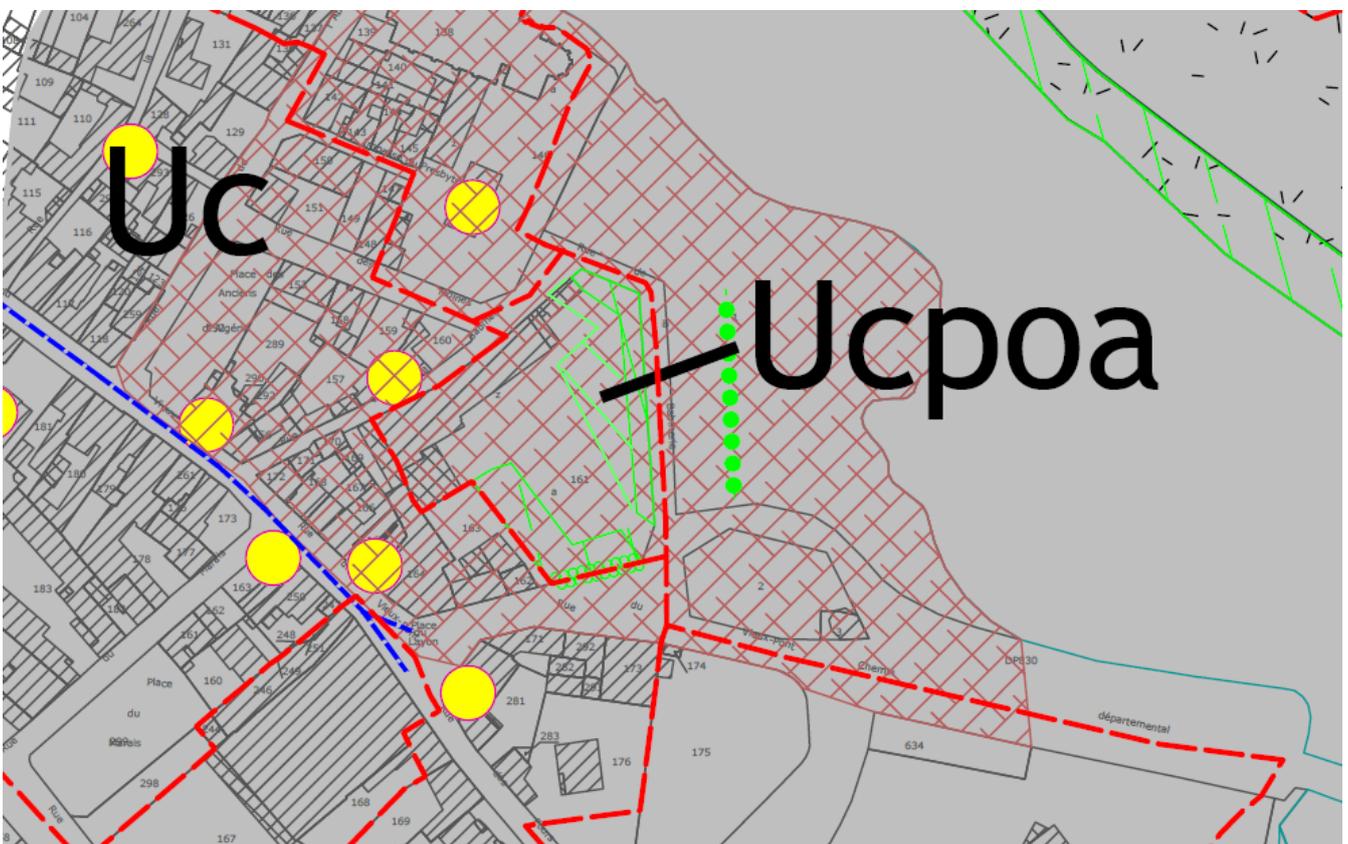
~~• pour les terrains concernés par l'emplacement réservé au titre de l'article L. 123-2b du code de l'urbanisme de mettre en œuvre un programme de logements locatifs sociaux comprenant au minimum 4 logements ;~~

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT



Emplacement réservé au titre de l'article L123-2b du Code l'urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES



5. CREATION D'UNE OAP AU PRESROIR ROUGE

Le contexte des modifications apportées

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, cet ensemble de parcelles localisé en partie Ouest de la rue du Pressoir Rouge a été intégré à la zone Up à vocation mixte d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. Etant situé sur le secteur du Pressoir Rouge, secteur d'urbanisation détaché de l'agglomération principale, un indice « v » a été ajouté à cette zone Up impliquant des règles de hauteur et de densité moindres que sur la zone Up classique.

L'approbation de ce PLU ayant eu lieu en 2012, au sortir des dernières évolutions législatives suite au vote des lois Grenelles, les préoccupations sur la limitation de la consommation foncière, la densification des tissus bâtis et l'économie des espaces n'en n'étaient qu'à leurs prémices. Voilà pourquoi, sur ce site avoisinant le demi-hectare (4.500 m²), n'a pas été dessinée à l'époque d'Orientation d'Aménagement et de Programmation au risque de n'y voir se construire qu'un seul logement. Les OAP sur le PLU ont toutes été dessinées à l'époque sur des espaces supérieurs à 5.000m² à l'image du site de l'ancienne gendarmerie sur un espace mesurant 6.000m².

Par la mise en place de cette OAP sur le site, la commune souhaite s'assurer de la réalisation d'un nombre minimum de logements afin de poursuivre les objectifs en densification et modération de la consommation des espaces inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Cette volonté communale s'inscrit tout à fait dans l'esprit des évolutions législatives observées depuis le début de cette décennie. Les logements qui seront réalisés sur ce site permettront d'économiser d'autant les surfaces agricoles et naturelles à consommer en extension de l'urbanisation.

Pour rappel, la commune par le biais de son PADD affiche sa volonté de :

« 2.I modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain à travers un recentrage du développement urbain sur l'agglomération et une optimisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante. »

« 2.J préserver l'espace agricole et encourager le développement de l'économie agricole en limitant notamment la consommation foncière pour le développement urbain. »

« 8. Les objectifs en modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : 8.A définir des densités minimales de logements pour les opérations tenant compte des caractéristiques de l'environnement dans lequel elles s'insèrent : la rationalisation foncière sur le secteur du Pressoir Rouge y est recommandée notamment par l'imposition d'une densité minimale de 15 logements/ha. »

En outre, depuis l'approbation de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, le SCoT de Loire en Layon a été approuvé en date du 29 juin 2015. Ce document, avec lequel le PLU doit être compatible, affiche clairement dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, l'objectif 2.4 *Contenir l'étalement urbain*. Cela passe nécessairement par la définition d'objectifs maximums de consommation d'espace liée à l'habitat, mais aussi par l'optimisation du tissu existant à travers la prescription suivante :

Prescription

Le SCoT demande au PLU d'examiner les conditions permettant de produire une part des nouveaux logements à l'intérieur de l'espace bâti.

Pour favoriser la création de nouveaux logements à l'intérieur de l'espace bâti et avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles ou de les classer en zone à urbaniser, le SCoT demande aux communes dans leur PLU :

- de faire l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain,
- de favoriser la réhabilitation des quartiers anciens et des bâtiments désaffectés, la reconquête des friches urbaines ainsi que la construction dans les "dents creuses" lorsque les conditions techniques et financières sont réunies,
- de favoriser les divisions parcellaires sur les secteurs où une densification pavillonnaire est souhaitable et possible.

Afin de mieux lutter contre le phénomène de vacance, le SCoT demande également qu'un recensement des logements vacants soit réalisé lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Extrait du DOO du SCoT de Loire en Layon approuvé le 29 juin 2015 (p. 23)

Les modifications apportées au PLU

Ainsi, la mise en place d'une OAP sur le site du Pressoir Rouge nécessite :

- Une modification du document regroupant les OAP par la création d'une nouvelle OAP ;
- Une modification du règlement graphique et de sa légende afin d'y délimiter un sous-secteur Upvoa, dans l'esprit de l'actuel règlement où tous les sites soumis à OAP sont indicés « oa », renvoyant de fait le pétitionnaire à la consultation du document regroupant les OAP;
- La rédaction de règles spécifiques au sous-secteur Upvoa dans le règlement écrit, traduisant les principes d'aménagement de l'OAP et dans l'esprit de l'actuel règlement.

Au niveau du Règlement – Pièce écrite :

Le règlement de la zone Up, approuvé lors de la révision du PLU de 2012, ne prévoyait pas l'existence du sous-secteur Upvoa. La modification du PLU consiste donc en la création de ce sous-secteur et la rédaction de règles spécifiques traduisant les principes définis dans l'OAP, des règles proches des sous-secteurs similaires.

En introduction au règlement de zone Up est ajouté au paragraphe IDENTIFICATION :

« En outre, **cette zone intègre également les secteurs d'urbanisation périphérique « détachés » de l'agglomération** (villages de La Guinière, du Pressoir Rouge, de la Bourgonnière et secteur des Fours à Chaux) **qui font l'objet d'un secteur spécifique (Upv)**, afin de tenir compte de la plus faible hauteur du bâti et d'une densité moindre. **D'ailleurs, à l'intérieur même de ce secteur spécifique, un secteur propice à la densification fait l'objet d'une identification particulière (Upvoa) au Pressoir Rouge »**

En introduction au règlement de zone Up est ajouté au paragraphe OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

« **En outre, pour le secteur Upoa** correspondant au site de renouvellement urbain de l'ancienne gendarmerie et **le secteur Upvoa du Pressoir Rouge** certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sont traduites réglementairement.

A l'article Up 2 est ajouté :

« pour le secteur Upoa :

- * de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- * de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant environ 30 logements,
- * de mettre en oeuvre un programme de logements intégrant au minimum 30% de logements aidés, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux ;

pour le secteur UPvoa :

- * de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- * de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements. »

A l'article Up 3 (accès) est ajouté :

« **En outre pour le secteur Upoa**, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur l'avenue du 11 Novembre 1918 est interdite. Les constructions seront desservies depuis une voie de desserte interne débouchant sur cette avenue.

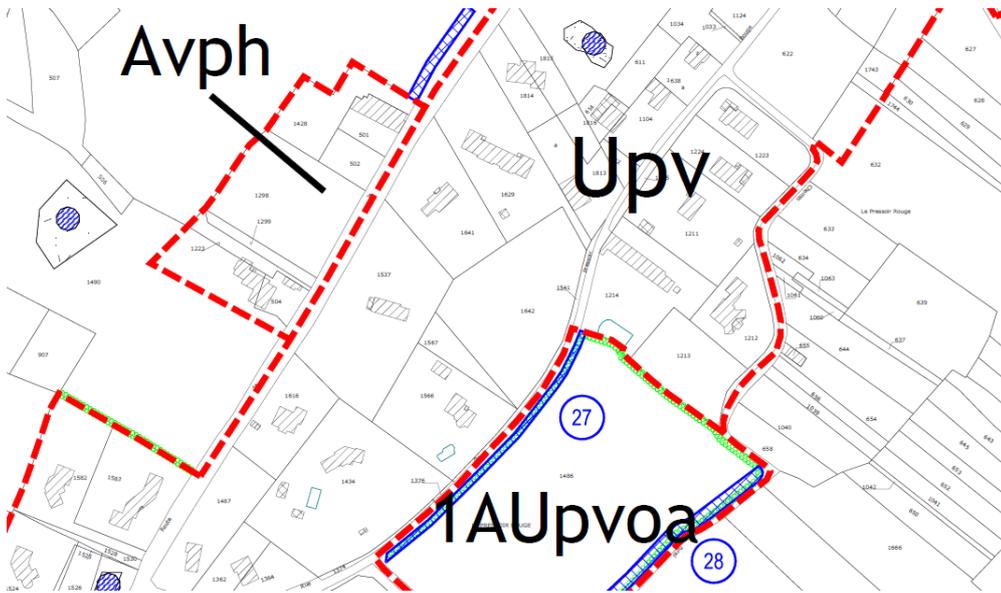
En outre pour le secteur Upvoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur la rue du Pressoir Rouge est interdite hormis sur la pointe Nord du site. La plupart des constructions sera desservie depuis une voie de desserte interne débouchant sur cette rue. »

A l'article Up 13 est ajouté au paragraphe sur les espaces libres et plantations :

« 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. **En outre pour le secteur Upvoa**, conformément

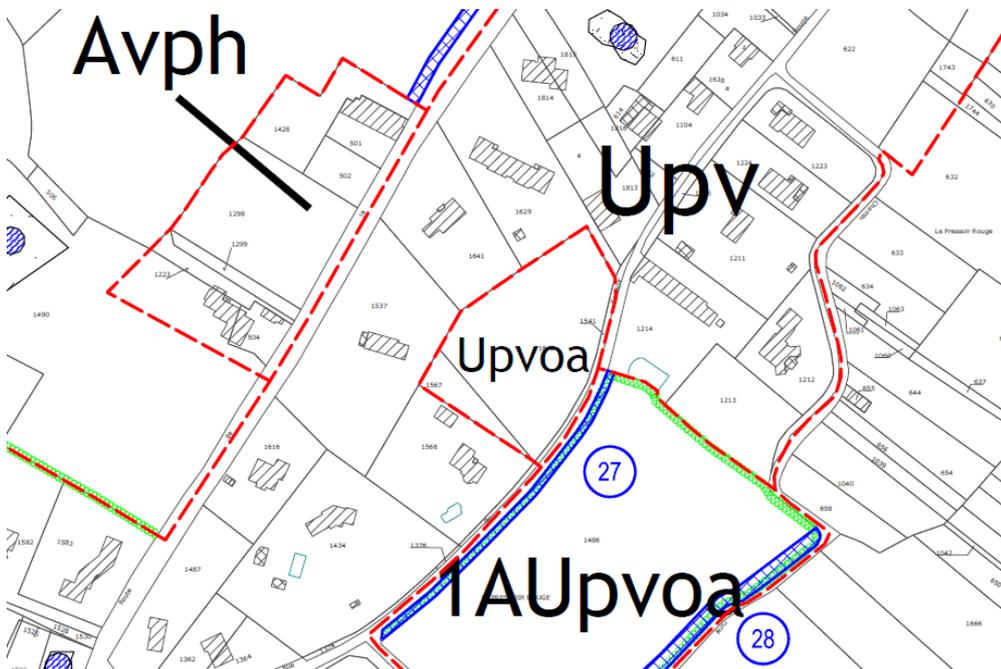
aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une haie doit être plantée le long de la rue du Pressoir, hormis sur la pointe Nord du site et pour permettre le débouché de la voie de desserte interne, dans le respect des règles édictées ci-avant. »

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT



Upv Secteur correspondant aux villages présentant une densité et des hauteurs faibles

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES



Upv Secteur correspondant aux villages présentant une densité et des hauteurs faibles



Upvoa Sous-secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROPOSEE

LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES SUR LE SITE

OBJECTIF

Utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de presque 4.500 m² au centre du secteur pavillonnaire du Pressoir Rouge. La localisation du site au cœur d'espaces déjà bâtis oblige à y envisager une certaine densification, tenant compte de la configuration du terrain (besoin de créer une voie de desserte interne) et des caractéristiques du tissu urbain environnant (habitat individuel).

PROGRAMME

Densification d'un site d'une surface de 0,45 ha par la détermination d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit la réalisation d'un minimum de 7 logements en cohérence avec le PADD et avec ce qui a été réalisé sur le secteur 1AUpvoa localisé de l'autre côté de la rue du Pressoir Rouge.

PARTI D'AMENAGEMENT

- **Déplacements**

Sécurisation de l'insertion depuis le site sur la rue du Pressoir Rouge, par l'interdiction d'accès directs aux constructions, hormis sur sa partie Nord au niveau de laquelle la visibilité est plus dégagée. Une voie de desserte tertiaire desservira les constructions pour la partie la plus profonde du site.



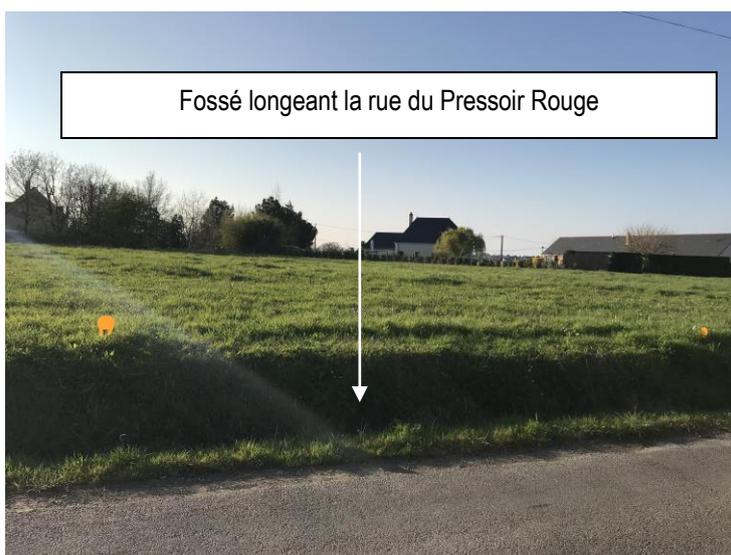


- **Programme et forme urbaine**

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans le tissu existant sur des emprises foncières à l'interface entre tissu pavillonnaire lâche et coteaux viticoles et comprises au sein d'un environnement végétal de qualité (haies arborées).

- **Espaces publics et aménagements paysagers**

Gestion des eaux pluviales par la réalisation d'une noue à l'appui de la voie de desserte tertiaire, afin de récupérer les eaux de pluie et de les conduire jusqu'au fossé de la rue du Pressoir Rouge en préservant l'ambiance rurale des lieux.



Intégration paysagère des nouvelles constructions par la mise en place d'une « haie à planter » en façade sur la rue du Pressoir Rouge, contribuant à compléter le maillage bocager sur le quartier du Pressoir Rouge. L'interdiction d'accès automobiles directs à la rue du Pressoir Rouge sera également l'occasion de conserver l'ambiance rurale du site liée à la présence du fossé (limiter le nombre de busages) et du talus (éviter les rampes successives dans le talus).

SCHEMA DE L'OAP PROPOSEE SUR LE SITE DU PRESSEUR ROUGE



6. CREATION D'UNE OAP AU PARC DU LAYON

Adaptation des documents règlementaires du PLU (OAP, règlement graphique et écrit) pour la réalisation d'un projet de densification sur le site du Parc du Layon prenant en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux

LE CONTEXTE DES MODIFICATIONS APORTEES

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, le site du Parc du Layon a été fléché comme étant un secteur propice à la réalisation d'un projet touristique de type hôtellerie ou restauration. En effet, il s'agit d'une vaste propriété composée de grandes surfaces bâties et d'un parc, idéalement localisée à proximité du centre-ville et des principaux atouts touristiques de la commune (en façade sur la Loire, derrière l'église St-Maurille, sur la route touristique de la Corniche Angevine, etc.). Pour autant, des études d'opportunité, réalisées après l'approbation de la révision du PLU, ont permis de mettre en évidence qu'il n'y avait pas d'opérateur touristique intéressé par ce site, conduisant alors à son reclassement en zone Ucp mixte (habitat, commerces, services, etc.) lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 17 septembre 2015.

Toutefois, au cours de cette procédure de modification, il n'avait pas été mesuré l'importance de ce site pour le développement de l'habitat en centre-ville. En effet, cet espace partiellement bâti, localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et à proximité du centre-ville constitue un véritable potentiel de réhabilitation et de densification pour la création de logements sans consommation d'espaces agricoles et naturels. Ce potentiel s'inscrit donc tout à fait dans les préoccupations actuelles de limitation de la consommation foncière et d'économie des espaces par la réutilisation des espaces déjà construits, volonté notamment reprise par la commune dans le cadre de son PADD, mais aussi renforcée avec les orientations du SCoT de Loire en Layon approuvé en 2015 (cf. argument développé précédemment pour la création de l'OAP du Pressoir Rouge).

Extraits du PADD

« 2.I modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain à travers un recentrage du développement urbain sur l'agglomération et une optimisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante. »

« 2.J préserver l'espace agricole et encourager le développement de l'économie agricole en limitant notamment la consommation foncière pour le développement urbain. »

Par l'intermédiaire de cette modification n°2, la commune a donc à cœur de s'assurer de la mise en place d'un projet sur le site, à la hauteur des enjeux qu'il concentre en matière paysagère et patrimoniale. Pour cela, il est donc nécessaire d'y définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Ainsi, la mise en place d'une OAP sur le site du Parc du Layon nécessite :

- Une modification du document regroupant les OAP par la création d'une nouvelle OAP ;
- Une modification du règlement graphique et de sa légende afin d'y délimiter un sous-secteur Ucpoa, dans l'esprit de l'actuel règlement où tous les sites soumis à OAP sont indicés « oa », renvoyant de fait le pétitionnaire à la consultation du document regroupant les OAP ;
- Une seconde modification du règlement graphique pour revoir la protection édictée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ancien L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme), avec pour résultat global une extension de la surface ainsi protégée.
- La rédaction de règles spécifiques au sous-secteur Ucpoa dans le règlement écrit, traduisant les principes d'aménagement de l'OAP et dans l'esprit de l'actuel règlement ;

Au niveau du Règlement – Pièce écrite :

Ajout de la mention de la zone Ucpoa dans la partie introductive de la zone Uc paragraphe IDENTIFICATION :

« *Un deuxième espace de densification fait l'objet d'une identification en sous-secteur particulier (Ucpoa) sur le site du Parc du Layon bordé par les rues de la Babinerie et du Vieux Pont.* »

Ajout de la mention de la zone Ucpoa dans la partie introductive de la zone Uc paragraphe OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

« - **secteur Ucp** correspondant aux îlots en front de Loire au sein desquels l'emploi de panneaux solaires et photovoltaïques est interdit et **sous-secteur Ucpoa** correspondant à un espace de densification et réhabilitation répondant à cette même règle spécifique ainsi que faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles »

A l'article Uc 2, ajout de la règle suivante :

Il est bien confirmé que le Parc du Layon est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ancien L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) au même titre que « *les secteurs boisés ou à caractère de parc du centre-ville* », que l'on retrouve en secteur Uc classique. Il ne doit donc pas être assimilé à la protection, au titre de ce même article, en tant que « *fonds de jardins du centre-ville sur le front de Loire* » délimitée dans le secteur Ucp adjacent. Ainsi la rédaction de l'article Uc 2 doit être modifiée comme suit :

« **pour les jardins identifiés en front de Loire au titre de l'article L.123-1-5-7° au sein du secteur Ucp (hors sous-secteur Ucpoa)**, de ne correspondre qu'à des extensions limitées du bâti existant et des annexes, d'une hauteur maximale de 5 mètres au faitage, et à condition que leur intégration au site soit démontrée ;

La création du sous-secteur Ucpoa demande également l'ajout du paragraphe suivant dans l'article Uc 2 :

« - **pour le sous-secteur Ucpoa :**

- De respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- De prévoir la réalisation de 8 logement minimum en neuf ainsi que la création de logements par la réhabilitation du bâti existant. »

A l'article Uc 3 (accès), ajout de la règle suivante :

« **En outre pour le sous-secteur Ucpoa**, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur la rue du Vieux Pont et la rue de la Babinerie est interdite. Les constructions seront desservies depuis une voie de desserte interne débouchant sur la rue de la Babinerie. »

A l'article Uc 3 (voirie), ajout de la règle suivante :

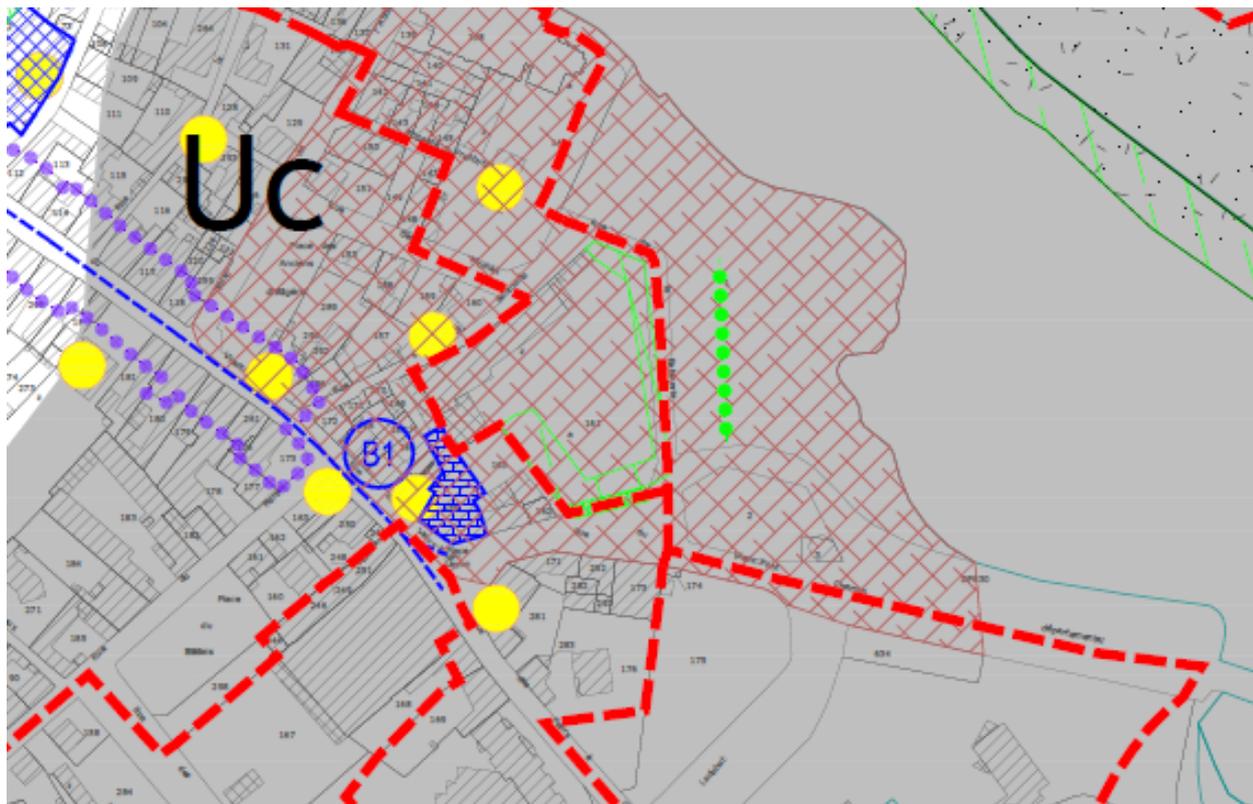
« **En outre pour le sous-secteur Ucpoa**, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une liaison douce doit être créée pour rendre perméable le site sur un axe Nord-Sud. »

A l'article Uc 11, ajout de la précision suivante sur la question de l'aspect des façades :

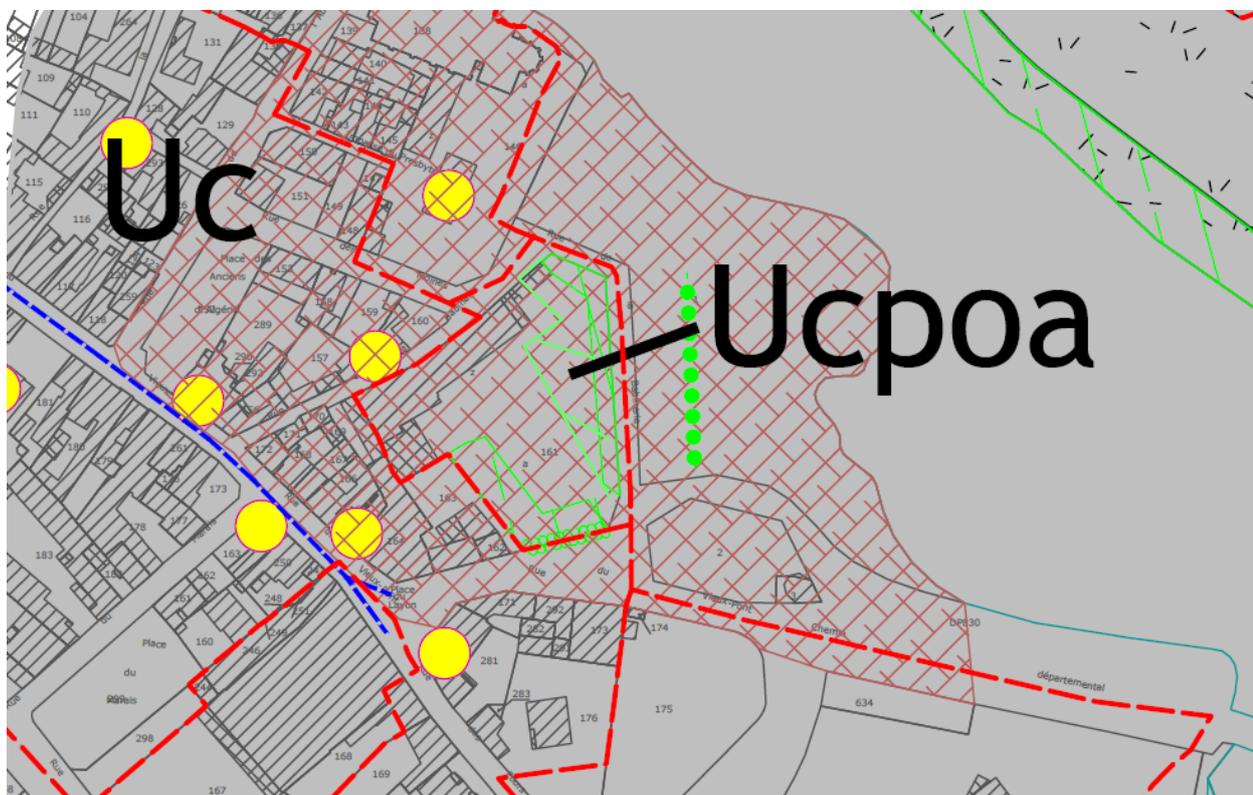
« En outre, dans le ~~seul~~ secteur Ucoa et le sous-secteur Ucpoa, les bardages bois sont également autorisés pour les constructions neuves, sous réserve :

- d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction ;
- de conserver leur teinte naturelle ou d'être peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels. »

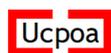
REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT LA MODIFICATION N°2



REGLEMENT GRAPHIQUE APRES LA MODIFICATION N°2



Secteur à très forte valeur patrimoniale au sein duquel les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits



Sous-secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROPOSEE

OBJECTIF

Utiliser de manière rationnelle et raisonnée une vaste propriété en centre-ville, composée de surfaces bâties et d'un parc à valoriser. La localisation du site à l'entrée nord-est du centre-ville, en arrivant depuis la Corniche Angevine implique d'y envisager une certaine densification, tout en tenant compte de la nécessaire mise en valeur du cadre paysager et patrimonial existant.

PROGRAMME

Densification du site par la réalisation d'un minimum de 8 logements neufs et la création de logements en réhabilitation du bâti existant.

PARTI D'AMENAGEMENT

- **Déplacements**

Desserte du site par une voie de type tertiaire à partir de l'entrée actuelle de la propriété (portail au carrefour des rues du Vieux Pont et de la Babinerie), permettant de conserver peu ou prou l'axe de desserte actuelle de la propriété.

La création d'accès automobile direct des constructions depuis les rues du Vieux Pont et de la Babinerie est donc strictement interdite pour des raisons tant de sécurité que de prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux (cf. ci-après).

Afin d'améliorer la visibilité au débouché de la voie de desserte tertiaire à créer, il conviendra de légèrement modifier le mur pour créer une entrée reculée assurant un espace d'attente des véhicules.

Favoriser les déplacements piétons sur le site par la préservation d'accès spécifiques à la rue du Vieux Pont et à la rue de la Babinerie.

- **Programme et forme urbaine**

La typologie des logements à proposer pourra être variée, entre des logements collectifs dans la bâtisse existante à conserver et des logements individuels (maison de ville) et/ou intermédiaires pour la partie à construire.

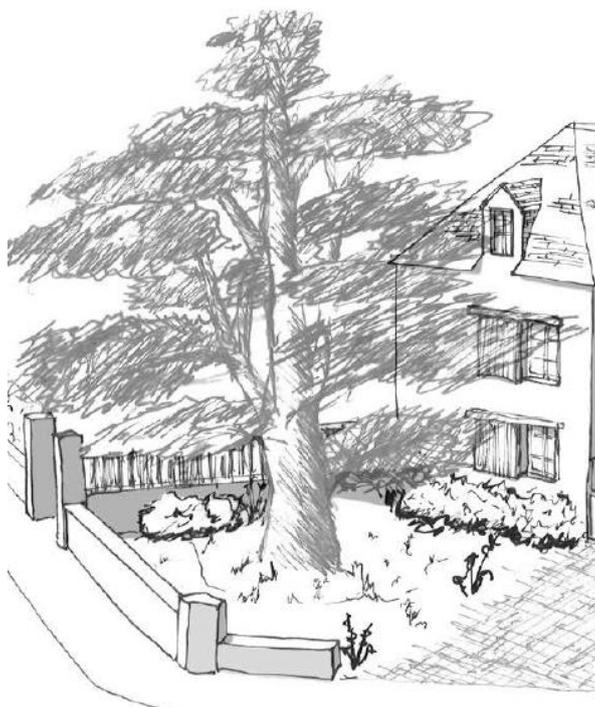
Compte tenu de la localisation du site en front de Loire, la partie construction neuve du projet devra reprendre l'identité architecturale ligérienne locale en s'appuyant sur une typologie de maisons de bourg en R+1+combles, avec toiture à double-pente. Un alignement non strict des constructions le long de la voie de desserte interne garantira un front bâti créant une séquence urbaine rythmée, sans perception monolithique des volumes principaux.

Pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel et garantir une lecture verticale des façades, le projet proposera que les façades de chacune des typologies d'habitat soient conçues de manière individuelle et différenciée (notamment en termes de choix des matériaux).

Les façades pourront avoir une composition contemporaine avec des ouvertures diversifiées, tout en respectant les codes de l'architecture traditionnelle, afin de s'intégrer harmonieusement dans le contexte environnant (ordonnancement, rythme, matériaux ...). Ce caractère contemporain devra obligatoirement reposer sur une justification liée à un confort d'habitat pour les futurs habitants, mais également mettre à profit la valorisation du site et de son environnement (parc, bords de Loire, église St-Maurille ...).

Les pignons, notamment celui s'ouvrant sur l'entrée du site, devront être traités comme des façades à part entière et bénéficieront à ce titre d'ouvertures permettant d'animer la façade et de proposer des orientations multiples aux logements.

Illustration d'une façade composée (pas de pignon aveugle)

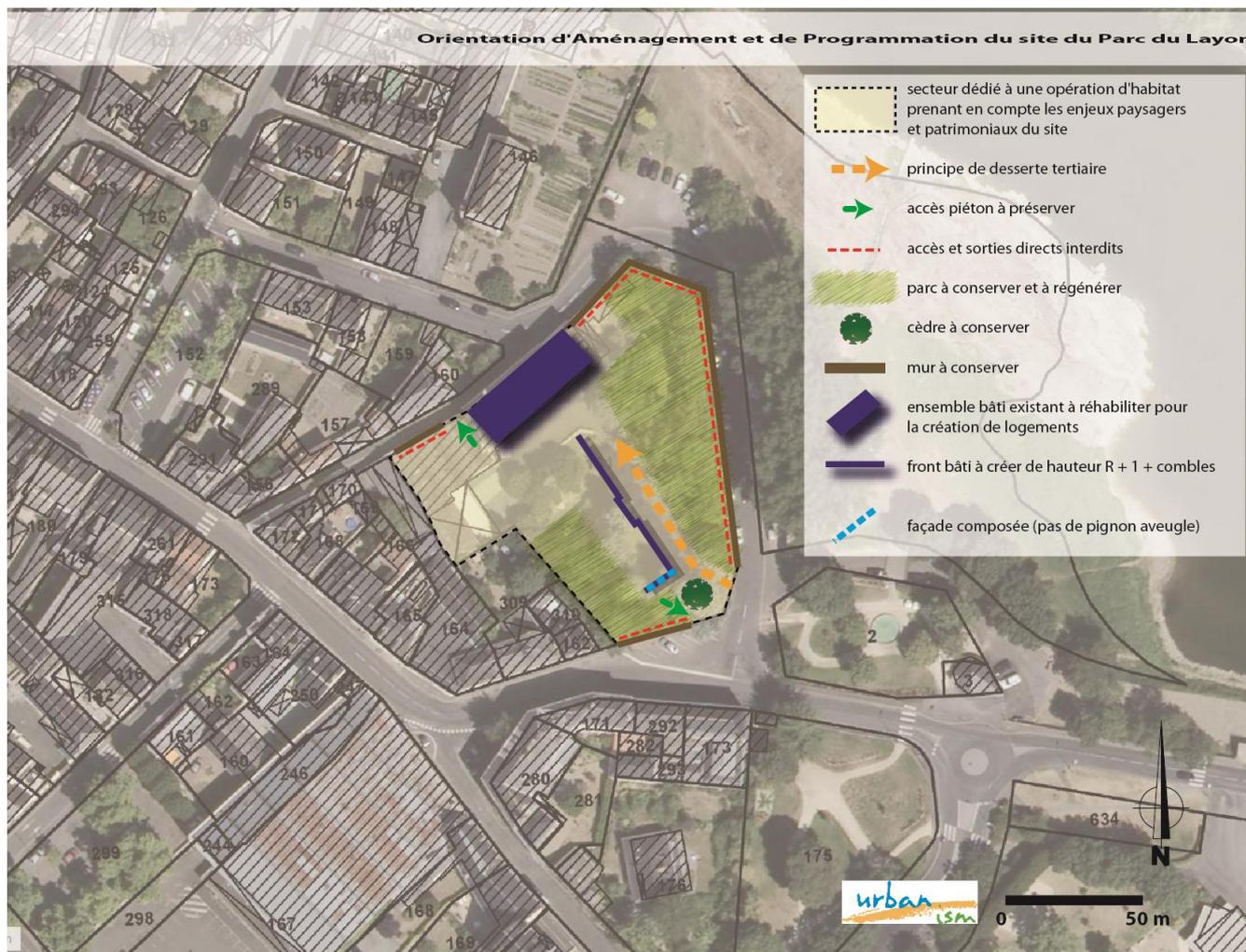


• **Espaces publics et aménagements paysagers**

La mise en valeur du cadre paysager et patrimonial reposera sur :

- La préservation de la ceinture arborée, afin de préserver le registre de parc, ce qui néanmoins n'interdira pas un nettoyage et une reconfiguration de ce parc. En effet certains sujets sont parfois vieillissants ou trop serrés pour permettre un épanouissement du végétal et proposer une ambiance végétale qualitative. Il conviendra donc de faire établir un diagnostic spécifique des sujets arborés et arbustifs existants, préalablement à tout aménagement, pour identifier l'état sanitaire des sujets, les essences à conserver et à intégrer dans le cadre de la composition du projet.
- La préservation du cèdre existant à l'entrée de la propriété.
- La conservation du mur de clôture de la propriété, afin de bien maintenir cette identité de « propriété », l'interdiction des accès automobiles directs sur les rues ceinturant le site répondant pleinement à cet objectif. La préservation du mur de clôture de la propriété ne veut pas dire maintien à l'identique. Des améliorations pourront y être apportées, telles qu'une reprise de l'enduit, la mise en œuvre d'une grille simple plus qualitative ...
- Un aménagement de la voie de desserte interne en chaussée partagée déclinant une ambiance de petite venelle, avec l'utilisation de matériaux qualitatifs (ex. : pavage, enrobé grenailé, ...) et la présence de végétal (ex. : fleurissement en pied de façade, pavés à joints de gazon ...).

SCHEMA DE L'OAP PROPOSE SUR LE SITE



7. PRISE EN COMPTE DE L'EVOLUTION DE LA LIMITE COMMUNALE AVEC ROCHEFORT-SUR-LOIRE

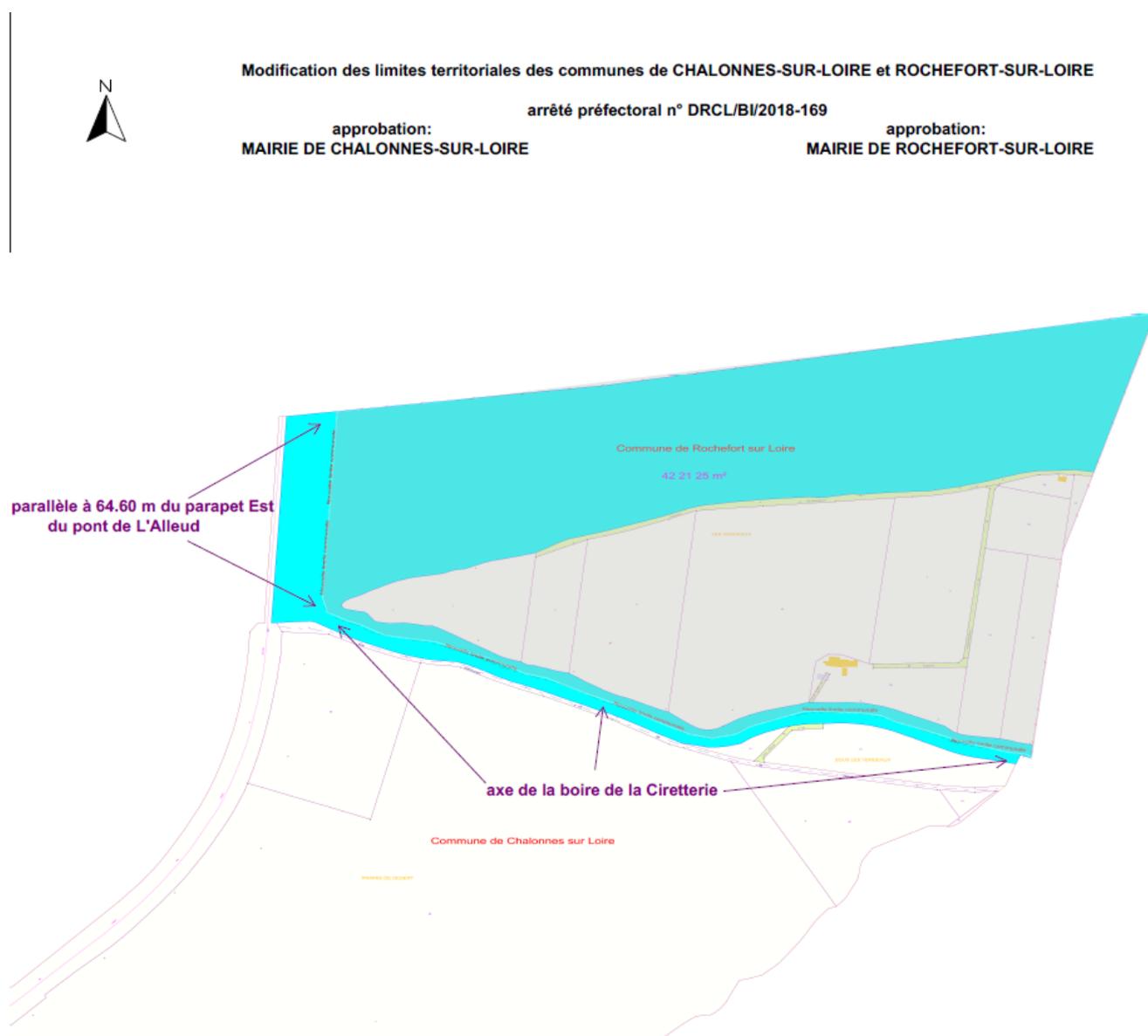
LE CONTEXTE DES MODIFICATIONS APORTEES

Le 4 février 2019, la limite communale de la commune de Chalonnes-sur-Loire a été modifiée sur sa partie Est, afin d'intégrer à la commune de Rochefort-sur-Loire des parcelles enclavées entre la Loire et le ruisseau de la Boire de la Ciretterie, parcelles difficilement accessibles depuis la commune de Chalonnes-sur-Loire.

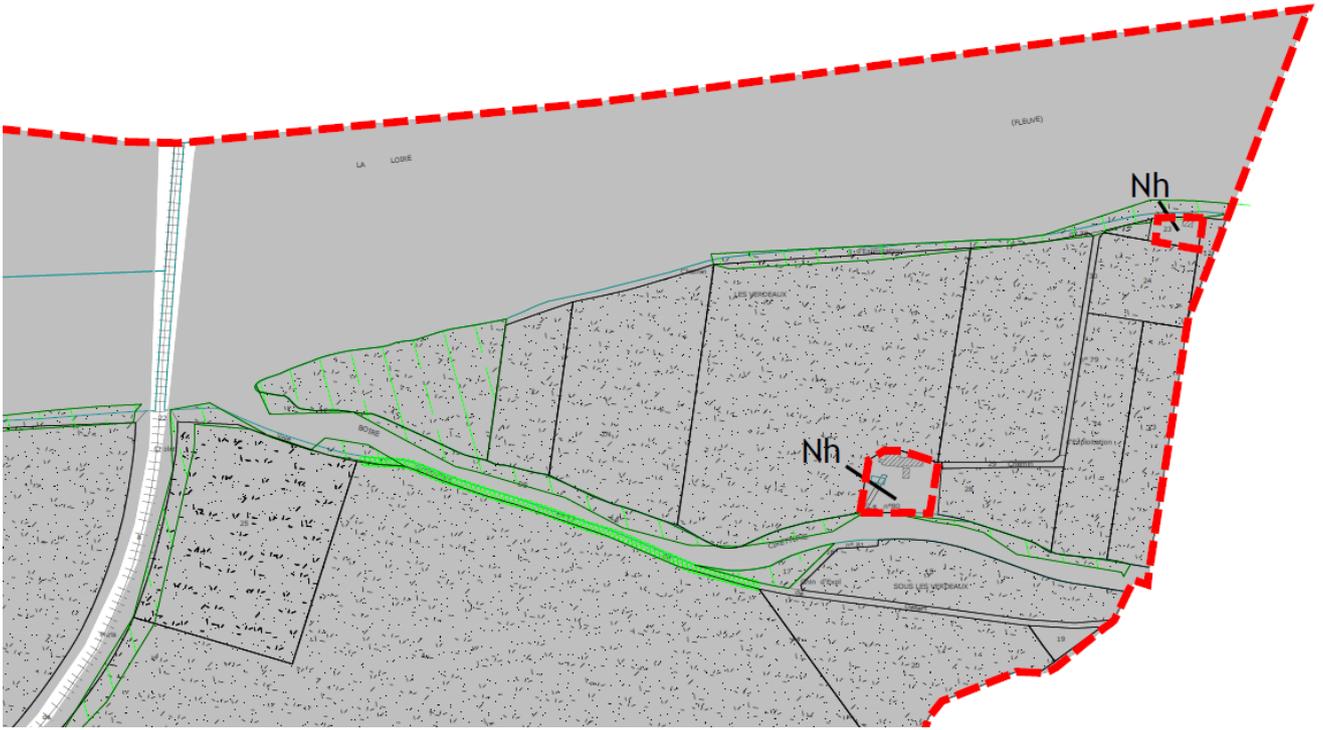
La délibération du conseil municipal et l'arrêté préfectoral relatant cette modification du périmètre de Chalonnes-sur-Loire pris après enquête publique se trouvent en annexe 3.

LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

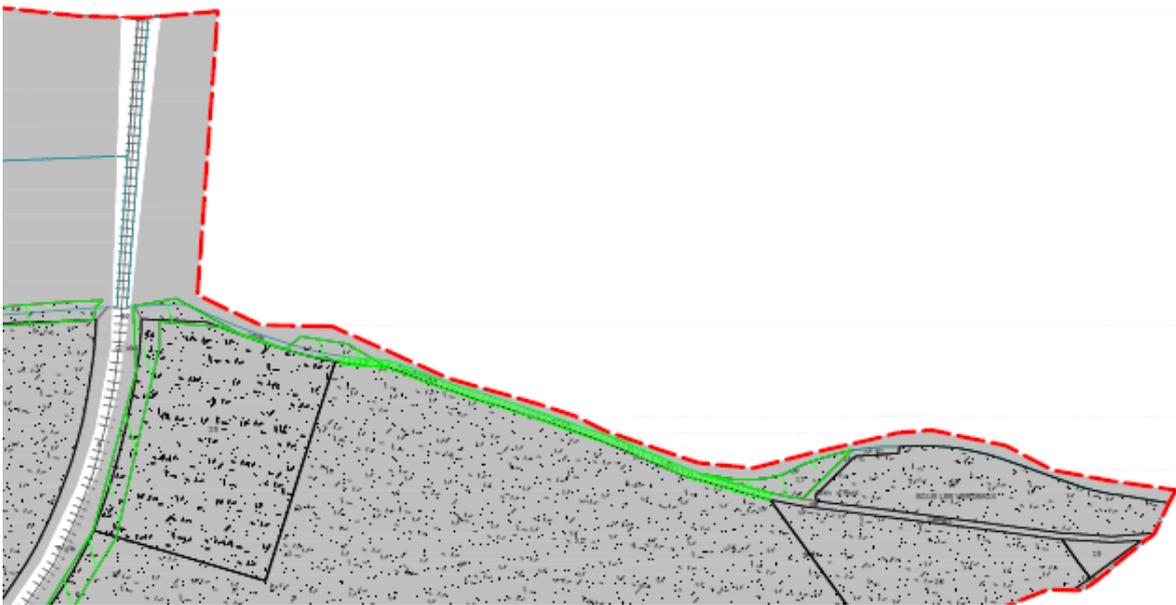
Le règlement graphique du PLU est modifié sur sa partie Est afin d'exclure cette langue de terre n'appartenant plus au territoire de Chalonnes-sur-Loire, ainsi que tout une partie du lit de la Loire comme le montre le schéma ci-dessous.



REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT



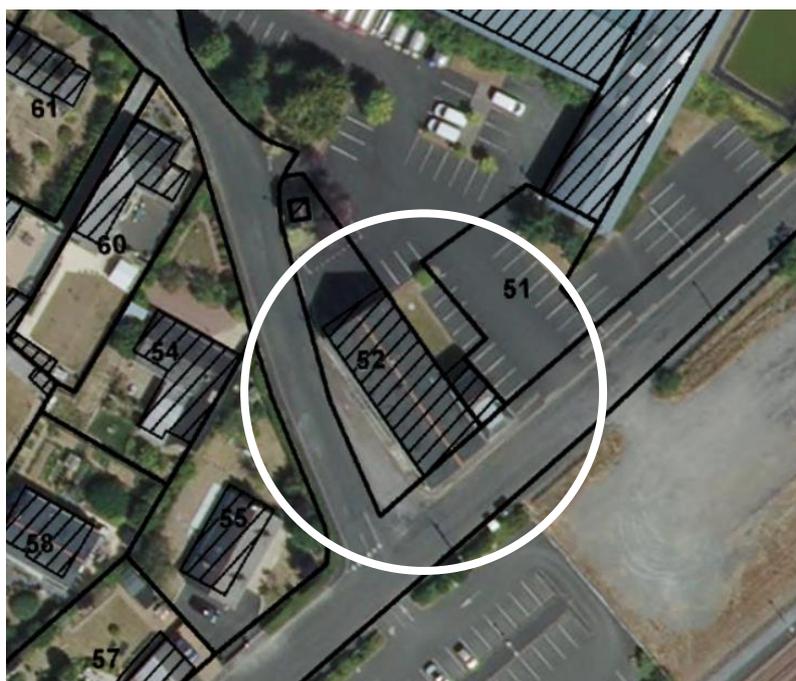
REGLEMENT GRAPHIQUE APRES



8. RECLASSEMENT DE PARCELLES CONSTRUITES NON LIEES A L'ACTIVITE INDUSTRIELLE DU SECTEUR DE LA GARE

LE CONTEXTE DES MODIFICATIONS APPORTEES

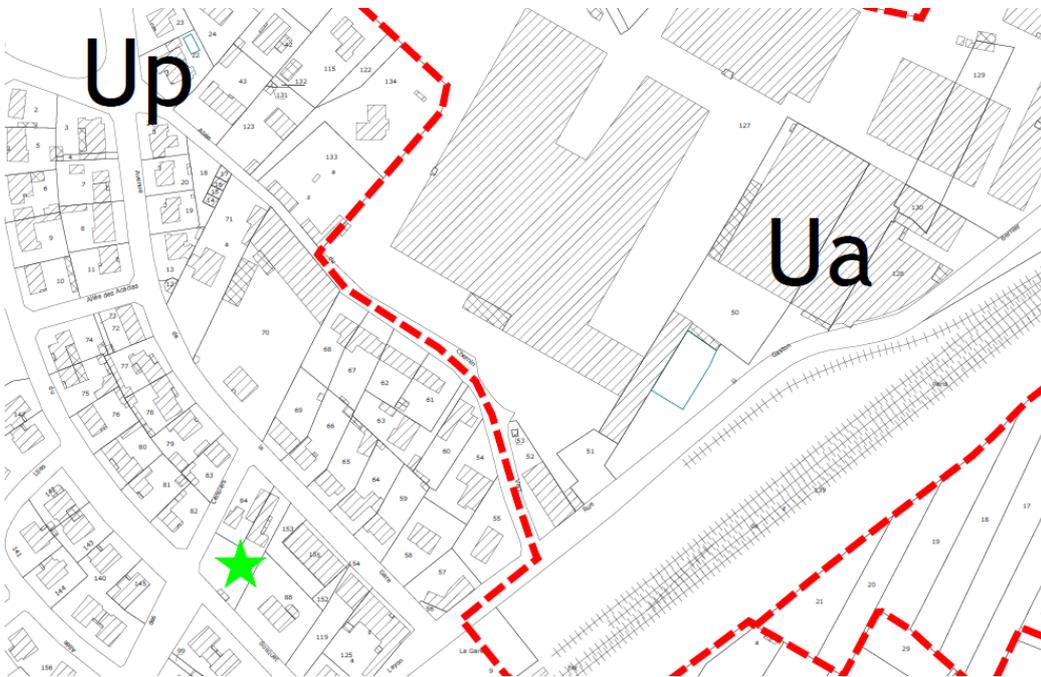
Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, ces deux constructions situées allée du Chemin Vert ont été intégrées par inadvertance à la zone Ua dédiée à l'activité industrielle. Or, ces deux constructions sont à vocation de logements. Il convient donc de profiter de cette modification pour les transférer dans la zone Up attenante à vocation mixte, principalement dédiée à la création et l'évolution de logements.



LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Il convient donc de procéder au reclassement de ces deux constructions à la zone Up à vocation mixte. Notons que cette nouvelle limite de zones prend en compte le dernier plan de division parcellaire réalisé sur le site en mai 2017. Elle inclut donc les deux constructions et une petite partie de stationnement ne faisant plus partie de la grande parcelle d'activités adjacente.

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT

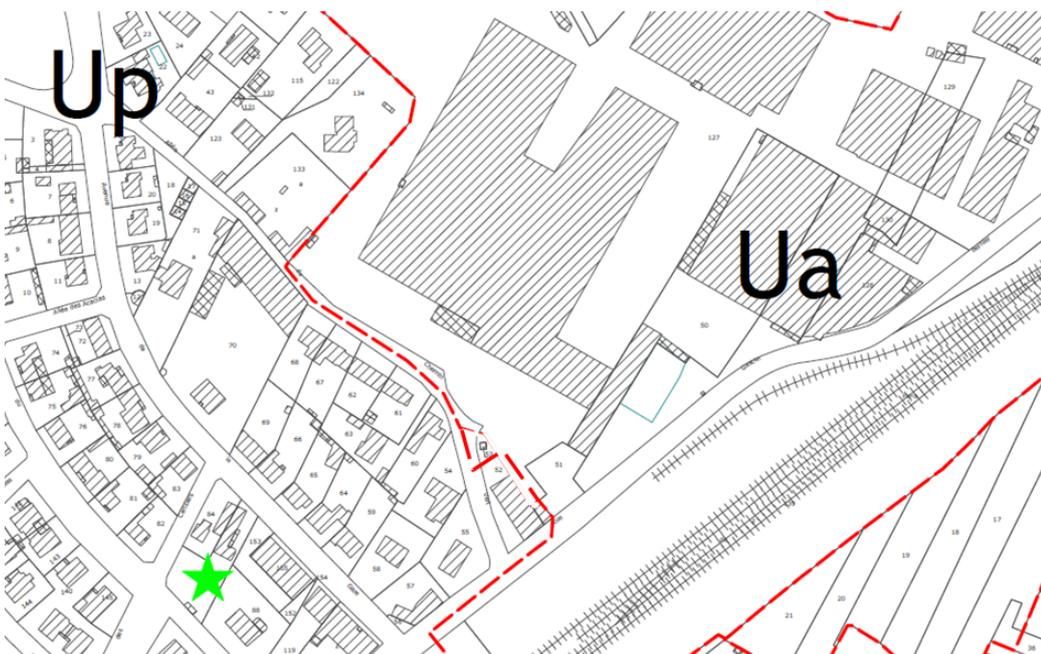


Ua Zone à vocation d'activités



Up Zone mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES



9. REDEFINITION DU PERIMETRE DE SECTEUR COMMERCIAL PROTEGE EN CENTRE-VILLE

Le contexte des modifications apportées

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, un « secteur commercial à protéger » a été délimité sur le centre-ville de Chalonnes-sur-Loire. Celui-ci visait à la préservation du dynamisme commercial de l'époque par l'encadrement du changement de destination des locaux commerciaux à l'intérieur de ce périmètre. La règle exacte rédigée dans le règlement écrit explique que : « le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée en bordure des rues et places concernées ne peut être admis que pour la réalisation d'opérations à vocation commerciale, artisanale, de bureaux, d'hôtellerie-restauration ou qui sont nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif ».

Depuis l'approbation de cette révision n°1 du PLU (au cours de l'année 2012) l'évolution des modes de consommation agit négativement sur le dynamisme commercial du centre-ville de Chalonnes-sur-Loire et conduit à la fermeture progressive de certains commerces ou à leur délocalisation.

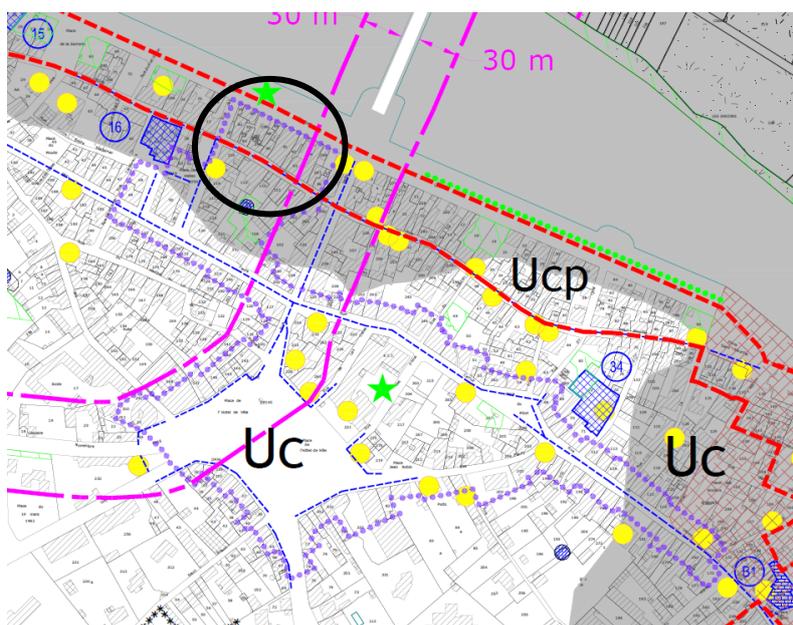
Ces fermetures et délocalisations conjuguées à l'encadrement du changement de destination de ces locaux commerciaux et artisanaux induisent aujourd'hui une vacance très visible de cellules commerciales non réoccupées ou qui peinent à l'être.

Ainsi, Chalonnes-sur-Loire souhaite profiter de la modification n°2 de son PLU pour renouveler ce périmètre de protection et le rendre plus efficient. Cette procédure s'inscrit dans une démarche plus globale de réflexion sur l'offre commerciale de la commune (étude en cours sur l'appareil commercial de la commune en collaboration avec la CCI du Maine-et-Loire). Cette modification doit permettre alors :

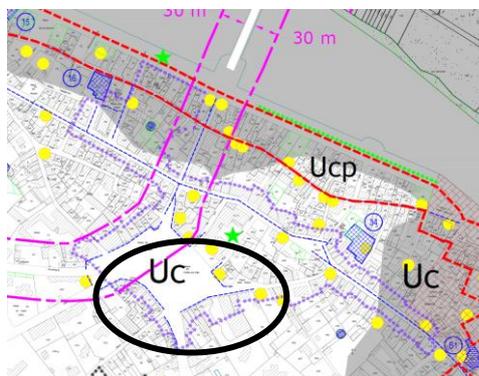
- De reconcentrer le commerce de proximité de centre-ville sur l'hyper-centre et éviter qu'il ne s'éparpille dans des rues moins fréquentées. Pour conserver son dynamisme, l'organisation commerciale du centre-ville doit répondre plus efficacement aux attentes de la clientèle mais aussi s'inscrire dans une volonté exprimée par certains commerçants de se repositionner sur des sites plus visibles et fréquentés ;
- De permettre la transformation en logements de certains locaux commerciaux vacants, ou qui risquent de le devenir, afin de donner plus de dynamisme et d'attractivité à certains îlots et rues du centre-ville.

Dans le détail, trois secteurs situés aux extrémités du périmètre de « secteur commercial à protéger » sont ciblés par cette modification :

- Au Nord-Ouest : la densité commerciale est très faible sur cette partie du centre-ville et risque de se réduire sur les années à venir. L'installation de nouveaux commerces n'y est donc pas propice et doit être orientée sur des linéaires commerciaux encore constitués afin de préserver le dynamisme de l'hyper-centre.



- Au Sud : la densité des commerces est très faible. Le périmètre de protection incluait déjà de nombreuses habitations à l'approbation de la révision n°1 du PLU. A l'époque, la logique d'une intégration de la place de l'Hôtel de Ville comme entité commerciale avait primée. Pour autant, seuls 2 commerces existent à ce jour sur cette partie Sud, donnant sur la rue Fleury. Il n'existe donc pas de continuité commerciale dans ce secteur. Leur mutation vers un usage d'habitat ne serait donc pas gênante d'autant plus qu'il serait plus stratégique de flécher l'installation de nouveaux commerces sur des linéaires commerciaux encore constitués dans l'hyper-centre.



Habitations sur la façade Sud de la place de l'Hôtel de Ville, incluses au périmètre de protection

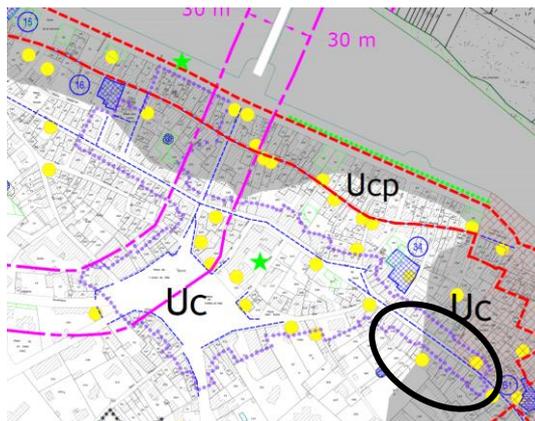


Habitations (et 2 locaux commerciaux) donnant sur la rue Fleury, inclus au périmètre de protection



- A l'extrémité Est, au niveau de la rue du Vieux Pont : c'est probablement sur cet espace commercial protégé que la perte de dynamisme commercial est la plus visible. En effet, contrairement aux deux sites précédents, la densité commerciale y était forte à l'approbation de la révision n°1 du PLU. Depuis, quelques années, la commune constate la fermeture

progressive des commerces sur cette rue avec la multiplication de cellules commerciales vacantes, généralement sur de longues durées ou qui le sont toujours, nuisant fortement au dynamisme perçu de cette rue.



Dans le détail (cf photos ci-dessous) :

- 6 cellules commerciales sont actuellement vacantes sur cette rue suite à la fermeture ou au déplacement de commerces (Rêve de Pitchoun, Maestria, Cani Coiff déplacé au bout de la rue du Vieux Pont, Optic 2000 déplacé près de l'Hôtel de Ville et remplacé par Le Petit Marché qui a fermé rapidement, La Table Chalonnaise, Pulsat dont l'enseigne a été reprise par Mr Bricolage) ;
- Les cellules commerciales vacantes sont de taille variable : plus de la moitié de ces cellules se trouve entre 50 et 60m² et reste difficile à reprendre pour un commerce (très faible demande constatée) ; une cellule proche de 100m² (ancien Pulsat) dispose d'une superficie propice à l'accueil d'un commerce mais est trop excentrée par rapport aux flux (très faible demande constatée) ;
- D'ici quelques semaines, 2 nouvelles cellules commerciales seront disponibles au niveau de cette rue : un dépôt de bilan et la délocalisation des Meubles Verron sur un site plus propice au commerce et plus proche de leur lieu de production. Cette dernière cellule commerciale d'une superficie de 300m² sera difficile à reprendre car trop grande pour une activité de commerce de proximité. En revanche, cette surface est intéressante pour de l'investissement locatif, déjà engagé sur les étages du bâtiment.

Cellules commerciales vacantes sur la rue du Vieux Pont

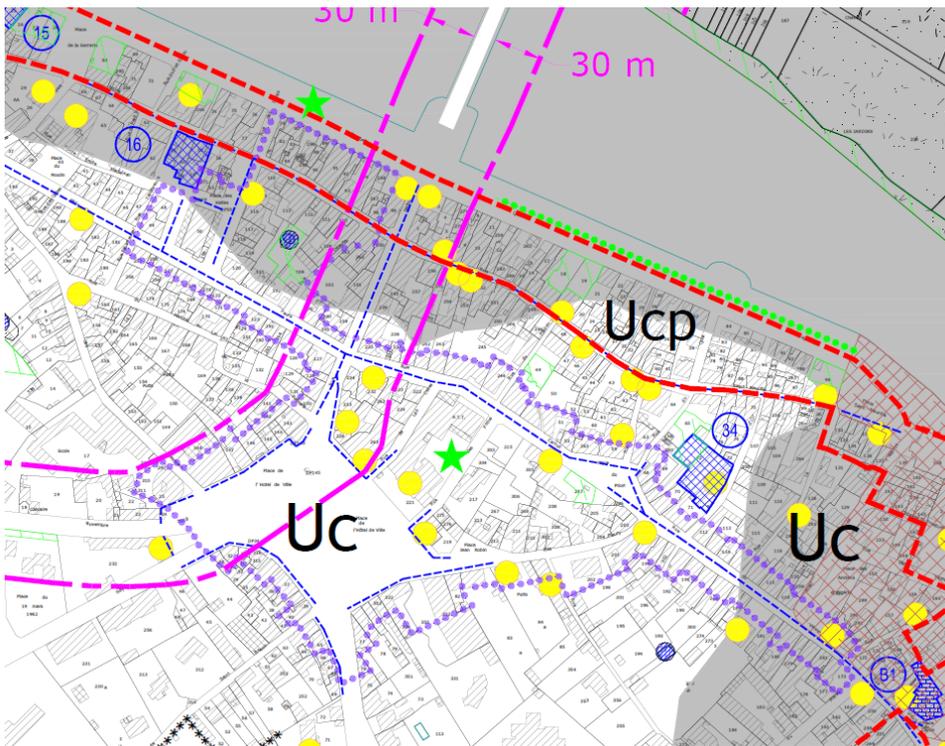




Les modifications apportées au PLU

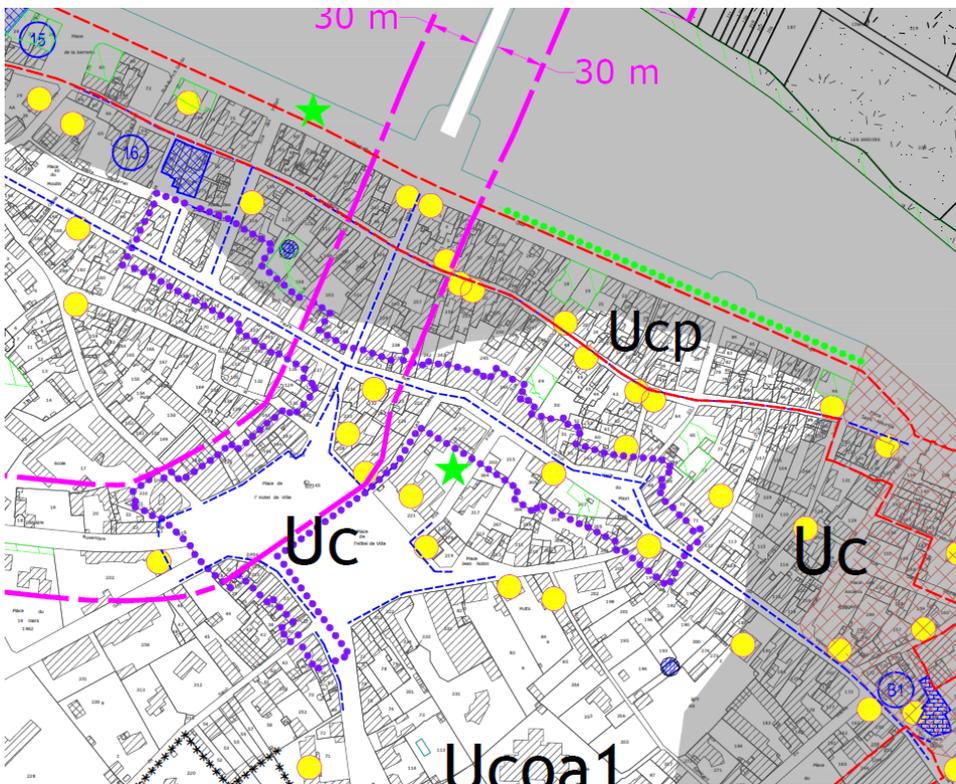
La modification n°2 du PLU consiste en une nouvelle délimitation du périmètre de « secteur commercial à protéger » présent exclusivement sur la zone Uc du règlement graphique. Les 3 secteurs précédemment cités sont retirés du périmètre.

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT



- ●●●●●●●● Secteur commercial à protéger

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES



- ●●●●●●●● Secteur commercial à protéger

10. TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

Le contexte des modifications apportées

Article Uc 12 du règlement écrit : stationnement

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, le règlement écrit de la zone Uc prévoyait à l'article Uc12 concernant le stationnement, la réalisation obligatoire de places en dehors des voies publiques. Le nombre de places était conditionné par la destination du projet, son importance, sa localisation, les conditions de stationnement et de circulation alentours. Il prévoyait également pour les opérations de logements collectifs l'obligation de réalisation d'un local vélo.

Cette dernière obligation est aujourd'hui rendue obligatoire par le code de la construction et n'a plus lieu d'être dans un règlement de PLU.

La commune de Chalonnes-sur-Loire souhaite surtout profiter de cette modification n°2 pour assouplir la première obligation sur le stationnement des véhicules. En effet, au fil des années les élus ont pu se rendre compte que des projets ne pouvaient être mis en place en raison de cette règle, du fait principalement du manque d'espace au sein d'une zone Uc déjà très dense. Pourtant l'objectif affiché au PADD est bien celui de la revitalisation du centre-ville (VI.A conforter le tissu du centre-ville). La présence de cette règle n'y contribue donc pas.

Article Us 6 du règlement écrit : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, le règlement écrit de la zone Us prévoyait à l'article Us6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'obligation de respecter un recul minimal de 15m à l'alignement de la RD 961. Il n'a pas été retrouvé dans le Rapport de Présentation du PLU de justification de la définition de cette règle. Or, cette règle s'avère très contraignante aujourd'hui dans une volonté de densification de cette zone commerciale. Pourtant, permettre la création de nouvelles cellules commerciales sur cet espace déjà bâti, aux portes du centre-ville, serait un atout non négligeable pour la diversification de l'offre commerciale sur la commune et contribuerait à réduire fortement la consommation d'espace agricole en n'ouvrant pas à l'urbanisation la future zone commerciale identifiée au PLU sur la route de Chemillé.

Cet objectif de densification de la zone commerciale s'inscrit tout à fait dans les préoccupations actuelles de limitation de la consommation foncière et d'économie des espaces par la réutilisation des espaces déjà construits, volonté notamment reprise par la commune dans le cadre de son PADD.

Extraits du PADD

« 2.1 modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain à travers un recentrage du développement urbain sur l'agglomération et une optimisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante. »

« 2.2 préserver l'espace agricole et encourager le développement de l'économie agricole en limitant notamment la consommation foncière pour le développement urbain. »

Il convient également de préciser que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Loire en Layon approuvé en 2015 prévoit dans son volet 1.6 *Organiser le développement de l'offre commerciale* de privilégier les implantations en ZACOM avec la prescription associée suivante visant le report le plus longtemps possible dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones commerciales :

Prescription

Au regard d'une volonté de gestion économe du foncier, le territoire entend privilégier l'implantation des commerces de périphérie sur des espaces existants (c'est-à-dire accueillant déjà des commerces).

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones ne pourra s'opérer qu'après saturation des zones existantes ou en fonction des besoins d'implantation d'une surface dont l'activité, non présente sur le territoire, permettrait de réduire notablement les déplacements des habitants.

Articles Uc 2 ; Uéq 2 ; A 2 et N 2 du règlement écrit : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le PLU révisé de Chalonnes-sur-Loire dans le règlement écrit des zones Uc, Uéq, A et N rappelle que tous aménagements, constructions ou installations sur des terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé doivent respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie. Au fil du temps, il s'avère que cette prescription, qui oblige normalement à saisir systématiquement pour toute demande d'autorisation d'urbanisme le Service Régional de l'Archéologie, n'est pas respectée. Des constructions illégales ont notamment pu voir le jour sur certains de ces sites sensibles.

Ainsi, dans le cadre de cette modification, la commune de Chalonnes-sur-Loire, souhaite préciser dans le règlement de ces 4 zones que pour toute demande d'autorisation d'urbanisme sur des sites archéologiques recensés et selon le code du patrimoine, la saisine des Services Régionaux de l'archéologie est systématique.

Les modifications apportées au PLU

Au niveau du Règlement – Pièce écrite :

Article Uc 12 du règlement écrit : stationnement

La commune souhaite assouplir les dispositions de l'article Uc 12 tout en conservant le principe d'une obligation de stationnement minimale pour les véhicules actifs. Si l'impossibilité de créer les places de stationnement requises est avérée compte tenu de la configuration particulière du terrain objet du projet, il pourra être dérogé à la règle. Dans ce cas, une compensation sera exigée. Elle prendra la forme d'une obligation de réalisation d'un local à vélos. Elle souhaite également profiter de la modification n°2 du PLU pour retirer l'obligation d'un local à vélo sur le logement collectif. L'article Uc 12 est donc réécrit de la manière suivante :

~~« Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.~~

~~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.~~

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage. En cas d'impossibilité avérée de réaliser les places de stationnement requises, il pourra être dérogé à la règle ci-avant, sous réserve d'aménager un local à vélos. »

Article Us 6 du règlement écrit : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La commune souhaite supprimer la règle de 15m minimum d'implantation des constructions par rapport à la RD961 de son article Us6. L'implantation des constructions sera dorénavant régie par la règle générique, légèrement modifiée dans sa rédaction, qui s'applique à l'ensemble de la zone soit :

« Expression de la règle :

~~Par rapport à la RD961, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m de l'alignement de la voie.~~

Par rapport à l'ensemble des 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.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux autres 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, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. »

Articles Uc 2 ; Uéq 2 ; A 2 et N 2 du règlement écrit : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Afin de s'assurer du respect de la réglementation sur les sites archéologiques recensés relative au code du patrimoine, la mention suivante est ajoutée aux articles Uc 2 ; Uéq 2 ; A 2 et N 2 du règlement écrit du PLU de Chalennes-sur-Loire :

- ***pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie, et notamment de saisir systématiquement le Service Régional de l'Archéologie pour toute demande d'autorisation d'urbanisme conformément aux articles R.523-7 et 523-8 du code du patrimoine***

11. AJOUT D'UNE ANNEXE SUR LE RISQUE RADON AU PLU

La commune est concernée par le risque radon de niveau 3. Cette modification n°2 prévoit donc l'insertion au PLU de la carte du risque radon afin d'informer les futurs pétitionnaires sur le risque et de la nécessité de le prendre en compte dans le cadre de leur projet.

Radon

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : potentiel de catégorie 3 (élevé)



Source: IRSN

Pour plus de détail



La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE CHALONNES-SUR-LOIRE SUR

L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu de la nature des évolutions apportées, globalement les incidences de cette modification n°2 du PLU sur l'environnement sont négligeables. Elles sont mêmes dans certains cas positives en contribuant à son amélioration.

Incidences « négatives »

La modification des règles de constructibilité en zone A et N vise à ouvrir des possibilités d'évolution pour les habitations déjà présentes dans ces espaces non urbains et qui n'avaient pas, au moment du PLU de 2012, été « pastillées » dans des secteurs et sous-secteurs de zones A et N permettant d'ores et déjà des évolutions limitées pour les habitations existantes. Cela engendrera très ponctuellement une augmentation de la consommation foncière. Néanmoins, cela restera fort limité, puisque la construction d'annexe nouvelle devra respecter un éloignement maximal de 30 m de l'habitation existante.

Incidences « positives »

Cette modification n°2 du PLU facilite d'abord la densification des espaces urbanisés de la commune par la mise en place d'OAP sur des sites propices à la construction de logements, mais aussi par la réduction de la marge de recul au niveau de la zone commerciale du Marais, et par l'assouplissement des prescriptions en matière de stationnement à créer en centre-ville. Ainsi, ces nouvelles possibilités en construction à l'intérieur des tissus bâtis permettront de limiter fortement la réponse au besoin de production de logements par l'étalement urbain au détriment des espaces agricoles et naturels.

En outre, les constructions nouvelles qui se réaliseront dans le centre-ville et à proximité, réduiront de fait les besoins en déplacement des habitants pour se rendre sur les principaux sites d'équipements, de commerces et de services. Notons que la ville de Chalonnes-sur-Loire a la chance de disposer d'une offre en équipements, commerces et services très regroupée autour de son noyau urbain ancien. L'OAP sur le site du Parc du Layon prévoit d'ailleurs la réalisation d'une liaison piétonne facilitant ainsi les déplacements doux sur le quartier.

L'assouplissement apporté à la règle relative à la création de places de stationnement en cas de création de logement en centre-ville ne vaut que s'il y a création en contrepartie d'un local à vélos. Cela contribue également à favoriser les déplacements doux en centre-ville, en apportant des conditions favorables à l'usage du vélo.

Qu'il s'agisse du Pressoir Rouge ou du Parc du Layon, ces deux sites sont localisés dans un environnement patrimonial et paysager de qualité que la commune se doit de préserver. Les OAP qui y sont définies comportent donc de nombreux principes d'aménagement allant en ce sens en prescrivant notamment :

- La plantation d'une haie bocagère sur le site du Pressoir Rouge ;
- La mise en oeuvre de formes urbaines et architecturales intégrées à leur environnement ;
- La préservation par leur réinvestissement d'éléments bâtis anciens ;
- La préservation à la fois plus étendue en surface et plus précise (protection individualisée d'un cèdre) de la trame végétale du Parc du Layon.

Par ailleurs, le complément apporté au règlement écrit, pour rappeler l'obligation de saisine du Service Régional de l'Archéologie pour toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à un terrain concerné par l'existence d'un site archéologique recensé figurant au Règlement – Document graphique, doit permettre d'assurer une meilleure préservation du patrimoine archéologique présent sur la commune.

Enfin, l'ajout d'une annexe sur le risque radon au PLU permettra d'informer les pétitionnaires sur le risque et d'ajuster leur projet en conséquence.

ANNEXES

Annexe 1 : renoncement à l'emplacement réservé n°18

DÉPARTEMENT
DE
MAINE & LOIRE
ARRONDISSEMENT
ANGERS

COMMUNE
de
CHALONNES SUR LOIRE
49290

OBJET :

2018 – 233

RENONCEMENT A L'EMPLACEMENT
RESERVE N°18 DU PLU (RUE DU
MARAIS)

Convocation du 11 décembre 2018

Nombre de conseillers en exercice : 29

Conseillers présents :

17 présents et 12 pouvoirs

Conformément à l'article L. 2121,25
du Code des Collectivités
Territoriales, un extrait du
procès-verbal a été affiché à la porte
de la mairie le 18/12/2018.

Accusé de réception en préfecture
049-214900631-20181217-2018-233-DE
Date de télétransmission : 19/12/2018
Date de réception préfecture : 19/12/2018

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de CHALONNES SUR LOIRE

Séance du 17 DECEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit, le lundi dix-sept décembre à vingt heures trente, le conseil municipal de la Commune de CHALONNES SUR LOIRE, convoqué le 11 décembre 2018, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Philippe MENARD, Maire de Chalonnnes sur Loire.

Etaient présents : M. MÉNARD Philippe, M. DAVY Pierre, Mme BELLANGER Marcelle, M. SCHMITTER Marc, M. MÉNARD Hervé, Mme CANTE Nathalie, M. GARNAUD Gaël, Mme LE STRAT Marie-Astrid, M. SEILLER Patrick, M. CHAZOT Jacques, M. JAMMES Philippe, M. DESCHAMPS Bruno, M. BOUFFANDEAU Thierry, M. Jean-Marie MORINIERE, M. SANCEREAU Jean-Claude, Mme LIMOUSIN Betty, M. LAVENET.

Pouvoirs :

Mme CULCASI Danielle ayant donné pouvoir à Mme CANTE
Mme LEQUEUX Ghislaine ayant donné pouvoir à M. DAVY
M. PHELIPPEAU Jean-Michel ayant donné pouvoir à M. SCHMITTER
Mme MOREAU Valérie ayant donné pouvoir à M. CHAZOT
Mme DUPONT Stella ayant donné pouvoir à M. Philippe MENARD
M. GUÉRIF Stéphane ayant donné pouvoir à M. Hervé MÉNARD
M. CARRET Jérôme ayant donné pouvoir à M. BOUFFANDEAU
Mme FOURMOND Michelle ayant donné pouvoir à M. SEILLER
Mme PIGNON Aude ayant donné pouvoir à Mme BELLANGER
M. MAINGOT ayant donné pouvoir à M. SANCEREAU
Mme LAGADEC Gwénaëlle ayant donné pouvoir à Mme LIMOUSIN
Mme DHOMMÉ ayant donné pouvoir à M. LAVENET

Secrétaire de séance : Jacques CHAZOT

2018 - 233 - RENONCEMENT A L'EMPLACEMENT RESERVE N°18 DU PLU (RUE DU MARAIS)

M. CHAZOT, conseiller délégué à l'urbanisme, explique qu'un emplacement réservé ayant pour objet la « réalisation de stationnements et l'extension de l'école » est inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sous le n°18.

Le propriétaire de la parcelle grevée par cet emplacement a fait valoir son droit de délaissement et mis en demeure la Commune de Chalonnnes-sur-Loire de l'acquérir (Parcelle cadastrée AC98 de 3.001 m², 22 rue du Marais).

Le projet de stationnement et d'extension de l'école n'étant plus d'actualité la Commune a la faculté de renoncer à l'emplacement réservé existant.

Il est proposé au Conseil municipal :

- **DE RENONCER** à acquérir l'emprise réservée, parcelle cadastrée AC98 de 3.001 m², 22 rue du Marais ;
- **DE PRENDRE ACTE** que la renonciation à acquérir emporte suppression définitive de l'emplacement réservé n°18 du PLU ;
- **DE DECIDER** en conséquence la mise à jour des documents graphiques du PLU lors d'une prochaine évolution ;
- **DE DONNER** tout pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout acte et document et accomplir toute formalité nécessaire à la mise en œuvre de cette décision.

ADOPTÉ A LA MAJORITÉ (4 abstentions JC SANCEREAU, A MAINGOT, B LIMOUSIN, G LAGADEC)

Pour copie certifiée conforme,
Fait à CHALONNES SUR LOIRE,
Le 18 décembre 2018.

Philippe MÉNARD,
Maire de CHALONNES SUR LOIRE.



Annexe 2 : renoncement à l'emplacement réservé n°34

DÉPARTEMENT
DE
MAINE & LOIRE
ARRONDISSEMENT
ANGERS
COMMUNE
de
CHALONNES SUR LOIRE
49290

OBJET :

2018 – 232

RENONCEMENT A L'EMPLACEMENT
RESERVE N°34 DU PLU (RUE DU LION
D'OR)

Convocation du 11 décembre 2018

Nombre de conseillers en exercice : 29

Conseillers présents :

17 présents et 12 pouvoirs

Conformément à l'article L. 2121.25
du Code des Collectivités
Territoriales, un extrait du
procès-verbal a été affiché à la porte
de la mairie le 18/12/2018.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de **CHALONNES SUR LOIRE**

Séance du 17 DECEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit, le lundi dix-sept décembre à vingt heures trente, le conseil municipal de la Commune de CHALONNES SUR LOIRE, convoqué le 11 décembre 2018, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Philippe MENARD, Maire de Chalonnnes sur Loire.

Etaient présents : M. MÉNARD Philippe, M. DAVY Pierre, Mme BELLANGER Marcelle, M. SCHMITTER Marc, M. MÉNARD Hervé, Mme CANTE Nathalie, M. GARNAUD Gaël, Mme LE STRAT Marie-Astrid, M. SEILLER Patrick, M. CHAZOT Jacques, M. JAMMES Philippe, M. DESCHAMPS Bruno, M. BOUFFANDEAU Thierry, M. Jean-Marie MORINIERE, M. SANCEREAU Jean-Claude, Mme LIMOUSIN Betty, M. LAVENET.

Pouvoirs :

Mme CULCASI Danielle ayant donné pouvoir à Mme CANTE
Mme LEQUEUX Ghislaine ayant donné pouvoir à M. DAVY
M. PHELIPPEAU Jean-Michel ayant donné pouvoir à M. SCHMITTER
Mme MOREAU Valérie ayant donné pouvoir à M. CHAZOT
Mme DUPONT Stella ayant donné pouvoir à M. Philippe MENARD
M. GUÉRIF Stéphane ayant donné pouvoir à M. Hervé MÉNARD
M. CARRET Jérôme ayant donné pouvoir à M. BOUFFANDEAU
Mme FOURMOND Michelle ayant donné pouvoir à M. SEILLER
Mme PIGNON Aude ayant donné pouvoir à Mme BELLANGER
M. MAINGOT ayant donné pouvoir à M. SANCEREAU
Mme LAGADEC Gwénaëlle ayant donné pouvoir à Mme LIMOUSIN
Mme DHOMMÉ ayant donné pouvoir à M. LAVENET

Secrétaire de séance : Jacques CHAZOT

Accusé de réception en préfecture
049-214900631-20181217-2018-232-DE
Date de télétransmission : 19/12/2018
Date de réception préfecture : 19/12/2018

2018 – 232 - RENONCEMENT A L'EMPLACEMENT RESERVE N°34 DU PLU (RUE DU LION D'OR)

M. CHAZOT, conseiller délégué à l'urbanisme, explique qu'un emplacement réservé ayant pour objet la « création d'un espace culturel/salle de spectacle » est inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sous le n°34.

Le propriétaire de la parcelle grevée par cet emplacement a fait valoir son droit de délaissement et mis en demeure la Commune de Chalonnes-sur-Loire de l'acquérir (Parcelle cadastrée AB72 de 957 m², 4 rue du Lion d'Or).

Le projet de création d'un espace culturel/salle de spectacle n'étant plus d'actualité, la Commune a la faculté de renoncer à l'emplacement réservé existant.

Il est proposé au Conseil municipal :

- **DE RENONCER** à acquérir l'emprise réservée, parcelle cadastrée AB72 de 957 m², 4 rue du Lion d'Or ;
- **DE PRENDRE ACTE** que la renonciation à acquérir emporte suppression définitive de l'emplacement réservé n°34 du PLU ;
- **DE DECIDER** en conséquence la mise à jour des documents graphiques du PLU lors d'une prochaine évolution ;
- **DE DONNER** tout pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout acte et document et accomplir toute formalité nécessaire à la mise en œuvre de cette décision.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

Pour copie certifiée conforme,
Fait à CHALONNES SUR LOIRE,
Le 18 décembre 2018.

Philippe MÉNARD,
Maire de CHALONNES SUR LOIRE.



DÉPARTEMENT
DE
MAINE & LOIRE
ARRONDISSEMENT
ANGERS
COMMUNE
de
CHALONNES SUR LOIRE
49290

OBJET :

2018 – 179

MODIFICATION DES LIMITES
TERRITORIALES CHALONNES-SUR-
LOIRE/ROCHEFORT-SUR-LOIRE.

Convocation du 13 novembre 2018

Nombre de conseillers en exercice : 29

Conseillers présents :

20 présents et 7 pouvoirs

Conformément à l'article L 2121.25
du Code des Collectivités
Territoriales, un extrait du
procès-verbal a été affiché à la porte
de la mairie le 21/11/2018.

Accusé de réception en préfecture
049-214900831-20181119-2018-179-DE
Date de télétransmission : 26/11/2018
Date de réception préfecture : 26/11/2018

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de **CHALONNES SUR LOIRE**

Séance du 19 NOVEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit, le lundi dix-neuf novembre à vingt heures trente, le conseil municipal de la Commune de CHALONNES SUR LOIRE, convoqué le 13 novembre 2018, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Philippe MENARD, Maire de Chalonnnes sur Loire.

Étaient présents : M. MÉNARD Philippe, M. DAVY Pierre, Mme BELLANGER Marcelle, M. SCHMITTER Marc, M. MÉNARD Hervé, Mme CANTE Nathalie, M. GARNAUD Gaël, Mme LE STRAT Marie-Astrid, M. CHAZOT Jacques, M. JAMMES Philippe, M. PHELIPPEAU Jean-Michel, M. BOUFFANDEAU Thierry, Mme DUPONT Stella, M. GUÉRIF Stéphane, M. SEILLER Patrick, M. Jean-Marie MORINIERE, Mme PIGNON Aude, M. SANCEREAU Jean-Claude, M. MAINGOT Alain, Mme LIMOUSIN Betty.

Pouvoirs :

Mme CULCASI Danielle ayant donné pouvoir à Mme CANTE
Mme LEQUEUX Ghislaine ayant donné pouvoir à Mme DUPONT
M. DESCHAMPS Bruno ayant donné pouvoir à M. SCHMITTER
Mme MOREAU Valérie ayant donné pouvoir à M. Philippe MENARD
Mme LAGADEC Gwénaëlle ayant donné pouvoir à M. SANCEREAU
Mme DHOMMÉ Florence ayant donné pouvoir à Mme LIMOUSIN
M Vincent LAVENET ayant donné pouvoir à M. MAINGOT

Excusés Mme FOURMOND Michelle, M. CARRET Jérôme

Secrétaire de séance : Philippe JAMMES

2018 – 179 - MODIFICATION DES LIMITES TERRITORIALES CHALONNES-SUR-LOIRE/ROCHEFORT-SUR-LOIRE

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération du 16 juillet 2018, le Conseil Municipal a, à l'unanimité :

- Donné son accord pour que les limites territoriales entre la commune de Chalonnnes-sur-Loire et celle de Rochefort-sur-Loire soient modifiées afin d'intégrer au territoire de Rochefort-sur-Loire, les 15 parcelles, situées sur la commune de Chalonnnes-sur-Loire, entre la Loire et la boire de la Ciretterie, couvrant une superficie de 20 h 51 a 67 ca ;
- Précisé que ces modifications se feront sans contrepartie financière et que les frais inhérents à l'enquête publique (indemnisation du commissaire enquêteur et publications dans la presse) seront supportés pour moitié par chacune des deux communes.

En parallèle, la commune de Rochefort-sur-Loire avait délibéré le 2 juillet 2018 et pris la même décision.

L'enquête publique s'est déroulée du 5 octobre 2018 au 19 octobre 2018.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions : un avis favorable à la modification des limites territoriales a été donné. Ce dossier a été diffusé à tous les conseillers.

Les conseils municipaux de Chalonnnes-sur-Loire et de Rochefort-sur-Loire sont donc à nouveau invités à donner leur avis à cette modification de limites territoriales, la décision finale relevant de la compétence exclusive du Préfet de Maine-et-Loire.

Le Conseil Municipal de Rochefort-sur-Loire, a délibéré le 15 novembre dernier.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- **DE CONFIRMER** son accord pour que les limites territoriales entre la commune de Chalonnnes-sur-Loire et celle de Rochefort-sur-Loire soient modifiées afin d'intégrer au territoire de Rochefort-sur-Loire, les 15 parcelles suivantes, actuellement situées sur la commune de Chalonnnes-sur-Loire, entre la Loire et la boire de la Ciretterie, couvrant une superficie de 20 h 51 a 67 ca :

Parcelles	Superficie	Nature de culture
ZN 1	1 85 60	Bois taillis
ZN 2	1 00 37	Peupleraie
ZN 3	51 60	Chemin rural
ZN 4	2 98 32	Peupleraie
ZN 6	1 99	Chemin accès résidence principale
ZN 7	2 67 40	Prairie
ZN 12	11 84	Prairie
ZN 13	1 05 20	Prairie ou terre
ZN 14	1 37 61	Prairie ou terre
ZN 23	19 50	Bâti : Résidence principale
ZN 24	81 09	Prairie
ZN 27	6 48 34	Prairie
ZN 28	1 20 86	Bâti : Résidence principale
ZN 29	7 87	Chemin accès résidence principale
ZN 30	14 08	Chemin rural
	20 51 67	

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

Pour copie certifiée conforme,
Fait à CHALONNES SUR LOIRE,
Le 20 Novembre 2018.

Philippe MÉNARD,
Maire de CHALONNES SUR LOIRE.





PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Préfecture
 Direction de la réglementation et des
 collectivités locales
 Bureau de l'intercommunalité
 Arrêté n° DRCL/BI/2018-169

**Modification des limites territoriales des
 communes de Chalennes-sur-Loire
 et Rochefort-sur-Loire .**

A R R Ê T É

**Le préfet de Maine-et-Loire,
 chevalier de la Légion d'honneur,
 officier de l'ordre national du Mérite,**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2112-2 à L. 2112-13 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 134-1, L. 134-2 et R. 134-3 à R. 134-32 ;

Vu les délibérations des conseils municipaux de Rochefort-sur-Loire en date du 2 juillet 2018 et de Chalennes-sur-Loire en date du 16 juillet 2018 sollicitant la modification de leurs limites territoriales afin qu'une fraction du territoire de Chalennes-sur-Loire, située entre la Loire et la boire de la Ciretterie, soit rattachée à Rochefort-sur-Loire ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCL/BI/2018-109 du 7 septembre 2018 prescrivant une enquête publique en vue de la modification des limites territoriales des communes de Chalennes-sur-Loire et Rochefort-sur-Loire ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ;

Vu les délibérations des conseils municipaux de Rochefort-sur-Loire en date du 15 novembre 2018 et de Chalennes-sur-Loire en date du 19 novembre 2018 se prononçant favorablement, au vu de l'enquête publique, sur le projet de modification de leurs limites territoriales ;

Vu les consultations du conseil départemental de Maine-et-Loire et des personnes remplissant les conditions pour être membres de la commission prévue à l'article L. 2112-3 du code général des collectivités territoriales ayant été consultés ;

Vu les plan et état parcellaires ;

Considérant que la modification susvisée des limites territoriales des communes de Chalennes-sur-Loire et Rochefort-sur-Loire a fait l'objet d'avis favorables de la commissaire enquêtrice et des conseils municipaux des deux communes et a notamment

pour objet de rendre plus accessibles les services publics aux habitants de la portion de territoire concernée ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La fraction de territoire de la commune de Chalonnes-sur-Loire d'une superficie de 20 ha 51 a 67 ca, figurant au plan et à l'état parcellaires annexés au présent arrêté, est rattachée à la commune de Rochefort-sur-Loire.

Il sera procédé par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) au changement dans la population des deux communes qu'emporte la présente modification territoriale.

Article 2 : Le rattachement de territoire est effectué sans préjudice des droits d'usage qui peuvent avoir été acquis.

Article 3 : Les conseils municipaux des deux communes sont maintenus en fonctions.

Article 4 : Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des finances publiques, le directeur de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et les maires de Chalonnes-sur-Loire et de Rochefort-sur-Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Angers, le 29 NOV. 2018

Bernard GONZALEZ

