

Procès-Verbal de Synthèse

**Enquête publique : Modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de Chalonnes-sur-Loire.**

comprenant :

Projet de modification n°2 du PLU

Projet de révision allégée n°2 du PLU

Projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU

Enquête publique du lundi 16 décembre 2019 au vendredi 17 janvier 2020

Décision du TA Nantes n° E19000254 / 44 du 8/11/2019

Arrêté de la commune de Chalonnes-sur-Loire 2019 - 251 du 25/11/2019

L'enquête relève du code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants

et du code de l'Urbanisme articles L. 153-36 et suivants

P.V. à l'attention de Monsieur le Maire de Chalonnes-sur-Loire et ou son représentant

En application du Code de l'Environnement (art.L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, notamment R.123-18), le commissaire enquêteur Monsieur Jean-Claude MORINIÈRE a l'honneur de porter à votre connaissance le déroulement de l'enquête les observations, les questions et suggestions qui ont été émises au cours de l'enquête publique rappelée ci-dessus. Observations et questions auxquelles vous apporterez réponse autant que possible au travers de votre mémoire.

1. Synthèse sur le déroulement de l'enquête

- Préalablement au début de l'enquête une prise contact entre Monsieur Yannick Besnier service urbanisme et le commissaire enquêteur eut lieu semaine 46 de 2019. Une première rencontre s'est tenue le jeudi 21 novembre 2019 avec la présence de Messieurs Jacques

Chazot élu délégué à l'urbanisme, Yannick Besnier, Philippe Oger agent responsable des services techniques.

Au cours de cette rencontre Monsieur Chazot a présenté les points de modifications ou d'évolutions territoriales envisagées par la Modification du PLU avec trois volets distincts. Puis nous avons élaboré le planning de déroulement de l'enquête débutant le 16 décembre et s'achevant le 17 janvier 2020 avec la programmation de 4 permanences du commissaire enquêteur.

- Un dossier concernant les trois volets a été remis au commissaire enquêteur ainsi que la copie des avis reçus des PPA. Un dossier définitif a été réalisé pour la mise en enquête suite aux observations du commissaire enquêteur notamment sur les formats des plans.
- Le commissaire enquêteur a visité en compagnie de Monsieur Chazot le 2 décembre 2019 la plupart des sites et lieux concernés par les modifications et il a pu constater les affichages réalisés. Puis il est repassé sur certains sites notamment celui des Petits Fresnaies.
- Les affichages ont été effectués dans les délais et sur les sites concernés par une modification et au format A3 sur fond jaune. L'annonce de cette enquête a été effectuée à deux reprises dans deux journaux Ouest France et Courrier de l'Ouest ceci dans le respect de la réglementation sur la publicité.
- Les dossiers définitifs et autres pièces (arrêtés d'enquête, les avis émis, les registres d'enquête...) ont été paraphés par le commissaire enquêteur le 16 décembre 2019, avant le début de l'enquête.
- L'enquête s'est déroulée comme prévu entre le 16 décembre 2019 et le 17 janvier 2020. La permanence du mercredi 8 janvier 2020 n'a pas pu être tenue par le commissaire enquêteur pour cause de décès d'un proche en Bourgogne. Le public en a été informé préalablement et une permanence de substitution a été proposée et effectuée le mercredi 15 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures 30.
- Les dossiers modification du PLU mis à disposition du public pendant ce temps étaient consultables sur papier en Mairie de Chalonnes-sur-Loire et sur le site de la commune. Dans ce même lieu trois registres étaient à disposition pour recevoir les observations ou dépositions du public. Une adresse mail dédiée était aussi à disposition.
- Quatre permanences ont été tenues comme envisagé. Le commissaire enquêteur y a rencontré 34 personnes, venues principalement pour le projet secteur de la Guinière et le projet d'accueil des gens du voyage.
- Au terme de l'enquête le commissaire enquêteur a clos chaque registre et pris possession des pièces du dossier de modification. 16 dépositions ont été faites sur les modifications du PLU dont 10 sur le dossier « déclaration de projet pour les gens du voyage ».

2. Synthèse des observations du public sur les Modifications du PLU

2.1. Les observations se rapportant au Projet de Modification N° 2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire.

Sur le dossier modification n°2 comprenant 11 points distincts, 2 dépositions dénommées PMo1 et PMo2 sont formulées par :

Monsieur Jean-Marc MONTAILLER l'Ingrée la Pommeraye il représentait Mme Thérèse Montailier propriétaire de la parcelle n°1542 concernée par la création de l'OAP du Pressoir Rouge. Il estime incohérente la densification retenue au regard des parcelles de 800 m² construites entre les voies de la Bougonnière et le Chemin du Pressoir Rouge. Il soulève la question de l'harmonisation de la densité du secteur et se dit en désaccord, demande de la réduire, (déposition PMo1).

Quelle est la position du maître d'ouvrage sur cette demande?

La SCI Dénéchère, représentée par Messieurs DÉNÉCHÈRE Michel et Christophe, propriétaire du site Parc du Layon concernée par l'OAP parc du Layon. Ils soulèvent la question de la hauteur maximale autorisée pour les constructions neuves demandées, car si celle-ci est limitée à 5 m au faitage la création de 8 logements ne leur paraît pas possible. Ils questionnent aussi sur les exigences posées par la mise en valeur du cadre paysager notamment le diagnostic et ses conséquences, (déposition PMo2).

Quel complément d'éclairage peut apporter le maître d'ouvrage ?

2.2. Les observations se rapportant au Projet de Révision « allégée » N° 2 PLU de Chalonnes-sur-Loire.

Sur le dossier révision allégée n°2, 6 dépositions ont été faites dont 2 par courrier, dépositions dénommées PRA-1 à PRA-6. Seule l'observation PRA- 5 concerne le projet de révision allégée.

Monsieur Alain BROUARD la Guinière habitant en bordure de la voie devant desservir le site objet de la révision et d'une OAP demande un décalage de la future voie de sa propriété afin d'avoir un espace entre son habitation et la circulation des véhicules. Il signale la gêne des quads et vélos passant trop près actuellement, (déposition PRA-5).

Cette demande peut-elle être prise en compte dans le projet et mentionnée dans l'OAP ?

Autres dépositions sur la Guinière portée à connaissance de la part de :

Monsieur Richard RAVARD (PRA-1) demande information sur les projets envisagés sur les propriétés PARENT.

Monsieur Madame Christian LELIÈVRE avenue des Marzelles (PRA-2) demandent le changement de zonage pour la parcelle F 1867 au lieudit l'Avineau dans le cadre de la révision n°2, voir courrier et plan.

Monsieur Alban NITKOWSKI 901 rue de la Guinière (PRA-3) demande le recul de la limite de la zone 2AUp au regard des parcelles 1835, 101, 935 dont il est propriétaire. Limite qu'il estime trop proche d'une véranda.

Madame Renée BROUARD 66 rue de la Guinière (PRA-4) demande à revoir la route de la Guinière dégradée avant tout nouveau projet.

Monsieur Madame Denis Gaudin 9 avenue des Ligerais (PRA-6) demandent un changement de zonage pour plusieurs parcelles, ou un changement de destination du bâtiment et permettre la transformation en habitation au lieudit « les Pirouets » au bas du quartier de la Guinière. Ils disent ce site entouré de parcelles non exploitées et en friches, voir courrier et plans...

Remarque du commissaire enquêteur : certaines dépositions pourraient être prises en compte dans une nouvelle procédure de modification ou lors d'une révision.

2.3. Les observations se rapportant à la Déclaration de Projet N° 1 emportant mise en compatibilité du PLU pour la création d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage.

Sur le dossier déclaration de projet n°1 sur le site des Petits Fresnaies emportant mise en compatibilité du PLU afin de créer des habitats adaptés aux gens du voyage, 10 dépositions ont été faites au registre et par 6 courriers annexés au registre, dépositions dénommées PDP-1 à PDP-10. La majorité de ces dépositions sont développées et portent sur plusieurs sujets. Les dépositions relevées sont celles de :

- PDP-1 pour Monsieur Roger Grenouilleau 248 les Petits Fresnaies
- PDP-2 pour Monsieur René Lapouge 772 rue la Guinière
- PDP-3 pour Monsieur Jean-René Dhommé pour le GAEC Dhommé les Petits Fresnaies
- PDP-4 pour Monsieur Madame Daniel et Brigitte Ravary 211 hameau les Petits Fresnaies
- PDP-5 pour Monsieur Madame Vincent Lavenet 10 rue de la Licorne
- PDP-6 pour Monsieur Jean-Claude Sancereau 4 sentier de la Garenne
- PDP-7 pour Monsieur Michel Bordereau Chemin Portail de Pierre
- PDP-8 pour Monsieur Jean-Paul Viau le Mauvray
- PDP-9 pour Madame Françoise Duffaud 192 les Petits Fresnaies
- PDP-10 pour Madame Claire Sergent 1 allée des Perrays

Le commissaire enquêteur en a dégagé 8 thèmes ci-après :

➤ **La concertation préalable et la délibération en conseil municipal.**

Ce thème est soulevé par les dépositions : PDP-1, PDP-4, PDP-5, PDP-6, PDP-9, PDP-10. Compte tenu de la sensibilité du sujet, elles mettent en cause le manque de concertation préalable, de communication en amont, pour d'autres : le manque de reconnaissance et de respect des riverains voir des Chalonnais.

Des élus estiment que l'absence de débats en conseil sur ce sujet n'est pas correcte même si le projet relève de la communauté de communes. Le projet est prévu sur le territoire de Chalonnes-sur-Loire, la dissimulation d'information est exprimée. La promesse de concertation de Monsieur le maire (OF du 11 octobre 2017) n'aurait pas été tenue.

Sur ce thème quelle réponse peut apporter à ces observations relevées le maître d'ouvrage?

➤ **L'implantation à proximité d'habitations et d'une future zone pavillonnaire.**

Ce thème est soulevé par les dépositions : PDP-1, PDP-4, PDP-5, PDP-6, PDP-9, PDP-10. Les déposataires mettent en cause ce type d'implantation au sein de la zone pavillonnaire actuelle et du futur développement urbain du site des Petits Fresnaies. Ils interpellent sur l'attractivité du futur lotissement. Pour avoir visité plusieurs sites certains estiment qu'aucune situation semblable n'existe en Maine et Loire.

Les riverains du projet en particulier pensent que leur propriété connaîtra une perte de valeur.

Sur ce thème quelle réponse peut apporter le maître d'ouvrage aux observations et inquiétudes ? Des positionnements semblables au sein d'une zone urbanisée sont-ils fréquents ?

➤ **La répartition des sites et le nombre d'emplacements sur les sites.**

Ce thème est soulevé par les dépositions : PDP-2, PDP-5, PDP-6, PDP-7, PDP-8, PDP-9, PDP-10. Pourquoi un nouveau site sur Chalonnes-sur-Loire, alors que 2 voire 3 espaces sont déjà occupés par des gens du voyage. Des espaces de stationnement des gens du voyage ne seraient pas autorisés sur la commune mais semblent effectifs. Ils demandent à en limiter la concentration sur la commune en la répartissant sur l'ensemble des communes de la communauté de communes pour en faciliter l'intégration. Il est proposé de limiter le nombre d'emplacements par site afin de ne pas créer de quartier spécifique « gens du voyage ».

Comment sont appliquées les règles en matière de stationnement des gens du voyage sur la commune? Sur ce thème de la répartition et limitation des emplacements quelle est la position du maître d'ouvrage et de la communauté de communes en charge de la compétence « accueil des gens du voyage » ?

➤ **Le positionnement du projet en zone humide et ou inondable nécessiterait remblaiement,**

Ce thème est soulevé par les dépositions : PDP-3, PDP-4, PDP-6, PDP-7, PDP-9. Les dépositions font part d'une zone humide et ou marécageuse en contrebas de la route départementale. La

parcelle recevrait les eaux pluviales de la route et des bassins versants. Le site proposé est potentiellement inondables lors d'orages violents ou de grandes crues.

La déposition PDP-3 du riverain viticulteur fait état de la nécessité d'importants travaux de remblaiement pour viabiliser le site et le protéger d'épisodes pluvieux exceptionnels.

Sur ces risques quel regard porte le maître d'ouvrage ? Quelles mesures concrètes seraient envisagées pour faire face aux risques annoncés ou potentiels de zone humide et marécageuse voire inondable ?

➤ **La sécurisation des accès au site et les déplacements doux avec la RD 961,**

Ce thème est soulevé par les dépositions : PDP-1, PDP-2, PDP-4, PDP-5, PDP-6, PDP-7, PDP-8, PDP-9, PDP-10. Elles mettent en cause la sécurisation de la sortie sur la RD 961 ou de l'entrée sur le site du projet se situant à environ 250 m du haut de côte situé côté Chalonnes-sur-Loire. Sans rond-point cette situation est jugée dangereuse pour des caravanes attelées à des fourgons, le tout représentant une longueur « certaine ». Des dépositions font état de fréquents accrochages voir d'accidents sur cette partie de route départementale. Il est signalé que la densité de circulation progresse depuis plusieurs années via la liaison entre les autoroutes A11 et A87.

L'accès au centre-ville à pieds ou vélo est jugé particulièrement dangereux notamment pour les enfants sans aménagement spécifiques. Il est estimé illusoire de penser que les enfants et les adultes prendront un autre chemin que le plus court pour se rendre à l'école ou au magasin.

Sur ce thème de l'accès au site et de la sécurisation des déplacements quel regard porte le maître d'ouvrage ? Quelles sont ses réponses aux inquiétudes émises ? Quelles solutions envisage-t-il pour limiter voire supprimer les risques potentiels ?

➤ **La densité des constructions**

La déposition PDP-5 interroge sur les raisons de la densité différente retenue pour la future zone 1AUp-vo-oa avec 6 à 8 logements sur environ 7 000m² et les 22 logements hectare prévus en zone initiale 1AUpoa. Existe-t-il des règles spécifiques aux aires d'accueil des gens du voyage ?

Quelle réponse du maître d'ouvrage sur ce point ?

➤ **La dégradation visuelle de l'entrée de ville.**

La déposition PDP-8 estime qu'une implantation d'un site d'accueil des gens du voyage à l'entrée de la ville de Chalonnes-sur-Loire ne peut qu'entraîner une dégradation visuelle susceptible de porter préjudice à l'image de la cité, du fait du comportement de « cette population ».

Quelle réponse du maître d'ouvrage sur ce point de vue ?

➤ **Le coût des installations pour les habitants.**

La déposition PDP-10 pose la question du coût des installations pour les habitants.

Quel éclairage peut fournir le maître d'ouvrage ?

4. Rappel des Avis des Personnes Publiques Associées et autres autorités consultées.

➤ La MRAE :

- La MRAE dans les courriers en date du 22 juillet 2019 indique: « **la modification N°2 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale**».
- La MRAE dans les courriers en date du 18 novembre 2019, **transmet son avis sur la déclaration de projet N°1 en ces termes** : Le projet expose clairement le contexte et l'objet de la procédure, cependant :
 - Le choix du site demande à mieux justifier l'examen de solutions alternatives et les raisons pour lesquelles au terme de cet examen le site des Petits Fresnaies a été retenu.
 - De compléter le dossier en ce qui concerne les enjeux liés au radon et à la proximité d'une route départementale en matière de nuisances sonores et de risques sanitaires.
 - De prévoir un accès routier sécurisé et un cheminement doux sécurisé vers le centre-ville dès la mise en œuvre du projet.
 - De compléter le dossier en ce qui concerne les enjeux liés au paysage et au traitement d'entrée de ville mettant en perspective l'OAP nouvelle et l'intégration paysagère de l'ensemble du futur secteur d'urbanisation.
 - En conclusion la MRAE considère que le dossier doit apporter des compléments sur les nuisances sonores, les risques routier et sanitaire
 - L'apport de compléments sur les nuisances sonores, les risques routiers et sanitaires à proximité d'une RD au trafic important.

➤ L'ARS :

- Pour l'ARS dans sa réponse du 4/09/2019 le projet de modification N° 2 ne soulève aucune remarque particulière.
- Dans son courrier du 7/10/2019 l'ARS indique que la commune est classée à potentiel radon de catégorie 3 et demande que le classement soit pris en compte dans l'évaluation environnemental des projets futurs dont la modification allégée N°2 et la déclaration de projet N°1. L'ARS signale aussi que le projet de révision allégée n°2 n'appelle pas d'observation.
- L'ARS concernant le projet d'accueil des gens du voyage objet de la déclaration de projet N°1 soulève la proximité de la RD 961 axe très fréquenté donc potentiellement bruyant, le recul de 15 m n'aura que peu d'effet. Elle préconise que les pièces de repos soient à l'arrière des constructions et voire la mise en place d'un écran acoustique.
L'ARS indique qu'il serait pertinent qu'une mise en place dès maintenant de liaisons sécurisées le long de la RD 961 pour les déplacements piétons et cyclistes.

➤ Le Département :

- Le Département dans son courrier en date du 3/10/2019 émet un avis favorable à la déclaration de projet N°1 pour l'accueil des gens du voyage. Cependant il signale que l'accès au site devra être provisoire et qu'il y a lieu de prévoir un raccordement dans le futur sur l'aménagement sécuritaire envisagé via l'OAP initialement prévue pour les Petits Fresnaies.

- Le Pôle Métropolitain Loire Angers :
 - Le Pôle Métropolitain dans son courrier du 2/09/2019 fait connaître que les projets d'évolution du PLU n'appellent aucune observation.
- La Communauté de Communes Loire Layon Aubance :
 - Le Bureau de la Communauté de Commune dans sa séance du 15/10/2019 émet un avis favorable aux 3 procédures et précise que la déclaration de projet n°1 est conforme aux orientations prises par la CCLLA.

5. Observations et questions du Commissaire Enquêteur sur les Modifications du PLU

5.1. Concernant le Projet de Modification N° 2 PLU de Chalonnes-sur-Loire.

Le commissaire enquêteur n'a pas de question particulière à soulever sur les 11 points de modification envisagés concernant le projet de modification N°2 du PLU.

5.2. Concernant le Projet de Révision allégée N° 2 PLU de Chalonnes-sur-Loire.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le *pourquoi du maintien en zone A de la pointe du site de la Guinière* ? Cette pointe semble en friche, comment sera-t-elle entretenue et par qui ?

5.3. Concernant la Déclaration de Projet N° 1 emportant mise en compatibilité du PLU pour la création d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage.

Pour le commissaire enquêteur le projet d'implantation d'une aire d'accueil pour sédentariser les gens du voyage sur le site des Petits Fresnaies soulèvent des sujets qui n'apparaissent pas pris en compte, ou insuffisamment éclairés par l'évaluation environnementale, par les impacts de la RD 961 et du projet lui-même. De même la réalisation du projet semble affranchie des réflexions, devant accompagner le projet et son articulation avec l'ensemble du site et son urbanisation future.

➤ **Sur l'état initial de l'environnement du site :**

Il est indiqué que le site se situe dans un milieu très commun concernant les espèces végétales et animales. Si les espèces végétales sont qualifiées de peu diversifiées et dominées par des graminées. Il n'est rien indiqué concernant la faune, sa présence et sa diversité.

Il est localisé à proximité une zone humide et il est indiqué quelques points de sondages pédologiques sur l'ensemble du site 1AUp des Petits Fresnaies. Mais aucun n'apparaît sur la partie ciblée pour y accueillir les gens du voyage. Aussi peut-on affirmer que le projet n'impacte pas de zone humide d'autant plus qu'il existe la présence d'une mare au sein du bosquet ?

Quel éclairage peut apporter le maître d'ouvrage sur ces observations, quelles mesures pourraient être envisagées pour éviter réduire compenser les potentielles atteintes à l'environnement ?

