

Département de Maine et Loire
Commune de Chalonnes-sur-Loire

Enquête publique Modifications

Du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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**

Rapport d'enquête publique

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

Jean-Claude MORINIÈRE

Commissaire Enquêteur

Sommaire du rapport d'enquête

1. Généralités sur l'enquête publique	p. 03
1.1. Désignation du commissaire enquêteur et cadre juridique de l'enquête	p. 03
1.2. La Commune de Chalonnes-sur-Loire porteuse des modifications	p. 03
1.3. Composition du dossier soumis à enquête publique	p. 04
2. Présentation de la modification N°2 du PLU	p. 04
2.1. Ajout de la règle d'évolution limitée des habitations existantes en zones A et N	p. 04
2.2. Suppression de l'emplacement réservé N° 18 – extension de l'école	p. 05
2.3. Suppression de l'emplacement réservé N° 34 – salle de spectacle	p. 05
2.4. Suppression de l'emplacement réservé B1	p. 06
2.5. Création d'une OAP au Pressoir Rouge	p. 06
2.6. Création d'une OAP au Parc du Layon	p. 07
2.7. Évolution de la limite communale avec Rochefort-sur-Loire	p. 08
2.8. Reclassement de parcelles construites non liées à l'activité de la gare	p. 09
2.9. Redéfinition du périmètre commercial protégé en centre-ville	p. 09
2.10. Toilettage du règlement écrit	p. 10
2.11. Ajout d'une annexe sur le risque radon	p. 10
3. Présentation de la Révision allégée N°2 du PLU	P. 11
3.1. La modification apportée dans le cadre de la révision	p. 11
3.2. L'OAP de la Croix Verte	p. 12
3.3. L'Évaluation Environnementale de la révision n°2	p. 12
4. Présentation de la Déclaration de Projet N°1 du PLU	P.13
4.1. Le contexte de la déclaration de projet	p. 13
4.2. Le choix du site pour la déclaration de projet	p. 15
4.3. Description du projet	p. 16
4.4. Mise en compatibilité du PLU	p. 17
4.5. L'évaluation environnementale, les impacts du projet.	p. 19
5. Organisation de l'enquête	p. 20
5.1. Démarches préalables	p. 20
5.2. Visite des lieux	p. 21
5.3. La procédure d'enquête	p. 22
6. Les permanences-personnes rencontrées-observations relevées	p. 22
7. Synthèse des observations du public sur les Modifications du PLU	p. 26
7.1. Les observations se rapportant au Projet de Modification N° 2 du PLU	p. 26
7.2. Les observations se rapportant au Projet de Révision « allégée » N° 2 du PLU	p. 26
7.3. Les observations se rapportant à la Déclaration de Projet N° 1	p. 26

8. Les avis de la MRAe, des PPA et autorités consultées	p. 28
8.1. Les avis se rapportant au Projet de Modification N° 2 du PLU	p. 28
8.2. Les avis se rapportant au Projet de Révision « allégée » N° 2 du PLU	p. 28
8.3. Les avis se rapportant à la Déclaration de Projet N° 1	p. 29
9. Observations du Commissaire Enquêteur sur les Modifications du PLU	P. 29
9.1. Concernant le Projet de Modification N° 2 du PLU	p. 29
9.2. Concernant le Projet de Révision « allégée » N° 2 du PLU	p. 29
9.3. Concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	p. 29
10. Le Procès-verbal de synthèse et le Mémoire en Réponse	P. 30
11. Les réponses apportées par la commune aux observations du public	P. 31
11.1 Concernant le Projet de Modification N° 2 du PLU	p. 31
11.2 Concernant le Projet de Révision « allégée » N° 2 du PLU	p. 32
11.3 Concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	p. 33
12. Les réponses apportées par la Commune aux questions du CE	P. 37
12.1 Concernant le Projet de Modification N° 2 du PLU	p. 37
12.2 Concernant le Projet de Révision « allégée » N° 2 du PLU	p. 37
12.3 Concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	p. 38
13 Synthèse du rapport d'enquête	p. 39
Les pièces annexées jointes au rapport d'enquête	p. 40

1. Généralités sur L'enquête publique

1.1. Désignation du commissaire enquêteur et cadre juridique de l'enquête

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes N° E19000254/44 en date du 14/01/2019 suite à la demande de Monsieur le Maire de Chalonnnes-sur-Loire enregistrée le 14/10/2019, Monsieur Jean-Claude Morinière a été désigné commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique « **modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du territoire de la commune de Chalonnnes-sur-Loire** ». Modification comprenant trois volets : **Projet de modification N° 2 du PLU, Projet de révision allégée n°2 du PLU, Projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU.**

L'arrêté du Maire de Chalonnnes-sur-Loire n° 2019-251 du 25/11/2019 ordonne la réalisation de l'enquête dans les formes prescrites par le code de l'environnement aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, articles relatifs à l'organisation des enquêtes publiques, à l'évaluation environnementale. La procédure de modification du PLU est prévue au code de l'Urbanisme aux articles L.153-36 et suivants. Il s'agit d'une enquête unique demandant trois conclusions et avis.

Le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la Commune Etablissement Public décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation des actions.

Les évolutions envisagées dans les présents projets de modification entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun soumis à enquête publique.

1.2. La Commune de Chalonnnes-sur-Loire porteuse des modifications



La Commune de Chalonnnes-sur-Loire est située au centre du département en bordure de la Loire à l'ouest de l'agglomération d'Angers. Elle occupe une superficie de 3900 Ha faits de vallées de coteaux et de plateaux viticoles. Elle se caractérise aussi par un gros bourg centre et de nombreux villages

d'importance. Elle comptait 6 314 habitants en 2015 (source INSEE). La commune est traversée du nord au sud par la D 961 reliant les autoroutes A 11 et A 87 à Chemillé. Elle dispose d'une gare de voyageurs sur la ligne Angers Cholet.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Chalonnes-sur-Loire fait partie de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance regroupant 19 communes et 56 000 habitants.

1.3. Composition du dossier soumis à enquête publique

Les dossiers de modification du Plan Local d'Urbanisme comprennent une pièce pour chacun des trois volets soumis à enquête publique et plusieurs pièces, à savoir :

- La pièce Modification N°2 du PLU comprenant 45 pages. Elle concerne 10 points de modification avec : ajout de règle au sein des zones A et N, suppression de 3 emplacements réservés, création de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), évolution de limite communale, redéfinition du périmètre commercial protégé, toilettage du règlement écrit.
- La pièce Révision « Allégée » N°2 ne portant pas atteinte aux orientations d'aménagement du PADD comprend 25 pages. Elle concerne une enclave agricole bâtie au sein du village de la Guérinière. Laquelle n'est plus utilisée, suite à la cessation d'activité sur le site.
- La pièce Déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU comprend 54 pages. Elle concerne la création d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage sur le site des Petits Fresnaies zoné 1AU_{poa}.
- L'arrêté de mise en enquête publique du Maire de Chalonnes-sur-Loire.
- Les avis des personnes publiques associées et des autres autorités consultées.
- Les avis de l'autorité Environnementale sur les projets.
- Trois registres d'Enquête Publique côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.
- L'avis d'enquête publique paru dans deux journaux d'annonces légales.

2. Présentation de la Modification N°2 du PLU

La première révision du PLU en vigueur a été approuvée le 9 juillet 2012. Depuis le document a connu plusieurs évolutions : une modification simplifiée n°1, une révision simplifiée n°1 et une modification n°1 de droit commun toutes approuvées.

Présentement, il s'agit d'une modification de droit commun du PLU devant apporter de nouvelles réponses aux problématiques urbaines rencontrées sur des espaces construits, de prendre en compte les possibilités d'évolution des habitations existantes en zones agricoles et naturelles, de faire évoluer les limites communales avec Rochefort-sur-Loire. Les évolutions proposées ne portent pas atteinte au PADD, ne réduisent pas de zones naturelles. Elles s'inscrivent dans le cadre de la procédure de modification définie aux articles L 153-36 à 44 du code de l'urbanisme. Le présent dossier n'a pas été soumis à évaluation environnementale. La modification N°2 comporte 11 points développés ci-après :

2.1. Ajout de la règle d'évolution limitée des habitations existantes en zones A et N

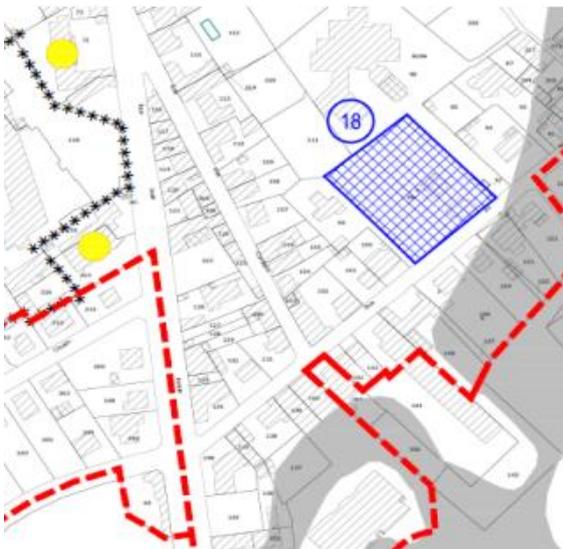
Lors de la révision n°1 du PLU des micro-zonages (Ah...Nh...) avaient été mis en place pour sortir des zones A et N les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricoles et leur permettre un minimum d'évolutions. Depuis la loi Macron du 6 août 2015 le code de l'urbanisme a évolué afin

d'avoir une gestion plus simple des bâtiments non liés aux exploitations agricoles (article L 151-13 du code de l'urbanisme).

Ainsi au règlement écrit, il est proposé une extension mesurée des habitations existantes. Soit une augmentation d'emprise au sol n'excédant pas 30 m², à l'exception du secteur An limitée à 25 m² en respect des prescriptions du PPRI et que ces extensions n'entraient pas des activités agricoles existantes.

La construction d'annexes doit être inférieure à 30 m² d'emprise au sol ou 50 m² de bassin de piscine. Ces annexes doivent s'implanter à moins de 30m de l'habitation existante.

2.2. Suppression de l'emplacement réservé N° 18 – extension de l'école



Lors de la révision n°1 du PLU un emplacement réservé (ER) N° 18 a été délimité en vue de l'extension de l'école et la création de places de stationnement. La commune n'a pas donné suite à la mise en demeure d'acquiescer par le propriétaire du terrain.

Le projet n'est plus d'actualité, aussi la commune souhaite retirer l'emplacement réservé de son document graphique et au tableau des ER

2.3. Suppression de l'emplacement réservé N° 34 – salle de spectacle



Lors de la révision n°1 du PLU un emplacement réservé (ER) N° 34 a été délimité en vue de la réalisation d'un projet d'espace culturel et de salle de spectacle.

Depuis les besoins en équipements ont évolué. Les possibilités financières de la collectivité ont connu une réduction importante. La création d'un tel équipement n'est plus d'actualité. La commune ne donne pas suite à la mise en demeure d'acquiescer des propriétaires.

La commune supprime l'emplacement réservé au plan de zonage et au tableau ER.

2.4. Suppression de l'emplacement réservé B1

Lors de la révision du PLU l'ER B1 a été délimité en vue de la réalisation de 4 logements locatifs sociaux nécessitant la démolition puis la reconstruction sur deux niveaux. Ce projet nécessite un investissement que ni les propriétaires ni un bailleur social ne sont en capacité d'engager. Ainsi la commune souhaite retirer cet emplacement réservé pour régler une situation estimée paralysante.

Si cette modification va à l'encontre de la production de logements locatifs sociaux la commune est en voie de réalisation de 22 de ces logements à l'arrière de la Mairie.

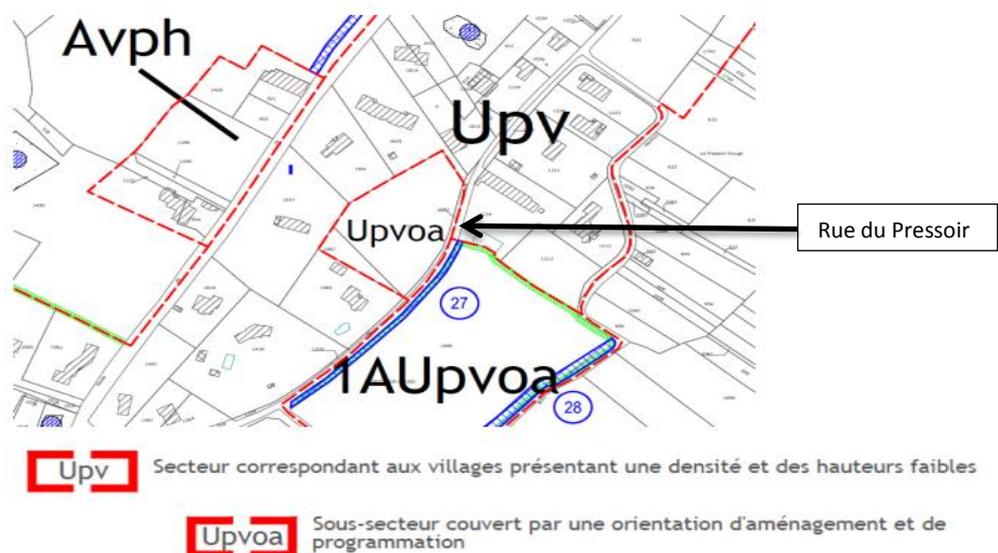
La modification consiste à retirer l'ER B1 et à retirer de l'article Uc2 le paragraphe concernant cet emplacement.



2.5. Création d'une OAP au Pressoir Rouge

Lors de la révision n°1 du PLU l'ensemble de parcelles localisé à l'ouest de la rue du pressoir a été intégré à la zone Upv indiquant des règles de hauteur et de densité moindre que sur la zone Up classique. A l'époque les OAP ont été dessinées sur des espaces supérieurs à 5 000m². Le site en question compte 4 500 m².

Les lois Grenelles sur la limitation de la consommation d'espace et la densification des tissus bâtis conduisent à la mise en place d'une OAP sur le site en question afin d'assurer un nombre de logements minimum pour préserver l'espace agricole, lutter contre l'étalement urbain, répondre aux orientations du SCoT Loire Layon approuvé en juin 2015. Ce dernier impose une densité de 15 logements /ha.



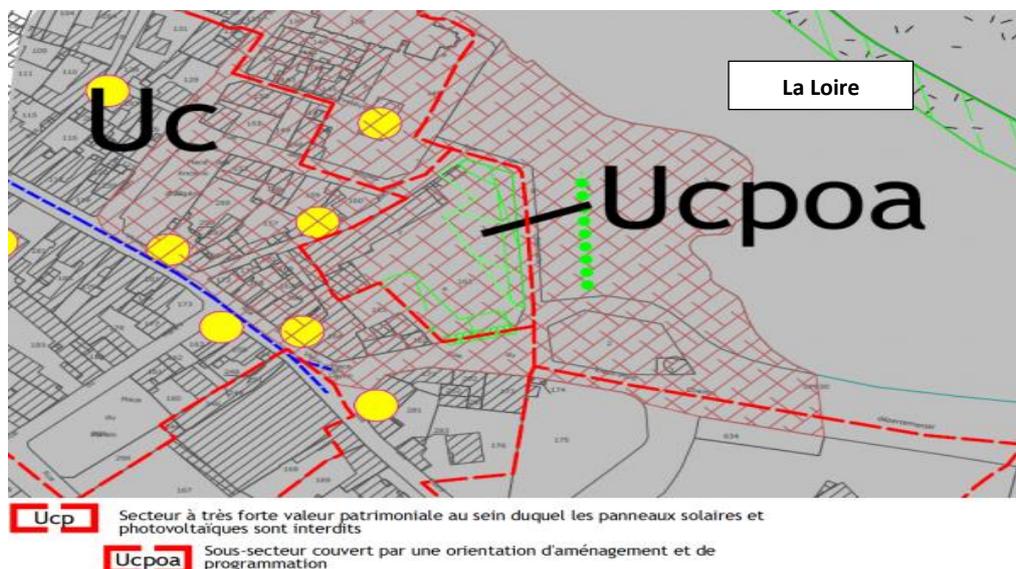
Ainsi la modification consiste à créer une nouvelle OAP sur le site des 4 500m² au Pressoir Rouge, à modifier le règlement graphique en délimitant un sous-secteur Upvoa et son principe d'aménagement notamment en terme d'accès à la rue du Pressoir. (schéma ci-dessous)



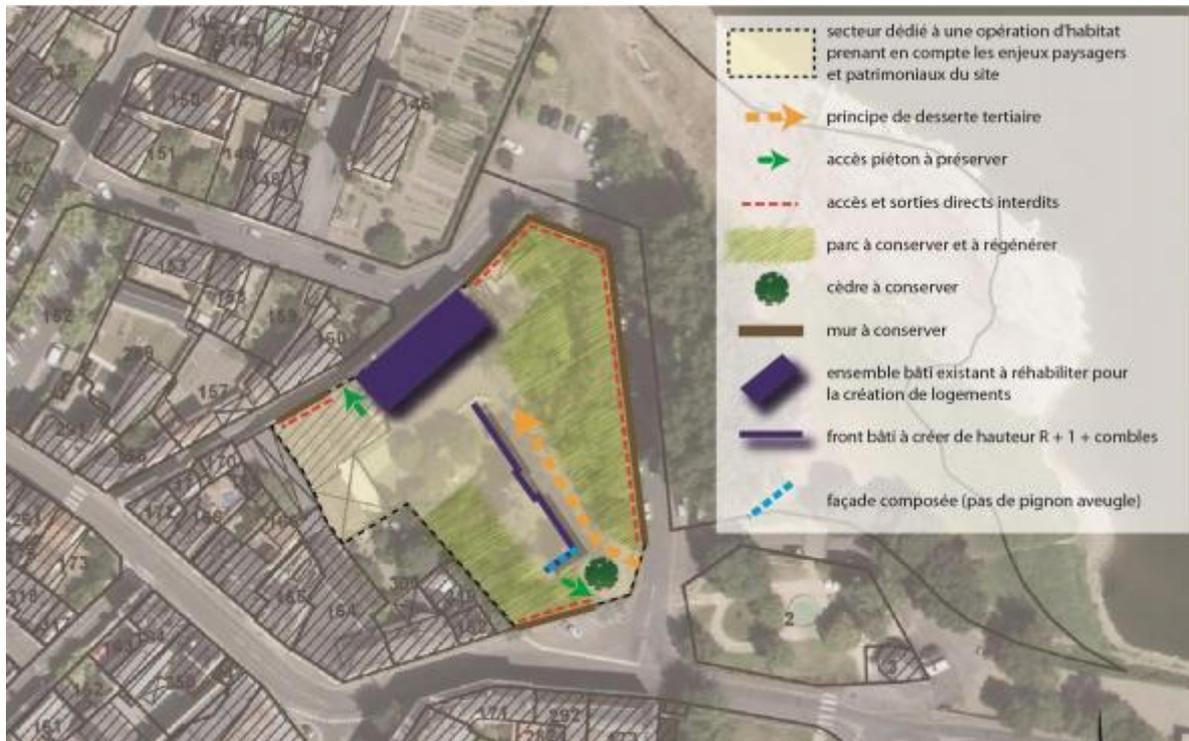
Au règlement écrit les articles Up2, Up3 (accès), Up13 précisent les règles spécifiques au secteur Upvoa créé au Pressoir Rouge. Ces règles concernent le nombre minimum de 7 logements, l'accès au site depuis la rue existante, la plantation de haies

2.6. Création d'une OAP au Parc du Layon

Lors de la révision n°1 du PLU le site du parc du Layon a été fléché comme secteur propice à la réalisation d'un projet touristique (hôtellerie ou restauration). La vaste propriété est constituée d'un parc et de grandes surfaces bâties en bordure de Loire sur la route de la corniche Angevine. Depuis aucun opérateur touristique ne s'y est intéressé, ce qui a conduit à reclasser le site en zone Ucp mixte (habitat, commerces, services...) lors de la modification N°1 du PLU.



Aujourd'hui cet espace partiellement bâti à proximité du centre-ville présente un potentiel de logements sans consommation de terres agricoles car situé dans l'enveloppe urbaine, après réhabilitation et densification de l'espace avec la création minimum de 8 logements neufs. D'où la nécessité d'une OAP sur ce site et la création d'un sous-secteur Ucpoa du parc du Layon.



Au règlement écrit des règles concernant l'OAP sont précisées aux articles Uc2, Uc3, Uc11.

2.7. Évolution de la limite communale avec Rochefort-sur-Loire

Le 4 février 2019 la limite communale de Chalonnes-sur-Loire a été modifiée sur sa partie Est. Il s'agit de 15 parcelles d'une superficie de 20 ha 51 a 67 ca enclavées entre la Loire et la boire de la Ciretterie difficilement accessibles pour la commune de Chalonnes-sur-Loire.



Suite à la délibération des conseils municipaux et à l'arrêté Préfectoral, cette partie sera intégrée à la commune de Rochefort-sur-Loire et le règlement graphique de Chalonnes-sur-loire est modifié dans sa partie Est de la langue de terre et d'une partie du lit de la Loire.

2.8. Reclassement de parcelles construites non liées à l'activité de la gare

Lors de la révision n°1 du PLU, deux constructions situées allée du Chemin Vert ont été intégrées à la zone Ua dédiée à l'activité industrielle. Ces constructions sont à vocation de logements. Il convient de les intégrer à la zone Up attenante qui a une vocation mixte.



Le reclassement des constructions en Up à vocation mixte s'accompagne d'une petite partie de stationnement ne faisant plus partie de la zone Ua.

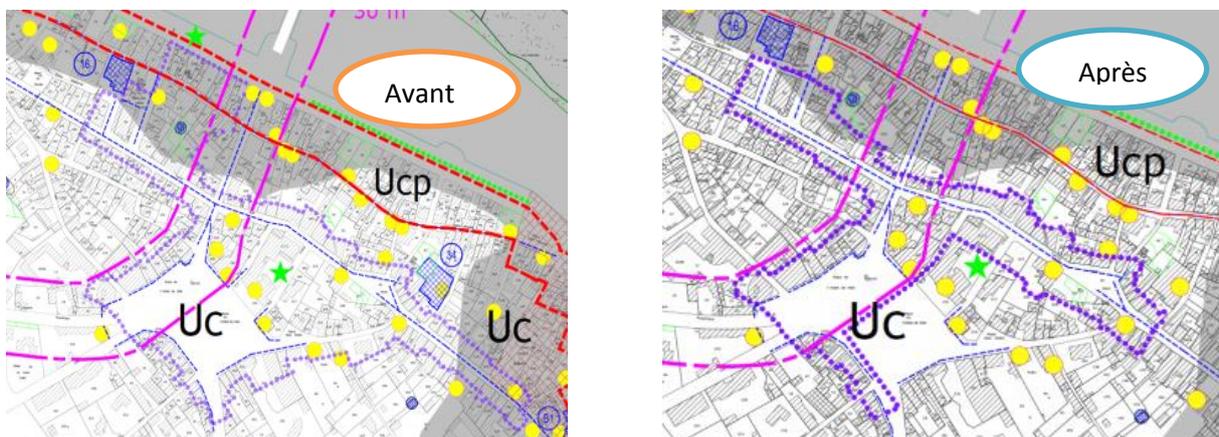
2.9. Redéfinition du périmètre commercial protégé en centre-ville

Lors de la révision n°1 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, un « secteur commercial à protéger » a été délimité sur le centre-ville. Depuis, l'évolution des modes de consommation agit négativement sur le dynamisme commercial du centre-ville et conduit à la fermeture progressive de certains commerces ou à leur délocalisation.

Pour renouveler ce périmètre de protection et le rendre plus efficient, une démarche plus globale de réflexion sur l'offre commerciale de la commune (étude en cours avec la CCI du Maine-et-Loire) a été effectuée. Cette modification doit permettre :

- 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.
- De permettre la transformation en logements de certains locaux commerciaux vacants, ou qui risquent de le devenir.

Dans le détail, trois secteurs situés aux extrémités du périmètre de « secteur commercial à protéger » sont ciblés par cette modification n°2 du PLU. (en pointillé violet le secteur commercial à protéger)



2.10. Toilettage du règlement écrit

Article Uc 12 du règlement écrit, stationnement :

Lors de la révision n°1 du PLU, le règlement écrit de la zone Uc prévoyait 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. 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 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 :

Lors de la révision n°1 du PLU, le règlement écrit de la zone Us prévoyait 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.

La commune souhaite supprimer la règle de 15 m minimum d'implantation des constructions. L'implantation des constructions sera dorénavant régie par la règle générique soit : *« 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 ».*

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 (cf. délimitation au document graphique).

Aux articles Uc 2 ; Uéq 2 ; A 2 et N 2 du règlement écrit du PLU est ajoutée la mention : *« 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 ».*

2.11. Ajout d'une annexe sur le risque radon

La commune est concernée par le risque radon de niveau 3. Aussi la modification n°2 prévoit 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.

Le dossier modification n°2 du PLU avec ses 11 points est jugé avoir majoritairement des incidences positives sur l'environnement avec la densification des espaces urbanisables. Il n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation préalable. Il a été notifié aux personnes publiques associées.

3. Présentation de la Révision allégée N°2 du PLU

La première révision du PLU en vigueur a été approuvée le 9 juillet 2012. Depuis le document a connu plusieurs évolutions : une modification simplifiée n°1, une révision allégée n°1 et une modification n°1 de droit commun toutes approuvées.

Présentement, il s'agit d'une seconde révision allégée dite n°2. Elle est menée suite au départ en retraite sans reprenneur du site d'exploitation situé dans le village de la Guinière. Le site bâti constitue une enclave de zone A entre des zones Upv et 2AUp. L'objectif est de modifier le règlement graphique du PLU avec un reclassement de la majeure partie de la zone A vers la zone Upv afin de lui donner une vocation habitat.

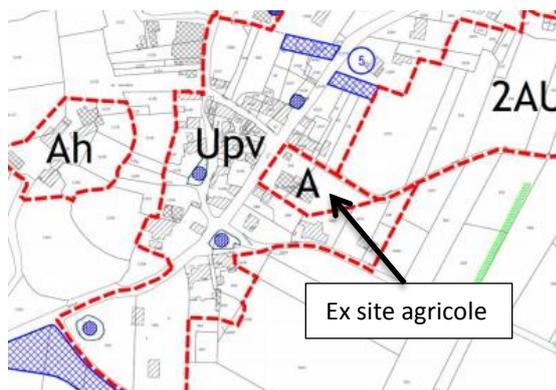
Cette évolution ne porterait pas atteinte aux orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable). Cependant la réduction d'un petit morceau de zone A s'inscrit dans la procédure de révision allégée définie aux articles L153-31 à L153-35. Sur ce projet une concertation du public a été organisée et son bilan en a été dressé, aucune observation a été relevée.

3.1. La modification apportée dans le cadre de la révision

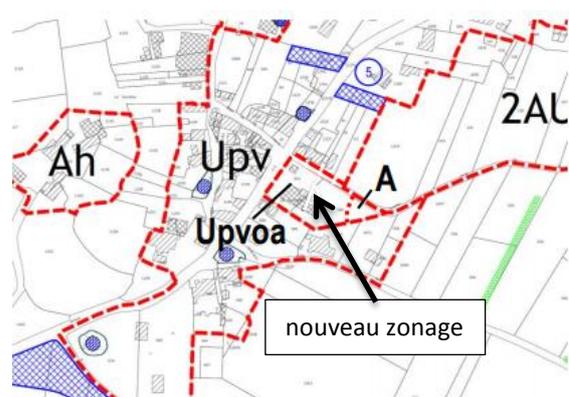
Le village de la Guinière est l'un des sites résidentiels de la commune, il compte une trentaine de logements en zone Upv « urbanisation pavillonnaire de faible densité ». Pour son extension, 2 zones 2AUp sont inscrites au plan de zonage. Cependant ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, le SCoT Loire Layon approuvé en 2015 ne l'autorise pas.

Par contre la densification est possible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village. D'où la possibilité de permettre cette urbanisation sur une grande partie des parcelles n° 590 et 591 d'un total de 2 500 m² de zone A enclavée et ex site d'exploitation. Au sein de la parcelle n° 590 une surface de 300m² n'est pas retenue par le SCoT dans l'enveloppe interne au village de la Guinière, et doit être maintenue en zone A. Ainsi 2 200 m² rejoignent la zone Upv.

Avant modification allégée



Après modification allégée



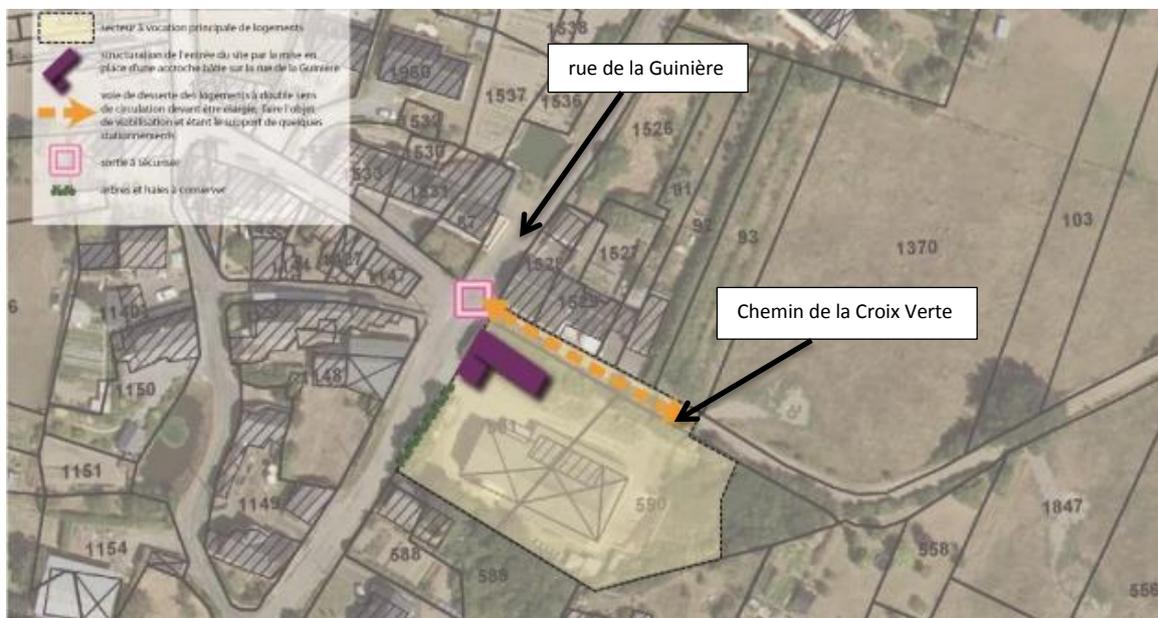
Sur l'ancien site d'exploitation afin de densifier, d'organiser l'aménagement de l'espace, l'accès et la circulation, il est programmé une orientation d'aménagement d'où la création du zonage Upvoa dit de la Croix Verte.

3.2. L'OAP de la Croix Verte

La densité minimale indiquée par le SCoT sur ce type de zonage est de 15 logements hectare. La surface brute retenue par cette OAP est d'environ 2 400 m² car elle inclut une partie de l'emprise du chemin dit de la Croix Verte. Ainsi le projet prévoit la création de 4 nouveaux logements. La desserte de ces logements est prévue par le chemin de la Croix Verte pour rejoindre la rue de la Guinière.

Ainsi l'OAP prévoit l'élargissement du chemin de la Croix Verte afin de permettre une circulation à double sens et quelques stationnements. Il sera prévu la sécurisation au carrefour donnant sur la rue de la Guinière et le site devra faire l'objet de viabilisation des réseaux (eaux pluviales, électricité, télécom). Il est indiqué que l'assainissement collectif est présent.

La programmation prévoit une accroche bâtie sur la rue de la Guinière et un peu de retrait du chemin de la Croix Verte pour la visibilité. De privilégier une orientation Est-Ouest des constructions sur les futures parcelles orientées Nord-Est / Sud-Ouest. La haie présente le long de la rue de la Guinière devra être préservée et complétée sur la partie ouverte desservant actuellement le site « agricole ».



3.3. L'Évaluation Environnementale de la révision n°2

Le site ne présente aucune sensibilité patrimoniale particulière, il se compose d'anciens bâtiments agricoles et de friches naturelles. En contact avec un environnement bocager dit de qualité, sa sensibilité paysagère doit être prise en compte. Il est éloigné de plus d'un km des différentes thématiques : Natura 2000, Site d'Importance Communautaire, Zone de Protection Spéciale, ZNIEFF. Il n'est pas localisé réservoir de biodiversité (trame verte et bleue)...

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau collectif passe le long du chemin de la Croix Verte, les futures constructions devront s'y raccorder. Les incidences n'auront aucune influence sur la capacité de traitement de la station conçue pour 8 000 équivalents habitants.

Les effets de la révision « allégée n°2 » sont jugés infimes sur l'environnement, les problématiques liées à l'ouverture à l'urbanisation ont été gérées en amont de l'évaluation environnementale.

4. Présentation de la Déclaration de Projet N°1 du PLU

La première révision du PLU en vigueur a été approuvée le 9 juillet 2012. Depuis le document a connu plusieurs évolutions : une modification simplifiée n°1, une révision allégée n°1 et une modification n°1 de droit commun toutes approuvées.

Présentement, il s'agit d'une première déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour créer une zone d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage ancrés sur le territoire, positionnée sur le site des Petits Fresnaies. La mise en compatibilité du PLU par l'intermédiaire d'une procédure de « Déclaration de Projet » nécessite que le projet revêt un caractère d'intérêt général, (article R 153-15- 2°) et en application de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme. Aussi les textes réglementaires sur la mise en compatibilité du PLU de Chalonnes-sur-Loire concerné par un site Natura 2000 via la présente déclaration de projet indiquent la nécessité d'une évaluation environnementale. Ce qui fut le cas.

La déclaration de projet consiste à localiser sur le site des Petits Fresnaies un espace dédié à la réalisation de logements sociaux (PLAI) adaptées au mode de vie des gens du voyage sédentarisés et où le stationnement permanent de caravanes est autorisé. Pour rendre possible ce projet il est nécessaire d'adapter le PLU au niveau :

- Du PADD pour y préciser les orientations relatives au parc locatif social qui n'abordent pas encore les besoins en logements pour les familles de gens du voyage sédentarisés ;
- Du document d'OAP pour y modifier les orientations d'aménagement ainsi que la programmation prévue sur le site des Petits Fresnaies ;
- Du règlement graphique pour délimiter sur le site des Petits Fresnaies, le long de la RD 961, un sous-secteur spécifique à la réalisation de logements adaptés aux besoins de ces familles ;
- Du règlement écrit pour y inscrire des règles spécifiques autorisant la réalisation de logements adaptés et le stationnement prolongé des caravanes dans ce sous-secteur spécifique.

Sur ce projet aucune concertation du public n'a été organisée préalablement à l'arrêté de projet soumis à enquête publique. Il semble que le droit d'initiative permis par la procédure d'évaluation environnementale article L 121-17-1 du code de l'environnement n'a pas été mise en œuvre.

Une demande pourrait avoir été faite par un conseiller municipal, selon le compte rendu de conseil municipal en date du 16 octobre 2017 lors des questions diverses. Extrait du compte rendu : *« que ce projet soit réalisé, en amont, en toute TRANSPARENCE vis-à-vis des élus et de la population notamment des riverains dans l'hypothèse d'une réalisation sur notre territoire communal ».*

4.1. Le contexte de la déclaration de projet.

Le département constate que « ce sont près de 4000 personnes qui transitent et résident sur le territoire et que parmi elles on assiste à un développement de la sédentarisation accompagnée d'obligations scolaires et d'insertion professionnelle. Les services de l'Etat et le département se sont récemment dotés d'un nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période 2018-2023 Ce document fixe trois objectifs majeurs :

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

Chaque EPCI doit réaliser un diagnostic quantitatif et identifier les besoins et problématiques avant 2020 puis mettre en œuvre les réponses adaptées avant 2023.

La Communauté de Communes Lys Layon Aubance (CCLLA) dispose dans ses statuts, au titre de ses compétences obligatoires, de la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, des aires de petits passages et des terrains familiaux locatifs ». Sur son territoire elle compte une aire d'accueil située à Chalonnes-sur-Loire au lieudit l'Armangé avec 10 places pour caravanes sur 5 emplacements et 6 autres aires de petits passages pour des séjours courts sur 5 autres communes (Rochefort-sur-Loire, Denée, Bellevigne-en-Layon (2), Brissac-Loire-Aubance ainsi que Martigné-Briand).

Suite à l'approbation du schéma départemental la CCLLA s'est engagée dans un diagnostic complet de son territoire pour la mise en œuvre d'une politique d'habitat adapté au mode de vie des gens du voyage. Pour cela, elle a confié au groupement de prestataires Soliha-Tsigane Habitat une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS). Cette mission s'est déroulée en deux phases, à savoir : Le diagnostic social et habitat auprès des familles ancrées sur la CCLLA ; Les préconisations et la définition d'une programmation.

Le diagnostic met en évidence les éléments suivants :

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

Sur les secteurs de Chalonnes-sur-Loire, Martigné-Briand ou Brissac-Loire-Aubance, il est important de noter que :

- Les familles stationnent généralement sur de longues durées ou se sont sédentarisées. L'ancrage territorial est donc important (emploi, scolarisation, domiciliation, etc.)
- La part d'enfants est importante et nécessite la proximité d'un établissement scolaire.
- La demande d'amélioration des conditions de vie est très prégnante.

Sur Chalonnes-sur-Loire, deux objectifs doivent être poursuivis :

- Traiter le problème de sur-occupation de l'aire d'accueil actuelle afin de libérer de la place pour les familles en itinérance et de fait contribuer à la diminution des cas de stationnement spontanés sur des sites non adaptés.
- Prévoir des solutions de relogement adaptées pour des familles sédentarisées, très ancrées sur le territoire. 6 familles se disent intéressées pour se rendre sur un nouveau site.

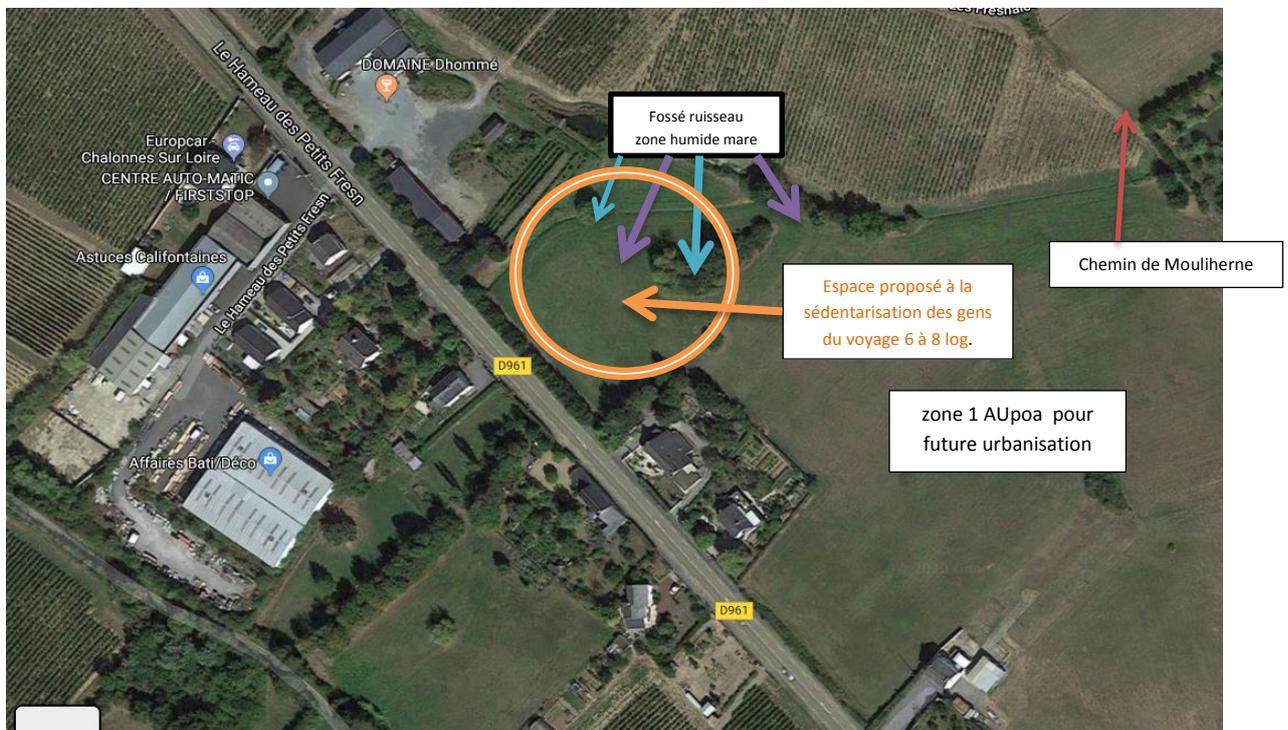
Sur le plan réglementaire le SCoT de Loire Layon prône l'amélioration de la mixité sociale par le biais du logement et demande aux pôles d'équipements et de services d'examiner les conditions favorisant : la réalisation de terrains familiaux, la création de logements adaptés. Chalonnes-sur-Loire est concernée mais dans son PLU le PADD n'aborde pas particulièrement la question de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage. L'accueil actuel au sein d'une zone Nvo située en zone naturelle, laquelle, n'est pas prévue pour la création de locatifs sociaux. Il y a donc lieu de modifier le règlement pour permettre la réalisation d'un projet d'aire d'accueil pour la création de logements adaptés aux gens du voyage souhaitant se sédentariser. Puis de mobiliser un espace pour le mettre en œuvre.

4.2. Le choix du site pour la déclaration de projet.

Le dossier indique que 3 sites ont été envisagés pour la mise en œuvre du projet dont deux à proximité de la route départementale reliant Chalonnes-sur-Loire à Chemillé via la Jumellière le 3^{ème} se situant au nord du village de la Bourgonnière.

Le site de la Bourgonnière propriété communale ancienne station d'épuration ou la présence de tous les réseaux sont existants a été très vite éliminé en raison de son éloignement (environ 2,5 kms) du centre-ville de ses services et commerces. Partant de ce constat, le choix des élus s'est porté sur le site des Petits Fresnaies, plus proche du centre-ville (environ 1 km) que le site de l'ancienne centrale à béton située à environ 1,8 km. Il est estimé par la commune que le site des Petits Fresnaies sera mieux accepté par les familles déplacées.

Cela étant pour le commissaire enquêteur l'argumentation sur le choix en termes d'avantages et d'inconvénients de chacun des sites n'est pas ou peu exposée.



Par contre il est indiqué que le site des Petits Fresnaies présente de nombreux avantages pour y accueillir le projet d'accueil des gens du voyage :

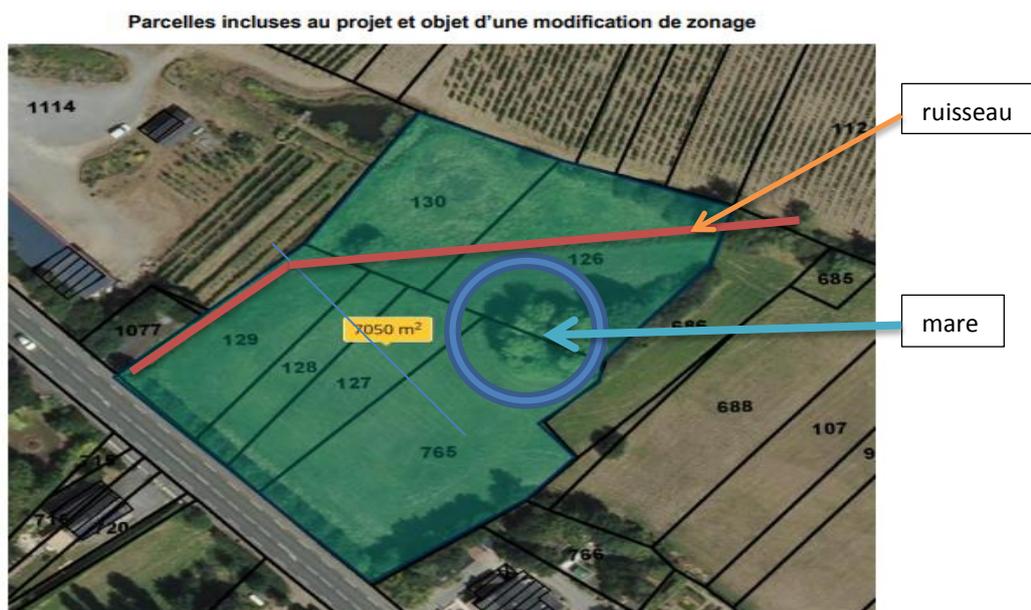
- Il est desservi par les principaux réseaux et une partie du foncier est déjà communal, permettant ainsi de limiter les dépenses liées à son achat et à son aménagement ;
- Il est localisé le long de la route de Chemillé facilitant de ce fait l'accès à la zone pour les véhicules prévus sur ce type de projet. Un nouvel aménagement pour l'accès sur cette voirie départementale devra nécessairement être réalisé pour la sécurisation des entrées et sorties. Les services départementaux ont d'ores et déjà donné leur accord pour la réalisation de cet aménagement (cf schéma: annexe 3) ;

- Des déplacements piétons sécurisés, en direction du centre-ville et dans une moindre mesure en direction de la gare, pourront s'envisager en rejoignant le chemin de Mouliherne depuis le fond de la parcelle. Des voies piétonnes étaient déjà envisagées à cet endroit à l'approbation du PLU. Pour le moment, les élus sont lucides sur le fait que les déplacements piétons en direction du centre-ville se feront le long de la route de Chemillé mais à plus long terme ils envisagent le réaménagement de cette entrée de ville afin de la sécuriser et de lui donner une vocation plus « urbaine » ;
- Une haie de grande hauteur est déjà présente en façade devant permettre l'intégration de ces unités de vie dans le paysage rural environnant ;
- Très peu d'habitations de tiers sont présentes à proximité du site facilitant l'acceptation et la cohabitation d'un tel projet pour le voisinage;
- Le site est déjà enclavé dans un futur espace urbanisé, son aménagement n'aura aucun impact sur l'activité agricole.

Concernant les avantages énumérés, pour le commissaire enquêteur certains d'entre eux sont à nuancer (dépenses d'aménagement, sécurisation des accès et déplacements, acceptation du projet du fait du très peu d'habitations à proximité « une dizaine », protection de l'environnement...).

4.3. Description du projet.

La Communauté de Commune envisage sur ce site la réalisation de 6 logements adaptés (PLAI) pour y accueillir 6 familles des gens du voyage. Et à plus long terme une extension pour 2 logements supplémentaires. Le SCoT prône une taille moyenne de 450 m² de terrain par logement (surface habitable + aire de stationnement d'une à deux caravanes) cela nécessitera une surface nette de 3600 m² auquel il faut ajouter des espaces publics voire des espaces à protéger... Il y a lieu de prendre en compte la nécessité de recul de 15 m vis à vis de la RD 961, la connexion via la future zone à urbaniser, les cheminements doux, voire d'un espace pour accéder et protéger le ruisseau, la mare...

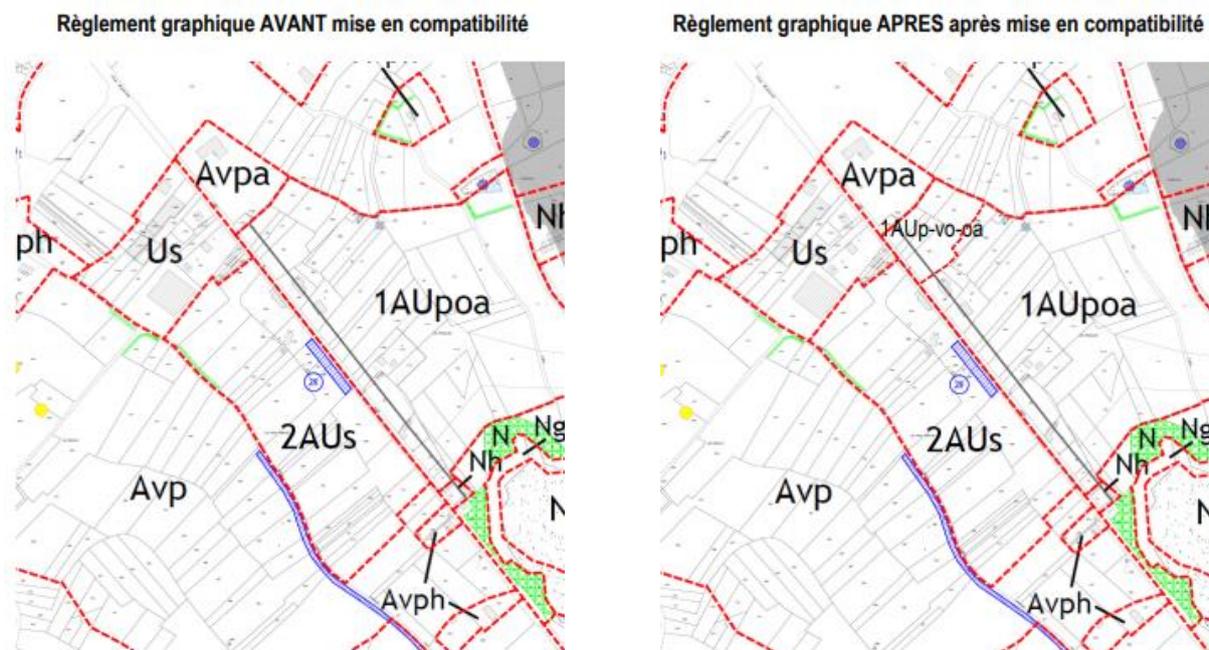


La réalisation du projet sur cet espace nécessite d'apporter des modifications au PLU et son PADD au : règlement graphique «zonage », aux orientations d'aménagement de l'OAP des Petits Fresnaies.

4.4. Mise en compatibilité du PLU .

Au PADD les modifications suivantes sont proposées aux objectifs généraux au regard des logements aidés, soit : « Renforcer le parc locatif social permettant de répondre en particulier aux besoins des familles, des personnes âgées et des jeunes ménages « ainsi qu'aux besoins plus spécifiques de gens du voyage sédentarisés ou qui le sont partiellement » . « Plus localement sur le site des Petits Fresnaies, une partie de l'offre en logement locatif social devra être adaptée au mode de vie des gens du voyage sédentarisés ou qui le sont partiellement ».

Au règlement graphique la zone 1AUpoa des petits Fresnaies, son règlement permet la réalisation de logements locatifs sociaux, sous réserve de l'aménagement préalable de la zone, mais ne permet pas le stationnement prolongé des caravanes. Afin de rendre possible la réalisation de ces 6 à 8 logements locatifs sociaux adaptés au mode de vie des gens du voyage, un sous-secteur 1AU_{p-vo-oa} est délimité sur l'emprise du site désigné pour le projet (7000m² sur la partie Nord du site des Petits Fresnaies). Ce site restera intégré à l'OAP des Petits Fresnaies, qui elle-même fera l'objet d'une modification.



Au règlement écrit des modifications sont apportées pour le zonage 1AU-vo-oa au sujet :

- de l'occupation du sol admise: Les constructions de logements locatifs sociaux adaptés au mode de vie des gens du voyage ; Le stationnement des caravanes à ciel ouvert ; Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur.
- des accès et voirie : conformément à l'OAP, dans les secteurs 1AU_{p-vo-oa} et sous-secteur 1AU_{p-vo-oa} des Petits Fresnaies, la création d'accès automobile direct sur la RD 961 et sur le chemin de Mouliherne est interdite.
- des hauteurs de constructions : Dans le sous-secteur 1AU_{p-vo-oa}, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

- du stationnement « visiteurs » : sur le sous-secteur 1AUp-vo-0a où n'est pas imposé de stationnement « visiteur ».

Concernant l'OAP des Petits Fresnaies des indications nouvelles sont apportées (italique gras) :

- Dans le cadre des études pré-opérationnelles ***sur la zone 1AUp0a (hors sous-secteur 1AUp-vo-0a) du quartier des Petits Fresnaies***, il conviendra de mener une étude globale sur la requalification de l'entrée de ville intégrant la perspective à moyen terme du développement d'un nouvel espace commercial en vis-à-vis.
- Au sein de la zone 1 AUp0a qui représente une surface totale ***de 5,5 ha environ*** (en ôtant les habitations existantes), soit un potentiel de 130 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne globale de 22 logements à l'hectare (sur 6 ha environ pour dégager des emprises pour les activités tertiaires). Ces chiffres ne tiennent pas compte de l'éventualité du transfert de l'hôpital local sur ce site. ***Secteur également prévu pour la réalisation de 6 à 8 logements adaptés au mode de vie des gens du voyage (sous-secteur 1AUpvo-0a) sur une superficie totale de 0,7 ha environ.***
- En termes de déplacements : ***la Réalisation d'une desserte complémentaire du site dédié à la réalisation de logements adaptés aux modes de vie des gens du voyage et se connectant sur la RD 961 grâce à un carrefour à sécuriser, dont la localisation sera à définir lors des études pré opérationnelles sur le projet.***

En accompagnement des études pré-opérationnelles sur la zone ***1AUp0a, (hors sous-secteur 1AUp-vo-0a)***, une étude globale de requalification de l'entrée de ville prenant en compte la problématique de sécurité routière (gestion de la portion en amont du carrefour à créer, gestion du carrefour lui-même et gestion de la portion comprise entre ce nouveau carrefour et le rond-point de l'Armangé) ***devra être menée*** afin de maîtriser les vitesses. Des voies de dessertes secondaires se connecteront à l'axe structurant de la zone 1AUp0a pour desservir l'intérieur de l'opération.

- Au regard des aménagements paysagers : une coulée verte est prévue au nord du secteur, des arbres seront à conserver cet espace accueillera une liaison douce vers le chemin de Mouliherne. Il est indiqué que ***cette coulée verte facilitera également l'intégration dans leur environnement des constructions et caravanes liées au projet de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage.*** En façade sur la RD961, la haie existante en limite de l'exploitation viticole est à conserver, ***mais peut faire l'objet d'un percement ponctuel pour la desserte du quartier de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage.***

Au niveau de l'entrée de ville, la façade sur la RD961 devra faire l'objet d'une qualification paysagère permettant d'offrir quelques échappées visuelles vers l'intérieur du quartier, mais plus globalement, il conviendra d'étudier avec le Département le réaménagement de l'entrée de ville jusqu'au rond-point de l'Armangé.

-

Concernant les incidences sur les composantes environnementales, il n'est estimé aucun impact sur le milieu naturel concernant la topographie, et la gestion des eaux pluviales. Sur le cadre biologique il est relevé des incidences couramment observées sur la flore des prairies fauchées, et que les principaux éléments naturels : haie, arbres, bosquet sont conservés.

Sur le cadre biologique le commissaire enquêteur relève qu'il n'est rien signalé sur la faune malgré la présence d'une mare au sein du bosquet.

Sur la limitation des nuisances qualité de l'air et bruit causés par la circulation sur la RD 961, il est indiqué que les rejets de CO2 liés au faible nombre de constructions seront infimes. Que les nuisances sonores du fait de la proximité de la départementale constituera nécessairement une nuisance. Le recul des constructions, le maintien de la haie ainsi que les recommandations de l'OAP permettront une atténuation.

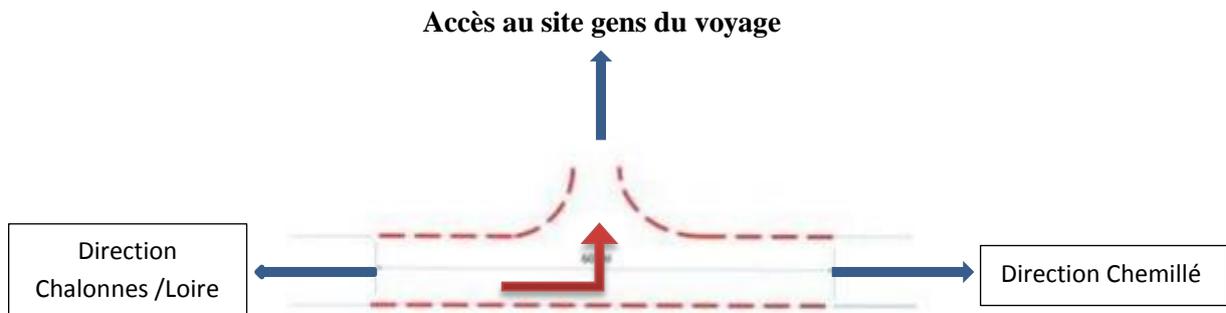
Sur ces points le commissaire enquêteur estime que des mesures auraient pu être effectuées afin de préciser les moyens à mettre en œuvre pour en réduire les effets.

Sur les déplacements, il est indiqué la limitation des besoins en déplacements motorisés par l'organisation des déplacements doux « en rejoignant le chemin de Mouliherne » selon l'OAP.

Sur ce point le commissaire enquêteur s'interroge sur l'utilisation de ce cheminement par les futurs résidents situés en bordure de la RD 961.

Sur les risques liés à l'insertion du site sur la RD 961 il est indiqué que la limitation se fera par la réalisation d'un nouvel aménagement; que le département souhaite intitulé « aménagement provisoire demandé par le département » et non « aménagement prévu » schéma ci-dessous.

Sur cet aménagement le commissaire enquêteur s'interroge quant au carrefour envisagé avec un tourne à gauche en provenance de Chalonnes-sur-Loire pour accéder au site, ceci alors que l'action du département est la plupart du temps d'aménager de façon sécurisée ces tournes à gauche...



5. Organisation de l'enquête

5.1. Démarches préalables

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 pour rencontrer des élus et organiser le déroulement de l'enquête publique. 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. Nous avons convenu des dispositions concernant la publicité, les affichages, des trois dossiers à mettre à disposition du public sur papier et en ligne ainsi que des registres.

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. L'arrêté d'enquête et copie des affiches « avis d'enquête » ont été transmis par messagerie au commissaire enquêteur.

5.2. Visite des lieux

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 (site projeté pour y accueillir les gens du voyage) et les secteurs de la Guinière et du pressoir rouge objet de plusieurs observations.

5.3. La procédure d'enquête

La procédure attachée à l'enquête prescrite par le code de l'environnement dont article R.123-11, le code des relations entre le public et l'administration et en respect de l'arrêté préfectoral du 4 août 2017 a mis en œuvre l'organisation suivante:

La Publicité

L'Arrêté de la commune de Chalonnes-sur-Loire 2019 - 251 du 25 novembre 2019 à son article 8 prévoyait les modalités de publicité de l'enquête.

Une double parution a eu lieu dans deux journaux, dans le respect de la réglementation sur la publicité : « Ouest France » du 29 novembre et du 6 décembre 2019.

« Le courrier de l'Ouest » du 29 novembre et du 6 décembre 2019.

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 et informations relatives à l'enquête étaient communiqués sur le site internet de la commune de Chalonnes-sur-Loire: <http://www.chalonnes-sur-loire.fr>

La Durée de l'enquête

L'enquête publique susvisée s'est déroulée sur 33 jours consécutifs du lundi 16 décembre 2019 au vendredi 27 janvier 2020 au siège de la Mairie de Chalonnes-sur-Loire.

Sur cette période les trois dossiers étaient consultables en mairie de Chalonnes-sur-Loire pendant les heures d'ouverture du bureau accompagnés d'un registre papier pour y recevoir les observations du public. Le public pouvait également transmettre ses observations par voie postale en Mairie et par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@chalonnes-sur-loire.fr

Les Permanences tenues par le Commissaire enquêteur

Quatre permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur sur l'enquête Modification du PLU comprenant 3 volets distincts. Elles ont été tenues les 16 et 19 décembre 2019 en matinée de 9 heures à 12 heures puis les 15 et 17 janvier 2020 en après-midi de 14 heures à 17 heures 30 en raison du nombre de visites sur celles-ci.

Le commissaire enquêteur fait observer qu'il n'a pas pu tenir la permanence prévue le mercredi 8 janvier 2020 après midi en raison du décès d'un proche de la famille en Bourgogne. Après prise de contact auprès du Tribunal Administratif et des services de la Préfecture pour information et démarche à suivre. Une permanence de substitution s'est tenue le mercredi 15 janvier. Le public en a été informé préalablement dès le lundi 6 janvier.

La Clôture de l'enquête

Au terme de l'enquête le commissaire enquêteur a clos chaque registre et pris possession des pièces des dossiers de modification. 36 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur principalement pour le projet de révision allégée secteur de la Guinière et le projet d'accueil des gens du voyage. 16 dépositions ont été faites sur les modifications du PLU dont 10 sur le dossier « déclaration de projet pour les gens du voyage ».

A la date de clôture plusieurs personnes Publiques Associées ou autorités consultées ont transmis un avis sur les projets : la CDPENAF, la MRAE, l'ARS, le Département de Maine-et-Loire, la CCLLA, le pôle Métropolitain, la CCI et ou au sein du compte rendu de réunion d'examen conjoint du 5 novembre 2019 (la Chambre d'Agriculture).

Un certificat d'affichage daté du 31 janvier 2020 a été remis au commissaire enquêteur.

6. Les Permanences, personnes rencontrées, observations relevées

Le commissaire enquêteur est arrivé en Mairie de Chalonnes-sur-Loire dès 8 heures 30 pour prendre possession des trois dossiers et registres présents dans la salle de permanence. Il a alors paraphé et signé les registres puis signé chaque pièce des différents dossiers avant de tenir sa permanence

La permanence du 16 décembre 2019 de 9 h. à 12 h. (9 personnes se sont présentées)

- **Monsieur Roger Grenouilleau** 248, les Petits Fresnaies est venu pour le dossier déclaration de projet. Il dit n'avoir jamais été rencontré sur le projet envisagé avant la réunion du samedi 30 novembre 2019. Il soulève oralement plusieurs problèmes : la sécurité pour sortir sur la RD 961, l'inondation de la parcelle en 1982, laquelle aurait des zones humides, la qualité de l'entrée de ville, la perte de valeur de sa maison... il a déposé par écrit pièce PDP-1.
- **Monsieur Madame Lelièvre Christian et Marie-Danièle** 18, avenue des Marzelles sont venus pour le dossier Révision allégée. Ils sollicitent la constructibilité de la parcelle F 1867. Ils ont déposé par écrit pièce PRA-2.
Pour le commissaire enquêteur cette demande ne relève pas de cette enquête.
- **Monsieur Jean-Claude Sancereau** 4, sentier de la Garenne signale qu'il est élu sur la commune. Il évoque qu'il n'a pas été pris de délibération en conseil « sur la déclaration de projet pour les gens du voyage ». Il envisage faire une déposition.
Le commissaire enquêteur a questionné Monsieur le Maire sur cette absence de délibération. Elle a été confirmée en indiquant que la réglementation sur la déclaration de projet ne l'impose pas.
- **Monsieur Jean-Marc Montailer** l'Ingrée la Pommeraye est venu pour s'exprimer sur l'OAP du Pressoir Rouge dossier de modification n°2. Il n'est pas d'accord sur la densité proposée, aujourd'hui une nouvelle construction voit le jour sur 640 m² et que les parcelles environnantes font 800 à 1000 m². Il soulève la question de l'harmonisation, a déposé au registre pièce PMO-1.
- **Monsieur et Madame Lapouge René et Danièle** 772 rue de la Guinière sont venus pour prendre connaissance du dossier Révision allégée avec la modification de zonage. Se sont exprimés sur la déclaration de projet gens du voyage pour dire que l'accès au site est dangereux. Ils n'ont pas déposé.
- **Monsieur et Madame Ravard Richard et Mananta** la Guinière sont venus pour prendre connaissance du dossier Révision allégée avec la modification de zonage. Se sont exprimés sur le fait que la commune a fait valoir son droit de préemption vis-à-vis d'un apiculteur. Aimeraient avoir des informations quant aux projets sur propriétés Parent. Ils ont déposé pièce PRA-1.

La permanence du 19 décembre 2019 de 9 h. à 12 h. (7 personnes se sont présentées)

- **Monsieur Dhommé Jean-René** les Petits Fresnaies est venu mandaté par le GAEC Dhommé entreprise viticole voisine pour le dossier déclaration de projet. Il se dit étonné par sa localisation du fait qu'il s'agirait de zone humide en contre bas de la départementale. Elle risque l'inondation et nécessite d'importants travaux de remblaiement. Il dit ce projet incohérent sur ce lieu avec le respect de l'environnement, oralement il met en cause la configuration de la parcelle... il a déposé par écrit pièce PDP-3.
- **Monsieur Jean-Marc Bourgeois** 713 rue de la Guinière est venu prendre connaissance du dossier Révision allégée. Il dit vouloir échanger sur le sujet avec son voisinage.

- **Monsieur Jérôme Bourgeais** 654 rue de la Guinière est venu prendre connaissance du dossier Révision allégée. Il n'a rien exprimé de particulier. Il n'a pas déposé au registre.
- **Monsieur Alban Nitkowski** 901 rue de la Guinière est venu prendre connaissance du dossier Révision allégée. Il signale que la limite de la zone 2 AUp est proche de sa véranda, il demande le recul de cette zone. Il a déposé au registre pièce PRA-3.

Pour le commissaire enquêteur cette demande ne relève pas de cette enquête.

- **Monsieur Madame Ravary Daniel et Brigitte** 211 hameau les Petits Fresnaies sont venus pour le dossier « Déclaration de projet ». Ils se disent non opposé à l'accueil des gens du voyage mais estiment que le site envisagé n'est pas approprié. Ils mettent en cause l'implantation en zone pavillonnaire, l'accès à le RD 961, la nature du terrain humide voire marécageuse et déplorent la précipitation et modalité de concertation... Ils envisagent déposer un écrit et repasseront.
- **Madame Renée Brouard** 66 rue de la Guinière est venue pour prendre connaissance des projets. Elle estime la route de la Guinière dégradée. Elle a déposé au registre pièce PRA-4.

La permanence du 15 janvier 2020 de 14 h. à 17 h. 30. (10 personnes se sont présentées)

- **Madame Grimault Cécile Radegon** 26 rue Saint François est venue pour s'informer sur les dossiers. Elle n'a rien exprimé de particulier. Elle n'a pas déposé au registre.
- **Monsieur et Madame Brouard Daniel et Colette** la Guinière sont venus pour prendre connaissance du dossier Révision allégée. Ils posent la question de l'entretien de la voirie sur la Guinière. Ils n'ont pas déposé au registre.
- **Monsieur Alain Brouard** la Guinière est venu prendre connaissance du dossier Révision allégée, Il demande que la voie de circulation devant desservir le site objet de l'OAP soit décalée de sa propriété. Il a déposé au registre pièce PRA-5.
- **Monsieur Madame Ravary Daniel et Brigitte** 211 hameau les Petits Fresnaies sont repassés pour déposer un courrier pièce PDP-4.
- **Monsieur Gilles Fardeau** rue du Portail de Pierre. Sa compagne possède 2 parcelles n° 590 et 591 sur la Guinière Monsieur est venu pour s'informer sur ce qui était envisagé. Il n'a pas déposé au registre.
- **Monsieur Madame Lavenet Vincent et Claire** 10 rue de la Licorne sont venus pour le dossier « Déclaration de projet ». Ils interrogent sur le nombre de sites accueillant des gens du voyage, le positionnement au sein d'un lotissement, la densité de logements l'absence de délibération. Ils ont déposé au registre pièce PDP-5.
- **Monsieur Jean-Claude Sancereau** 4, sentier de la Garenne est repassé pour remettre sa déposition sur le dossier « Déclaration de projet ». Il s'exprime à nouveau sur l'absence de délibération du conseil municipal. Concernant l'emplacement du projet il met en cause la dangerosité de

l'accès/sortie sur la RD 961, la parcelle en creux avec zone humide en contre-bas de la départementale et pouvant être inondable, la proximité de la zone pavillonnaire. Il rappelle les réserves de la MRAE. Il a déposé par courrier pièce PDP-6.

La permanence du 17 janvier 2020 de 14 h. à 17 h. 30. (10 personnes se sont présentées)

- **Madame Françoise Duffaud** 192 les Petits Fresnaies est venue pour le dossier « Déclaration de projet ». Elle s'exprime sur l'importance du projet en termes de logements envisagés à terme (8) et estime qu'il serait plus facile d'intégrer un nombre plus restreint. Elle soulève le problème de la localisation du projet avec la circulation sur la RD 961, l'accès en termes d'entrée/sortie pour les véhicules ainsi que les déplacements piétons et cyclistes. Elle a déposé par courrier pièce PDP-9.
- **Messieurs Denéchère Michel et Christophe** d'Ingrande et St. Cyr-sur-Loire sont venus pour l'OAP du Parc du Layon concernée par le dossier de Modification n°2. Ils sont propriétaires du site. Ils interrogent sur les hauteurs autorisées pour les 8 nouveaux logements prévus dans cette OAP. Ils questionnent aussi sur les exigences concernant la mise en valeur du cadre paysager découlant du diagnostic. Ils ont déposé au registre pièce PMO-2.
- **Monsieur et Madame Brouard Daniel et Colette** la Guinière sont venus pour prendre connaissance du dossier Révision allégée. Ils posent la question de l'entretien de la voirie sur la Guinière. Ils n'ont pas déposé au registre.
- **Madame Claire Sergent** 1 allée des Perrays est venue pour le dossier « Déclaration de projet ». Elle interroge sur le nombre de sites existant déjà sur Chalonnes-sur-Loire et leur répartition sur la Communauté de Communes. Elle estime que positionnement auprès d'autant d'habitations n'a pas d'équivalence en Maine-et-Loire. Elle signale les problèmes de sécurité liés à la route, le terrain inondable... Elle a déposé au registre pièce PDP-10.
- **Monsieur Madame Denis Gaudin** 9 avenue des Ligerais sont venus pour le projet « Révision allégée ». Ils demandent un changement de zonage de plusieurs parcelles ou un changement de destination du bâtiment pour le transformer en habitation. Ils ont déposé un courrier pièce PRA-6. *Pour le commissaire enquêteur cette demande ne relève pas de cette enquête.*
- **Madame Jessica Guegniard la Guinière** est venue pour s'informer sur le dossier « Révision allégée ». Elle s'interroge sur l'évolution de la zone 2AU concernant les terrains de la succession Bourreau Louis, elle dit souhaiter la rétrocession d'un peu de terrain. Elle n'a pas déposé.
- **Monsieur Madame Baranger Hervé et Patricia** la Guinière sont venus pour s'informer sur la Révision allégée secteur de la Guinière. Ils n'ont pas déposé.

Dépositions hors permanence du Commissaire enquêteur. (2 personnes)

- **Monsieur Michel Bordereau** 3 Chemin du Portail de Pierre a déposé par messagerie le 2 janvier 2020 sur le dossier « Déclaration de Projet ». Il déclare que ce projet en entrée de ville est un handicap. Il demande d'éviter le nombre important de gens du voyage, en les répartissant

géographiquement. Il estime le positionnement dangereux avec la RD et qu'il faut garder la qualité environnementale de la cité. Déposition pièce PDP-7.

- **Monsieur Jean-Paul Viau** le Mauvray a déposé un courrier daté du 10 janvier 2020 sur le dossier « Déclaration de Projet ». Il signale la présence de plusieurs sites d'accueil et pose la question de la vocation à accueillir sur Chalonnes ou à répartir sur la Communauté de Communes. Il interpelle sur le positionnement du site aux Petits Fresnaies avec la RD 961 (accès, sécurité, voisinage...). Il soulève le maintien de la qualité environnementale susceptible de porter préjudice à l'image de la cité. Déposition pièce PDP-8.

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

7.1. Les observations se rapportant au Projet de Modification N° 2 du PLU

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 Montailleur 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. Il soulève la question de l'harmonisation de la densité du secteur. Il se dit en désaccord et demande de réduire la densité. (déposition PMo1).

La SCI Denéchère, représentée par Messieurs DENÉCHÈRE Michel et Christophe, propriétaires du site du Parc du Layon concernée par l'OAP parc du Layon. Ils soulèvent la question de la hauteur maximale autorisée pour les constructions neuves demandées. Ils questionnent aussi sur les exigences posées par la mise en valeur du cadre paysager notamment le diagnostic et ses conséquences, Ils demandent éclairage sur ces sujets. (déposition PMo2).

7.2. Les observations se rapportant au Projet de Révision « allégée » N° 2 du PLU

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

Monsieur Alain BROUARD la Guinière habite en bordure de la voie devant desservir le site objet de la révision et d'une OAP. Il demande un décalage de la future voie de sa propriété afin d'avoir un espace entre son habitation et la circulation des véhicules. (déposition PRA-5).

7.3. Les observations se rapportant à la Déclaration de Projet N° 1

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 Dépositions dénommées PDP-1 à PDP-10. La majorité de ces dépositions sont développées et portent sur plusieurs sujets. Le commissaire enquêteur en a dégagé 8 thèmes :

✓ **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. 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.

✓ **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.

✓ **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 ».

✓ **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 inondable 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.

✓ **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. 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.

✓ **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 ?

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

Les dépositions PDP-7, PDP-8 estiment 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 ».

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

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

8. Les Avis de la MRAE, des PPA et Autorités consultées

8.2. Les avis se rapportant au Projet de Modification N° 2 du PLU

- La MRAE dans son courrier daté du 19/07 /2019 indique que le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- La CDPENAF le 9/07/2019 a donné un avis favorable à la modification du règlement en zones N et A avec une réserve pour chaque zone : en zone N ajouter « et à condition qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site » ; en zone A secteurs An et Avp ajouter la mention « non liées à l'activité agricole ».
- La DDT dans son courrier enregistré le 17/07/2019 donne un avis favorable sous réserve confirmant celui de la CDEPNAF
- L'ARS dans son courrier enregistré le 14/08/2019 indique ne pas avoir de remarque particulière.
- La CCLLA émet un avis favorable.

8.2. Les observations se rapportant au Projet de Révision « allégée » N° 2 du PLU

- La MRAE n'a pas exprimé d'avis sur le dossier.
- L'ARS dans son courrier du 7/10/2019 indique qu'elle n'a pas d'observation à formuler.
- La CCLLA émet un avis favorable.

- La DDT, le Département, la Chambre d'Agriculture, la CCI n'ont pas de remarque particulière à formuler lors de la réunion d'examen conjoint du 5/11/2019.

8.3. Les observations se rapportant à la Déclaration de Projet N° 1

- La MRAE dans son courrier en date du 18/11/ 2019 transmet son avis avec les réserves et ou demandes suivantes : Le choix du site demande à être mieux justifié. 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 radon et à la proximité d'une route départementale en matière de nuisances sonores et de risques sanitaires. De compléter le dossier en ce qui concerne les enjeux liés au paysage et au traitement d'entrée de ville.

En conclusion la MRAE considère que le dossier doit apporter des compléments sur l'intégration paysagère, le traitement de l'entrée de ville, les nuisances sonores, les risques routiers et sanitaires.

- L'ARS soulève la proximité de la RD 961 axe très fréquenté donc potentiellement bruyant pouvant demander la mise en place d'un écran acoustique. Elle 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 dans son courrier en date du 3/10/2019 émet un avis favorable. 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
- Le Pôle Métropolitain dans son courrier du 2/09/2019 fait connaître que les projets d'évolution du PLU n'appellent aucune observation.
- La CCLLA émet un avis favorable, le projet est conforme aux orientations prises par la CCLLA.
- La DDT donne un avis favorable lors de la réunion d'examen conjoint du 5/11/2019.

9. Observations du Commissaire Enquêteur sur les Modifications du PLU

9.1 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.

9.2 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 ?

9.3 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.

Le projet d'implantation d'une aire d'accueil pour sédentariser les gens du voyage sur le site des Petits Fresnaies soulève 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. Le projet semble affranchi des réflexions, sur 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 ?

➤ **Les incidences du projet sur l'environnement lié à la topographie du site :**

Il est indiqué que les aménagements envisagés s'adapteront à la topographie actuelle du terrain en pente douce jusqu'au fond de vallon concerné par le projet. Hors au regard de la RD 961 au pied de la haie bordant la route départementale un dénivelé moyen d'environ 1,5 m fait que le site est en contrebas de cette route. En quoi consiste la réalisation d'aménagements adaptés au terrain, à la gestion des eaux de ruissellement de la route et du site lui-même ?

➤ **Les incidences liées à l'insertion du site sur la RD 961 :**

Il est indiqué que l'OAP prévoit la mise en place d'un aménagement pour la sécurisation de l'entrée/sortie sur le site, que le département a donné son accord « provisoire ». Cela dit l'OAP n'indique pas quel aménagement sécurisé est envisagé si ce n'est qu'il est joint en annexe un schéma qui ne démontre pas en quoi l'entrée/sortie est sécurisée...ni la temporalité du provisoire...

➤ **Sur les cheminements doux entre le site et le centre-ville, avec la proximité de la RD 961 :**

Le projet indique au sein des mesures d'évitement : « la limitation des besoins en déplacements motorisés par l'organisation des déplacements doux en direction du centre-ville via le chemin de Mouliherne ». Hors aucune liaison douce n'est envisagée le long de la RD 961 avec la création de l'aire d'accueil des gens du voyage laquelle se situe bien au bord de la RD 961. Plus largement la grande proximité de la RD 961 et son accessibilité depuis le site n'est-elle pas source de risques importants pour des enfants « en liberté » ?

10. Le Procès-verbal de synthèse et le Mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal unique pour les trois dossiers de modification du PLU de Chalonnes-sur-Loire. 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. Une permanence de substitution a été

proposée et effectuée le mercredi 15 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures 30. Lors des permanences, le commissaire enquêteur a rencontré 34 personnes, venues principalement pour le projet secteur de la Guinière et le projet d'accueil des gens du voyage.

16 dépositions ont été faites sur les modifications du PLU dont 10 sur le dossier « déclaration de projet pour les gens du voyage ».

Le procès-verbal de synthèse :

Le procès-verbal de synthèse relate le déroulement de l'enquête et présente les observations et questions soulevées par le public, il reprend les avis et observations de la MRAE, des PPA et autorités consultées puis les observations du Commissaire enquêteur. Les observations aux registres et les courriers sont identifiés avec un n° d'ordre : PMo1 et PMo2 pour la modification N°2 ; PRA-1 à PRA-6 pour la révision allégée N°2 ; PDP-1 à PDP-10 pour la déclaration de projet N°1. Il comprend 9 pages, voir pièce annexée au présent rapport.

Il a été remis et commenté par le commissaire enquêteur à Monsieur Jacques Chazot le lundi 27 janvier 2020 en présence de Messieurs Oger et Besnier, en Mairie de Chalonnes-sur-Loire. Le document est annexé au présent rapport.

Le mémoire en réponse :

Le commissaire enquêteur a reçu le vendredi 7 février 2020 par messagerie la réponse de la commune de Chalonnes-sur-Loire au PV de synthèse. La transmission par courrier recommandé a été reçue le mercredi 12 février. Le mémoire en réponse reçu répond au sein du document PV du commissaire enquêteur. A la suite de chacune des observations soulevées et questions posées le maître d'ouvrage répond sous le sous-titre :

Réponse apportée par la commune :

11. Les réponses apportées par la Commune aux Observations du public

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

- ✓ **Observation sur l'OAP du Pressoir Rouge de Monsieur Jean-Marc MONTAILLER:** Il soulève la question de l'harmonisation de la densité du secteur et se dit en désaccord, demande de la réduire sur l'OAP du Pressoir Rouge, (déposition PMo1).

Réponse apportée par la commune :

La densification s'inscrit dans un objectif national de réduction de la consommation foncière par une optimisation des espaces en densification, objectif approuvé en 2012 et dans le SCoT.

La densité imposée par le PADD du PLU approuvé en 2012 sur le lotissement du Pressoir Rouge à proximité est de 15 logements par hectare. Celle-ci est donc tout naturellement reprise dans l'OAP du Pressoir Rouge.

Pour toutes ces raisons, la commune de Chalonnes-sur-Loire souhaite conserver cette densité minimum sur le site du Pressoir Rouge.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE est d'avis de suivre les orientations données en terme de limitation de consommation d'espace agricole et donc de densifier en terme de constructions nouvelles. Ceci étant il a observé que sur cette parcelle objet de l'OAP une construction était en cours et ne suivait pas les orientations données à l'OAP notamment l'accès à la route la desservant.

- ✓ **Observation sur l'OAP Parc du Layon de Messieurs DÉNÉCHÈRE Michel et Christophe:** Ils soulèvent la question de la hauteur maximale autorisée pour les constructions neuves. Ils questionnent aussi sur les exigences posées par le diagnostic paysager et ses conséquences, (déposition PMo2).

Réponse apportée par la commune :

Concernant la hauteur maximale des constructions, celle-ci, en zone Ucpoa, est bien limitée à 16 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout de toiture (cf : règlement écrit de zone Uc-article 10). **La réalisation de 8 logements est donc possible ;**

L'OAP demande simplement à ce qu'un diagnostic spécifique sur les sujets arborés et arbustifs existants soit réalisé **afin de décider quelles sont les essences à conserver dans le cadre de cet aménagement, pour une ambiance végétale qualitative.**

Position du commissaire enquêteur :

*Le CE prend acte de la réponse apportée, laquelle doit éclairer les dépositaires de l'observation.
Peut-être reste-t-il à déterminer qui doit réaliser ce diagnostic.*

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

- ✓ **Observation sur l'OAP de la Croix Verte- la Guinière de Monsieur Alain BROUARD.**

Il demande un décalage de la future voie de sa propriété afin d'avoir un espace entre son habitation et la circulation des véhicules passant trop près actuellement, (déposition PRA-5).

Réponse apportée par la commune :

La demande pourra être prise en compte dans le cadre de l'organisation de la nouvelle voie.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse apportée, elle permet de répondre aux attentes du dépositaire.

- ✓ **Les Observations de Monsieur Richard RAVARD, Monsieur Madame Christian LELIÈVRE, Monsieur Alban NITKOWSKI, Madame Renée BROUARD, Monsieur Madame Denis Gaudin,**
habitants tous sur le village de la Guinière et portées à connaissance par le commissaire enquêteur interpellent la municipalité sur d'autres sujets, (voir rapport et Procès-Verbal).

Réponse apportée par la commune :

La commune ne peut répondre à **ces demandes qui ne sont pas liées à cette procédure** ni aux deux autres procédures réalisées en parallèle.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse apportée, certaines dépositions pourraient être prises en compte dans une nouvelle procédure de modification ou lors d'une révision du PLU.

11.3 Concernant le projet de 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.

- ✓ **Observations sur la concertation préalable et la délibération en conseil municipal**
dépositions : PDP-1, PDP-4, PDP-5, PDP-6, PDP-9, PDP-10. mettent en cause le manque de concertation préalable, l'absence de débats en conseil et de délibération du conseil municipal.

Réponse apportée par la commune :

La DDT consultée, confirme que ni une délibération en conseil municipal, ni une concertation préalable, ne sont exigées par le Code de l'Urbanisme pour une Déclaration de projet. Une réunion de présentation du projet a cependant été organisée par la commune le 30 novembre 2019 ; l'ensemble des riverains du site avait été convié à y participer ; ils ont été invités à s'exprimer lors de l'enquête publique.

Un groupe de travail spécifique destiné à la préparation des dossiers d'évolution du PLU associant des élus représentatifs du conseil municipal (majorité et opposition) a été mis en place dès fin 2018 ; sur le sujet de l'installation des gens du voyage, ce groupe a retenu à l'issue d'une analyse multi-critères trois sites (parmi une dizaine ciblés les mois précédents), lors de la réunion de travail du 1^{er} février 2019 ; le site mis en enquête au final figurait parmi ceux-ci.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse apportée pour autant concernant la concertation préalable : il semble que le droit d'initiative permis par la procédure d'évaluation environnementale article L 121-17-1 du code de l'environnement puisse être mise en œuvre sur demande. Celle-ci pourrait avoir été faite par un conseiller municipal, selon le compte rendu de conseil municipal en date du 16 /10/ 2017.

- ✓ **Observations sur l'implantation à proximité d'habitations et d'une future zone pavillonnaire**, dépositions : PDP-1, PDP-4, PDP-5, PDP-6, PDP-9, PDP-10. interpellent sur l'attractivité du futur lotissement, la perte de valeur de leurs propriétés, l'existence de situation semblable en Maine et Loire.

Réponse apportée par la commune :

Le projet objet de l'enquête consiste en la création de logements adaptés pour les familles de gens du voyage présents sur la commune de Chalonnes. **Il s'agit d'un projet de logements (de type pavillonnaire)**, comme il l'était déjà initié dans le PLU approuvé en 2012.

La commune s'interroge en retour sur la supposition de certains requérants concernant la perte d'attractivité d'un éventuel futur lotissement et la perte de valeur de leur propriété. En quoi un projet de logements serait-il source de telles conséquences ? En l'occurrence, **la loi ALUR souligne** en son article L110 que « **chaque collectivité publique se doit d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat ...répondant à la diversité de ses besoins** »

Comme il est souligné dans le rapport de présentation de la procédure de Déclaration de Projet, **le rapprochement de ce quartier pavillonnaire du centre-ville de Chalonnes-sur-Loire est primordial afin que les populations installées sur le site des Petits Fresnaies puissent conserver leurs habitudes de vie**, à proximité des principaux sites d'équipements, de services, de commerces,...

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte des réponses données, la présence de population de gens du voyage n'est pas nouvelle sur la commune de Chalonnes-sur-Loire et certaines familles semblent s'intégrer à la vie locale, des enfants sont scolarisés. La mixité sociale implique l'intégration de toutes les populations via l'habitat.

- ✓ **Observations sur la répartition des sites et le nombre d'emplacements sur les sites**, dépositions : PDP-2, PDP-5, PDP-6, PDP-7, PDP-8, PDP-9, PDP-10 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, et de limiter le nombre d'emplacements par site afin de ne pas créer de quartier spécifique « gens du voyage ». sur Chalonnes-sur-Loire 2 voire 3 espaces sont déjà occupés par des gens du voyage.

Réponse apportée par la commune :

La municipalité actuelle a la volonté de permettre l'installation dans la légalité de gens du voyage sur son territoire ; la délibération du 28 janvier 2019 informait à ce titre sur son intention de régulariser une installation existante.

Les services de l'Etat ont jugé nécessaire de n'engager cette régularisation qu'au bénéfice d'une révision totale du PLU pour en permettre la conformité avec un PADD adapté ; l'article L123-1-5 de la loi ALUR rend conforme ce type d'installation en zones agricoles ou naturelles ; une prochaine révision du PLU permettra cette régularisation par la création d'un Secteur de Taille et de

Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et de répondre de façon cadrée et mesurée à la prise en compte de tels besoins.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte des réponses données, de l'intention de régulariser la situation lors d'une révision du PLU en ce qui concerne la présence de sites occupés par les gens du voyage sur des espaces qui ne le permettent pas aujourd'hui.

- ✓ **Observations sur le positionnement du projet en zone humide et ou inondable nécessitant remblaiement**, dépositions : PDP-3, PDP-4, PDP-6, PDP-7, PDP-9, faisant part d'une zone humide et ou marécageuse, inondables lors d'orages nécessitant d'importants travaux de remblaiement.

Réponse apportée par la commune :

Le site n'a pas été identifié en zone humide lors de l'étude environnementale attachée au PLU de 2012.

Une étude hydraulique sera réalisée sur l'ensemble du secteur englobant le site, en vue de définir des mesures compensatoires éventuelles sur espaces publics et/ou privés prenant en compte son urbanisation existante (amont de la RD 961) et future ; **elle sera imposée dans l'OAP**

Position du commissaire enquêteur :

Le CE estime que compte tenu de la configuration du site envisagé pour l'accueil de constructions adaptées au mode de vie des gens du voyage l'étude hydraulique préalable s'impose.

- ✓ **Observations sur la sécurisation des accès au site et les déplacements doux avec la RD 961**, dépositions : PDP-1, PDP-2, PDP-4, PDP-5, PDP-6, PDP-7, PDP-8, PDP-9, PDP-10 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. L'accès au centre-ville à pieds ou vélo est jugé particulièrement dangereux notamment pour les enfants sans aménagement spécifiques.

Réponse apportée par la commune :

L'autorité gestionnaire compétente de la voie desservant le site a émis un avis favorable à la création d'un accès en attente d'un futur aménagement pour l'ensemble du nouveau quartier ; la commune s'en tient à cet avis.

l'OAP prévoit la création d'une liaison douce sécurisée vers la ville ; la question soulevée vaut pour les résidents riverains actuels qui pourront bénéficier de cet aménagement.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte des réponses données. Mais il estime que la prise en compte des observations formulées n'apparaît pas satisfaisante en terme de sécurisation des accès et sorties du futur site pour les véhicules.

De même le positionnement de la liaison douce via le chemin de Mouliherne n'incite pas les piétons à l'emprunter, elle rallonge de beaucoup l'accès aux écoles pour les enfants.

- ✓ **Observations sur la densité des constructions**, la déposition PDP-5, interroge sur la densité différente retenue pour la future zone 1AUp-vo-oa avec 6 à 8 logements sur 7 000m² et les 22 logements hectare prévus en zone initiale 1AUpoa.

Réponse apportée par la commune :

La surface nécessaire pour un logement adapté est estimée à 400m²) ce qui nécessiterait une surface nette de 3200m² à laquelle il y a lieu d'ajouter environ 30% d'espaces publics, soit une surface totale brute nécessaire pour ce projet de 4100m². Le SCoT Loire en Layon préconise une surface moyenne par logement de 450m² (sur les programmes nouveaux).

L'OAP projetée est conforme à celle du PLU de 2012 en terme d'espace non constructible sur l'angle nord-ouest de la zone 1AU ; tient compte du recul obligatoire des constructions de 15 mètres de la RD961 ; elle intègre enfin la création d'une bande plantée sur la limite sud-est de la parcelle à vocation de maintenir l'intimité des parcelles construites voisines, toutes surfaces cumulées qui expliquent un total de 7000m²

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte des réponses données. Il estime qu'une partie des 7000 m² englobés en zone 1AUp-vo-oa ne sera pas constructible en raison de la présence d'un bosquet avec une mare, d'un ruisseau devant être protégé, voire de zone humide...

- ✓ **Observations sur la dégradation visuelle de l'entrée de ville**, les dépositions PDP-7, PDP-8 estiment que l'implantation d'un site d'accueil des gens du voyage à l'entrée de la ville ne peut qu'entraîner une dégradation visuelle susceptible de porter préjudice à l'image de la cité

Réponse apportée par la commune :

L'entrée de ville a vocation à être urbanisée. L'intégration avec la création d'une bande plantée et le retrait de 15 m vis-à-vis de la RD 961 minimiseront l'impact visuel.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse donnée. Cependant il y a lieu d'avoir une vision d'ensemble des aménagements à réaliser pour s'assurer de la bonne intégration du projet en entrée de ville.

- ✓ **Observation sur le coût des installations pour les habitants** posée par la déposition PDP-10.

Réponse apportée par la commune :

Le porteur du projet sera la Communauté de Communes Loire-Layon-Aubance (CCLLA); celui-ci s'inscrit dans le schéma départemental des gens du voyage approuvé par la CCLLA le 15 juin 2018.

La seule charge pour la commune sera la mise à disposition du terrain à la CCLLA, elle assurera la viabilité du site en lien avec un bailleur social.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte des réponses données. Cependant celles-ci n'éclairent pas le sujet, les habitants de Chalonnes-sur-Loire et de la CCLLA contribueront bien à l'investissement projeté. Il s'agit aussi pour partie d'un investissement social des collectivités.

12. Les réponses apportées par la Commune aux questions du CE

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

Sur ce dossier de modification N°2 du PLU comprenant 11 points d'adaptation le commissaire enquêteur n'a pas soulevé de question auprès du maître d'ouvrage.

12.2 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 ?*

Réponse apportée par la commune :

Le maintien en A de de la pointe du site est explicitée dans le texte de la révision comme suit :
« Une petite enclave de zone A sera conservée afin de ne pas engager d'extension de cette enveloppe urbaine, qui serait alors considérée par le SCoT comme de la consommation foncière »

Cette zone devra être vendue comme zone de jardin inconstructible.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de cette position arrêtée parle SCoT. Cependant il estime que pour 300 m² qui ne seront jamais valorisés en terre agricole il y a quelque part erreur matérielle à ne pas les avoir inclus dans l'enveloppe urbaine.

12.3 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.

✓ **Question sur l'état initial de l'environnement du site**

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.

Zone humide : aucun sondage pédologique n'a été effectué sur le secteur devant accueillir les gens du voyage, la présence d'une mare a été relevée par le commissaire enquêteur. Comment affirmer qu'il n'y a pas présence de zone humide ?

Réponse apportée par la commune :

A l'approbation du PLU en 2012, les études avaient été menées sur l'ensemble du site des Petits Fresnaies. **Un contrôle préalable de la végétation permet de déterminer si oui ou non une zone humide est susceptible d'être présente. Un sondage pédologique est seulement réalisé lorsque la végétation présente des caractéristiques de zones humides. Voilà pourquoi, des sondages avaient seulement été réalisés sur la partie nord du site.**

Position du commissaire enquêteur :

Le CE ne partage pas les arguments avancés et la position qui en découle. La parcelle retenue se situe en contre bas de la RD 961 et chevauche pour partie un ruisseau. L'existence d'une marre au sein de la parcelle est avérée. Cette situation est source d'une potentielle présence de zone humide et d'une faune devant être protégée.

✓ **Question sur les incidences du projet sur l'environnement lié à la topographie du site**

Il est indiqué : les aménagements envisagés s'adapteront à la topographie actuelle du terrain en pente douce. Hors au regard de la RD 961 un dénivelé moyen d'environ 1,5 m fait que le site est en contrebas de cette route. En quoi consiste la réalisation d'aménagements adaptés au terrain, la gestion des eaux ?

Réponse apportée par la commune :

La commune ne peut apporter de réponse pour le moment. Des aménagements seront réfléchis préalablement à la réalisation du projet

Position du commissaire enquêteur :

Le CE estime cette réponse insuffisante pour éclairer à minima les aménagements nécessaires à la mise en œuvre du projet. Dans le cadre de l'OAP des indications auraient pu être données.

✓ **Question sur les incidences liées à l'insertion du site sur la RD 961**

Il est indiqué que l'OAP prévoit la mise en place d'un aménagement pour la sécurisation de l'entrée/sortie sur le site, que le département a donné son accord « provisoire ». Cela dit l'OAP n'indique pas quel aménagement sécurisé est envisagé... ni la temporalité du provisoire.

Réponse apportée par la commune :

Le détail de l'aménagement sera soumis en temps utile à l'avis du service gestionnaire ; son principe restera simple et sera destiné à bien marquer visuellement l'accès au site.

Sa programmation sera liée à celle de la décision de poursuivre le développement du quartier des Petits Fresnaies engageant celle d'un carrefour aménagé avec la RD 961

Position du commissaire enquêteur :

Le CE estime que ces réponses n'éclairent pas en quoi et comment l'aménagement provisoire permet d'avoir une entrée/sortie du site sur la RD 961 assurant la sécurisation des circulations, ceci dans l'attente d'un aménagement futur lié au potentiel futur lotissement.

✓ **Question sur les cheminements doux entre le site et le centre-ville, et la proximité de la RD 961**

Le projet indique au sein des mesures d'évitement : « la limitation des besoins en déplacements motorisés par l'organisation des déplacements doux en direction du centre-ville ». Hors aucune liaison douce n'est envisagée le long de la RD 961.

Plus largement la grande proximité de la RD 961 et son accessibilité depuis le site n'est-elle pas source de risques importants pour des enfants « en liberté » ?

Réponse apportée par la commune :

La création d'une liaison douce en bordure de la RD 961 se devrait d'être en cohérence avec l'habitat développé aujourd'hui de part et d'autre de cet axe ; elle ferait double emploi avec celle prévue à l'OAP dont la réalisation est inéluctable.

Pour « drainer » à terme le quartier le chemin de Mouliherne, est le lien sécurisé et idéal vers la ville à pied ou à vélo ; enfin, le coût d'un aménagement en parallèle de la RD 961 serait conséquent au vu de la nécessité d'assurer une continuité sous forme de trottoir, a minima sur une longueur de 600 mètres mesurée entre le site et le rond-point de l'Armangé en entrée de ville.

Position du commissaire enquêteur :

Le CE entend les arguments avancés par le maître d'ouvrage. Mais une liaison douce via le chemin de Mouliherne allonge de beaucoup la distance entre les habitations futures pour les gens du voyage (situées en bordure de la RD 961) vers le cœur de ville, ses écoles et ses commerces pour les piétons et vélos.

Hors la distance au regard des écoles et des services est une des raisons du choix du site proposé.

Le parcours naturel ne sera-t-il pas d'emprunter le plus court chemin que d'effectuer un détour ?

13. Synthèse du rapport d'enquête

Après la désignation du commissaire enquêteur par le TA de Nantes et la prise de contact avec les services de la commune de Chalonnes-sur-Loire, l'arrêté du Maire organisait l'enquête unique modification du PLU comprenant 3 volets distincts :

- **le Projet de Modification N° 2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire.** (comprenant 11 points)
- **le Projet de Révision allégée N° 2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire.**
- **le projet de Déclaration de Projet N° 1 emportant mise en compatibilité du PLU.**

Le commissaire enquêteur a visité l'ensemble des sites concernés avant et pendant l'enquête.

La publicité officielle avec les parutions dans la presse et les affichages, a été effectuée au format A3. Le certificat d'affichage a été remis au commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée sur 33 jours entre le 16 décembre 2019 et le 17 janvier 2020, conformément à l'arrêté. Les trois registres ont été ouverts paraphés et clôturés par le CE.

Les dossiers étaient consultables en mairie et sur le site de la commune de Chalonnes-sur-Loire. Quatre permanences du CE ont été tenues, celle prévue le 8 janvier a été remplacée par celle du 15 janvier 2020. Trente-quatre personnes ont rencontré le CE. 13 dépositions aux registres ou par courriers concernant l'objet des dossiers ont été faites dont 10 sur la déclaration de projet N°1. Ce dossier soulevant des questions concernant notamment: l'étude environnementale, l'articulation du site envisagé avec l'aménagement d'ensemble du secteur, les impacts liés à la proximité de la RD 961, Sujets aussi relevés par la MRAE, l'ARS et le Commissaire Enquêteur.

La procédure de Procès-verbal et de mémoire en réponse a été appliquée dans le respect des règles. La commune a répondu aux questions/observations du public et du commissaire enquêteur. Aucun incident n'est intervenu lors de l'enquête.

Fait à Andrezé, le 17 février 2020

Jean-Claude MORINIERE
Commissaire enquêteur



Les pièces annexées jointes au rapport d'enquête:

- A1 - L'arrêté d'enquête publique de Monsieur le Maire de Chalonnes sur Loire du 25/11/2019.
- A2 - Le procès-verbal de synthèse du 27 janvier 2020 du CE : Document de 9 pages.
- A3 - Le mémoire en réponse de la commune de Chalonnes-sur-Loire du 11 février 2020 : document de 13 pages reprenant le PV de synthèse auquel sont ajoutées les réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur.