

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

**Enquête publique Modification N°2**  
**Du Plan Local d'Urbanisme**  
**sur le territoire de**  
**Chalonnes-sur-Loire**

**Conclusion et Avis**

**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

▪ Généralités sur l'enquête publique et procédure	p. 01
▪ L'objet de l'enquête publique	p. 02
▪ Le dossier d'enquête publique	p. 02
▪ Organisation déroulement de l'enquête	p. 03
▪ Les observations du public sur le dossier Modification N°2	p. 03
▪ Les Avis des PPA et autres autorités consultées	P. 04
▪ Le procès-verbal de synthèse et son mémoire en réponse	p. 04
▪ Avis du CE sur les 11 points d'évolutions du PLU	p. 05
▪ Conclusion Générale et Avis du Commissaire Enquêteur	p. 07

-----

### ▪ Généralités sur l'enquête publique

#### Désignation du commissaire enquêteur, et procédure :

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 Chalonnes-sur-Loire enregistrée le 14/10/2019, Monsieur Jean-Claude Morinière a été désigné commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique « **modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du territoire de la commune de Chalonnes-sur-Loire** ».

**Le présent volet « modification N°2 du PLU », objet de cette conclusion et avis du Commissaire enquêteur constitue l'un des trois volets soumis à enquête publique unique** selon l'arrêté du Maire de Chalonnes-sur-Loire n° 2019-251 du 25/11/2019.

L'arrêté 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.

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 et d'actions:

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- Soit de diminuer les possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code ;

Les évolutions prévues dans le présent projet de modification entre dans le champ d'application de la modification de droit commun soumis à enquête publique.

#### Les Acteurs du projet :

Il s'agit de La Commune de Chalonnes-sur-Loire est située au centre du département en bordure de la Loire. 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 et

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<sup>er</sup> janvier 2017, Chalonnes-sur-Loire fait partie de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance regroupant 19 communes et 56 000 habitants.

## ▪ L'objet de l'enquête publique

L'enquête modification N°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire comprend 11 points. Chacun des points est présenté au rapport du commissaire enquêteur. Sont prévus dans le cadre de cette modification:

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

## ▪ Le dossier d'enquête publique

La pièce Modification N°2 du PLU comprenant 45 pages. Chacun des 11 points soumis à modification est présenté selon le plan suivant : le contexte de la modification, les modifications à apporter au PLU (au plan de zonage et au règlement s'il y a lieu), pour les OAP en complément il est indiqué l'orientation d'aménagement et de programmation proposée avec un schéma. Le document apporte son éclairage concernant les incidences de la modification N°2 du PLU sur l'environnement.

A cette pièce sont joints des annexes : 3 délibérations du conseil municipal du 17/12/2018 (2) et 19/11/2018 ; 1 arrêté du Préfet de Maine-et-Loire du 29/11/2018 sur la modification des limites communales.

Le dossier n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation préalable. Il a été notifié aux personnes publiques associées.

*POSITION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER : Le contenu du dossier avec ses différentes pièces est conforme à ce qui est exigé par la procédure de modification retenue. Le*

*dossier de présentation est bien articulé et chacun des 11 points de modification est présenté de manière compréhensible avec le schéma avant et après.*

## ■ **Organisation déroulement de l'enquête**

Préalablement au début de l'enquête le commissaire enquêteur a pris contact avec Monsieur Yannick Besnier service urbanisme. Une première rencontre s'est tenue le jeudi 21 novembre 2019 avec Monsieur Jacques Chazot élu délégué à l'urbanisme, en présence Yannick Besnier, Philippe Oger agents au service urbanisme pour une présentation du projet.

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.

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.

La publicité sur la tenue de l'enquête s'est faite dans deux journaux et à deux reprises les 29 novembre et 6 décembre 2019. Des affichages ont été effectués conformément à la réglementation au tableau d'affichage de la mairie et sur les lieux des modifications. Un certificat d'affichage a été remis au commissaire enquêteur le 31 janvier 2020.

L'enquête publique 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. Le dossier était consultable en Mairie et sur le site internet de la commune. Le dossier a été ouvert coté et paraphé puis clôturé par le Commissaire enquêteur.

Quatre permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur, les 16 et 19 décembre puis les 15 et 17 janvier 2020. Si 36 personnes se sont déplacées lors des permanences seules trois personnes ont formulé des observations sur le dossier modification N°2 du PLU.

## ■ **Les observations du public sur le dossier Modification N°2**

Deux points de modification font l'objet d'observation du public. Il s'agit :

### ✓ **Du point - Création d'une OAP au Pressoir Rouge**

Lors de la révision du PLU approuvée en 2012, les OAP ont été dessinées sur des espaces supérieurs à 5 000m<sup>2</sup>. Le site en question compte 4 500 m<sup>2</sup>. Depuis les lois Grenelles sur la limitation de consommation d'espace conduisent à la densification des espaces. Le SCoT Loire Layon Aubance approuvé en 2015 impose une densité de 15 logements / ha. soit, la création de 7 logements sur cette parcelle objet de l'OAP du Pressoir Rouge.

Dans sa déposition de Monsieur Jean-Marc MONTAILLER estime incohérente la densification retenue au regard des parcelles de 800 m<sup>2</sup> déjà construites autour. 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).

### ✓ **Du point - Création d'une OAP au Parc du Layon**

Lors de la révision du PLU approuvée en 2012, 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. Depuis aucun opérateur touristique ne s'y est intéressé, ce qui a conduit à reclasser le site en zone Ucp 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, d'où la création d'une OAP Parc du Layon avec création de 8 nouveaux logements au sein du Parc.

Dans leur déposition Messieurs DENÉCHÈRE Michel et Christophe propriétaires du site 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).

### ▪ **Les Avis des PPA et autres autorités consultées.**

- La MRAE indique que le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- La CDPENAF 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 donne un avis favorable sous réserve confirmant celui de la CDEPNAF.
- L'ARS indique ne pas avoir de remarque particulière.
- La CCLLA émet un avis favorable.

### ▪ **Le Procès-verbal de synthèse et son mémoire en réponse**

**Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur**, conformément à la réglementation, a été remis le 27 janvier 2020 à Monsieur Jacques Chazot représentant le Maire de Chalonnes-sur-Loire. Le PV fait état de la participation avec 34 personnes différentes rencontrées aux permanences, concernant les 3 dossiers soumis à l'enquête unique. Le PV présente de manière synthétique les observations formulées par le public Il reprend les avis et observations de la MRAE, des PPA et autorités consultées puis les questions du Commissaire enquêteur.

**Le mémoire en réponse du pétitionnaire** est parvenu au commissaire enquêteur par messagerie le vendredi 7 février 2020, puis par courrier recommandé le 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** .

## ▪ Avis du CE sur les 11 points d'évolutions du PLU

Au rapport le commissaire enquêteur a présenté les 11 points d'évolutions de la modification N°2 du PLU. Il a fait l'analyse des réponses de la commune aux observations formulées par le public et PPA. Le commissaire enquêteur n'a pas fait d'observation sur ces 11 points d'évolutions du PLU.

Sur les évolutions, le public a émis des observations sur 2 d'entre elles. La MRAe a fait savoir que la modification N°2 envisagée n'est pas soumise à évaluation environnementale. Les PPA (DDT et CDPENAF) ont formulé des observations sur l'adaptation du règlement en zones A et N.

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

Au règlement écrit, il est proposé une extension mesurée des habitations existantes. Soit une augmentation d'emprise au sol n'excédant pas 30 m<sup>2</sup>, à l'exception du secteur An limitée à 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou 50 m<sup>2</sup> de bassin de piscine. Ces annexes doivent s'implanter à moins de 30m de l'habitation existante.

**Avis des PPA (CDPENAF et DDT) :** 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 ».

**Avis du commissaire enquêteur :** *Il n'a pas d'opposition à formuler sur les modifications proposées au règlement et est d'avis de suivre la demande formulée par les PPA.*

### ✓ Création d'une OAP au Pressoir Rouge

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. Ainsi la modification consiste à créer une nouvelle OAP sur le site des 4 500m<sup>2</sup> au Pressoir Rouge avec la création de 7 logements minimum, 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.

**Observations du public :** Monsieur Jean-Marc MONTAILLER estime incohérente la densification retenue au regard des parcelles de 800 m<sup>2</sup> déjà construites autour du site. Il soulève la question de l'harmonisation de la densité du secteur. Il se dit en désaccord et demande de réduire la densité.

### 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 par 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.**

**Avis du commissaire enquêteur :**

*le CE est d'avis de suivre les recommandations nationales reprises par le SCoT et le PADD du PLU de Chalonnes-sur-Loire. Cela étant il a constaté une construction en cours sur la parcelle, elle ne suit pas les orientations fixées par l'OAP en termes de desserte. Aussi le périmètre de l'OAP du Pressoir Rouge doit être modifié.*

✓ **Création d'une OAP au Parc du Layon**

La vaste propriété du parc du Layon avait été fléchée comme secteur propice à la réalisation d'un projet touristique. Depuis aucun opérateur touristique ne s'y est intéressé, ce qui a conduit à reclasser le site en zone Ucp 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, d'où la création d'une OAP Parc du Layon avec création de 8 nouveaux logements au sein du Parc.

**Observations du public :** Messieurs DENÉCHÈRE Michel et Christophe propriétaires du site soulèvent la question de la hauteur maximale autorisée pour les 8 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.

**Réponse apportée par la commune :**

Concernant la hauteur maximale des constructions, celle-ci, en zone Ucpoa, est limitée à 16 mètres au faîtage 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 qu'un diagnostic spécifique sur les sujets arborés et arbustifs existants soit réalisé **afin de décider des essences à conserver dans le cadre de cet aménagement, pour une ambiance végétale qualitative.**

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Le CE est d'avis que la réponse apportée éclaire la déposition et permet le projet envisagé par l'OAP du Parc du Layon.**

✓ **Concernant les 8 autres points retenus au sein de la modification N°2 du PLU**

- La suppression des emplacements réservés n°18, n°34 et B1 ;
- La prise en compte de l'évolution de la limite communale avec Rochefort-sur-Loire ;
- Le reclassement de parcelles construites non liées à l'activité de la gare ;

- La redéfinition du périmètre de secteur commercial protégé du centre-ville ;
- Le toilettage du règlement écrit au niveau des règles de stationnement sur la zone Uc, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone Us, ainsi que le rappel des obligations du code du patrimoine pour les secteurs concernés par un site archéologique recensé ;
- L'ajout d'une annexe sur le risque radon au PLU.

***Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ces 8 points. Pour avoir étudié les contextes et les objectifs de ces modifications ; pour avoir visité les différents sites, le commissaire enquêteur est d'avis que ces projets s'inscrivent dans le cadre des évolutions souhaitables en termes d'urbanisme. Que ces modifications au règlement graphique n'auront pas d'impact négatif sur l'environnement. Elles ne modifient en rien la situation présente sur le terrain, hormis la réduction du périmètre de protection commerciale. Cette orientation permettant aux immeubles concernés d'être valorisés en logements et non restés vacants. Aussi le CE est favorable aux modifications proposées pour les 8 points énumérés ci-dessus.***

## ▪ Conclusion Générale et avis du commissaire enquêteur

Le dossier Modification N°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire comprend 11 points de modifications graphiques ou règlementaires.

Sur décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, le dossier n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale. Le dossier soumis à l'enquête n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public, la procédure de modification ne l'impose pas.

La publicité a été faite dans les formes prescrites par la loi en matière d'information du public au regard de l'enquête et son objet. Quatre permanences du CE ont été tenues.

Le public a formulé des observations sur 2 points de modification présentés au dossier. Les PPA (CDPENAF et DDT) ont formulé un avis avec réserve au règlement des zones A et N.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage apporte son éclairage complémentaire aux différents thèmes soulevés par les observations du public.

### **Aussi,**

Après étude du dossier soumis à enquête publique, après avoir effectué la visite de tous les sites concernés par une modification ou évolution territoriale.

Après prise en compte des observations du public, des PPA et des réponses apportées par le maître d'ouvrage.

**Et considérant :**

- Que le projet de modification N°2 du PLU est conforme à la réglementation sur l'urbanisme. Qu'il ne modifie pas de zones A ou N. Que les modifications entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun.
- **Que l'OAP prévue au Pressoir Rouge est amputée d'une portion de son périmètre** en raison d'une construction en cours ne suivant pas les orientations d'aménagement indiquée au dossier en termes de desserte.
- Que malgré le constat ci-dessus l'OAP du Pressoir Rouge apporte sa contribution à la limitation de consommation d'espace agricole par la densification.
- Que l'OAP du Parc du Layon permettra la réalisation de nouveaux logements au sein d'un espace attractif, et ainsi de densifier la zone urbanisée.
- **Que les observations** de la part de la CDPENAF et de la DDT **soient prises en compte, pour être intégrées au dossier soumis à approbation** de la présente modification N°2 du PLU.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la **modification N°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire** comprenant 11 points de modifications territoriales et réglementaires envisagées, sur le territoire de Chalonnes-sur-Loire.

**Sous réserve : de modifier le périmètre de l'OAP du Pressoir Rouge** lequel doit être réduit du fait d'une construction en cours laquelle ne sera pas desservie par les aménagements de l'OAP initiale.

Fait à Andrezé, le 17 février 2020

Jean-Claude MORINIERE  
Commissaire enquêteur

