

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

**Enquête publique Révision « allégée » 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 Révision « allégée » N°2	p. 03
▪ Interrogation du CE sur le périmètre de la révision	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 le projet de Révision « allégée » N°2 du PLU	p. 04
▪ Conclusion Générale et Avis du Commissaire Enquêteur	p. 05

-----

### ▪ 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 « **révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du territoire de la commune de Chalonnes-sur-Loire** ».

**Le présent volet « révision allégée 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 révision « allégée » définit aux articles L 153-31 à 35 du code de l'urbanisme précise qu'elle ne doit pas porter atteinte aux orientations du PADD.

Dans le cas présent il s'agit d'une enclave Agricole occupant 2 500 m<sup>2</sup> qui n'est plus utilisé comme site d'exploitation, située au sein de zones Upv et 2AUp.

Les évolutions prévues dans le présent projet de révision allégée 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 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 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<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

En amont de l'arrêté de projet une procédure de concertation a été menée et son bilan dressé.

L'enquête révision allégée N°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire concerne deux parcelles n° 590 et 591 d'une superficie totale de 2 500 m<sup>2</sup> au sein du 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 d'habitat.

Au sein de la parcelle n° 590 une surface de 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> rejoignent la zone Upv.

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.

Au SCoT sur ce type de zonage 15 logements hectare sont retenus. La surface brute de cette OAP est d'environ 2 400 m<sup>2</sup> 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.

## ▪ Le dossier d'enquête publique

La pièce Révision « Allégée » N°2 du PLU comprenant 25 pages. Le dossier soumis à enquête traite :

- De la procédure retenue au regard des orientations du PADD,
- Du contexte du projet au regard du positionnement du site et des parcelles au sein de l'enveloppe urbaine sur le secteur de la Guinière, et du SCoT Loire Layon approuvé en 2015,
- Des modifications à apporter au plan de zonage et du règlement écrit en précisant les orientations et aménagement de l'OAP de la Croix Verte.
- Des incidences du projet de révision et des aménagements sur l'environnement. Lesquelles sont appréciées comme infimes.

A cette pièce est joint en annexe un courrier de l'ancien exploitant attestant de l'arrêt de l'activité agricole sur le site.

Le dossier a fait l'objet d'une procédure de concertation préalable, le registre mis à disposition du public est resté vierge. Le projet 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 révision « allégée » retenue. Le dossier de présentation est bien articulé, la modification de zonage et l'OAP sont présentées 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 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 5 février par messagerie.

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 seule une personne a formulé des observations concernant le dossier révision « allégée » N°2 du PLU.

## ■ Les observations du public sur le dossier Révision « allégée » N°2

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

L'OAP prévoit l'élargissement du chemin de la Croix Verte afin de permettre une circulation à double sens et quelques stationnements. Il est prévu la sécurisation du carrefour donnant sur la rue de la Guinière et une accroche bâtie à l'angle de la rue de la Guinière , un peu de retrait du chemin de la Croix Verte pour la visibilité.

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.

## ■ Interrogation du commissaire enquêteur sur le périmètre de la révision.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le maintien de 300 m<sup>2</sup> en zone A situés à l'extrémité de la parcelle n° 590 entre une zone Upv et le chemin de la croix Verte se prolongeant au-delà de l'OAP. N'est-ce pas une erreur matérielle de ne pas l'avoir incluse dans l'enveloppe interne au SCoT ? Quelle valorisation possible ?

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

- La MRAe n'a pas exprimé d'avis sur le dossier.
- L'ARS, la DDT, le Département, la Chambre d'Agriculture, la CCI n'ont pas d'observation particulière à formuler.
- 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 le projet de Révision « allégée » N°2 du PLU**

Au rapport le commissaire enquêteur a présenté le projet de révision allégée N°2 du PLU sur le secteur de la Guinière. Le projet de révision ne portant pas atteinte aux orientations du PADD puisqu'il concerne une zone A, enclavée au sein du secteur urbanisé de la Guinière et que le site de l'ancienne exploitation agricole n'est pas repris suite à l'arrêt de l'exploitant.

Par ailleurs le site objet de cette révision allégée se situe au sein de l'enveloppe urbaine de la Guinière retenue par le SCoT Loire Layon, hormis une pointe d'environ 300 m².

Sur le projet de révision allégée, le public a émis une seule observation. La MRAe n'a pas formulé d'avis. Les PPA n'ont pas formulé d'observation particulière.

### ✓ **Concernant la révision allégée et l'OAP**

Monsieur Alain BROUARD habitant en bordure de la voie devant desservir le site objet de la révision et d'une OAP, demande un décalage de la future voie de sa propriété afin d'avoir un espace entre son habitation et la circulation des véhicules.

### **Réponse apportée par la commune :**

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

### **Avis du commissaire enquêteur :**

**Le CE est d'avis de répondre favorablement à la demande formulée en la prenant en compte dans le projet d'OAP de la croix Verte.**

Le commissaire enquêteur a interrogé 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 ?

**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.**

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Le CE prend acte de cette position et de la limite retenue par le SCoT. Il semblerait qu'il s'agit là d'une erreur matérielle ou d'une appréciation non compatible avec les réalités du terrain. Ces 300 m<sup>2</sup> sont séparés par un chemin du reste des parcelles agricoles et enclavés entre ce chemin et la zone urbaine.*

▪ **Conclusion Générale et avis du commissaire enquêteur**

Le dossier Révision « allégée » N°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire consiste à effectuer une modification de zonage d'un site agricole sur 2 500 m<sup>2</sup> situé sur le secteur de la Guinière en zone urbanisable, ceci dans le cadre d'une OAP. Il s'agit d'une zone A enclavée au sein d'une zone Up et comprise dans l'enveloppe urbaine. Le projet fait suite à l'arrêt d'activité agricole sur le site.

Le dossier a fait l'objet d'une étude environnementale et d'une concertation préalable avec le public.

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 une seule observation sur le chemin devant desservir le futur projet, et le commissaire enquêteur a exprimé une interrogation sur le maintien de 300 m<sup>2</sup> en zone A sur le site.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage apporte son éclairage aux questions soulevées par les observations.

**Aussi,**

Après étude du dossier soumis à enquête publique, après avoir effectué la visite du site concerné par la révision « allégée ».

Après prise en compte de l'observation du public, des positions des PPA et des réponses apportées par le maître d'ouvrage au public et au commissaire enquêteur.

**Et considérant :**

- Que suite à l'arrêt d'activité de l'exploitant, le site agricole n'est pas repris pour y développer une activité en lien avec l'agriculture.

- Que l'espace concerné par la révision allégée et l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT Loire Layon.
- Que le projet de révision « allégée » N°2 du PLU est conforme à la réglementation sur l'urbanisme. S'il modifie une zone A enclavée au sein d'une zone urbaine suite à l'arrêt d'activité, il ne porte pas atteinte aux orientations du PADD.
- Que le projet n'a pas ou très peu d'impact sur l'environnement.
- Que la révision allégée et son OAP avec 4 logements apportent leurs contributions à la densification de l'espace et ne consomment pas de terre agricole.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la **révision allégée N°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire** permettant l'urbanisation d'un site non repris par l'activité agricole.

Fait à Andrezé, le 17 février 2020

Jean-Claude MORINIERE  
Commissaire enquêteur

