

Commune

CHALONNES-SUR-LOIRE

Modification n°3 du PLU



Réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du XX/XX/XXXX

Fait à Chalonnnes-sur-Loire,
Le Maire,



Dossier 22094924
06/08/2024

réalisé par



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

PREAMBULE

Par un courrier en date du 22 mai 2024, madame le maire de Chalonnes-sur-Loire a sollicité le tribunal administratif de Nantes pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe ayant pour objet : « *Enquête publique en vue du projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalonnes-sur-Loire et le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalonnes-sur-Loire.* »

Par décision n°E24000097/47 en date du 30 mai 2024, Monsieur Jean-Claude ROUILLARD a été désigné commissaire enquêteur pour les enquêtes publiques des procédures de révision allégée n°3 et modification n°3 du PLU de la commune de CHALONNES-SUR-LOIRE.

La date initiale d'ouverture d'enquête prescrite dans cet arrêté ne permettait pas de respecter le délai d'une information au public par voie de publication locale réalisée 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête (article L.123-10 du Code de l'environnement).

En conséquence, un arrêté modificatif n°2024-164 a été pris par Madame le maire de Chalonnes-sur-Loire en date du 14 juin 2024 fixant de nouvelles dates d'ouverture et de clôture d'enquête, ainsi qu'une modification de deux dates de permanences.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 27 juin 2024 au lundi 29 juillet 2024. Au cours de cette période de 33 jours consécutifs, j'ai tenu en mairie de Chalonnes-sur-Loire 3 permanences aux dates et horaires suivants :

- jeudi 27 juin de 9h00 à 12h00,
- mercredi 10 juillet de 14h30 à 17h30,
- lundi 29 juillet de 14h30 à 17h30.

L'information du public sur la tenue de l'enquête publique s'est effectuée selon les modalités suivantes :

- Par voie de presse dans Ouest France et le Courrier de l'Ouest les 12 et 29 juin 2024. Un erratum concernant les dates d'enquête a été publié dans ces mêmes journaux le 19 juin 2024.
- Par voie d'affichage en mairie de Chalonnes-sur-Loire.
- Sur le site internet de la commune de Chalonnes-sur-Loire.

Le public pouvait consulter le dossier mis à sa disposition :

- En support « papier » en mairie de Chalonnes-sur-Loire aux heures d'ouverture.
- Par voie dématérialisée dès le début de l'enquête en consultation et téléchargement sur le site internet

CONCERNANT LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Question n°1 : pour les propriétaires des bâtiments concernés par ces fiches incomplètes peut-il y avoir un risque de voir le bâtiment exclus lors d'une prochaine mise à jour du PLU ?

1/ Estimer l'impact du projet sur l'activité agricole

Selon l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme « *1.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Ainsi l'identification des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination en zones N ou A doit répondre à deux enjeux :

- Ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
- Ne pas porter atteinte à la qualité paysagère.

Quand bien même le PLU identifie les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination, il faut rappeler que chaque formalité d'urbanisme à ce titre sera examinée par les commissions référentes : la CDPENAF ou la CDNPS pour estimer la demande aux regards des deux critères précités.

Il est important d'examiner l'impact d'un éventuel changement de destination sur l'activité agricole au moment de la demande, car le contexte agricole a pu évoluer entre temps.

Ce premier peut donc à tout moment remettre en question une éventuelle demande de changement de destination.

2/ Réfléchir un urbanisme résilient

Les élus ont souhaité consulter les gestionnaires des réseaux pendant les inventaires des bâtiments pouvant prétendre à un éventuel changement de destination. Ces derniers n'ont apporté leur réponse que tardivement, après les travaux de modifications du PLU. Certains bâtiments ne sont pas desservis par les réseaux. Pour les élus, le changement de destination ne doit répondre qu'à l'opportunité de valoriser le patrimoine et d'optimiser l'existant. Cela passe aussi par l'optimisation des réseaux existants. Ils ne souhaitent pas étendre les réseaux et renforcer le mitage urbain via ce dispositif.

Aussi certaines fiches sont « incomplètes » notamment pour les critères de distance vis-à-vis des exploitations agricoles et pour la présence des réseaux. Ces bâtiments sont pour certains tout de même identifiés au règlement graphique du PLU, leur permettant de prétendre à un changement de destination. Cependant, selon l'avancé des connaissances, un refus pourra être appliqué en raison de l'absence de réseau ou encore d'un impact sur une activité agricole identifiée.

Une révision générale du PLU est en cours. De nouveau le potentiel de création de nouveaux logements via l'optimisation de foncier et/ou bâtiment existant devra être examiné. Il est donc possible qu'à l'issue de cet examen, le nombre de bâtiments retenus, qui reste rappelons le trop important aux regards des services de l'Etat, peut tendre à la baisse.

Question n°2 : la DDT a précisé « il est souhaitable de fixer une règle d'implantation par rapport à la construction » - comment cette demande a été prise en compte dans la modification n°3 ?

Le paragraphe suivant est précisé en page 16 de la notice de présentation de la modification n°3 du PLU :

Complément suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Commission Départementales de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Ces deux instances ont précisé dans leur avis que cette modification était l'opportunité d'encadrer le développement des piscines afin de répondre à des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation de la ressource en eau. Ainsi il est rappelé dans chaque zone permettant une vocation ou une destination résidentielle (Ua, Uc, Up, 1AU, 2AU, A et N) au sein des articles 8 et 9 de ces zones que les piscines annexes à la construction principale doivent s'implanter à 12m maximum de la construction principale et que leur emprise au sol est limitée à 50m².

De la même façon il est souhaité que de façon plus générale l'implantation des annexes soit limitée à 20 m de la construction principale.

Cela signifie qu'à l'issue de l'enquête publique les documents d'approbation tiendront compte des avis de ces deux Personnes Publiques Associées et que le règlement écrit sera modifié et précisé en conséquence.

CONCERNANT LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU

Question n°3 : quelles sont les valeurs exactes des surfaces concernées par la révision n°3 en zone A et Upv ?

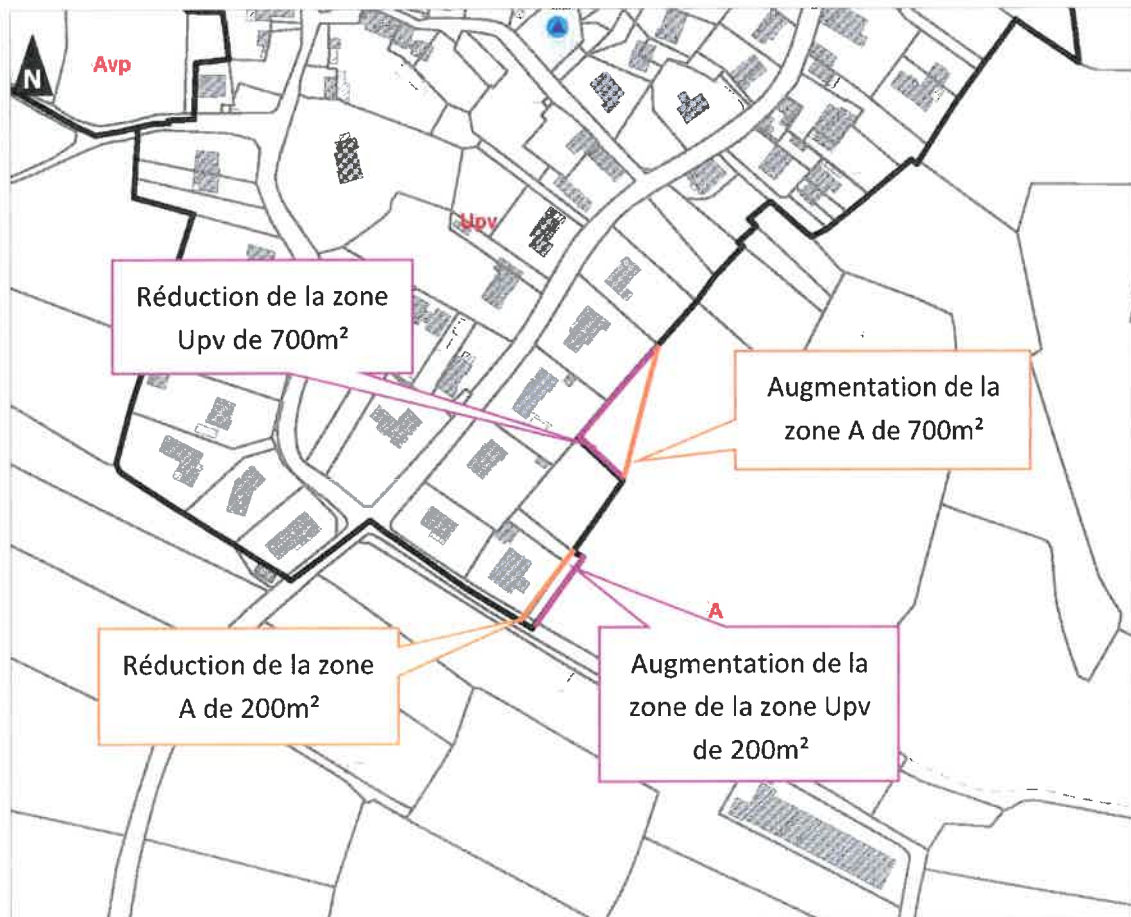
La révision allégée n°3 du PLU génère une réduction de la zone A pour permettre l'accès à la parcelle mais aussi en contrepartie une augmentation de cette dernière. En conséquence le zone Upv se voit aussi réduite et augmentée.

Le bilan global de cet « échange » de zone génère le résultat suivant :

- Augmentation d'environ 500m² de la zone A (-200m² +700m²)
- Réduction d'environ 500m² de la zone Upv (+200m² -700m²)

In fine ce bilan est favorable à la préservation des espaces agricoles.

Zonage après modification du PLU



▭ Limite de zone ou secteur

● Mare protégée (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Zone urbaine

Upv : zone urbaine, secteur correspondant aux villages présentant une densité et des hauteurs faibles

Zone agricole

A : Zone agricole

Avp : zone agricole, secteur à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles

Ainsi le tableau général de l'évolution des surfaces est le suivant :

| Zones | surface avant la révision allégée n°3 (en m²) | surface après la révision allégée n°3 (en m²) |
|------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1AUaoa | 64 812 | 64 812 |
| 1AUégoa | 32 569 | 32 569 |
| 1AUpoa | 179 960 | 179 960 |
| 1AUpvoa | 45 677 | 45 677 |
| 2AUa | 66 281 | 66 281 |
| 2AUp | 98 837 | 98 837 |
| 2AUs | 48 735 | 48 735 |
| 2AUt | 25 416 | 25 416 |
| A | 8 882 142 | 8 882 718 |
| Ac | 37 652 | 37 652 |
| Ah | 103 394 | 103 394 |
| Ahd | 107 484 | 107 484 |
| Am | 70 639 | 70 639 |
| An | 3 837 780 | 3 837 780 |
| Anh | 74 271 | 74 271 |
| Anhd | 160 469 | 160 469 |
| Avp | 3 402 211 | 3 402 211 |
| Avpa | 26 452 | 26 452 |
| Avph | 138 828 | 138 828 |
| Avphd | 29 610 | 29 610 |
| N | 17 278 527 | 17 278 527 |
| Ne | 43 942 | 43 942 |
| Ng | 19 371 | 19 371 |
| Nh | 329 704 | 329 704 |
| Nhe | 4 325 | 4 325 |
| Nj | 157 815 | 157 815 |
| NI | 51 229 | 51 229 |
| Nt | 116 464 | 116 464 |
| Nte | 49 038 | 49 038 |
| Nvo | 5 836 | 5 836 |
| Nx | 14 599 | 14 599 |
| Ua | 426 342 | 426 342 |
| Uc | 376 594 | 376 594 |
| Ucoa | 16 414 | 16 414 |
| Ucp | 55 433 | 55 433 |
| Ucpoa | 4 531 | 4 531 |
| Uéq | 244 648 | 244 648 |
| Up | 1 032 846 | 1 032 846 |
| Upe | 9 789 | 9 789 |
| Upoa | 6 937 | 6 937 |
| Upv | 644 868 | 644 292 |
| Upvoa | 7 288 | 7 288 |
| Us | 114 313 | 114 313 |
| Use | 28 500 | 28 500 |

CONCERNANT LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC

Question n°4 : dans quelle mesure la liste des bâtiments autorisés à changer de destination pourra-t-elle faire l'objet d'ajouts ?

Les élus rappellent que pour des raisons de cohérence avec le projet de PLU initial, seuls les bâtiments en secteurs Ahd, Anhd, Avphd et Nh, et qui correspondaient aux critères de sélection, sont étudiés dans le cadre de cette procédure de modification. Ainsi toutes les demandes portant sur des bâtiments qui ne sont pas situés dans ces zones seront refusées.

Pour rappel :

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ secteur Ac à vocation horticole ;
- ☞ secteur Ah autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ sous-secteur Ahd au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions ;
- ☞ secteur Am autorisant l'évolution des exploitations agricoles existantes et l'extension modérée du bâti existant non agricole ;
- ☞ secteur An à potentialités agronomiques et richesses naturelles ;
- ☞ sous-secteur Anhd autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ sous-secteur Anhd au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions ;
- ☞ secteur Avp à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles ;
- ☞ sous-secteur Avpa permettant une évolution des sites d'activité agricole existants ;
- ☞ sous-secteur Avph autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ sous-secteur Avphd au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions.

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☞ secteur Ne doté de prescriptions particulières correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché du captage ;
- ☞ secteur Nep où sont autorisés les équipements d'intérêt collectif ;
- ☞ secteur Ng où est autorisé le stockage de déchets inertes ;
- ☞ secteur Nh autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ sous-secteur Nhe doté de prescriptions particulières correspondant au périmètre de protection rapproché du captage ;
- ☞ secteur Nj de jardins protégés ;
- ☞ secteur Ni destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ;

Pour les autres demandes les élus se laissent la possibilité de les étudier à l'issue de l'enquête publique ou dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.