



# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Chalonnès-sur-Loire

Réunion publique n°1 du 18/09/2025

# Sommaire

- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme
- Réviser un PLU
- Le cadre de vie de Chalonnais-sur-Loire
- La dynamique communale
- Les ressources
- Temps d'échanges

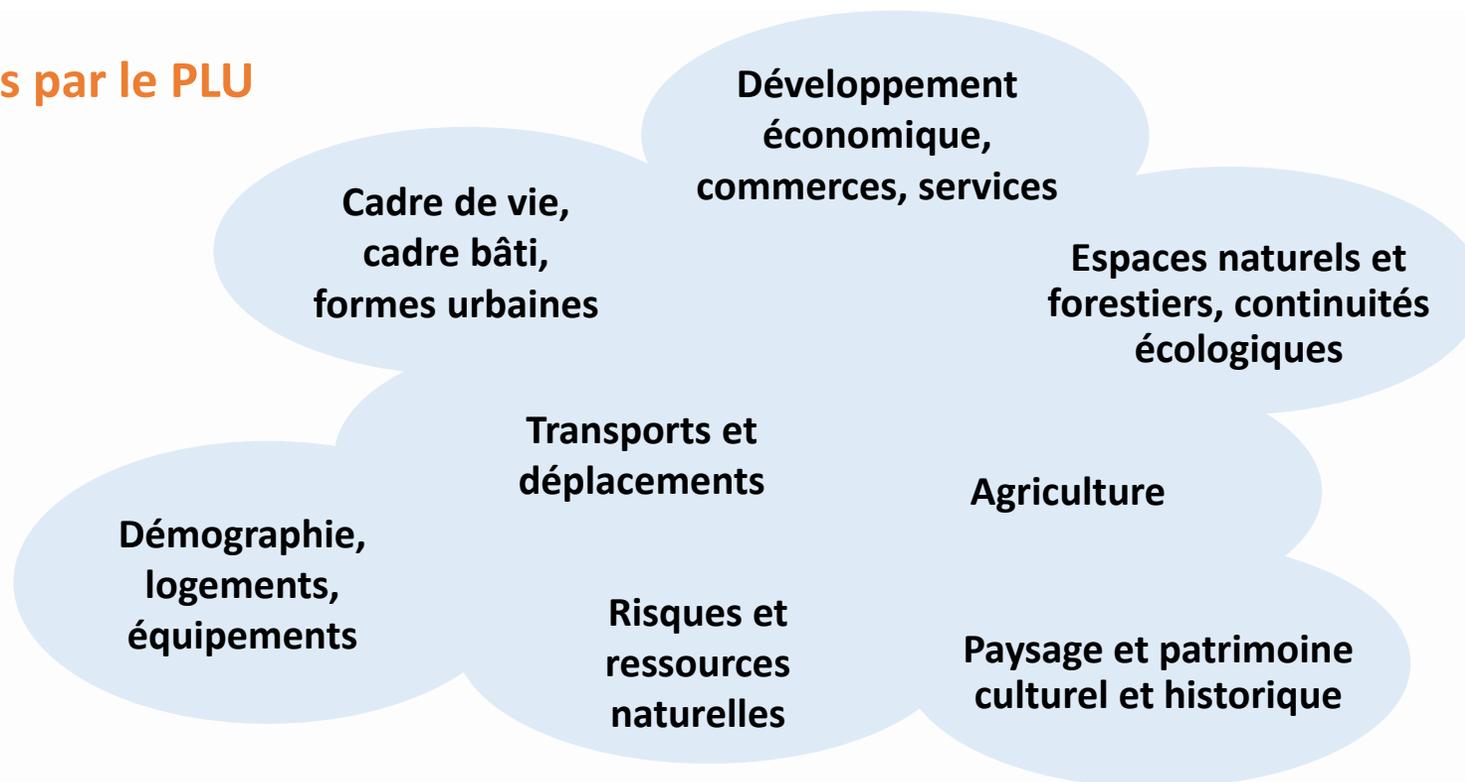
# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

## LE PLU C'EST !

- **Un objectif global** : le développement durable et la résilience des territoires face au changement climatique
- **Un document stratégique évolutif** : démarche de projet à horizon 6 - 10 ans
- **Un document réglementaire**: permettre l'instruction des permis de construire d'après un zonage et des règles d'instruction

### Les thématiques abordées par le PLU





## Un rapport de présentation qui :

- Dresse un **portrait du territoire** à travers l'analyse de différentes thématiques.
- **Présente les choix d'urbanisation** de la commune
- **Evalue les incidences du PLU sur l'environnement** et justifie les mesures d'évitement, réduction et compensation des incidences



## Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables : qui décrit le projet d'évolution de Chalonnais-sur-Loire à horizon 2040

**Un règlement écrit et graphique (zonage) :** Pour chaque secteur, ils déterminent notamment les constructions et installations autorisées, leur volumétrie, implantation, aspect et les règles en matière de raccordement aux réseaux, accès, performances énergétiques et environnementales et sur le maintien ou la création d'espaces vert. Ils protègent également la trame verte et bleue.

## Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- **Thématiques** sur tout ou partie de la commune
- **Sectorielles** sur des terrains pouvant faire l'objet d'opérations d'aménagement.

**Des annexes :** Servitudes applicables, informations sur les risques et nuisances, gestion des eaux, etc. Elles ne sont pas créées par le PLU mais sont mises à jour régulièrement.

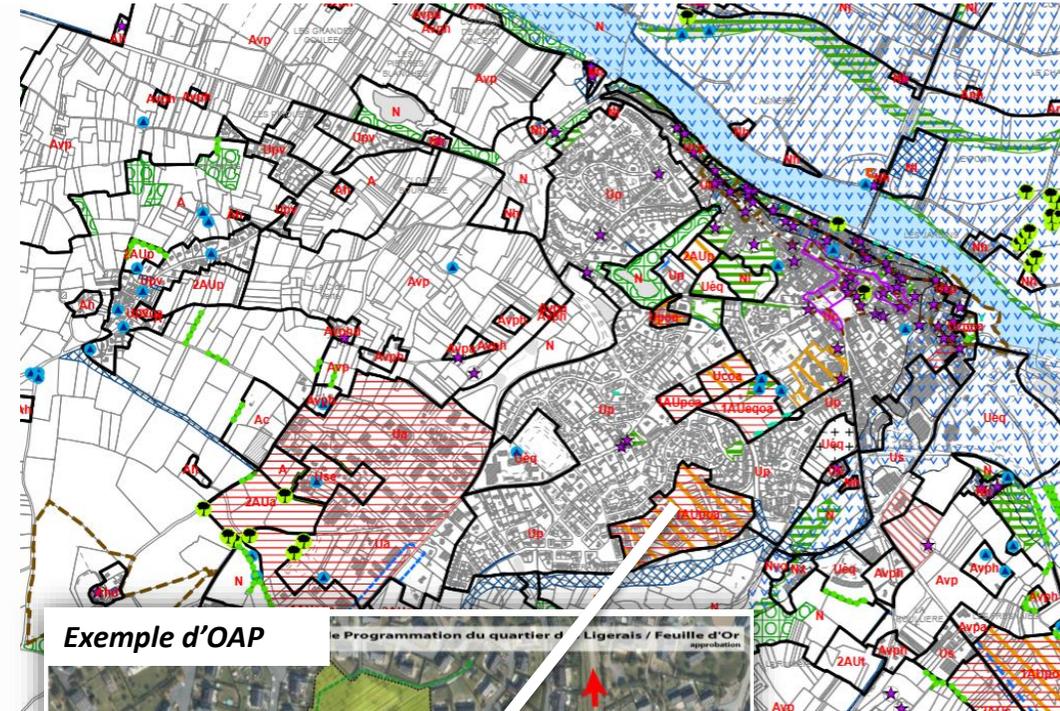
Pièces réglementaires opposables



aux autorisations d'urbanisme



Extrait du zonage actuel de Chalonnais-sur-Loire



Exemple d'OAP



# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le PLU applicable est consultable [en ligne](#) :

LE  
**GÉO**PORTAIL DE  
L'URBANISME



RENDRE **ACCESSIBLE** À TOUS,

LES INFORMATIONS Y SONT  
RÉGULIÈREMENT ACTUALISÉES

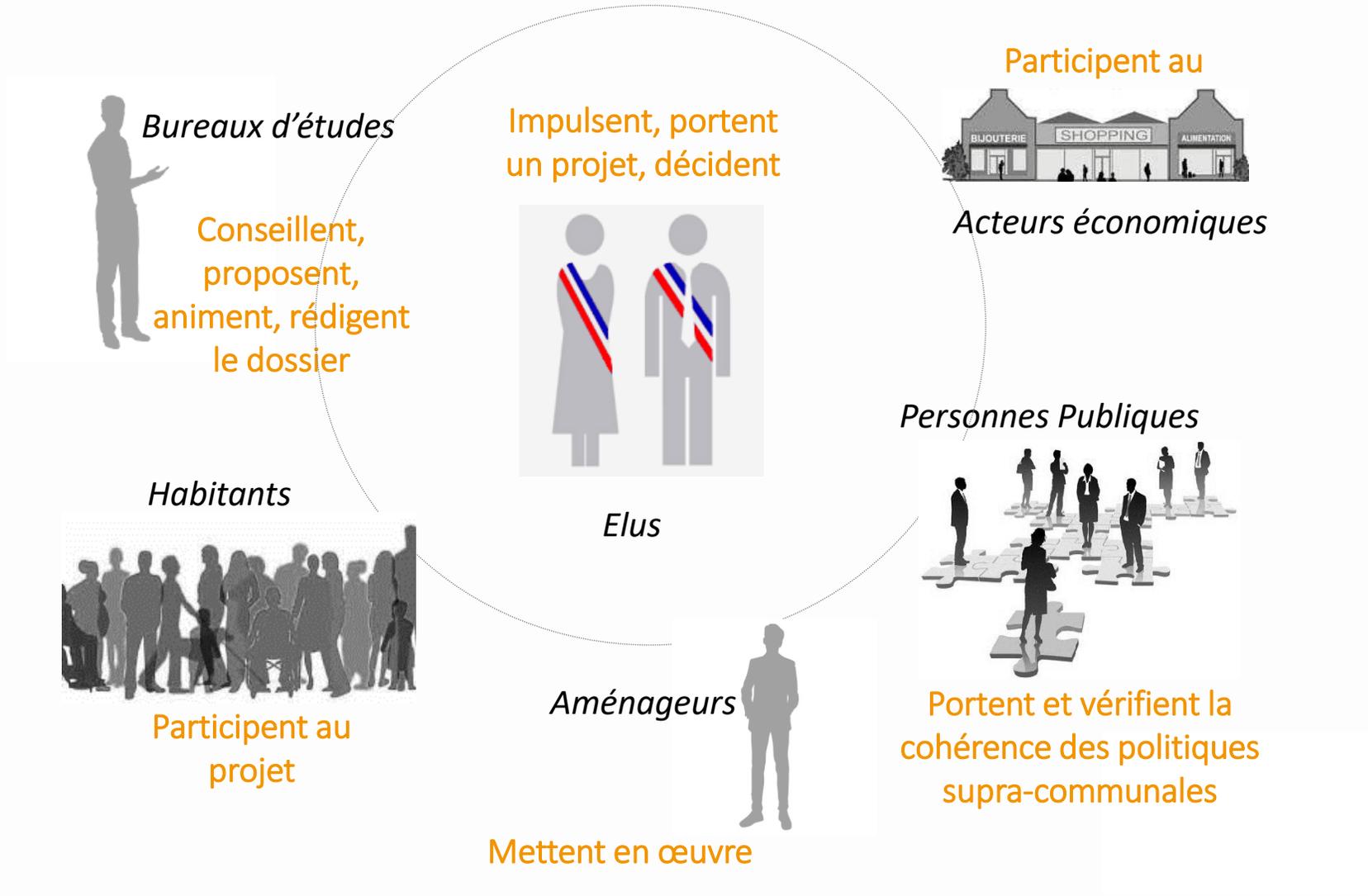


PRENDRE CONNAISSANCE  
DES **PROJETS D'AMÉNAGEMENT**  
SUR SA COMMUNE.

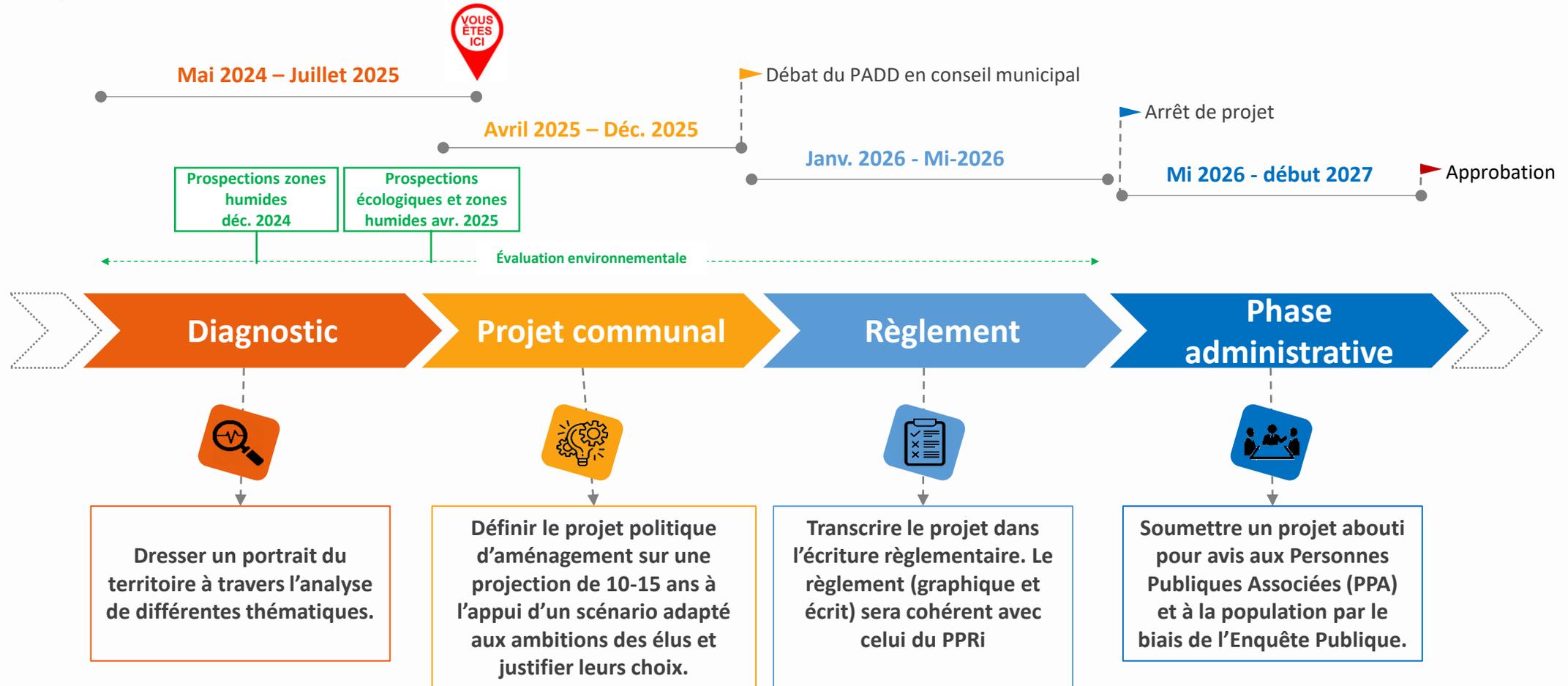


# Réviser un Plan Local d'urbanisme

## Les jeux d'acteurs / La gouvernance

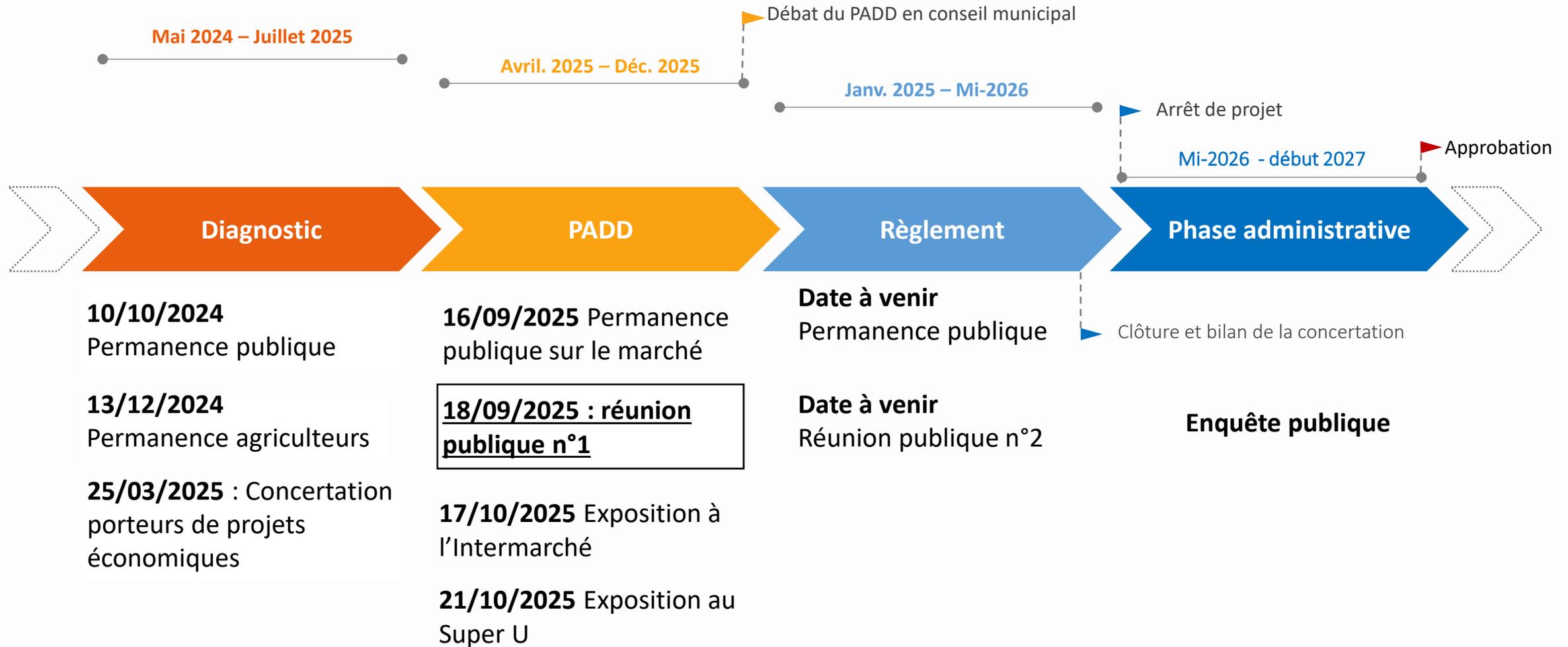


## Les étapes de la révision



**Un document soumis à évaluation environnementale : analyser les effets du PLU sur l'environnement, et inscrire le projet communal dans une démarche d'ÉVITEMENT, RÉDUCTION, COMPENSATION des incidences.**

## La concertation – les temps forts



## La concertation – Moyens d’expressions en dehors de ces temps forts

### Depuis le début de la procédure, jusqu’à l’arrêt de projet :

- Par courrier en les adressant à :  
Madame le Maire  
14 Ter Place de l’Hôtel de Ville  
49290 Chalonnnes-sur-Loire
- Par mail, à l’adresse [urbanisme@chalonnnes-sur-loire.fr](mailto:urbanisme@chalonnnes-sur-loire.fr)
- Registre en mairie (dans le hall) tout le long de la procédure

### Après l’arrêt de projet:

Pendant la durée d’un mois d’enquête publique :

- sur le registre
- pendant les permanences du commissaire enquêteur.

### Où m’informer?

- Sur le site internet de la Ville : <https://www.chalonnnes-sur-loire.fr>
- Dans certaines publications municipales

## La commune de Chalonnnes-sur-Loire fait partie :

Du Pôle Métropolitain Loire Angers, également porteur du **Conseil de développement Loire Angers**, a pour objet d'exercer la mise en œuvre de son **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**.

Les compétences:

- Le développement économique, touristique et commercial, l'emploi / insertion,
- L'habitat et l'offre résidentielle,
- Les transports / mobilité,
- Les services de proximité,
- L'énergie,
- Le foncier

### De la Communauté de Communes Loire-Layon Aubance :

Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI de 19 communes) créé le **1er janvier 2017**

Les compétences :

- Développement économique
- Aménagement du territoire
- Gestion des milieux aquatiques
- Prévention des inondations
- Accueil des gens du voyage
- Voirie
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Logement et cadre de vie
- Assainissement collectif
- Natation scolaire
- Culture
- Action sociale
- Sécurité du territoire
- Propreté publique

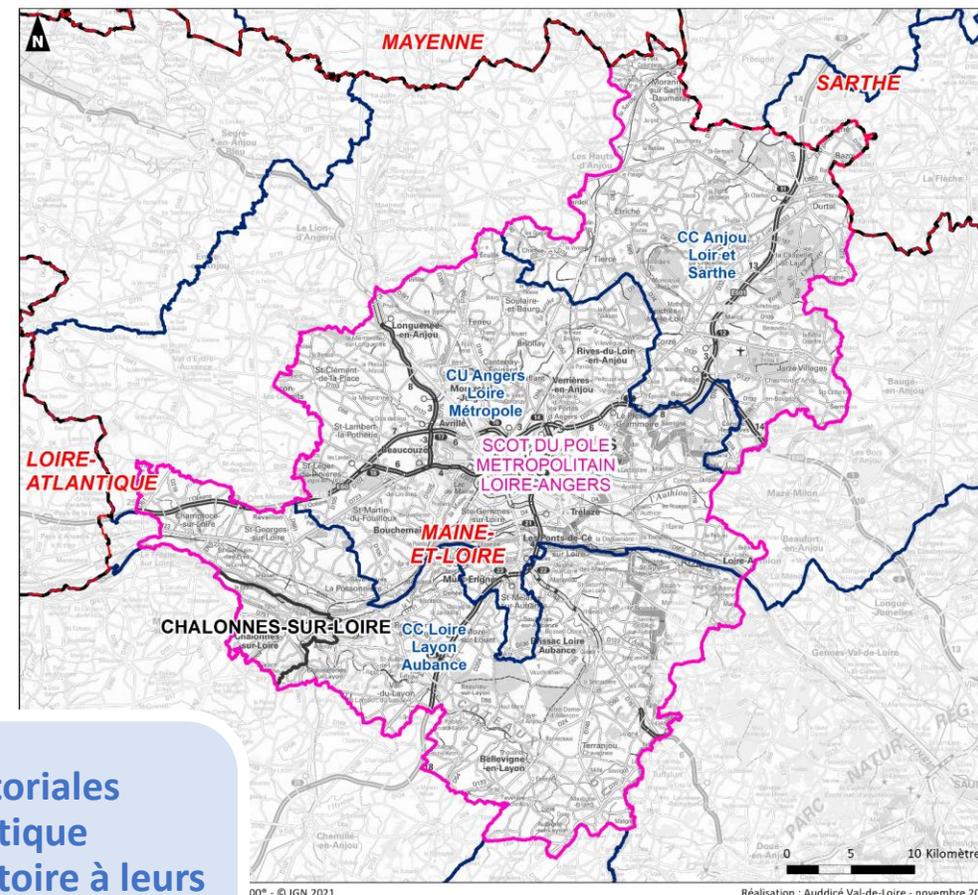
**Ces structures territoriales définissent la politique d'aménagement du territoire à leurs échelles dont Chalonnnes-sur-Loire fait partie**



Commune de Chalonnnes-sur-Loire (49)  
Plan Local d'Urbanisme



Localisation de la commune  
au sein du SCOT Pôle métropolitain Loire-Angers



00° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - novembre 2024

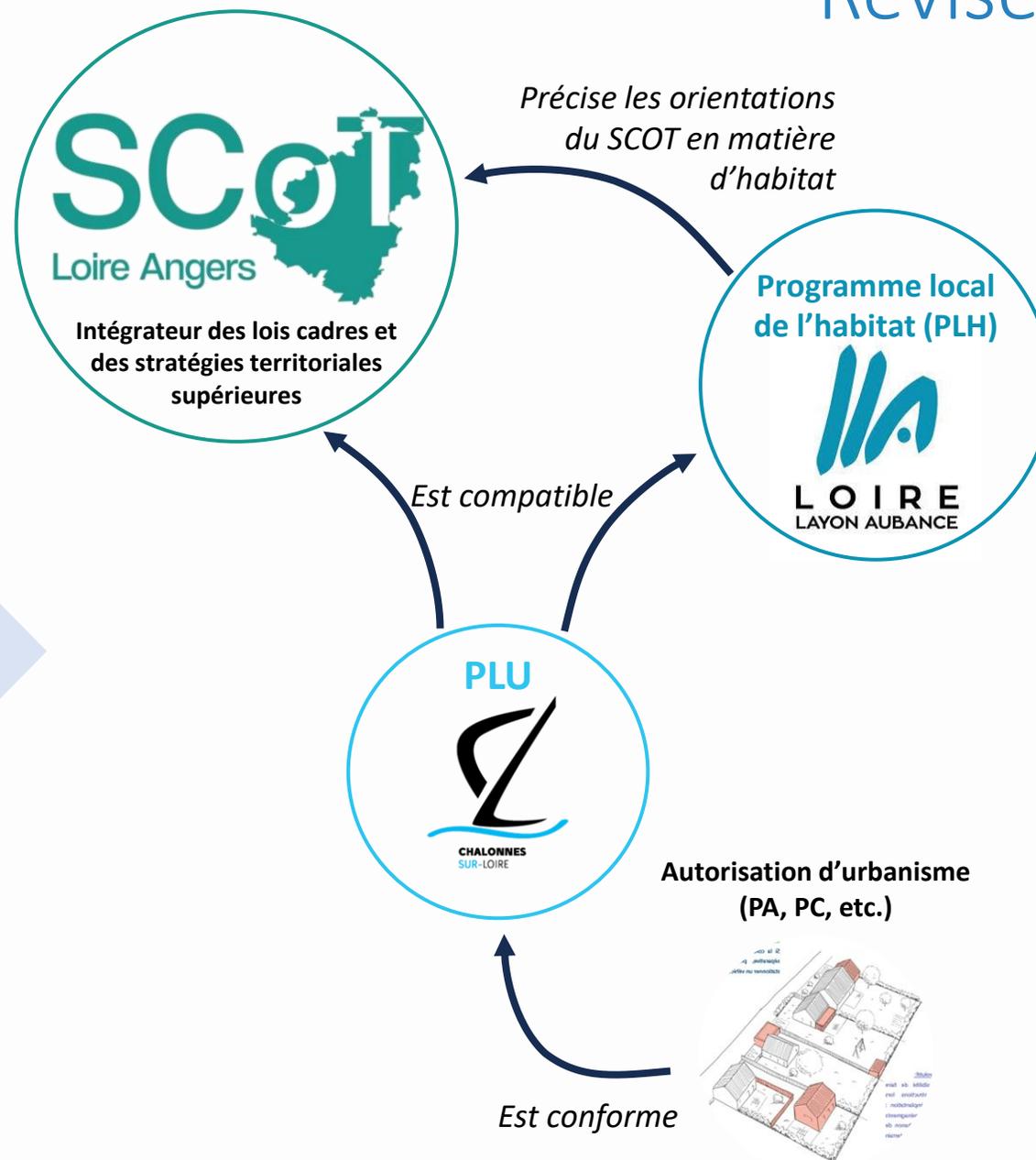
- ▭ Commune de Chalonnnes-sur-Loire
- ▭ Limite intercommunale
- ▭ Limite départementale

## Les documents cadres

La loi, la politique régionale et départementale d'aménagement du territoire est écrite dans des documents stratégiques de rang supérieur

Leurs principes sont déclinés dans le **Schéma de Cohérence Territorial** et les documents stratégiques intercommunaux

Le **PLU** doit être compatible avec ces stratégies territoriales

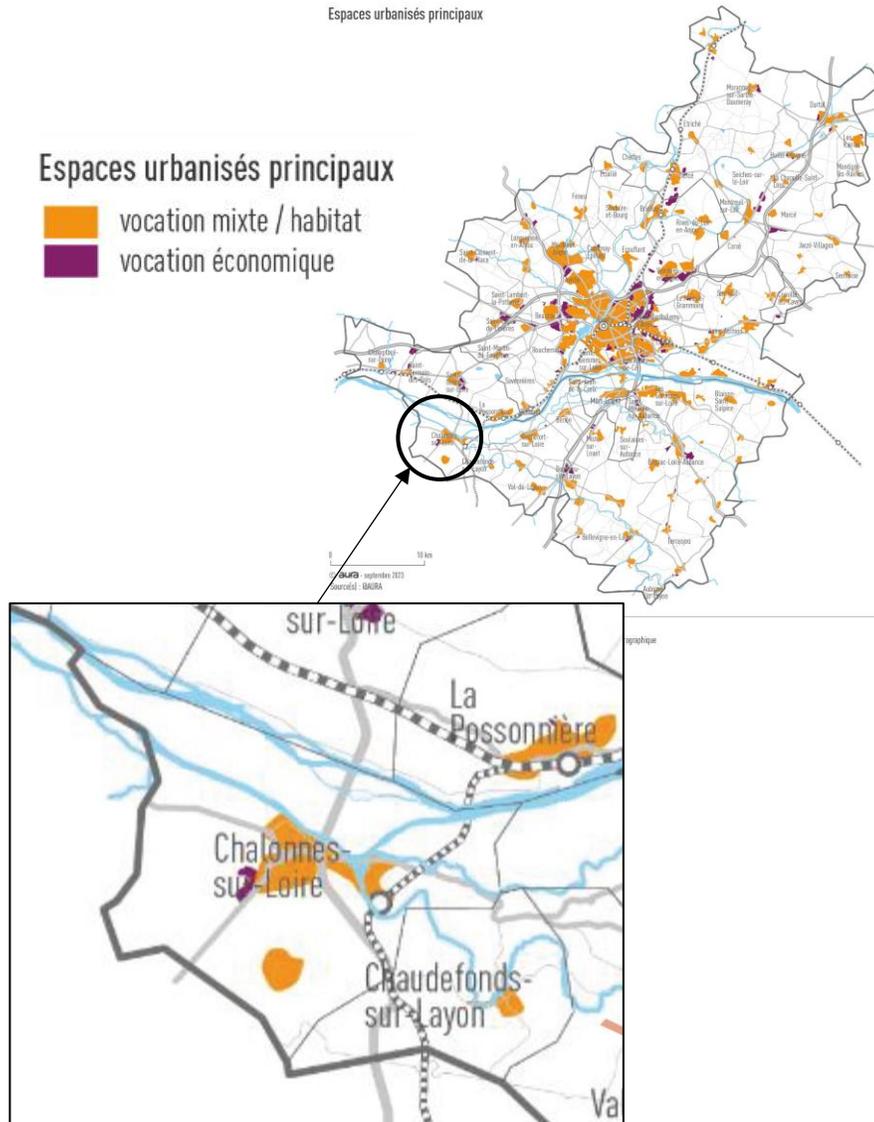


## Les documents cadres

### Principes généraux du SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers arrêté en novembre 2024

- Développement touristique de l'espace ligérien UNESCO et des coteaux de Loire et du Layon, dans le respect de l'activité agricole et des espaces naturels.
- Sobriété foncière dans le but de préserver les espaces naturels et l'outil productif agricole :
  - Enveloppe foncière maximale fixée par le PLH pour l'habitat et les équipements : **9 ha pour la commune**
  - Enveloppe foncière définie par la CCLLA pour l'extension des zones d'activité : **3 ha sur la zone d'activité de l'Eperonnerie**
  - **Enveloppe intercommunale** pour les infrastructures de transport et les réseaux d'utilité publique : 9 ha
  - Pour les **bâtiments et installations agricoles à partir de 2031 : 11 ha**
- Conservation et la remise en Etat des continuités écologiques et leur valorisation dans le cadre de la résilience au changement climatique.
- Préservation des capacités d'exercer des exploitations agricoles et la facilitation du développement de la filière bois.
- L'intégration d'une réflexion sur les mobilités dans les choix d'urbanisme et développement des modes alternatifs à la voiture individuelle.
- Développement encadré des énergies renouvelables
- Transition énergétique et climatique du bâti existant et futur
- Performances environnementales, climatiques et énergétiques au sein des opérations d'urbanisme.
- Non concurrence entre les zones d'activité et les centralités commerciales et prioriser le réemploi du bâti d'activité existant

## Réviser un PLU



## Le PLH Loire Layon Aubance 2025-2031

Objectifs de production de logements pour Chalonnais-sur-Loire à horizon 2031	
Moy. Log/an	Objectif à 6 ans
51	306 logements <i>dont 91 logements sociaux et accession abordable</i>

Objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à horizon 2035		
Densité moyenne des programmes de logements	Taux de la production de logement en renouvellement urbain	Enveloppe maximale de consommation d'espaces en extension
27 logements /ha	<p><b>65% au sein de l'enveloppe déjà bâtie de la commune</b></p> <p><b>Ordre de priorité d'urbanisation en densification/extension urbaine fixée par le SCOT Lore Angers</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>la ville de Chalonnais-sur-Loire (espace urbanisés principaux u SCOT)</li> <li>la Bourgonnière et la Gare (espace urbanisés principaux u SCOT)</li> <li>Un des hameaux de la commune si le besoin en logement n'est pas satisfait dans les espaces urbanisés principaux</li> </ol>	9 ha

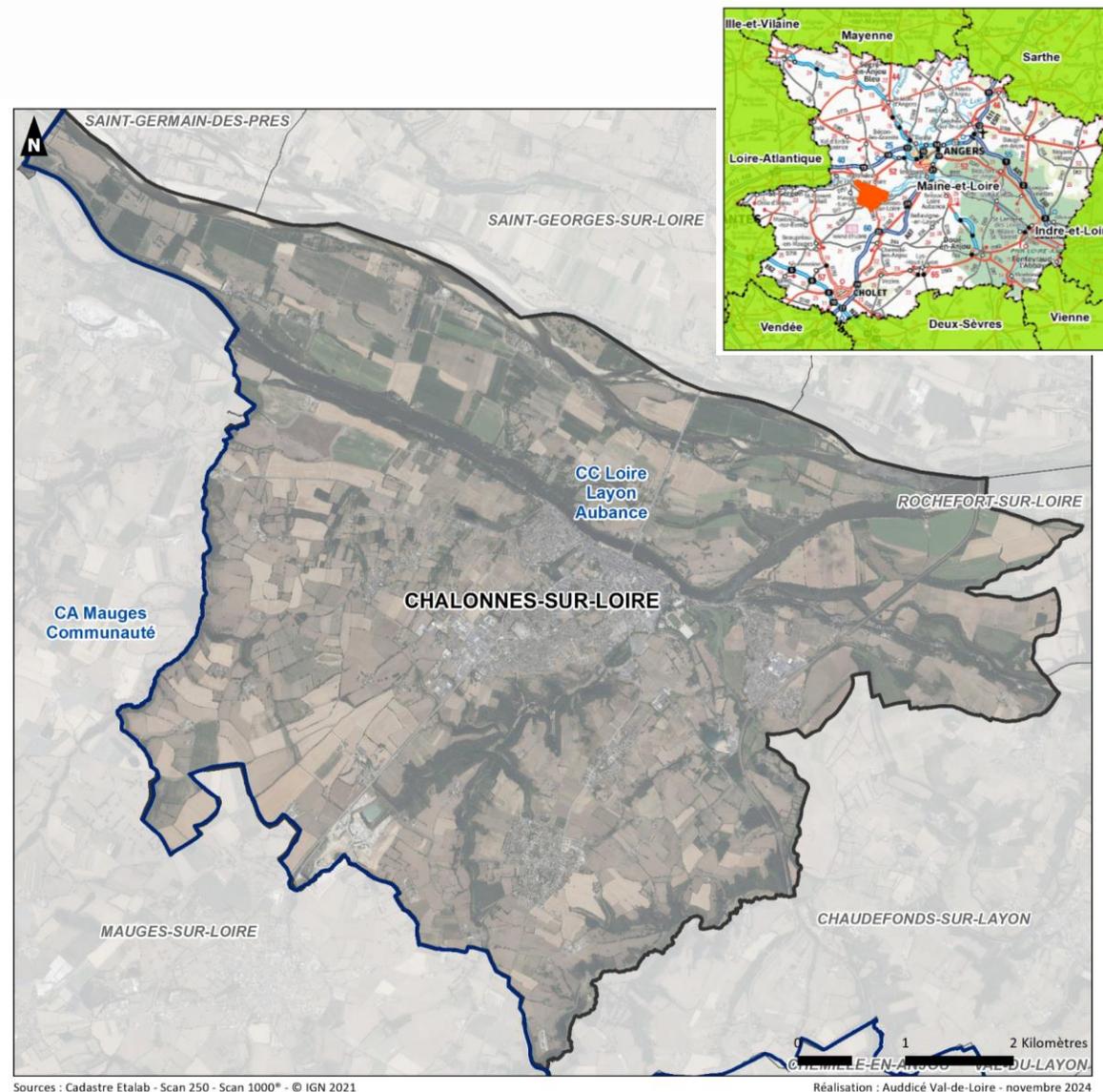


# Le cadre de vie de Chalonnais-sur-Loire

# Le cadre de vie de Chalonnnes-sur-Loire

## La commune de Chalonnnes-sur-Loire

- **Une commune de 6 541 habitants (INSEE 2022),**
- **Une ville** située à proximité de l'agglomération angevine (25 km du centre d'Angers) et desservie par la RD961 et une gare qui permet de rallier Angers et Cholet;
- **Une commune située à la confluence de la Loire, du layon et du Louet, au sein du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO .**
- Un **cadre de vie de qualité** (naturel, paysager, commerces et services )
- Un **étalement urbain et une dispersion du bâti marqués**: en dehors du bourg on compte de nombreux hameaux, et de nombreuses fermes isolées.



# Le cadre de vie de Chalonnnes-sur-Loire

## Milieu physique – Des paysages reconnus au patrimoine mondial de l'UNESCO

Le paysage est marqué par présence de l'eau, avec la confluence de la Loire, du Layon et du Louet et la traversée des ruisseaux l'Armangé, du Jeu, de Saint Vincent et de Saint-Denis, qui découpent le plateau.

On distingue plusieurs entités paysagères:

- La Loire et les îles habitées
- La confluence du Layon, méandres et coteaux doux et ondulés aux lignes de crêtes dégagées
- Le plateau cultivé
- Les coteaux viticoles
- Le Vallon des Moulins
- Le bourg et les espaces urbanisés

### Enjeux du PLU :

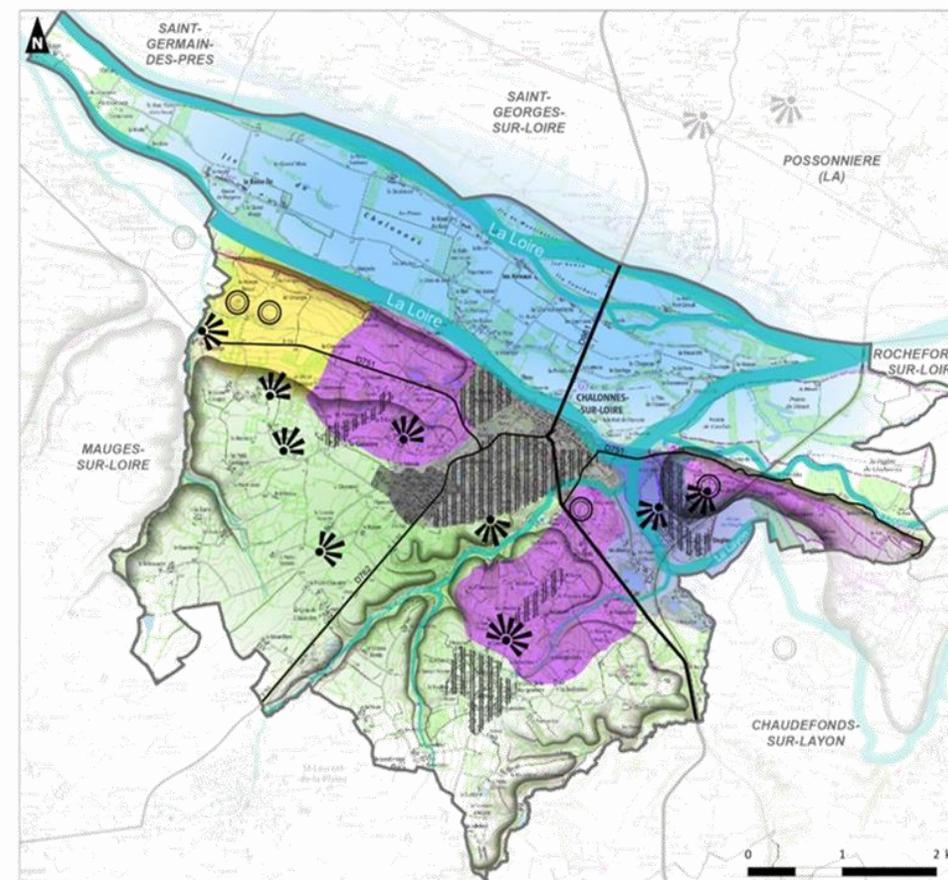
Préserver / Valoriser les composantes permettant de traduire la Valeur Exceptionnelle du bien UNESCO Val de Loire (silhouette urbaine, bâti ancien d'intérêt, cônes de vue, viticulture, patrimoine fluvial, etc.) ;

Limiter les extensions urbaines pavillonnaires sur les secteurs les plus ouverts et les coteaux (perception dans le paysage);

Préserver les structures paysagères identitaires (maillage bocager, vignes, etc.) ;

Eviter l'extension urbaine diffuse et limiter les opérations consommatrices de terres agricoles

Paysage et perception



Sources : Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - décembre 2024

- Commune de Chalonnnes-sur-Loire
- Limite communale

#### Entités paysagères

- La Loire et ses îles habitées
- La confluence du Layon
- Le plateau agricole ondulé
- Les ondulations viticoles
- Le Vallon des Moulins
- Le bourg de Chalonnnes-sur-Loire

#### Éléments structurants

- ~ Coteaux marqués
- ~ Cours d'eau principal
- Effet de butte
- Voie principale
- Voie secondaire

#### Perceptions visuelles

- ☀ Cône de vue majeur mettant en scène le paysage
- ||| Développement urbain résidentiel sur les pentes, au fort impact paysager
- Développement urbain d'activités sur les pentes, au fort impact paysager

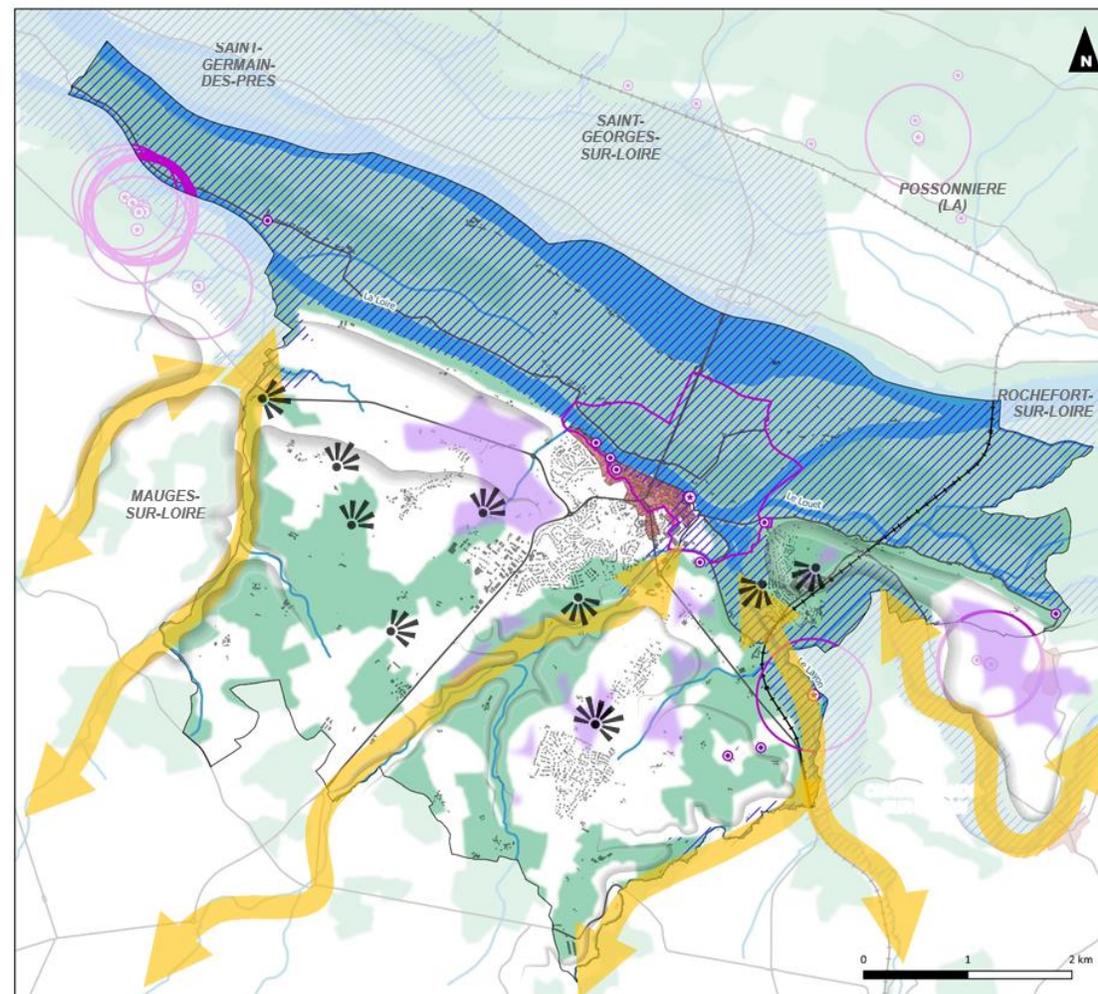
# Le cadre de vie de Chalonnnes-sur-Loire

## Milieu physique – Un patrimoine naturel riche faisant l'identité de la commune

Le SCOT affiche comme objectifs la protection et la valorisation de la trame verte et bleue et la biodiversité à toutes les échelles.

-  Principaux cônes de vue mettant en scène le paysage
-  Coteaux marqués
-  Principaux espaces favorables à la biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, sites classés, Espaces Naturels Sensibles, zones humides, espaces bocagers et boisés)
-  Principales connectivités écologiques : fragmentation à éviter, préserver et étoffer les connectivités secondaires
-  Paysages de coteaux viticoles
-  Cœur de ville ancien
-  Monuments historiques et leurs périmètres de protections
-  Autres édifices patrimoniaux principaux
-  La maîtrise de l'étalement urbain et d'insertion paysagère du bâti
-  Les enjeux de gestion du risque au sein des espaces inondables de la vallée de la Loire
-  Routes départementales / voies ferrées

### Synthèse des enjeux environnementaux et du paysage



# Le cadre de vie de Chalonnnes-sur-Loire

## Milieu physique – Un patrimoine naturel riche faisant l'identité de la commune

La Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé (ZSC et ZPS) est classée au réseau Natura 2000.

### Vulnérabilité :

- Le **maintien de l'élevage extensif** est un facteur majeur de la conservation du site.
- La **sensibilité à la dégradation de la qualité de l'eau** issue des pollutions diffuses du bassin versant et des perturbations hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire).
- Le **développement d'espèces envahissantes** doit faire l'objet d'une surveillance et d'actions adaptées afin d'éviter des dégradations écologiques (jussie, ragondin, Écrevisse de Louisiane notamment).
- **Banalisation des milieux** souvent aux dépens des prairies naturelles.
- La **pression urbaine et touristique** et la **protection des implantations humaines**

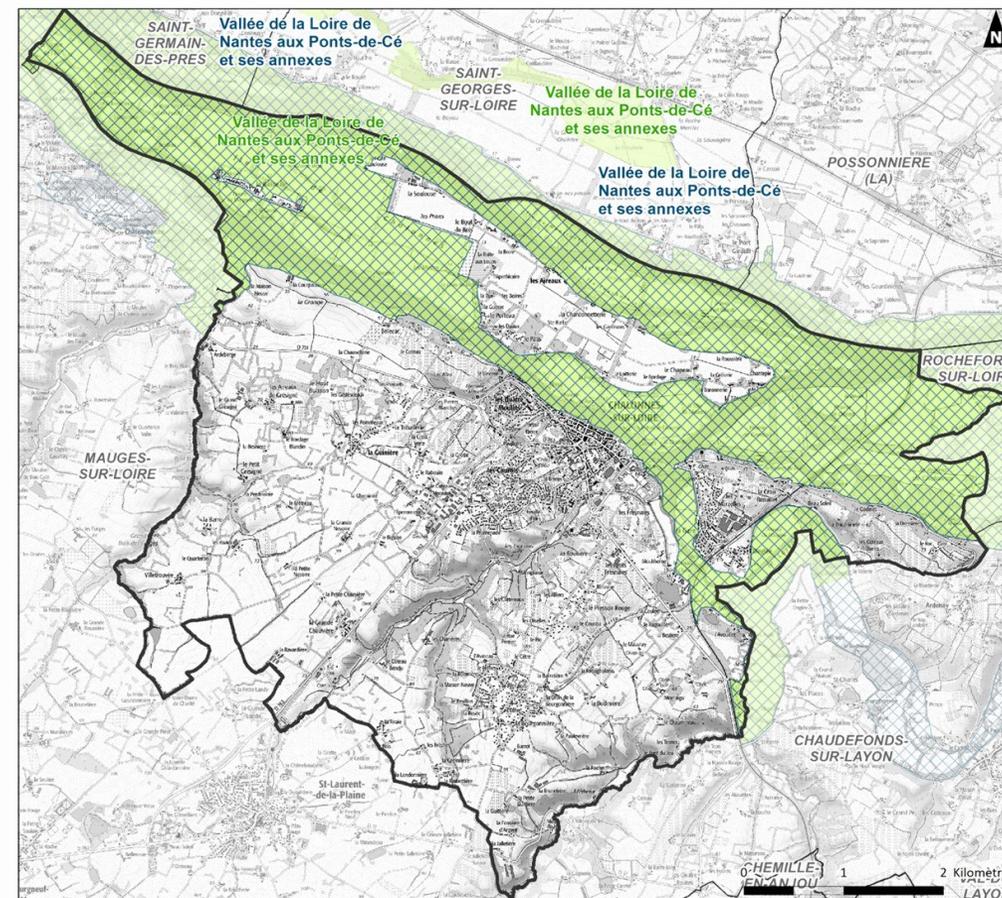
### Enjeux du PLU :

- La protection des milieux naturels tout en permettant la gestion des sites
- La préservation des zones humides
- L'évitement ou l'aggravation de la fragmentation des continuités écologiques,
- la prise en compte de la trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés



Commune de Chalonnnes-sur-Loire (49)  
Plan Local d'Urbanisme

Réseau Natura 2000



Sources : INPN - Cadastre  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - novembre 2024

- Commune de Chalonnnes-sur-Loire
- Limite communale
- ▨ Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zones de Protection Spéciale (ZPS)

# Le cadre de vie de Chalonnes-sur-Loire

## Milieu physique – Des milieux naturels contribuant à la qualité du cadre de vie des Chalonnais

Les espaces agricoles, naturels et forestiers, même en ville assurent des fonctions multiples :

- **support d'activités économiques** (production agricole, sylviculture, tourisme...).
- **valeur culturelle et paysagère** (patrimoine culturel, identité locale, lieu de loisirs).
- **atténuation du changement climatique** (fraicheur en été, ombrage, protections contre les vents)
- préservation de la biodiversité, nécessaire à la **régulation sanitaire de notre lieu de vie et à la qualité des cultures**
- régulation en **quantité et en qualité de l'eau**,
- **régulation des eaux de surface** (écrêtement des crues, régulation des débits, réduction de l'érosion),
- **filtre naturel pour la pollution de l'eau, l'air, le sol**,
- etc.

### Concept de « ville-éponge »

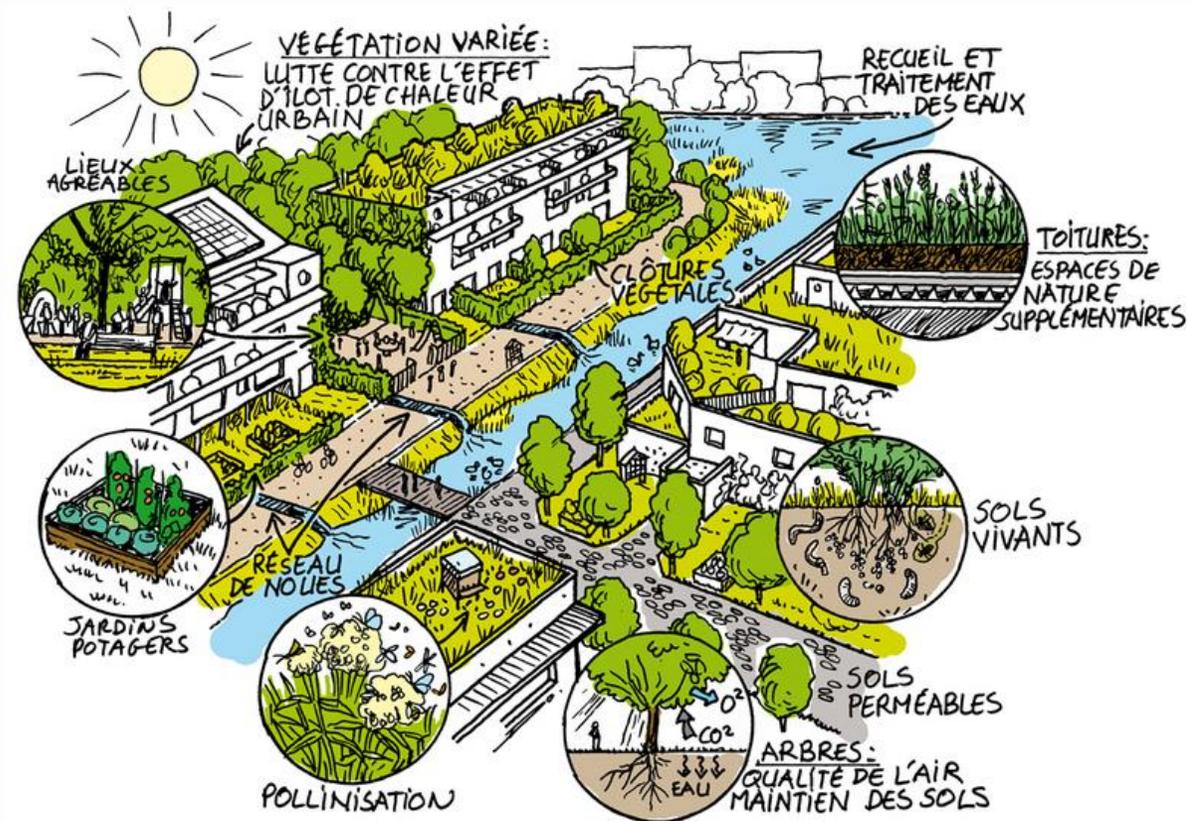
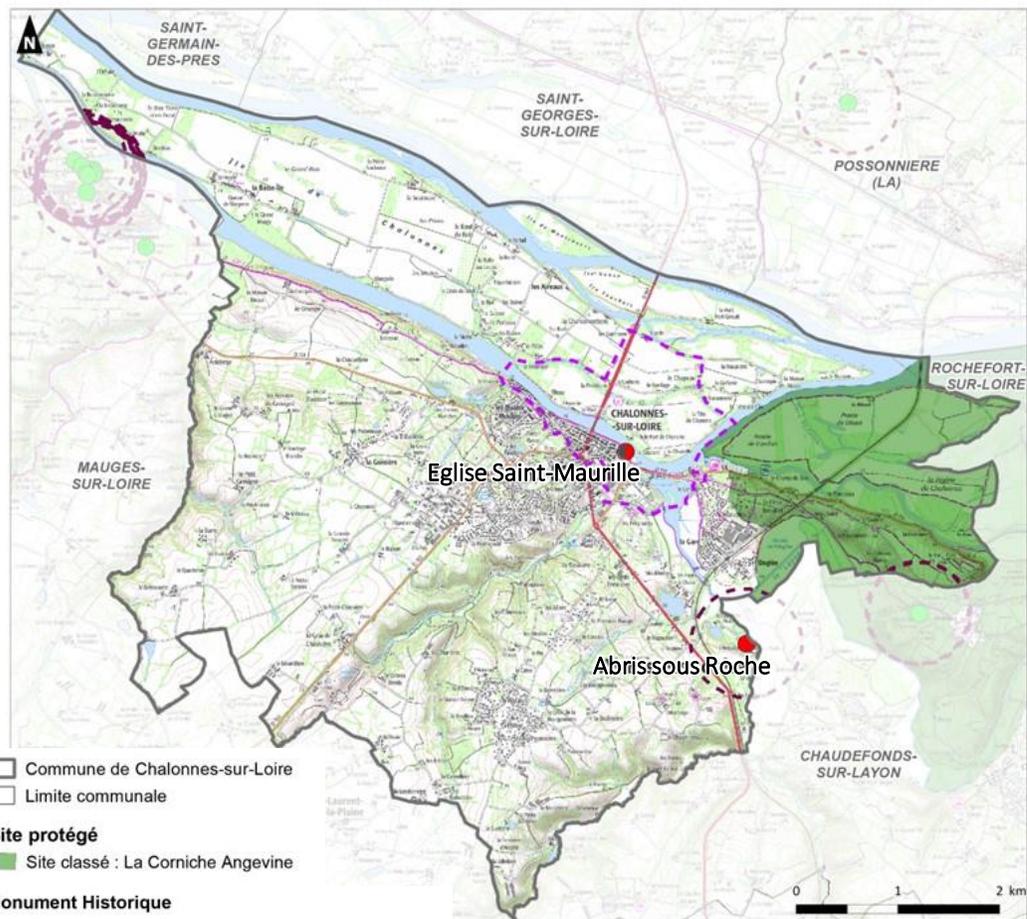


Illustration : Boris Transinne pour L'Institut Paris Region (ARB ÎdF)

# Le cadre de vie de Chalonnnes-sur-Loire



□ Commune de Chalonnnes-sur-Loire  
□ Limite communale

**Site protégé**  
■ Site classé : La Corniche Angevine

**Monument Historique**

● Classé  
● Inscrit  
● Partiellement Classé

**Protection au titre des abords de monuments historiques**

■ PDA  
■ Périmètre de protection (500m)

Réalisation : Audecicé Val-de-Loire - décembre 2024

## Le patrimoine reconnu

- **2 Monuments historiques** : L'église Saint Maurille (Périmètre Délimité des Abords) et L'ancien abri sous Roche de Rocampaille
- **Des périmètres de protection de monuments classés sur les communes voisines**: Deux moulins à vent d'Ardenay à Chateaufonds-sur-Layon et Anciens sites chaufourniers de la Maison Blanche et de Chateaupanne à Montjean-sur-Loire.
- Le site classé de la Corniche Angevine
- 20 entités archéologiques
- 127 éléments de patrimoine local identifiés au PLU applicable
- Des entrées de ville globalement de bonne qualité

### Enjeux du PLU :

- Préserver / Valoriser la structure urbaine et mettre en valeur le bâti par des espaces publics de qualité ;
- Préserver le patrimoine non protégé (bâti rural et d'intérêt) ;
- Maîtriser la qualité architecturale des extensions urbaines (habitat et activité) et des projets de densification dans les secteurs urbains et les lieux-dits ;

# Le cadre de vie de Chalonnais-sur-Loire

## Les risques identifiés sur la commune – Les risques naturels

15 arrêtés de catastrophe naturelle pour

- inondation/coulées de boue
- Sécheresse
- Mouvement de terrain
- Grêle

Un risque d'inondation important :

- **PPRN-I - Vals de Chalonnais-sur-Loire à Orée d'Anjou – en cours de Révision**
- **AZI : Atlas des Zones inondables du Layon** (sans portée réglementaire) permet de mesurer la zone inondable.
- Risque de **remontée de nappe**.

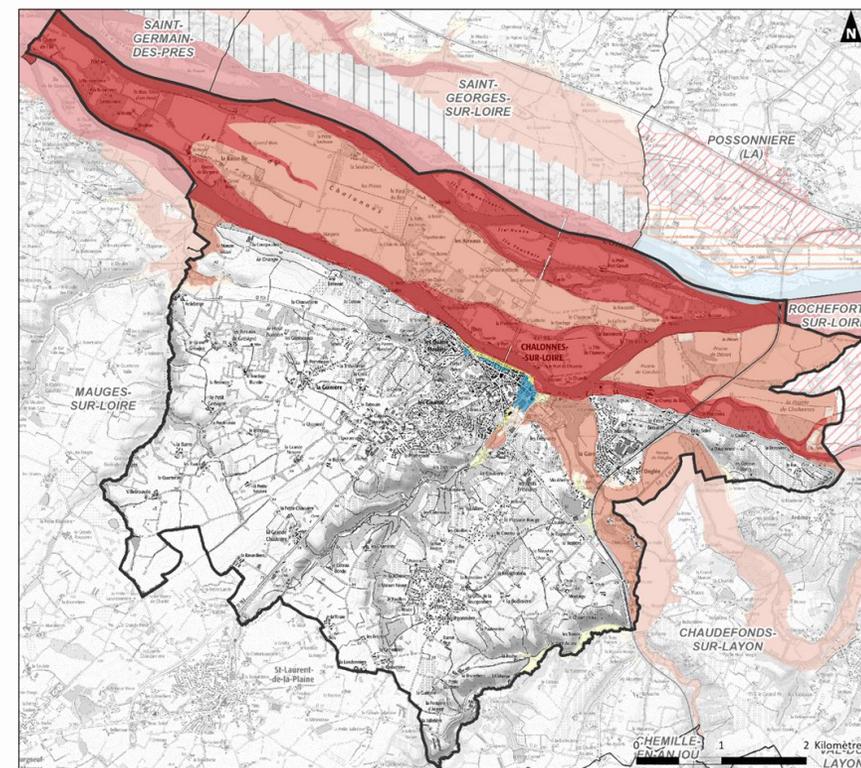
Un risque de retrait gonflement des argiles sur l'ensemble de la commune :

- Fort sur le secteur du Fourneau Noble
- Moyen sur les coteaux et abords de la Loire
- Faible sur le reste de la commune

Un risque de mouvement de terrain (cavités, éboulement, glissement de terrain)

Un risque radon important sur l'ensemble de la commune

Un risque sismique faible sur l'ensemble de la commune : Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Sources : DDT - Cadastre  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - novembre 2024

- ▭ Commune de Chalonnais-sur-Loire
- ▭ Limite communale

PPRI Vals de St-Georges, Chalonnais et Montjean-sur-Loire

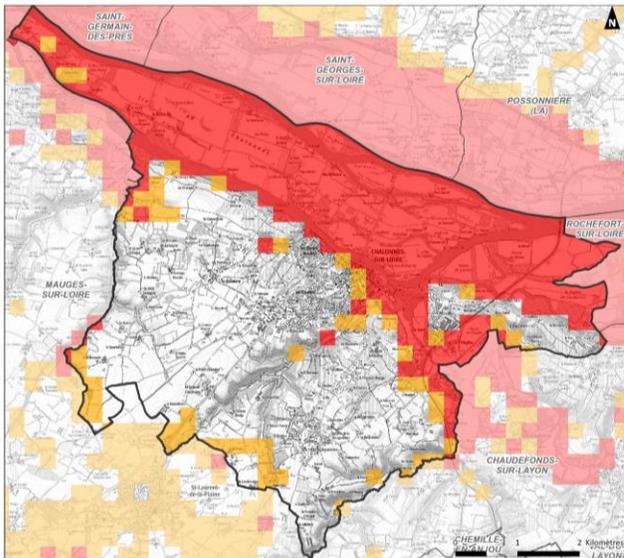
- B1 : Zone bleue où l'aléa est faible
- B2 : Zone bleue où l'aléa est moyen
- B3 : Zone bleue où l'aléa est fort
- ▨ Bande de précaution
- R1 : Zone rouge où l'aléa est faible
- R2 : Zone rouge où l'aléa est moyen
- R3 : Zone rouge où l'aléa est fort
- R4 : Zone rouge où l'aléa est très fort

PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

- ▨ RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
- ▨ REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel
- ▨ RZDEN : Zone non urbanisée et de dissipation d'énergie (ZDE)

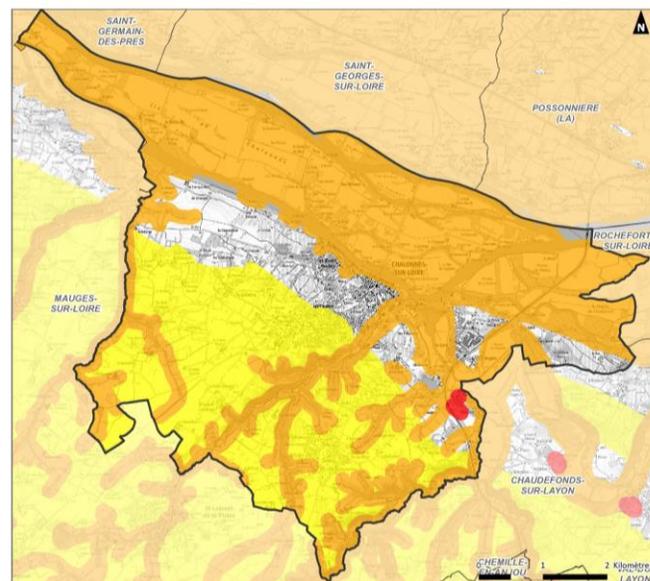
# Le cadre de vie de Chalonnes-sur-Loire

## Les risques identifiés sur la commune – Les risques naturels



Sources : BRGM - Cadastre  
Copie et reproduction interdite

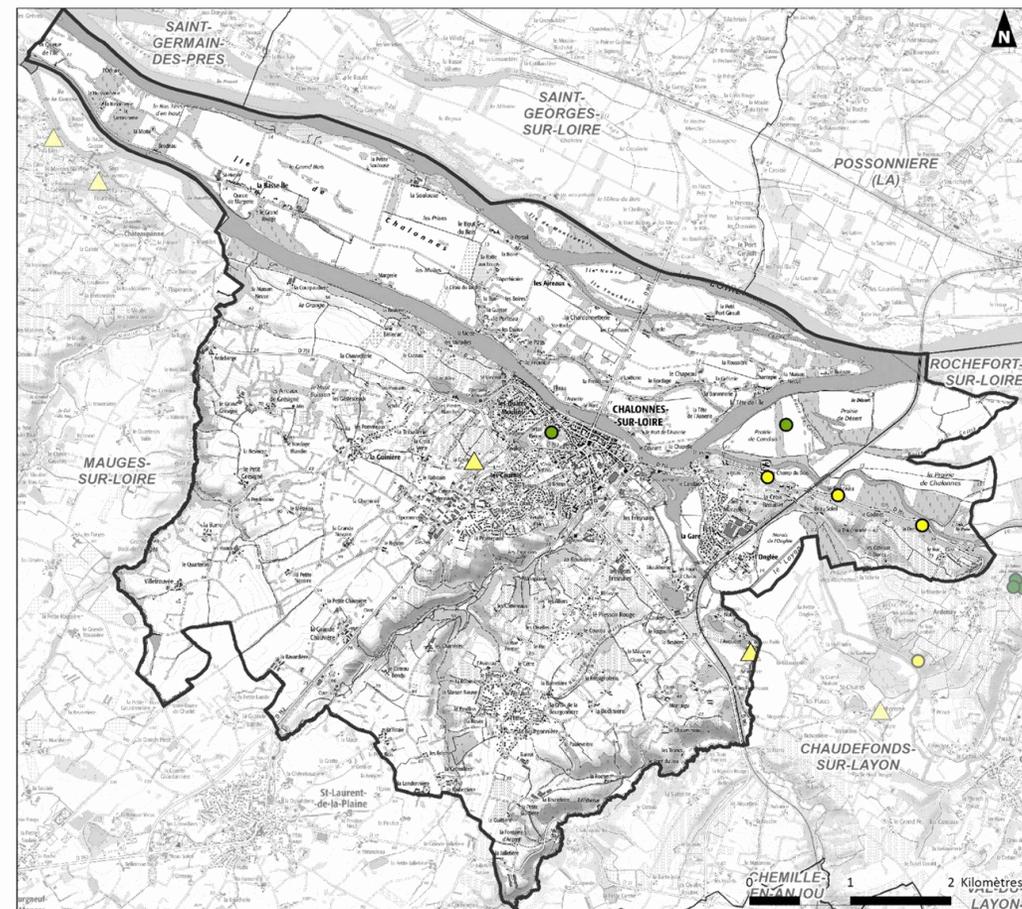
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



Sources : BRGM - Cadastre  
Copie et reproduction interdite

### Alés gonflement/retrait des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort



Sources : BRGM - Cadastre  
Copie et reproduction interdite

- Commune de Chalonnes-sur-Loire
- Limite communale

### Mouvements de terrain

- Chute de blocs / Eboulement
- Effondrement / Affaissement
- Glissement

### Type de cavité souterraine

- ▲ Naturelle

**Enjeux du PLU :** La prise en compte des risques naturels dans les choix d'urbanisation et la prévention.

# Le cadre de vie de Chalonnes-sur-Loire

## Les risques identifiés sur la commune – les risques technologiques et nuisances

**Une Installation Classée pour la Protection de l'environnement (Non Seveso) manipulant des produits dangereux : BUCHER VASLIN**

**Plusieurs ICPE soumises à enregistrement ou autre régime : des activités industrielles, la carrière et un élevage.**

**Le risque minier sur les anciennes exploitations : Pas de servitude d'utilité publique associée**

**29 sites pollués ou potentiellement pollués : En cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.**

**Pas de secteur(s) d'information sur les sols identifié également comme site potentiellement pollué.**

**Deux axes bruyants soumettant certaines constructions à des règles d'isolation acoustiques :**

- RD 751 depuis la Corniche Angevine jusqu'au collège
- RD 762 sur toute la traverse de la commune et de la ville de Chalonnes-sur-Loire

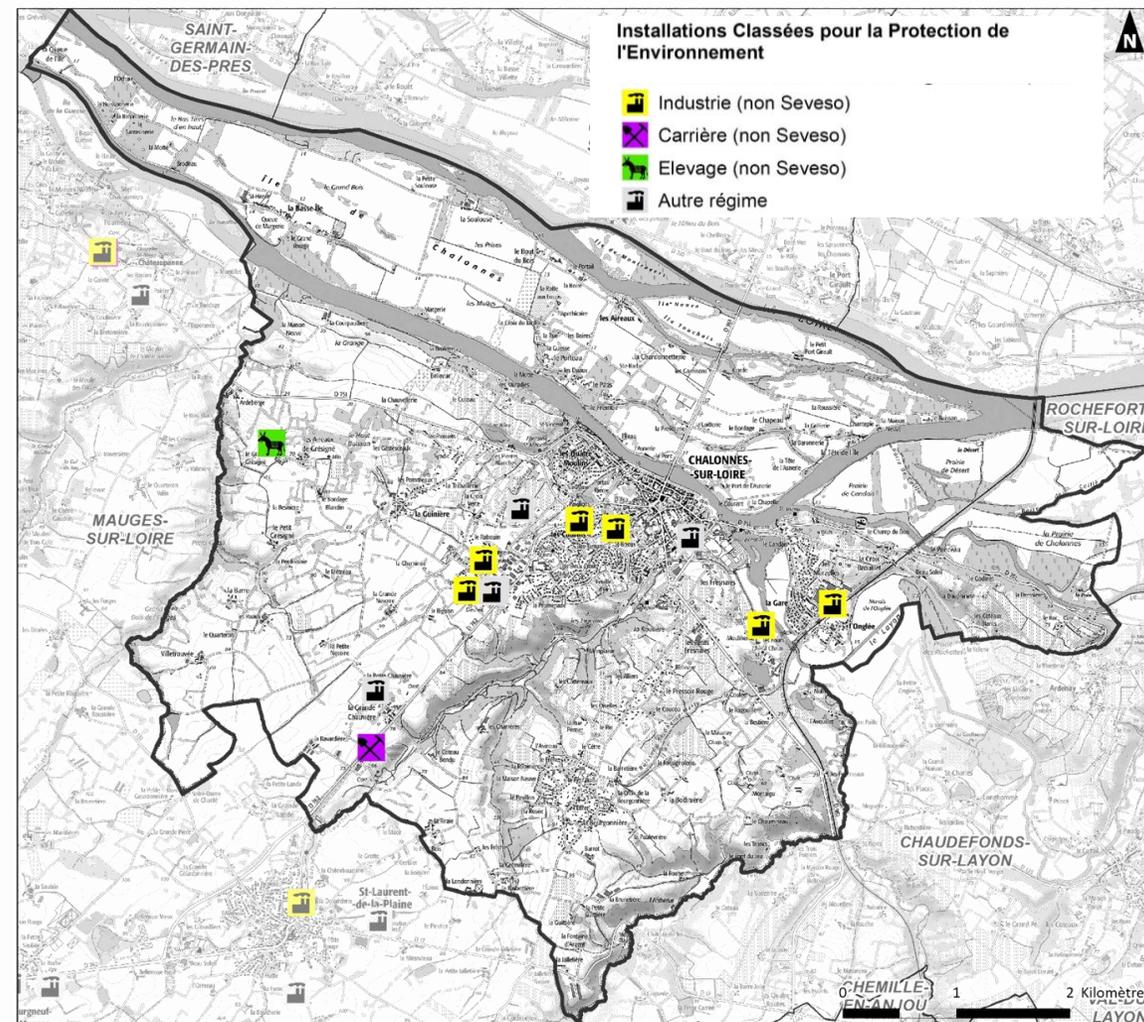
**Enjeux du PLU :** Identifier ces risques au sein du PLU et rappeler les dispositions applicables en matière d'urbanisme.



Commune de Chalonnes-sur-Loire (49)  
Plan Local d'Urbanisme



**Installations Classées  
pour la Protection de l'Environnement**



Sources : BRGM - Cadastre  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - novembre 2024



# Le cadre de vie de Chalonnnes-sur-Loire

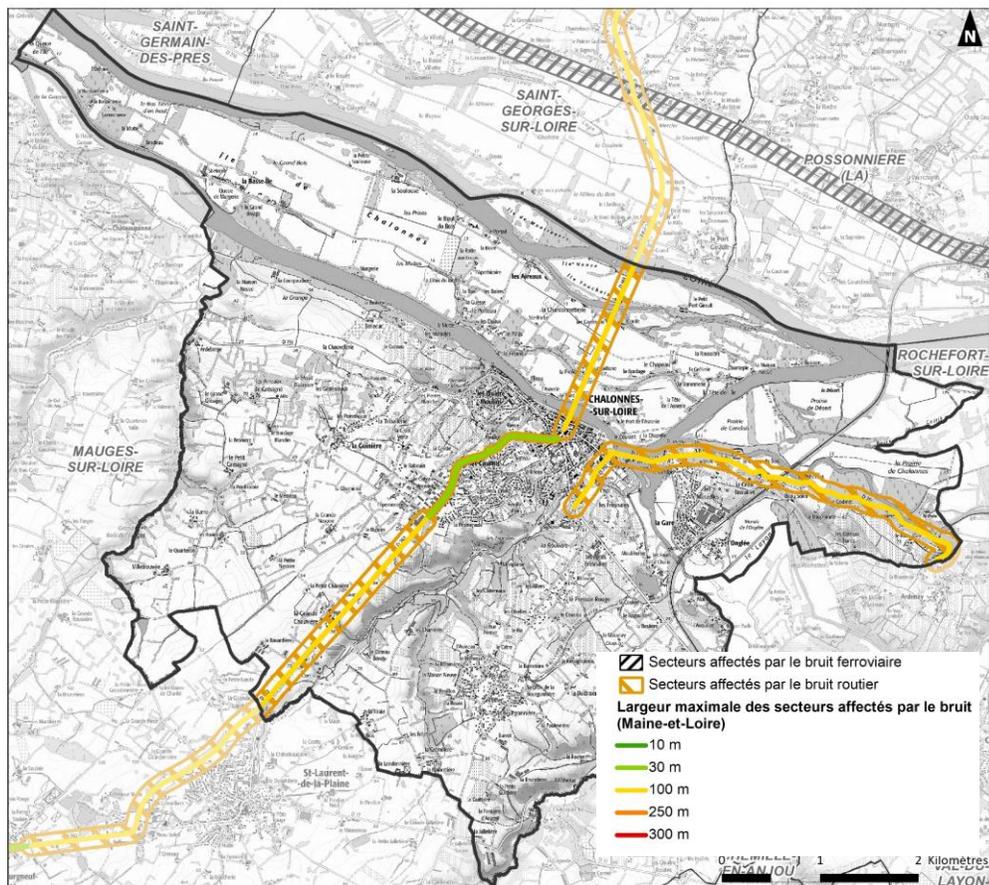
## Les risques identifiés sur la commune – les risques technologiques et nuisances



Commune de Chalonnnes-sur-Loire (49)  
Plan Local d'Urbanisme



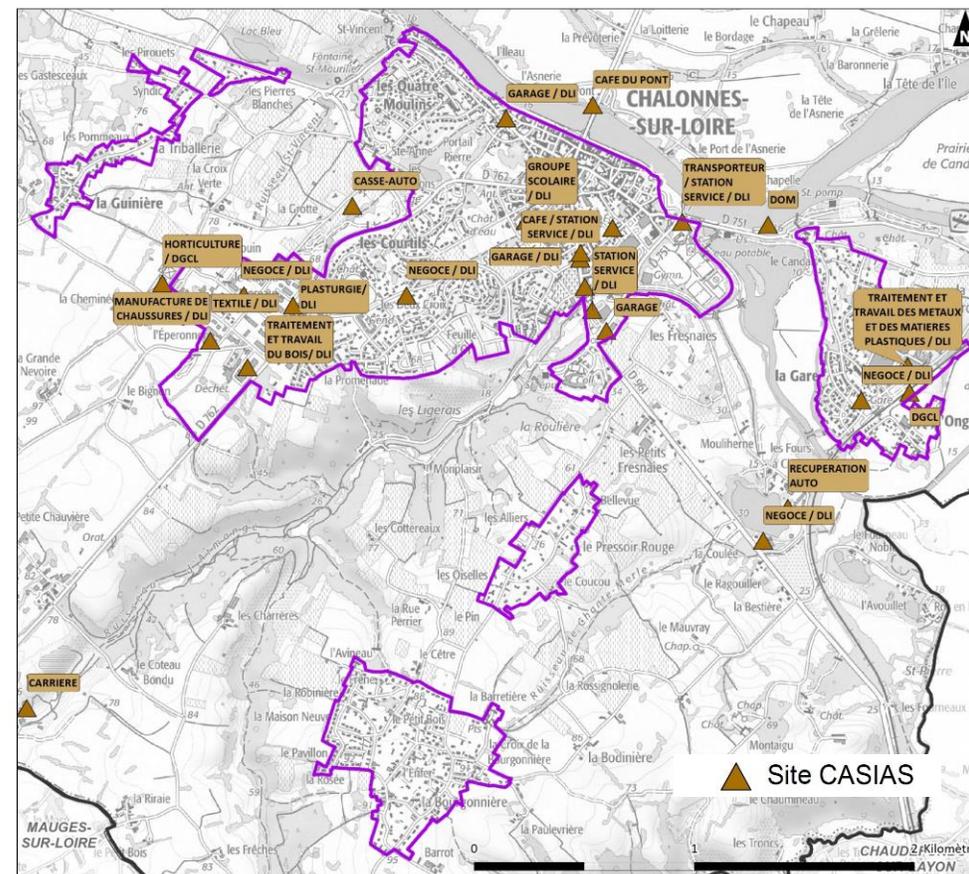
Classement sonore  
des infrastructures de transport



Commune de Chalonnnes-sur-Loire (49)  
Plan Local d'Urbanisme



Pollution des sols : Sites CASIAS et Secteur d'Information des sols



▨ Commune de Chalonnnes-sur-Loire  
 ▨ Limite communale  
 ▨ Partie Actuellement Urbanisée

# La dynamique communale

## Démographie – une population qui se stabilise depuis 2010

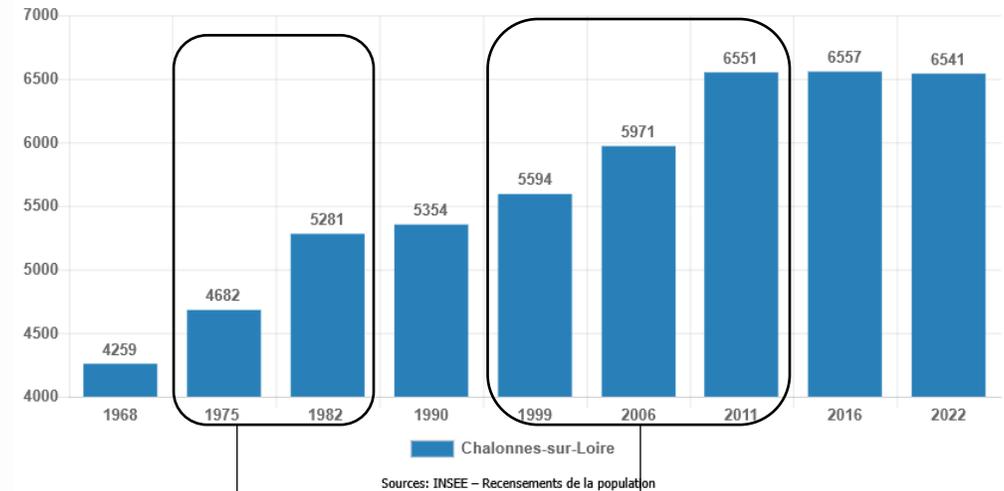
- Une évolution démographique rapide entre 1975 et 1982 puis en 1999 et 2011, soutenue par une forte vague de construction de logements neufs
- Depuis 2011, une stagnation du nombre d'habitants :
  - Un solde naturel (naissances/décès) en baisse, voire négatif entre 2015 et 2021)
  - Un solde migratoire qui compense
- Chaque vague de construction s'est suivie d'une période de stagnation, en raison de la baisse progressive du solde naturel (phénomène national).

### Enjeux du PLU :

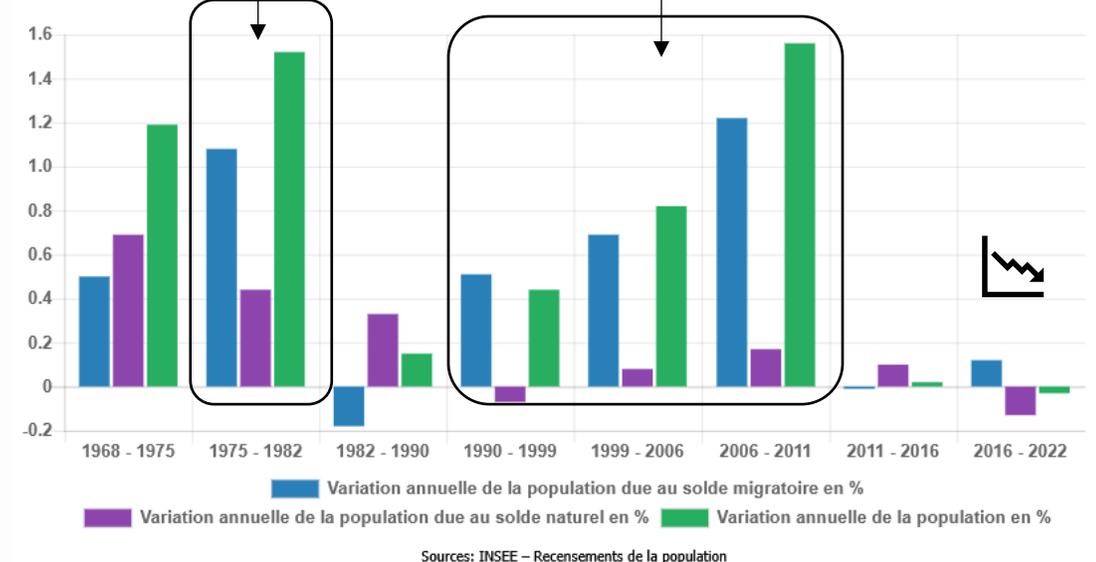
Un modèle pavillonnaire en accession à la propriété qui a permis d'augmenter la population de la commune, mais n'a pas assuré le renouvellement générationnel.

# La dynamique communale

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Chalonnais-sur-Loire



Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Chalonnais-sur-Loire

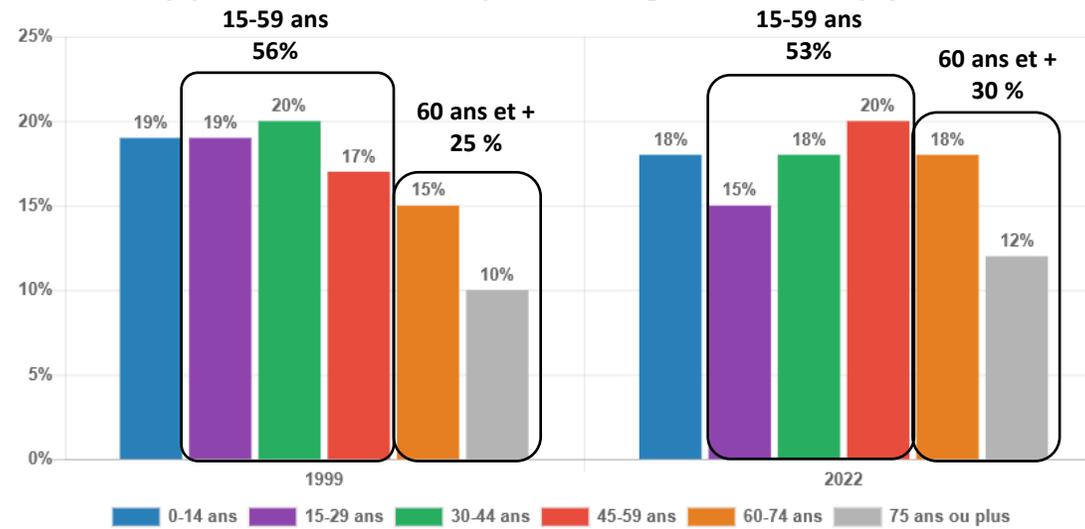


# La dynamique communale

## Démographie – un vieillissement de la population en cours et un desserrement des ménages

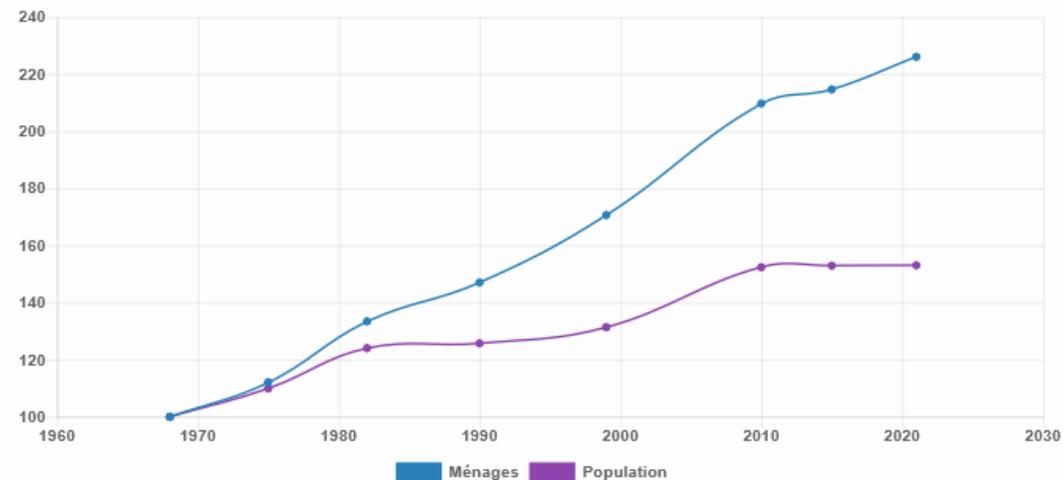
- Un **vieillissement de la population** qui s’amorce 1999 et 2021 : la population qui s’est installée en propriété entre 1999 et 2010
- Un **nombre de ménages** qui progresse plus vite que la **population** : le symptôme du desserrement des ménages.
- Conséquence directe du phénomène : **à population constante, plus de logements sont nécessaires.**

Évolution de la population entre 1999 et 2022 par tranches d'âges sur la commune (%) - Chalonnais-sur-Loire



Sources: INSEE – Recensements de la population

Comparaison de l'évolution de la population et des ménages (base 100 en 1968) - Chalonnais-sur-Loire



Sources: INSEE – Recensements de la population

### Enjeux du PLU :

La nécessité d'assurer le renouvellement générationnel.

## Logement – Une forme pavillonnaire entraînant un fort étalement urbain depuis les années 50

Un fort étalement urbain pavillonnaire entre les années 50 et 2000, qui ont :

- agrandi l’enveloppe urbaine de la ville de Chalonnais-sur-Loire et du quartier de la Gare,
- créé les hameaux de la Guinière, du pressoir rouge et de la Bourgonnière autour d’anciens corps de fermes.

### Enjeux du PLU :

Des formes urbaines à réinterroger au regard :

Des parcours en véhicules motorisés, d’accès aux services et de facilitation des mobilités douces/actives

De la préservation des terres agricoles et des conditions d’exploiter des agriculteurs/viticulteurs

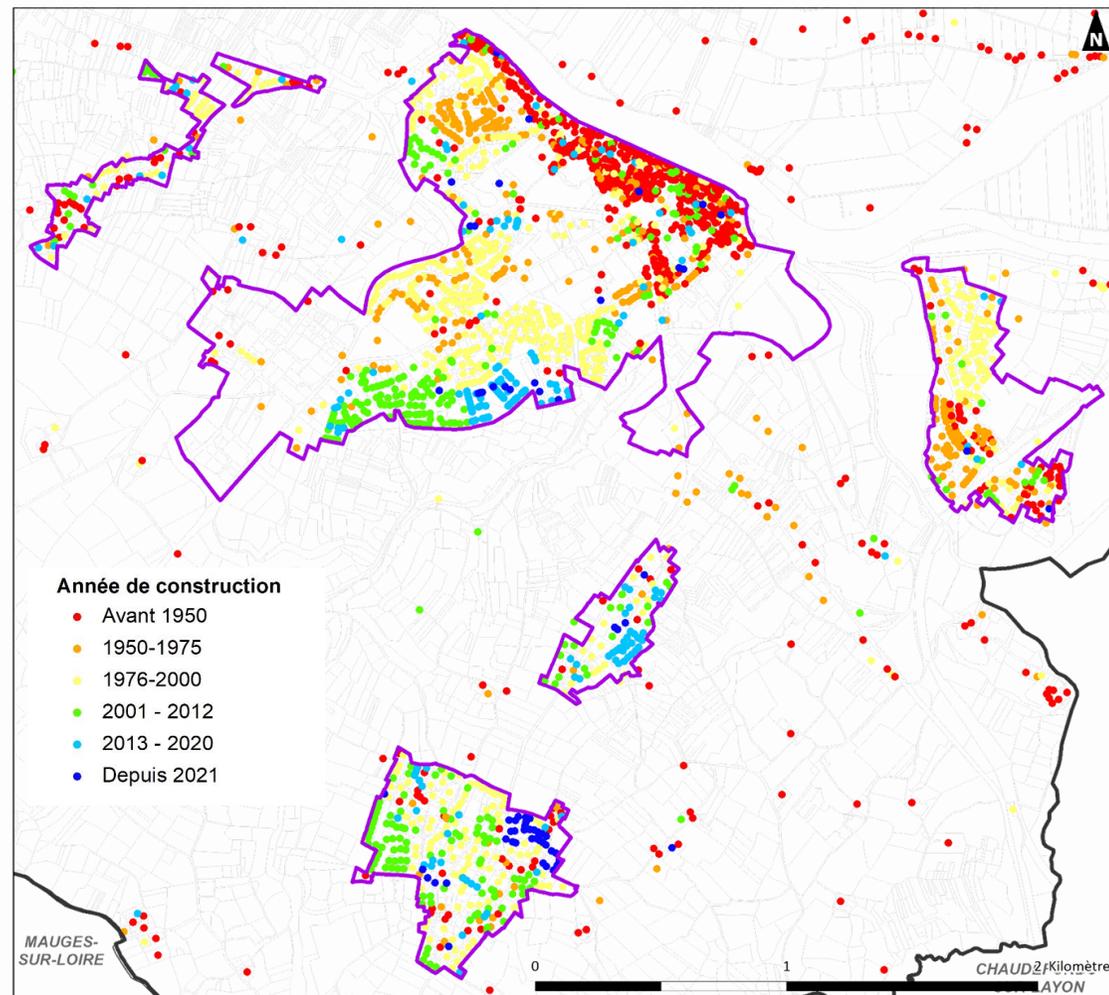
# La dynamique communale



Commune de Chalonnais-sur-Loire (49)  
Plan Local d'Urbanisme



Année de construction des logements



Sources : Fichiers Fonciers 2024 - Cadastre  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - novembre 2024

# La dynamique communale

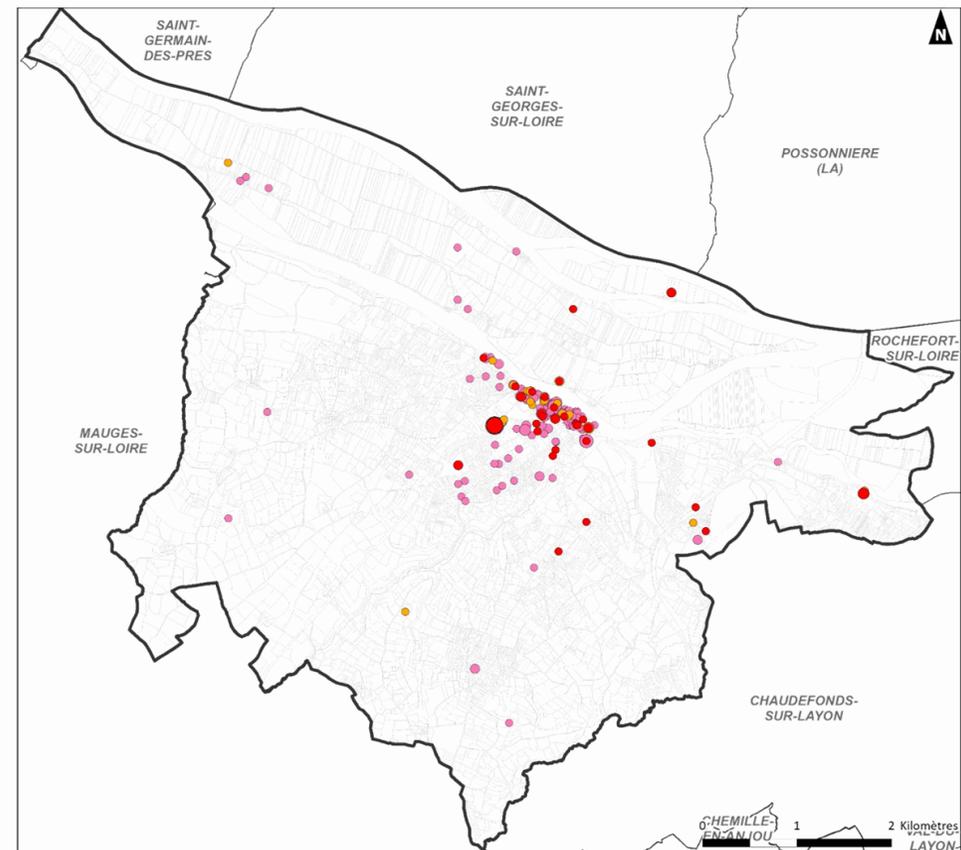
## Logement – une occupation « saine » du logement existant

- Une part raisonnable de **8% de logements vacants**
- Une vacance qui se localise principalement **dans le centre ancien** : Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** et une **Opération de revitalisation de territoire (ORT)** sont en cours pour encourager la rénovation.

### Enjeux du PLU :

Un enjeu de réhabilitation du bâti ancien et vacant de longue durée (5 ans et plus) et la rénovation énergétique du logement.

Vacance de logement(s)



Sources : Fichiers Fonciers 2024 - Cadastre  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - novembre 2024

□ Commune de Chalonnès-sur-Loire  
□ Limite communale

Unité foncière avec présence de logement(s) vacant(s)

• 1  
• 2  
• 3  
• 4  
• 6

...depuis au moins 2 ans

• 1  
• 2  
• 3  
• 5

...depuis au moins 5 ans

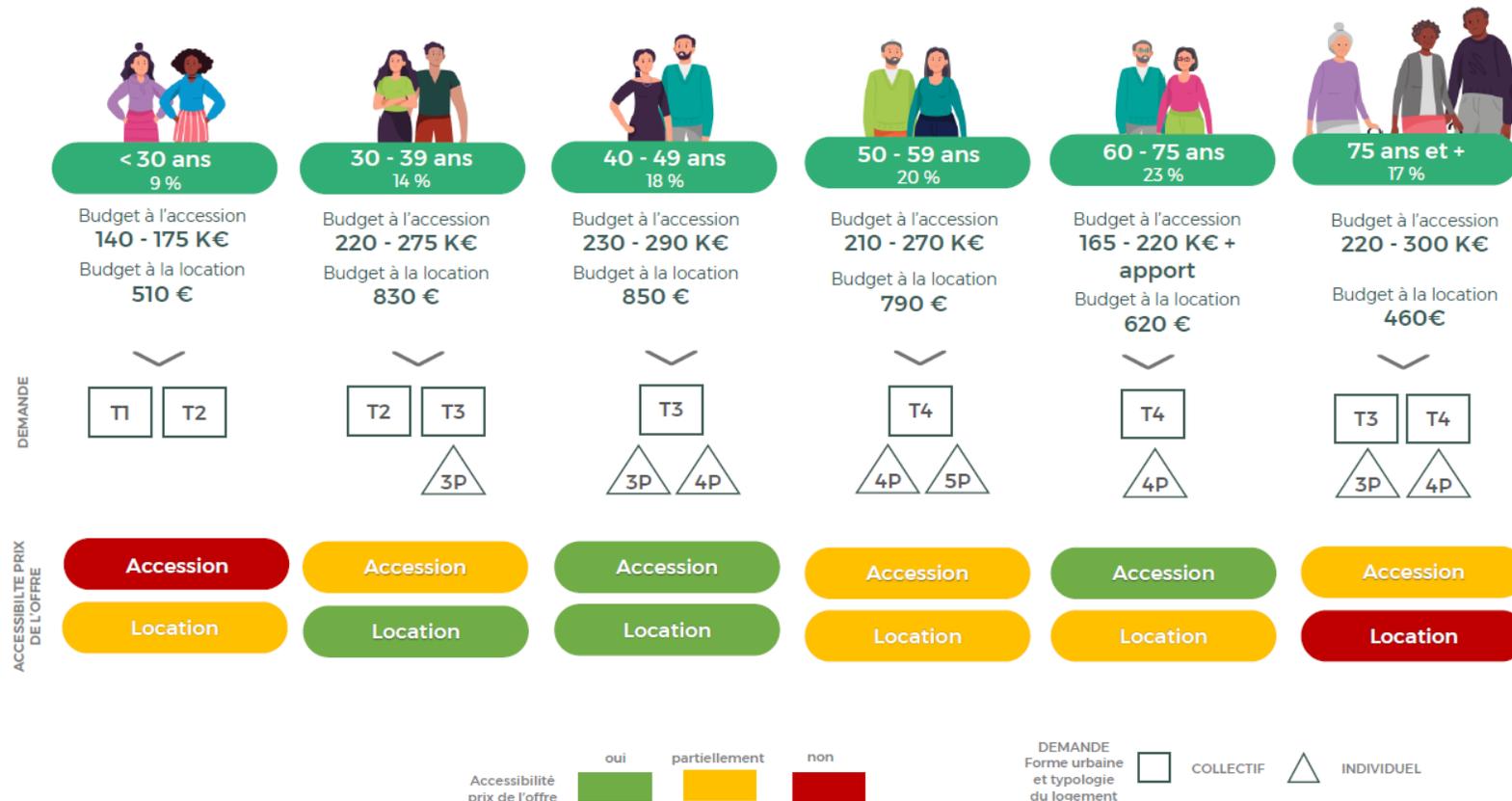
• 1  
• 2  
• 3  
• 5

# La dynamique communale

## Logement – L'offre et la demande

### Le locatif et l'accession libre ne couvrent pas tous les besoins

Des réponses complémentaires à trouver en développant une offre locative social et en accession abordable.



Source : Données Filosofi 2021, retravaillées ADEQUATION  
 Budget à l'acquisition : 5<sup>e</sup> - 7<sup>e</sup> décile, Budget à la location : 5<sup>e</sup> décile, taux de crédit 4,2%, durée d'emprunt 22 ans apport 15%

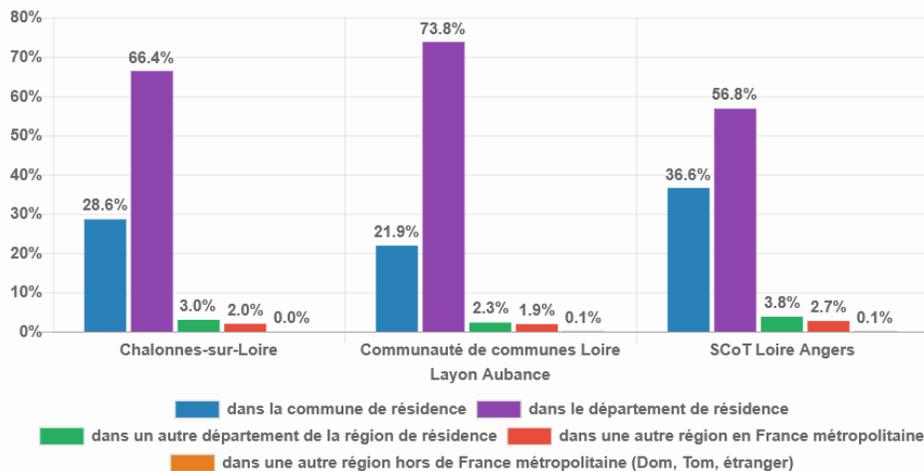
#### Enjeux du PLU :

- Répondre aux orientations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en répondant à un besoin local en logements sociaux.
- La diversification de l'offre en logement et du mode d'accès au logement :
  - Des logements locatifs sociaux ou privés
  - Des logements en accessions classiques ou aidée
  - Des typologies manquantes : appartement, maison groupée, etc.
  - Des tailles variées pour des budgets différents : du T1 au T4 et du 3 à 4 pièces
- L'accessibilité du logement aux personnes à mobilité réduite

## Economie – Chalennes-sur-Loire un pôle d'emploi local

- Une forte influence des polarités d'emploi de l'agglomération d'Angers et des Mauges
- Un indice de concentration d'emplois (97 emplois/100 actifs) plus haut que la moyenne de la CC LLA (64/100)

Commune de résidence / lieu d'emploi en 2021 (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

### Enjeux du PLU :

La pérennité et les possibilités de développement des activités existantes.

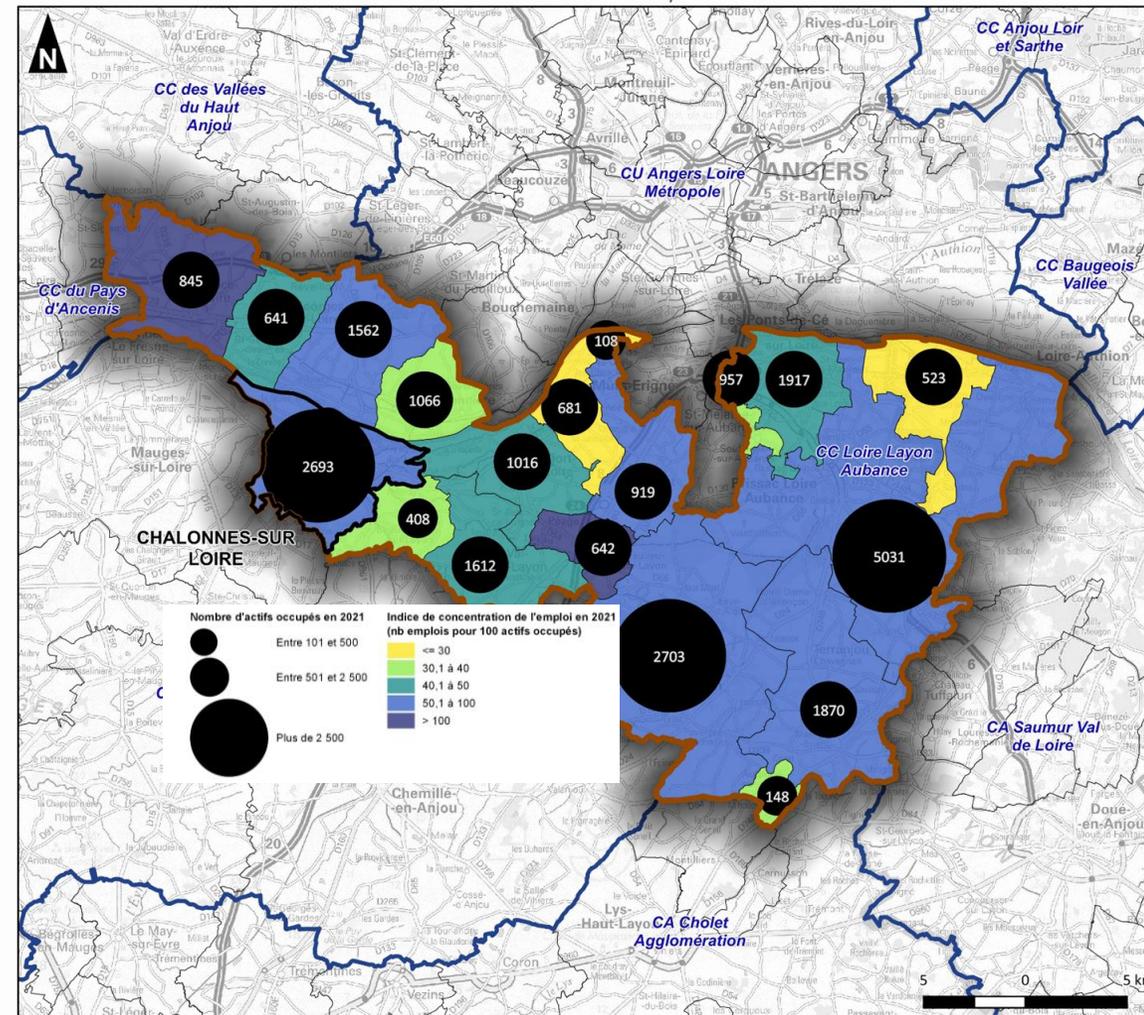
Les mobilités domicile-travail entre Chalennes-sur-Loire et les autres communes.

Les possibilités d'implantation des nouvelles activités.

# La dynamique communale

## Indice de concentration de l'emploi en 2021

Intercommunalité : CC Loire Layon Aubance



Sources : Scan250 IGN, INSEE 2024  
Copie et reproduction interdites

Réalisation : Auddicé Val de Loire - novembre 2024

## Economie – une polarité locale dynamique avec des services et commerces répondant aux besoins quotidiens.

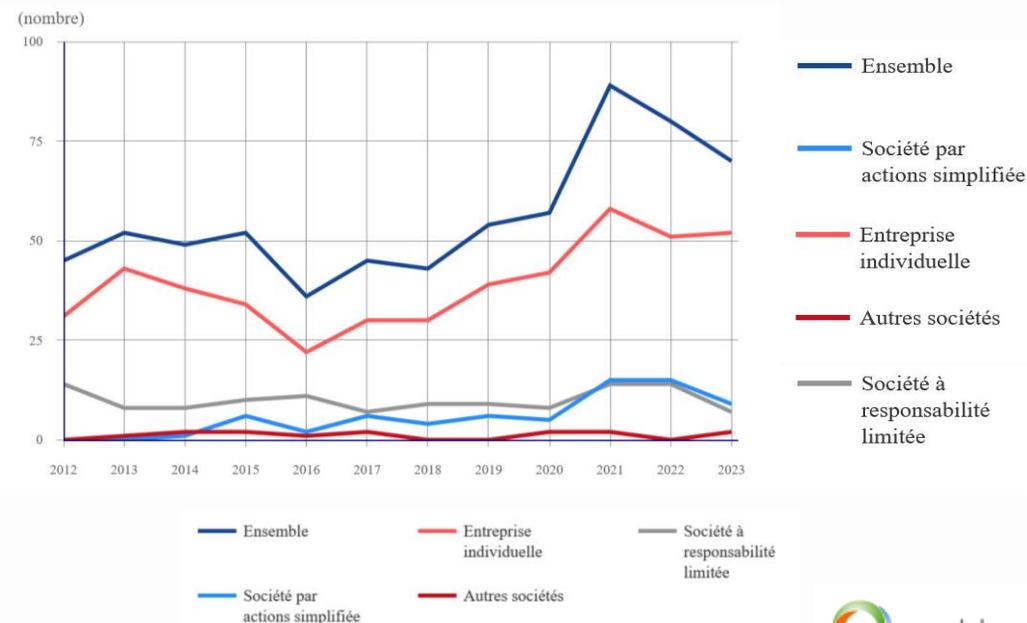
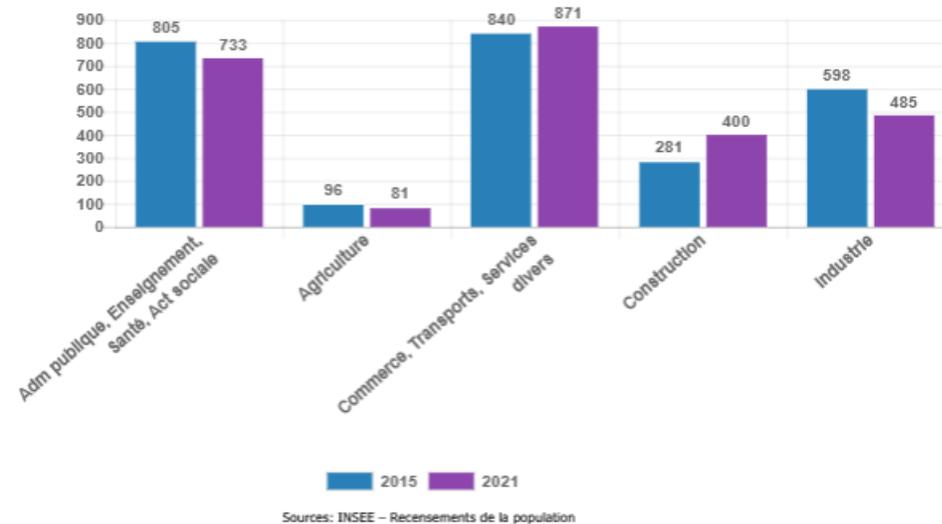
- Environ **233 entreprises et établissements** présents sur le territoire d'après l'INSEE en 2021 :
- Une **dynamique de création d'entreprise** individuelle en hausse depuis 2020.
- L'**offre en commerces et services de proximité disponibles sur la commune répond aux besoins locaux quotidiens** (alimentations, services de santé, etc.)
- 2 secteurs prépondérants : les **commerces et services**, et **l'administration**.
- Le **nombre d'emplois est en légère hausse entre 2015 et 2021**, avec une baisse dans le secteur de l'industrie et de l'administration, au profit du secteur du BTP et des commerces/services

### Enjeux du PLU :

La pérennité des activités existantes et la préservation des locaux commerciaux en RDC du centre-ville.

# La dynamique communale

Évolution des emplois par secteurs d'activité sur le territoire entre 2015 et 2021 (exploitation complémentaire) - Chalonnais-sur-Loire



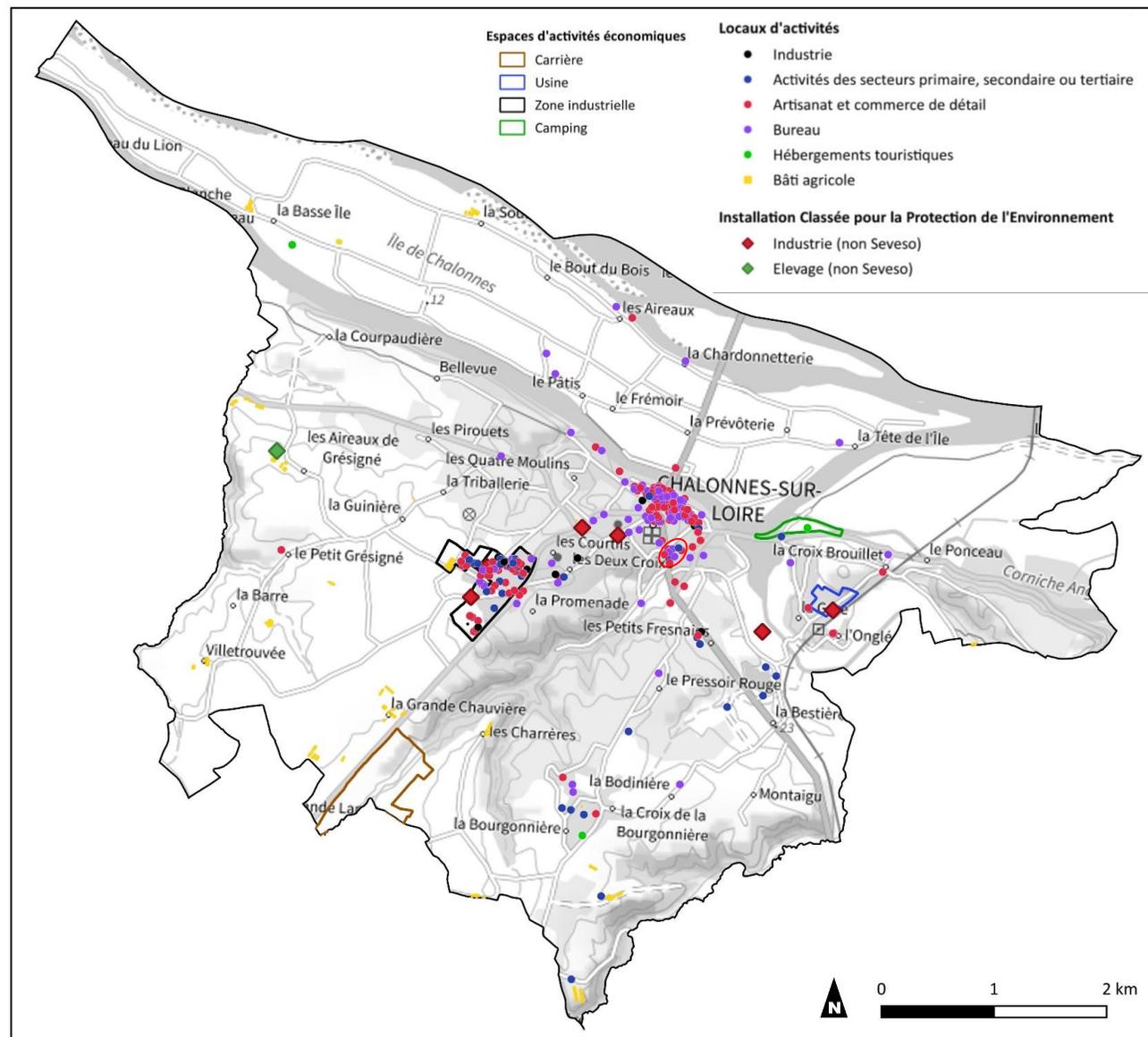
# La dynamique communale

## Localisation des activités économique de Chalonnes sur Loire

- Une **centralité commerciale et de services dans le centre-ville**
- Une zone d'activités artisanales et industrielles intercommunale (L'Eperonnerie)
- Une zone d'activités commerciales (zone des Marais)
- Le secteur de la gare dont l'usine BUCHER-VASLIN
- Quelques sites isolés d'activités : camping, les Fours à Chaux
- 2 sites de carrière : La Grande Chauvière (au Sud) et un site d'enfouissement de déchets (aux Fours à Chaux)

### Enjeux du PLU :

- La concurrence commerciale entre le centre-ville et les zones d'activités
- Le risque de délocalisation des commerces et services du centre-ville
- Les possibilités d'implantation de nouvelles activités
- Les possibilités de développement des activités existantes et le réemploi des locaux d'activités vacants.



Source : © IGN - BD CARTO® 2024 - SCAN 25® 2024 - Fichiers Fonciers 2024 - Audicé Val de Loire - 2024

Réalisation : Audicé Val de Loire - décembre 2024

# La dynamique communale

## Economie – Le Schéma de développement économique Loire Layon Aubance

### DES POLES STRATÉGIQUES POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX DE SOBRIÉTÉ ET DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- Des extensions de parcs d'activités limitées qui s'inscrivent dans la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette).
- Un aménagement durable des parcs d'activités : infiltration des eaux dans les sols, plantation de haies, développement des énergies renouvelables, desserte par des pistes cyclables.
- Des pôles productifs dédiés aux fonctions industrielles et de services à l'industrie.

### DES ACTIONS DE REVALORISATION ET D'OPTIMISATION DU FONCIER

- Remise à niveau de certains sites économiques existants pour assurer aux entreprises des fonctionnalités adaptées à leurs besoins.
- Appui aux entreprises et aux propriétaires pour mieux valoriser l'usage de leur patrimoine bâti et renforcer la densification des sites économiques existants.

### DE NOUVELLES CAPACITÉS D'ACCUEIL

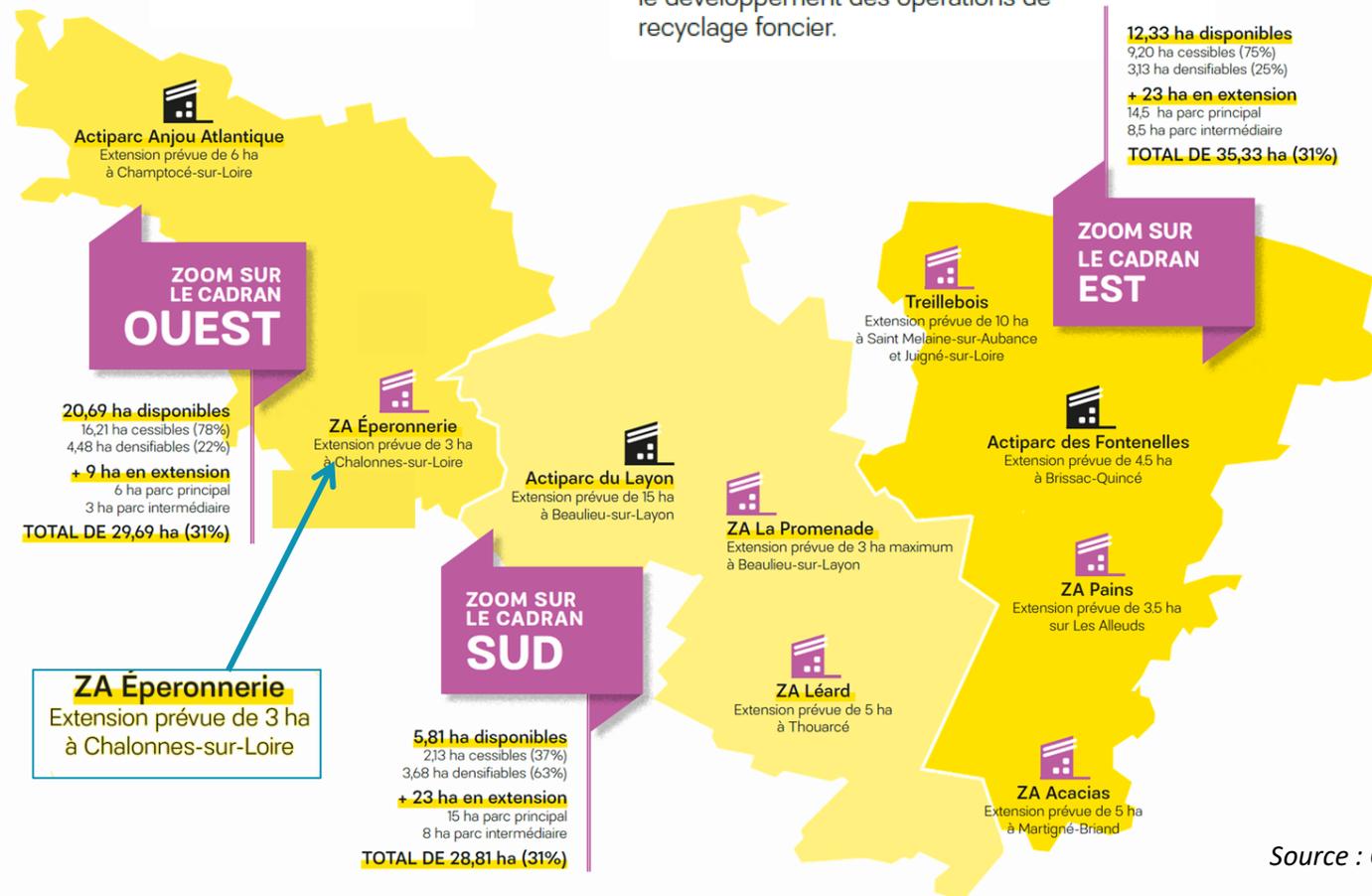
- Dynamiser les zones d'activités grâce à une vision innovante et pédagogique de mutualisation des espaces (villages d'entreprises, hôtels d'activités mixte).
- Possibilité d'exercer le Droit de Prémption Urbain (DPU) pour une meilleure maîtrise du foncier économique.
- Expérimentation de nouveaux outils de type bail à construire pour faciliter les mutations foncières futures.

### DES ACCUEILS D'ENTREPRISES INTÉGRÉS À LA REVITALISATION DES CENTRES BOURGS ET AUX TISSUS URBAINS

- Une offre de centre bourg à privilégier pour l'artisanat non nuisant et les TPE de services à la population ou aux entreprises.

### DES PARCS DE PROXIMITÉ QUI PRIVILEGIENT UNE STRATÉGIE DE DENSIFICATION

- Des pôles de proximité dédiés à l'accueil des artisans et des TPE.
- L'identification des gisements fonciers sur l'ensemble des zones d'activités et le développement des opérations de recyclage foncier.



Source : CCLLA

## Economie – Un potentiel touristique sur lequel capitaliser

- Un site touristique important : **La vallée de la Loire et ses coteaux viticoles**, propice au tourisme de nature et à œnotourisme.
- Une **capacité d'accueil touristique et de loisirs** :
  - 15 établissements dans la catégorie Café/Hôtel/Restaurant.
  - Un camping et un centre d'hébergement (les Goulidons)
  - Une quinzaine de gîtes
- Un office de tourisme intercommunal
- Une piscine municipale
- Une base de canoë-kayak sur le Louet à proximité du camping ;
- Un mini-golf.



# La dynamique communale

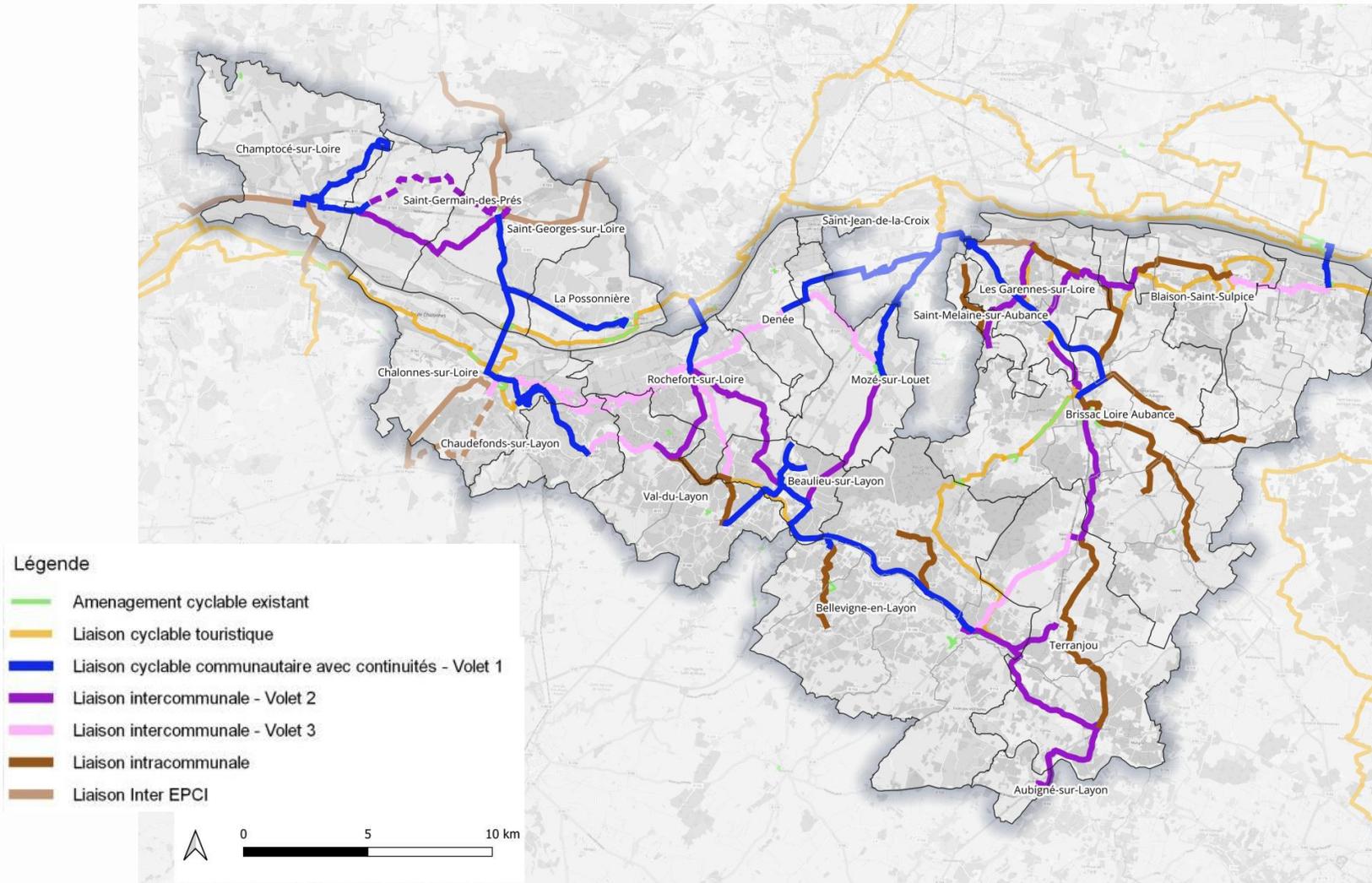
## Des circuits touristiques :

- **L'itinéraire Loire à Vélo** qui prend de l'essor depuis peu en Anjou, traverse le territoire communal d'Est en Ouest à hauteur de l'île de Chalonnais avec l'implantation récente d'une halte près du pont. A partir de la commune, les cyclistes peuvent également parcourir la boucle du Layon.
- **Un réseau de circuit de randonnées** : le GR 3 qui traverse la commune d'Est en Ouest, et plusieurs itinéraires de petites et grandes randonnées.

## Enjeux du PLU :

- La prise en compte des besoins des activités existantes et le développement des activités touristiques dans le respect du cadre agricole et naturel.
- En absence d'opportunité de création d'un hôtel permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes.

## Economie – Schéma cyclable cartographie de synthèse générale



## Economie – Un terroir agricole à préserver

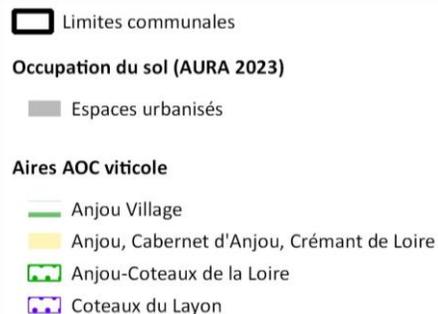
La commune de Chalonnais-sur-Loire est concernée par de nombreuses AOC, AOP et IGP.

AOC/AOP (Appellation d'origine certifiée/protégée)	IGP (Indication géographique protégée)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anjou</li> <li>Anjou Villages</li> <li>Anjou-Coteaux de la Loire</li> <li>Cabernet d'Anjou</li> <li>Coteaux du Layon</li> <li>Crémant de Loire</li> <li>Maine-Anjou</li> <li>Rosé d'Anjou</li> <li>Rosé de Loire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bœuf de Vendée</li> <li>Bœuf du Maine</li> <li>Brioche Vendéenne</li> <li>Gâche Vendéenne</li> <li>Val de Loire</li> <li>Oie d'Anjou</li> <li>Volailles d'Ancenis</li> <li>Volailles de Cholet</li> </ul>

Il est à noter également que **l'ensemble de l'aire d'appellation n'est actuellement pas exploité en vigne**. On peut y trouver des prairies, boisements et autres cultures.

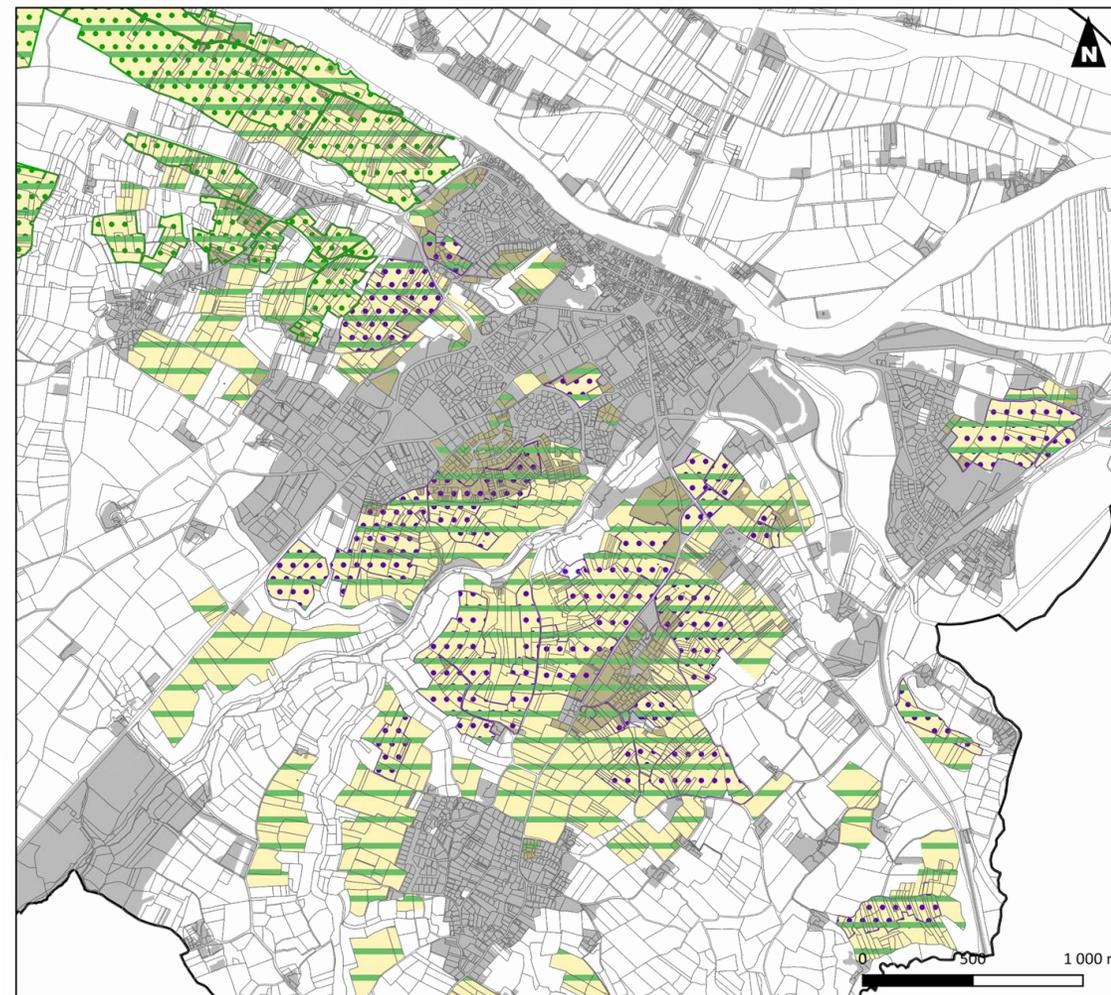
**Le nombre d'Unités de Grand Bétail est également en baisse**

La carte des aires AOC viticoles et des espaces urbanisés permet de visualiser **la réduction des parcelles classées**.



# La dynamique communale

## Aires d'appellations d'origine contrôlée viticoles - espaces urbanisés



Source : Cadastre, Chambre d'agriculture-2024, AURA-2023

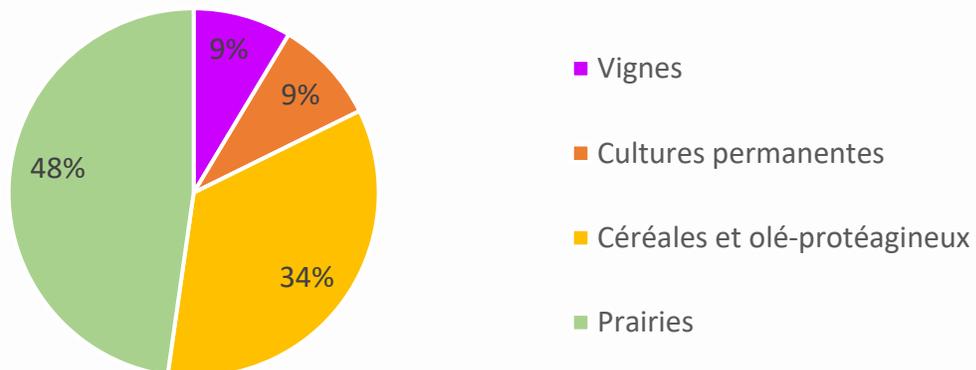
Réalisation : Auddicé Val de Loire - mai 2025

# La dynamique communale

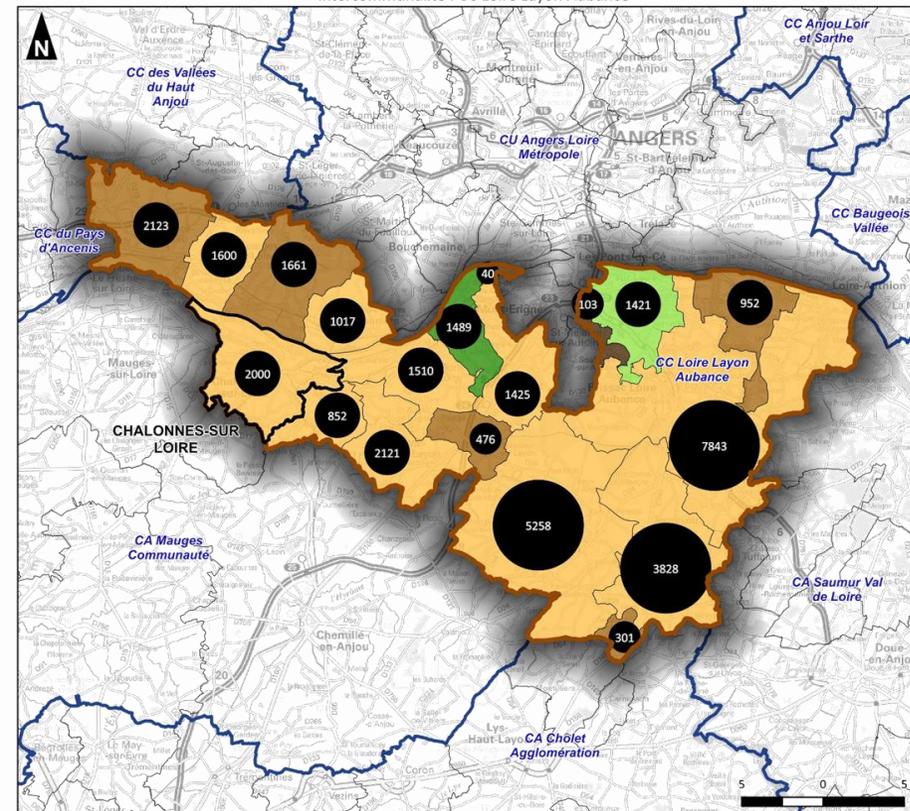
## Economie – Vers une intensification de l'agriculture

- Une spécialisation de l'agriculture en **polyculture et/ou polyélevage sur la commune**
- Le **déclin du nombre d'exploitations agricoles (y compris viticoles)** est un phénomène national : **28 exploitations agricoles** sont recensées par Agreste en 2020 sur la commune, contre 35 exploitations en 2010.
- La SAU par exploitations augmente : La diminution du nombre d'exploitations agricoles entraîne une répartition des hectares de Surface Agricole Utile (SAU). La SAU viticole est en légère augmentation entre 2010 et 2020. **Mais la SAU totale de la commune est en baisse depuis 1988, à mettre en lien avec l'urbanisation.**

Répartition des cultures (source: Agreste 2020)



Intercommunalité : CC Loire Layon Aubance



Sources : Scan250 IGN, AGRESTE 2020  
Copie et reproduction interdites

Réalisation : Auddicé Val de Loire - novembre 2024

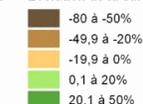
Limites administratives

Intercommunalité Commune 2020 Commune de Chalonnes-sur-Loire

Surface agricole utilisée (SAU) en 2020



Evolution de la surface agricole utilisée (SAU) entre 1988 et 2020 (en %)



# La dynamique communale

## Economie – Des exploitations agricoles en quête de diversification

### Une permanence auprès des agriculteurs à eu lieu en décembre 2024.

La participation ayant été trop peu significative (3 exploitations représentées sur 23 recensées par Agreste), aucune tendance n'a pu être dégagée sur les typologies de projet, des difficultés particulières ou la pérennité des exploitations.

La Chambre d'agriculture, dans le cadre du diagnostic du SCOT, a enquêté une dizaine d'exploitations, sur leur aire de culture, cependant les exploitations présentes sur les îles de la Loire n'ont pas participé.

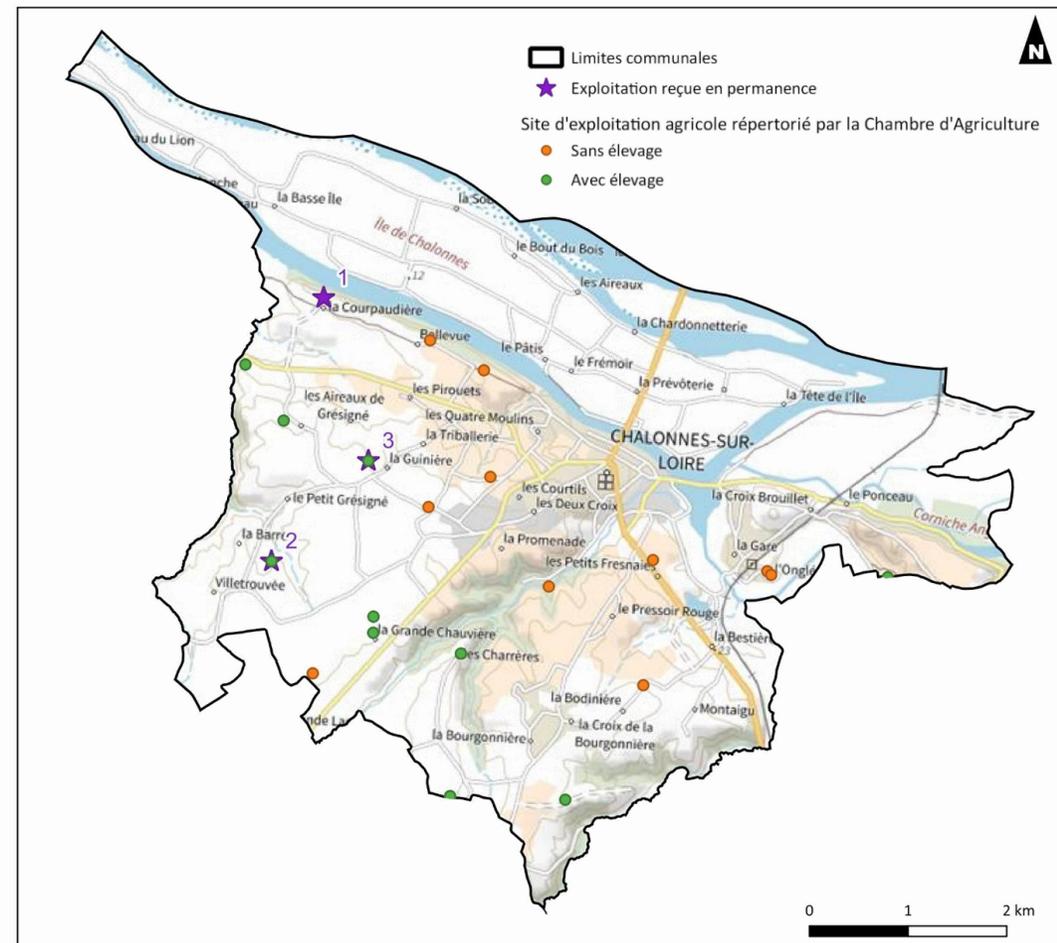
Il est également à noter que la communauté de communes Loire Layon Aubance, à laquelle est rattachée Chalonnes-sur-Loire, s'est engagée depuis 2017 dans un projet alimentaire territorial (PAT).

### Enjeux du PLU :

La pérennité des exploitations agricoles par :

- La prise en compte de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine et Loire
- La préservation des terres (outil productif), la limitation du mitage
- La préservation des bonnes conditions d'activité des exploitants (limiter les conflits d'usage)
- La diversité des filières et leur diversification

Valoriser l'activité forestière et les services écologiques rendus : permettre les implantations des équipements nécessaires à la valorisation du bois (uniquement dans le cadre de l'exploitation forestière)



## Des équipements et services adaptés aux besoins de la commune

### 3 écoles (dont une privée) et 2 collèges (dont un privé) et 2 accueils périscolaires

Il existe un transport pour les enfants Chalonnais organisé par ALEOP. Un pédibus est organisé par le service périscolaire pour les trajets écoles / APS (accueil périscolaire).

**Des services culturels** (cinéma, médiathèque, école de musique intercommunale)

**3 salles municipales et de nombreux équipements sportifs** (piscines, stades, complexe sportif Saint-Exupéry)

De nombreux services de santé dont le centre hospitalier de la Corniche Angevine et de nombreux praticiens spécialisés, ambulances, infirmiers et plusieurs médecins généralistes, pharmacies.

Des services d'aide et de soins à domicile

### Enjeux du PLU :

- Les besoins de la population, le maintien des services existants au regard de l'évolution démographique.
- Le développement d'un Espace Polyvalent Culturel sur le site « Eram ».
- La remobilisation à long terme des bâtiments/fonciers ayant perdu leur fonction de service public.



## Mobilité – une importante dépendance à l’automobile, mais une offre en transports alternatif en développement

Les habitants ont accès à 2 gares:

- La gare de **Chalonnnes**, pour l’axe TER Angers - Cholet
- La gare de la **Possonnière**, commune proche, pour l’axe Nantes (Lyon) - Le Mans/Saumur/Laval/Rennes

**2 lignes régulières Aléop.**

- Par la rive droite de la Loire : Angers - Chalonnnes - Beaufréau - Montigné-sur-Moine
- Par la rive gauche : Angers - Chalonnnes-sur-Loire

**3 aires de covoiturage situées aux entrées de ville**

**Des arrêts de transport à la demande** situés sur le centre-ville, la ZA de l’Eperonnerie, la gare et la Bourgonnière.

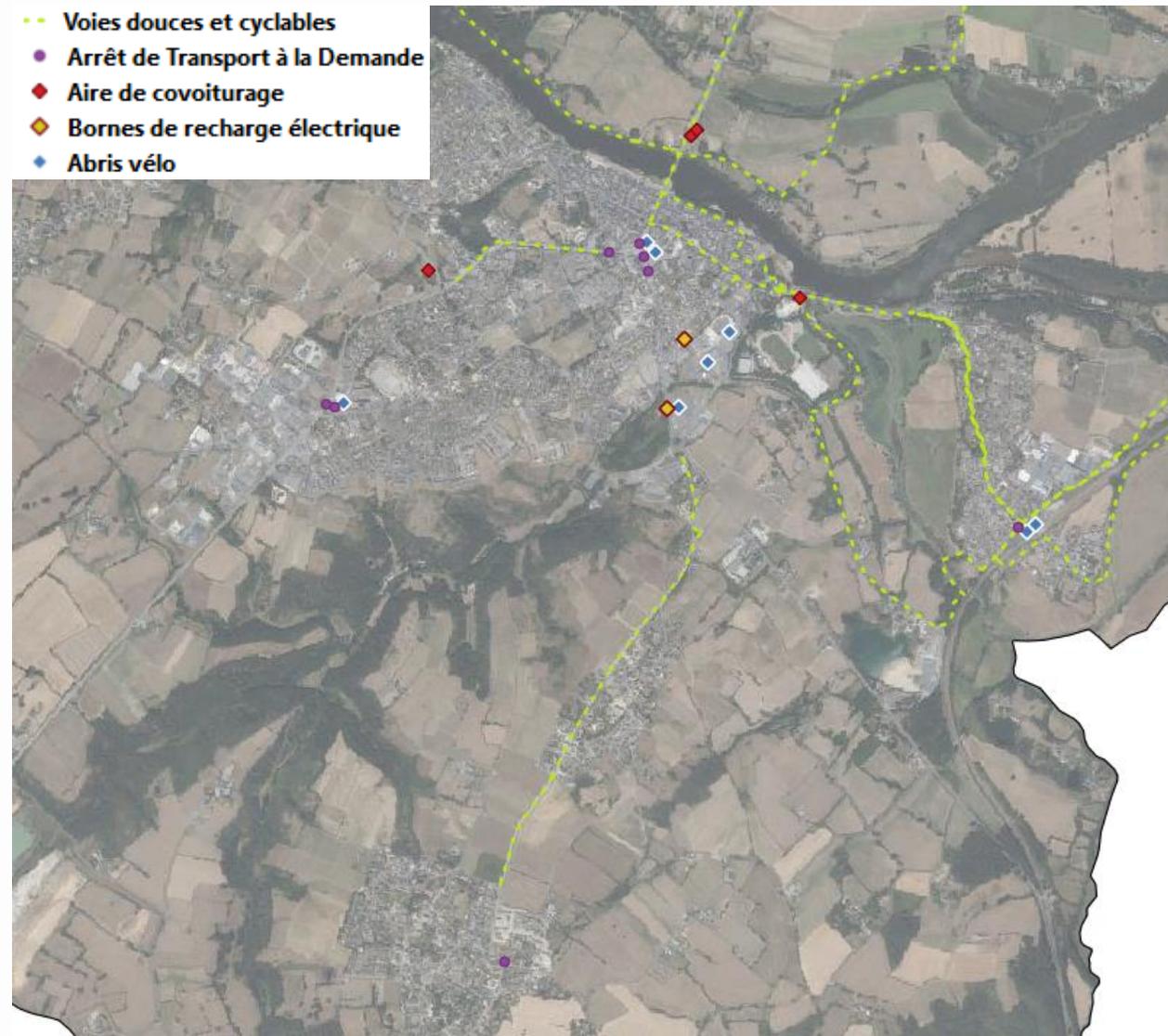
**La commune et la CCLLA développent les liaisons cyclables et piétonnes inter-quartiers et communes voisines**

**Des abris et stationnement vélos** positionnés auprès des secteurs d’activités et en centre-ville, mais pas positionnés auprès des aires de covoiturage.

**Plusieurs bornes de recharge de véhicules électriques** au sein des zones d’activité et sur la place de la Mairie.

### Enjeux du PLU :

- La poursuite de l’optimisation des transports multimodaux entre communes.
- L’absence de desserte en voie douce, transports urbains et transports à la demande sur la Guinière.
- La limitation des distances de déplacements habitat/lieux d’emploi et de services
- La limitation du parcours de collecte des déchets



# Les ressources

## La gestion de la ressource – l'eau potable

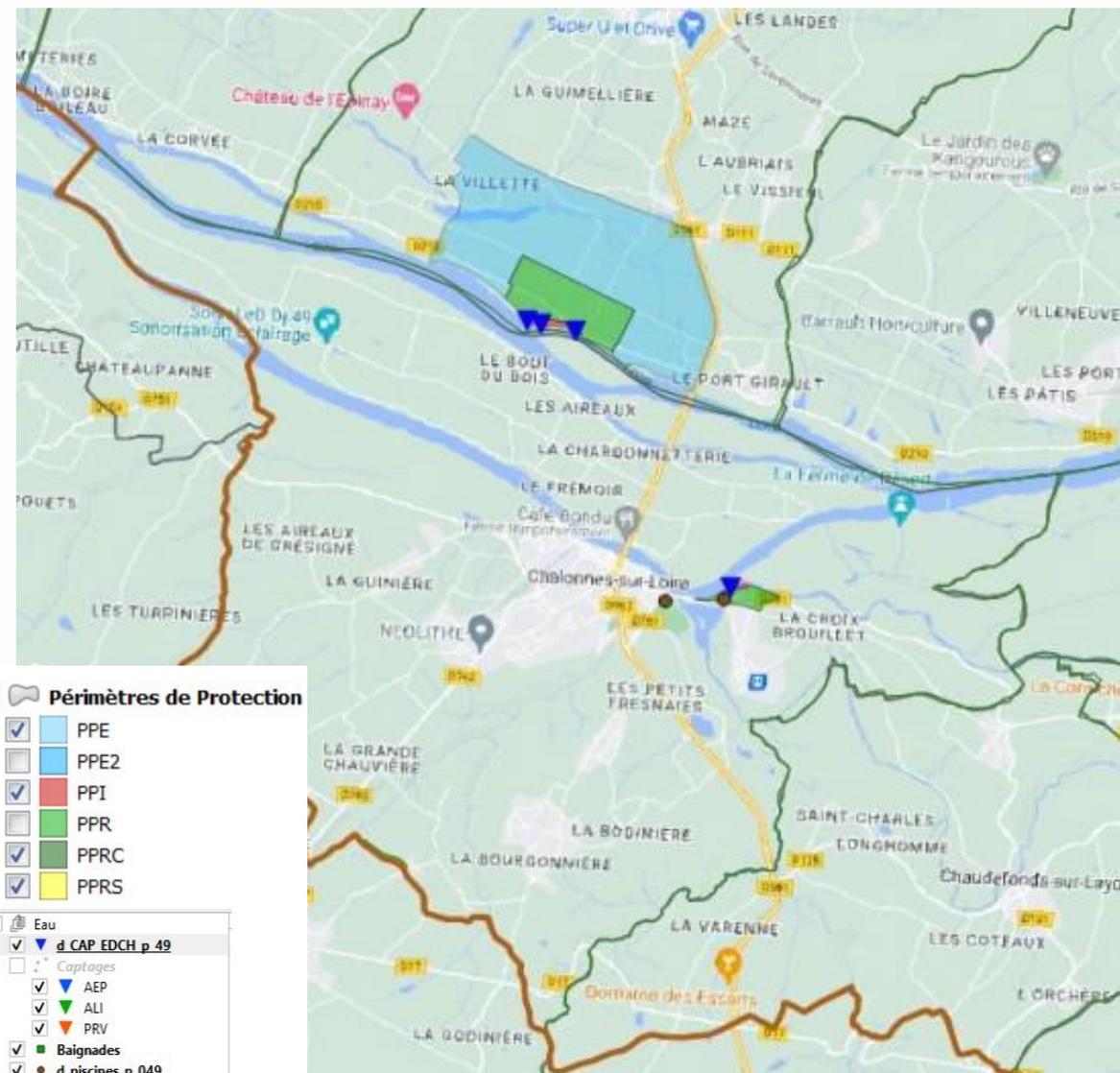
La commune de Chalonnes-sur-Loire est alimentée en eau potable **a partir du champ captant du « Boyau »** située sur la commune de Saint-Georges-sur-Loire.

Un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 16 juillet 2002 définit les périmètres de protection . **Ces périmètres ne couvrent pas la commune de Chalonnes-sur-Loire.**

La commune était auparavant alimentée par le champ captant du « Louet » a Chalonnes sur-Loire (DUP du 25 octobre 1999, définissant les périmètres de protection) ; **ce captage n'est plus utilisé mais la DUP reste en vigueur tant qu'elle n'est pas abrogée.** De fait, les servitudes liées a la protection de cette ressource sont toujours a prendre en compte.

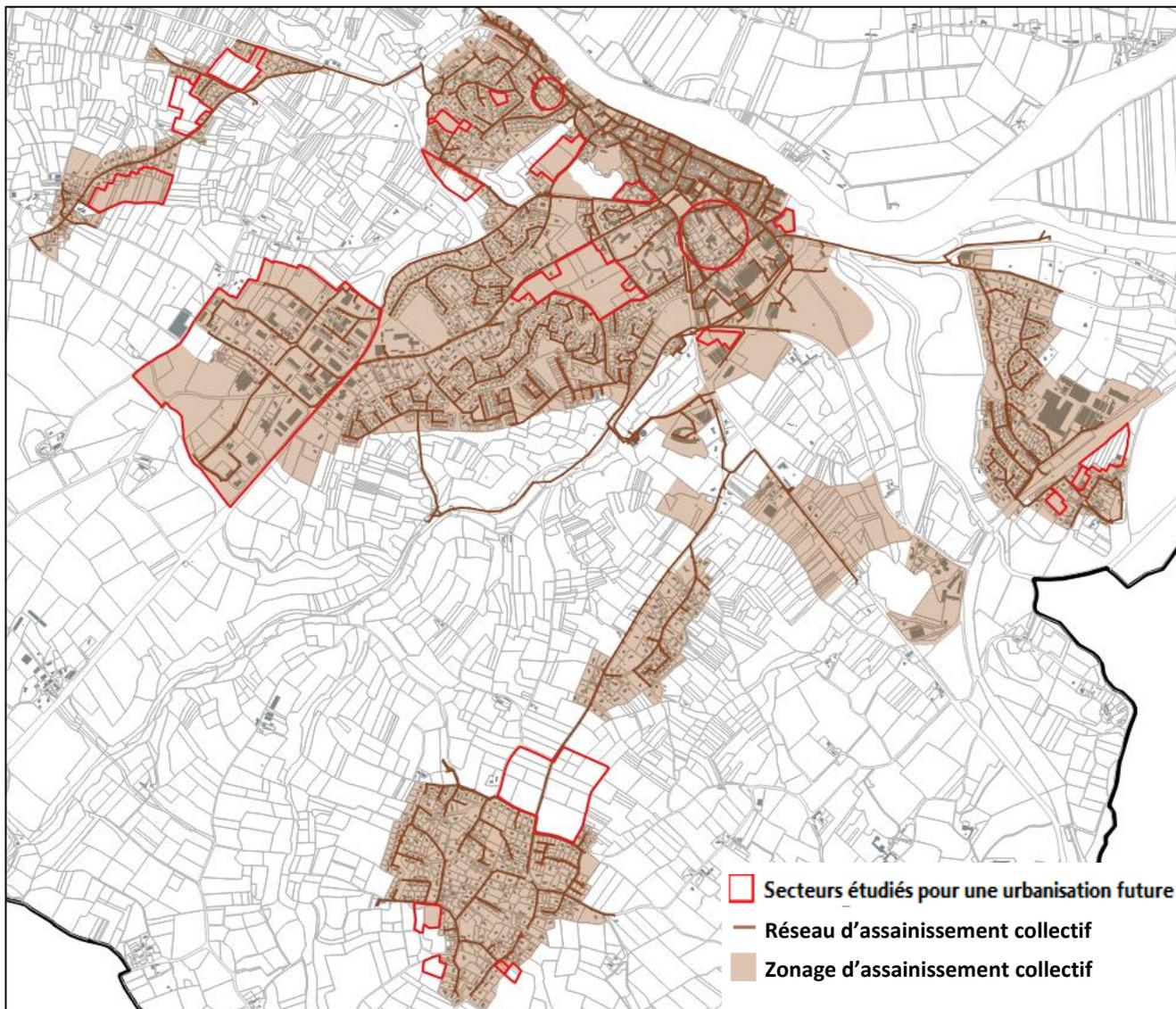
### Enjeux du PLU :

- La préservation de la qualité de la ressource en eau
- Une urbanisation prioritairement sur les parcelles desservies par le réseau d'eau potable
- Les capacités d'approvisionnement en eau des nouvelles constructions



Source : Porter à Connaissance de l'Etat

## La gestion de la ressource – l'assainissement



La compétence assainissement collectif des eaux usées est assurée par la **Communauté de Communes Loire Layon Aubance**

L'urbanisation de la commune doit être prévue en cohérence avec les capacités d'accueil de la station d'épuration

Un réseau de gestion des eaux pluviales obsolète : **de nouvelles stratégies de gestion des eaux à trouver à l'échelle parcellaire**

### Enjeux du PLU :

- Une vérification des capacités d'accueil de la station d'épuration pour les futurs projets d'habitat et économiques
- Un traitement prioritaire des eaux pluviales à la parcelle exigé par le règlement et une réflexion à prévoir au sein des projets d'aménagement
- La réalisation d'un schéma pluvial

## La gestion de la ressource – l'énergie

**Le Plan Climat Energie Territorial Loire Angers fixe des objectifs en matière de production d'énergies renouvelables** : La commune ne compte pas de parc photovoltaïque, d'usine de méthanisation ou d'éoliennes.

Le **potentiel réglementaire éolien terrestre est très restreint** sur le territoire communal en raison des enjeux patrimoniaux et environnementaux (UNESCO, Natura 2000)

**Il existe 2 zones d'opportunité « à potentiel » pour la création ou l'extension de réseaux de chaleur** aux abords du collège Saint-Exupéry et autour du Super-U.

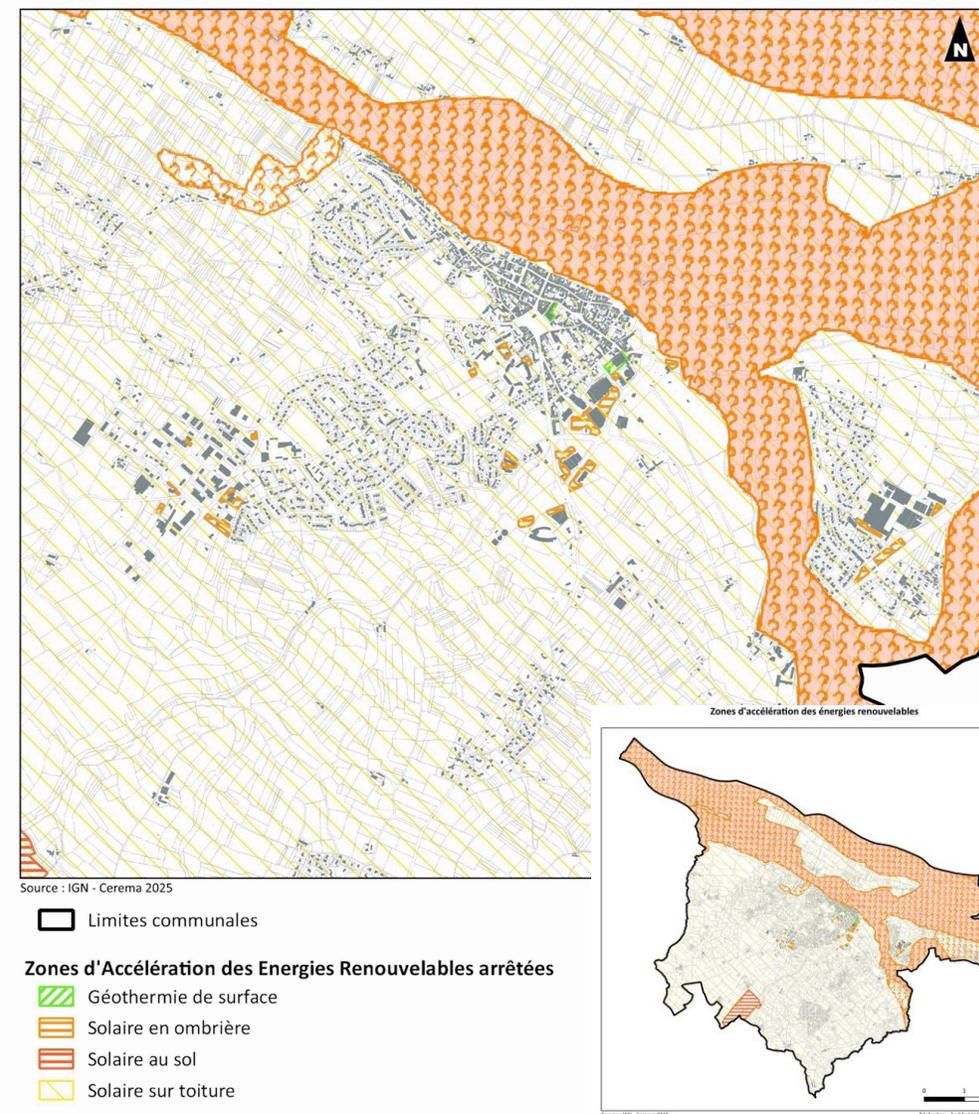
Il existe un **potentiel solaire sur toiture et stationnement important** grâce aux grands bâtiments d'activités et équipements publics présents sur la commune. **Le SCOT demande une optimisation des parcelles en privilégiant la production sur toiture.**

Il existe un **potentiel pour la méthanisation** entre 13 à 25 GWhs sur la commune.

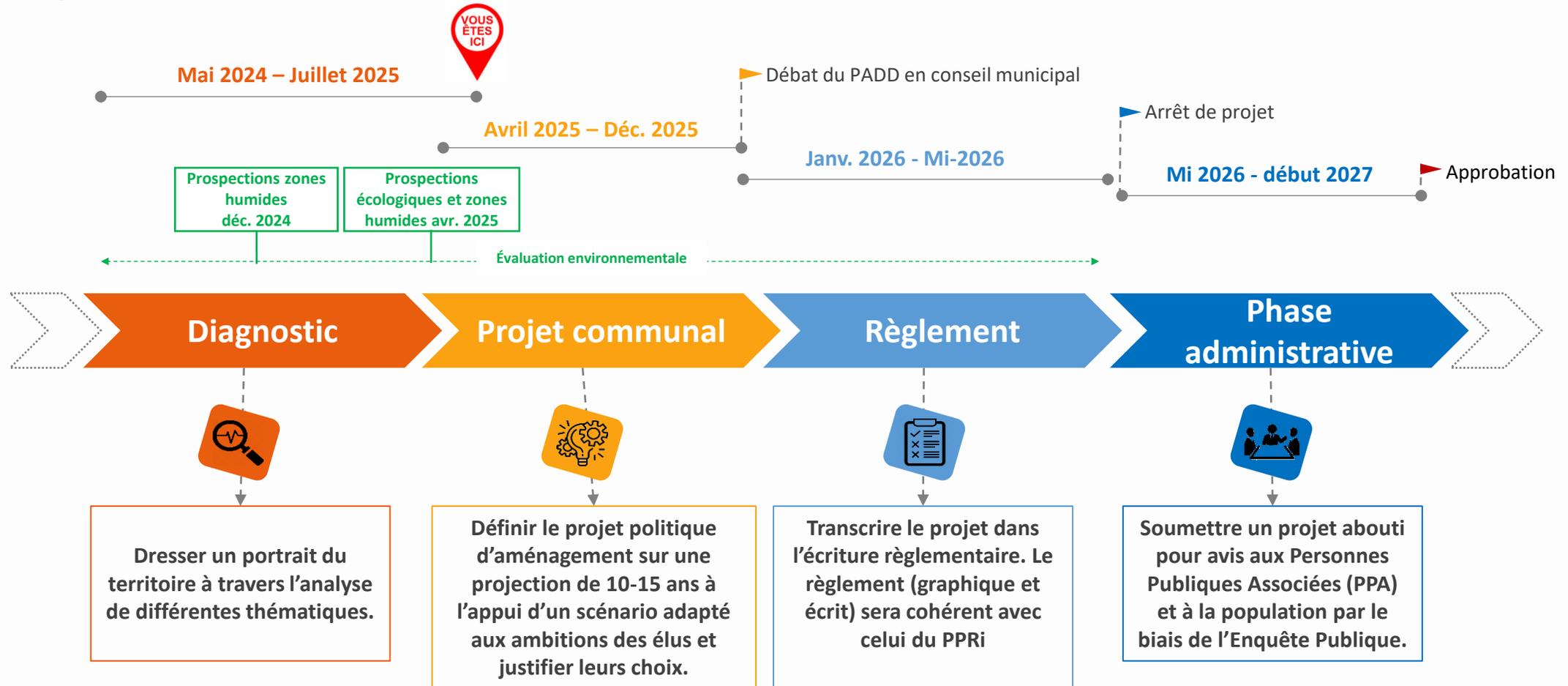
### Enjeux du PLU :

- Le développement encadré des énergies renouvelables en lien avec les enjeux patrimoniaux
- La rénovation thermique du bâti
- Les performances énergétiques et environnementales des projets
- Les possibilités et l'encadrement de la production d'énergie dans le cadre de la diversification des activités agricoles

Zones d'accélération des énergies renouvelables - Espaces urbanisés



## Les étapes de la révision



**Un document soumis à évaluation environnementale : analyser les effets du PLU sur l'environnement, et inscrire le projet communal dans une démarche d'ÉVITEMENT, RÉDUCTION, COMPENSATION des incidences.**