CHALONNES
SUR-LOIRE



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Chalonnes-sur-Loire

Réunion publique n°2 du 21/10/2026

auddicé

Sommaire

- Qu’est-ce qu’un Plan Local d’Urbanisme
- Réviser un PLU
- Les orientations du PADD
- Application du règlement
- Temps d’échange

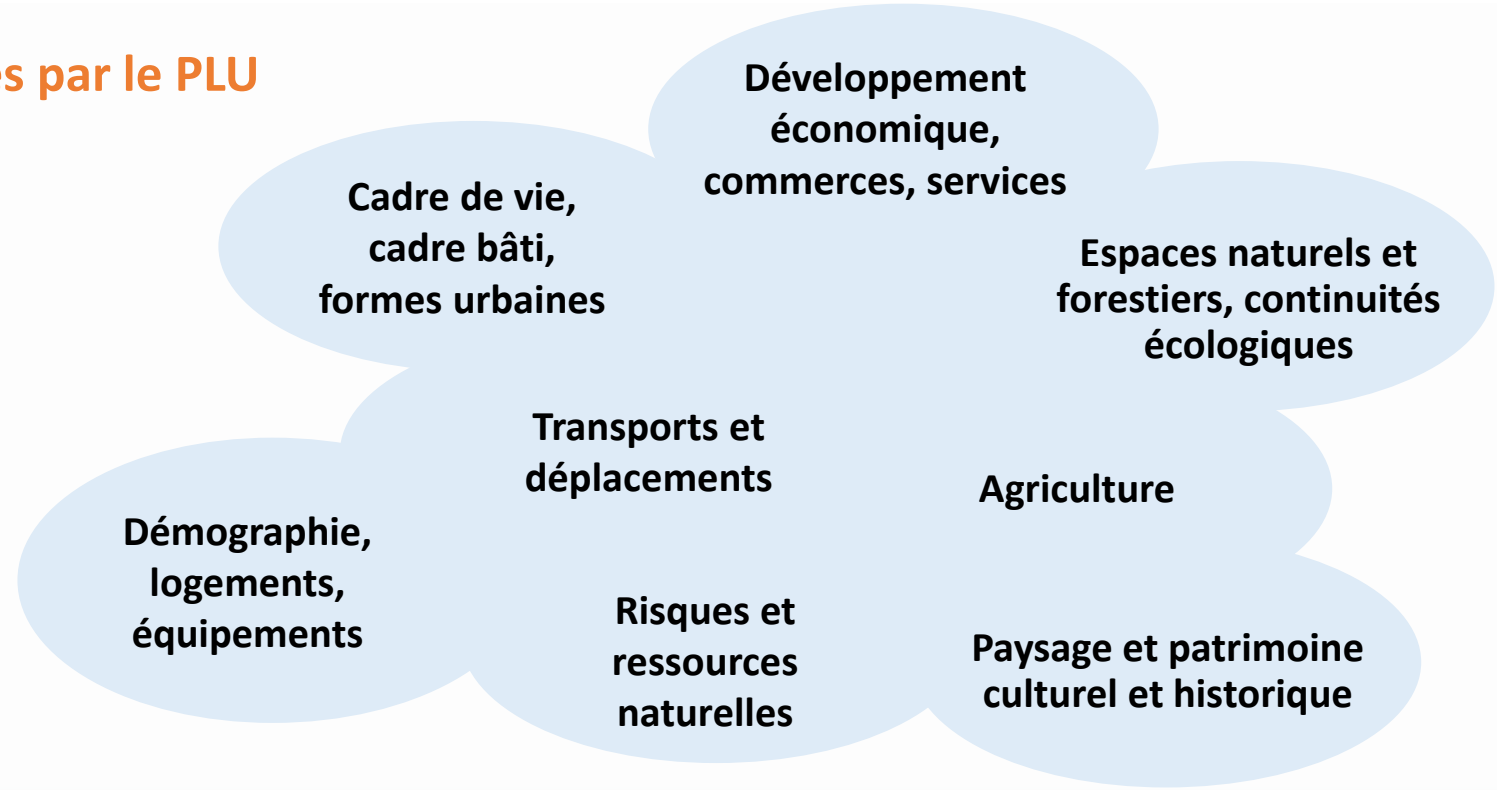
Qu’est-ce qu’un Plan Local d’Urbanisme ?

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



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

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 Chalonnes-sur-Loire **à horizon 2040**

Pièces réglementaires opposables aux autorisations d'urbanisme

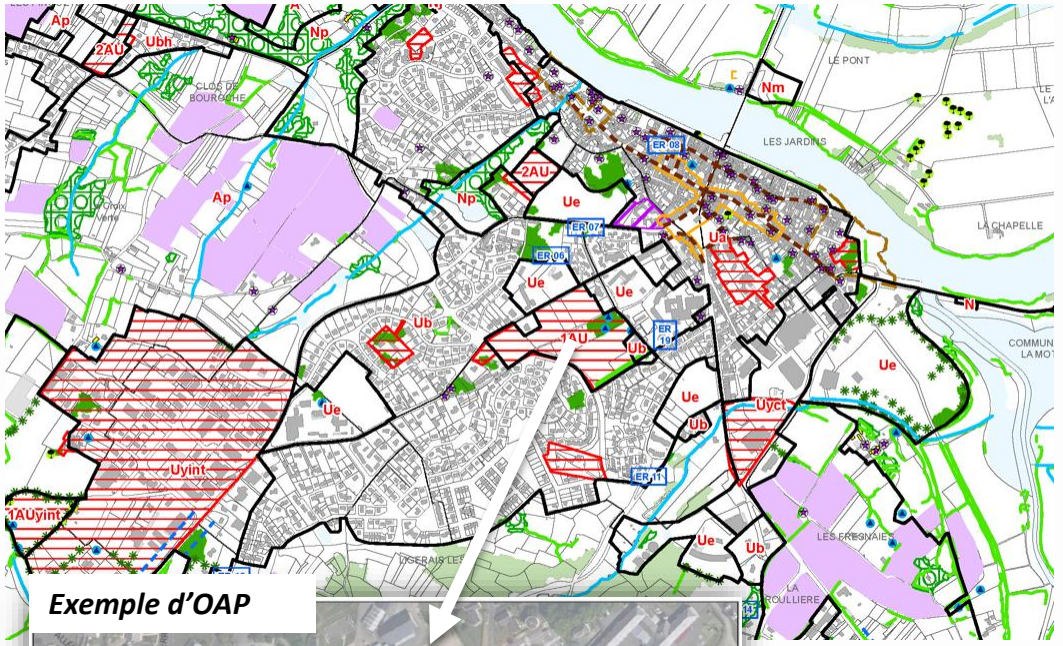
Un règlement écrit et graphique (zonage) : Pour chaque secteur, ils déterminent notamment les constructions et installations autorisées, leur volumétrie, implantation, aspect et les règles en matière de raccordement aux réseaux, accès, performances énergétiques et environnementales et sur le maintien 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.

Extrait du zonage de Chalonnes-sur-Loire



Exemple d'OAP



Qu’est-ce qu’un Plan Local d’Urbanisme ?

Le PLU applicable est consultable en ligne :



Réviser un Plan Local d'urbanisme

Réviser un PLU

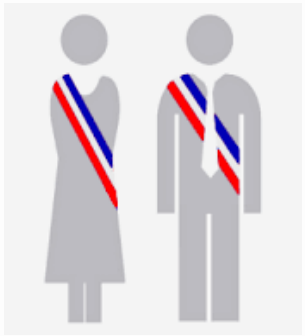
Les jeux d'acteurs / La gouvernance



Bureaux d'études

Conseillent, proposent, animent, rédigent le dossier

Impulsent, portent un projet, décident



Elus

Participent au



Acteurs économiques

Personnes Publiques



Portent et vérifient la cohérence des politiques supra-communales

Habitants



Participent au projet

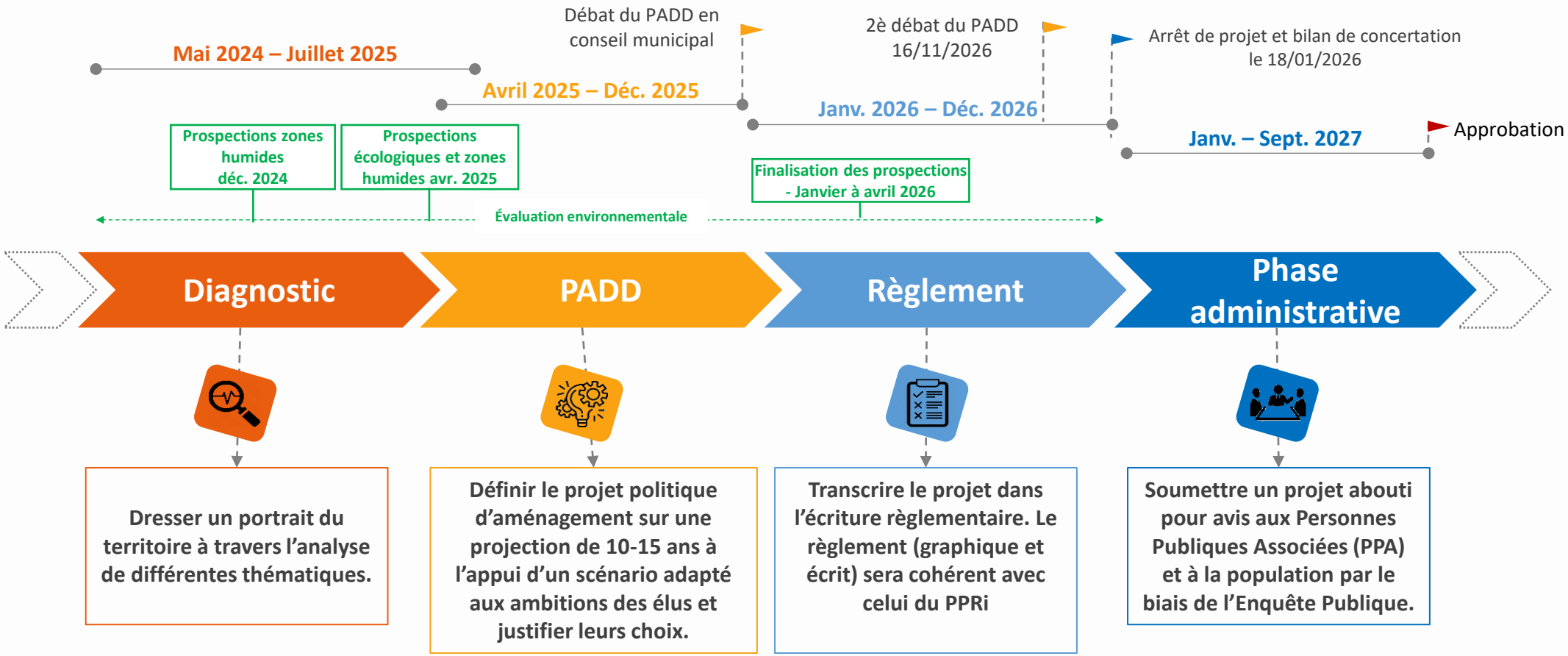
Aménageurs



Mettent en œuvre

Réviser un PLU

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.

Réviser un PLU

La concentation – les temps forts



Diagnostic

10/10/2024
Permanence publique

13/12/2024
Permanence agriculteurs

25/03/2025 : Concertation porteurs de projets économiques

PADD

16/09/2025 Permanence publique sur le marché

18/09/2025 Réunion publique n°1

17/10/2025 Exposition à l'Intermarché

21/10/2025 Exposition au Super U

Règlement

23/06/2026
Permanence publique

21/10/2025 Réunion publique n°1

Phase administrative

Enquête publique

Réviser un PLU

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 Chalonnes-sur-Loire

- Par mail, à l'adresse urbanisme@chalonnes-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.chalonnes-sur-loire.fr
- Dans certaines publications municipales

Réviser un PLU

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

SCoT Loire Angers

Intégrateur des lois cadres et des stratégies territoriales supérieures

Définit les objectifs en matière d'adaptation au changement climatique

PLAN CLIMAT Loire Angers

Programme local de l'habitat (PLH)

LOIRE LAYON AUBANCE

Précise les orientations du SCOT en matière d'habitat

Compatibilité

PLU

CHALONNES SUR-LOIRE

Est compatible

Autorisation d'urbanisme (PA, PC, etc.)



Est conforme

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Un projet de territoire articulé autour de **6 orientations déclinées en objectifs**.

- Il intègre une réflexion sur le développement de la commune à différentes échelles :
  - ✓ à l'échelle locale de proximité sur les espaces urbanisés de Chalonnes-sur-Loire ;
  - ✓ à celle du bassin ligérien en passant par une réflexion sur les connexions avec les polarités voisines.

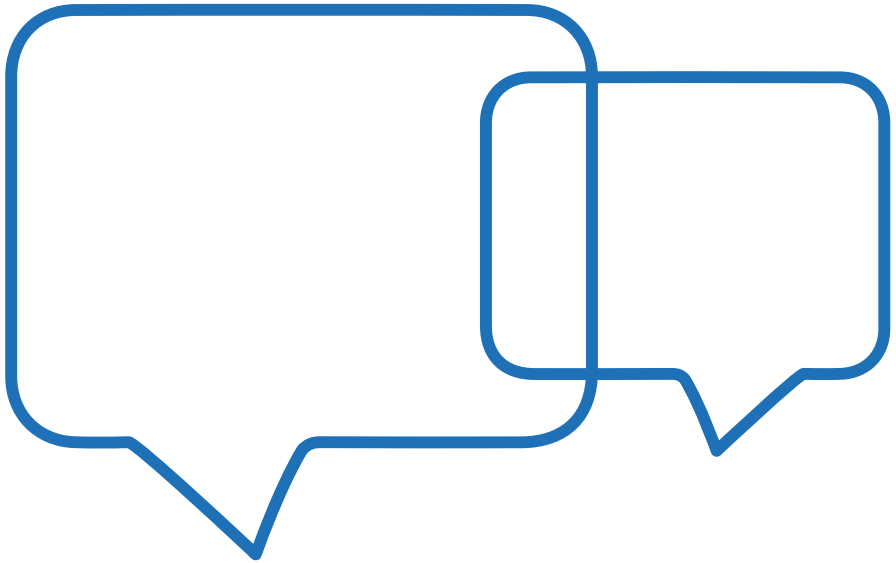
Le territoire communal se trouve ainsi à la croisée de **plusieurs dynamiques** dont il se doit de **répondre tout en assurant le respect des équilibres en place** (paysage, environnement, etc.), **la résilience des fonctionnalités face aux capacités d'accueil de la commune, au risque d'inondation, au changement climatique, etc.**

Il est issu de plusieurs stratégies territoriales :

- Le Plan de gestion du site UNESCO du Val de Loire
- Sur le centre-ville : le Plan Guide « Un élan pour Chalonnes » engagé par la commune dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Ce dernier se structure en trois axes de réflexion :
  - ✓ Les confluences
  - ✓ Chalonnes cœur de vie
  - ✓ L'Espace polyvalent Culturel
- De manière plus large, il est compatible avec les orientations :
  - ✓ Du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Loire Angers
  - ✓ Du Plan Climat Air Energie Territorial Loire Angers
  - ✓ Du Programme Local de l'Habitat (PLH) Loire Layon Aubance
- Il prend également en compte :
  - ✓ La stratégie intercommunale de développement économique de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
  - ✓ Le Schéma cyclable territorial de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
  - ✓ Le Plan de Mobilité Simplifié (PDMs) de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
  - ✓ La Charte Paysagère de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
  - ✓ Le Schéma Directeur des énergies de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (à venir)
  - ✓ Le Schéma directeur des eaux pluviales (à venir)

Les différentes manières de traduire les objectifs du PADD dans les pièces du PLU

- Le choix des sites de développement qui va refléter la stratégie foncière (sobriété, projets, etc.)
- Le zonage : vient préciser, avec ses trames graphiques, les espaces à enjeux avec un règlement associé (stratégie foncière, protection de l'environnement et du patrimoine, secteurs à risque, etc.)
- Le règlement et les zones U / AU / A / N : vont fixer le « cadre » pour les projets selon leur localisation (protection du patrimoine, respect des paysages, forme urbaine, etc.)
- Les OAP sectorielles : déclinent la politique en matière de production de logements et de densification, mais aussi la qualité souhaitée des projets (paysage, environnement, habitabilité, cadre de vie)
- Les OAP thématiques : déclinaison de stratégies à l'échelle communale (Continuités écologiques, densification et renouvellement urbain)



Temps d’échanges

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

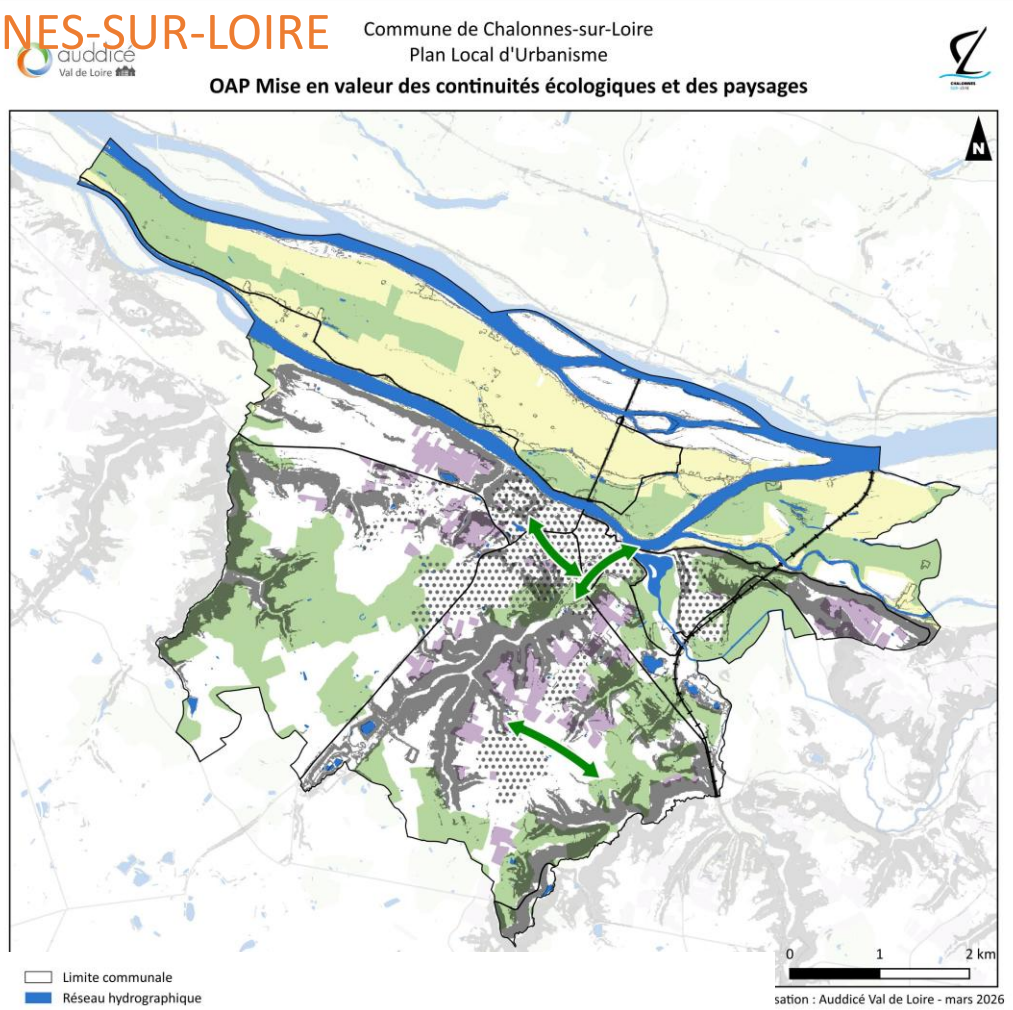
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 1 : PRESERVER LE GRAND PAYSAGE DU VAL DE LOIRE CLASSÉ AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO, VECTEUR D'IDENTITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ DE CHALONNES-SUR-LOIRE

- Promouvoir un urbanisme respectueux des paysages et du patrimoine et mettre en valeur le cadre de vie
- Préserver les paysages naturels de la Loire et ses affluents
- Préserver les paysages du plateau agricole, du bocage et des coteaux viticoles
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
- Organiser un tourisme durable préservant les valeurs paysagères et patrimoniales du site

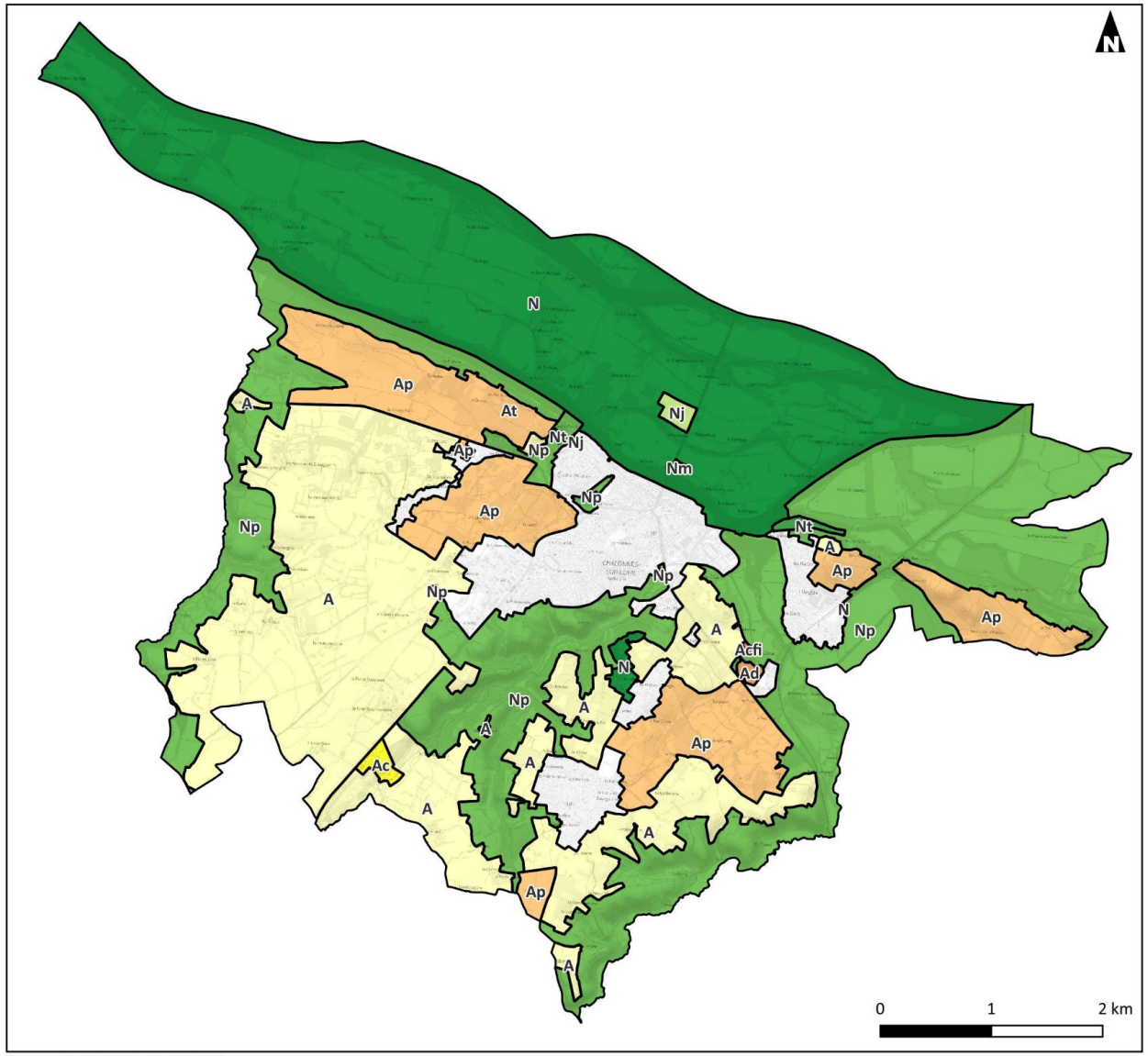
LES ÉLÉMENTS CLÉS DU PROJET :

- Un zonage qui tient compte des vues sur le grand paysage (zones agricoles protégées Ap), tout en tenant compte des besoins des exploitations agricoles existantes.
- Des éléments qualitatifs des paysages préservés au travers des outils de l'article L.151-23 et L151-19 du CU (haies, boisements du bocage) et L151-19 (patrimoine bâti, vigne)
- Une OAP de mise en valeur continuités écologiques élaborée sous le prisme de la qualité des paysages et des vues.
- Une OAP thématique sur le renouvellement urbain pour accompagner la qualité architecturale, environnementale et paysagère des projets selon les quartiers.
- La prise en compte des projets touristiques (hébergements, tourisme équestre, besoin du camping actuel) par la création de STECAL, l'identification des changements de destination.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 1 : PRESERVER LE GRAND PAYSAGE DU VAL DE LOIRE CLASSÉ AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO, VECTEUR D'IDENTITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ DE CHALONNES-SUR-LOIRE



Les zones agricoles dites « zones A »

- **A :** Zone agricole.
- **Ap :** secteur d'espaces agricoles à forte valeur paysagère à préserver

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

- **N** : Zone naturelle dédiée aux espaces et milieux naturels de qualité
- **Np :** secteur naturel des réservoirs de biodiversité majeurs où toute construction est interdite

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 2 : RECONNAITRE LA PLURALITÉ DE L'ARMATURE URBAINE DE CHALONNES-SUR-LOIRE EN METTANT L'ACCENT SUR LA VILLE CENTRE

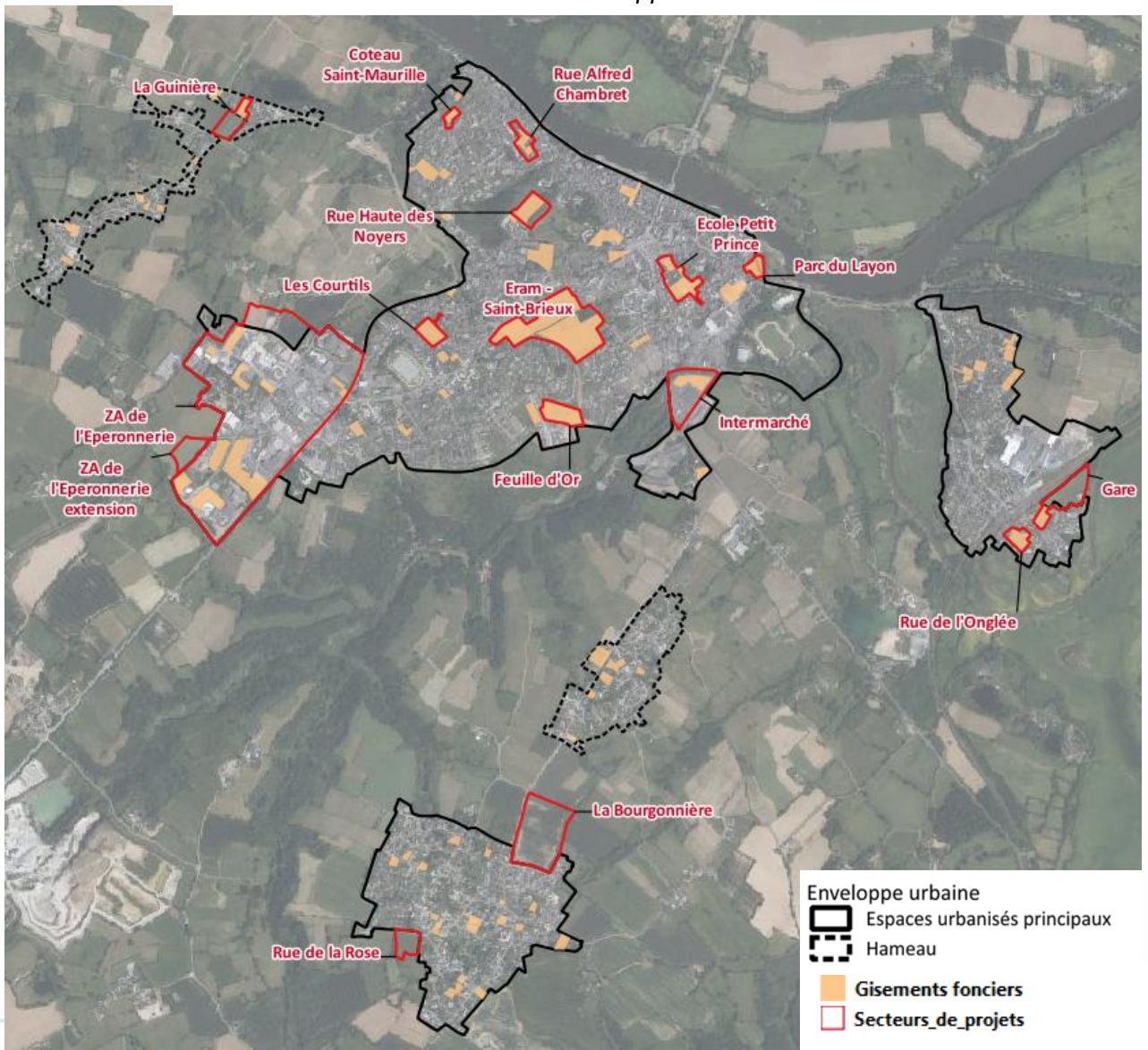
- Conforter l'intensité de la ville centre de Chalonnes-sur-Loire au travers de ses fonctions
- Permettre l'évolution des autres espaces urbanisés principaux
- Permettre la densification des hameaux de la Guinière et du Pressoir Rouge

LES ÉLÉMENTS CLÉS DU PROJET :

La hiérarchisation de l'intensité urbaine:

1. **Confortement du rôle central de la ville de Chalonnes sur Loire, de son centre ville** (intensification de la production de logements, conforter les services) **et de ses zones d'activités** (dont développement de la ZAE de l'Eperonnerie)
2. **Quartier de la gare :** une production de logements renforcée en lien avec cet équipement structurant
3. **La Bourgonnière** : une production de logements pour répondre aux besoins identifiés par le PLH
4. **Les hameaux de la Guinière et du Pressoir Rouge** : une densification de ces hameaux équipés en réseaux et présentant un nombre important de logements

Les enveloppes urbaines



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 2 : RECONNAITRE LA PLURALITÉ DE L'ARMATURE URBAINE DE CHALONNES-SUR-LOIRE EN METTANT L'ACCENT SUR LA VILLE CENTRE

Quelques projets phares

5. SECTEUR ERAM – SAINT BRIEUX



Programmation	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en 1 à 3 phases
Vocation	Habitat/Tertiaire/Equipement (salle polyvalente)/Commerce en complément
Nombre de logements	29 log/ha sur ~55 317 m² Soit un minimum de 150 logements dont un minimum de 30% de locatifs sociaux et un minimum de 20% de logements en accession sociale
Typologies	Logements collectifs logements groupés et/ou intermédiaires

LEGENDE

Éléments existants à valoriser, à conserver et/ou démolir
Les éléments existants sont représentés par des traits pleins.

Continuités et fonctionnalités écologiques existantes à préserver
- Haie
- Arbre
- Trame/armature paysagère
- Zone humide
- Cours d'eau
- Espace de gestion des eaux pluviales/passage d'eau/ruissellement

Espaces ouverts à préserver
- Espace d'attractivité
- Espace de convivialité
- Perspective visuelle

Eléments urbains et/ou bâtis de qualité à préserver OU éléments à supprimer
- Bâti/mur/élément vernaculaire (puits/calvaire/pont…) à préserver
- Front bâti/mur à préserver
- Façade commerciale à préserver
- Elément bâti dont la modification, la démolition partielle ou totale peut être envisagée

Mobilités structurées à préserver
- Voie de desserte
- Mobilité active
- Espace de stationnement

Éléments nouveaux, à créer/à planter
Les éléments nouveaux sont représentés par des traits pointillés.

Continuités écologiques à créer
- Haie
- Boisement/trame/armature paysagère

Espaces ouvertes à créer
- Espace d'attractivité
- Espace de convivialité

Eléments urbains et/ou bâtis à créer
- Front bâti
- Façade commerciale
- Zone spécifique d'implantation des constructions ou de limitation de la hauteur bâtie

Principe de mobilités à respecter
- Principe d'accès
- Accès interdit aux véhicules
- Principe de voie de desserte
- Principe de mobilité active

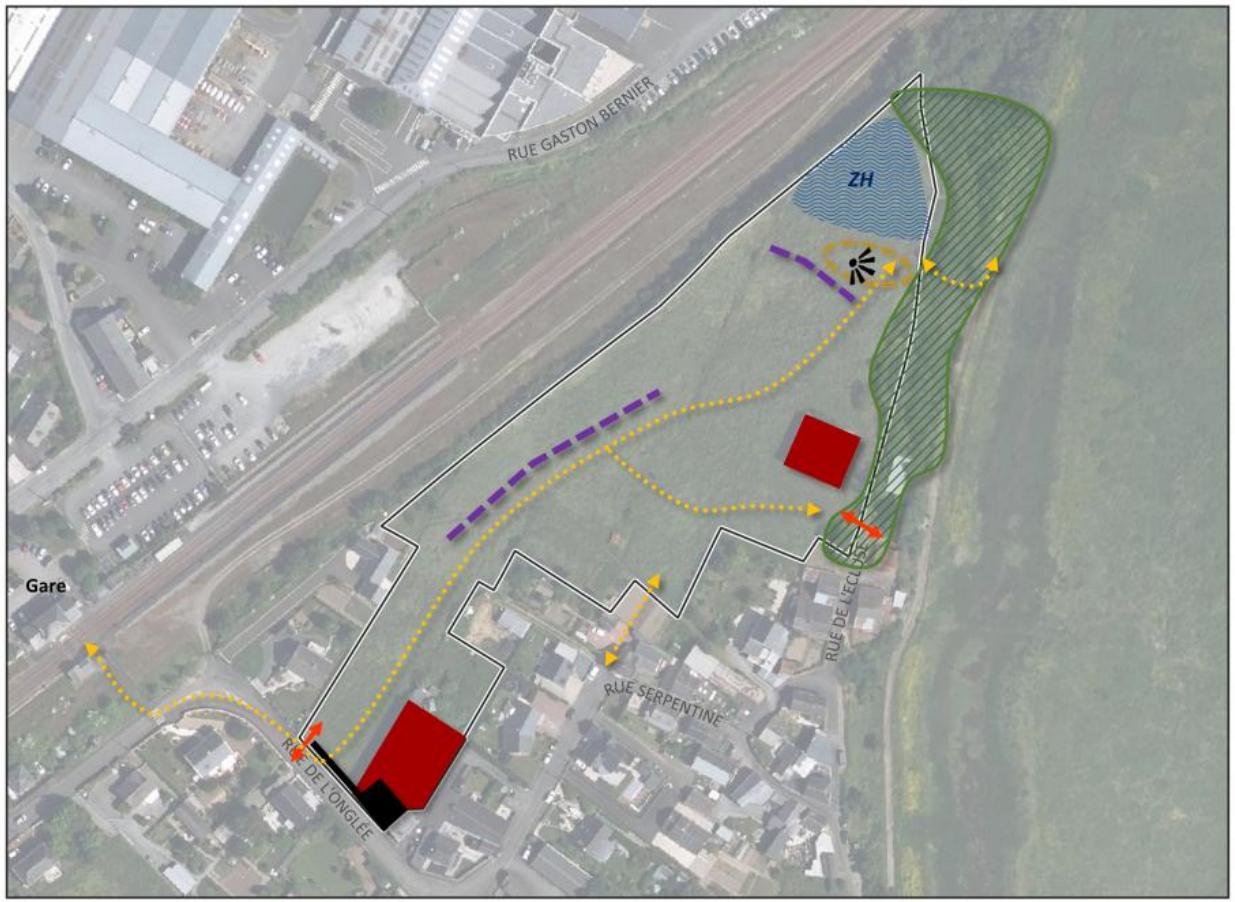
Vocations
- Habitat
- Commerce
- Mixte
- Activité économique
- Equipement
- Naturelle
- Agricole

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 2 : RECONNAITRE LA PLURALITÉ DE L'ARMATURE URBAINE DE CHALONNES-SUR-LOIRE EN METTANT L'ACCENT SUR LA VILLE CENTRE

Quelques projets phares

9. SECTEUR GARE



Programmation	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en 1 à 3 phases
Vocation	Habitat
Nombre de logements	35 log/ha sur ~14 647m² Soit un minimum de 51 logements dont un minimum de 50% de logements locatifs sociaux et un minimum de 20% de T1-T2
Typologies	Logements collectifs et/ou logements intermédiaires logements individuels groupés et/ou logements individuels

LEGENDE

Éléments existants à valoriser, à conserver et/ou démolir
Les éléments existants sont représentés par des traits pleins.

Continuités et fonctionnalités écologiques existantes à préserver
- Haie
- Arbre
- Trame/armature paysagère
- Zone humide
- Cours d'eau
- Espace de gestion des eaux pluviales/passage d'eau/ruissellement

Espaces ouverts à préserver
- Espace d'attractivité
- Espace de convivialité
- Perspective visuelle

Eléments urbains et/ou bâtis de qualité à préserver OU éléments à supprimer
- Bâti/mur/élément vernaculaire (puits/calvaire/pont…) à préserver
- Front bâti/mur à préserver
- Façade commerciale à préserver
- Elément bâti dont la modification, la démolition partielle ou totale peut être envisagée

Mobilités structurées à préserver
- Voie de desserte
- Espace de stationnement
- Mobilité active

Éléments nouveaux, à créer/à planter
Les éléments nouveaux sont représentés par des traits pointillés.

Continuités écologiques à créer
- Haie
- Boisement/trame/armature paysagère

Espaces ouvertes à créer
- Espace d'attractivité
- Espace de convivialité

Eléments urbains et/ou bâtis à créer
- Front bâti
- Façade commerciale
- Zone spécifique d'implantation des constructions ou de limitation de la hauteur bâtie

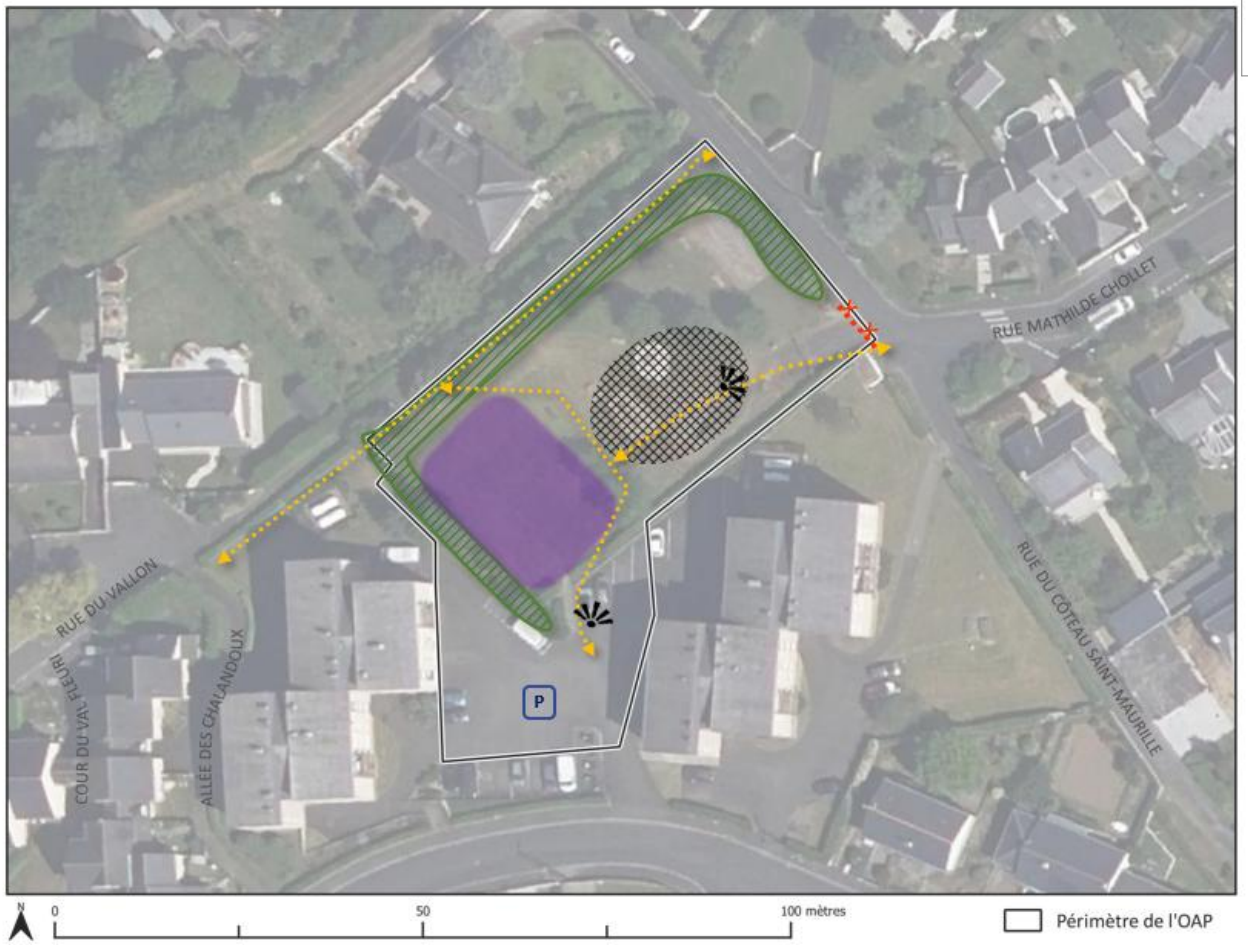
Principe de mobilités à respecter
- Principe d'accès
- Principe de voie de desserte
- Accès interdit aux véhicules
- Principe de mobilité active

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 2 : RECONNAITRE LA PLURALITÉ DE L'ARMATURE URBAINE DE CHALONNES-SUR-LOIRE EN METTANT L'ACCENT SUR LA VILLE CENTRE

Quelques projets phares

1. SECTEUR COTEAU SAINT-MAURILLE



Programmation	Opération d'aménagement d'ensemble, d'un seul tenant. L'opération est conditionnée à la mise en séparatif du réseau d'assainissement du quartier des Courtils.
Vocation	Habitat/Equipement (jardin public)/Stationnement
Nombre de logements	27 log/ha sur ~2061 m² Soit un minimum de 6 logements
Typologies	Logements groupés et/ou intermédiaires, en complément de l'habitat collectif et de l'habitat individuel déjà présent sur le quartier

LEGENDE

Éléments existants à valoriser, à conserver et/ou démolir
Les éléments existants sont représentés par des traits pleins.

Continuités et fonctionnalités écologiques existantes à préserver
- Haie
- Arbre
- Trame/armature paysagère
- Zone humide
- Cours d'eau
- Espace de gestion des eaux pluviales/passage d'eau/ruissellement

Espaces ouverts à préserver
- Espace d'attractivité
- Espace de convivialité
- Perspective visuelle

Eléments urbains et/ou bâtis de qualité à préserver OU éléments à supprimer
- Bâti/mur/élément vernaculaire (puits/calvaire/pont...) à préserver
- Front bâti/mur à préserver
- Façade commerciale à préserver
- Elément bâti dont la modification, la démolition partielle ou totale peut être envisagée

Mobilités structurées à préserver
- Voie de desserte
- Espace de stationnement
- Mobilité active

Éléments nouveaux, à créer/à planter
Les éléments nouveaux sont représentés par des traits pointillés.

Continuités écologiques à créer
- Haie
- Boisement/trame/armature paysagère

Espaces ouvertes à créer
- Espace d'attractivité
- Espace de convivialité

Eléments urbains et/ou bâtis à créer
- Front bâti
- Façade commerciale
- Zone spécifique d'implantation des constructions ou de limitation de la hauteur bâtie

Principe de mobilités à respecter
- Principe d'accès
- Principe de voie de desserte
- Accès interdit aux véhicules
- Principe de mobilité active

Vocations
- Habitat
- Activité économique
- Naturelle
- Commerce
- Equipement
- Agricole
- Mixte

auddicé

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

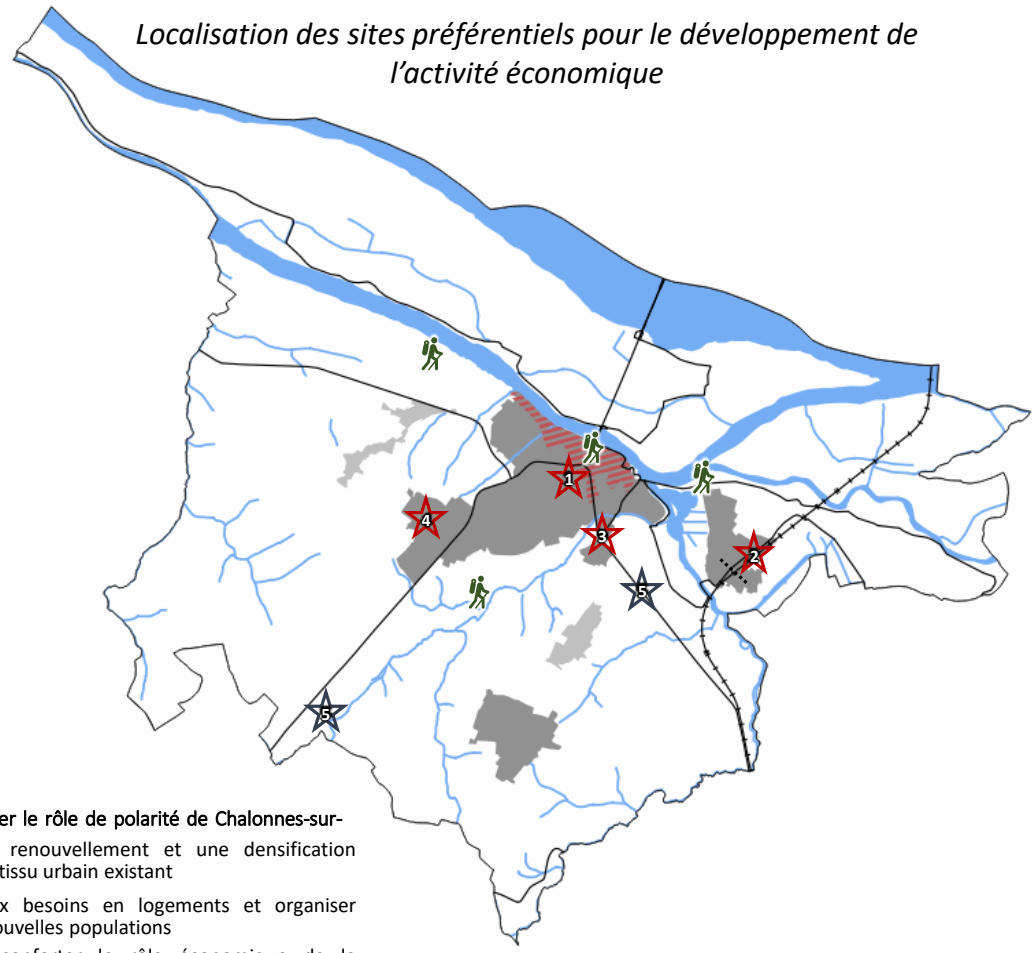
ORIENTATION 3 : AFFIRMER LE RÔLE DE POLARITÉ DE CHALONNES-SUR-LOIRE A L'ÉCHELLE DE SON BASSIN DE VIE

- Favoriser un renouvellement et une densification qualitatifs du tissu urbain existant
- Répondre aux besoins en logements et organiser l'accueil de nouvelles populations
- Affirmer et conforter le rôle économique de la commune en tant que pôle d'emploi local

LES ÉLÉMENTS CLÉS DU PROJET :

- La production de logements en priorité par comblement des dents creuses et en renouvellement au sein des enveloppes urbaines
- Une production de logements de typologies et formes diversifiées pour répondre aux enjeux des parcours résidentiels
- Des logements locatifs (dont sociaux) et collectifs ciblés sur la ville de Chalonnes-sur-Loire et le quartier de la gare (au plus près des services)
- La prise en compte du cadre de vie pour une densification de qualité.
- La réflexion sur le devenir des bâtiments scolaires Petit-Prince et St-Joseph
- Une densité moyenne de 27 log/ha sur la commune avec une plus forte intensité sur la ville et le secteur de la gare
- Le traitement qualitatif des extensions urbaines

Localisation des sites préférentiels pour le développement de l'activité économique



Orientation 3 : Affirmer le rôle de polarité de Chalonnes-sur-Loire

Favoriser un renouvellement et une densification qualitatifs du tissu urbain existant

Répondre aux besoins en logements et organiser l'accueil de nouvelles populations

Affirmer et conforter le rôle économique de la commune en tant que pôle d'emploi local, dont les localités suivantes :

1. Centre-ville
2. Zone commerciale du Marais
3. Pôle gare et site industriel Bucher-Vaslin
4. ZAE artisanale et industrielle de l'Eperonnerie
5. Carrières et renouvellement des sites artisanaux et industriels isolés (secteurs des Fours-à-Chaux)

Organiser un tourisme durable préservant les valeurs paysagères et patrimoniales du site

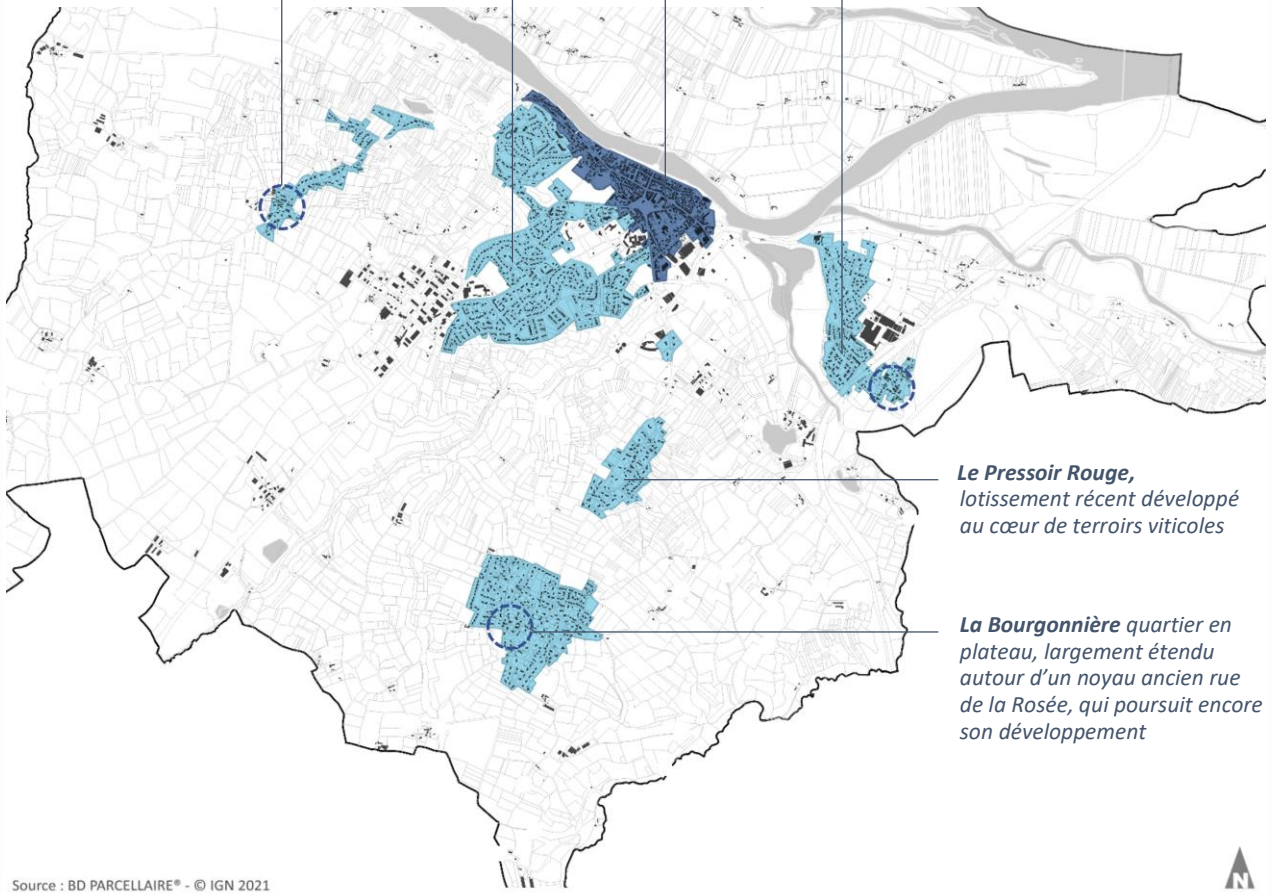
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 3 : AFFIRMER LE RÔLE DE POLARITÉ DE CHALONNES-SUR-LOIRE A L'ÉCHELLE DE SON BASSIN DE VIE

La Guinière, *hameau à développement linéaire, en plusieurs périodes et opérations de construction, partant d'un noyau ancien au sud et tirant vers le centre-ville de Chalonnes*

Le centre ancien de Chalonnes-sur-Loire *Tissu de la ville en extension du centre ancien, sous forme de lotissements*

Le quartier Gare, *développé autour du village de l'Onglée et de la proximité de la gare (on parle rarement du secteur de l'Onglée)*

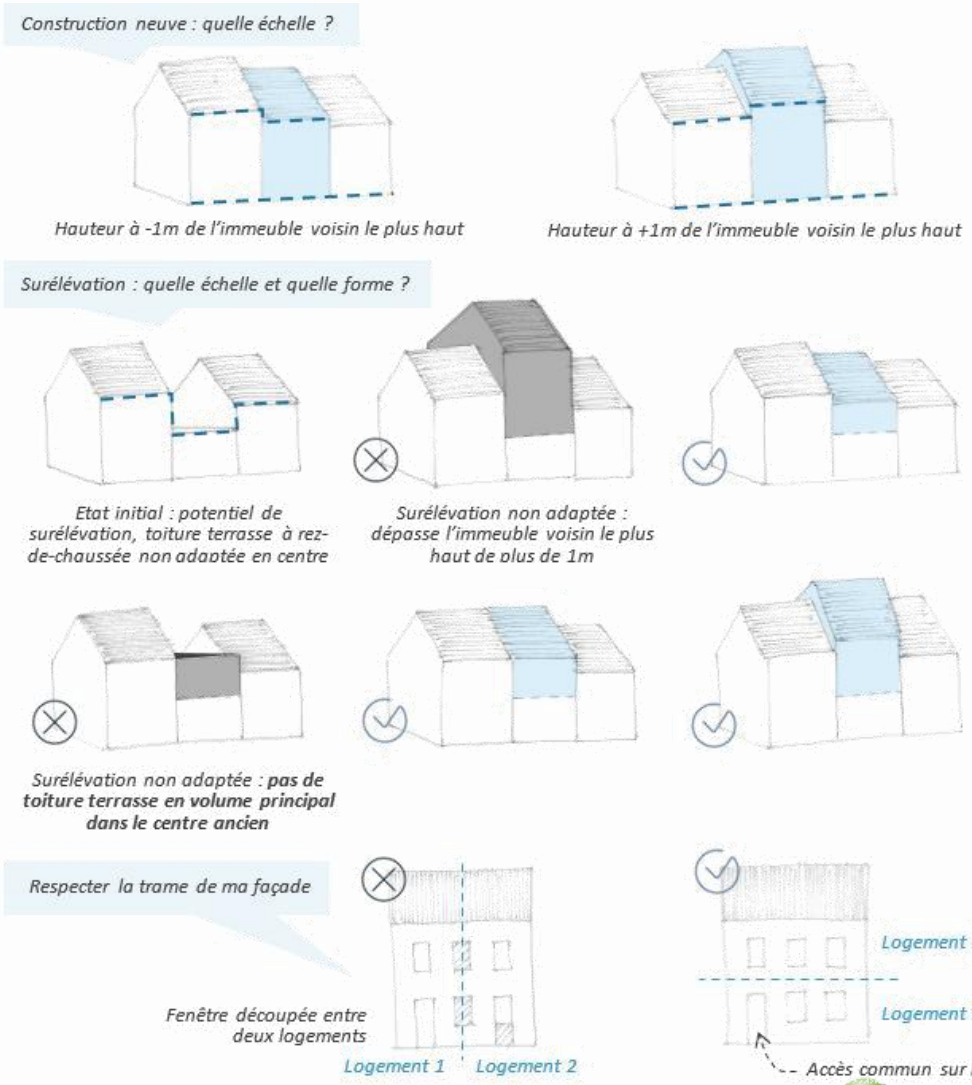


Le Pressoir Rouge, *lotissement récent développé au cœur de terroirs viticoles*

La Bourgonnière *quartier en plateau, largement étendu autour d'un noyau ancien rue de la Rosée, qui poursuit encore son développement*

Source : BD PARCELLAIRE® - © IGN 2021

Exemples de solutions de densification intégrée en centre-ville



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

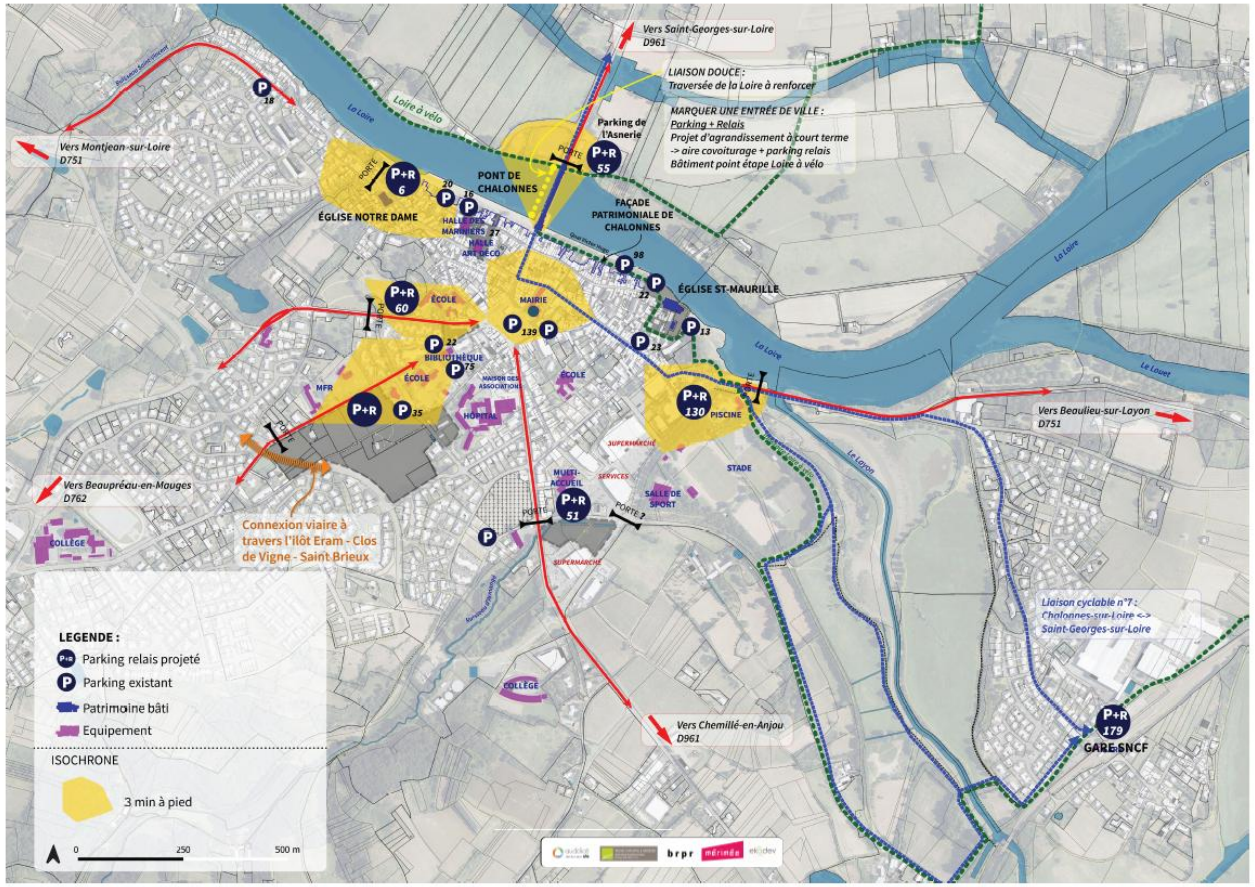
ORIENTATION 4 : AGIR SUR L'EFFICIENCE DES RÉSEAUX, RÉDUIRE LA DÉPENDANCE AUX ÉNERGIES NON RENOUVELABLES ET LIMITER LA VULNÉRABILITE DU TERRITOIRE AUX RISQUES, POUR UNE MEILLEURE ÉQUITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

- Anticiper les besoins en réseaux dans les choix d'urbanisation
- Repenser les flux de transports et promouvoir les modes de déplacements alternatifs au « tout-voiture »
- Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques pour un urbanisme résilient

LES ÉLÉMENTS CLÉS DU PROJET :

- Prise en compte des capacités des réseaux et des besoins de renforcement de ces derniers dans les choix de développement urbain et la rationalisation de la collecte des déchets
- Phasage de l'ouverture à l'urbanisation en lien avec l'adaptation progressive des réseaux actuellement insuffisant sur certains secteurs
- Développement un système de parking relais pour accéder au centre ville avec le développement du parking de l'Asnerie en entrée de ville, notamment
- Poursuite de la sécurisation des grands axes routiers et du développement des mobilités douces
- La possibilité de développer les ENR (privative, collective, agricole, forestière) avec un cadre réglementaire pour le respect des paysages
- Une protection des îlots de fraicheur urbains au titre de l'article L-151-19 du Code de l'urbanisme (parcs et squares, passage de l'Armangé, etc.)
- Un zonage protecteur cohérent avec le nouveau PPRi des vals de Chalonnes à Orée-d'Anjou révisé en 2025 et l'identification des secteurs à risque de cavités

Repenser les mobilités au sein de la ville en s'appuyant sur un principe de parkings relais situés aux entrées de la ville et favoriser les modes actifs au cœur de Chalonnes

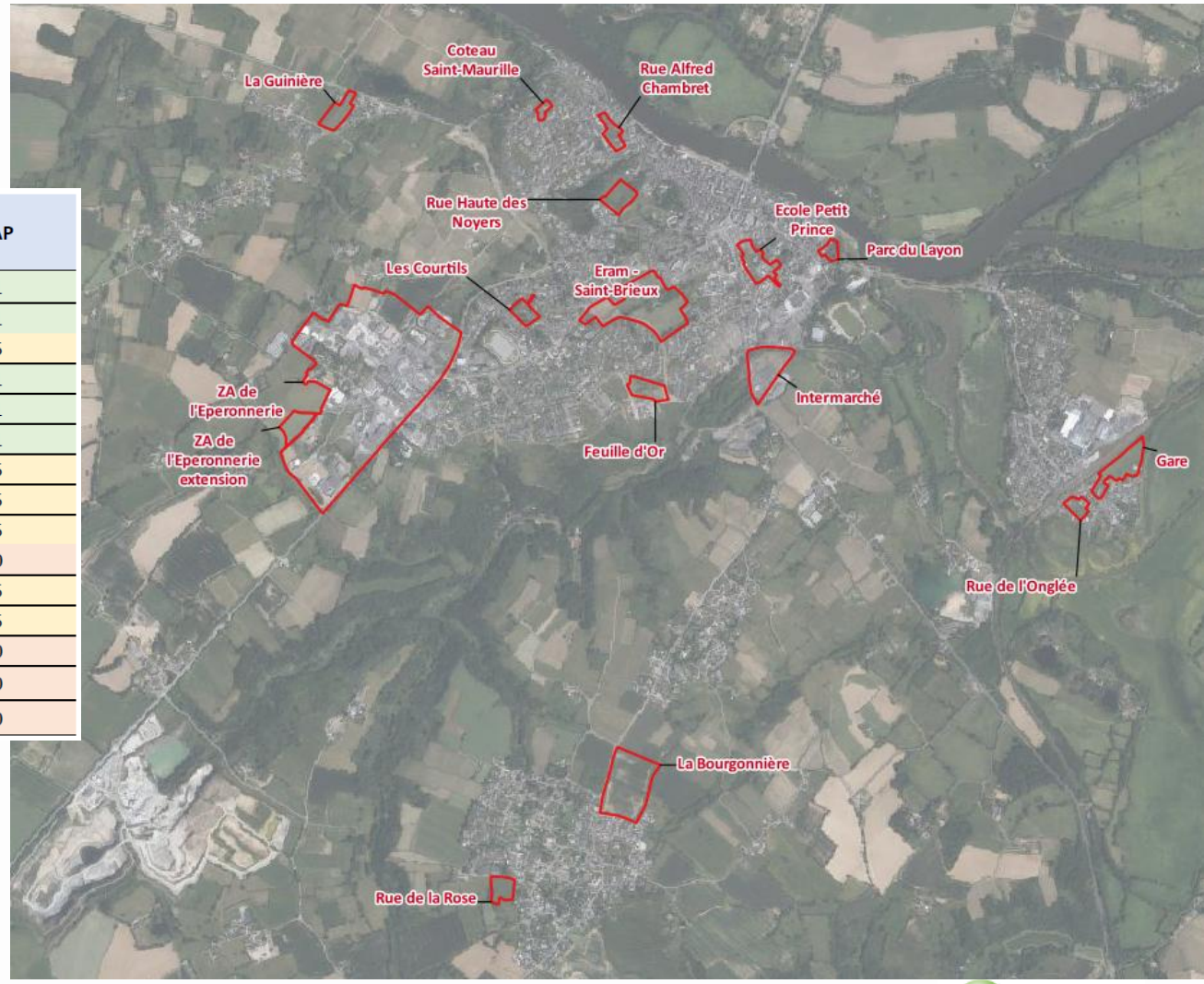


Extrait du Plan Guide Chalonnes 2040 - Repenser les mobilités au sein de la ville en s'appuyant sur un principe de parkings relais situés aux entrées de la ville et favoriser les modes actifs au cœur de Chalonnes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 4 : AGIR SUR L'EFFICIENCE DES RÉSEAUX, RÉDUIRE LA DÉPENDANCE AUX ÉNERGIES NON RENOUVELABLES ET LIMITER LA VULNÉRABILITE DU TERRITOIRE AUX RISQUES, POUR UNE MEILLEURE ÉQUITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

NOM de l'OAP	Densité log/ha	Potentiel brut en logements	Part de logements sociaux	Phasage OAP
Coteau Saint-Maurille	27	6	0%	2027-2031
Eram - Saint-Brieux	**29**	**75**	30%	2027-2031
		75	30%	2031-2035
Feuille d'Or	25	**27**	30%	2027-2031
Parc du Layon	32	15	0	2027-2031
Rue de la Rosée	**27**	**17**	**0%**	2027-2031
Ecole Petit Prince	30	30	40%	2031-2035
Gare	35	51	50%	2031-2035
La Bourgonnière	27	39	30%	2031-2035
		50	30%	2035-2040
Rue Alfred Chambret	30	10	30%	2031-2035
Rue de l'Onglée	27	13	0%	2031-2035
Les Courtils	15	10	0%	2035-2040
Rue Haute des Noyers	27	22	30%	2035-2040
La Guinière	27	19	30%	2035-2040



ORIENTATION 4 : AGIR SUR L'EFFICIENCE DES RÉSEAUX, RÉDUIRE LA DÉPENDANCE AUX ÉNERGIES NON RENOUVELABLES ET LIMITER LA VULNÉRABILITE DU TERRITOIRE AUX RISQUES, POUR UNE MEILLEURE ÉQUITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

- Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation en lien avec l'adaptation progressive des réseaux actuellement insuffisant sur certains secteurs.

- Une volonté de développer un système de parking relais pour accéder au centre ville (stratégie du Plan Guide Chalonnes 2040) avec le développement du parking de l'Asnerie en entrée de ville, notamment

- Une protection des îlots de fraicheur urbains au titre de l'article L-151-19 du Code de l'urbanisme (parcs et squares, passage de l'Armangé, etc.)

- Un zonage protecteur cohérent avec le nouveau PPRi des vals de Chalonnes à Orée-d'Anjou révisé en 2025

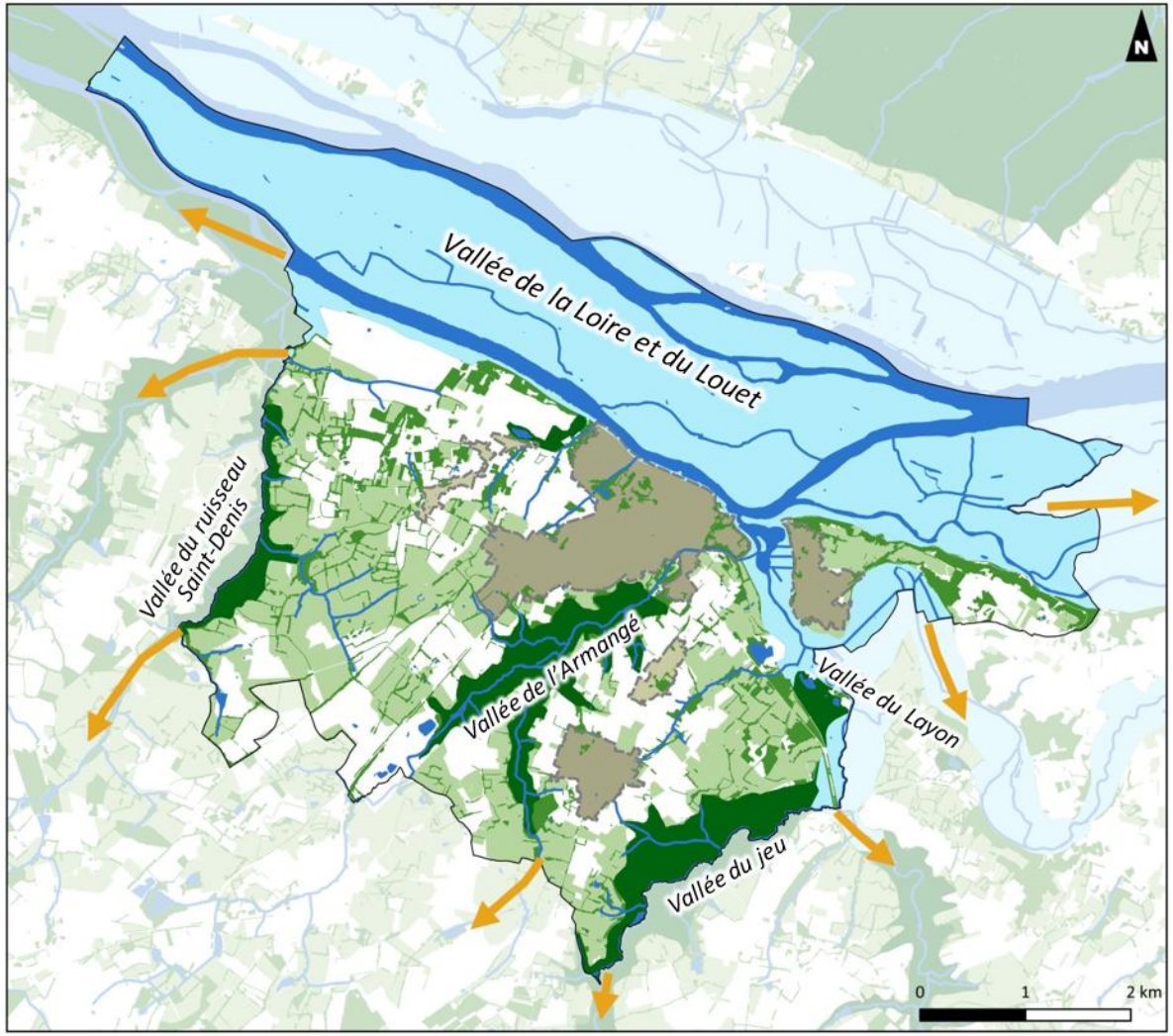
- Une identification des secteurs à risque de cavités.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 5 : VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE EN TANT QUE COMPOSANTE DU CADRE DE VIE ET DE RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Assurer une préservation des réservoirs de biodiversité adaptée aux enjeux du territoire
- Préserver les continuités écologiques à l'échelle de la commune
- Développer la trame végétale en ville pour une meilleure qualité de vie

Déclinaison de la trame verte et bleue



Source : BD TOPO - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val de Loire - décembre 2025

- Limite communale
- Réseau hydrographique
- Réservoir de biodiversité patrimonial
- Réservoir de biodiversité complémentaire majeur
- Sous-trame de milieux boisés
- Sous-trame du bocage et des milieux ouverts
- Connectivités avec les communes voisines

La trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés

- Préservation et développement de la trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés principaux
- Limitation de la fragmentation de la trame verte et bleue sur les hameaux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 5 : VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE EN TANT QUE COMPOSANTE DU CADRE DE VIE ET DE RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- **Un zonage Naturel différentié (N ou Np)** adapté selon le niveau de protection supra-communal existant:
  - Corridor majeur de la vallée de la Loire en PPRi + Natura 2000 = N permettant le développement agricole
  - Corridors majeur complémentaires des Vallées : zone Np restreinte

- **Un zonage protecteur des zones humides et mares au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme** qui s'appuie sur :
  - différentes études historiques réalisées sur la commune
  - plus récentes sur les secteurs de projet de la commune.

- **Une protection des éléments naturels au sein du règlement graphique et écrit au titre de l'article L151-23, y compris en traversée urbaine : zones humides, mares, cours d'eaux, espaces boisés, haies, principaux espaces verts urbains)**

- Pour la protection des haies en lien avec leur fonctionnalité : une **instruction au cas par cas en partenariat avec les SAGE sur les haies,** à l'appui d'un diagnostic sur les connectivités écologiques.

- Une **OAP Mise en valeur des continuités écologiques** à l'échelle de la commune et un **traitement de la TVB au sein des OAP sectorielles.**

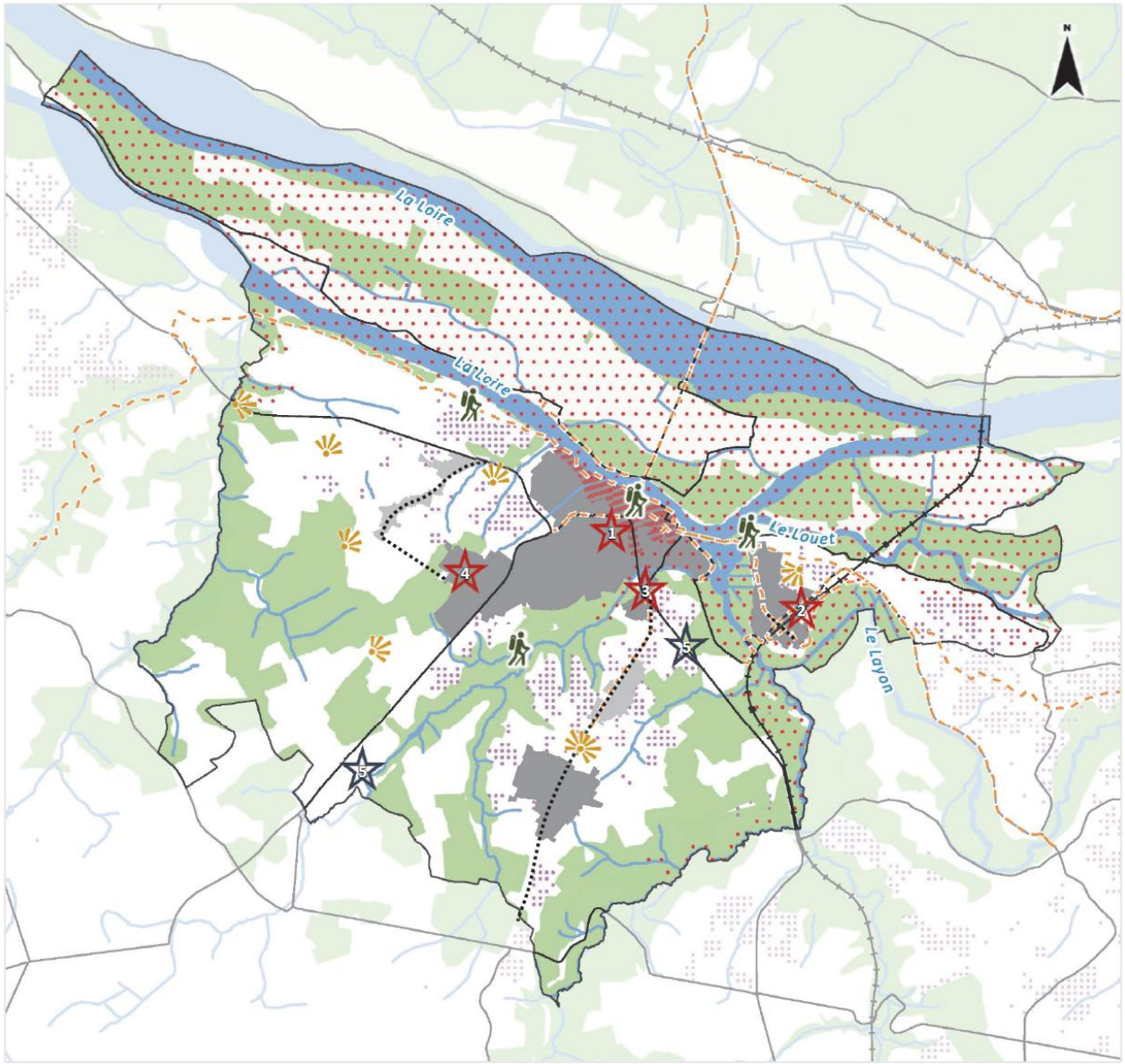
- **Objectifs de perméabilité des sols et des clôtures via le règlement écrit**

Extrait du diagnostic sur les connectivités



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Schéma de spatialisation des orientations du PADD



Orientation 1 : Préserver le grand paysage du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, vecteur d'identité et d'attractivité de Chalonnes-sur-Loire

- Préserver les paysages naturels de la Loire et ses affluents
- Préserver les paysages du plateau agricole, du bocage et des coteaux viticoles
- Promouvoir un urbanisme respectueux des paysages et du patrimoine et mettre en valeur le cadre de vie
- Préserver le centre ancien et valoriser sa structure urbaine
- Organiser un tourisme durable préservant les valeurs paysagères et patrimoniales du site
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

Orientation 2 : Reconnaitre la pluralité de l'armature urbaine de Chalonnes-sur-Loire en mettant l'accent sur la ville (dont le quartier de la gare)

- Conforter l'intensité de la ville de Chalonnes-sur-Loire au travers de ses fonctions
- Permettre l'évolution des espaces urbanisés principaux
- Permettre la densification des hameaux de la Guinière et du Pressoir Rouge, conserver leur compacité.

Orientation 3 : Affirmer le rôle de polarité de Chalonnes-sur-Loire

- Favoriser un renouvellement et une densification qualitatifs du tissu urbain existant
- Répondre aux besoins en logements et organiser l'accueil de nouvelles populations
- Affirmer et conforter le rôle économique de la commune en tant que pôle d'emploi local, dont les localités suivantes :
  1. Centre-ville
  2. Zone commerciale du Marais
  3. Pôle gare et site industriel Bucher-Vaslin
  4. ZAE artisanale et industrielle de l'Eperonnerie
  5. Carrières et renouvellement des sites artisanaux et industriels isolés (secteurs des Fours-à-Chaux)

Orientation 4 : Agir sur l'efficience des réseaux, réduire la dépendance aux énergies non renouvelables et limiter la vulnérabilité du territoire aux risques

- Encourager l'intermodalité des transports en lien avec le pôle d'échange multimodal de la gare
- Sécuriser les grands axes de circulation, notamment en traversée urbaine, rechercher la qualité des entrées de ville et y prévoir des parkings relais
- Renforcer les voiries secondaires en lien avec les choix d'urbanisation future
- Projeter des itinéraires doux sécurisés
- Prendre en compte les risques connus (notamment les risques majeurs : risque d'inondation, risques miniers, etc.)

Orientation 5 : Valoriser la trame verte et bleue en tant que composante du cadre de vie et de résilience au changement climatique : *Cf schéma de déclinaison de la trame verte et bleue*

ORIENTATION 6 : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Tendre vers une densité des programmes de logements de 27 logements par hectare en moyenne sur la commune au minimum

  Rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2040. Pour cela et en compatibilité avec le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers et du PLH Loire Layon Aubance, il est recherché une densité de 27 logements par hectare en moyenne au sein des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune au minimum.

- Viser une consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension d'environ 17 ha pour la période 2025 - 2040

  Sur le volet résidentiel, rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2025-2040 notamment avec les objectifs suivants :
  - *Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain et ses extensions en proximité immédiate.*
  - *Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti et réduire les besoins en consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.*

La consommation foncière maximale projetée est d'environ **8 ha en extension urbaine pour le volet résidentiel et la densification de l'enveloppe urbaine du bourg** (hors aire de sédentarisation des Citoyens Français Itinérants).

Sur le **volet équipement et infrastructure, une enveloppe d'environ 3 ha** est mobilisable pour répondre aux besoins de la commune.

Sur le **volet économique il est prévu environ 7 ha en extension sur la commune dont** :

- la densification et l'extension de la zone d'activités intercommunale de l'Eperonnerie et une enveloppe de consommation de **3 ha en extension urbaine**.
- La poursuite de l'exploitation du **site d'enfouissement des déchets inertes des Fours-à-chaux** : **3 ha environ**

Application du règlement

Comment lire le PLU



Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage

En premier lieu, le porteur de projet doit regarder :

- Dans quelle zone se situe de projet
- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire
- Si le projet est concerné par un périmètre d'Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)



Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP fixent les objectifs d'insertion des projets dans l'environnement de la commune et les objectifs à atteindre au sein des projets.

- **A minima, le projet devra être compatible avec les dispositions des OAP thématiques**, applicables à tout ou partie territoire.
- Si le projet est concerné par un **périmètre d'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle**, le projet devra également être compatible avec ses dispositions.



Etape 3 : Appliquer le règlement + celui des servitudes d'utilité publiques en annexe du PLU (SUP)

Se référer au **chapitre sur les dispositions générales applicable à l'ensemble du territoire communal** (divisions foncières, obligations en matière de stationnement, voiries et accès, réseaux, etc.)

- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire, se référer au chapitre sur les **dispositions réglementaires repérées au règlement graphique**
- Se référer au **chapitre concernant le règlement de la zone** qui concerne le projet.
- Consulter les **annexes du PLU (servitudes d'utilité publiques)**

La portée du règlement du PLU

Tout projet devra prendre en compte dans une mesure de :

Conformité

Les outils du règlement graphique et écrit

- Règles applicables à chaque zone ou secteurs identifié
- Protections au titre des continuités écologiques (L151-23 du CU)
- Protections au titre du patrimoine (L151-19 du CU)
- Emplacements réservés
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- Secteurs de protection de la diversité commerciale
- Etc.

COMPLÈTE

Compatibilité

L'OAP thématique

Vient compléter le règlement sur une thématique particulière : TVB, densification, architecture...
Elle peut traiter une portion du territoire ou l'ensemble de la commune

S'appliquent cumulativement

L'OAP sectorielle :

Vient préciser le règlement avec les attentes plus précises sur le secteur de projet en matière d'aménagement, forme urbaine, création d'accès, densités, programmation en logements, trame verte et bleue …

La portée du règlement du PLU

Règlement écrit

- **Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique**
- **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**
  - Destinations et sous-destinations
  - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
  - Mixité fonctionnelle et sociale
- **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
  - Volumétrie et implantation des constructions
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**
- **Stationnement**
- **Equipements, accès et réseaux**

Orientations d'aménagement et de Programmation

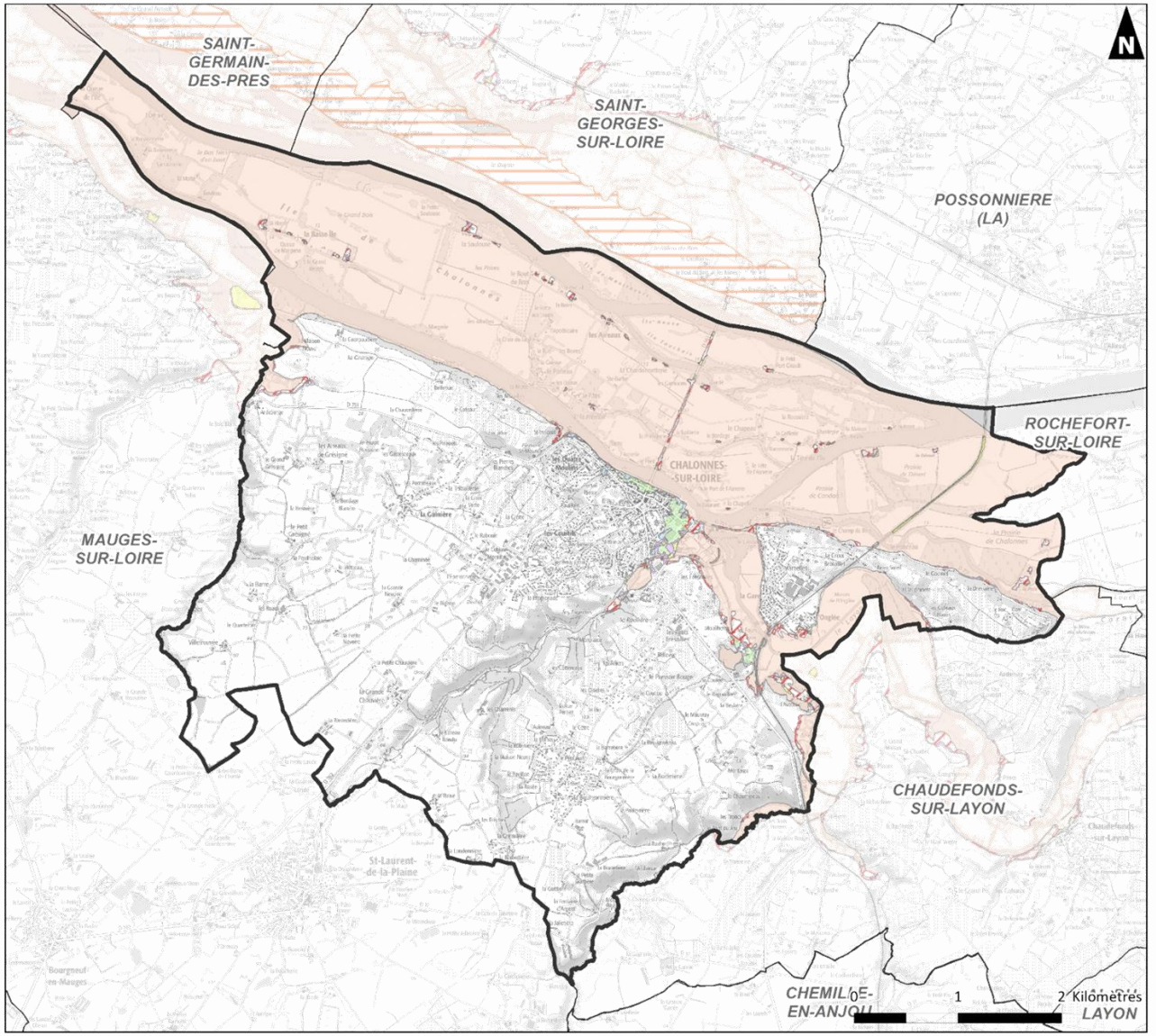
- Prévoient un **échéancier d'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser
- Précisent les **conditions d'aménagement** de certaines zones (dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine…)
- Définit les **actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques**.

Application du règlement

Autre réglementation à prendre en compte

Le règlement du Plan de Prévention des risques inondation révisé en 2025:

- Il dispose de son propre zonage et de son propre règlement qui s'impose, il peut être plus prescriptif que le PLU
- Conformité du projet vérifiée par les services de l'Etat



Commune de Chalonnes-sur-Loire
Limite communale

PPRI Chalonnes à Orée d'Anjou

- BU : Zone urbanisée en aléa faible et modéré
- CEX : Crue exceptionnelle
- RN : Zone non urbanisée en aléa faible et modéré
- RNF : Zone non urbanisée en aléa fort et très fort
- RUF : Zone urbanisée en aléa fort
- RUTF : Zone urbanisée en aléa très fort
- RZDEN : Bande de précaution (zone de dissipation d'énergie en zone non urbanisée)
- Zone vulnérable hors d'eau

Sources : DDT - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - septembre 2026

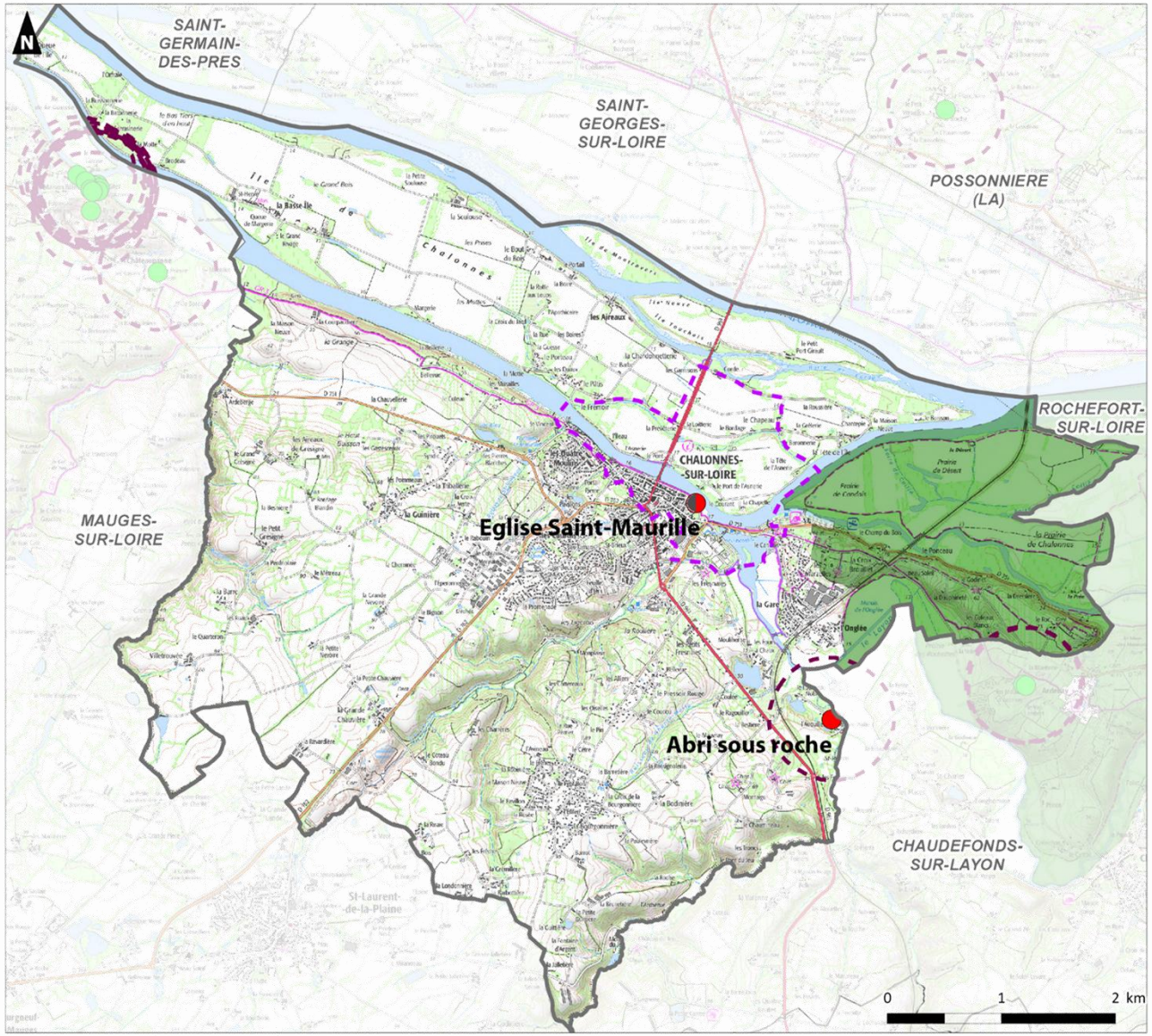
Application du règlement

Les projets au-delà de l'instruction au titre du PLU

L 'Architecte des Bâtiments de France :

Les ABF interviennent de façon privilégiée sur des projets portant sur un bien ou espace appartenant à un espace protégé, qu'il s'agisse d'un patrimoine bâti ou naturel :

- Situé aux abords d'un monument historique, soit dans son champ de visibilité ou covisibilité à moins de 500 mètres ou au sein du périmètre délimité des abords (PDA) ;
- Situé dans un site classé, inscrit ou en instance de classement ;
- Situé dans un Site patrimonial remarquable (SPR)



Les projets au-delà de l'instruction au titre du PLU

La CDPENAF ou CDNPS émet un avis sur :

- La réglementation en zone A et N
- Les changements de destination en zone A et N (avis simple sur le PLU en auto-saisine, avis conforme sur l'autorisation d'urbanisme)
- Les secteurs particuliers autorisant des constructions autres qu'agricole en zone A et N

La CDNPS intervient également pour : les travaux aux abords de sites classés ou inscrits, ainsi que certaines évolutions de documents d'urbanisme (PLU).

→ ***avis simple*** au cours de la sollicitation pour l'évolution du PLU

→ ***avis conforme*** sur les demandes de permis pour :

- le changement de destination des bâtiments.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire mentionnés aux articles L.111-27 à L. 111-29 implantés sur les sols des espaces naturels, agricoles et forestiers (dispositions loi APER).
- Etc.

Composition de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

- L'Etat,
- Les collectivités territoriales,
- Les professions agricoles et forestières,
- La chambre d'agriculture,
- Les représentants de l'environnement (ex : association agréée),
- L'INAO,
- Etc.

La composition de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS):

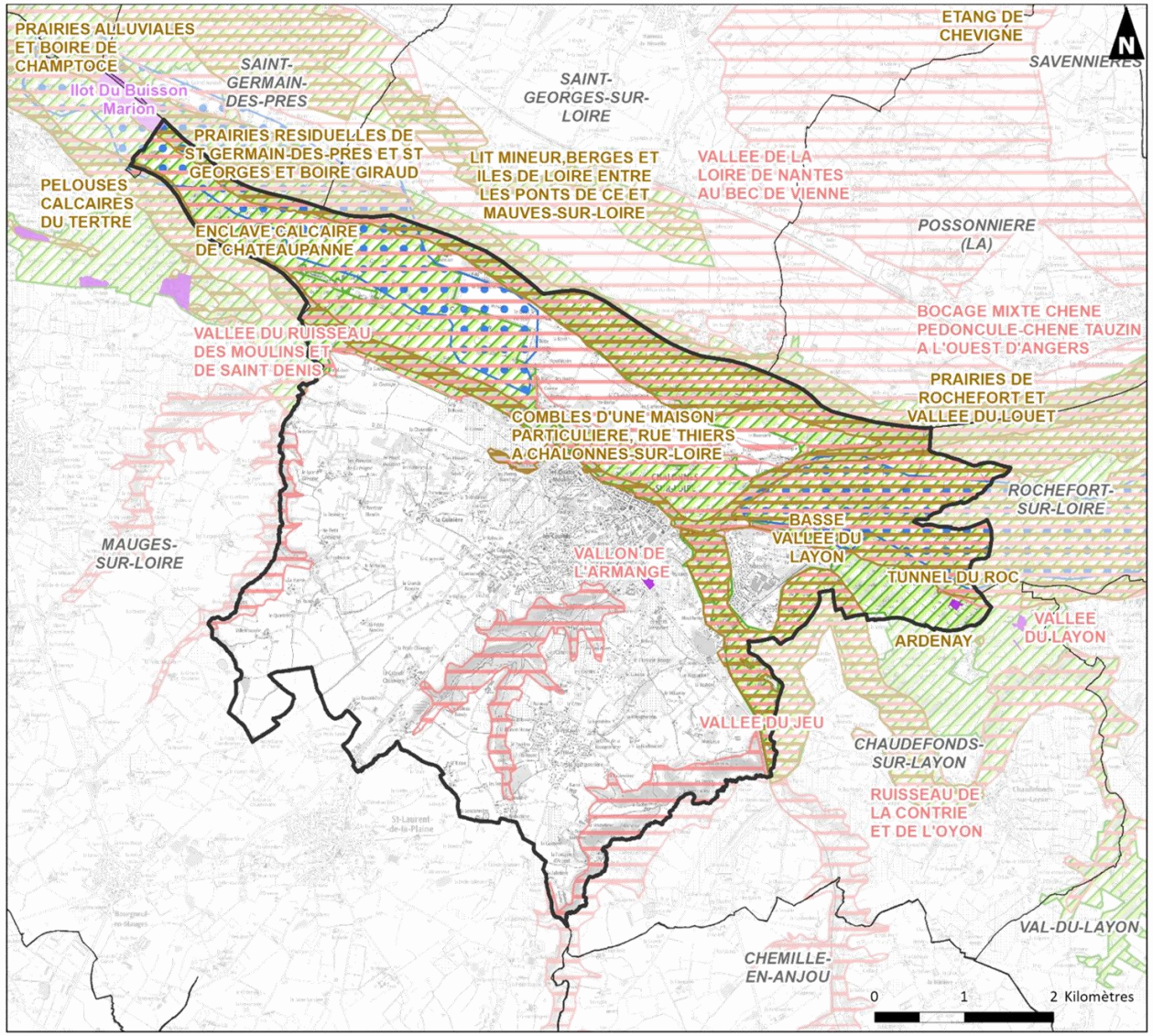
- Services de l'État
- Les collectivités territoriales
- Experts en sciences de la nature, de la protection des sites ou du cadre de vie, représentants d'associations agréées de protection de l'environnement (telles que FNE Anjou / Sauvegarde de l'Anjou) et représentants des organisations agricoles (Chambre d'agriculture) ou sylvicoles.
- Le collège des personnes compétentes : Professionnels ou experts désignés spécifiquement selon les thématiques et les domaines d'intervention des réunions.

Les projets en zone A et N au-delà de l'instruction au titre du PLU

Les projets peuvent être aussi être soumis à des études environnementales au titre du Code de l'environnement (définis par le tableau annexé à l'article R. 122-2) selon la localisation, la surface, la nature du projet.

Par exemple *(non exhaustif) :*

- Au sein des zones humides, zones Natura 2000, etc.
- Projet d'aménagement impactant de manière significative l'écoulement/ l'infiltration des eaux, impactant un massif boisé
- Projets industriels de type Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Grands projets urbains (infrastructures, complexes touristiques, etc.)



Sources : INPN - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

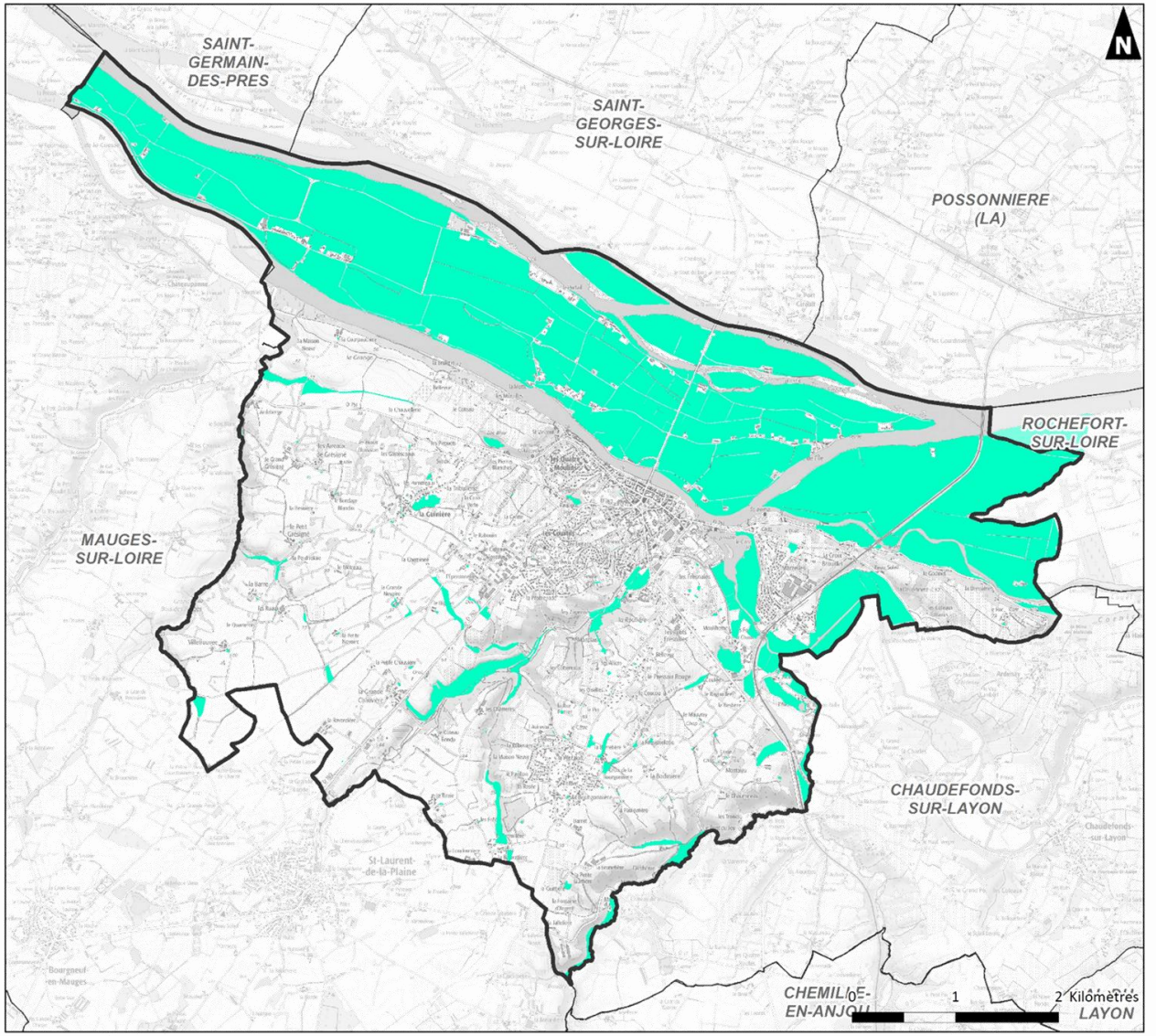
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - septembre 2026

Les projets en zone A et N au-delà de l'instruction au titre du PLU

Les projets peuvent être aussi être soumis à des études environnementales au titre du Code de l'environnement (définis par le tableau annexé à l'article R. 122-2) selon la localisation, la surface, la nature du projet.

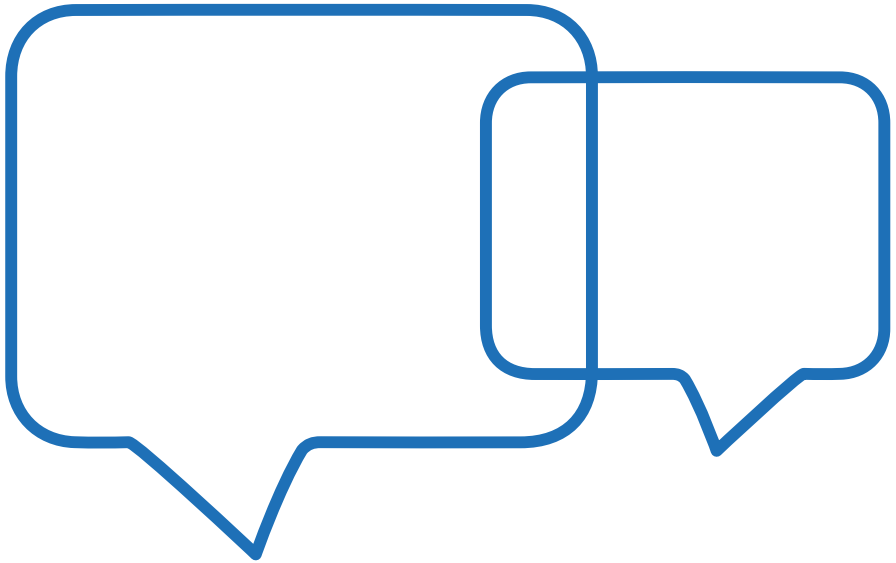
Par exemple *(non exhaustif) :*

- Au sein des zones humides, zones Natura 2000, etc.
- Projet d'aménagement impactant de manière significative l'écoulement/ l'infiltration des eaux, impactant un massif boisé
- Projets industriels de type Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Grands projets urbains



Sources : GPU-Auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - septembre 2026



Temps d’échanges