



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Réf. : SUAR/UPA – n°065-2024 - TF
Affaire suivie par Thibaut FOUQUERAY
02 41 86 65 14
thibaut.fouqueray@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 18 mars 2024

Le directeur départemental des territoires

à

**Madame le Maire de Chalonnes-sur-Loire
Hôtel de Ville
Place Hôtel de Ville
49290 CHALONNES SUR LOIRE**

Objet : Avis sur la Révision allégée n°3 et Modification n°3 et du PLU de Chalonnes-sur-Loire

Par courrier reçu le 07 février 2024, vous m'avez notifié le projet de révision allégée n°3 et le projet de modification n°3 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, approuvé le 09 juillet 2012. Vous indiquez dans ce courrier que ces deux projets feront l'objet d'une enquête publique conjointe.

Le présent avis fait suite à la réunion d'examen conjoint concernant les deux procédures, qui s'est déroulée le 29/02/2024, à laquelle la DDT a participé. Comme indiqué lors de cette réunion le projet de révision allégée n°3 n'appelle pas de remarque particulière. Les remarques qui suivent portent ainsi sur le projet de modification n°3 du PLU.

Les principales remarques émises par la DDT en réunion ont porté sur l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme). Afin que les personnes publiques associées (PPA) puissent fournir un avis éclairé sur les projets d'évolution du PLU, il est nécessaire qu'elles disposent des documents définitifs qui seront présentés lors de l'enquête publique. Parmi les éléments que vous nous avez transmis le 07/02/2024, complétés par un second envoi le 22/02/2024, figurent des documents de travail préparatoire (fiches « recensement des bâtiments autorisés à changer de destination »), et une notice de présentation incomplète. En effet, il est attendu que cette notice propose une analyse du projet au regard des objectifs de production de logement envisagés (PADD) et présente en annexe le projet de plan de zonage (après modification du PLU) sur lequel figurent les bâtiments identifiés pour le changement de destination. **Ainsi, les documents transmis ne permettent pas une lecture claire de cet objet du projet de modification du PLU.**

D'après les informations présentées en réunion, il y aurait une quarantaine de bâtiments identifiés pour permettre le changement de destination. Comme indiqué dans la notice de présentation, les bâtiments concernés sont situés exclusivement dans les sous-secteurs (Ahd, Anhd, Avphd et Nh) identifiés dans le PLU en vigueur et dans lesquels le changement de destination est permis sous conditions.

Ainsi, même si les critères utilisés pour l'identification des bâtiments n'appellent pas de commentaire, il ressort qu'identifier une quarantaine de bâtiments (le nombre total est à ce stade incertain), apparaît important au regard d'une seule commune comme Chalonnnes-sur-Loire. Dans la mesure où l'ensemble des bâtiments identifiés pourront conduire à la création de nouveaux logements, ce nombre doit être mis en perspective avec la production de logements envisagée au PADD. Par ailleurs, je tiens à rappeler que la production de logements au sein de la zone agricole, si celle-ci peut être envisagée par le changement de destination de bâtiments, participe au mitage de l'espace rural. **En conséquence, je vous invite à renforcer la justification de ce point en identifiant clairement les bâtiments au plan de zonage, en précisant les critères utilisés par des fiches détaillées par bâtiments (liste, photos, etc.), en tenant compte de la production de logements induite par ces changements de destination au regard de l'objectif de production de logements au PADD.**

De plus, contrairement à ce qui est indiqué dans la notice de présentation, plusieurs bâtiments identifiés sur les fiches sont situés en zone PPRi. **Ces identifications sont à revoir.**

Il est également nécessaire que le règlement écrit indique clairement que le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme est autorisé. Le règlement doit ensuite préciser vers quelle sous-destination ce dernier est autorisé, et sous quelles conditions. J'attire votre attention sur le fait qu'un changement de destination vers une destination autre que celle d'un logement ou de diversification agricole ne devra pas être autorisée.

De plus, comme indiqué en réunion, certains bâtiments sont situés au sein du site classé « la Corniche angevine ». Ainsi, les éventuels projets sur ces bâtiments seront examinés en CDNPS. Des bâtiments sont également concernés par le risque lié à la présence de cavité (même si aucun zonage réglementaire n'est fixé pour ce risque). Il conviendra que les futurs acquéreurs soient informés de ce risque.

Autres objets de la modification concernant le règlement écrit :

La notice de présentation du projet de modification indique le souhait de la commune de redéfinir et d'harmoniser les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le règlement. Pour les piscines, il est proposé l'application de la règle au seul bassin et non aux aménagements périphériques : margelle, terrasse, etc. (règle déjà présente dans les autres zones du PLU). Cette modification du règlement met en lumière le sujet des conditions d'implantation mais également de dimensionnement des piscines. En effet, afin de participer aux objectifs d'une réduction de la consommation foncière mais également de préservation de la ressource en eau, il est souhaitable de fixer une règle d'implantation par rapport à la construction principale de 12 m ainsi que fixer une limite de surface pour les piscines, margelle comprise (par exemple 50 m² maximum, taille moyenne des piscines en France). **Ce point est à revoir.**

Autre objet du projet de modification du PLU, la modification des règles de hauteur et notamment celles des annexes. Il est prévu de fixer une règle maximale de hauteur des annexes à 5 mètres « face au constat de la construction d'annexes de gabarit similaire voir supérieure à la construction principale, et notamment aux relatives difficultés d'insertion que cela génère ». Une hauteur de 5 m à l'acrotère ou au faîtage paraît trop élevée. Il est en effet peu souhaitable d'avoir des hauteurs supérieures à 4 m pour les annexes, ce qui devrait rester inférieur à l'habitation principale. **Ce point est à revoir.**

La notice de présentation indique également le projet de modification des règles de stationnement dans le règlement en indiquant que « pour les nouvelles constructions à vocation de logements collectifs, et/ou de commerces et services une place de stationnement minimale est requise ». Comme nous l'avons fait remarquer en réunion, cette formulation n'est pas claire et pourrait laisser penser que les commerces et services peuvent ne créer qu'une place de stationnement. **Ce point est à revoir.**

Il est prévu de compléter le règlement concernant les clôtures en précisant : « en limite d'emprise publique, les aspects plaques de béton sont interdits, y compris en soubassement ». La modification des règles appliquées aux clôtures en zone U aurait pu aller plus loin en encourageant la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune (perméabilité en lien avec les continuités écologiques). Quoi qu'il en soit, ces éléments pourront être intégrés aux réflexions sur le règlement dans le cadre de la révision du PLU (arrêtée par délibération du 09/06/2023).

Concernant l'harmonisation des règles de la zone agricole pour la construction des abris pour animaux, le règlement est complété avec des règles d'emprise (30 m²), de distance par rapport à l'habitation (50 m) et d'intégration à l'existant (ne doit pas porter atteinte à la qualité de vie environnante). La construction d'abris pour animaux est une dérogation à la règle d'inconstructibilité en zone agricole et naturelle, en conséquence je vous invite à limiter la surface à 20 m², en précisant le caractère démontable de l'abri et son ouverture à minima sur un ou plusieurs pans.

La modification du PLU vise enfin à modifier le règlement écrit pour la zone de la carrière de la Grande Chauvière. La notice de présentation précise que la carrière est identifiée sur le plan de zonage du PLU en vigueur, mais que celle-ci ne fait pas l'objet d'une prescription écrite permettant l'activité d'extraction. D'après la notice cela correspond à une erreur matérielle que la modification du PLU entend corriger. Ainsi, il est projeté d'ajouter une prescription dans le règlement pour les terrains situés dans le périmètre de la carrière autorisant « les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du sous-sol ; les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à des équipements, services, collectifs ou d'intérêt général ; les travaux paysagers en lien avec l'insertion paysagère des activités de la carrière ». Afin d'avoir une lecture plus simple du règlement, l'idéal serait de préciser en légende du plan de zonage qu'il s'agit d'un zonage carrière au titre du 2° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, et de reprendre dans le règlement écrit ce qui est indiqué dans cet article.

Tels sont les éléments que je souhaite porter à votre connaissance. Ainsi, j'émet un avis favorable sur le projet de révision allégée n°3 et un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments supra pour le projet de modification n°3. Le projet de modification devra par ailleurs être soumis à l'avis de la CDPENAF.

Pour le Préfet et par subdélégation,
l'adjoint au chef de service
urbanisme-aménagement-risques

Pièces jointes :

•

Copie pour information à :

•