

Commune

CHALONNES-SUR-LOIRE

Modification n°3 du PLU



Notice de présentation



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

Fait à Chalonnnes-sur-Loire,
Le Maire,

Dossier 22094924
08/03/2024

réalisé par



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

Commune

CHALONNES-SUR-LOIRE

Modification n°3 du PLU



Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	08/03/2024	Modification n°3 du PLU

TABLE DES MATIERES

1	- LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION	5
1.1	Coordonnées du Maître d’Ouvrage.....	6
1.2	Objectif de la modification n°3 du PLU	6
1.3	Choix de la procédure.....	7
1.4	Déroulé de la procédure.....	8
2	- LES EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°3	11
2.1	Modifications du PLU et compatibilité avec le PADD.....	12
2.1.1	Le règlement écrit du PLU est modifié afin de :	12
2.1.2	Le règlement graphique du PLU est modifié afin de :	14
2.2	Le règlement écrit	16
2.2.1	Redéfinir les conditions d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
2.2.2	Clarifier et modifier les règles de hauteur ;.....	19
2.2.3	Modifier les règles de stationnement ;.....	20
2.2.4	Modifier les règles concernant les clôtures.....	21
2.2.5	Encadrer l’implantation des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole	24
2.2.6	Intégrer les changements de destination au règlement écrit	28
2.2.7	Préserver les sites d’intérêt géologiques dans le règlement écrit du PLU	29
2.2.8	Corriger une erreur matérielle : règlementer les secteurs de carrières.....	30
2.3	Le règlement graphique (zonage)	35
2.3.1	Recensement des bâtiments existants en zone A et N et pouvant changer de destination .	35
2.3.2	Préserver les sites d’intérêt géologiques dans le règlement graphique du PLU	42
3	- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L’ENVIRONNEMENT.....	48
3.1	Préambule	49
3.2	Justification de l’étude au cas par cas menée par la personne publique responsable	49
3.3	Incidences sur les sites naturels sensibles environnants	50
3.3.1	Incidences sur les zones naturelles d’intérêt reconnu et les continuités écologiques	50
3.4	Incidences en matière de risques, de pollutions et de nuisances.....	54
3.5	Incidences sur la ressource en eau.....	58
3.6	Incidences sur le climat, l’air et l’énergie	58
3.7	Incidences sur la consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers	59
3.8	Incidences sur les sites d’exploitations agricoles/forestières	59
3.9	Incidences sur le patrimoine	60
3.10	Conclusion	60

1 - LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

1.1 Coordonnées du Maître d’Ouvrage

Commune de Chalonnes-sur-Loire

Place de l’Hôtel de Ville

49 290 CHALONNES-SUR-LOIRE

Téléphone : 02.41.74.10.81

E-mail : mairie@chalonnes-sur-loire.fr

1.2 Objectif de la modification n°3 du PLU

Le plan local d’urbanisme de Chalonnes-sur-Loire a été approuvé le 09 juillet 2012. Il a depuis connu plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 24 janvier 2013, dont l’objet était de réparer une erreur matérielle ;
- Révision allégée n°1, approuvée le 17 septembre 2015, dont l’objet était la modification d’une zone N en cohérence avec un espace boisé, ainsi que des corrections mineures du règlement écrit pour se mettre en conformité avec les évolutions législatives ;
- Modification n°2, approuvée le 31 août 2020, dont l’objet était la création d’OAP(s), la suppression d’emplacements réservés, la redéfinition du secteur commercial protégé ainsi que des corrections mineures du règlement,
- Révision allégée n°2, approuvée le 31 août 2020, dont l’objet était la modification d’un zonage en A (en Upvoa + A) ainsi que la création d’une OAP
- Modification simplifiée n°2, en cours de procédure

La commune a donc décidé de procéder à la modification n°3 du PLU par arrêté n°2023-364 en date du 4 octobre 2023.

Cette nouvelle modification du PLU présente plusieurs objets :

- La mise à jour de l’inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions en zone A et N ;
- La modification du règlement écrit sur différentes thématiques : implantations des constructions, stationnement, clôtures, hauteur des bâtiments ;
- La mise en conformité du règlement graphique pour les sites d’intérêt géologique faisant l’objet d’une protection au titre de l’article L.411-1 du Code de l’Environnement,
- La rectification d’une erreur matérielle concernant le secteur d’exploitation de carrière

1.3 Choix de la procédure

Cette évolution s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2012.

Le projet communal porte sur la **modification du règlement écrit et du zonage** ; il répond donc à la procédure de **modification** décrite aux articles L153-36 et L153-41 du Code de l'urbanisme.

Tableau 1. Explication du choix de la procédure vis-à-vis des articles du Code de l'urbanisme

Article	Code de l'urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	NON	
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	NON	
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la modification du règlement .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	OUI	Le projet de modification n°3 du PLU majore les droits à construire en permettant le changement de destination mais aussi en modifiant les règles d'implantation
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLUi peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	NON	

1.4 Déroulé de la procédure

Cette présente procédure de modification n°3 du PLU de Chalonnes-sur-Loire a fait l'objet d'une présentation auprès des Personnes Publiques Associées.

Les avis des PPA reçus sont les suivants :

- Avis de la Direction Départementale des Territoires du Maine-et-Loire en date du 18 mars 2024 ;
- Avis de la Commission Départementale de Préservation des espaces naturels agricoles et forestiers en date du 16 avril 2024 ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture du Maine-et-Loire en date du 3 juin 2024

Ces avis sont en pièces jointes à ce dossier.

Le tableau suivant permet de synthétiser les avis et les réponses apportées par la commune.

Les modifications ajoutées au dossier après consultation des PPA figure en encadré gris dans cette présente notice.

PPA	Synthèse de l'avis	Réponse de la commune
Direction Départementale des Territoires	Avis concernant le changement de destination des bâtiments en zone A et N :	
	La notice de présentation doit présenter une analyse de cette évolution au regard du PADD et notamment de la production de logements envisagés	La présente notice a été complétée en ce sens
	Le nombre de bâtiments recensés est excessif malgré une bonne définition des critères d'analyse en accord avec la Charte Agricole du Maine et Loire	Le nombre de changements de destination a été réduit passant de 43 à 41. Les bâtiments retenus répondent tous aux critères de la Charte Agricole
	Identifier clairement les bâtiments au plan de zonage	Le plan de zonage a été mis à jour
	Produire des fiches d'analyse des bâtiments	Les fiches ont été complétées
	Certains bâtiments recensés sont concernés par une zone du PPRi et doivent être supprimés	Ces bâtiments ont été supprimés du recensement
	Le règlement écrit doit préciser que le changement de destination ne pourra se faire qu'au bénéfice de la destination	Le règlement écrit a été modifié en ce sens

	« habitation » ou une destination permettant la diversification agricole	
	Concernant la modification des règles au sein du règlement écrit	
	Conditionner les piscines à une emprise au sol maximum de 50m ² et leur implantation à 12m maximum de la construction principale	La notice et le règlement écrit ont été mis à jour en ce sens
	Conditionner la hauteur maximale des annexes à 4m	La notice et le règlement écrit ont été mis à jour en ce sens avec une exception pour les annexes à toitures deux pans avec ardoises
	Revoir l'écriture de la modification concernant les règles de stationnement	
	Encourager les clôtures perméables en zone U	Cette remarque a été prise en compte par les élus, mais n'est pas traitée dans la présente modification. Les élus souhaitent porter une réflexion générale sur les clôtures dans le cadre de la révision générale du PLU prescrite le 9 juin 2023.
	Conditionner les abris pour animaux, autre que pour un usage agricole, à une surface de 20m ² maximum et préciser le caractère démontable de l'abri et son ouverture à minima sur un ou plusieurs pans	La notice et le règlement écrit ont été modifiés en ce sens
	Concernant la rectification de l'erreur matérielle liée aux carrières	
	Préciser au plan de zonage qu'il s'agit d'une carrière au titre du 2° de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme et reprendre dans le règlement écrit ce qui est indiqué dans cet article	Les règlements graphique et écrit ont été modifiés en ce sens.
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels	Limiter la distance d'implantation entre les habitations et les annexes à 20 m maximum	Le règlement écrit a été modifié en ce sens
	Limiter la surface des abris pour animaux à 20m ² et préciser le caractère démontable et ouvert sur au moins un pan	La notice et le règlement écrit ont été modifiés en ce sens

Agricoles et Forestiers	Limitier la hauteur des annexes	La notice et le règlement écrit ont été modifiés en ce sens
	Réduire le nombre de changement de destination en zones A et N au regard des critères prévus par la Charte de l'Agriculture du Maine-et-Loire	Le nombre de changements de destination a été réduit passant de 43 à 41. Les bâtiments retenus répondent tous aux critères de la Charte Agricole
	Justifier le nombre de bâtiments recensés comme pouvant changer de destination au regard du PADD	La présente notice a été complétée en ce sens
Chambre d'Agriculture du Maine-et-Loire	Ne pas limiter la distance d'implantation des abris pour animaux vis-à-vis de la construction principale	La notice et le règlement écrit ont été modifiés en ce sens
	Revoir le nombre de changements de destination des bâtiments en zones A et N en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - Des zones de non-traitement viticole et des plans d'épandage - De permettre un changement de destination à moins de 100 d'un bâtiment agricole si ce dernier est à destination du logement de l'exploitant 	Ces éléments n'ont pas généré de modifications pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - La question des zones de non traitement et des plans d'épandage sera traitée de façon générale dans la révision générale du PLU ; - Un logement de fonction reste un bâtiment agricole à usage de logement et ne nécessite donc pas de changement de destination

2 - LES EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°3

2.1 Modifications du PLU et compatibilité avec le PADD

Le PLU comporte les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le règlement graphique (zonage) ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement
- Les annexes.

Dans le cadre des évolutions souhaitées, **les pièces modifiées sont le règlement écrit et le règlement graphique (zonage).**

Aucune autre pièce du PLU n'est amenée à évoluer dans le cadre de cette procédure de modification n°3.

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause les orientations du PADD et s'inscrivent dans les objectifs mentionnés ci-après.

2.1.1 Le règlement écrit du PLU est modifié afin de :

- **Redéfinir les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le règlement écrit actuel impose des conditions de retrait minimal des constructions vis-à-vis des limites séparatives différentes pour les différents sous-secteurs de la zone U. En zone 1AU les conditions d'implantations vis-à-vis des limites séparatives sont plus souples. Ainsi les élus souhaitent harmoniser les conditions de la zone 1AU à l'ensemble des zones U permettant l'optimisation foncière des terrains et la densification.

De plus ils souhaitent aussi réduire cette distance minimale d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone A et N. Cela permet notamment de réduire la distance entre les constructions principales et leurs annexes en zone A et N, dans la philosophie générale de la réduction de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Cependant, les piscines seront exclues de ces conditions.

Ces modifications ne sont pas de nature à entrer en contradiction avec le PADD. Elles vont **dans le sens des objectifs du PADD** en faveur du renouvellement urbain et de la densification (**Axe 2 – I. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain à travers un recentrage du développement urbain sur l'agglomération et une optimisation du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante**).

■ Clarifier et modifier les règles de hauteur

La commune de Chalonnes-sur-Loire se situe sur l'axe ligérien et présente des habitations implantées en coteaux. Ainsi parfois les règles de hauteur sont difficiles à interpréter en raison de la différence de niveau entre la façade avant de l'habitation et l'arrière. Il est donc souhaitable d'apporter une clarification de l'estimation de la hauteur et de la limite de hauteur dans ces cas.

De plus, 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, le règlement disposera que la hauteur des annexes à la construction principale existante ne doit pas dépasser l'acrotère ou l'égout du toit de la construction existante.

Ces modifications ne sont pas de nature à entrer en contradiction avec le PADD. Elles vont **dans le sens des objectifs du PADD** en matière de préservation du patrimoine et des paysages (**Axe 1 – C. Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la ville / Axe 2 – A. Protéger le grand paysage ligérien appartenant au patrimoine mondial de l'UNESCO**)

■ Modifier les règles en matière de création de stationnement

Les modifications du règlement en matière de stationnement ne sont pas de nature à entrer en contradiction avec le PADD.

■ Modifier les règles concernant les clôtures

Cette modification vise d'une part à renforcer la qualité de l'aspect des clôtures et d'autre part à intégrer les actualités réglementaires concernant les clôtures en zone N.

Ces modifications ne sont pas de nature à entrer en contradiction avec le PADD. Elles vont **dans le sens des objectifs du PADD** en matière de préservation du patrimoine et des paysages (**Axe 1 – C. Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la ville / Axe 2 – A. Protéger le grand paysage ligérien appartenant au patrimoine mondial de l'UNESCO, mais aussi Axe 2 – D. Protéger les corridors écologiques**)

■ Encadrer les constructions des abris pour animaux en zone A

Les modifications visent à permettre sous conditions la construction d'abris pour animaux lorsqu'ils ne sont pas liés à une exploitation agricole.

Cette modification n'est pas en contradiction du PADD.

■ Annexer un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions en zone A et N

Lors de l'élaboration du PLU de 2012, des zones au sein desquelles le changement de destination de bâtiment existant était autorisé ont été identifiées. Néanmoins, et conformément à l'article L.151-11, ces bâtiments doivent être précisés sur le règlement graphique.

« 1.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

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

Il est donc nécessaire d'ajouter l'inventaire de ces bâtiments en annexe au règlement écrit.

Ces modifications vont **dans le sens des objectifs du PADD** en matière de préservation et de valorisation de la qualité patrimoniale (**Axe 1 - C. Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la ville : préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de qualité représentatif de l'architecture traditionnelle et de l'histoire de la commune, tant au sein du tissu historique de la ville que des espaces ruraux**), mais aussi l'axe 7 – B conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune à travers : le maintien de possibilités de création de gîtes et de chambre d'hôtes dans le cadre d'opérations de changement de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial).

■ Préserver les sites d'intérêt géologique dans le règlement graphique du PLU

Des sites d'intérêt géologique ont été définis sur la commune de Chalonnes-sur-Loire selon l'arrêté SEEB-CVB 2022 n°26. Ces sites doivent faire l'objet d'une préservation. Ainsi une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sera ajoutée au règlement graphique. Cette protection sera accompagnée d'une modification du règlement écrit disposant cette préservation. Ces modifications vont **dans le sens des objectifs du PADD** en matière de préservation et de valorisation de la qualité patrimoniale (**Axe 2 – Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**).

2.1.2 Le règlement graphique du PLU est modifié afin de :

■ Annexer un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions en zone A et N

Lors de l'élaboration du PLU de 2012, des zones au sein desquelles le changement de destination de bâtiment existant était autorisé ont été identifiées. Néanmoins, et conformément à l'article L.151-11, ces bâtiments doivent être précisés sur le règlement graphique.

« 1.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » (Extrait du Code de l'Urbanisme – Légifrance).

Il est donc nécessaire d'ajouter les bâtiments recensés sur le règlement graphique, sous la forme de prescription, conformément à l'article mentionné ci-dessus.

Ces modifications vont **dans le sens des objectifs du PADD** en matière de préservation et de valorisation de la qualité patrimoniale (**Axe 1 - C. Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la ville : préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de qualité représentatif de l'architecture traditionnelle et de l'histoire de la commune, tant au sein du tissu historique de la ville que des espaces ruraux**), mais aussi l'**axe 7 – B conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune à travers : le maintien de possibilités de création de gîtes et de chambre d'hôtes dans le cadre d'opérations de changement de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial**).

■ Préserver les sites d'intérêt géologique dans le règlement graphique du PLU

Des sites d'intérêt géologique ont été définis sur la commune de Chalonnes-sur-Loire selon l'arrêté SEEB-CVB 2022 n°26. Ces sites doivent faire l'objet d'une préservation. Ainsi une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sera ajouté au règlement graphique. Cette protection sera accompagnée d'une modification du règlement écrit disposant cette préservation. Ces modifications vont **dans le sens des objectifs du PADD** en matière de préservation et de valorisation de la qualité patrimoniale (**Axe 2 – Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**).

■ Corriger une erreur matérielle permettant l'exploitation de la carrière de la Grande Chauvière

Le règlement écrit est modifié afin de rectifier une erreur matérielle, puisqu'au règlement graphique un périmètre d'exploitation de carrière est identifié, mais il n'est pas règlementé dans le règlement écrit.

L'erreur matérielle se justifie au regard de l'incohérence entre le PADD, le rapport de présentation, le règlement graphique et le règlement écrit.

En effet, le rapport de présentation justifie la traduction règlementaire de ce secteur d'exploitation de carrière, et le PADD stipule la valorisation de la carrière (**Axe VII-A Affirmer le rôle économique de la commune pour conforter le premier pôle d'emplois du SCOT**)

En conclusion, l'ensemble de ces modifications sont compatibles avec les orientations du PADD.

2.2 Le règlement écrit

Le texte modifié est figuré en couleur, et barré lorsqu'il est supprimé.

2.2.1 Redéfinir les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

■ Justifications de la modification

Le règlement écrit du PLU en vigueur présente des distorsions entre les prescriptions des différentes zones relatives aux distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans cette présente modification les élus ont souhaité harmoniser ces règles. En effet certaines dispositions prévoient un recul minimal de 5 m des limites séparatives tandis que d'autres prévoient un recul minimal de 2m. De plus ces conditions s'appliquaient à toutes les constructions et à toutes les annexes sans différenciation. Les élus ont souhaité être plus souples pour la construction des piscines en imposant l'application de la règle strictement au bassin.

■ Les modifications portées au règlement écrit

Au sein de la zone Ua, les élus ont souhaité harmoniser les règles avec les autres sous-secteurs de la zone U et réduire les distances minimales d'implantation vis-à-vis des limites séparatives afin de favoriser l'optimisation foncière et diminuer la consommation d'espace. De plus ils ont souhaité apporter les mêmes précisions concernant les piscines que dans toutes les autres zones du PLU.

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone Ua ARTICLE Ua – 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique (trame « plantations à réaliser »), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;

- Soit avec un recul minimal de **5 2m** mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de ~~5 mètres~~ **2mètres** de la limite séparative, en cas de de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul de ~~5 mètres~~ **2 mètres** minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire une marge de recul.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse...).

Dans les zones 1AU, les élus ont souhaité harmoniser les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives, en cohérence avec les zones urbaines.

TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 1AU

ARTICLE 1AU – 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

~~Dans le secteur 1AUa0a~~, les constructions doivent être implantées,

~~— Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;~~

~~— Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).~~

~~Dans le reste de la zone 1AU~~, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Au sein des zones naturelles et agricoles, les élus ont souhaité diminuer la distance minimale d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives afin de favoriser l'optimisation foncière et diminuer la consommation foncière.

TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles – Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A
ARTICLE A – 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de **5 3 mètres** par rapport à la limite.

TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles– Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone N
ARTICLE N – 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de **5 3 mètres** par rapport à la limite.

2.2.2 Clarifier et modifier les règles de hauteur ;

■ Justification de la modification

Les modifications portent sur 2 principes :

- **La hauteur des annexes ;**

Les élus constatent la construction d'annexes démesurées vis-à-vis des constructions principales, permettant parfois de s'interroger sur le caractère « annexe » du bâtiment, et pouvant générer des difficultés d'insertion du bâti dans son environnement. Afin de limiter ce constat, ils souhaitent fixer une règle maximale de hauteur des annexes à 5 mètres.

- **La prise en compte des fortes déclivités du territoire dans les règles.**

La commune de Chalonnnes-sur-Loire se développe entre la Loire et ses coteaux calcaires et les plateaux agricoles. Ainsi certaines constructions peuvent présenter une déclivité du terrain importante, rendant la vérification de l'application de la règle de hauteur difficile à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi ils souhaitent revoir la règle de hauteur afin d'en permettre son application dans tous les cas.

ARTICLE 10 de toutes les zones: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Est ajouté dans chaque zone et sous-secteurs la règle suivante :

Expression de la règle :

La hauteur des annexes ne pourra être supérieure à 5 mètres à l'acrotère ou au faîtage

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

Ces deux instances ont précisé dans leur avis qu'il serait plus raisonnable de conditionner les annexes à une hauteur de 4m. Cependant, architecturalement parlant, dans certains cas, une hauteur limitée à 4m ne permet pas d'atteindre une qualité architecturale satisfaisante. Ainsi la règle sera modifiée comme suit : « La hauteur des annexes ne pourra être supérieure à 4 mètres à l'acrotère, ou à 5 mètres au faîtage en cas de toiture double pentes couverte d'ardoise. » (condition réglementaire retenue pour le projet de modification n°3 du PLU)

Exception :

En cas de forte déclivité du terrain et de contrainte technique, la hauteur de la construction principale ne pourra être supérieure à celles des bâtiments environnants. Les extensions et annexes ne pourront avoir des hauteurs supérieures à l'acrotère ou au faîtage existant.

Dans le cas d'une surélévation de la construction existante, cette dernière ne pourra excéder l'équivalent d'un niveau supplémentaire.

2.2.3 Modifier les règles de stationnement ;

■ Justification de la modification

La collectivité a constaté à plusieurs reprises la difficulté de répondre à l'obligation réglementaire actuelle du PLU en secteur Uc, qui peut parfois s'opposer à des projets de densification ou de reprise du patrimoine existant. Ainsi ils ont souhaité ajouter des exceptions à la règle dans le cas de contraintes techniques ou foncières trop importantes, permettant de reporter les obligations sur un autre terrain. Cela permet à la fois de gérer le stationnement mais aussi de répondre aux objectifs de densification.

De plus, afin d'éviter la disparition des commerces et services de centre bourg, les élus souhaitent assouplir la règle.

■ Les modifications portées au règlement écrit

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone Uc ARTICLE Uc – 12 : STATIONNEMENT

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage. En cas d'impossibilité avérée de réaliser les places de stationnement requises, il pourra être dérogé à la règle ci-avant, sous réserve d'aménager un local à vélos.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il pourra être autorisé, en accord avec la commune, que les places requises soient aménagées sur un autre terrain sous réserve d'être dans un rayon de 200m maximum du logement.

Pour les changements de destination à vocation de logements collectifs, et/ou de commerces et services, le nombre de stationnements devra être dans la mesure d'une place à minima.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les places de stationnement requises, il pourra être dérogé aux règles ci avant, sous réserve d'aménager un local à vélos.

2.2.4 Modifier les règles concernant les clôtures

■ Justification de la modification

La collectivité souhaite ajouter une règle qualitative vis-à-vis des clôtures en limite d'emprise publique afin d'éviter les plaques de béton qu'ils ont vu se développer sur le territoire communal. De plus les élus souhaitent profiter de cette opportunité pour intégrer la LOI n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée dans le règlement de la zone naturelle.

■ Les modifications portées au règlement écrit

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone Ua

ARTICLE Ua – 11 : ASPECT EXTERIEUR – 5. Clôtures

5. Clôtures.

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teints, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Cependant, pour les clôtures en limite séparative, les clôtures sous forme de structure opaque en bois sont autorisées.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

En limite d'emprise publique, les aspects plaques de béton sont interdits, y compris en soubassement.

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

Ces deux instances ont précisé dans leur avis que cette modification représente une opportunité d'imposer le caractère perméable pour la petite faune des clôtures, quel que soit la zone.

Par délibération en date du 9 juin 2023 les élus ont prescrit la révision générale du PLU. Ainsi cette modification n'a vocation qu'à répondre à une adaptation de quelques points règlementaires du PLU. De ce fait les élus n'ont pas souhaité suivre cette recommandation et projettent de l'intégrer dans une réflexion générale quant à la qualité des clôtures dans le cadre de la révision générale du PLU.

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone Uc

ARTICLE Uc – 11 : ASPECT EXTERIEUR – 6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant.

Les grilles en ferronnerie, les éléments de serrurerie et les garde-corps seront de teintes sobres.

Dans l'ensemble de la zone Uc, les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées :

- * soit d'un mur plein,
- * soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80 m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'une structure opaque en bois
- * soit d'une palissade en planches de bois avec une pose verticale.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

~~Pour les clôtures sur limite séparative,~~ les **aspects** plaques en béton sont interdits, sauf utilisées en soubassement **et uniquement pour les clôtures en limites séparatives**

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre : dispositions applicables à la zone Us ARTICLE Us – 11 : ASPECT EXTERIEUR – 5. Clôtures

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Cependant, pour les clôtures en limite séparative, les clôtures sous forme de structure opaque en bois sont autorisées.

En limite d'emprise publique, les aspects plaques de béton sont interdits, y compris en soubassement.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre : dispositions applicables à la zone N ARTICLE N – 11 : ASPECT EXTERIEUR – 5. Clôtures

Les clôtures non végétales doivent :

- être posées à une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles
- être d'une hauteur maximale d'1m20
- employer des matériaux de teintes vert foncées ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;
- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages, structures opaques en bois ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

2.2.5 Encadrer l'implantation des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole

■ Justification de la modification

Le PLU en vigueur rend difficile la construction d'abris pour animaux, non rattachés à une activité agricole, au sein de la zone Avp (secteur pour identifier les terroirs viticoles à protéger associant une forte sensibilité paysagère). La collectivité souhaite harmoniser les règles de la zone agricole (zones Ah, Avph et Anh) concernant la construction des abris pour animaux.

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

Ces deux instances ont précisé que les abris pour animaux devaient être conditionnés comme suit :

Emprise au sol maximale de 20m²

Caractère démontable de l'abris,

Une ouverture sur à minima un pan.

Les élus ont souhaité suivre cette recommandation des services de l'Etat, notamment en application de la Charte Agricole du Maine-et-Loire, et conditionner ainsi les abris pour animaux en zone A et N.

■ Justification de la modification

TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles – Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

II. Expression de la règle :

- **ne sont admis dans le secteur An que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impacts notables sur les milieux naturels ou que ceux-ci fassent l'objet de mesures compensatoires adaptées.
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 25 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
 - **La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure ouverte sur au moins un côté, démontable, ayant une emprise au sol maximale de 20m². Cette construction ne doit pas porter atteinte à la qualité de vie environnante.**

- **ne sont admis dans le secteur Avp que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
 - La restauration et la reconstruction de loges de vigne, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
 - **La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure ouverte sur au moins un côté, démontable, ayant une emprise au sol maximale de 20m². Cette construction ne doit pas porter atteinte à la qualité de vie environnante.**
- **ne sont admis dans les sous-secteurs Ah, Avph et Anh que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ; à l'exception du sous-secteur Anh pour lequel cette augmentation est limitée à 25 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
 - ~~Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.~~
 - **La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure ouverte sur au moins un côté, démontable, ayant une emprise au sol maximale de 20m². Cette construction ne doit pas porter atteinte à la qualité de vie environnante.**
 - Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.
 - L'extension des bâtiments agricoles existants.

- **sont en outre admis, dans les sous-secteurs Ahd, Anhd et Avphd, les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 80 m² ;
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
 - **La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure ouverte sur au moins un côté, démontable, ayant une emprise au sol maximale de 20m². Cette construction ne doit pas porter atteinte à la qualité de vie environnante.**

- **ne sont admis, dans le secteur Ac, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation horticole.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - **La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure ouverte sur au moins un côté, démontable, ayant une emprise au sol maximale de 20m². Cette construction ne doit pas porter atteinte à la qualité de vie environnante.**

- **ne sont admis dans le secteur Am que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
 - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme, sous réserve de constituer une activité accessoire à l'activité agricole principale.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m².
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

~~Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.~~

- La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure ouverte sur au moins un côté, démontable, ayant une emprise au sol maximale de 20m². Cette construction ne doit pas porter atteinte à la qualité de vie environnante.

▪ **ne sont admis, dans le reste de la zone A et dans le sous-secteur Avpa, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme, sous réserve de constituer une activité accessoire à l'activité agricole principale.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m².
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

- La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure ouverte sur au moins un côté, démontable, ayant une emprise au sol maximale de 20m². Cette construction ne doit pas porter atteinte à la qualité de vie environnante.

2.2.6 Intégrer les changements de destination au règlement écrit

■ Justification de la modification

Le PLU en vigueur dispose des sous-secteurs au sein des zones agricoles et naturelles au sein desquels le changement de destination des bâtiments existants est autorisé. Mais conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, ces bâtiments doivent être identifiés au règlement graphique. Ainsi, un recensement a été réalisé pour identifier les bâtiments. Des fiches techniques ont été utilisées et seront donc annexées au règlement écrit.



Figure 1. Exemple de fiche du recensement des bâtiments pouvant changer de destination annexée au règlement écrit

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

Ces deux instances ont précisé dans leur avis que le nombre de changement de destination paraît important, tout en répondant aux critères de recensement définis par la Charte de l'Agriculture du Maine-et-Loire. Les services de l'Etat demandent à ce que les changements de destinations soient supprimés dès

lors qu'ils sont concernés par un risque inondation, mais aussi que le changement de destination ne puisse se faire que vers l'habitation.

2.2.7 Préserver les sites d'intérêt géologiques dans le règlement écrit du PLU

■ Justification de la modification

Des sites d'intérêt géologiques ont été définis sur la commune de Chalonnes-sur-Loire selon l'arrêté SEEB-CVB 2022 n°26. Ces sites doivent faire l'objet d'une préservation. Ainsi une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sera ajouté au règlement graphique. Cette protection sera accompagnée d'une modification du règlement écrit disposant cette préservation.

■ Les modifications portées au règlement écrit

Un article est ajouté au TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES, relatif à la protection des sites géologiques.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 6
Article 7 : Clôtures	p. 8
Article 8 : Sites d'intérêt géologiques	p. 8

En page 8 :

ARTICLE 8 SITES D'INTERET GEOLOGIQUES

En application de l'arrêté SEEB-CVB 2022 n°26, des sites d'intérêt géologiques sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Au sein de ces espaces protégés, il est interdit de détruire, d'altérer ou de dégrader le site, de prélever, détruire ou dégrader des fossiles, minéraux et concrétions présentes sur ces sites.

2.2.8 Corriger une erreur matérielle : régler les secteurs de carrières

■ Justification de la modification

Lors de la révision générale, le maintien de l'activité de la carrière Courant au lieu-dit de la Grande Chauvrière. Cette carrière est toujours en activité. Dans le PLU en vigueur elle est identifiée par un hachurage au règlement graphique de type « », mais cette prescription n'est pas réglementée dans le règlement écrit, alors même que le PADD l'exprime comme un enjeu, et que le rapport de présentation la justifie.

VII. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

A. AFFIRMER LE RÔLE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE POUR CONFORTER LE PREMIER PÔLE D'EMPLOIS DU SCOT

- ☒ Permettre le maintien d'un tissu d'entreprises artisanales, à travers l'identification d'un potentiel d'extension à l'actuelle zone industrielle de l'Eperonnerie (en partie sud et ouest), afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises ou permettre la relocalisation d'activités ayant besoin de se développer mais ne pouvant le faire sur leur site actuel d'implantation. Cette extension respectera les caractéristiques topographiques et paysagères du site (trame bocagère, ruptures de pentes, ...) et prévoira la protection des habitations du hameau de l'Eperonnerie et de la rue de l'Eperonnerie.
- ☒ Prévoir un potentiel d'extension limité à long terme sur la partie est de la RD 762 qui ne pourra se réaliser qu'en lien étroit avec la mise en oeuvre du contournement sud de l'agglomération.
- ☒ Afficher une structuration territoriale cohérente en termes d'activités en prévoyant la mutation progressive du site d'activités des Fours à Chaux, le maintien du site d'activités de la Gare et de l'activité de carrières sur la route de Saint-Laurent-de-la-Plaine.

Figure 2. Extrait du PADD

B. L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Consciente que la commune est amenée à accueillir de plus en plus de personnes en provenance de l'agglomération angevine, et qui y conserveront un travail, la Municipalité souhaite, à travers son document d'urbanisme, se donner des moyens utiles à la conservation d'une animation locale, d'un taux d'emploi encore élevé et de maintenir une vocation économique, héritage d'un riche passé industriel mais également commerçant.

Il s'agit d'un objectif fondamental dans la mesure où la très forte croissance démographique observée ces dernières années a eu pour résultat de « résidentialiser » la commune. Avec un indicateur de concentration d'emploi de quasiment 110 en 1999, Chalonnnes comptait 1,1 emploi pour 1 actif. En 2008, l'équilibre s'était détérioré et la commune affichait 0,8 emploi pour 1 actif. L'économie chalonnaise est en pleine mutation et l'évolution des emplois sur la commune entre 1999 et 2007 a été très lourdement impactée par la crise du secteur industriel.

Néanmoins, outre quelques structures de grande taille, Chalonnnes profite d'un réseau de petites et moyennes entreprises locales assez dense et dynamique qu'il convient de préserver et d'étoffer. La valorisation et le développement de l'activité économique locale contribuant à l'attractivité de la commune, ils constituent ainsi un enjeu fort de cette révision du PLU, qui est l'occasion pour la Municipalité de réfléchir aux moyens et actions à mettre en oeuvre pour :

- entretenir des conditions propices au maintien des commerces et services du centre-ville ;
- maîtriser l'évolution des surfaces commerciales existantes en s'appuyant sur le droit de préemption urbain sur les fonds de commerces et les baux commerciaux en faveur du maintien et du développement du petit commerce ;
- anticiper la croissance de la demande (en raison du développement démographique) qui concernera les moyennes surfaces commerciales généralistes mais aussi spécialisées sans remettre en cause le tissu commercial du centre-ville ;
- répondre aux besoins éventuels d'extension des activités artisanales existantes ;
- favoriser l'accueil de nouvelles activités dans des conditions qui leurs sont favorables ;
- conforter l'activité du quartier de la gare mais également de carrière à la Grande Chauvrière tout en confrontant ce confortement aux enjeux environnementaux très présents dans ce secteur, mais aussi à la proximité d'un hameau ;
- veiller au maintien de l'activité agricole et à son développement, une activité, qui, par sa forte présence et sa vocation multifonctionnelle, s'avère non seulement productrice de biens et d'emplois, mais aussi préservatrice de paysages de qualité ;
- maintenir des possibilités de développement des activités touristiques, notamment en palliant le manque d'une structure d'hôtelière.

Figure 3. Extrait du Rapport de Présentation – tome 2 – les enjeux de l'élaboration du PLU

B. LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Par l'intermédiaire de la révision de son PLU, la Municipalité a souhaité conforter, dynamiser et structurer son réseau d'activités et donc son bassin d'emploi afin de remédier au processus de résidentialisation de la commune qui s'est accéléré ces dernières années. Cet objectif se traduit par :

- L'identification d'un potentiel d'extension du secteur d'activités de l'Eperonnerie. Il se situe en direction de Saint-Laurent-de-la-Plaine et est bien développé en termes de branches d'activités et propose un aménagement progressif qui a fait preuve d'une certaine économie du foncier. Néanmoins, les opportunités foncières sont désormais rares dans la zone et, pour aller dans le sens du rôle de polarité principale allouée par le SCOT et conforter le réseau local d'activités, la Municipalité a souhaité identifier un potentiel d'extension de la Z.I. de l'Eperonnerie. Cependant, le potentiel identifié est nettement moindre que celui prévu par l'ancien PLU afin de s'adapter à la durée de vie théorique d'un PLU, d'apporter une certaine lisibilité au monde agricole et de tenir compte des contraintes environnementales présentes.

- Une structuration territoriale cohérente passant par la mutation progressive du site des Fours à Chaux dont l'environnement immédiat est amené à revêtir une vocation d'habitat, le maintien du site d'activités de la Gare mais aussi de l'activité de carrières à la Grande Chauvière. Dans ce dernier cas, la commune a maintenu sensiblement le périmètre du PLU opposable de 2003 en le rectifiant pour faciliter l'exploitation du gisement, et a souhaité mettre en œuvre un périmètre complémentaire dans lequel le carrier devra réaliser les mesures compensatoires liées à son activité (merlons paysagers, ...). L'identification de ce périmètre vise à assurer une cohérence paysagère entre activités et zone naturelle (ainsi que zone d'habitat).

- Le maintien de la mixité des fonctions des zones urbaines par l'intermédiaire de leur réglementation qui permet les activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Enfin, en zones agricoles (A) et naturelles (N), l'évolution limitée des bâtiments est autorisée.

Figure 4. Extrait du Rapport de présentation - tome 2- le parti d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection et des contraintes de développement

4. Au niveau des zones naturelles

L'interprétation de la loi Grenelle 2 laisse à penser (en l'absence de décret) que la zone naturelle « stricte » (N) n'est pas destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation et qu'il est donc nécessaire d'identifier toutes les constructions implantées dans ces zones pour leur permettre une évolution modérée. Ceci justifie le maintien d'une indice « h » qui existait déjà au PLU précédent mais qui est donc appliqué à toutes les habitations situées en zone N.

✚ Au niveau de la zone « N »

- les écarts sont donc tous exclus de la zone N (en secteur Nh) ;
- d'une manière générale, certaines limites entre zones A et N ont été revues pour rendre plus cohérente la zone N : intégration de boisements conséquents, de zones humides, ... ;
- les nombreuses emprises classées en secteur de développement urbain au PLU précédent et non maintenues suite à la révision sont partiellement reclassées en zone N (notamment à la Bourgonnière, aux Fours à Chaux ou encore à l'Eperonnerie) ;
- la zone N est modérément modifiée en limite est de la carrière de la Grande Chauvière afin de dégager un secteur où le carrier pourra réaliser des mesures correctrices ou compensatoires à son activité (ce secteur fait d'ailleurs l'objet d'une trame spécifique aux documents graphiques) ;
- dans le secteur de Montaigu, la zone N remplace un zonage Nt. Après réflexions, ce site ne nécessite pas un classement à vocation touristique ;

⇒ Carrière de la Grande Chauvière

Au sud du territoire communal, le site de la carrière de la Grande Chauvière, est identifié, au sein de la zone N, par deux types de trame au document graphique du zonage :

- une trame proprement dite pour les espaces réservés à l'extraction correspondant aux emprises délimitées dans le plan de zonage du PLU en vigueur,
- une trame plus étendue vers l'est (environ 6 ha) que le plan de zonage du POS en vigueur correspondant à des parcelles pour lesquelles l'exploitation de carrière est interdite, mais qui autorisent de manière privilégiée la mise en œuvre de mesures correctrices ou compensatoires, en veillant à leur bonne intégration paysagère dans le cas de mise en œuvre de merlons.

Il convient de préciser qu'avant toute extension, une autorisation d'exploitation devra être accordée par les services de l'Etat, indépendamment du PLU.

Figure 5. Extrait du rapport de présentation – tome 2 – la nomenclature des zones du PLU et la justification des secteurs créés.

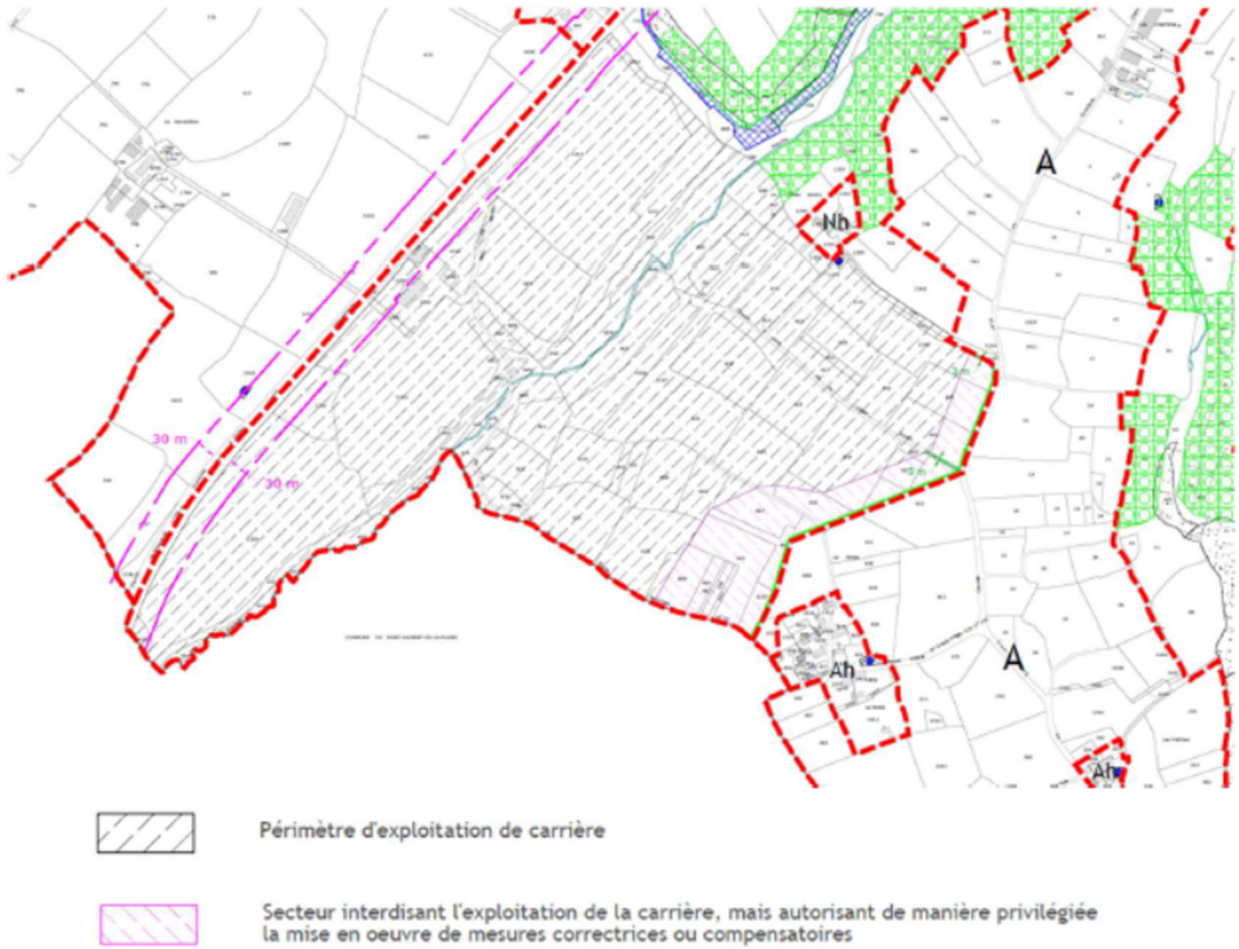


Figure 6. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

Caractère de la zone N

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

Identification :

La zone N « stricte » comprend les coteaux abrupts surplombant la Loire, les coteaux et vallons entaillant le plateau, les espaces inondables à caractère naturel, les zones humides, espaces présentant souvent une conjonction entre enjeux paysagers et enjeux écologiques.

Un secteur Nh est créé pour identifier les ensembles bâtis existants.

Un secteur Nj est créé pour identifier l'ensemble de jardins existant dans l'Ile de Chalennes et la poche de jardins à créer allée G. Dufour.

Un secteur Nx est créé pour identifier les espaces correspondant à des équipements collectifs à caractère technique (station de pompage et station d'épuration).

Un secteur Nt est créé pour identifier les espaces à vocation touristique et de loisirs (camping des bords du Louet et site des Gouliçons).

Un secteur Ni est créé pour identifier les espaces à vocation touristique et de loisirs devant faire l'objet d'aménagements légers (2 sites sur l'Ile de Chalennes).

Un secteur Nvo est créé pour identifier le terrain d'accueil des gens du voyage localisé dans le vallon de l'Armangé.

Un secteur Ng est créé pour identifier la partie de l'ancien plan d'eau des Fours à Chaux pour laquelle le remblaiement est autorisé.

Au sein de la zone N, le site de la carrière de la Grande Chauvière est identifié par une trame au Règlement – Document graphique afin de permettre l'activité d'extraction.

Figure 7. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur – dispositions de la zone naturelle

La zone de la carrière de la Grande Chauvière est bien identifiée dans les règlements écrit et graphique du PLU en vigueur.

Cependant, au sein de la zone N sont règlementés « les secteurs interdisant l'exploitation de la carrière, mais autorisant de manière privilégiée la mise en œuvre de mesures correctrices ou compensatoires » et « les secteurs destinés à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'exploitation de la carrière », mais le secteur permettant l'activité d'extraction n'est pas règlementé, manifestant ainsi une erreur matérielle incohérente avec le PADD et le rapport de présentation.

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « secteur interdisant l'exploitation de la carrière, mais autorisant de manière privilégiée la mise en œuvre de mesures correctrices ou compensatoires », que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :
 - Les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du sous-sol.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « secteur destiné à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'exploitation de la carrière », que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :
 - Les merlons d'une hauteur maximale de 5 mètres respectant les prescriptions définies à l'article 13, afin de remplir un réel rôle d'intégration paysagère.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Figure 8. Extrait du règlement écrit de la zone N du PLU en vigueur

■ Les modifications portées au règlement écrit

Il s'agit ici de rectifier l'erreur matérielle en ajoutant à la suite des dispositions règlementées dans la zone N les dispositions relatives au périmètre d'exploitation des carrières.

Ainsi le règlement écrit sera modifié comme suit :

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « secteur interdisant l'exploitation de la carrière, mais autorisant de manière privilégiée la mise en œuvre de mesures correctrices ou compensatoires », que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :
 - Les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du sous-sol.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « secteur destiné à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'exploitation de la carrière », que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :
 - Les merlons d'une hauteur maximale de 5 mètres respectant les prescriptions définies à l'article 13, afin de remplir un réel rôle d'intégration paysagère.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- ne sont admis pour les terrains identifiés au règlement – Document graphique en « périmètre d'exploitation de carrière » :
 - 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 ».

Complément suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires

Il est précisé dans l'avis de la DDT que le règlement écrit de ces secteurs doit faire référence à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme. Les élus souhaitent suivre cette recommandation et modifier leur PLU en conséquence.

Ainsi la modification finale retenue dans cette modification n°3 du PLU est la suivante :

“- Au sein des terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « périmètre d'exploitation de carrières », l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme s'applique”

2.3 Le règlement graphique (zonage)

2.3.1 Recensement des bâtiments existants en zone A et N et pouvant changer de destination

■ La justification de la modification

Lors de l'élaboration du PLU de 2012, des zones au sein desquelles le changement de destination de bâtiment existant était autorisé ont été identifiées. Néanmoins, et conformément à l'article L.151-11, ces bâtiments doivent être précisés sur le règlement graphique.

« 1.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

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

Il est donc nécessaire d'ajouter les bâtiments recensés sur le règlement graphique, sous la forme de prescription, conformément à l'article mentionné ci-dessus.

■ La méthodologie utilisée

Définition des zones à étudier

Le PLU en vigueur autorise le changement de destination en zone A et N seulement au sein de certains sous-secteurs et sous conditions.

Au sein de la zone agricole, seuls les secteurs Ahd, Anhd et Avphd permettent le changement de destination sous réserve des conditions précisées ci-dessous

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

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

Dispositions Applicables à la Zone A

- **sont en outre admis, dans les sous-secteurs Ahd, Anhd et Avphd, les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 80 m² ;
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

Au sein de la zone naturelle, seul le secteur Nh permet le changement de destination sous réserve des conditions précisées ci-dessous

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

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

- **ne sont admis dans les sous-secteurs Nh que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ; à l'exception des secteurs Nh situés en zone inondable pour lesquels cette augmentation est limitée à 25 m²
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 80 m² ;
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

Dans le cadre de cette modification, les élus n'ont pas souhaité remettre en cause la philosophie générale du PLU en vigueur et ont donc réalisé l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination uniquement dans les secteurs précités et identifiés dans le PLU en vigueur.

De plus, le PPRi étant en cours de révision, les élus n'ont pas souhaité étudier les bâtiments se situant au sein de la zone inondable. Cela permet d'éviter le risque d'augmentation de la vulnérabilité de la population.

Les bâtiments ne se situant pas dans les sous-secteurs définis ou en zone inondable du PPRi pourront être étudiés dans le cadre de la révision générale du PLU, prescrite en parallèle de cette modification.

Critères retenus pour l'inventaire des bâtiments

La collectivité n'a pas voulu remettre en question la philosophie générale du PLU quant au régime de changement de destination des bâtiments en zones A et N. Ainsi, ils ont gardé à minima les critères conditionnels définis dans le PLU actuel. C'est-à-dire que pour changer de destination le bâtiment doit présenter les critères suivants :

- Bâtiment présentant une **qualité patrimoniale** (architecture et matériaux traditionnels)
- Bâtiment **en état** d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état)
- Bâtiment **situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole**
- Bâtiment d'une **surface au sol suffisante** pour les nouvelles destinations (supérieure ou égale à **80 m²**)

- Bâtiment situé **hors des zones de risques et nuisances connus (PPRi en cours de révision – tenir compte de l'enjeu principal : limiter l'exposition aux risques) – exclure les zones PPRi pour l'heure**
- Bâtiment desservi par des **réseaux suffisamment dimensionnés** : voirie, eau potable, électricité et défense incendie – attention à la défense incendie
- Bâtiment situé à **proximité d'une habitation existante** (évitant le rallongement du parcours de collecte des déchets)

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

- **3 bâtiments retenus sont en zone de PPRi, il s'agit d'une erreur. En réponse à la remarque des services de l'état, ces trois bâtiments sont écartés des bâtiments retenus, portant leur nombre à 41 au lieu de 43.**

■ Justification et compatibilité au regard du PADD

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

Les services de l'Etat soulignent le manque de justification de cette modification au regard des objectifs portés dans le PADD du PLU en vigueur.

Le dossier est complété comme suit :

Plusieurs orientations du PADD sont à prendre en compte, tant sur les objectifs qualitatifs que sur les objectifs quantitatifs :

☒ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de qualité représentatif de l'architecture traditionnelle et de l'histoire de la commune, tant au sein du tissu historique de la ville (prescriptions pour le quartier Notre-Dame non couvert par des périmètres de protection et les fours à chaux) que des espaces ruraux (maisons de vigne, maisons anciennes, granges, maisons sur tertre dans l'île de Chalennes ...).

☒ Maintenir une production de logements soutenue (entre 45 et 50 logements neufs par an), afin d'atteindre une population de 7280 / 7450 habitants dans 15 ans (+ 1 000 / 1 170 habitants environ), tout en ralentissant un peu le rythme par rapport à ces dernières années (environ 63 logements par an entre 1999 et 2007) pour tenir compte de la capacité des équipements publics.

Population INSEE 2010 : 6 280 habitants / Population en 2025 : 7 280 / 7 450 habitants.

B. FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT POUR FLUIDIFIER NOTAMMENT LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES JEUNES MÉNAGES, ASSURER UNE MIXITÉ SOCIALE ET FACILITER LE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE SUR LE MOYEN TERME

☒ Diversifier l'offre en logements en termes de produits et de formes (habitat collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé, individuel pur) en tenant compte des contextes urbains et paysagers propres à chaque site :

Le PADD programait à l'horizon 2027 (15 ans d'application du PLU) :

Environ 750 logements ;

Une population de l'ordre de 7400 habitants.

Les chiffres INSEE de 2020 font les constats suivants :

6 475 habitants en 2020 ;

3 240 logements en 2020.

A partir de ces mêmes chiffres INSEE il est possible de calculer une moyenne de production de logements de l'ordre de 20 logements par an entre 2014 et 2020, et donc en deçà des ambitions du PADD.

Ainsi, même en tenant compte des dernières opérations en cours sur la collectivité, telle que l'opération Confluences, les premières analyses permettent d'entrevoir une difficulté d'atteinte des objectifs du PADD.

Les opportunités de changement de destination des bâtiments en zone A et N, au nombre de 41, ne permettront pas de répondre à tous les objectifs du PADD, cependant elles répondent aux objectifs de mise en valeur du patrimoine bâti, et de diversification de l'offre. Cette diversification de l'offre permet de viser une plus grande diversité de la population, un maintien de la population communale, et une mixité de la population.

Il faut rappeler une certaine rétention sur ces opportunités de changements de destination pour plusieurs raisons :

- les formalités administratives sont soumises à un avis conforme de la CDPENAF ou CNDPS ;**
- certains bâtiments ont déjà illégalement changé de destination, ainsi leur identification permettra de prétendre à une régularisation, mais ne générera pas de nouveaux logements ;**
- identifier ces bâtiments présente une opportunité de prétendre à un changement de destination, certains propriétaires ne souhaiteront pas saisir cette opportunité. De fait tous les bâtiments identifiés ne feront pas forcément l'objet d'un changement de destination et donc la création de nouveaux logements.**

Ainsi l'impact de cette modification sur le PADD est moindre et ne vient pas alourdir les objectifs de production de logements. Ils ne représentent qu'environ 5% des objectifs de production de logements identifiés dans le PADD du PLU en vigueur. Cependant, il représente une opportunité de diversifier l'offre en logements et de valoriser un bâti historique et patrimonial du territoire communal.

Complément suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture du Maine-et-Loire

Extrait de l'avis de la Chambre d'Agriculture :

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent être identifiés au règlement graphique. A cette fin vous avez réalisé un recensement pour identifier les constructions concernées, sur la base de critères qui prennent en compte les contraintes agricoles. Nous proposons de compléter les critères retenus, comme il suit :

- **Bâtiment hors zones exposées à des risques de nuisances agricoles notoires telles que les sites qui génèreraient des zones de non-traitement viticole (ZNT) supplémentaires, certains plans d'épandage.**
- Bâtiment situé à plus de de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole, *ajout* :
sauf si cette construction est destinée au logement de l'exploitant

Les élus ne souhaitent retenir ni l'une ni l'autre de ces propositions pour les raisons suivantes :

- concernant les zones de non traitement et plans d'épandage, il s'agit d'une donnée évolutive dans le temps et ne répondant pas à un intérêt général sur le long terme. Cela est fluctuant au regard de l'activité agricole. Cependant, la commune ayant engagé une révision générale de son PLU, ces éléments seront considérés dans leur globalité lors de la révision générale du PLU. Ainsi ce critère pourra être ré-examiner lors de la révision générale du PLU ;
- concernant la deuxième proposition, les élus ne souhaitent pas donner suite puisqu'un logement agricole est un bâtiment agricole à usage de logement. Dans ce cas, un changement de destination n'est pas nécessaire. La situation du bâtiment vis-à-vis de l'activité agricole peut évoluer en fonction de l'évolution agricole (installation d'une nouvelle exploitation, reprise d'une ancienne ferme...). Ainsi son impact sur l'activité agricole sera analysé lors de l'instruction de la formalité d'urbanisme.

■ Le résultat obtenu

Au total, une **quarantaine** (41) de bâtiments ont été identifiés comme bâtiments dont le changement de destination pourrait être possible sous conditions, au titre de l'Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

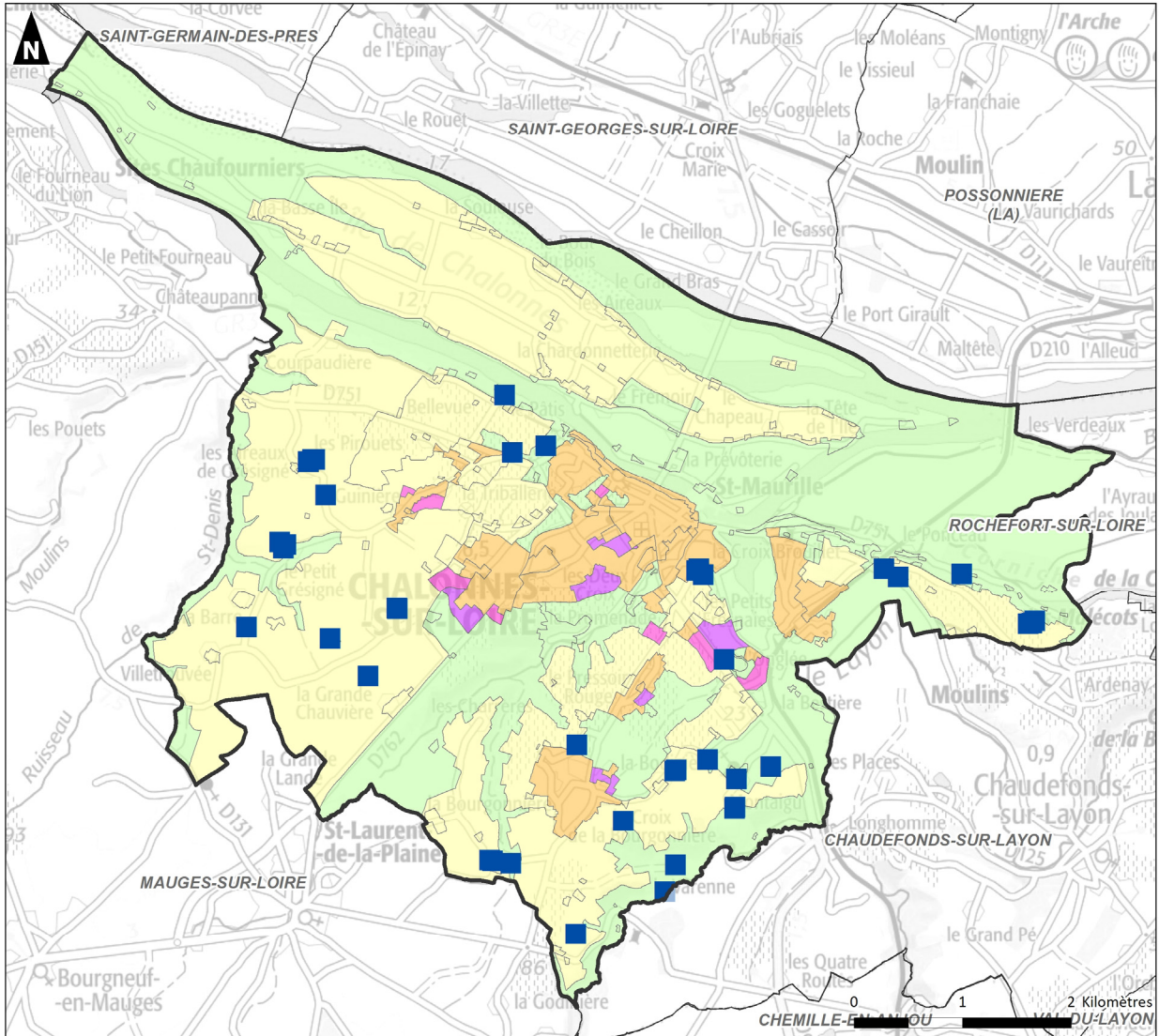
■ Les modifications portées au règlement graphique du PLU



Chalonnnes-Sur-Loire (49)
 Plan Local d'Urbanisme

CHALONNES SUR LOIRE

Changements de destination et PLU



Sources : DDT - auddicé - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2024

- Commune de Chalonnnes-Sur-Loire
 - Limite communale
 - Bâtiment avec changement de destination
- Limite de zone ou secteur**
- A
 - AUc
 - AUu
 - N
 - U

2.3.2 Préserver les sites d'intérêt géologiques dans le règlement graphique du PLU

■ Justification de la modification

Des sites d'intérêt géologiques ont été définis sur la commune de Chalonnes-sur-Loire selon l'arrêté SEEB-CVB 2022 n°26. Ces sites doivent faire l'objet d'une préservation. Ainsi une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sera ajouté au règlement graphique. Cette protection sera accompagnée d'une modification du règlement écrit disposant cette préservation.

En complément de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, la notice de présentation de cette modification N°3 du PLU est complétée comme suit :

Deux sites sont identifiés :

- Coupe géologique des Fresnaies ;
- Carrière du Roc

Présentation du site de la coupe géologique des Fresnaies

Description physique et géologique du site :

Le site est situé au sud de Chalonnes-sur-Loire. Les phtanites se présentent sous forme de bancs de puissance variable, souvent centimétriques à décimétriques, réguliers et interstratifiés dans une matrice schisto-gréseuse. La roche est noire, plus rarement grise et a fourni, notamment aux fresnaies, un nombre conséquent de fossiles dont les principales espèces sont les suivantes :

Monograptus lobiferus
M. triangulatus
M. convolutus
Climacograptus törnquisti
Retiolites obesus
Rastrites peregrinus

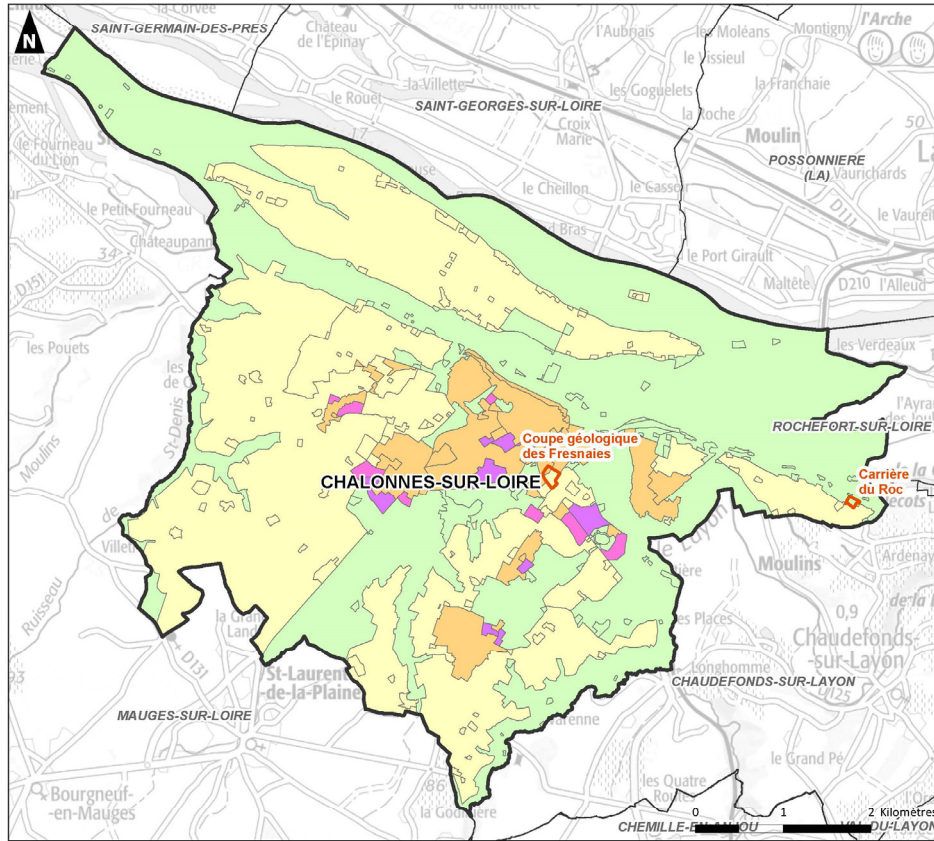
Le gisement des Fresnaies est très probablement l'un des plus remarquables gisements de phtanites fossilifères de la région.

Présentation du site de la carrière du Roc

Description physique et géologique du site :

Ancienne carrière permettant d'observer des remplissages karstiques et des blocs de calcaires silicifiés localement bréchiques et laminés.

Sites d'intérêt géologique et zonage PLU



Sources : DDT - INPN - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2023

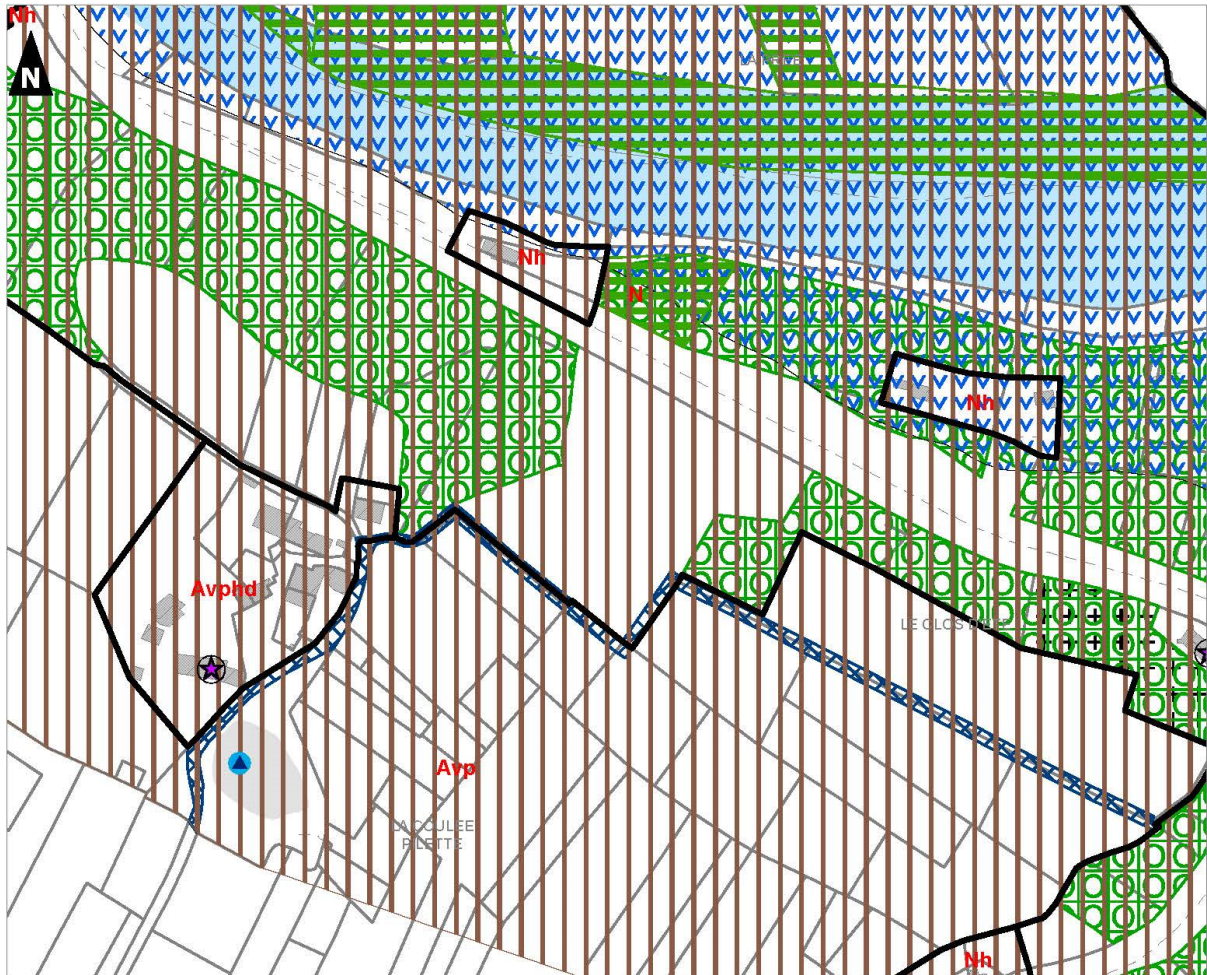
- Commune de Chalonnnes-Sur-Loire
- Limite communale
- Sites d'intérêt géologique
- Limite de zone ou secteur**
- A
- AUc
- AUs
- N
- U

■ Les modifications portées au règlement graphique

Commune de Chalonnnes Sur Loire (49)

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Zonage avant modification du PLU



▭ Limite de zone ou secteur

Zone agricole

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

Avphd : Zone agricole, sous-secteur au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions

Zone naturelle

N : zone naturelle et forestière

Nh : zone naturelle et forestière, secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant

★ Construction à protéger (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

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

■ Espace boisé classé (à conserver ou à créer) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

■ Boisement à protéger (article L.123-1-5 7°)

■ Périmètre de risque minier

■ Emplacement réservé identifié au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme

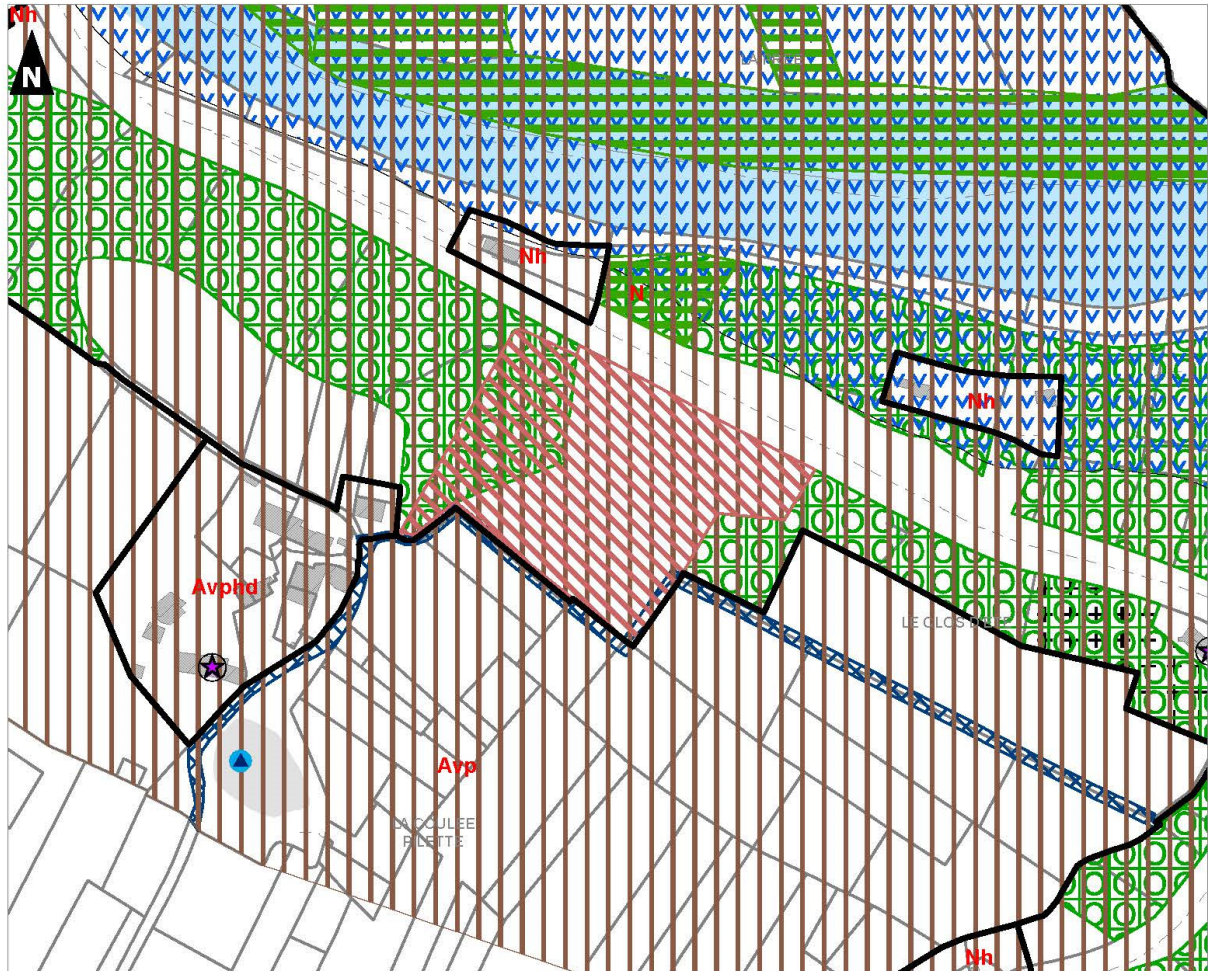
■ Zone inondable issue des PPRi

Figure 9. Extrait du règlement graphique du PLU avant la modification n°3

Commune de Chalonnnes Sur Loire (49)

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Zonage après modification du PLU



- Limite de zone ou secteur
- Zone agricole**
- Avp : zone agricole, secteur à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles
- Avphd : Zone agricole, sous-secteur au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions
- Zone naturelle**
- N : zone naturelle et forestière
- Nh : zone naturelle et forestière, secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant
- Construction à protéger (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
- Mare protégée (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
- Espace boisé classé (à conserver ou à créer) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme
- Boisement à protéger (article L.123-1-5 7°)
- Périmètre de risque minier
- Protection au titre du L.151-23 des sites géologiques
- Emplacement réservé identifié au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Zone inondable issue des PPRI



Réalisation : AUDDICÉ, octobre 2023
 Sources de fond de carte : Cadastre DGFIIP 2022
 Sources de données : AUDDICÉ, 2023

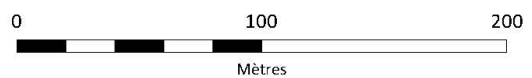
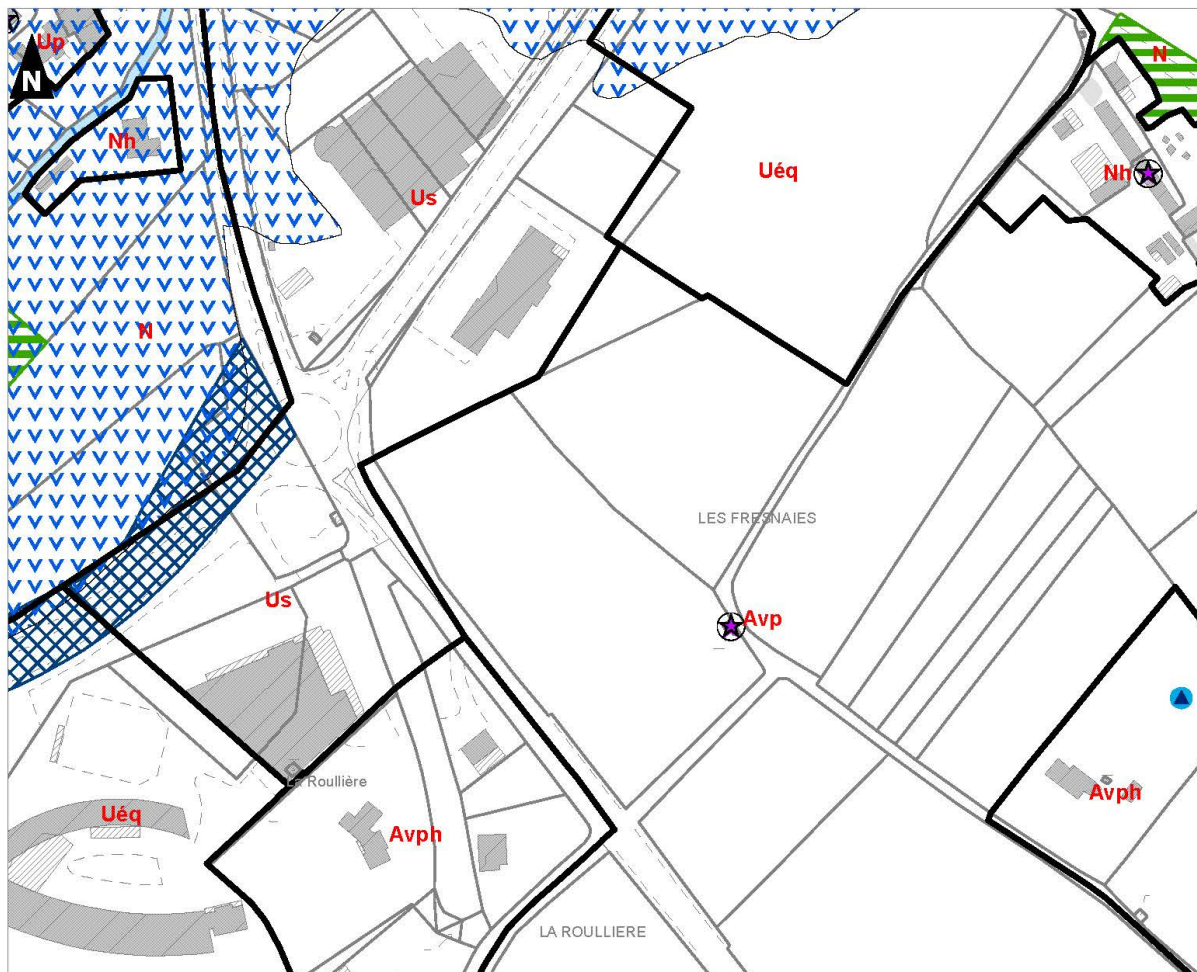


Figure 10. Extrait du règlement graphique du PLU après la modification n°3

Commune de Chalonnes Sur Loire (49)
 Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
 Zonage avant modification du PLU



- Limite de zone ou secteur
- Zone urbaine**
 - Uéq : zone urbaine à vocation d'équipements
 - Up : zone urbaine à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne
 - Us : zone urbaine à vocation commerciale et de services
- Zone agricole**
 - Avp : zone agricole, secteur à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles
 - Avph : Zone agricole, sous-secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant
- Zone naturelle**
 - N : zone naturelle et forestière
 - Nh : zone naturelle et forestière, secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant
- Construction à protéger (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
- Mare protégée (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
- Boisement à protéger (article L.123-1-5)
- Emplacement réservé identifié au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Zone inondable issue des PPRI



Réalisation : AUDDICE, octobre 2023
 Sources de fond de carte : Cadastre DGFIIP 2022
 Sources de données : AUDDICE, 2023

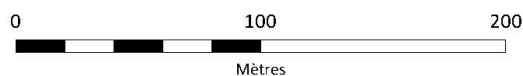
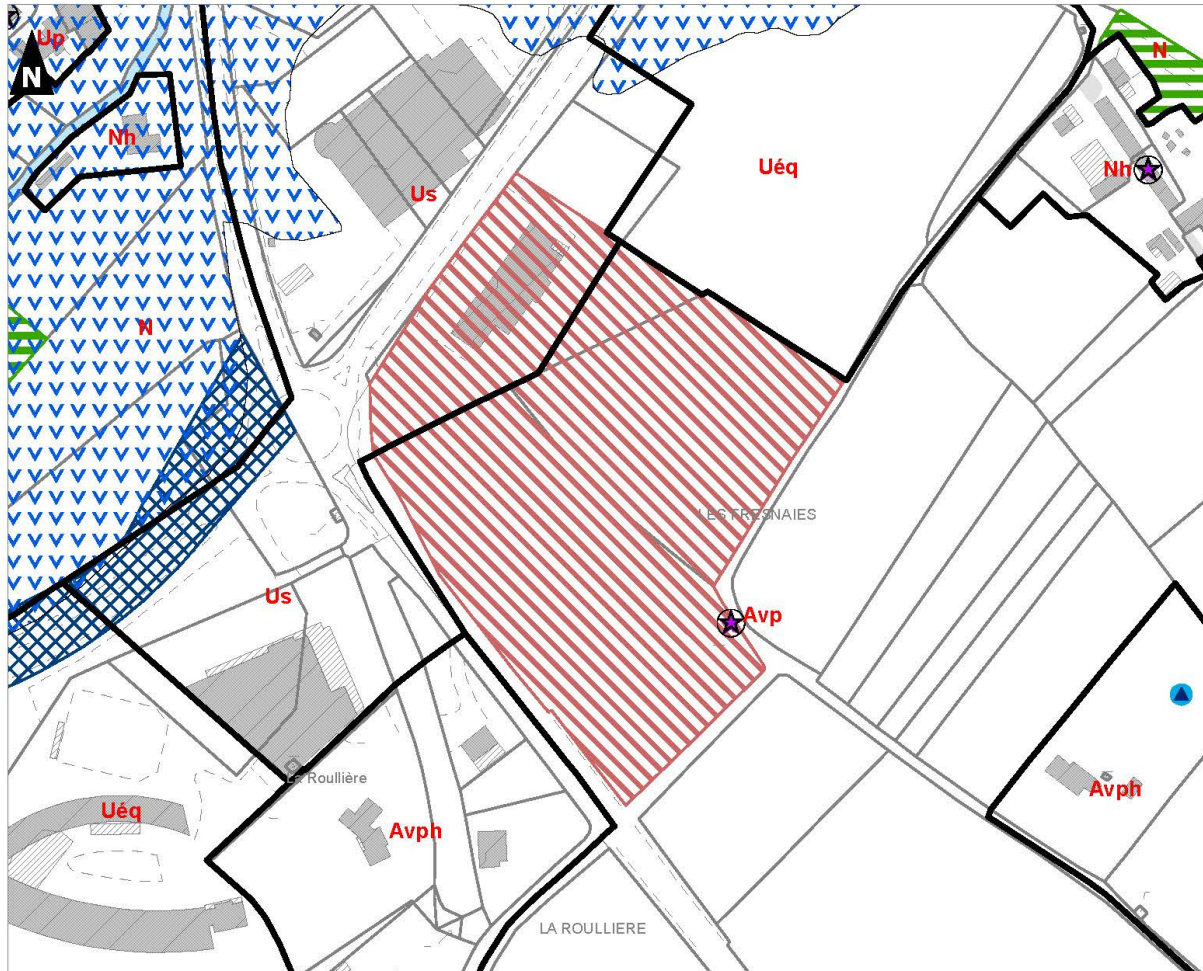


Figure 11. Extrait du règlement graphique du PLU avant la modification n°3

Commune de Chalonnnes Sur Loire (49)
 Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
 Zonage après modification du PLU



- Limite de zone ou secteur
- Zone urbaine**
 - Uéq : zone urbaine à vocation d'équipements
 - Up : zone urbaine à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne
 - Us : zone urbaine à vocation commerciale et de services
- Zone agricole**
 - Avp : zone agricole, secteur à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles
 - Avph : Zone agricole, sous-secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant
- Zone naturelle**
 - N : zone naturelle et forestière
 - Nh : zone naturelle et forestière, secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant
- Construction à protéger (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
- Mare protégée (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)
- Boisement à protéger (article L.123-1-5 7°)
- Protection au titre du L.151-23 des sites géologiques
- Emplacement réservé identifié au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Zone inondable issue des PPRI



Réalisation : AUDDICE, octobre 2023
 Sources de fond de carte : Cadastre DGFIIP 2022
 Sources de données : AUDDICE, 2023

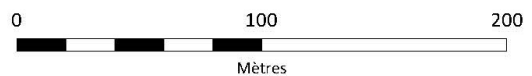


Figure 12. Extrait du règlement graphique du PLU après la modification n°3

3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Préambule

Le PLU de Chalonnnes-sur-Loire a été approuvé par délibération en date du 09 juillet 2012. Les incidences du projet sur l'environnement sont présentées dans le rapport de présentation de ce dernier.

Par la suite le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution qui ont fait l'objet d'étude des incidences de ces dernières sur l'environnement.

Il s'agit ici d'évaluer les évolutions du PLU dans le cadre de cette présente modification n°3 sur l'environnement.

Il est à noter que la rectification de l'erreur matérielle n'est pas soumise à l'examen au cas par cas.

3.2 Justification de l'étude au cas par cas menée par la personne publique responsable

Le **décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021** portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles est venu préciser le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Ainsi, dans le cadre d'une **procédure de modification**, et conformément à l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, **les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :**

■ Extrait de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

La présente modification du PLU de Chalonnnes-sur-Loire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ainsi, conformément à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, **la procédure devra donc faire l'objet d'un examen au cas par cas mené par la personne publique responsable**. Le dossier veillera à **démontrer que les évolutions réglementaires ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement**.

Le présent dossier sera donc transmis à l'Autorité Environnementale pour avis conforme en tant que cas-par-cas en veillant conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme.

3.3 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

3.3.1 Incidences sur les zones naturelles d'intérêt reconnu et les continuités écologiques

La modification n°3 du PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire et concerne des corrections réglementaires et des corrections du règlement graphique du PLU. Aucune réduction de protection environnementale du PLU n'est prévue.

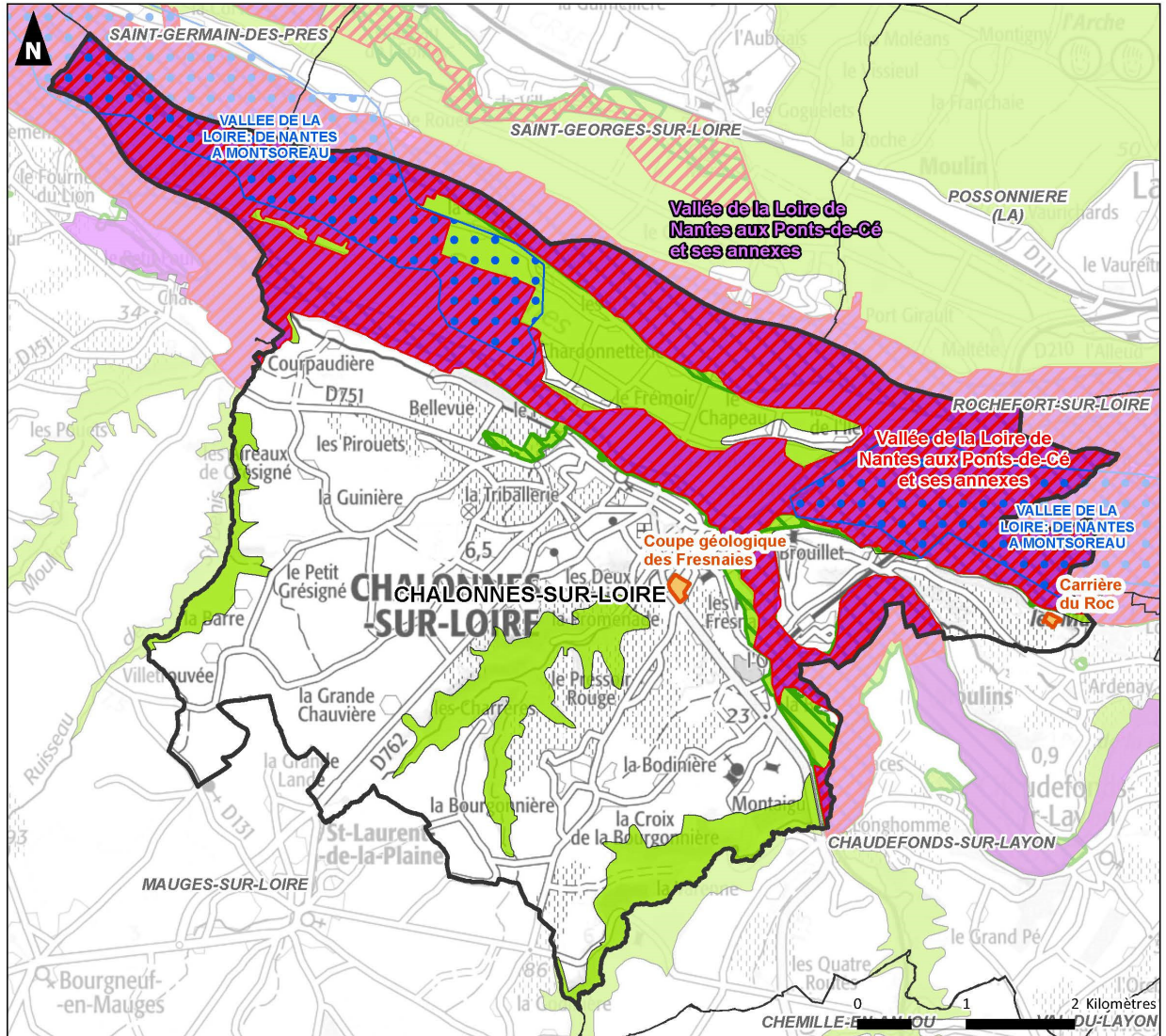
Les modifications du règlement écrit ne sont pas en mesure d'impacter significativement les espaces protégés. Seules les évolutions réglementaires permettant la construction d'abris pour animaux en zone A pourrait se superposer avec des espaces naturels protégés. Néanmoins, il s'agit d'aménagements ponctuels, destinés aux animaux et qui ne sont pas en mesure de modifier considérablement les habitats et porter atteinte aux espèces floristiques et faunistiques. De plus ces aménagements sont soumis à des conditions de surface et d'implantation permettant de réduire les éventuels impacts.

Concernant les modifications du règlement graphique :

- L'ajout de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N du PLU concerne des bâtiments existants. Cette modification permet la création de nouveaux logements en zone A et N dont certains peuvent être concernés par des espaces protégés. Néanmoins, au regard de son caractère exceptionnel et réduite, cette évolution n'est pas en mesure de porter atteinte à la qualité des habitats et à la préservation des espèces faunistiques et floristiques ;
- La préservation des sites géologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est très ponctuelle et ne porte atteinte à aucun site d'intérêt écologique. De plus, il s'agit d'une préservation assez stricte ne permettant aucun aménagement. Ainsi l'incidence de cette évolution est nulle.

Aucune incidence n'est à prévoir sur les sites naturels et les continuités écologiques de la commune.

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu
 et sites d'intérêt géologique



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021

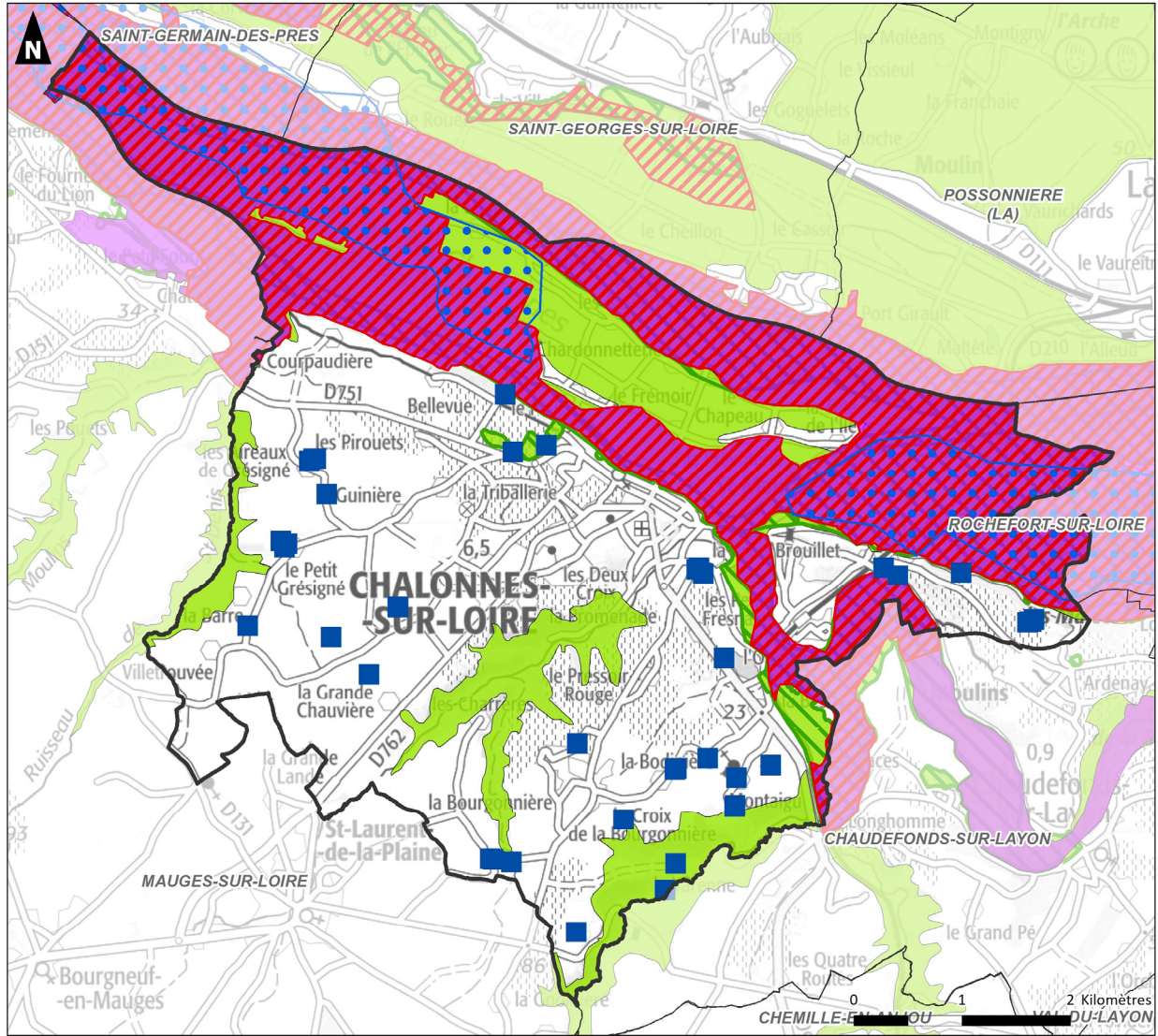
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2023

- Commune de Chalonnnes-Sur-Loire
- Limite communale

- Sites d'intérêt géologique
- Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Figure 13. Carte de localisation des ZNIR

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu
 et changements de destination



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2024









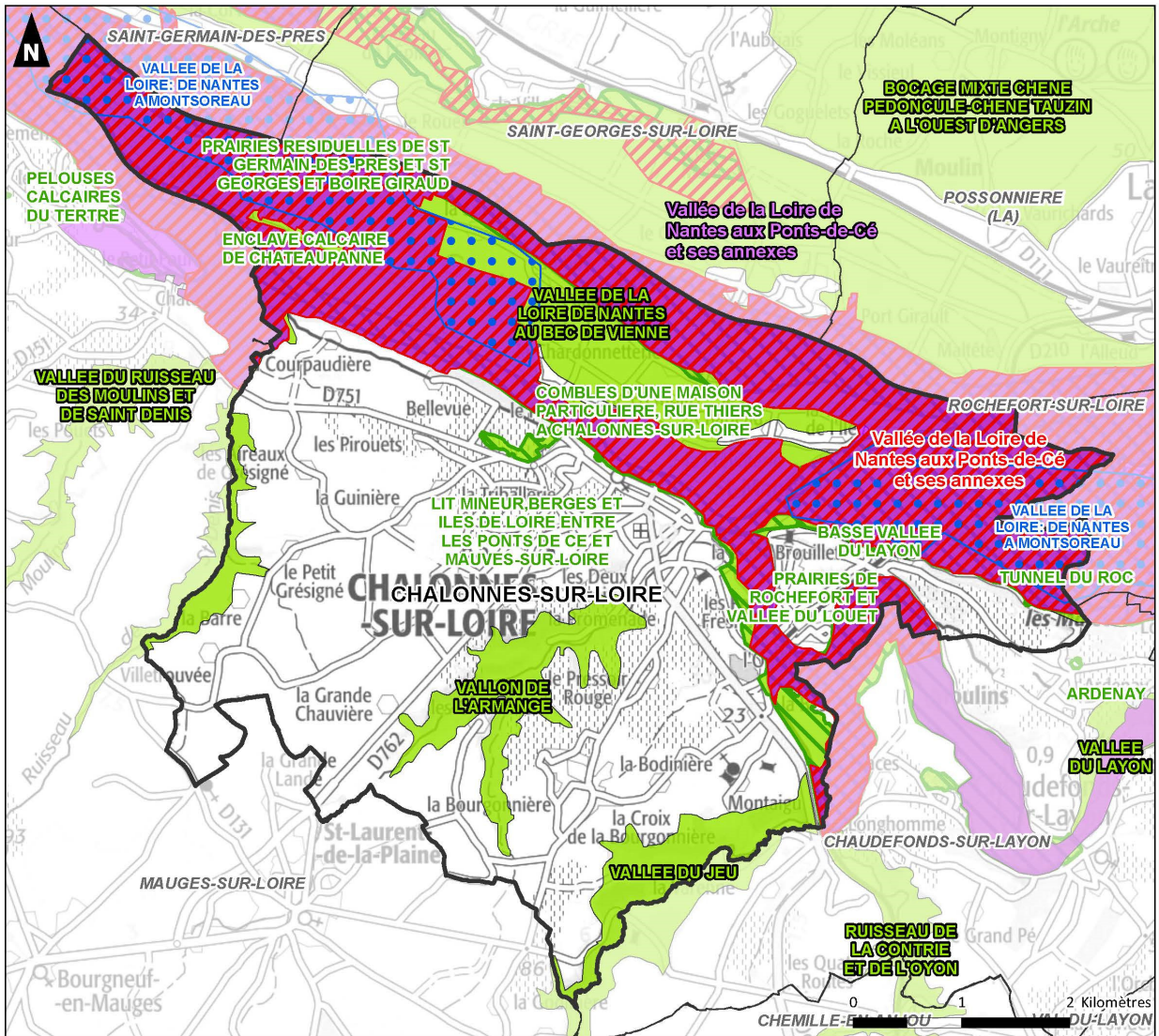
-  Commune de Chalonnnes-Sur-Loire
-  Limite communale
-  Bâtiment avec changement de destination
-  Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
-  Zone de Protection Spéciale
-  Zone Spéciale de Conservation
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

Figure 14. Carte de localisation des changements de destination vis-à-vis des ZNIR

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2023














-  Commune de Chalonnnes-Sur-Loire
-  Limite communale
-  Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
-  Zone de Protection Spéciale
-  Zone Spéciale de Conservation
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

Figure 15. Carte de localisation des protections des sites géologiques vis-à-vis des ZNIR

3.4 Incidences en matière de risques, de pollutions et de nuisances

Les risques et nuisances connus sur le territoire sont :

-  Le risque inondation,
-  Le risque séisme,
-  Le risque lié aux mouvements de terrain,
-  Le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux,
-  Le risque radon
-  Le risque lié à la pollution des sols.

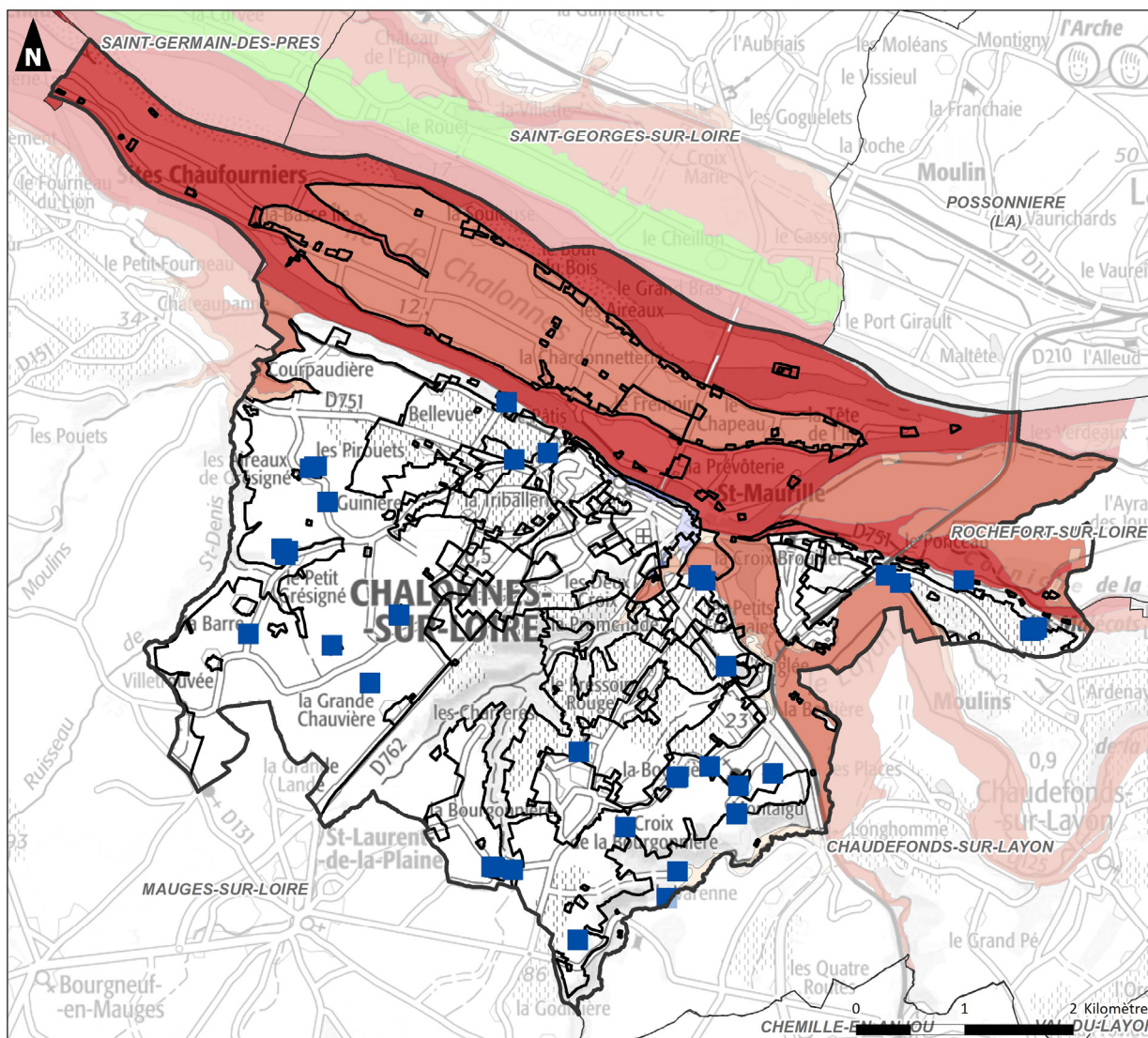
■ Le risque inondation

La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques inondation du Vals ST Georges, Chalennes, Montjean. Ce PPRi est actuellement en cours de révision. Cette révision justifie notamment le choix de la collectivité de ne procéder à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous condition en zone A et N qu'en dehors des zones inondables. C'est d'ailleurs cette seule évolution dans le PLU qui est concernée par le risque inondation.

En effet, les évolutions règlementaires ne sont pas en capacité d'aggraver le risque d'inondation, puisque le PPRi s'impose comme une servitude et dispose ses propres règles.

En évitant d'inventorier des bâtiments existants au sein des zones inondables comme pouvant changer de destination, il n'y a pas de possibilité de nouvelles expositions au risque inondation.

Plan de Prévention du Risque Inondation
 et changements de destination



Sources : DDT - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2024

- Commune de Chalonnnes-sur-Loire
- Limite communale

- Bâtiment avec changement de destination
- Bande de précaution
- PPRI Vals St Georges, Chalonnnes, Montjean**
- B1 : Zone bleue où l'aléa est faible
- R1 : Zone rouge où l'aléa est faible
- B2 : Zone bleue où l'aléa est moyen
- R2 : Zone rouge où l'aléa est moyen
- B3 : Zone bleue où l'aléa est fort
- R3 : Zone rouge où l'aléa est fort
- Limite de zone ou secteur
- R4 : Zone rouge où l'aléa est très fort

Figure 16. Carte de localisation des changements de destination vis-à-vis du PPRI Vals St Georges, Chalonnnes, Montjean

■ Le risque séisme

La commune de Chalonnes-sur-Loire est concernée par un risque faible de tremblement de terre.

La présente modification du PLU n'est pas en mesure d'augmenter ce risque.

■ Le risque lié aux mouvements de terrain

La commune de Chalonnes-sur-Loire est concernée par le risque de mouvements de terrains liés à des glissements de terrain, des éboulements et des coulées.

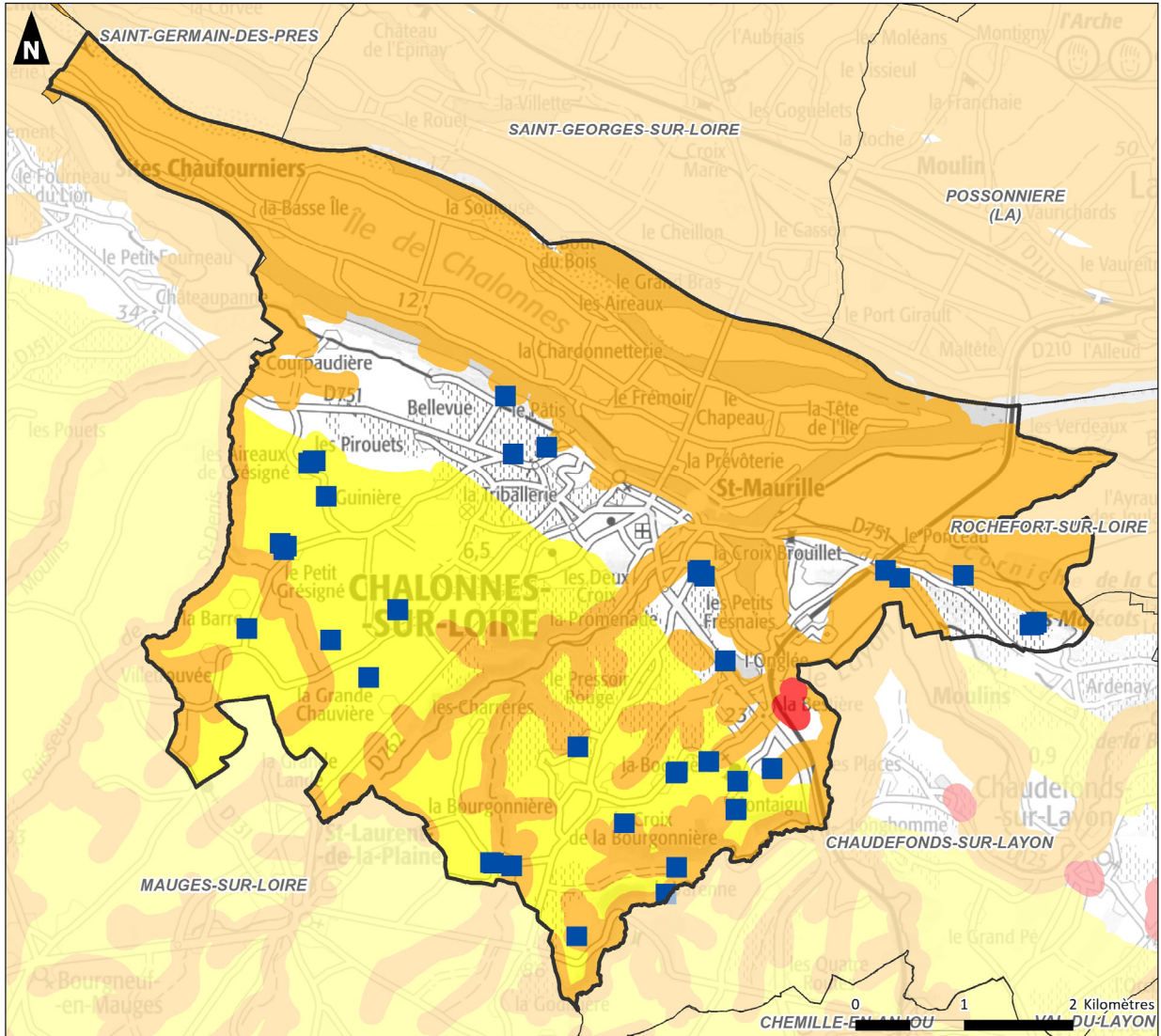
La présente modification du PLU n'est pas en mesure d'augmenter le risque déjà présent. Seule la modification portée à l'inventaire des changements de destination pourrait être réellement concernée par ce risque. Lors des formalités administratives dans l'optique de permettre un changement de destination, des mesures spécifiques devront être prises en compte en cas de travaux.

■ Le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Chalonnes-sur-Loire est modérément impactée par ce risque. Le Nord de la commune, correspondant à la vallée alluviale est concernée par un aléa modéré concernant ce risque, alors que la partie sud elle est concernée par un aléa faible.

Seule l'évolution liée à l'inventaire des changements de destination peut avoir un impact faible vis-à-vis de ce risque. Cependant aucun changement de destination possible n'a été inventorié en aléa moyen.

Aléas gonflement/retrait des argiles
bâtiments autorisé aux changements de destination



Sources : BRGM - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2024

- Commune de Chalonnnes-Sur-Loire
 - Limite communale

 - Bâtiment avec changement de destination
- Aléas gonflement/retrait des argiles**
- Faible
 - Moyen
 - Fort

Figure 17. Carte de localisation des changements de destination vis-à-vis du risque de retrait et gonflement des sols argileux.

■ Le risque radon

Toute la commune est concernée par ce risque. Les évolutions conduites dans cette présente procédure de modification ne sont pas en mesure d'accentuer ce risque.

■ Le risque lié à la pollution des sols

28 anciens sites industriels ou activité de service sont recensés sur la commune. Les évolutions portées au PLU dans le cadre de cette procédure de modification ne sont pas en superposition avec ces risques.

■ Synthèse de la prise en compte des risques

Les évolutions apportées au PLU ne viennent pas aggraver les risques existants, et aucune pollution notable ou nuisance supplémentaire ne sera engendrée. Les pollutions et nuisances restent donc identiques, la vulnérabilité de la population n'est pas augmentée.

3.5 Incidences sur la ressource en eau

La procédure de modification n°3 du PLU pourrait, via le changement de destination des bâtiments existant en zone A et N conduire à la création de nouveaux logements qui pourraient entraîner une consommation d'eau supplémentaire. Cependant, le critère de desserte par les réseaux et notamment eau potable a été pris en compte dans la réalisation de l'inventaire. Aussi, il faut rappeler la rétention existante sur ce projet. Il est quasiment certain que l'ensemble des bâtiments identifiés ne feront pas l'objet d'un changement de destination effectif.

Les incidences de la modification n°3 du PLU sur la ressource en eau sont donc très faibles, et les réseaux sont en capacité de répondre à la création éventuelle de nouveaux logements.

3.6 Incidences sur le climat, l'air et l'énergie

La procédure de modification n°3 du PLU peut avoir un effet minime sur la production de gaz à effet de serre. Effectivement cette modification permet notamment de mettre à jour l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N. Ces bâtiments étant souvent isolés, des déplacements véhicules sont à prévoir. Cependant, le recensement de ces bâtiments se fait au sein de zones déjà identifiées à cet usage dans le PLU. La modification n'a pour objectif que la mise à jour règlementaire en identifiant les bâtiments

sur le plan de zonage du PLU. En ce sens les effets sur le climat, l'air et l'énergie sont nuls vis-à-vis du PLU existant. De plus cette modification permet l'optimisation foncière et bâtie de l'existant.

L'incidence de la modification n°3 du PLU sur l'air, le climat et les énergies est faible et nul vis-à-vis du PLU déjà en vigueur.

3.7 Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La modification n°3 du PLU procède à trois évolutions ayant un effet positif sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- La redéfinition des conditions d'implantation dans le règlement écrit permet de densifier le foncier existant et d'optimiser une parcelle. Cela évite au propriétaire de se diriger sur un nouvel achat présentant plus de foncier s'il souhaite augmenter sa surface de plancher ou son emprise au sol,
- L'intégration des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions en zones A et N du PLU, permettant d'optimiser le foncier et le bâti existant pour créer de nouveaux logements,
- Les règles disposant la construction des abris pour animaux en zone A, incluant des surfaces maximales et des distances d'implantation maximales vis-à-vis des constructions existantes.

La présente procédure de modification du PLU n'a pas d'impact négatif sur la consommation d'espace. Elle ne réduit pas de surface agricole ou naturelle et ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation.

Les incidences de la modification n°3 du PLU sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sont positives, permettant une optimisation du foncier existant sans engendrer de consommation d'espace supplémentaire.

3.8 Incidences sur les sites d'exploitations agricoles/forestières

Deux évolutions ont un lien avec l'activité agricole dans cette présente modification du PLU :

- Les règles concernant la construction d'abris pour animaux,
- Le changement de destination de bâtiments existants sous condition en zones A et N.

Concernant la construction d'abris pour animaux, afin d'éviter les impacts sur l'activité agricole, cette dernière ne peut se faire que sous condition de surface et de distance vis-à-vis de la construction principale.

L'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous condition en zone A et N du PLU tient compte dans les critères de sélection de l'activité agricole et de la présence d'une exploitation agricole. Ainsi aucun bâtiment se situant dans un rayon de 100mètres d'une exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole en activité n'a été retenu. De plus il faut rappeler que le changement de destination des bâtiments existants en zone A et N du PLU est soumis à un avis conforme de la CDPENAF (ou CDNPS en zone N) qui jugera de l'impact sur l'activité agricole.

La modification n°3 du PLU aura une incidence nulle sur les exploitations agricoles et forestières.

3.9 Incidences sur le patrimoine

La présente modification du PLU présente deux impacts positifs sur la valorisation et la préservation du patrimoine.

L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions en secteur A et N tient compte en premier lieu de la qualité patrimoniale et architecturale du bâtiment en conformité de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ainsi cette modification permet de valoriser le patrimoine bâti existant en autorisant sa mutation et ainsi sa sauvegarde.

La modification des règles disposant les clôtures dans le règlement écrit permet de viser à augmenter la qualité de ces dernières, visant ainsi la qualité urbaine des rues.

La modification n°3 du PLU a donc une incidence positive sur la préservation du patrimoine

3.10 Conclusion

Après examen au cas par cas des incidences des objets de la modification n°3 du PLU, il est constaté une incidence faible à modérée du projet sur l'environnement du territoire intercommunal, par rapport au PLU en vigueur.

Pièce du PLU	Evolution	Incidences sur l'environnement
Règlement écrit	Redéfinition des conditions d'implantation vis-à-vis des limites séparatives	Incidence positive
	Clarifier et modifier les règles de hauteur	Incidence nulle
	Modifier les règles de stationnement	Incidence nulle
	Modification des dispositions concernant les clôtures	Incidence positive
	Encadrer l'implantation des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole	Incidence nulle
	Intégrer les changements de destination au règlement écrit	Incidence positive
	Préserver les sites d'intérêt géologique	Incidence nulle
Règlement graphique	Identifier les bâtiments pouvant changer de destination sous conditions au sein des zones A et N	Incidence positive
	Préserver les sites d'intérêt géologique	Incidence nulle

Il ne paraît donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette présente modification du PLU.