

**Commune de Chalonnes-sur-Loire (49) – Modification de droit commune n°3 du
PLU**

**Compte rendu de présentation de la modification de droit commun n°3 aux PPA
Réunion 8bis/8**

Le 29-02-2024 de 11h à 12h

Etaient présents :

Commune de Chalonnes-sur-Loire :

M. LAVENET Vincent

Adjoint à l'urbanisme

Mme GODEFROY Charline

Directrice des Affaires générales, de l'Aménagement et de l'Attractivité

Mme CHAUSSEPIED Aurore

Responsable du service urbanisme, de l'habitat et des affaires foncières

Personnes Publiques Associées :

M. JAULIN Jacques

Chargé de mission Chambre d'Agriculture 49

Mme LECRIQUE Héloïse

Chargée de mission urbanisme CCLLA

M. FOUQUERAY Thibaut

Chargé de mission urbanisme Direction Départementale des Territoires du Maine-et-Loire

Mme. DERCOQUIGNY

Chargée de mission urbanisme Direction Départementale des Territoires du Maine-et-Loire

M. GARDINOT-MILLET Olivier

Chef de service Urbanisme-Habitat et chef de projet PVD –
Mauges-sur-Loire

M. MARGUET Alain

Adjoint au maire de Rochefort-sur-Loire

Bureau d'études Auddicé :

Mme Valérie GROLLIER

Urbaniste OPQU - Cheffe de projet

Contenu de la réunion

Le présent compte-rendu fait état des échanges et remarques non-inscrites sur le support de présentation, en annexe de ce document.

⇒ Remarques de la DDT

🕒 Thématique du changement de destination des bâtiments en zones A et N

La DDT précise que le nombre de changement de destination recensé est important. De plus il est regretté l'absence de justification de cette possibilité de création de logements au regard des objectifs du SCOT.

auddicé rappelle la méthodologie employée et que ces changements de destinations sont déjà prévus dans le PADD via les sous-secteurs identifiés au sein des zones A et N dans lesquels les changements de destination sont autorisés. De plus l'identification précise des bâtiments permet de réduire le nombre de changement de destination potentiel au sein de ces sous-secteurs.

auddicé précise qu'il est difficile de réduire le nombre de bâtiments identifiés puisque ces derniers répondent aux critères d'analyse définis que la DDT approuve.

La DDT souhaite obtenir les plans de zonage spécifiant les bâtiments ainsi qu'une justification au regard du PADD pour émettre son avis. Elle précise que peut-être il sera demandé à la collectivité de retirer ce point de la procédure de modification de droit commun.

Monsieur LAVENET rappelle les contraintes du territoire rendant difficile l'évolution de la commune et la création de logements. Si le changement de destination est lui aussi limité cela enterre la collectivité.

auddicé rappelle que la rétention est forte sur ces changements de destinations puisque :

- Le nombre de demande reste faible ;
- Tous les bâtiments identifiés ne changeront pas de destination ;
- Certaines demandes de changement de destination ne concerneront que de la régularisation de l'existant, n'engendrant pas de nouvelle création de logement.

auddicé et la collectivité précisent que des suppressions sont à prévoir car la collectivité a consulté les gestionnaires de réseaux qui ont répondu tardivement. Monsieur LAVENET précise qu'il n'est pas question de prévoir des extensions de réseaux pour permettre les changements de destination. Ainsi un avis sera réalisé dans ce sens permettant une mise à jour du dossier.

🕒 Evolutions du règlement écrit

La DDT précise que porter la hauteur maximale des annexes à 5 m semble important. Il est plus fréquent de rencontrer des limites à 3m ou 4m.

Concernant le stationnement, la DDT invite la collectivité à vérifier que le règlement écrit dispose en zone Uc que le stationnement doit répondre à l'activité faisant objet du projet.

La DDT souligne l'intégration de la Loi d'engrillagement dans les zones naturelles, cependant pour affirmer la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques il serait intéressant d'intégrer la notion de clôtures perméables pour la petite faune dans les zones urbaines.

auddicé précise qu'il s'agit ici d'une modification de droit commun permettant de faire quelques ajustements dans l'immédiat. Une révision générale du PLU est lancée et permettra notamment de revoir la globalité des règles disposant les clôtures.

Concernant les abris pour animaux la DDT rappelle que la doctrine de la CDPENAF limite les abris à 20m² et aux conditions d'être démontables et ouvert sur au moins un côté.

Concernant les implantations des piscines, la DDT précise que dans le département les piscines doivent être limitées à 50m² d'emprise au sol, margelles comprises, et s'implanter à maximum 12 m de l'habitation.
Le dossier sera modifié en ce sens.

Rectification d'une erreur matérielle concernant les dispositions règlementaires des carrières.

La DDT précise que l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme permet de fait de réglementer les carrières sans dispositions spécifiques au règlement écrit.

⇒ **Remarques de la Chambre d'Agriculture**

Thématique du changement de destination des bâtiments en zones A et N

La Chambre d'Agriculture précise aussi que le nombre de bâtiments identifiés est important. Pour autant elle est en accord avec les critères d'analyse retenus. Elle précise que sur le secteur de la Petite Chauvière, un bâtiment se situe à la limite des 100m d'une exploitation agricole d'élevage de canards. Cette activité est connue pour des nuisances olfactives importante. Ainsi la Chambre d'Agriculture invite les élus à ne pas retenir ce bâtiment.

Auddicé précise que pour conserver une analyse équitable il est préférable d'ajouter dans les critères une notion « limite de 100m d'une exploitation agricole, qui peut être plus importante selon l'activité agricole avoisinante. »

Evolutions du règlement écrit

Concernant les abris pour animaux la Chambre d'Agriculture précise que les abris doivent être démontables et présenter un côté ouvert. Elle regrette qu'un critère de distance soit précisé vis-à-vis de l'habitation principale limitant ainsi les installations.

La DDT ne voit pas d'objection à ce qu'il n'y ai pas de distance règlementaire.

**Il est conclu que la distance de l'abris pour animaux vis-à-vis de l'habitation ne soit pas disposée.
Le dossier sera modifié dans ce sens.**

⇒ **Remarques de la Communauté de Communes de Loire Layon Aubance**

Thématique du changement de destination des bâtiments en zones A et N

La CCLLA regrette l'absence des fiches d'analyse dans le dossier. Auddicé précise que les fiches sont disponibles et pourront être transmises à l'ensemble des PPA présentes ce jour.

Elle précise que le nombre de bâtiments identifiés semble important.

Evolutions du règlement écrit

LA CCLLA s'interroge sur la réduction des distances d'implantation vis-à-vis des limites séparatives au sein des zones agricoles et naturelles, permettant notamment l'étalement des constructions. Il serait plus judicieux d'augmenter ces distances afin de recentrer les constructions au sein des parcelles.

Il n'y a pas d'autre remarque et la réunion est levée.

Suite de la procédure :Le bureau d'études transmet :

- ⇒ A la commune : le compte rendu de la réunion ;

La commune transmet au bureau d'études :

- ⇒ Au bureau d'étude : le compte rendu signé et tamponné par la commune ;

Ce compte rendu a été rédigé par Mme Valérie GROLLIER, urbaniste OPQU cheffe de projet, relu par Joséphine HEUDE, urbaniste, et validé par Monsieur LAVENET, adjoint à l'urbanisme.

Monsieur LAVENET
Adjoint à l'urbanisme – Chalonnes-sur-Loire