

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

VILLE DE CHALONNES-SUR-LOIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE 2024

**Enquête publique conjointe en vue de la modification de droit commun n°3
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalennes-sur-Loire et le
projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Chalennes-sur-Loire**

Enquête conduite par Monsieur Jean-Claude ROUILLARD
Commissaire enquêteur (CE)
Désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

PARTIE 2/2

CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

Chapitre	Page
1 -Cadre général de l'enquête	
1.1 – Objet de l'enquête	<u>3</u>
1.2 – La réglementation	<u>4</u>
2 – Le contenu du dossier d'enquête	<u>4</u>
3 – Le déroulement de l'enquête	
3.1 – La publicité	<u>5</u>
3.2 – Le déroulement de l'enquête	<u>6</u>
3.3 – Les observations du public sur le registre d'enquête de la modification de droit commun n°3	<u>6</u>
3.4 – Les observations du public sur le registre d'enquête de la révision allégée n°3	<u>7</u>
4 – Les avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées	
4.1 – Les avis concernant la modification n°3 du PLU	<u>8</u>
4.2 – Les avis concernant la révision allégée n°3 du PLU	<u>9</u>
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	<u>10</u>

1 – CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE :

1.1 – OBJET DE L'ENQUÊTE :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalonnes-sur-Loire a été approuvé le 9 juillet 2012. Ce PLU peut faire l'objet de mise à jour, dans le respect des procédures prévues dans le code de l'urbanisme, pour s'adapter aux évolutions législatives et réglementaires, compléter des prescriptions que les élus jugent insuffisantes ou corriger des anomalies non détectées lors des mises à jour précédentes.

C'est dans ce cadre que madame le maire de Chalonnes-sur-Loire, après délibérations de son conseil municipal en dates 4 octobre 2023 pour la modification n°3 du PLU et du 18 septembre 2023 pour la révision allégée n°3 du PLU, a initialisé 2 concertations du public.

A l'issue de ces deux concertations, qui malgré les dispositions prises n'ont pas généré d'observation du public, madame le maire a formulé par courrier en date du 22 mai 2024 auprès du Tribunal Administratif de Nantes une demande de désignation d'un commissaire enquêteur pour l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur les projets de modification de droit commun n°3 et de révision allégée n°3 du PLU.

La modification de droit commun n°3 du PLU concerne le règlement écrit et le règlement graphique et répond à plusieurs objectifs :

- Diminuer le recul maximal d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives au sein des zones U, AU, A et N afin de faciliter la densification ;
- Encadrer les évolutions en zone A et N ;
- Revoir les conditions de stationnement ;
- Modifier à la marge les conditions d'aspect extérieur des constructions ;
- Repréciser le calcul de hauteur des constructions ;
- Repréciser les conditions d'implantation de constructions d'abris pour animaux en zone A et N ;
- Mettre à jour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle ;
- Mettre à jour les annexes du PLU.

La révision allégée n°3 du PLU a pour unique objectif de compléter l'urbanisation du secteur de la Bourgonnière par la création d'un chemin en zone A, en appliquant une logique de compensation liée à la politique Eviter/Réduire/Compenser par le transfert d'une partie de la zone Upv en zone A sur la même unité parcellaire exploitée.

Compte-tenu de ces éléments je prononcerai 2 avis distincts, un pour la modification n°3 et un pour la révision allégée n°3.

[Retour au sommaire](#)

1.2 – LA RÉGLEMENTATION :

La procédure de modification d'un PLU est décrite dans les articles L153-36 (modification) et L153-41 (modification de droit commun) du code de l'urbanisme. L'analyse présentée dans la « notice de présentation de modification n°3 » justifie que les modifications proposées entrent dans le cadre des 2 articles cités ci-dessus, et ne concerne ni une révision générale, ni une révision allégée ni une modification simplifiée.

La procédure de révision d'un PLU est décrite dans l'article L153-34 (révision allégée) du code de l'urbanisme. L'analyse présentée dans la « notice de présentation de la révision n°3 » justifie que la modification proposée entre dans le cadre de l'article cité ci-dessus, et ne concerne pas une révision générale.

AVIS sur l'objet de l'enquête et sur le respect de la réglementation :

La procédure de modification de droit commun et la procédure de révision allégée du PLU correspondent réglementairement aux objectifs des 2 projets.

Le projet de modification de droit commun répond aux besoins de complément et de mise à jour du PLU, en attendant une modification plus profonde du PLU que la ville de Chalonnes-sur-Loire a décidé d'initialiser.

Le projet de révision allégée répond au besoin de corriger une anomalie existante au règlement graphique en permettant de désenclaver en la desservant par un accès routier une parcelle déjà considérée comme constructible.

[Retour au sommaire](#)

2 – LE CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE :

Les pièces administratives jointes aux dossiers d'enquête comportent les délibérations de la commune de Chalonnes-sur-Loire, l'arrêté d'enquête (l'initial et le correctif), les avis de la MRAe, de la DDT, de la chambre d'agriculture des pays de la Loire, et de la CDPENAF, et de l'INAO.

Le dossier de présentation de la modification de droit commun n°3 comporte une notice de présentation incluant une analyse des incidences de la modification sur l'environnement.

Le dossier de présentation de la révision allégée n°3 comporte une notice de présentation incluant une analyse des incidences de la modification sur l'environnement. Une erreur s'est glissée dans le tableau du « bilan des surfaces du PLU avant et après la révision allégée n°3 » de la page 16 de la notice de présentation, mais sans nuire à la compréhension du dossier qui présentait clairement le projet par des insertions graphiques détaillées.

Les dossiers étaient complétés par une copie des plans de zonage de la commune ainsi que du « règlement pièce écrite » complet.

AVIS sur le contenu du dossier :

L'ensemble du dossier mis à disposition du public répond aux préconisations des procédures de modification et de révision du PLU.

[Retour au sommaire](#)

3 – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté initial n°2024-157 pris par madame le maire de Chalonnes-sur-Loire, auquel a été adjoint un arrêté modificatif n°2024-164.

3.1 – LA PUBLICITÉ :

L'arrêté modificatif n°2024-164 avait été rendu nécessaire pour décaler d'un jour la date d'ouverture d'enquête suite à une parution de l'avis d'enquête dans les journaux le 12 juin seulement. Ce décalage d'un jour permettait de respecter scrupuleusement le délai de 15 jours au moins prescrit par l'article L123-10 du code de l'environnement entre la date de la publicité dans les journaux et la date d'ouverture d'enquête.

Un erratum indiquant les dates définitives d'enquête et de permanences a fait l'objet d'une parution complémentaire dans les journaux.

Les affichages sur les panneaux de la mairie, ainsi que sur le site internet de la mairie ont été réalisés de manière satisfaisante et maintenus durant toute la durée de l'enquête.

AVIS sur les modalités de la publicité :

La publicité mise en place est conforme aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement.

La correction apportée aux dates d'enquête et aux dates de deux des permanences n'a pas impacté le bon déroulement de l'enquête ; le public s'est bien présenté aux dates de prévues de permanence et personne n'a indiqué avoir été gêné d'une quelconque manière par cette modification.

[Retour au sommaire](#)

3.2 – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Les trois permanences se sont déroulées dans des conditions d'accueil du public très satisfaisantes.

Le conseiller municipal délégué à l'urbanisme s'est manifesté sur la seconde permanence montrant ainsi un fort intérêt pour les deux projets objets de cette enquête.

Le public qui s'est présenté était uniquement intéressé par le projet de modification n°3. Il est à noter que les deux concertations, menées préalablement à l'enquête, sur la modification n°3 et la révision n°3 se sont conclues par l'absence d'observations relatives à ces deux projets de la part du public.

AVIS sur le déroulement de l'enquête :

Le public désireux de s'informer a disposé de toutes les conditions nécessaires pour s'exprimer durant l'enquête.

[Retour au sommaire](#)

3.3 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 :

Sur les 10 personnes qui se sont présentées lors des permanences, 4 ont formalisé des observations sur le registre de la modification de droit commune n°3. Ces observations sont complétées par celle reçue par courrier électronique.

Les observations du public concernent principalement les bâtiments autorisés à changer de destination. En effet se sont déplacées les personnes propriétaires de bâtiments pour lesquels ils envisagent dans un futur plus ou moins proche de réaliser un changement de destination, et qui s'inquiétaient que ces bâtiments soient bien maintenus dans la liste existante.

Les observations du public ont été reprises dans les questions que j'ai posées au service de l'urbanisme de Chalonnes-sur-Loire dans le procès-verbal de synthèse. Elles ont fait l'objet de réponses claires dans le mémoire en réponse signé par madame le maire.

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse sont annexés au rapport d'enquête.

AVIS du commissaire enquêteur :

***Le commissaire enquêteur prend note des compléments d'informations apportés par le service de l'urbanisme de Chalonnes-sur-Loire dans le mémoire en réponse.
Ces éléments sont de nature à compléter correctement l'information du public concerné.
Nota : Le public qui s'est déplacé lors des permanences a été informé par le commissaire enquêteur d'une future révision générale du PLU en recommandant d'en suivre les impacts éventuels sur les changements de destination.***

[Retour au sommaire](#)

3.4 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

N°3 :

Il n'y a eu aucune demande de renseignement ni d'observation du public concernant la révision allégée n°3.

AVIS du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que l'absence de participation du public concernant la révision allégée n°3 n'est aucunement liée à un défaut d'information, mais peut s'expliquer par l'impact faible du contenu de cette révision. De plus cette révision se solde par une augmentation de la surface en zone A au détriment de la surface de la zone Upv, ce qui présente un aspect environnemental positif.

[Retour au sommaire](#)

4 – LES AVIS DE LA MRAe ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

4.1 – LES AVIS CONCERNANT LA MODIFICATION N°3 DU PLU :

- La Mission Régionale d’Autorité environnementale a rendu sa décision dans le délai imparti. Elle conclut que la modification n°3 du PLU de Chalonnes sur Loire **n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement et sur la santé humaine** au sens de l’annexe II de la directive 2001/40/CE du 27 juin 2001, et qu’il n’est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte d’appliquer au projet 3 corrections et 2 recommandations.
- La DDT a émis un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de plusieurs remarques.
- La Chambre d’agriculture des Pays de la Loire se limite à proposer des critères supplémentaires à prendre en compte sur les bâtiments autorisés à changer de destination. Elle ne formalise **pas d’avis**.
- L’INAO considère que le projet n’a **pas d’incidence** sur les AOP et IGP concernées.

Le projet de modification n°3, dans sa forme présentée à l’enquête, a été corrigé et complété pour prendre en compte les observations de la CDPENAF, de la DDT et la Chambre d’agriculture. Seule une réduction plus drastique du nombre de bâtiments pouvant changer de destination n’a pas été intégrée dans le projet de modification n°3, hormis la suppression de la liste des bâtiments en zone inondable. Le mémoire en réponse du service de l’urbanisme de Chalonnes-sur-Loire indique que la prochaine révision générale du PLU, qui est actuellement en cours, prendra en compte la demande des autorités de l’état de revoir le nombre de bâtiments retenus.

Le commissaire enquêteur considère comme acceptable la décision de décaler à la prochaine révision générale du PLU la demande des PPA de revoir à la baisse le nombre de bâtiments autorisés à changer de destination. Cette décision n’ayant en effet qu’un impact très faible sur le PADD en ne représentant qu’environ 5 % des objectifs de production de logement.

Les autres réserves émises par les PPA dans leurs avis ont été correctement prises en compte dans les corrections apportées par le service urbanisme de Chalonnes-sur-Loire au dossier présenté à l’enquête publique.

[Retour au sommaire](#)

4.2 – LES AVIS CONCERNANT LA RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLU :

- La MRAe précise dans un courrier que la non-réponse dans le délai imparti de 2 mois, équivaut à un **avis favorable** sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un **avis favorable**. Son courrier soulignant que l'accès prévu au projet aurait pu être prévu initialement dans le cadre des limites parcellaires.
- La DDT a émis un **avis favorable**.
- L'INAO considère que le projet n'a **pas d'incidence** sur les AOP et IGP concernées.

Le commissaire enquêteur prend note qu'uniquement des avis favorables sans réserve ont été émis par les PPA sur la révision allégée n°3.

[Retour au sommaire](#)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au vu des éléments suivants :

- Du dossier d'enquête complet et conforme à la réglementation,
- De la publicité satisfaisante réalisée pour l'enquête,
- De la prise en compte des observations des PPA dans le dossier d'enquête concernant la modification de droit commun n°3
- Des questions posées au service de l'urbanisme de Chalonnes-sur-Loire dans le procès-verbal de synthèse, et des éléments complémentaires apportés par ce dernier dans son courrier en réponse,

Et en tenant compte :

- Du déroulement de l'enquête dans les conditions prescrites,
- De la participation du public qui, bien que faible, a été pertinente,
- De la décision de la MRAe et des avis favorables des Personnes Publiques Associées,
- Du rapport que j'ai établi sur cette enquête,

J'émet un **AVIS FAVORABLE à la modification de droit commun n°3** du Plan Local d'Urbanisme de Chalonnes-sur-Loire

J'émet un **AVIS FAVORABLE à la révision allégée n°3** du Plan Local d'Urbanisme de Chalonnes-sur-Loire

Etabli le 19 août 2024.



Jean-Claude ROUILLARD
Commissaire enquêteur

[Retour au sommaire](#)