

DÉPARTEMENT  
DE  
MAINE & LOIRE

ARRONDISSEMENT  
ANGERS

COMMUNE  
de  
CHALONNES SUR LOIRE  
49290

**OBJET :**

2024 – 172

**PLU – APPROBATION DE LA  
MODIFICATION DE DROIT  
COMMUN N°3**

Convocation du 12 novembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 27

Conseillers présents :

**23 présents,  
4 excusés dont  
4 pouvoirs.**

Conformément à l'article L 2121.25 du Code des Collectivités Territoriales, la liste des délibérations examinées en séance a été publiée sur le site internet de la ville le 19/11/2024.

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de CHALONNES-SUR-LOIRE**

**Séance du 18 novembre 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi 18 novembre, à vingt heures trente, le conseil municipal de la commune de CHALONNES-SUR-LOIRE, convoqué le 12 novembre 2024, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Mme Marie-Madeleine MONNIER, Maire de CHALONNES-SUR-LOIRE.

**Étaient présents** : Mme Marie-Madeleine MONNIER, M. William POISSONNEAU, Mme Betty LIMOUSIN, M. Pascal PAGÈS, Mme Anne MOREAU, M. Wilfried BIDET, M. Richard VIAU, Mme Annie GOURDON, M. Vincent LAVENET, M. Jean-Claude SANCEREAU, M. Philippe GITEAU, Mme Martine RICHOUX, M. Mikaël LE VOURCH, M. Marc BERNIER, M. Jacques SARRADIN, M. Alain MAINGOT (à partir DCM 2024-171) Mme Anne HUMBERT, M. Freddy POILANE, M. Marc SCHMITTER, Mme Anne UZUREAU, M. Fernando GONÇALVES, Mme Christelle CHALUMEAU-RACINEUX, M. Jean-Michel LEDUC.

**Excusés** :

Mme Magalie GARREAU qui a donné pouvoir à Mme Anne MOREAU,  
Mme Florence DHOMMÉ qui a donné pouvoir à Mme Betty LIMOUSIN,  
Mme Martine FARDEAU qui a donné pouvoir à M. Philippe GITEAU,  
Mme Stella DUPONT qui a donné pouvoir à Christelle CHALUMEAU-RACINEUX,

**Secrétaire de séance** : M. Mikaël LE VOURCH

## 2024-172 - PLU – APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

M. Vincent LAVENET, conseiller municipal délégué à l'urbanisme, soumet au Conseil municipal la décision d'approuver la modification de droit commun n°3 du PLU de Chalonnes-sur-Loire.

M. LAVENET rappelle les objectifs poursuivis par cette modification :

- Modifier le règlement écrit afin de :
  - 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 zones A et N ;
  - Revoir les conditions de stationnement ;
  - Modifier à la marge les conditions d'aspect extérieur des constructions ;
  - Repréciser le calcul de la hauteur des constructions ;
  - Repréciser les conditions d'implantation de constructions d'abris pour animaux en zone A et N ;
- Modifier le règlement graphique afin de mettre à jour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle au regard des critères retenus lors de l'élaboration du PLU ;
- Mettre à jour les annexes du PLU.

L'arrêté n°2024-011 du 17 janvier 2024 est venu abroger l'arrêté initial 2023-364 du 4 octobre 2023 prescrivant cette même procédure, en ajoutant aux objets susmentionnés, les objets suivants :

- Prise en compte de l'arrêté SEEB-CVB 2022 n°26 pour la préservation des sites d'intérêt géologique dans le règlement graphique (au titre de l'article L.411-1 du Code de l'Environnement).
- Correction d'une erreur matérielle permettant l'exploitation de la carrière de la Grande Chauvière.

Il rappelle que, par courrier en date du 16 novembre 2023, reçu le 22 novembre 2023, l'avis conforme de l'autorité environnementale a été sollicité sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.

Par un avis en date du 16 janvier 2024, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) est venue confirmer l'absence de nécessiter de réaliser ladite évaluation dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU. Cet avis a fait l'objet d'une délibération en date du 19 février 2024 n°2024-023.

Le 22 mai 2024, le Maire de Chalonnes-sur-Loire a sollicité le tribunal administratif de Nantes pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe ayant pour objet « *Enquête publique en vue du projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalonnes-sur-Loire et le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalonnes-sur-Loire.* »

Par décision n°E24000097/47 en date du 30 mai 2024, le tribunal administratif de Nantes a désigné M. Jean-Claude ROUILLARD en qualité de commissaire enquêteur.

La présente modification a fait l'objet d'une enquête publique conjointe à celle de la révision allégée n°3, prescrite par l'arrêté n°2024-157 du 10 juin 2024 et modifié par l'arrêté n°2024-64 du 14 juin 2024 relatif à l'ouverture de l'Enquête Publique du Plan local d'urbanisme.

Cette dernière s'est tenue du 27 juin 2024 au 29 juillet 2024, période au cours de laquelle, le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences publiques aux dates et horaires suivants

Accuse de réception en préfecture  
049-214900631-20241118-2024-172-DE  
Date de signature : 20/11/2024

- Jeudi 27 juin de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 10 juillet de 14h30 à 17h30 ;
- Lundi 29 juillet de 14h30 à 17h30.

Durant l'enquête publique, 9 personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire enquêteur, 4 observations ont été déposées par écrit sur le registre et 1 observation a été reçue par courrier électronique.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur a transmis à la commune son procès-verbal en date du 31 juillet 2024 auquel la commune a adressé un mémoire en réponse en date du 06 août 2024.

M. le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable au projet de modification de droit commun n°3 dans ses conclusions motivées en date du 19 août 2024.

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme deviendra exécutoire, dès la publication de la délibération et du Plan Local d'Urbanisme modifié, sur le portail national de l'urbanisme, de leur mention dans un journal du département ainsi que leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

\*\*

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses article L.153-34 et R153-12 ;

**VU** le plan local d'urbanisme approuvé par délibération n°2012-120 du conseil municipal en date du 9 juillet 2012 ;

**VU** l'arrêté n° 2024-011 en date du 17 janvier 2024 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU et abrogeant l'arrêté initial 2023-364 du 4 octobre 2023 prescrivant cette même procédure ;

**VU** la délibération n°2024-23 en date du 19 février 2024, prise sur l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale en date du 16 janvier 2024 et confirmant l'absence de nécessiter de réaliser ladite évaluation dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU, joint en annexe à la présente délibération ;

**VU** l'avis favorable avec réserve de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 16 avril 2024, joint en annexe à la présente délibération ;

**VU** l'avis favorable avec réserve de la Direction Départementale des Territoires en date du 18 mars 2024, joint en annexe à la présente délibération ;

**VU** les observations de la Chambre d'Agriculture en date du 3 juin 2024, joint en annexe à la présente délibération ;

**VU** l'arrêté n°2024-64 en date du 14 juin 2024 modifiant l'arrêté n°2024-157 du 10 juin 2024, prescrivant l'Enquête Publique conjointe de la modification de droit commun n°3 et révision allégée n°3 ;

**VU** le mémoire en réponse de la commune en date du 06 août 2024, joint en annexe à la présente délibération ;

**VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 19 août 2024, joints en annexe à la présente délibération ;

**VU** l'avis de la commission Affaires générales, Aménagement, Attractivité, Ressources (AGAAR) du 12

novembre 2024 ;

**CONSIDERANT** que les avis des Personnes Publiques Associées justifient les évolutions suivantes du dossier arrêté :

- Réduire le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, notamment les bâtiments se situant en zone du Plan de Prévention des Risques Inondations ;
- Mieux justifier la prise en compte de la création de nouveaux logements via le changement de destination au regard des objectifs du PADD ;
- Encadrer les implantations des piscines ;
- Encadrer les règles de hauteur des annexes ;
- Encadrer les implantations des annexes en zones A et N ;
- Encadrer la construction des abris pour animaux en zone A ;
- N'autoriser le changement de destination des bâtiments identifiés en zone A et N qu'à destination de l'habitation ;
- Soumettre les secteurs de carrières à l'application de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

**CONSIDERANT** que certaines remarques des avis des Personnes Publiques associées n'ont pas été prises en compte au motif qu'elles seront étudiées de façon plus générale dans la procédure de révision générale du PLU en cours ;

**CONSIDERANT** que les commentaires et observations formulés par le commissaire enquêteur ont été étudiés et qu'ils n'apportent pas de modification au dossier d'arrêt ;

**CONSIDERANT** que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont publiés sur le site internet de la ville et sont mis à disposition du public à l'accueil du service Urbanisme-Habitat, Affaires foncières pendant un an, conformément à l'article R123-21 du Code de l'environnement ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- **D'APPROUVER** la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Chalonnes-sur-Loire ;
- **DE CHARGER** le Maire de l'exécution de la présente délibération.
- **DE DIRE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme. Elle sera également transmise au préfet.

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

Pour copie certifiée conforme,  
Fait à CHALONNES SUR LOIRE,  
Le 19.11.2024.

Le Maire  
Marie-Madeleine MONNIER.



Accusé de réception en préfecture  
049-214900631-20241118-2024-172-DE  
Date de réception préfecture : 20/11/2024