

DÉPARTEMENT
DE
MAINE & LOIRE
ARRONDISSEMENT
ANGERS
COMMUNE
de
CHALONNES SUR LOIRE
49290

OBJET :

2023 – 083

**PRESCRIPTION DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)**

Convocation du 02 juin 2023

Nombre de conseillers en exercice : 27

Conseillers présents :

**18 présents,
9 excusés dont
9 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 12/06/2023.

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

Séance du 09 juin 2023

L'an deux mil vingt-trois, le vendredi neuf juin, à dix-huit heures, le conseil municipal de la commune de CHALONNES-SUR-LOIRE, convoqué le 02 juin 2023, 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, M. Pascal PAGÈS, Mme Anne MOREAU, M. Wilfried BIDET, Mme Magalie GARREAU, M. Richard VIAU, M. Vincent LAVENET, M. Jean-Claude SANCEREAU, M. Philippe GITEAU, Mme Martine RICHOUX, M. Alain MAINGOT, M. Mikaël LE VOURCH, M. Jacques SARRADIN, M. Freddy POILANE, Mme Véronique ONILLON, M. Fernando GONÇALVES, Mme Maud AVANNIER.

Excusés :

Mme Betty LIMOUSIN qui a donné pouvoir à M. Wilfried BIDET,
Mme Annie GOURDON qui a donné pouvoir à Mme Magalie GARREAU,
Mme Martine FARDEAU qui a donné pouvoir à M. Philippe GITEAU,
Mme Florence DHOMMÉ qui a donné pouvoir à M. William POISSONNEAU,
Mme Anne HUMBERT qui a donné pouvoir à M. Mikaël LE VOURCH,
M. Marc BERNIER qui a donné pouvoir à Mme Marie-Madeleine MONNIER,
M. Marc SCHMITTER qui a donné pouvoir à Mme Maud AVANNIER,
Mme Anne UZUREAU qui a donné pouvoir à Mme Véronique ONILLON,
Mme Stella DUPONT qui a donné pouvoir à M. Fernando GONÇALVES.

Secrétaire de séance : Mme Magalie GARREAU

2023-083 - PRESCRIPTION DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

M. Vincent LAVENET, conseiller municipal délégué à l'Urbanisme, soumet à l'assemblée le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

M. LAVENET, rappelle le contexte et les enjeux de cette prescription.

Le PLU de la Chalonnes-sur-Loire a été approuvé par délibération n°2012-120 en date du 9 juillet 2012 et a fait l'objet de plusieurs évolutions, dont :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n°2013-006 du 24 janvier 2013, ayant pour objet la réparation d'une erreur matérielle ;
- Une révision allégée n°1 ne portant pas atteinte aux orientations du PADD par délibération n°2015-110 du 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 ;
- Une modification de droit commun n°1 approuvée par délibération n°2015-111 du 17 septembre 2015, portant sur la prise en compte d'erreurs matérielles, et des évolutions législatives ;
- Une révision allégée n°2 ne portant pas atteinte aux orientations du PADD approuvée par délibération 2020-112 du 31 Août 2020, portant sur le reclassement d'un zonage A en Upv ;
- Une modification de droit commun n°2 approuvée par délibération n°2020-113 du 31 août 2020 dont l'objet était l'ajout de la règle d'évolution limitée des habitations existantes en zones A et N, la création d'OAP, la suppression d'emplacements réservés, la redéfinition du secteur commercial protégé.

M. LAVENET explique que plusieurs évolutions sont actuellement menées sur le territoire communal :

- Une modification simplifiée, relative au projet « Les Confluences » dont l'objet est de permettre la modification d'une partie d'une zone Us en zone Uc et qui comprendra la création d'une OAP sur son périmètre pour ancrer la concrétisation des objectifs communaux et une légère modification du règlement écrit ;
- Une modification de droit commun ciblée sur des évolutions à apporter sur les règlements écrit et graphique et le contenu de certaines OAP. Cette procédure permet notamment à la municipalité de se mettre en conformité avec la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») par la désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones Agricoles et Naturelles ;
- Une révision allégée permettant de concrétiser l'urbanisation du secteur sud de la Bourgonnière en créant un accès sur une bande de 5 mètres pour desservir une parcelle enclavée aujourd'hui compris en zone U.

M. LAVENET rappelle que conformément aux dispositions de l'article L. 153-32 du Code de l'Urbanisme, la révision est prescrite par délibération du conseil municipal. Il explique que la révision est effectuée selon les modalités prévues dans le Code de l'Urbanisme pour l'élaboration d'un PLU. A ce titre, M. LAVENET expose ci-après les objectifs poursuivis par la commune (A) ainsi que les modalités de concertation (B).

A- Objectifs et enjeux de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Chalonnes-sur-Loire

Une révision générale apparaît nécessaire à la municipalité pour trois raisons majeures

D'une part, le PLU en vigueur se révèle comme inadapté aux nouveaux enjeux du territoire.

049-214300631-20230609-2023-083-DE
Date de réception préfecture : 12/06/2023

En effet, le label Petites Villes de Demain et la future convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT) ainsi que les études Chalonnaises 2040 conduisent à une prise en compte des grands projets dans les documents d'urbanisme. La multiplication des procédures de modification (simplifiée ou de droit commun) et de révision simplifiée, conduites sur différentes parties du territoire du fait de l'ancienneté du document actuellement en vigueur, est un argument fort incitant à envisager une révision générale.

D'autre part, les évolutions législatives et réglementaires nationales intervenues depuis l'élaboration du PLU il y a 11 ans doivent être intégrées.

La révision générale permettra d'intégrer les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issus de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et résilience »), en lien également avec le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration au niveau de la communauté de communes Loire-Layon-Aubance (CC.LLA). Le souhait est de requestionner l'ensemble des gisements fonciers, incluant les zones identifiées 1AU et 2AU du territoire communal, en essayant d'assurer un équilibre entre les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain, de renouvellement urbain, d'optimisation de la densité des espaces déjà urbanisés, de qualité urbaine ou encore de renaturation des sols artificialisés tout en répondant à la demande de logements des habitants et futurs habitants.

La révision générale permettra également de tenir compte des dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN »), et notamment son article L.151-11 du code de l'urbanisme qui impose au règlement du PLU de désigner les bâtiments pouvant 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. L'article R. 151-35 du code de l'urbanisme prévoit en ce sens que dans les zones Agricoles et Naturelles, les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. La municipalité a engagé une première phase d'identification via la procédure de modification de droit commun en cours susvisée. La révision générale permettra de réaliser la seconde phase sur les zones agricoles et naturelles en zone inondable (principalement sur l'île de Chalonnaises) en tenant compte du nouveau Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), en cours de révision, dont l'adoption est prévue pour 2024.

Enfin, la révision générale projetée par la Ville de Chalonnaises-sur-Loire prendra en compte les nouveaux enjeux sociaux (A.1), patrimoniaux (A.2), environnementaux (A.3) et économiques (A.4) du territoire. De manière générale, la révision conduira à une meilleure lisibilité, compréhension et cohérence du PLU.

A.1 Enjeu d'intégration de la politique de logement en lien avec le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration et identification des gisements fonciers

Par délibération n°2021-11-176 du 18 novembre 2021, le conseil communautaire de la CC.LLA a prescrit l'élaboration du Programme Local de l'Habitat pour l'ensemble des communes membres.

Le PLH s'impose aux plans locaux d'urbanisme des communes, au même titre que le SCoT métropolitain Loire-Angers actuellement en refonte. Les objectifs d'un PLH sont nombreux (cf. Conseil Communautaire du 12 mai 2022) :

- Répondre aux besoins de logements d'aujourd'hui et de demain ;
- Faciliter les parcours résidentiels pour tous les types de ménage ;
- Accompagner l'amélioration des logements publics et privés existants ;
- Contribuer à la rénovation des centres-bourgs ;
- Décliner l'organisation territoriale (accès services, mobilités...)

- Coordonner l'offre de logements des communes (dans le temps, sur le territoire et pour les différents types de logements).

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune tiendra compte de cet enjeu pour envisager la mobilisation des outils fonciers qui s'imposeront pour définir sa propre stratégie foncière tels que :

- La délimitation de terrains dans les zones urbaines et à urbaniser sur lesquels seront institués des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements ;
- La mise en œuvre d'un seuil de mixité sociale, dans les zones urbaines et à urbaniser, qui permettra d'affecter un pourcentage de logements à des catégories de logements dans les programmes envisagés ;
- La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

A.2. Enjeu visant à permettre la rénovation et la valorisation du centre-ville, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'OPAH-RU qui sera lancée en fin 2023-début 2024 a tout particulièrement vocation à exprimer une dimension opérationnelle du PLU, et à constituer une déclinaison du PADD. Dès lors il convient d'apprécier et intégrer les conséquences concrètes du projet sur les documents d'urbanisme.

Cette réflexion sera menée en tenant compte des exigences liées au Périmètre de Protection Modifié instauré en 2012 au titre de l'Eglise Saint-Maurille, au site classé de la Corniche Angevine, et au classement au patrimoine mondial de l'UNESCO.

A.3. Enjeux environnementaux et de protection de la biodiversité

En matière de biodiversité, le PADD définira les orientations générales des politiques d'aménagement et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les OAP et le règlement déclineront des actions de mise en valeur de l'environnement, et permettront l'identification de secteurs de réhabilitation, de restructuration, de conservation, ou encore de requalification des éléments de paysage, espaces publics, sites etc.

Parmi ces actions de mise en valeur de l'environnement, le secteur « Confluence du Layon » fera l'objet d'une identification spécifique, en lien avec les premières études du plan de gestion « Confluence du Layon ».

Par ailleurs, la commune a pour objectif de mener une réflexion en matière de protection de l'environnement et de la ressource en eau. Différents sujets seront développés tels que :

- La délimitation de zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales ;
- L'incitation au développement d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- L'actualisation du repérage des mares à protéger et le classement de haies bocagères ;
- La mise en place de dispositions pour les clôtures permettant de faciliter l'écoulement des eaux et d'assurer la circulation des animaux dans les zones agricoles et naturelles, en application de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

A.4. Enjeux relatifs au développement d'activités économiques sur la commune

Le développement de la zone d'activités de l'Éperonnerie étant achevé, une réflexion sera menée, en liaison avec la CCLLA, sur l'identification d'un nouveau secteur qui permettrait l'activité industrielle (ou une mixité fonctionnelle) telle que la zone des Fours à Chaux ou l'extension même de la zone de l'Éperonnerie. Cette réflexion fait suite aux premières études menées en 2021 par la CCLLA sur le

foncier économique, faisant état du besoin d'anticiper les secteurs potentiels en analysant les contraintes existantes.

B- Modalités de concertation

Afin d'associer les habitants, les associations et les acteurs concernés au devenir de Chalonnes-sur-Loire, une concertation sera organisée et assurée par la commune tout au long de l'élaboration du projet. Cette concertation a pour objectif d'informer le public et de lui offrir la faculté de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la municipalité, conformément à l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme.

Les modalités prévues sont les suivantes :

- Publication sur le site Internet de la Ville de la délibération prescrivant la révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Information sur le site internet de la Ville et dans les publications municipales ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture (14 Ter Place de l'Hôtel de Ville, 49290 Chalonnes-sur-Loire) durant toute la phase de concertation ;
- Possibilité pour toute personne de faire part de ses observations par courrier postal adressé à Madame Le Maire, Marie-Madeleine MONNIER, [14 Ter Place de l'Hôtel de Ville, 49290 Chalonnes-sur-Loire] ou par mail sur une adresse qui sera mise en service prochainement (urbanisme@chalonnes-sur-loire.fr) ;
- Tenue d'au moins deux réunions publiques aux moments de l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité.

La commune se réserve le droit d'y ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité.

Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Il est rappelé que la commune pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, conformément à l'article L.153-11 du même code.

*

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 de Solidarité et de Renouveau Urbain dite loi « SRU » ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 Engagement National pour l'Environnement dite loi ENL ;

Vu la loi n°2010-78 du 12 juillet 2010 sur l'Engagement National pour l'Environnement dite loi « Grenelle II » ;

Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation agricole dite loi « MAP » ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR » ;

Vu la loi n°2014-1170 du 11 septembre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine dite loi « CAP » ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » ;

Vu la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 sur l'Orientation des Mobilités dite « LOM » ;

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite « ASAP » ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Climat et résilience » ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29, lequel attribue au conseil municipal une compétence générale de droit commun pour régler par délibérations les affaires de la commune ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.130-2 à L.103-4, L.132-7 et L.132-9, L. 153-31 à L.153-33, relatifs aux modalités de concertation ;

Vu la délibération de prescription de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Loire Angers sur la totalité du périmètre du Syndicat mixte du Pôle Métropolitain Loire Angers du 29 janvier 2018 ;

Vu la délibération n°2021-11-176 du 18 novembre 2021 de la CC.LLA prescrivant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalennes-sur-Loire approuvé par délibération du conseil municipal n°2012-120 du 9 juillet 2012 ;

Vu l'exposé des objectifs, enjeux et modalités de concertation exposés ci-dessus ;

Vu l'avis de la commission Affaires générales, Aménagement, Attractivité, Ressources (AGAAR) du 05 juin 2023 ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- **DE PRESCRIRE** la révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal de Chalennes-sur-Loire ;
- **DE DIRE** que conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du même code, notamment :

- o Au Préfet ; pref - cabinet @ maine-et-loire.gouv.fr accueil@paysdelaloire.fr
- o Aux Présidents du conseil régional et du conseil départemental ; info@maine-et-loire.fr
- o Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ; info@maine-et-loire.cci.fr / accueil-angers@pl-chambagri.fr
- o Au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (Pôle Métropolitain Loire Angers) ; accueil@pmlo.fr
- o Au Président de la communauté de communes Loire-Layon-Aubance compétente en matière de programme local de l'habitat ; contact@loirelayonaubance.fr
- o Au Président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains (Angers Loire Métropole) ; → Secrétaire de MR UERHERE : GOUDEAU Cécilienne
- o Au Président du SAGE Layon Aubance Louets ; contact@layonaubancelouets.fr
- o Aux maires des communes limitrophes.

- **DE DEMANDER**, conformément aux dispositions de l'article L.132-10 du Code de l'urbanisme, l'association des services de l'Etat à l'élaboration du projet ;

Accusé de réception en préfecture
049-214900631-20230609-2023-083-DE
Date de réception préfecture : 12/06/2023

St Georges/Loire : mairie@st-georges-sur-loire.fr
Chaufonds/Layon : mairie@chaufonds-sur-layon.fr
St Laurent de la Plaine /
à Pommerye /
Montjean-sur-Loire : accueil@mauges-sur-loire.fr

Page 6 sur 7
Rochefort/Loire : mairie@rochefort-sur-loire.fr
La Pazennière :

- **DE DONNER** autorisation à Mme le Maire signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration du PLU ;
- **D'ENGAGER** une concertation avec le public, et ce pendant toute la durée d'élaboration du projet, selon les modalités exposées ci-dessus.

ADOPTÉ A LA MAJORITÉ

Voix exprimées : 27

21 "pour"

et 6 Abstentions :

- Marc SCHMITTER
- Anne UZUREAU
- Stella DUPONT
- Véronique ONILLON
- Maud AVANNIER
- Fernando GONÇALVES

Pour copie certifiée conforme,
Fait à CHALONNES SUR LOIRE,
Le 12.06.2023.

Le Maire
Marie-Madeleine MONNIER.



