

# 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 Chalonnes-sur-Loire et le  
projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de  
Chalonnes-sur-Loire**

Enquête conduite par Monsieur Jean-Claude ROUILLARD

Commissaire enquêteur (CE)

Désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

### PARTIE 1/2

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

## SOMMAIRE DU RAPPORT D'ACTIVITÉ

Chapitre	Page
<b>1 -Cadre général de l'enquête</b>	
1.1 – Objet de l'enquête	<u>3</u>
1.2 – Contexte général	<u>3</u>
1.3 – Cadre juridique et réglementaire	<u>4</u>
<b>2 – Présentation du projet</b>	
2.1 – Le projet de modification n°3 et sa justification	<u>4</u>
2.2 – Le projet de révision n°3 et sa justification	<u>6</u>
2.3 – Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier	<u>7</u>
2.4 – Les avis de la MRAe et des PPA	<u>8</u>
<b>3 – Organisation de l'enquête</b>	
3.1 – La nomination du commissaire enquêteur	<u>9</u>
3.2 – L'arrêté d'ouverture d'enquête	<u>10</u>
3.3 – Organisation préalable à l'enquête	<u>10</u>
3.4 – Publicité de l'enquête	<u>10</u>
<b>4 – Déroulement de l'enquête</b>	
4.1 L'ouverture de l'enquête	<u>12</u>
4.2 Permanences réalisées	<u>12</u>
4.3 Clôture de l'enquête	<u>14</u>
4.4 Analyse des observations	<u>14</u>
4.5 Procès-verbal de synthèse de l'enquête	<u>16</u>
4.6 Mémoire en réponse	<u>16</u>

### PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur

Annexe 2 : Mémoire en réponse établi par la mairie de Chalonnnes-sur-Loire

## **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 09 juillet 2012. Depuis plusieurs modifications et révisions sont intervenues sur ce PLU, la dernière modification de droit commun n°2 a été approuvée le 31 août 2020.

La présente enquête publique concerne de manière conjointe la modification de droit commun n°3 et la révision allégée n°3 du PLU.

**La modification n°3** du PLU, décidée par arrêté n°2023-364 en date du 4 octobre 2023, concerne plusieurs objets du règlement écrit et du règlement graphique du PLU :

- Mettre à jour et annexer aux règlements écrits et graphiques un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions en zone A et N.
- Modifier le règlement écrit sur les thématiques suivantes : redéfinir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, modifier les règles en matière de création de stationnement, modifier les règles concernant les clôtures, encadrer les constructions des abris pour animaux, clarifier et modifier les règles de hauteur des bâtiments.
- Préserver dans les règlements écrits et graphiques les sites d'intérêt géologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.411-1 du Code de l'environnement.
- Corriger au règlement graphique une erreur matérielle concernant le secteur d'exploitation de la carrière de la Grande Chauvière.

**La révision allégée n°3** du PLU, décidée par délibération n°2023-118 en date du 18 septembre 2023, porte sur l'objet suivant :

- Réduire la zone A (secteur agricole inconstructible) pour permettre d'étendre la zone Upv (zone urbaine, secteur correspondant aux villages présentant une densité et des hauteurs faibles) sur le secteur de la Bourgonnière afin de donner un accès à une zone constructible en secteur Upv. En conséquence il est institué une réduction de la zone Upv au profit de la zone A.

[Retour au sommaire](#)

### **1.2 – CONTEXTE GÉNÉRAL :**

Chalonnes-sur-Loire est une commune qui s'étend sur 3 856 ha et compte 6 475 habitants (chiffres INSEE 2020). Elle est située sur l'axe ligérien, dans le département du Maine-et-Loire, à environ 20 km à l'Ouest de Angers, et à 60km à l'Est de Nantes. Située au bord de la Loire, la commune présente l'image d'un bourg compact, complété par plusieurs hameaux majeurs.

La commune de Chalonnes-sur-Loire se situe sur le périmètre du schéma de cohérence territorial (SCoT) de Loire en Layon approuvé le 29 juillet 2015.

La modification n°3 de droit commun concerne l'ensemble de la commune de Chalonnes-sur-Loire.

La révision allégée n°3 concerne l'un des hameaux, le secteur de la Bourgonnière.

[Retour au sommaire](#)

### **1.3 – CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE :**

Le projet communal d'évolution du PLU porte sur la modification du règlement écrit et du zonage ; il rentre donc dans le champ des articles L153-36 et L153-41 du Code de l'urbanisme et répond à la procédure de modification, ainsi qu'à celle de modification de droit commun des documents d'urbanisme.

Le projet de réduction de la zone A sur le secteur de la Bourgonnière ne comportant que cette unique modification rentre dans le champ des articles L153-31 et L153-34 du Code de l'urbanisme et répond aux critères d'une révision allégée des documents d'urbanisme.

Une concertation avec la population a été mise en place sans que le public n'émette d'observation.

La procédure de modification de droit commun et de révision allégée du PLU de la commune de Chalonnes-sur Loire est soumise à enquête publique en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique doit être conduite dans le respect des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-16 du Code de l'Environnement.

Par délibérations en dates du 18 septembre 2023 et du 19 février 2024, le conseil municipal de la commune de Chalonnes-sur-Loire a approuvé que les deux enquêtes sur la modification n°3 et la révision allégée n°3 soient réalisées de manière conjointe.

[Retour au sommaire](#)

## **2 – PRÉSENTATION DU PROJET :**

### **2.1 – LE PROJET DE MODIFICATION N°3 ET SA JUSTIFICATION :**

La modification n°3 du PLU s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2012. La modification n°3 a été rendue nécessaire pour modifier certaines parties du règlement écrit et du règlement graphique afin de :

- Pour le règlement écrit :
  - Répondre au besoin des élus d'harmoniser les conditions d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives : en effet le règlement écrit actuel

donne des conditions d'implantation vis-à-vis des limites séparatives plus souples en zone 1AU qu'en zone U. Les élus ont souhaité harmoniser les conditions de la zone 1AU à l'ensemble des zones U pour permettre l'optimisation foncière des terrains et la densification, et de n'imposer par ailleurs cette règle qu'au bassin des piscines. Cette harmonisation va dans le sens des objectifs du PADD Axe 2-1).

- Clarifier et modifier les règles de hauteur : il est en effet constaté trop souvent par les élus la construction d'annexes démesurées par rapport aux constructions principales et pouvant générer des difficultés d'insertion du bâti dans son environnement. De plus la forte déclivité des terrains situés entre la Loire et les côteaux impose de clarifier les règles des hauteurs de construction sur ces terrains afin de permettre leur application dans tous les cas.
  - Modifier les règles de création de stationnement : en secteur Uc l'application des règles actuelles de stationnement peuvent entrer en opposition avec des projets de densification ou de reprise de patrimoine existant. Ainsi la modification n°3 prendra en compte la possibilité de reporter les obligations sur un autre terrain. L'assouplissement de la règle devra permettre d'éviter la disparition de commerces et services en centre bourg.
  - Modifier les règles concernant les clôtures : le premier objectif de la modification est d'éviter les clôtures avec des plaques de béton qui ont tendance à augmenter, et le second objectif est d'intégrer la loi n°2023-54 du 2/02/2023 visant entre autres à limiter l'engrillagement des espaces naturels.
  - Encadrer les constructions d'abris pour animaux non liés à une activité agricole : le PLU en vigueur permet difficilement la construction d'abris pour animaux en secteur Avp. La modification n°3 permettra d'harmoniser les règles de la zone agricole (zones Ah, Avph et Anh) concernant la construction des abris pour animaux.
  - Ajouter l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions dans les zones A et N : le recensement sous forme de fiches techniques permet de une mise en conformité avec l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui impose leur identification dans le règlement graphique.
  - Ajouter au règlement les éléments disposant de l'insertion dans le règlement graphique d'une protection des sites d'intérêt géologiques.
  - Corriger une erreur matérielle sur la réglementation des secteurs des carrières : au lieu-dit de la Grande Chauvière une carrière est identifiée au règlement graphique par une symbolique particulière mais cette prescription n'est pas réglementée dans le règlement écrit alors que le PADD l'exprime comme enjeu.
- Pour le règlement graphique :
- Préciser l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions dans les zones A et N : pour être conforme à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, il s'avère nécessaire d'ajouter les bâtiments recensés sous la forme d'une prescription dans le règlement graphique.

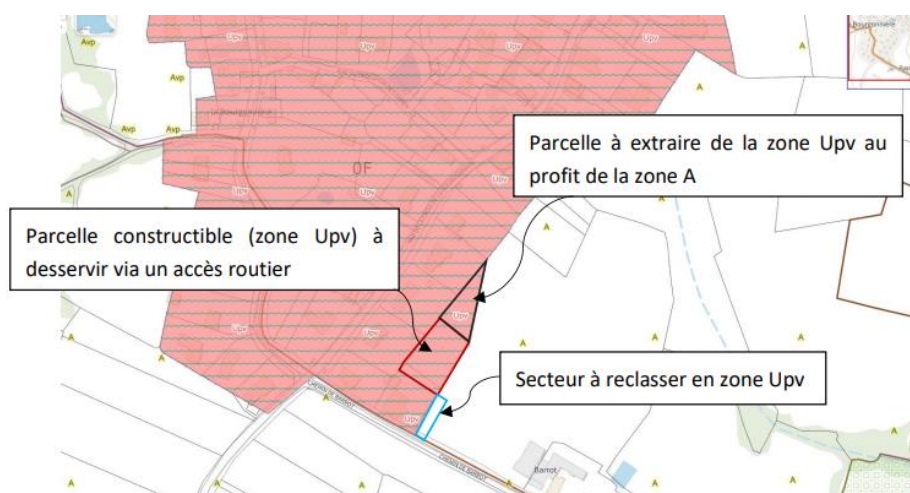
- Préserver les sites d'intérêt géologiques : des sites d'intérêt géologiques ont été définis selon l'arrêté SSEB-CVB 2022 n°26, et doivent faire l'objet d'une préservation. Il s'avère donc nécessaire d'ajouter au règlement graphique une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

[Retour au sommaire](#)

## **2.2 – LE PROJET DE RÉVISION N°3 ET SA JUSTIFICATION :**

Le PLU dispose une parcelle constructible en zone Upv (zone urbaine, secteur correspondant aux villages présentant une densité et des hauteurs faibles), raccordée aux réseaux viaires mais ne disposant pas d'accès routier.

Pour maintenir la cohérence des droits à construire avec le PLU en vigueur, les élus de la commune de Chalonnes-sur-Loire souhaitent permettre un accès routier à cette parcelle depuis le Chemin de Barrot. En parallèle, la collectivité rend à l'agriculture le reliquat de zone Upv non desservi par le réseau routier.



Le bilan des surfaces du PLU de Chalonnes-sur-Loire donne le résultat suivant :

La zone A passe de 8 882 142 m<sup>2</sup> avant révision à 8 882 718 m<sup>2</sup> après révision, soit une augmentation de 576 m<sup>2</sup>.

Le projet de révision allégée porte sur une superficie totale inférieure à 1<sup>0</sup>/<sub>00</sub> du territoire de la commune de Chalonnes-sur-Loire en restant dans la limite de 5 ha, et n'impacte pas directement une zone Natura 2000. Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, la procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Cet examen au cas par cas amène au constat d'une incidence faible du projet sur l'environnement notamment en raison de la consommation d'espace agricole qui reste très minime.

En conséquence, l'étude conclut qu'il ne s'avère pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale pour cette révision n°3 du PLU de Chalonnes-sur-Loire.

[Retour au sommaire](#)

## **2.3 – LISTE DE L'ENSEMBLE DES PIÈCES PRÉSENTES DANS LE DOSSIER :**

### **Dossier EP1 -Délibérations et arrêtés**

- Arrêté du Maire n°2024-157 du 10 juin 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique.
- Arrêté du Maire modificatif n°2024-164 du 14 juin 2024 portant modification des dates d'enquête publique et de permanences.
- Avis d'enquête publique faisant suite à l'arrêté n°2024-157.
- Erratum apporté à l'avis d'enquête publique faisant suite à l'arrêté n°2024-164.
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal référence 2023-118 du 18 septembre 2023 concernant la prescription de la révision allégée (secteur sud de la Bourgonnière).
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal référence 2024-025 du 19 février 2024 concernant l'arrêt de projet et la prolongation de concertation sur la révision allégée n°3 du PLU.
- Arrêté du Maire n°2023-364 du 4 octobre 2023 prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal référence 2024-094 du 27 mai 2024 concernant le bilan de la concertation sur la révision allégée n°3 du PLU.

### **Dossier EP2 – Notices techniques**

- Règlement pièce écrite- document issu de la modification n°3 du PLU – 97 pages
- Notice de présentation – modification n°3 du PLU – 62 pages
- Notice de présentation – Révision allégée n°3 du PLU – 32 pages
- Fiches de recensement des bâtiments autorisés à changer de destination – 64 fiches
- Plans de zonage : 1plan au 1 :11 000<sup>ème</sup> – 4 plans au 1 :5 000<sup>ème</sup>.

### **Dossier EP3 – Avis des Personnes Publiques Associées et des opérateurs réseaux**

#### ➤ Concernant la révision allégée n°3 du PLU :

- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 16 avril 2024.
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) en date du 11 juin 2024.
- Avis de la MRAe en date du 25 janvier 2024.

➤ Concernant la modification n°3 du PLU :

- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 16 avril 2024.
- Avis de la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire en date du 3 juin 2023.
- Avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 18 mars 2024.
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) en date du 11 juin 2024.
- Avis de la MRAe en date du 16 janvier 2024.
- Courrier du Syndicat d'Eau de l'Anjou en date du 17 avril 2024 portant sur l'identification des bâtiments en zone agricole à proximité du réseau AEP.
- Courrier du Syndicat d'Eau de l'Anjou en date du 19 juin 2024 portant sur les conditions de raccordement des bâtiments en zone agricole.

**Procès-verbaux de réunions d'examen conjoint :**

- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint de la révision allégée du PLU en date du 29 février 2024.
- Procès-verbal de présentation de la modification de droit commun n°3 aux PPA en date du 29 février 2024.

[Retour au sommaire](#)

**2.4 – LES AVIS DE LA MRAe ET DES PPA :**

**2.4.1 – Avis de la MRAe :**

La MRAe a émis un avis en date du 16 janvier 2024 concernant la modification n°3 du PLU de la commune de Chalonnes-sur-Loire. Dans cet avis la MRAe indique que la modification n°3 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 2011/42/CE du 27 juin 2011. La MRAe conclut qu'il n'est donc pas nécessaire de soumettre cette modification à évaluation environnementale.

Concernant la révision n°3 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, un courrier de la MRAe en date du 25 janvier 2024 précise que l'absence de réponse prévue à l'article R104-35 du code de l'urbanisme vaut un avis favorable sur la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

[Retour au sommaire](#)



## **2.4.2 – Avis des PPA :**

### **Concernant la modification n°3 :**

- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable le 16 avril 2024 sous réserve de 3 corrections et de 2 recommandations à appliquer au projet.
- La DDT a émis le 18 mars 2024 un avis favorable sous réserve de prise en compte de plusieurs remarques.
- La Chambre d'agriculture a transmis le 3 juin 2024 un courrier comportant 2 observations

Des réponses aux demandes formulées par les PPA sur ce projet de modification n°3 ont été apportées par le service de l'urbanisme de Chalennes-sur-Loire dans la version présentée au public de la notice de présentation.

### **Concernant la révision n°3 :**

La révision n°3 n'a pas généré de remarque particulière de la part des PPA consultées, à savoir la DDT, la CDPENAF, la Chambre d'agriculture et l'INAO.

[Retour au sommaire](#)

## **3 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :**

### **3.1 – LA DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Par un courrier en date du 22 mai 2024, madame le maire de Chalennes-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 Chalennes-sur-Loire et le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalennes-sur-Loire.* »

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Nantes par décision n°E24000097/47 en date du 30 mai 2024.

[Retour au sommaire](#)

### **3.2 – L'ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE :**

Un arrêté d'ouverture prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique n°2024-157, daté du 10 juin 2024, a été pris par madame le maire de Chalonnes-sur-Loire.

La date initiale d'ouverture d'enquête prescrite dans cet arrêté ne permettait pas de respecter le délai d'une information au public par voie de publication locale réalisée 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête (article L.123-10 du Code de l'environnement).

En conséquence, un arrêté modificatif n°2024-164 a été pris par madame le maire de Chalonnes-sur-Loire en date du 14 juin 2024 fixant de nouvelles dates d'ouverture et de clôture d'enquête, ainsi qu'une modification de deux dates de permanences.

[Retour au sommaire](#)

### **3.3 – ORGANISATION PRÉALABLE A L'ENQUÊTE :**

- **30 mai 2024** : le commissaire enquêteur rencontre la responsable du service urbanisme, de l'habitat et des affaires foncières de la ville de Chalonnes-sur-Loire pour présentation des projets de modification n°3 et de révision n°3. A l'issue de la réunion les modalités d'organisation de l'enquête commune sont arrêtées.

Les modalités finalisées par l'arrêté n°2024-164, donc après modification, sont les suivantes :

- Le siège de l'enquête est l'Hôtel de ville situé 14 ter Place de l'Hôtel de Ville 49290 Chalonnes-sur-Loire.
  - L'enquête sera ouverte le jeudi 27 juin 2024 à 9h00.
  - La clôture de l'enquête se fera le lundi 29 juillet à 17h30.
  - Les permanences du commissaire enquêteur seront réalisées aux dates et lieux suivants :
    - ❖ Jeudi 27 juin de 9h00 à 12h00 à la mairie de Chalonnes-sur-Loire
    - ❖ Mercredi 10 juillet de 14h30 à 17h30 à la mairie de Chalonnes-sur-Loire
    - ❖ Lundi 29 juillet de 14h30 à 17h30 à la mairie de Chalonnes-sur-Loire
  - Un dossier sera mis à disposition du public en mairie en version papier, et en version électronique sur le site internet de la commune.
  - Deux registres d'enquête, un registre pour la modification n°3 et un dossier pour la révision n°3, seront mis à disposition du public.
  - Les observations du publique pourront être réalisées par voie postale ou par courrier électronique durant la durée de l'enquête.
- **20 juin 2024** : Paraphage du dossier. Les deux registres, pour la modification n°3 et la révision n°3 (pages non mobiles et numérotées) sont ouverts et paraphés.

[Retour au sommaire](#)

### **3.4 – PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :**

#### **Publicité légale :**

L'avis d'enquête publique est paru dans deux journaux locaux diffusés simultanément dans le département de Maine-et-Loire à la rubrique « avis administratifs » :

- Le Courrier de l'Ouest
- Ouest-France

La première parution a été réalisée dans l'édition du mercredi 12 juin 2024 pour les 2 journaux. La date de début d'enquête annoncée dans ces parutions était de 14 jours uniquement après cette parution, ce qui ne permettait pas de respecter l'article L.123-10 du Code de l'environnement.

Suite au décalage de la date de début d'enquête, il y a bien eu 15 jours entre la date de la première parution dans les deux journaux et la date de début d'enquête.

Un erratum précisant les nouvelles dates d'ouverture et de clôture d'enquête, ainsi que les nouvelles dates de permanence, a été publié dans ces deux journaux le mercredi 19 juin 2024 à la rubrique « avis administratifs ».

Une seconde parution a été réalisée le samedi 29 juin 2024 en rappel dans les deux jours après l'ouverture de l'enquête.

L'affichage par avis au public de l'ouverture de l'enquête publique a été réalisé sur les panneaux prévus à cet effet en mairie de Chalonnes-sur-Loire, ainsi que sur les panneaux à l'entrée du service de l'Urbanisme. Cet affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur à l'occasion de chaque permanence au siège de l'enquête.

#### **Autre forme de publicité :**

L'information concernant cette enquête a été réalisée en première page du site internet de la mairie de Chalonnes-sur-Loire.

[Retour au sommaire](#)

## **4 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

### **4.1 – L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE :**

L'enquête a été ouverte le jeudi 27 juin 2024 à 9h00 conformément à l'arrêté portant organisation de la procédure.

[Retour au sommaire](#)

### **4.2 – PERMANENCES RÉALISÉES :**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- **Permanence du jeudi 27 juin 2024 à la Mairie de Chalennes-sur-Loire de 09h00 à 12h00.**

*Le registre est vierge en début de permanence.*

*Le dossier est complet.*

2 visites ont eu lieu durant cette permanence.

- Madame Pellé a laissé une observation sur le registre identifiée [O1].
- Monsieur et madame Perrault, propriétaire d'un bâtiment qu'ils souhaitent transformer en gîte se sont déplacés pour vérifier son identification dans les fiches des bâtiments autorisés à changer de destination. Le bâtiment étant bien identifié dans la fiche n°52, et ayant les informations complémentaires souhaitées, ils n'ont pas souhaité formuler d'observation dans le registre.

*A l'issue de la permanence :*

- *Le registre de la modification n°3 comporte une observation écrite.*
- *Le registre de la révision n°3 ne comporte aucune observation.*

*Le dossier complet est remis au service urbanisme de la mairie.*

- **Permanence du mercredi 10 juillet 2024 à la Mairie de Chalennes-sur-Loire de 14h30 à 17h30.**

*Pas de nouvelle observation ajoutée au registre de la modification n°3 entre la première et la seconde permanence.*

***Le registre de la révision n°3 ne comporte aucune observation au début de la permanence.***

***Le dossier est complet.***

2 visites concernant la modification n°3 du PLU ont eu lieu durant cette permanence :

- Monsieur et madame Lahaye se sont déplacées pour avoir des informations complémentaires suite au recensement sous la fiche n°56a d'un bâtiment dont ils sont propriétaires. Ils ont noté une observation sur le registre (référéncée [O2]).
- Visite d'une personne voulant avoir des informations complémentaires. Cette personne n'a pas laissé d'observation sur le registre.

Visite durant cette permanence de Monsieur Lavenet, conseiller municipal délégué à l'urbanisme, venu s'informer sur le déroulement de l'enquête.

***A l'issue de la permanence :***

- ***Le registre de la révision n°3 comporte deux observations écrites.***
- ***Le registre de la révision n°3 ne comporte aucune observation.***

***Le dossier complet est remis au service urbanisme de la mairie.***

- **Permanence du lundi 29 juillet 2024 à la Mairie de Chalonnes-sur-Loire de 14h30 à 17h30.**

***Pas d'observation écrite ajoutée et une observation par courrier électronique concernant la modification n°3 reçue entre la seconde et la troisième permanence.***

***Le registre de la révision n°3 ne comporte aucune observation au début de la permanence.***

***Le dossier est complet.***

Le courrier électronique reçu (référéncé [O5]) est daté du 23 juillet 2024 et émane de madame Haie et monsieur Tostivint. Ce courrier concerne la modification n°3 du PLU, et comporte une observation en deux parties distinctes.

6 visites ont eu lieu durant cette permanence :

- Madame Menard, propriétaire du bâtiment autorisé à changer de destination n°41b est venue vérifier que ce bâtiment resterait bien référencé. Pas d'observation ajoutée au registre.
- Monsieur Bleurdier, propriétaire de bâtiments situés sur la parcelle I1632 sise au 174 rue du Rabouin, a laissé une observation sur le registre (référéncée [O3]).

- Les propriétaires des bâtiments autorisés à changer de destination n°55a et 55b sont venus vérifier que ces bâtiments resteraient bien référencés. Pas d'observation ajoutée au registre.
- Le propriétaire du bâtiment autorisé à changer de destination n°63 est venu vérifier que ce bâtiment resterait bien référencé. Pas d'observation ajoutée au registre.
- Monsieur Monfailler, propriétaire du bâtiment autorisé à changer de destination n°37c et 37d, a rédigé une observation (référéncée [O4]) portant sur plusieurs points.
- Monsieur Gravouelle Pascal a voulu avoir des informations complémentaires. Cette personne n'a pas laissé d'observation sur le registre.

***A l'issue de la permanence :***

- ***Le registre de la révision n°3 comporte quatre observations écrites et un courrier électronique annexé.***
- ***Le registre de la révision n°3 ne comporte aucune observation.***

***Le dossier est complet.***

[Retour au sommaire](#)

#### **4.3 – CLOTURE DE L'ENQUÊTE :**

L'enquête s'est terminée à la fin de la permanence à la mairie de Chalonnes-sur-Loire le lundi 29 juillet 2024 à 17h30. Le commissaire enquêteur récupère l'ensemble du dossier et clôt les deux registres de modification n°3 et de révision n°3.

Les salles réservées dans la mairie de Chalonnes-sur-Loire pour les permanences étaient parfaitement adaptées à l'accueil du public et à la consultation du dossier d'enquête.

[Retour au sommaire](#)

#### **4.4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

Aucune observation n'a été déposée sur le registre de la révision n°3.

Toutes les observations détaillées ci-dessous concernent le registre de la modification n°3 du PLU.

- **Observation [O1] :**

Madame Pellé a rédigé une observation qui concerne une demande d'aménagement de voirie rue des Countils.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Cette observation est sans lien avec l'objet de la modification n°3 et ne sera pas retenue.*

- **Observation [O2] – Observation [O4] – Observation [O5]/partie 1:**

Les trois observations émises par les propriétaires des bâtiments autorisés à changer de destination référencés dans les fiches 37c, 37d, 56a, 24 concernent le même sujet : les fiches de description de ces bâtiments comportent certains critères (tels que « bâtiment situé à plus de 100m d'un bâtiment exploité par une activité agricole » et « bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés ») qui ne sont pas cochés « conforme » alors que ces propriétaires indiquent qu'ils respectent bien les critères.

Il est à signaler que des personnes qui se sont présentées aux permanences ont émis la même remarque, mais sans vouloir noter d'observation sur le registre de modification n°3.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Le mémoire en réponse attendu devra préciser si, suite à un futur complément des fiches concernées sur les critères sans décision, il peut y avoir un risque d'exclure des bâtiments qui sont aujourd'hui retenus.*

- **Observation [O3] – Observation [O4] :**

Les deux observations portent sur une demande d'ajouter de nouveaux bâtiments à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination faisant partie du dossier de modification n°3 :

- Monsieur Bleurdier pour les bâtiments situés sur la parcelle I1632 au 174 rue du Rabouin
- Monsieur Montfailler pour un bâtiment situé sur le même terrain que les bâtiments c et de la fiche 37.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Le mémoire en réponse attendu devra préciser dans quelle mesure la liste des bâtiments autorisés à changer de destination pourra faire l'objet d'ajouts.*

- **Observation [O5]/partie 2 :**

La deuxième partie du courrier électronique rédigé par monsieur Tostivint et madame Haie porte sur une demande d'uniformisation de classement de zonage des parcelles qu'ils possèdent autour de leur maison.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Cette observation est sans lien avec l'objet de la modification n°3 et ne sera pas retenue.*

[Retour au sommaire](#)

#### **4.5 – PROCÈS-VERBAL DE L'ENQUÊTE COMMUNE :**

En application des dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur rédige un procès-verbal de synthèse. Une présentation rapide des questions qui seront posées dans ce procès-verbal a été faite aux personnes du service de l'urbanisme de la mairie de Chalonnes-sur-Loire lors d'une réunion qui s'est tenue à la fin de la dernière permanence.

Il a été précisé lors de cette réunion qu'un mémoire en réponse aux questions posées dans le procès-verbal sera à transmettre au commissaire enquêteur sous 2 semaines après réception du procès-verbal.

Le procès-verbal a été transmis par voie électronique au service de l'urbanisme de la mairie de Chalonnes-sur-Loire le jeudi 1<sup>er</sup> Août 2024 (soit 3 jours après la clôture des registres d'enquête).

***Le procès-verbal de synthèse fait l'objet de l'annexe 1 de ce rapport.***

[Retour au sommaire](#)

#### **4.6- MÉMOIRE EN RÉPONSE**

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été adressé par le service de l'urbanisme de la mairie de Chalonnes-sur-Loire le lundi 12 août 2024 par voie numérique au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur observe que le service de l'urbanisme de la mairie de Chalonnes-sur-Loire a répondu méthodiquement et de manière claire à chacune des questions posées dans le procès-verbal.



Le mémoire en réponse, signé par madame le maire de Chalennes-sur-Loire, est joint au présent rapport en annexe 2.

[Retour au sommaire](#)

En conclusion à ce rapport, le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des éléments faisant l'objet de ce rapport lui permettent de disposer de suffisamment d'informations pour conclure et formuler séparément son avis sur la modification n°3 et la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalennes-sur-Loire.

Etabli le 14 août 2024.



Jean-Claude ROUILLARD  
Commissaire enquêteur