

COMMUNE D'ORÉE-D'ANJOU (Maine-et-Loire)	
Conseil Municipal du 29 octobre 2019	
L'an deux mille dix-neuf, le mardi 29 octobre à vingt heures , le Conseil Municipal de la Commune « d'Orée-d'Anjou » s'est réuni salle Commune de loisirs à Drain sous la présidence de Monsieur André MARTIN, Maire.	
Date de la CONVOCATION ►	24 octobre 2019
DELIBERATION n°2019_10_29_2_1	
Nombre de Conseillers en exercice	125
Présents	53 (liste sur délibération 2019_10_29_1_1)
Absents avec pouvoir	9 (liste sur délibération 2019_10_29_1_1)
Absents sans pouvoir	63 (liste sur délibération 2019_10_29_1_1)
Secrétaire de séance	Anne GUILMET
Date d'affichage	31 octobre 2019
Visa Contrôle de légalité ►	

Le quorum n'ayant pas été atteint lors de la séance du 24 octobre 2019, le Conseil Municipal a été valablement re-convoqué en vertu de l'article L. 2121-17, al. 2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

2.1 – Approbation du Plan Local d'urbanisme

Rapporteur : Mireille DALAINE

EXPOSE :

Le projet de PLU

Après quatre ans d'un important travail d'analyse du territoire et de prospective dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Mauges, la Communauté de Communes du Canton de Champtoceaux a souhaité, dès 2013, poursuivre la mise en place d'un projet de développement durable pour son territoire.

Cette intention s'est concrétisée par les délibérations communales, au cours du mois de mai 2013, en faveur du transfert de la compétence Urbanisme, des communes vers la Communauté de Communes.

C'est donc à la suite de ce transfert de la compétence Urbanisme que la Communauté de Communes du Canton de Champtoceaux a délibéré en septembre 2013 dans l'optique de prescrire son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- Traduire les objectifs du SCoT du Pays des Mauges à l'échelle intercommunale.
- Elaborer un programme local de l'habitat portant une attention particulière au logement des jeunes et au parcours résidentiel.
- Conforter la trame verte et bleue du SCoT du Pays des Mauges en intégrant les spécificités du territoire intercommunal.
- Permettre le développement économique et résidentiel du territoire intercommunal tout en préservant les espaces naturels et agricoles.
- Intégrer la stratégie touristique intercommunautaire engagée avec les Communautés de Communes de St Florent le Vieil et Montrevault Communauté en mettant en avant les atouts des paysages remarquables des bords de Loire dans le futur projet PADD.

Suite à la création de la commune nouvelle Orée-d'Anjou fin 2015, la procédure s'est poursuivie sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA/PPC)

A l'issue de l'arrêt du projet de PLU en septembre 2018, le dossier complet a été transmis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées en octobre 2018. Le dossier ayant été complété pour enrichir l'état initial

de l'environnement ainsi que l'évaluation environnementale pour justifier de l'intérêt et des incidences du zonage Nc1 permettant l'extension de la carrière du Fourneau à Liré, une seconde consultation a été réalisée début 2019.

Les personnes publiques associées ont toutes rendu un avis favorable, dont certains sont assortis de réserves. L'autorité environnementale a quant à elle rendu un avis favorable tacite sur le projet.

L'enquête publique

L'enquête publique relative aux projets d'élaboration du PLU, d'élaboration du zonage d'assainissement pluvial et de révision du zonage d'assainissement des eaux usées s'est déroulée du 11 juin au 12 juillet 2019, période pendant laquelle la Commission d'Enquête a tenu 13 permanences dans les 9 communes déléguées du territoire. 121 personnes ont été accueillies à l'occasion des permanences pour consulter le dossier ou faire part d'observations. En parallèle, 279 visites ont été comptabilisées sur la plateforme dématérialisée par 151 visiteurs différents. 1 127 téléchargements et 856 visualisations ont par ailleurs été comptabilisés sur cette même plateforme.

Au total, ce sont 94 observations écrites qui ont été déposées sur les registres papier (80) et dématérialisé (14). Ces observations concernent en grande majorité des demandes particulières avec quelques contributions issues d'une analyse plus approfondie. A noter également 2 contributions collectives.

Le rapport de la commission d'enquête retrace l'ensemble des observations et les réponses qui leur sont apportées par la commune.

Le rapport de la Commission d'Enquête a été rendu le 22 août 2019 avec un avis favorable au projet de PLU assorti de la réserve suivante : « la commune procédera à la mise en conformité totale du site du « Cul du Moulin » avec les arrêtés préfectoraux D3-2005 n° 126, son premier modificatif DIDD-2011 n° 386 et son deuxième modificatif DIDD-BPEF-2018 n° 313 du 21 novembre 2018 pour notamment :

- la fermeture de l'accès au périmètre de protection rapproché (PPR) situé à l'Est de la RD 751, par une barrière verrouillée n'autorisant l'accès qu'au personnel de l'usine d'eau potable et au gérant de la base de canoës ;
- l'aménagement du parking à proximité du moulin pendu au Cul du Moulin ;
- l'assainissement collectif des installations dans le périmètre de protection rapproché ;
- le contrôle du stationnement des véhicules dans la prairie à l'Est de la RD 751.

Cette réserve a été prise en compte et les modalités pour la lever sont détaillées ci-dessous :

- La commune a procédé au mois d'août à l'installation d'une barrière fixe sécurisée permettant la fermeture de l'accès au périmètre rapproché et le contrôle du stationnement des véhicules dans la prairie à l'Est de la RD751 ;
- Le raccordement de l'ensemble des habitations au réseau d'assainissement collectif doit être engagé prochainement. L'étude de maîtrise d'œuvre est en cours avec un début des travaux envisagé en 2020. Ces travaux permettront d'améliorer sensiblement la gestion des eaux usées sur ce secteur.
- Les services de l'Etat doivent prochainement engager, en collaboration avec la commune une démarche permettant d'aboutir à un plan de gestion permettant entre autre de repenser l'aménagement du parking à proximité du Moulin Pendu.

La Commission d'Enquête a par ailleurs rendu un avis favorable sans réserve concernant les projets d'élaboration du zonage d'assainissement pluvial et de révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

L'approbation

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.110-1, L. 153-21, R. 153-20 et suivants ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 Septembre 2013 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Canton de Champtoceaux ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 février 2015 actant le débat sur le PADD ;
- Vu la création de la commune nouvelle Orée-d'Anjou en date du 15 décembre 2015 ;

- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2016 validant le contenu modernisé du PLU ;
- Vu les délibérations du Conseil Municipal en dates du 30 mars 2017 et 29 juin 2017 relatives au 1^{er} arrêt du projet de PLU ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 mai 2018 actant le débat sur une version amendée du PADD ;
- Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 25 Septembre 2018 ayant arrêté le projet d'élaboration du PLU et tiré le bilan de la concertation ;
- Vu l'arrêté du maire n°AG-2019-10 en date du 29 Avril 2019 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;
- Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées ;
- Vu le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête ;
- Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et l'ensemble des pièces qui le composent joints en annexe à la présente délibération.

Il est précisé au Conseil Municipal que le dossier d'arrêt de PLU a été amendé et complété afin d'intégrer certaines remarques des personnes publiques associées et consultées ainsi que les propositions formulées par la Commission d'Enquête. Les modifications apportées au dossier de PLU sont présentées au Conseil Municipal en **ANNEXE 4**.

Ces ajustements ont principalement conduit à des modifications mineures ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLU. Elles concernent les différents documents composant le PLU :

Rapport de Présentation Tome 1 :

- Correction d'erreurs matérielles
- Ajout des STECAL NL2 situé à la Turmelière-Liré et Nt situé aux Babins-Bouzillé à la liste des STECAL
- Ajout du projet de classement des rives de Loire dans l'état initial de l'environnement
- Mentionner le projet de station d'épuration de Drain-Liré
- Mentionner les secteurs identifiés comme espaces naturels sensibles
- Mise à jour du rapport au regard de la protection de nouvelles haies au sein des corridors écologiques

PADD :

- Complément sur le paragraphe lié à la pratique touristique à renforcer pour y mentionner la route touristique de la Loire et des vignobles

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Précision, dans les orientations générales des OAP, de la définition de front bâti régissant les principes d'occupation de l'espace, pour en faciliter la réalisation au moment de l'aménagement
- OAP des Bourrières à Drain :
 - Suppression de la zone à vocation d'équipement
 - Suppression de l'interdiction relative aux arbres de haute tige, aux haies et aux clôtures
 - Correction du pourcentage de logements sociaux attendu
- OAP des Noues à Drain :
 - Implantation de la zone à vocation d'équipement au nord de l'OAP et réduction du périmètre qui empiète sur un bâtiment sur la partie nord
 - Modification des surfaces par vocation dans l'OAP : 1,97 ha pour l'équipement communal et 4,98 ha pour l'activité économique
- OAP secteur Marronniers à Bouzillé : suppression de la haie à préserver
- OAP rue de Venise à St-Christophe-la-Couperie : suppression des objectifs de logements sociaux, des principes de voies et d'accès à l'OAP
- OAP centre-bourg à Bouzillé : modification des limites de l'OAP
- OAP de la Ténoterie à Champtoceaux : basculement du secteur 2AU en 1AU
- OAP des Mortiers à St-Laurent-des-Autels : précision concernant la nécessité de réaliser des travaux de renforcement des réseaux avant dépôt du permis d'aménager

Règlement graphique :

- Corrections d'erreurs matérielles
- Identification supplémentaire d'immeubles à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Emplacements réservés :
 - Suppression de l'ER n°20 pour élargissement de la voie de desserte du secteur du Carroil à Drain
 - Modification de l'ER n°30 (création d'une station d'épuration) au Bas Frêne à Drain pour modifier l'accès à la future station
 - Suppression de l'ER n°25 (équipement collectif) sur le secteur des Bourrières à Drain
 - Création d'un ER d'une surface de 2 220 m² pour création d'un bassin d'eaux pluviales sur la parcelle 177B554 au Friche Roux à Liré
 - Création d'un ER de 1 200 m² pour la station d'épuration sur les parcelles ZK31-ZK34-ZK36 au Fossé Neuf à Bouzillé
 - Suppression de l'ER n°72 (passage réseaux) à Liré
 - Modification de l'ER n°11 (Aménagement voie d'accès) à Liré. A positionner sur la parcelle B2752
 - Création d'un ER pour réseaux EU/EP au niveau de la parcelle B1529 à Liré à hauteur de 1 000 m²
 - Prolongement de l'ER n°103 (chemin piéton entre le site de la Turmelière et le moulin des Robinets) à Liré jusqu'au centre équestre de la Turmelière
- Modifications du zonage
 - Rectification des limites du zonage de la zone UB au niveau de l'Imbardière à St-Christophe-la-Couperie pour intégrer le projet de démolition d'un bâtiment
 - Drain : modification du zonage au niveau de la zone d'activité. Intervertir les zones 2AUy et 2Aue pour faciliter l'aménagement, intégrer la voirie à la zone AU au niveau du Pontreau, et supprimer la bande en AU au niveau de la parcelle 83 au nord
 - Champtoceaux : modification du zonage au niveau du secteur de la Ténoterie. Le secteur 2AU est converti en zone 1AU suite à une remarque formulée à l'occasion de l'enquête publique en raison du dépôt d'un permis d'aménager sur ce secteur.
 - Drain : modification du zonage au niveau du secteur des Bourrières : transformer le secteur 1AUe en 1AUm
 - Modification des limites des zones Uh au Lattay à St-Christophe-la-Couperie et sur le secteur Quarteron/Paradis à Champtoceaux
 - Classement des parcelles AB1206 et AB1207 en UA à Landemont
 - Classement de la parcelle B2008 en UB à St-Christophe-la-Couperie
 - Classement de la parcelle B3911 en totalité en UB à Liré
 - Classement des parcelles AE109 et AE110 en zone A à La Varenne
 - Extension de la zone Ai au sud du bâtiment de la parcelle A1264 aux Boiteux à Liré
 - Modification du zonage N/UB sur les parcelles B3310-B3921-B4074 au niveau de la coulée et du sentier Rémi Belleau à Liré
 - Modification du zonage pour corrections périmètres NC1/NC2 à la carrière du Fourneau à Liré
 - Élargissement de la zone A aux Galloires à Drain
 - Classement en N du périmètre classé au Champalud à Champtoceaux à l'exception d'une partie des parcelles AD44 et AD45 à maintenir en zone UA
 - Modification pour réduction des périmètres propres aux STECAL NL1, NL2 et Nt
 - Classement en Np de l'ensemble des périmètres rapproché et immédiat relatifs aux captages d'eau potable
 - Ajout d'éléments annexes au plan de zonage (zonage champ captant, infrastructures bruyantes, risque cavités souterraines)

Règlement écrit :

- Harmonisation pour la dérogation à l'article 13 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement
- Modification de la définition d'annexe dans l'article 5 des Dispositions générales (p.12 du règlement écrit) afin de préciser que l'annexe est non accolée au bâtiment principal
- Modification de la définition d'emprise au sol dans l'article 5 des Dispositions générales (p.13 du règlement écrit) afin de reprendre la définition complète de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme
- Modification de la définition de limite séparative dans l'article 5 des Dispositions générales (p.14 du règlement écrit) afin d'en clarifier la lecture et la compréhension
- Modification de l'article « 4.2 En limite contigüe à une zone Av » des dispositions applicables à toutes les zones afin de porter l'obligation à toutes les constructions nouvelles (non limité à l'usage d'habitation) avec un retrait calculé par rapport à la limite de zone et non à la limite séparative
- Modification de l'article « 8.2 Adaptation au sol » des dispositions applicables à toutes les zones pour préciser qu'un terrain plat est caractérisé par une pente inférieure ou égale à 5%
- Modification de l'article 13 de la zone UA (P.34-35) afin de supprimer une redondance concernant la création de logement par changement de destination
- Modification de l'article 13 de la zone UB (P.49) afin de supprimer la phrase relative au changement de destination, les règles du présent article s'appliquant de fait à toute création de logement
- Modification de l'article 7 de la zone 1AU (P.104) concernant les hauteurs des constructions en zone 1AUm car le règlement est contradictoire dans la règle entre construction principale et annexe
- Réécriture de l'article 8.4 pour permettre des ouvertures plus larges que hautes (sous réserve de respecter l'ordonnancement du bâti traditionnel)
- Modification du règlement en zone A limiter l'emprise au sol des abris pour animaux à 20 m² si non liés à une activité agricole
- Modification du règlement pour interdire les affouillements/exhaussements agricoles en zone N
- Limitation de l'emprise au sol à 500 m² maximum pour chaque STECAL NL1 en remplacement de la règle des 15% de l'unité foncière
- Limitation de l'emprise au sol maximum à 25m² par hébergement sans pouvoir excéder 250 m² à l'échelle de chaque STECAL Nt.

Annexe changement de destination des bâtiments agricoles :

- Ajout de 12 bâtiments suite à l'enquête publique

Annexes :

- Mise à jour de la convention de projet urbain partenarial de Champtoceaux
- Mise à jour de l'arrêté du champ captant au Cul du Moulin à Champtoceaux
- Intégration de la servitude d'utilité publique AS1 Ancenis dans la liste des servitudes
- Suppression de la Nigaudière à Drain de la liste des sites de la servitude AC2
- Modification du périmètre du zonage des eaux usées au niveau de la parcelle A2068 rue d'Anjou à Landemont

L'ensemble de ces modifications ont été présentées aux personnes publiques associées et consultées à l'occasion d'une réunion en date du 15 octobre 2019.

Considérant que les modifications rappelées ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique et des avis formulées par les personnes publiques associées et consultées ;

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, par 61 POUR, 0 CONTRE et 1 ABSTENTION :

- **APPROUVE le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie d'Orée-d'Anjou ainsi que dans les neuf mairies déléguées aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré le 29 octobre 2019

Le Maire,
André MARTIN

