

**MAUGES COMMUNAUTÉ**  
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SÉANCE DU 17 AVRIL 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le 17 avril 2019 à 18h30, les conseillers de la Communauté d'agglomération « Mauges Communauté » légalement convoqués, se sont réunis, salle de la Loire et Moine, au siège de Mauges Communauté, Commune déléguée de Beaupréau à Beaupréau-en-Mauges, sous la présidence de Monsieur Didier HUCHON, Président.

**Étaient présents :**

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES : MM. G. CHEVALIER - Mme A. BRAUD - P. COURPAT - R. LEBRUN - Y. POHU ;

CHEMILLÉ-EN-ANJOU : MM. C. DILÉ - J.P. BODY - B. BRIODEAU - H. MARTIN - J. MENANTEAU - Y. SEMLER-COLLERY ;

MAUGES-SUR-LOIRE : MM. J.C. BOURGET - Mme N. ANTIER - J.M. BRETAULT - J. RÉTHORÉ ;

MONTREVAULT-SUR-ÈVRE : MM. A. VINCENT - T. ALBERT - C. DOUGÉ - Mme S. MARNÉ - D. RAIMBAULT ;

ORÉE-D'ANJOU : MM. A. MARTIN - Mme M. DALAINE - Mme T. CROIX - J.C. JUHEL - J.P. MOREAU ;

SÈVREMOINE : MM. D. HUCHON - Mme M. BERTHOMMIER - R. CESBRON - M. ROUSSEAU - D. SOURICE - D. VINCENT.

Nombre de présents : 31

**Pouvoirs** : T. COLINEAU donne pouvoir à R. LEBRUN - J.Y. ONILLON donne pouvoir à P. COURPAT - A. VERGER donne pouvoir à J. RÉTHORÉ - A. RETAILLEAU donne pouvoir à JC. BOURGET.

Nombre de pouvoirs : 4

**Étaient excusés** : MM. F. AUBIN - Mme T. COLINEAU - G. LEROY - J.Y. ONILLON - B. BOURCIER - L. COTTENCEAU - M. MERCIER - Mme C. DUPIED - A. RETAILLEAU - Mme A. VERGER - C. CHÉNÉ - S. LALLIER - J. QUESNEL - P. MANCEAU - J.L. MARTIN - Mme I. VOLANT - S. PIOUS.

Nombre d'excusés : 17

**Secrétaire de séance** : M. Yves POHU.

**Date d'affichage** : 24 AVR. 2019

\*\*\*\*\*

Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-11- DE Date de télétransmission : 24/04/2019 Date de réception préfecture : 24/04/2019
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune d'Orée-d'Anjou : avis au titre du SCoT (3<sup>ème</sup> arrêt).**

**EXPOSÉ :**

Monsieur Gérard CHEVALIER, 2<sup>ème</sup> Vice-président, expose :

Dans le cadre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, Monsieur le maire d'Orée-d'Anjou, a notifié pour avis à Mauges Communauté, au titre de sa compétence SCoT, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération en date du 25 septembre 2018. Mauges communauté a émis, par délibération en date du 23 janvier 2019, un avis favorable assorti de remarques sur ce 2<sup>ème</sup> arrêt.

Suite à ce 2<sup>ème</sup> arrêt, les services de l'Etat ont demandé à la commune d'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. Les personnes publiques associées, au rang desquelles figure Mauges communauté, au titre du SCoT, sont appelées à donner leur avis une 3<sup>ème</sup> fois sur le dossier ainsi complété et amendé, qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

Mauges communauté a pris connaissance des compléments d'information et de justification et réitère son avis favorable du 23 janvier 2019, avec les remarques qui suivent.

Mauges Communauté, tient de prime abord à confirmer son soutien à l'extension de cette carrière, qu'elle considère comme tout à fait compatible avec le SCoT. En effet, concernant la gestion des ressources du sol et du sous-sol, le DOO du SCoT fixe comme objectifs d'utiliser les matériaux locaux pour répondre aux besoins locaux, dans une optique de développement durable ainsi que de préserver la capacité de production de matériaux à plus forte valeur ajoutée qui ont vocation à être utilisés à un niveau interrégional du fait de leur qualité et de leur rareté. Il est ainsi préconisé de privilégier l'exploitation des gisements déjà existants sur les Mauges en les optimisant et en exploitant tout leur potentiel sous réserve de la compatibilité d'une extension avec d'autres objectifs d'intérêt général qui pourraient émerger dans le cadre de l'élaboration du projet stratégique communal ou intercommunal.

Comme l'a souligné la CCI dans son 1<sup>er</sup> avis en date du 15 décembre 2017, il s'agit là d'une carrière exploitant des matériaux spécifiques et rares, à savoir une lentille de calcaire du massif armoricain présentant une forte valeur ajoutée vis-à-vis des autres granulats. Ce type de matériau est très recherché pour la réalisation d'ouvrages d'art, pour le secteur industriel ainsi que pour l'agriculture, en entrant dans la composition d'amendements fertilisants. Il présente donc un intérêt économique fort à l'échelle régionale.

Par ailleurs, l'exploitant, la société CHARIER, a travaillé le volet environnemental et la prise en compte de la biodiversité très en amont, dès 2010, en prenant l'appui du CPIE Loire Anjou, association agréée de protection de l'environnement, afin d'éviter les espaces à plus forts enjeux, de réduire les impacts négatifs et de trouver des compensations ajustées pour les impacts résiduels. Le périmètre d'extension prévu, plus restreint qu'à l'origine, épargne les parcelles hébergeant les richesses les plus sensibles et des mesures compensatoires sont bien prévues concernant notamment la perte des surfaces d'habitats justifiant le périmètre Natura 2000, ainsi qu'au regard de la réglementation sur les zones humides impactées.

Au vu de ces différents éléments, il apparaît donc que l'extension de la carrière de Liré à hauteur de 15 ha prend en compte de manière équilibrée les enjeux sociaux, environnementaux et économiques et est cohérente avec le SCoT.

Plus globalement, Mauges Communauté, note dans ce présent avis, la prise en compte de plusieurs de ses remarques sur le 1<sup>er</sup> avis concernant l'arrêt du 29 juin 2017 et s'en félicite. Le PLU respecte globalement les grands objectifs du SCoT que ce soit en matière de consommation d'espace, de prise en compte de l'environnement, de production de logements, de développement économique. Les documents qui le composent sont bien structurés et les annexes détaillées et illustrées de manière claire et lisible.

Pour mémoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est structuré autour de trois (3) types d'orientations :

- Des orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, qui mettent en avant la multipolarité comme mode de développement et la question du foncier à utiliser de manière économe ;

Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-11- DE Date de télétransmission : 24/04/2019 Date de réception préfecture : 24/04/2019
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Des orientations générales en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, afin de répondre aux enjeux identifiés sur le territoire de la commune ;
- Des orientations particulières relatives à l'habitat, aux transports et déplacements, à l'équipement commercial, au développement économique et aux loisirs.

Il comprend des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce 2<sup>ème</sup> projet de PLU appelle les remarques suivantes au titre du SCoT des Mauges, structurées en fonction des thèmes abordés dans le PADD du PLU pour vérifier d'une part leur cohérence avec les orientations du SCoT et d'autre part la cohérence interne des différents documents constituant le PLU.

## **1- Structuration et maillage du territoire :**

### **▪ Polarités et mode de développement**

Le PADD du PLU reprend les polarités secondaires identifiées au SCoT à savoir Champtoceaux et Liré sur l'axe ligérien et Saint-Laurent-des-Autels/Landemont en rétro-ligérien. Les objectifs affichés en termes de population, de production de logements, de commerces, services et équipements, sont en cohérence avec la vocation de ces pôles secondaires, qui a été précisée par rapport au 1<sup>er</sup> arrêt.

Des liens forts et des coopérations avec les territoires voisins sont évoqués pour plusieurs thématiques (mobilités, santé, tourisme, viticulture). Ceci constitue effectivement un enjeu fort pour Orée d'Anjou au regard de son positionnement géographique.

Les objectifs démographiques, à savoir 19.000 habitants en 2026, soit une évolution de 1,1 à 1,3% par an sont en cohérence avec le SCoT et avec l'attractivité du territoire.

Il en est de même pour les objectifs de production de logements estimés à 130 par an, soit la poursuite de la tendance 2002-2011 et la moyenne annuelle lissée sur 20 ans prévue par le SCoT. Leur répartition est tout à fait cohérente avec la structuration du territoire, en respectant l'objectif du SCoT de 75 % sur les pôles et avec une production annuelle plus forte sur les pôles ligériens de Champtoceaux et Liré.

Le PADD prévoit que l'armature du territoire s'appuie sur un niveau d'équipements, et de services adaptés en affichant comme objectif une véritable mutualisation. Il met en exergue les besoins au regard du desserrement nantais et évoque la nécessaire anticipation des besoins en équipements enfance / petite enfance par rapport à l'accueil de population nouvelle.

Le diagnostic fait état d'une bonne présence d'équipements de proximité, avec une présentation essentiellement quantitative. L'analyse a été complétée avec le projet de santé prévu par la commune et la structuration de l'offre de soins, prenant appui sur les pôles.

La mutualisation d'équipements structurants sur le bi-pôle Landemont/St Laurent-des-Autels a été précisée.

La valorisation de la culture et du tourisme citée comme fondement d'attractivité et de rayonnement du territoire dès le début du PADD constituent une ambition en résonance avec la qualité paysagère et patrimoniale de cette commune qui constitue pour Mauges Communauté une porte d'entrée ligérienne depuis l'agglomération nantaise.

### **▪ Gestion du foncier pour le développement urbain**

Le PLU reprend bien les orientations du SCoT en affichant au PADD une priorité au renouvellement urbain. L'objectif du SCoT de production de 30 % minimum de logements en enveloppes urbaines est respecté. Ce travail a été effectué en redéfinissant les enveloppes urbaines du SCoT au plus proche de l'urbanisation effective en se fondant sur le Schéma d'Aménagement Communal et le Programme d'Action Foncière (SAC-PAF) établi avec le CAUE.

Il est intéressant de souligner que ce taux de 30% a déjà été constaté sur la période 2002-2012, particulièrement sur La Varenne, Saint-Laurent-Landemont, et Liré.

La priorité au renouvellement urbain ainsi que les densités prévues dans les opérations d'aménagement permettent de limiter l'urbanisation en extension pour l'habitat à 57 ha soit -27 % par rapport à 2002-2012. Cette consommation d'espace sur la durée du PLU est cohérente avec le SCoT qui prévoit 113 ha sur 20 ans.

Les densités du SCoT sont respectées et déclinées dans les OAP de manière différentielle en intégrant une notion intéressante de gradient de densité avec des densités généralement plus fortes en cœur de bourg qu'en extension. Il est probable que les densités affichées sur certains secteurs seront difficiles à tenir compte-tenu de la morphologie des terrains, des autres prescriptions de protection paysagère, de cônes de vue (Liré, La Varenne). Il convient dans ce cas de privilégier la qualité urbaine.

Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-11- DE Date de télétransmission : 24/04/2019 Date de réception préfecture : 24/04/2019
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le maintien d'espaces de respiration végétales est également important : dents creuses, friches, jardins, espaces délaissés et non urbanisés sont également des supports de la biodiversité en ville. Des études scientifiques récentes dévoilent une régression rapide des espèces inféodées à ces milieux anthropisés (flore, oiseaux). À ce titre, le principe de densification de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine ne doit pas systématiquement être associé à la création d'habitats neufs empiétant sur les espaces de nature restant. Il existe au sein des bourgs beaucoup de constructions existantes à réhabiliter ou d'espaces à reconsidérer.

Concernant les villages et hameaux, plus nombreux sur cette partie de territoire de Mauges Communauté compte-tenu du contexte viticole, un travail d'analyse multicritères important a été réalisé avec des arbitrages ayant permis de limiter fortement les villages dont l'urbanisation sera limitée au comblement de dents creuses, en cohérence avec le DOO du SCoT. (9 villages retenus).

## **2- Paysages, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques**

Le PLU affiche dans ces domaines des objectifs et orientations qui appellent concertation et coordination avec les territoires voisins, qu'ils soient internes ou externes à Mauges Communauté. La localisation de la commune d'Orée d'Anjou, en limite de la Loire, invite à se saisir avec dextérité des enjeux environnementaux et paysagers qui confèrent à ce territoire son authenticité. Porte d'entrée au nord-ouest des Mauges, la commune d'Orée d'Anjou doit pouvoir s'appuyer sur ces deux facettes pour maintenir la qualité de son territoire.

### **▪ Paysages et patrimoine naturel**

Le territoire d'Orée-d'Anjou est notamment reconnu grâce à ses promontoires qui offrent des perspectives sur la vallée de la Loire. Les secteurs de la Varenne, Champtoceaux et Drain sont particulièrement concernés par ces panoramas. La DREAL des Pays-de-la-Loire a récemment engagé une démarche d'inscription de ce secteur préservé au titre des sites classés.

Le rapport de présentation, le PADD et plusieurs OAP mettent en avant des cônes de vues localisés sur des points hauts, offrant au regard des perspectives lointaines. Des coupures paysagères identifiées, principalement dans les creux des vallées, sont également précisées.

Plusieurs cônes de vues sont identifiés dans des OAP, le règlement précise des contraintes de construction sur les zones 1AUm. Mauges Communauté prend note du travail réalisé pour la prise en compte de cet enjeu paysage dans le document d'urbanisme.

### **▪ Pérennisation des espaces agricoles et des exploitations**

Le PLU prend en compte l'économie agricole, activité structurante pour le territoire. Les consommations foncières maîtrisées permettent de donner plus de lisibilité à l'agriculture. Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLU a permis de délimiter des périmètres d'opération évitant les impacts négatifs sur les exploitations.

Les changements de destination ont été étudiés selon les critères de la charte agriculture et urbanisme afin notamment d'éviter les conflits d'usage ou d'impacter les exploitations. Ils font l'objet d'une annexe détaillée et illustrée. Il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur les bâtiments situés en proximité immédiate du PPRI.

Un nombre conséquent de granges, notamment de granges à pilier, a été identifié. Il s'agit là d'un patrimoine identitaire avec une vigilance à apporter sur la qualité architecturale du projet.

### **▪ Trame verte et Bleue**

La trame verte et bleue figurant au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU reprend le tracé des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés par le SCoT. Cette trame apparaît même étoffée dans le PADD puisque des corridors reliant des cœurs de biodiversité ou des réservoirs de biodiversité ont été ajoutés.

Les corridors du SCOT se démarquent par un code couleur différent. Le PADD souligne que les continuités écologiques seront maintenues. Il précise également la volonté de préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de nature « ordinaires ».

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme apparaît comme l'outil retenu pour préserver les haies sur le territoire communal en cohérence avec ce qui est indiqué au rapport de présentation. Toutefois, le document graphique n'identifie pas entièrement les linéaires bocagers à l'intérieur de ces corridors écologiques. Or, pour maintenir en état les continuités écologiques, toutes les haies supports des corridors devraient bénéficier d'un classement au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il conviendrait donc de compléter le règlement graphique sur ce point.

Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-11- DE Date de télétransmission : 24/04/2019 Date de réception préfecture : 24/04/2019
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

De plus, il serait intéressant de préciser, soit au sein du rapport de présentation, soit dans une annexe, le processus décisionnel retenu pour préserver les haies identifiées et d'indiquer quelles seront les orientations de la collectivité pour restaurer les corridors dégradés.

Il est également proposé de matérialiser un corridor entre la vallée des Robinets et la vallée de la Champenière au travers de l'OAP des noues à Drain.

Enfin, en corridor ou en limite de cœur de biodiversité, il serait judicieux d'encadrer la pose des clôtures par des dispositifs perméables (mailles minimales des grillages, absence de murets ou de plaques au sol).

### **Cas particuliers**

Pour l'OAP des Garennes Barbotin à Champtoceaux, la frange ouest de la zone 1AU et 2AU empiète sur la TVB de la vallée du ruisseau du Voinard et son coteau boisé. Ce secteur abrupt en amont de la zone de captage d'eau potable est déjà sensible aux ruissellements. Il conviendra de retirer du périmètre les parcelles boisées. Il n'est pas nécessaire de réaliser un aménagement paysager qu'il sera compliqué d'entretenir le long de cette frange boisée. Cependant, le traitement des fonds de parcelle jouxtant la TVB pourrait être orienté de manière à favoriser les connexions entre « jardins et nature » (par exemple via des clôtures perméables en fond de parcelle, ainsi que par la plantation d'espèces arbustives champêtres).

#### **▪ Nature ordinaire**

Au-delà de la trame verte et bleue, le PADD affiche la volonté de préserver les éléments de la nature ordinaire, tels que les zones humides, les arbres et arbres isolés, parfois présents au sein du tissu urbain et participant à la qualité du cadre de vie du territoire. En ce sens, il est regrettable que l'espace boisé classé (EBC) constitué d'arbres centenaires, qui figurait au PLU de Bouzillé, en limite d'OAP des Marronniers, ait été supprimé dans le projet de PLU d'Orée d'Anjou. Il s'agit là en effet, d'un patrimoine naturel à conserver.

#### **▪ Eau et zones humides**

Les ruisseaux des Robinets, de la Champenière, de la Haie d'Allot et leurs affluents, rejoignent la Loire au travers de vallées encaissées conférant à ce territoire vallonné des Mauges toute sa singularité.

Les fonctions des zones humides et des cours d'eau, quelques soient leurs tailles, sont multiples. Leur préservation contribue notamment au maintien de la biodiversité et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Sur un territoire où les ressources hydrologiques souterraines sont faibles, la préservation des eaux de surface, des têtes de bassins versants jusqu'aux exutoires, est un point clé pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau.

Le SDAGE Loire-Bretagne rappelle dans son chapitre 8.1 le principe « éviter-réduire-compenser » qui s'applique aux zones humides. Le SAGE Estuaire de la Loire a incité les collectivités à se munir d'un inventaire des zones humides et des cours d'eau afin de préciser leur localisation et ainsi les préserver ou les restaurer.

Sur cette thématique, Mauges Communauté appelle la commune d'Orée-d'Anjou à la vigilance sur plusieurs points :

- Le territoire de Saint-Laurent-des-Autels a été identifié lors de l'étude préalable au Contrat Territorial Milieux Aquatiques Robinets et Haie d'Allot comme un secteur déjà fortement imperméabilisé. Localisé sur la tête de bassin versant du ruisseau des Robinets, les impacts des ruissellements ne sont pas à négliger.  
À ce titre, les aménagements des OAP des Mortiers, des Acacias et des Herrières devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Les réseaux enterrés devront être limités. À noter qu'un émissaire agricole est enterré dans la zone des Mortiers. Sa remise à ciel ouvert pourrait contribuer favorablement à cette logique.
- L'OAP des Herrières est traversée par une zone humide et bordée par une entreprise avec des activités aux impacts sanitaires possibles (pollution des sols). Il devra être tenu compte de ces contraintes physiques liées à l'environnement et à la santé dans l'aménagement urbain du site. Ensuite, le document précise que la prévention des inondations se traduit par un zonage N sur les principales vallées, de manière à préserver les capacités d'expansion et d'écoulement des crues. Toutefois, le zonage N offre la possibilité de réaliser des exhaussements liés à l'activité agricole. Cette disposition mérite d'être précisée et encadrée afin que les parcelles des fonds de vallée en zone A et N, et parcelles supports des corridors ne soient pas sujettes à du stockage de remblais, comme déjà constaté sur la commune. Une réflexion sur cette problématique mérite d'être engagée.

Par ailleurs, un cours d'eau localisé dans la zone d'extension de la carrière du Fourneau a été omis du document graphique. Il convient de repositionner ce linéaire.

Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-11- DE Date de télétransmission : 24/04/2019 Date de réception préfecture : 24/04/2019
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Enfin, Mauges Communauté demande à ce que l'arrêté de la zone de captage du Cui du Moulin à Champtoceaux soit actualisé.

#### ▪ **Performance énergétique**

Le PADD affiche une ambition concernant la performance énergétique du bâti ancien et des constructions neuves ainsi qu'une dynamique de développement des énergies renouvelables, reprenant ainsi les éléments indiqués au DOO du SCoT. Mauges communauté, par l'élaboration de son PLH d'une part et de son PCAET d'autre part, sera amenée à aborder ces thématiques de manière opérationnelle.

### **3- Habitat**

#### ▪ **Habitat qualitatif et diversification des logements**

Les OAP ont fait l'objet d'un travail approfondi ; les aspects environnementaux et la qualité paysagère sont bien pris en compte en reprenant les préconisations du SCoT concernant la présence d'espaces publics, de perméabilités douces, de voiries traversantes, de place accordée au végétal.

Concernant les formes urbaines, le PADD reprend les objectifs du PDH, qui préconise 27% d'habitat individuel groupé et 7% de collectif. Ceci est traduit succinctement dans les OAP qui, dans certains cas, indiquent seulement que ces formes urbaines devront être variées et diversifiées. Si cela offre une souplesse certaine et une marge de manœuvre pour les projets d'aménagement, il aurait été intéressant d'être plus précis dans certaines OAP ciblées, où l'environnement autorise des formes urbaines plus hautes ou plus compactes, où des besoins spécifiques ont été identifiés. (taille de logements, populations à accueillir...)

La diversification passe également par la mixité sociale, prise en compte dans le PLU avec :

- Des OAP de renouvellement urbain (13 en centre-bourg et 6 en renouvellement pavillonnaire) permettant d'accueillir différents types de ménages à proximité des services ;
- La production de logements locatifs sociaux à hauteur de 12%, avec une production prédominante dans les pôles (75%) ce qui est en cohérence avec le SCoT.

Ces objectifs sont retraduits dans les OAP avec des taux variables selon les communes déléguées et selon la taille des opérations ce qui concourt à la diversité.

#### ▪ **Amélioration parc privé**

Le PADD évoque un enjeu fort d'amélioration du parc privé en matière de confort, de salubrité, d'amélioration énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap, de lutte contre la vacance et souhaite poursuivre la dynamique engagée avec l'OPAH.

#### ▪ **Populations spécifiques**

L'enjeu du vieillissement est souligné et développé au PADD avec un besoin en structures d'accueil et en logements adaptés. Le travail de réflexion qu'a engagé Mauges Communauté dans ce domaine avec le Gérontopôle des Pays de la Loire devrait permettre d'apporter des solutions concrètes à ces besoins. Le développement d'une offre spécifique pour les jeunes est également jugé nécessaire. Les opérations de renouvellement urbain sont évoquées pour accueillir ce type de logements mais il est dommage qu'aucune OAP ne prévoit ce type de logements hormis une OAP sur Bouzillé pour les personnes âgées.

Le PADD évoque également des besoins en hébergement d'urgence et en logements saisonniers.

Les besoins en terrains pour gens du voyage ne semblent pas avérés sur la commune, qui ne dispose que d'une halte d'accueil sur Drain. Mauges communauté, désormais compétente dans ce domaine prendra en compte les nouvelles orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Plus globalement, le Programme Local de l'Habitat (PLH), de Mauges Communauté, actuellement en cours d'élaboration, prend en compte ces besoins et ces enjeux qui seront traduits dans le plan d'actions, établi en coordination étroite avec les communes.

### **4- Infrastructures et mobilités**

#### ▪ **Infrastructures**

Le PADD du PLU évoque l'importance pour le développement de la commune, notamment sur le plan économique, de la connexion avec les territoires voisins sur le réseau routier et souligne à ce titre l'intérêt du projet de poursuite de la voirie structurante Cholet-

Accusé de réception en préfecture  
049-200060010-20190417-CC2019-04-17-11-  
le 24/04/2019  
Date de télérmission : 24/04/2019  
Date de réception préfecture : 24/04/2019

Ancenis. Mauges Communauté soutient ce projet incluant une traversée de Loire à Ancenis ainsi que le raccordement à la voie structurante du sud-est nantais afin de désenclaver le territoire des Mauges. Ce projet permettrait en outre, d'optimiser et de rendre attractive l'offre de transport en commun sur l'axe Nord-Sud que représente la ligne 8 Ancenis-Cholet.

Mauges Communauté est par ailleurs, favorable à l'amélioration du cadencement sur l'axe ferroviaire Nantes-Angers, qui accueille à la fois TGV et TER, actuellement limité en termes de capacité. Toutefois, une vigilance particulière devra être apportée sur la qualité de service à l'utilisateur. En effet, l'amélioration du cadencement doit permettre une augmentation de la qualité et de l'offre TER (volume de voyageurs, régularité, connexion avec Paris, ...) sans que cela ne vienne au détriment de l'adéquation des horaires avec la demande voyageurs, de l'information et de l'accueil en gare, particulièrement sur Ancenis.

#### ▪ Mobilités

L'organisation des déplacements communaux et intercommunaux, afin de limiter le recours à l'automobile, constitue une orientation du PADD du PLU déclinée en plusieurs objectifs et repris dans un schéma d'organisation, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Mauges Communauté est Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM). Elle devient progressivement gestionnaire des services de Mobilités existants sur le territoire anciennement gérés par le département de Maine-et-Loire et souhaite développer les enjeux des mobilités de proximité mais aussi les mobilités alternatives à la voiture individuelle (TAD, modes doux, covoiturage). Par ailleurs, elle sera aussi l'interlocutrice et le porte-parole des besoins de mobilités vers les territoires voisins auprès de la Région des Pays-de-la-Loire, notamment dans le cadre du SRADDET en cours d'élaboration.

Le service de transport à la demande existant vers les gares de Ancenis et Oudon doit être valorisé et pérennisé par la Région Pays de la Loire en partenariat avec Mauges Communauté. Par ailleurs, dans le cadre de sa compétence, Mauges communauté s'attachera à poursuivre le développement de la desserte en TAD au sein de la commune nouvelle pour permettre un maillage du territoire et une intermodalité avec le réseau de transport par car régional ou communautaire.

La réflexion autour de l'interconnexion des réseaux de transports va s'articuler autour des deux AOM compétentes à savoir Mauges Communauté et la Région des Pays-de-la-Loire. Ce nouveau cadre territorial doit permettre de développer l'intermodalité et de développer des services de transports au plus près des besoins de la population en s'affranchissant des limites départementales.

À ce titre, des pôles d'échanges multimodaux seront à envisager : Saint-Laurent-des-Autels, à la convergence de plusieurs axes de communication dispose à cet égard d'une position privilégiée. Un travail entre la commune et le service mobilité de Mauges Communauté a été engagé pour définir et qualifier ce projet d'aire multimodale.

Le PADD fait état d'une réflexion à l'échelle des pôles pour les itinéraires de modes doux. Le PLU a pris en compte cet aspect notamment au sein des OAP des communes déléguées et prévu plusieurs emplacements réservés à cet effet. Ces aménagements sont des investissements d'avenir qui doivent permettre d'accroître l'accessibilité du territoire (en particulier pour les jeunes, les actifs locaux et les personnes âgées) et de contribuer à la réduction de l'usage de la voiture pour les déplacements de courtes distances. Ces itinéraires doivent être intégrés dans chaque projet d'aménagement et interrogés autour de chaque polarité.

Par ailleurs, le PADD évoque la création d'une liaison douce entre Liré et le bassin de vie d'Ancenis sans pour autant apporter une traduction réglementaire et un horizon dans le temps, compte tenu des nombreuses difficultés liées à la mise en œuvre de ce type de projet dans un environnement très contraint. Mauges Communauté se tient à la disposition d'Orée d'Anjou pour engager un groupe de travail sur ce sujet et ainsi permettre à court et moyen termes d'étudier des pistes d'actions afin de conforter et de sécuriser la place du piéton, du vélo et des autres modes doux sur l'itinéraire Liré-Ancenis. Cette liaison pour les modes doux est d'enjeux multiples tant pour les mobilités du quotidien (travail, études, ...) que pour les mobilités touristiques et sportives.

La Commune déléguée de Liré est au même titre que Champtoceaux et Saint-Laurent-des -Autels un carrefour stratégique en matière de flux et d'organisation des mobilités sur le territoire d'Orée d'Anjou. La complexité du tissu foncier et ses contraintes ne permettent pas d'inscrire un espace qui, à moyen terme, pourrait être dédié à un ou plusieurs services de mobilité. Comme pour la liaison Liré-Ancenis, une réflexion doit être menée afin de connaître plus précisément les besoins et les services qui devront voir le jour au sein d'un pôle intermodal connecté au réseau de mobilités de Mauges Communauté (TAD, covoiturage, ...) et de la Région Pays-de-la-Loire (transports interurbains, rabattement gare d'Ancenis, ...).

### ▪ Aménagement numérique

L'aménagement numérique revêt une importance particulière pour le développement et l'attractivité des territoires afin d'assurer des services performants de proximité permettant de limiter les déplacements. Mauges Communauté doit bénéficier d'ici 2023 de la fibre optique dans le cadre de la politique départementale portée par le SMO Anjou Numérique et entend engager dès à présent avec les communes et en lien avec ce syndicat départemental, une réflexion sur le développement des usages.

## 5- Développement économique, équipement commercial et de loisirs

### ▪ Développement économique

Le diagnostic souligne la prédominance du service tertiaire avec le développement d'une économie présentielle sur un territoire marquée par une forte résidentialisation avec en parallèle une certaine déprise industrielle liée à l'absence de desserte routière structurante.

Les zones d'activités, d'Orée d'Anjou sont logiquement situées plus en rétro-ligérien sur les flux, avec une hiérarchisation en cohérence avec le SCoT et une consommation d'espace maîtrisée, en deçà des objectifs du SCoT.

Mauges Communauté, en tant que communauté d'agglomération, est compétente en matière de développement économique notamment en ce qui concerne la création, l'aménagement et la gestion de zones d'activités. Dans le cadre de cette compétence, elle a réalisé courant 2016, des arbitrages fonciers dans le cadre des transferts des zones d'activités.

Le PLU tient compte de ces arbitrages qui concernent en grande partie la zone des Alliés sur Liré, avec 34 hectares rebasculés en zone agricole. Le PLU conserve 32 ha pour cette zone dont 20 ha rebasculés en 2 AUY par rapport au PLU actuel de Liré.

Si cette zone revêt un caractère structurant à l'échelle de Mauges Communauté, son développement est à envisager à long terme puisqu'il est fortement lié à l'aménagement de la future voie structurante Cholet-Beaupréau-Ancenis et sa connexion avec celle du sud-est nantais.

En l'absence de visibilité précise sur la mise en service de ces axes, le développement à court et moyen termes devrait se réaliser sur les zones intermédiaires. Deux zones sont prévues au PLU : celles des Couronnières à Liré et celle des Mortiers à Saint-Laurent-des-Autels pour une extension totale de 11 ha sur la durée du PLU, soit un objectif en dessous du SCoT qui, prévoit 24 ha à l'horizon 2030.

La Zone intermédiaire des Couronnières à Liré, attractive par son positionnement en proximité d'Ancenis et par sa densité d'entreprises est appelée à se développer à court terme. A ce titre le foncier en 1 AUY prévu à hauteur de 4,6 ha semble sous-estimé au regard de la durée du PLU.

Ainsi, sur cette zone, Mauges Communauté, dans le cadre de sa compétence économique, juge pertinent de prévoir une surface à urbaniser plus importante sur ce parc en compensant bien évidemment la surface supplémentaire à consommer avec la fermeture à l'urbanisation de surface à urbaniser dans un ou plusieurs parcs d'activités existants moins attractifs.

Le SCoT préconise en parallèle du développement de nouvelles zones, d'étudier la requalification des zones existantes afin d'explorer les capacités de densification et d'amélioration.

Mauges Communauté, dans le cadre de sa compétence économique, envisage à court et moyen termes, d'étudier l'optimisation du foncier notamment sur la zone des Couronnières.

Par ailleurs, il serait intéressant que la commune, à moyen terme, envisage, sur Saint-Laurent-des-Autels, identifiée comme pôle secondaire, le devenir de l'ancienne briqueterie d'une surface de 3 hectares. Mauges Communauté invite la commune à s'interroger sur sa vocation future, sachant que cette zone, actuellement classée en UY est située à l'interface d'une zone d'habitat.

Le règlement écrit prend en compte certaines recommandations du SCoT en termes de qualité paysagère et d'intégration à l'environnement, de stationnement des deux roues. Par contre la disposition de l'article 13 qui prévoit pour les aires de stationnement de favoriser, si possible, l'infiltration des eaux pluviales sera de portée limitée.

En dehors de ces zones d'activité, le PLU identifie 8 STECAL à vocation économique pour une surface totale de 7,54 ha inscrites en Ay ou Ny en précisant la nature des activités existantes et les projets d'extension.

### ▪ Equipement commercial

Le PADD affiche une orientation d'équilibres commerciaux à protéger afin de pérenniser les activités commerciales de proximité au sein des bourgs. À ce titre, les quatre (4) linéaires de protection commerciale prévus au règlement graphique sont pertinents et en cohérence avec le PADD.

Accusé de réception en préfecture  
049-200060010-20190417-C2019-04-17-11-  
DE  
Date de télétransmission : 24/04/2019  
Date de réception préfecture : 24/04/2019



Une attention particulière est apportée aux liaisons douces dans les OAP de cœur de bourg favorisant un accès à ces commerces. Par contre, aucune OAP ne prévoit la création de cellules commerciales ou services en rez-de-chaussée alors que cela est indiqué comme possibilité au PADD.

Un point de vigilance est à signaler par ailleurs, concernant le règlement de la zone UY, qui autorise constructions ou installations à usage d'activités, y compris les commerces, ce qui peut remettre en cause les équilibres commerciaux affichés au PADD. Il conviendrait d'encadrer strictement les commerces autorisés (partie commerciale d'une entreprise, « show-room »), interdiction des commerces alimentaires, afin de ne pas créer de concurrence et d'éviter l'évasion des commerces de proximité vers les zones d'activités.

#### ▪ **Tourisme**

L'économie touristique est un levier important de développement pour Orée d'Anjou au regard de la qualité patrimoniale et paysagère du territoire mis en exergue dans le PADD. Le règlement est cohérent avec les orientations du PADD en autorisant des équipements légers de loisirs en bord de Loire, le développement de gîtes, les hébergements atypiques, le tourisme viticole.

Toutefois, le PADD n'aborde pas le potentiel d'évolution des sites stratégiques ni les possibles complémentarités et coopérations avec les territoires voisins.

Mauges Communauté, dans le cadre de sa compétence en matière de politique touristique, a défini le thème du « tourisme d'affaires », comme levier de développement de cette politique qui par ailleurs devra s'appuyer sur la promotion et la mise en valeur des richesses et sites du territoire en interne et vis-à-vis des territoires voisins.

---

Le Conseil communautaire :

Vu l'arrêté préfectoral DRCL/BCL n°2015-103 portant création de Mauges Communauté et approuvant ses statuts ;

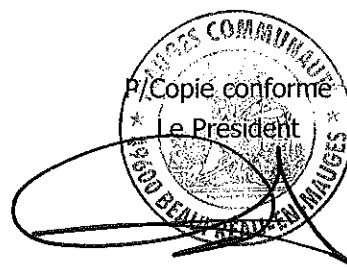
Vu l'avis favorable assorti des remarques de la Commission Urbanisme-Habitat du 2 avril 2019 ;

Vu l'avis favorable du Bureau du 3 avril 2019 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

#### **- DÉCIDE :**

Article unique : D'émettre un avis favorable au projet de plan local de l'urbanisme d'Orée-d'Anjou avec la prise en compte des remarques ci-dessus.



Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-11- DE Date de télétransmission : 24/04/2019 Date de réception préfecture : 24/04/2019
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Accusé de réception en préfecture  
049-200060010-20190417-C2019-04-17-11-  
DE  
Date de télétransmission : 24/04/2019  
Date de réception préfecture : 24/04/2019