

Clisson, le 22 janvier 2019



**Monsieur le Maire**  
**Commune nouvelle Orée d'Anjou**  
**4 rue des Noues**  
**CS 10025 – Drain**  
**49530 Orée-d'Anjou**

Objet : Délibération, avis sur le PLU d'Orée d'Anjou

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint la délibération, prise par le Comité Syndical du 7 janvier 2019, relative à l'avis du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais sur le PLU d'Orée d'Anjou, au titre de territoire voisin.

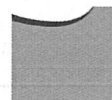
Nous vous en souhaitant bonne réception.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations les meilleures.

Le Vice-Président en charge du SCoT,



  
Patrick BALEYDIER





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
COMITE SYNDICAL DU 7 JANVIER 2019

19.01.13

**OBJET : Avis sur le PLU d'Orée d'Anjou**

L'an deux mil dix-neuf, le sept janvier à dix-huit heures quinze, le comité syndical s'est réuni en séance publique, salle du conseil en mairie de Saint Hilaire de Clisson, suite à la convocation de Monsieur François GUILLOT, Président.

Le quorum n'ayant pas été atteint lors de la séance du 17 décembre 2018, le comité a de nouveau été convoqué le 7 janvier 2019

Étaient présents :

<b>Clisson Sèvre Maine Agglo</b> M. Jean-Pierre BOUILLANT Mme Marcelle, CHAPEAU M. Claude CESBRON M. François GUILLOT Mme Martine LEGEAI M. Benoist PAYEN M. Jean-Paul RICHARD M. Aymar RIVALLIN Mme Janick RIVIERE Mme Josette SCOUARNEC Mme Nelly SORIN M. Albert MECHINEAU	<b>Communauté de communes Sèvre et Loire</b> M. Thierry AGASSE M. Patrick BALEYDIER M. René BARON Mme Nicole LACOSTE M. Stéphane MABIT M. Jean-Pierre MARCHAIS M. Jérôme MARCHAIS M. Jean-Marie POUPELIN M. Alain SABOURIN Mme Christelle BRAUD
<b>Commune de Vertou</b> Mme Michèle LE STER	<b>Commune de Basse Goulaine</b>

Étaient absents excusés :

<b>Clisson Sèvre Maine Agglo</b> M. Xavier BONNET M. Jean-Guy CORNU M. Benoît COUTEAU	<b>Communauté de communes Sèvre et Loire</b> Mme Laurence MENARD M. Joël BARAUD
<b>Commune de Vertou</b> Mme Marie SLIWINSKI	<b>Commune de Basse Goulaine</b>

Pouvoirs :

<b>Clisson Sèvre Maine Agglo</b>	<b>Communauté de communes Sèvre et Loire</b> M. Pierre BERTIN donne pouvoir à M. MABIT
<b>Commune de Vertou</b> M. Rodolphe AMAILLAND donne pouvoir à Mme LE STER	<b>Commune de Basse Goulaine</b>

Assistaient également à la réunion :

Mme Lydie HERAULT VISSET, Directrice

**Date de convocation :** 20 décembre 2018

**Nombre de membres :** 49 en exercice (39 titulaires et 10 suppléants) : 23 présents

25 votants (dont 2 pouvoirs)

Votants au titre du pôle SCoT - Pays : 22 votants

Votants au titre du pôle Culture - Pah : 24 votants

Secrétaire de séance : Martine LEGEAI

Intervention de Patrick Baleyrier

## Contexte

La commune d'Orée d'Anjou a arrêté son projet d'élaboration de PLU par délibération du 25 septembre 2018, et l'a soumis pour avis au Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais, au titre de territoire voisin (article L. 153-16 du code de l'urbanisme).

## Présentation du projet

Le projet s'appuie sur les éléments de diagnostic suivant :

- La diversité marque le territoire de la Commune d'Orée d'Anjou.
- Une organisation multipolaire et un territoire traditionnellement marqué par des bourgs dynamiques et animés
- Une double polarisation extérieure au territoire (Nantes à l'Ouest, Ancenis à l'Est) ;
- Une identité agri-viticole largement présente ;
- La Loire comme image de marque ;
- Une desserte globalement à développer (routière, transports en commun...) ;
- Une économie essentiellement tertiaire, un développement endogène lié notamment à l'absence de liaison routière efficace permettant la connexion aux réseaux routiers départementaux, régionaux, et nationaux ;
- Des liens forts avec les territoires voisins avec lesquels un renforcement des coopérations devra être recherché (mobilités, santé, tourisme, viticulture...).

Le projet s'appuie sur les orientations suivantes :

### Orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- La multipolarité comme mode de développement
  - Des polarités supports prioritaires d'un développement organisé : Ainsi, à l'échelle du territoire du SCoT des Mauges, les communes déléguées de Champtoceaux, de Liré, de Landemont et de Saint-Laurent-des-Autels sont identifiées comme pôles secondaires. Ils ont vocation à accueillir le développement résidentiel et économique nécessaire à leur renforcement.
  - 19 000 habitants à horizon 2027 (16240 en 2015) : La réalisation de 130 logements / an et une évolution démographique maîtrisée de l'ordre de 1.1 à 1,3% / an. (entre 1.5 et 2% / an au niveau des polarités secondaires et entre 0.5 % et 1% / an sur le reste du territoire.)
  - Affirmer les vocations des différents « pôles » tout en travaillant les connexions (routières, douces, mutualisations d'équipements / services...) entre elles : vocation résidentielle et touristique pour Champtoceaux / résidentielle, économique et touristique pour Liré / résidentielle, économique et de mobilités pour Saint Laurent-Landemont.
- Un foncier à utiliser de manière économe
  - Un objectif minimal de 30% de logements au sein des enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du PLU
  - 9 villages ont été dénombrés comme susceptibles de recevoir des constructions nouvelles en comblement de l'enveloppe urbaine (densification des dents creuses).
  - Les densités : de l'ordre de 15 à 17 logements / ha pour les communes non pôles et de l'ordre de 17 à 20 logements / ha pour les polarités secondaires

### 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

- Maintenir et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale

- Maintenir les grandes coupures paysagères des coteaux ligériens
- La préservation des vues remarquables à l'échelle de chaque bourg
- La protection du promontoire de Champtoceaux revêt un enjeu prioritaire
- Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection
- L'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante du territoire
  - Affirmer la pérennité des espaces agricoles et des exploitations
- Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de nature « ordinaire »
- Veiller à la gestion économe des ressources naturelles
- Limiter l'exposition aux risques et nuisances
- Améliorer la performance énergétique du territoire

### **Orientations particulières**

- Orientations relatives à l'habitat
  - Développer un projet commun pour territorialiser l'action
  - Assurer les conditions d'un parcours résidentiel complet sur le territoire
  - Diversifier les statuts d'occupation des logements du territoire : Les logements locatifs sociaux devront représenter 12% de la production neuve, soit 15 logements locatifs sociaux par an
  - Mener une politique de l'habitat qualitative et durable
  - Logements des populations spécifiques
- Orientations relatives aux transports et déplacements
  - Lier développement du territoire et axes majeurs de transport
  - Organiser les déplacements communaux et intercommunaux afin de limiter le recours à l'automobile
- Orientations relatives à l'équipement commercial, au développement économique et aux loisirs
  - Un développement économique prenant appui sur l'organisation territoriale : La ZA des Alliés, parc d'activités structurant à l'échelle de Mauges Communauté, voire (inter-) départemental constitue le projet de développement économique majeur (30 ha) du territoire à horizon 2030.
  - L'objectif de la consommation d'espace à destination de l'activité économique est d'environ 52 hectares maximum en extension des enveloppes urbaines existantes des zones d'activités du territoire.
  - Des équilibres commerciaux à protéger
  - Une pratique touristique à renforcer

### **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- Habitat : Surface maximale à consommer en extension des enveloppes urbaines : 57 hectares

### **Proposition d'avis du SCoT du Pays du Vignoble Nantais :**

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais apprécie que les continuités écologiques identifiées au niveau de la vallée de la Divatte trouvent leur prolongement dans le projet de la commune d'Orée d'Anjou. Ils assurent la cohérence de l'action en matière d'affirmation de la trame verte et bleue au-delà des limites administratives.

Les orientations définies pour la préservation du caractère paysager des bords de Loire et leur mise en valeur touristique à l'appui des bourgs patrimoniaux et de La Loire à Vélo sont concordantes avec les objectifs fixés par le Vignoble Nantais dans l'animation de son territoire.

Le Vignoble reçoit le message qui lui est aussi adressé pour le projet de développement des transports en commun affiché dans le PADD du PLU d'Orée d'Anjou visant à améliorer la connexion des réseaux de transport collectif Lila et Anjou Bus au niveau de la commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels. Ces continuités sont cohérentes avec les projets de développement économique définis pour Orée d'Anjou.

Le Vignoble Nantais prend acte de la stratégie de développement économique défini dans le cadre du PLU d'Orée d'Anjou, et notamment du projet de zone d'activités des Alliés en lien avec le renforcement de l'axe Cholet-Ancenis (Parc structurant à horizon 2030 de 32 ha).

Ces projets renforcent la nécessité de mettre en place un dialogue en continu entre nos territoires au regard de leurs conséquences notamment en matière d'accueil de population et des enjeux de mobilité.

#### **Délibération**

**A l'unanimité, les membres du comité syndicat, adhérant au pôle SCoT Pays émettent un avis favorable sur le projet de PLU d'Orée d'Anjou.**

Pour extrait certifié conforme,  
A Clisson le 9 janvier 2019

**Le Président,**

**François GUILLOT**

