



**MAUGES COMMUNAUTE
COMMUNE D'OREE D'ANJOU
COMMUNE DELEGUEE DE LIRE**

**Synthèse de la participation du public par voie électronique
du projet d'aménagement de la zone d'activités les Couronnières
II**

En application de l'article L.123-19 du Code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique a été organisée afin de recueillir les observations du public sur le projet d'aménagement de la zone d'activités les Couronnières II, avant l'obtention du permis d'aménager.

La procédure de participation du public par voie électronique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs : du lundi 6 février 2024 au mercredi 6 mars 2024 inclus. Pendant toute la durée de la procédure, le dossier a été consultable sur le site Internet de la ville d'Orée d'Anjou : <https://www.oreedanjou.fr/>.

Un avis d'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville d'Orée d'Anjou et publié par voie d'affichage en mairie d'Orée d'Anjou et en mairie annexe de Liré, et dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest France et Courrier de l'Ouest). Deux panneaux ont été également installés sur le site pour informer la population de cette procédure.

Les intéressés ont pu faire part de leurs observations ou propositions par courriel, pendant la durée de la participation du public.

Le présent document constitue la synthèse établie à l'issue de cette procédure. Elle sera publiée sur le site internet de la commune d'Orée d'Anjou, accompagnée de l'ensemble des observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que des motifs de la décision.

Observations consignées / Réponses apportées

La société Alter Public, Maître d'ouvrage, et la commune d'Orée d'Anjou ont fait le choix de répondre dans le présent document à l'ensemble des observations émises et d'y apporter pour chacune une réponse, par thématique soulevée.

Les contributions reçues seront annexées à la présente synthèse et anonymisées.

Observation n°1 – reçue le février 2024

« Je vous contacte au sujet de l'aménagement souhaité des Couronnières, par notre belle commune.

Pouvez-vous me renseigner sur les points suivants s'il vous plaît ?

Quelles entreprises s'implanteraient sur ces parcelles oréennes ?

Quelle est l'activité de ces entreprises ?

Ces entreprises s'engagent-elles à développer l'emploi local et à respecter l'environnement ? »

Réponse du Maître d'ouvrage

- Les entreprises et leur type d'activité

Le site de la ZA des Couronnières 2 proposera de nouvelles parcelles viabilisées à destination d'artisans.

- Le développement de l'emploi local

Le site de la ZA des Couronnières est destiné à l'implantation d'artisans de préférence locaux afin de répondre aux objectifs définis dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de Mauges Communauté. Le SCOT a établi un maillage économique du territoire s'appuyant sur des *Parcs structurants, des Parcs d'activités intermédiaires et de petites zones artisanales réparties sur tout le territoire*. La zone des Couronnières 2 s'inscrit dans les parcs d'activités intermédiaires. Le pré-découpage des lots compris entre 1200 et 3000 m² favorisera l'implantation d'activités artisanales dites de proximité.

- Le respect de l'environnement par les entreprises

Les entreprises seront soumises aux normes applicables dans le périmètre du permis d'aménager.

Une attention particulière est portée à l'environnement dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités. Ainsi, une bande paysagère de 2 mètres de large composée de plantations arbustives et arborées avec des essences indigènes de haies bocagères sera réalisée sur l'intégralité du pourtour de la parcelle, excepté bien sûr au niveau des entrées de voiries, complétant ainsi la haie bocagère résiduelle au sud. Une haie transversale intermédiaire favorisera l'installation et le maintien de la biodiversité et assurera l'intégration paysagère des bâtiments d'activités.

Les principaux impacts du projet sur le milieu naturel concernent la période de réalisation des travaux, la coupure du cheminement des espèces et la perturbation visuelle et auditive.

Le choix de la période du chantier résulte autant que possible, de la prise en compte des périodes de réalisation des périodes sensibles pour les différentes espèces présentes sur la zone d'étude. Dans le cas présent, la zone d'étude présente des potentialités écologiques faibles. Il est néanmoins préconisé de réaliser les travaux hors période sensible pour les espèces fréquentant les haies.

Concernant les émissions lumineuses, les cours et façades des lots pourront être éclairés.

Des projecteurs asymétriques, conçus pour limiter la déperdition lumineuse et l'éblouissement permettant d'obtenir un grand champ d'éclairage au sol seront privilégiés. Mauges Communauté a fait le choix de ne pas installer d'éclairage public dans la zone d'activités afin de limiter les pollutions lumineuses.

Les entreprises seront également soumises aux normes en vigueur en matière d'environnement.

Observation n°2 – reçue le 9 février 2024

« En effet, nous serions peut-être intéressés pour acheter un terrain sur celle-ci, je vois qu'actuellement il y a une participation du public par voie électronique qui est organisée avant le permis d'aménager.

Nos questions sont les suivantes :

Les terrains sont-ils définis ? Si oui combien il y en aura ?

Le prix au m² est-il défini ? Si oui à combien s'élève-t-il ? »

Réponse du Maître d'ouvrage

- L'aménagement de la zone d'activités / le dimensionnement des terrains et leur nombre :

Il est envisagé la création de 16 parcelles. Un pré-découpage a été réalisé lors des études notamment pour caler les entrées aux lots et assurer la bonne gestion des eaux pluviales. La taille des lots varie de 1200 à 3000 m².

- Le prix de commercialisation

Conformément à la délibération du Conseil de Mauges Communauté du 15 décembre 2021, les prix de cession des espaces fonciers des zones d'activités économiques sont établis selon une grille tarifaire. La zone des Couronnières 2 étant une zone dite « intermédiaire », les prix pratiqués varient entre 12 et 15€ / m² HT depuis le 01/01/2022.

Il est envisagé la création de 16 parcelles. Un pré-découpage a été réalisé lors des études notamment pour caler les entrées aux lots et assurer la bonne gestion des eaux pluviales. La taille des lots varie de 1200 à 3000 m².

Observation n°3 – reçue le 22 février 2024

« Nous avons une remarque : 2 sorties pour la zone sont pour nous inutiles. Celle auprès du rond-point des Vignes serait suffisante. Si la 2ème est faite il y aura de la circulation sur la petite route qui est déjà bien abimée et ce serait de l'insécurité pour les riverains avec par exemple des vitesses excessives. »

Réponse du Maître d'ouvrage

Le parti d'aménagement de la zone d'activités est défini conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU d'Orée d'Anjou approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 octobre 2019. L'OAP mentionne en effet une obligation de créer deux accès depuis la voie communale. Ce choix a été fait afin de ne desservir les futurs lots que par la voie interne à la zone. En outre l'entrée de la zone d'activités a été implantée au plus près du giratoire afin de favoriser son usage et ainsi limiter l'usage de la voie communale. Toutefois, à l'issue des travaux d'aménagement et de l'implantation des premières entreprises une réflexion sur la circulation pourra être menée s'il est constaté un problème de sécurité ou de vitesse excessive.

Observation n°4 – reçue le 4 mars 2024

« Voici nos remarques : une sortie pour la zone artisanale sur la voie communale serait suffisante pour la sécurité des riverains ».

Réponse du Maître d'ouvrage

Réponse identique à l'observation n°3 ci-dessus.

Observation n°5 – reçue le 5 mars 2024

« Pour nous la sortie sur la voie communale au lieu dit le Planty est inutile ne serait ce que pour la sécurité des riverains mais aussi pour prévenir des vols dans la zone ».

Réponse du Maître d'ouvrage

Réponse identique à l'observation n°3 ci-dessus.

Observations n°6, 7 et 8 – reçues le 5 mars 2024

Les mails envoyés concernant ces 3 observations ont été émis par 3 personnes différentes (portant le même nom de famille) mais leur contenu est identique. Leur mail était en effet accompagné de cette lettre ouverte :

« À l'heure où nous vous écrivons, nous avons passé quelques jours avec des températures printanières, ce qui nous a permis d'apprécier le chant de l'alouette deux mois en avance.

C'est dans ce contexte que nous comprenons mal la politique locale engagée, notamment sur le projet d'aménagement de la zone artisanale des Couronnières à Liré.

Étant jeunes citoyens, nous nous demandons en quoi cet agrandissement est nécessaire (réponse du Maître d'ouvrage - cf point 1 ci-dessous).

D'ailleurs, il nous a paru ironique de demander au public son avis après la réalisation des études ; ce qui nous porte à croire que le projet verra le jour malgré nos propositions (réponse du Maître d'ouvrage - cf point 2 ci-dessous).

Cependant, nous exprimons notre position sur le sujet. D'abord du point de vue écologique, les travaux effectués entraîneront la destruction du sol par artificialisation (intensifiant l'extraction de minerais, de roches et d'hydrocarbures). Donc une perte irrémédiable de terres agricoles, indispensables à la souveraineté alimentaire. Il n'est plus possible --vu les circonstances climatiques--, de consommer plus de 24 000 hectares d'espaces naturels par an! À cela s'ajoute une perte de biodiversité notamment une baisse des insectes, des oiseaux et des animaux sauvages à cause du bitume, de la lumière, du terrassement et de la pollution (particules fines de plastique, pneu, huiles etc). Même si les études d'impacts proposent des compensations, il y a un bouleversement réel du milieu naturel. À court et très long terme. (réponse du Maître d'ouvrage - cf point 3 ci-dessous).

Ensuite, au niveau hydrologique, l'extension de cette zone engendrera moins de perméabilité des sols et donc moins de rétention en eau. Ainsi, cette aire ne sera plus considérée comme une réserve en eau disponible. Cela contribuera à augmenter les phénomènes climatiques violents (l'eau ruisselle, ne s'infiltrant pas et causant des dégâts en aval). Les pollutions citées plus haut finiront en grande partie dans la Loire ou dans les sols, et par exemple dans l'eau potable. (réponse du Maître d'ouvrage - cf point 4 ci-dessous). Par ailleurs, nous devons aussi noter que d'un point de vue économique, ce projet privilégiera le mode de transport de camions et voitures, accentuant les émissions de CO₂. Et ils n'inciteront pas à développer les petits commerces dans les communes (réponse du Maître d'ouvrage - cf point 5 ci-dessous). Rajoutons qu'il reste des places vacantes sur cette zone (terrains et bâtiments inoccupés notamment à l'emplacement du « Caddie D'Orée »). Dans d'autres Communes comme au Fuleit, à Saint Christophe-la-Couperie ou à Saint Laurent des Autels, il y a des usines et zones sous utilisées (briqueteries surtout). Que préférons-nous entre un champ de blé, une vigne, une prairie pâturée et une zone aux reflets métalliques, coupant l'horizon, qui ne s'intégrera pas au terroir de Liré, et de surcroît vide de vie le week-end ? (réponse du Maître d'ouvrage - cf point 6 ci-dessous).

Enfin, nous espérons qu'une autre forme de projet plus sobre verra le jour. Que laisserons nous à nos enfants dans un monde où l'hirondelle ne saura plus quand chanter ? »

Réponse du Maître d'ouvrage

Point 1 : La zone d'activités à vocation artisanale des Couronnières à Liré, commune d'Orée d'Anjou, a été développée par la commune sur 14,5 hectares. Elle est aujourd'hui arrivée au terme de sa commercialisation. Afin de répondre à des besoins locaux, Mauges Communauté, compétente pour le développement économique, est à la recherche d'une nouvelle offre foncière dans la continuité de celle-ci, conformément aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Pays des Mauges et retranscrit dans le cadre du PLU de la commune d'Orée d'Anjou.

Le projet d'aménagement est situé au nord de la zone existante, sur un périmètre d'environ 3,8 hectares, identifié dans le Plan Local d'Urbanisme d'Orée d'Anjou en zone 1AUy, c'est-à-dire un espace dédié au développement d'activités économiques. Le projet répond donc aux objectifs économiques de Mauges Communauté d'Orée d'Anjou.

Les objectifs poursuivis par cette opération sont les suivants :

- Mettre en œuvre les ambitions affichées au Plan Local d'Urbanisme d'Orée d'Anjou de poursuivre le développement de la Zone d'activités des Couronnières ;
- Permettre de répondre aux demandes de foncier émanant d'acteurs économiques locaux ou d'autres territoires en développement une zone d'activité attractive ;
- Proposer un aménagement de qualité tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux du secteur.

Point 2 : par délibération du 18/01/2023 Mauges Communauté a engagé une démarche de concertation qui conformément aux dispositions des articles L103-2 et L103-4 du Code de l'urbanisme, a permis d'associer les habitants et autres personnes concernées notamment à travers la communication au grand public de l'avancement du projet, en vue de recueillir l'ensemble des souhaits, remarques et propositions des citoyens.

Les modalités de la concertation ont ainsi été mises en œuvre :

- La tenue d'une réunion publique le 11/09/2023, date relayée par voie de presse, afin de présenter, expliquer et échanger notamment sur les enjeux du site, le périmètre opérationnel, le programme envisagé et les aménagements.
- La tenue d'une permanence le mardi 5/09/2023 de 9h à 12h en mairie de Liré, date également relayée par voie de presse ;
- La mise à disposition, respectivement au siège de Mauges Communauté, en mairie d'Orée d'Anjou et en mairie annexe de Liré, d'un dossier qui a été complété au fur et à mesure de l'avancement des études jusqu'à la clôture de la concertation. Un registre destiné à recevoir les observations du public dans chacun des trois lieux sus-énoncés a été mis à disposition du public durant toute la durée de la concertation.

Point 3 : conformément à l'étude d'impact, il apparaît que les enjeux de biodiversité liés au champ cultivé sont faibles au vu de sa structure (absence de réseau de haies bocagères) et de sa production (monoculture intensive). Les seuls enjeux notables, qui restent relativement modérés, sont cantonnés aux haies relictuelles, aux fourrés spontanés et dans une moindre mesure aux bandes enherbées entourant le champ sur une largeur de 3 m en moyenne, comprenant talus et fossés.

Aussi conformément à l'état des lieux environnemental établi, hormis une percée de maximum 4 m de large qui sera effectuée dans la haie sud afin de faire passer des réseaux souples, la haie d'intérêt écologique est conservée (67 m conservés sur les 71 m linéaires existants).

Les talus et fossés entourant la parcelle seront quasi-intégralement maintenus dans le projet. Une partie des talus au nord du site sera arasée afin d'anticiper l'agrandissement du rond-point des Vignes projeté par le département.

En accord avec l'OAP, le projet prévoit la création d'une bande paysagère de 2 m de large autour du site, notamment le long de la D763. Une parcelle d'environ 550 m² au nord du site fera également l'objet d'un aménagement paysager et une haie transversale sera plantée dans l'alignement d'une haie bocagère existante en dehors du périmètre opérationnel (haie située à l'est du site). Ce sont donc environ 500 mètres

linéaires de haie bocagère qui seront plantés le long de la RD et le long de la voie communale, favorisant le maintien de la biodiversité.

Point 4 : conformément à la politique de gestion des eaux pluviales menée par Mauges Communauté, la zone d'activités imposera la réalisation d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle sur chaque lot cédé. La voirie publique sera réalisée sous forme de chaussée réservoir.

Cette gestion intégrée des eaux pluviales, aussi appelée gestion durable des eaux pluviales, a de nombreux atouts :

- Recharge des nappes phréatiques ;
- Réduction de la pollution des eaux pluviales par l'absence de ruissellement ;
- Réduction des débordements lors des intempéries ;
- Apport de fraîcheur en ville par la création de systèmes végétalisés ;
- Renforcement de la biodiversité ;
- Amélioration du cadre de vie ;
- Réduction du risque d'inondation.

Le règlement du permis d'aménager impose une imperméabilisation maximum pour chacune des parcelles.

Point 5 : l'implantation de nouvelles entreprises permettra la création d'emplois et potentiellement l'apport de nouveaux habitants favorisant et permettant le maintien et le développement des commerces de proximité. Pour rappel, la zone n'a pas vocation à accueillir des activités commerciales. Concernant l'impact carbone, la zone accueillera des activités de proximité ou au rayonnement limité pouvant correspondre au bassin de vie limitant potentiellement l'impact carbone. Enfin la création d'une voie douce mixte au sein de la zone sera couplée d'une liaison cyclable vers le bourg de Liré. Elle permettra ainsi d'assurer une liaison sécurisée entre le bourg et la zone d'activités afin d'inciter les habitants à l'usage des modes doux. La création d'une aire de stockage des vélos au sein de la zone complètera le dispositif « modes doux ».

Point 6 : le foncier disponible dans la zone existante est du foncier privé, sur lequel les collectivités, que ce soit la commune d'Orée d'Anjou et Mauges Communauté ne peuvent agir. Pour rappel, le PADD définit le seuil des disponibilités foncières à 8 ha pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités sur la commune. Le bilan réalisé à fin 2022 par les services de Mauges Communauté, en cumulé zones artisanales et zones intermédiaires, s'illustre par une disponibilité en foncier de 3,6 ha (et de 5 217 m² pour les seuls parcs intermédiaires). Concernant les « usines ou zones sous utilisées », Mauges Communauté réfléchit à la reconquête progressive de ces sites. Une étude est notamment en cours sur l'ancien site de Bouyer Leroux à Saint-Laurent-des-Autels afin de transformer cette ancienne usine en zone artisanale, nécessitant des travaux de démolition et de dépollution préalable.

Enfin concernant le volet « paysager » la préservation du végétal existant et la constitution de haies bocagères sur l'ensemble du pourtour du site et au sein de la zone d'activités favoriseront l'insertion des bâtiments d'activités.

Observation n°9 – reçue le 5 mars 2024

« Une lecture, même en diagonale, de l'épais dossier du projet, m'amène à formuler quelques remarques car il me semble que des points pourtant essentiels n'aient pas été développés, voire carrément éludés.

Les infrastructures.

Voilà désormais plus de 20 ans, nous avons oeuvré conjointement avec les services de la DRT du conseil général de l'époque, à la définition du tracé consensuel d'un axe 2x2 voies Beaupréau Vallet Ancenis concernant le territoire de Liré sur un linéaire de 9 km.

Aujourd'hui les interférences négatives des « anti tout » et les balbutiements et attermolements du conseil départemental quant à la mise en oeuvre de cet axe, et des raccordements des voies afférentes, dont la perspective a néanmoins présidé à la création du parc d'activité intercommunal des Alliers, laissent à penser, qu'à l'image du second franchissement de la Loire à Ancenis, il ne voit le jour qu'à la saint Glinglin.

Partant, je trouve donc dommage que le dossier n'évoque ni le statut ni le traitement futur des voies communales bordant le terrain, et en particulier de la voie à l'est qui outre sa vocation actuelle, sera naturellement appelée à assurer une liaison primordiale entre la zone des Couronnières actuelle et son extension. Elle nécessiterait donc un aménagement ad ok en terme d'emprise et de structure.

La voie intérieure, en impasse, semble également sous-dimensionnée pour la desserte et le trafic, et les facilités d'entrée des poids-lourds sur les parcelles, pour la bonne quinzaine d'unités artisanales ou commerciales envisagées au PA9, à moins que la surlargeur de 3m, fermée en enrobé, bizarrement qualifiée de « voie verte » n'autorise les manœuvres des véhicules.

L'absence de réseau d'éclairage public est sûrement dommage dans le contexte actuel de vol et autres méfaits (réponse du Maître d'ouvrage - cf point 1 ci-dessous).

Le respect et la vocation du site

Eu égard aux atouts naturels du terrain, sa situation en promontoire avec vue très intéressante sur la coulée St Joseph, les coteaux, le vieux bourg, le Chêne, la vallée de la Loire, et sa longue « vitrine » sur l'axe le plus fréquenté d'Orée d'Anjou et plus, tant par un trafic local qu'une fréquentation exogène, il aurait été nécessaire d'afficher certaines ambitions au niveau des activités accueillies et du traitement des parcelles et des caractéristiques des constructions.

Afin d'aider les élus dans la gestion et la sanction des demandes des candidats, des prescriptions qui permettent d'imposer le respect du caractère du site, tout en le valorisant, devraient être traduites dans un règlement digne de ce nom, loin du règlement « bateau » du PLU en vigueur.

Il serait très dommage de ne pas vouer la partie nord, au moins, de l'assiette du projet à l'accueil d'activités en lien avec le tourisme, l'hébergement, la restauration etc, auxquelles elle semble particulièrement propice. (réponse du Maître d'ouvrage - cf point 2 ci-dessous)

Pour information, le siège d'exploitation de la Filotière mentionné dans l'étude n'est plus en activité.

Point 1 : concernant les infrastructures adjacentes, la Route Départementale n'est pas de compétence d'agglomération. Dans le cadre du projet d'aménagement, des échanges avec le Conseil Départemental 49 (CD49) ont eu lieu notamment en terme de reprofilage du giratoire. En effet, il a été constaté que le giratoire actuel dans son profil, générerait des problèmes de vitesse de circulation. Aussi, associé au projet de création de cette zone d'activités, il a été convenu avec le CD49 que le reprofilage du giratoire serait mené en parallèle de l'aménagement de la zone d'activités. Des négociations foncières entre le maître d'ouvrage et le CD49 permettront cet aménagement. Concernant la voie communale, se référer à la réponse effectuée à l'observation n°3. Concernant la voie intérieure, le profil établi est un profil très souvent

utilisé en zones d'activités avec 6 m de voie, permettant le croisement aisé de 2 poids lourds, tout en limitant la vitesse de circulation, pour des questions de sécurité. Enfin les entrées charretières font 10 m de large permettant aisément l'accès aux parcelles à vocation principalement artisanale. Enfin concernant l'éclairage public, la politique de Mauges Communauté œuvre dans le sens de la limitation de la pollution lumineuse et de la réduction des coûts énergétiques. Charge aux artisans et industriels de se doter d'équipements permettant de limiter le risque d'intrusion et d'effraction.

Point 2 : concernant le volet paysager, un travail a été effectué afin d'intégrer au mieux la zone dans son environnement notamment à travers l'obligation de planter des haies bocagères au pourtour du site mais également la plantation des noues d'infiltration qui longent la voie de desserte interne. La plantation d'une haie transversale, située en milieu de zone, favorisera également l'intégration des bâtiments d'activités dans leur environnement. Une réflexion sur les aires de stockage a également abouti à la rédaction d'un article réglementaire spécifique afin de limiter leur impact dans le paysage.