

Commune d'Orée-d'Anjou

Département de Maine-et-Loire

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

Juillet 2024

NOTE DE
PRÉSENTATION



SOMMAIRE

1.	Modalités de la procédure et cadre réglementaire	
1.1	Descriptif de la commune nouvelle d'Orée-d 'Anjou.	3
1.2	Historique de la planification	4
1.3	Cadre réglementaire	4
2.	Expose des motifs et objets de la modification simplifiée N°2	
2.1	OAP Modifiée	6

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orée-d'Anjou approuvé le 29 octobre 2019, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 24 septembre 2020 et d'une mise à jour le 21 juin 2024.

Le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées et sera mis à la disposition du public, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme et selon des modalités qui seront définies par délibération du Conseil Municipal. Seules les dispositions modifiées du PLU exposées dans le dossier peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies sera établi et présenté par le Maire devant le Conseil Municipal afin d'approuver la modification simplifiée n°2 du PLU.

1. MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 Descriptif de la commune nouvelle d'Orée-d'Anjou

ORÉE-D'ANJOU est une commune de 17 020 habitants créée le 1^{er} janvier 2016 qui s'étend sur plus de 15 000 hectares.

Située en bord de Loire entre Nantes (30 km) et Angers (65 km), elle est une commune dynamique et attractive avec un taux de croissance de la population assez soutenu qui s'explique entre autres par le desserrement de la métropole nantaise. La commune est également située à proximité du pôle d'emploi d'Ancenis avec pour conséquence de nombreuses migrations pendulaires.

Orée-d'Anjou est une commune de Mauges Communauté, communauté d'agglomération située à Beaupréau-en-Mauges.



Elle se caractérise également par la présence d'une activité agricole diversifiée (élevage, viticulture...), par une activité économique majoritairement artisanale et par la présence d'un environnement paysager et naturel exceptionnels avec deux zones Natura 2000 en bord de Loire et plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2 et le site classé du Verrou de la Loire depuis décembre 2023.

1.2 Historique de la planification

Le PLU d'Orée-d'Anjou a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 octobre 2019. Le PLU est opposable depuis le 13 novembre 2019.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 24 septembre 2020 et d'une mise à jour le 21 juin 2024.

1.3 Cadre réglementaire

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

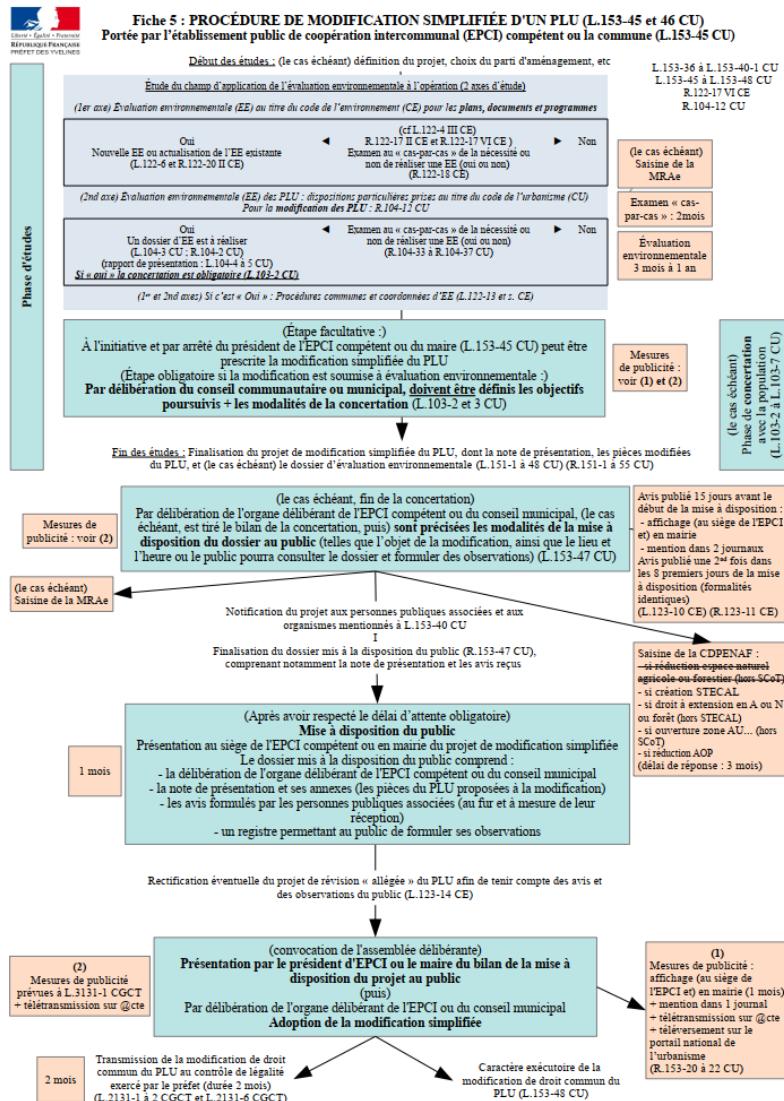
Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Schéma de la procédure de modification simplifiée de PLU



EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU vise à modifier l'OAP de la zone d'activités des Couronnières 2 située sur la commune déléguée de Liré.

2-1/ OAP modifiée

Liré est une commune déléguée au sein de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Mauges Communauté, située au sud-ouest du département du Maine et Loire, en région Pays de la Loire. Elle se situe à proximité des trois agglomérations Nantes / Angers / Cholet, à 1 h de la côte Atlantique.

Liré représente un secteur du territoire dynamique en plein développement, qui bénéficie de la proximité de la ville d'Ancenis située au nord de l'autre côté de la Loire. Dans la continuité de la ZA « Les Couronnières 1 », localisée à 2 km au sud du bourg et arrivant au terme de sa commercialisation, la communauté d'agglomération Mauges Communauté souhaite créer une extension de la zone d'activité existante.

D'une surface de 3,9 ha, ce site est localisé entre la route départementale n°763 à l'ouest et une voie rurale à l'est.

Le projet prévoit la création d'une quinzaine de lots de surface comprise entre 1 200 et 3 000 m² environ pour accueillir des entreprises artisanales. Le découpage des lots se fera à la demande afin d'ajuster la surface foncière au plus près du besoin dans une démarche d'optimisation.

L'aménagement de ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager autorisé le 28 mars 2024. Ce dossier comportait une étude d'impact, annexée à la présente procédure de modification simplifiée.

L'intervention envisagée au travers de cette procédure porte uniquement sur la correction du tracé de la voie interne à cette future zone d'activité.

Comportant initialement un accès au Nord/Est du secteur et un accès au Sud, il est proposé de réaliser cette même voie avec une placette de retournement en lieu et place de l'accès Sud du secteur qui sera supprimé.

Cette modification est justifiée par le gabarit et la structure de la voie existante (située à l'Est de cette zone) qui ne sont pas adaptés à la circulation et aux croisements de véhicules lourds et d'engins agricoles.

L'aménagement de la circulation interne ainsi adaptée permettra de sécuriser les flux dédiés à cette future zone d'activité.

Avant Modification

Secteur du Parc des Couronnières Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Le secteur est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques. Ce site est une extension du parc des Couronnières existants qui se situe le long de la départementale 763.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement de cette zone devra être imaginé de manière à s'intégrer au paysage environnant, principalement agricole. Des aménagements paysagers qualitatifs devront notamment y être envisagés en prenant en compte notamment la topographie marquée du site.

Une bande paysagère sera aménagée le long de la RD 763.

La gestion des eaux pluviales sera intégrée dans les aménagements du site. Elle sera réalisée en s'appuyant sur la topographie.

Les différents aménagements nécessaires à la zone (bassin, parc stationnement...) devront être réalisés, sauf en cas d'impossibilité technique, dans la partie basse du site, au sein du périmètre ICPE impactant l'emprise foncière.

Dans le cas de constructions sensibles aux nuisances sonores, des mesures devront être prises pour réduire les impacts du bruit lié à l'infrastructure dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

- Principes d'accès et de desserte

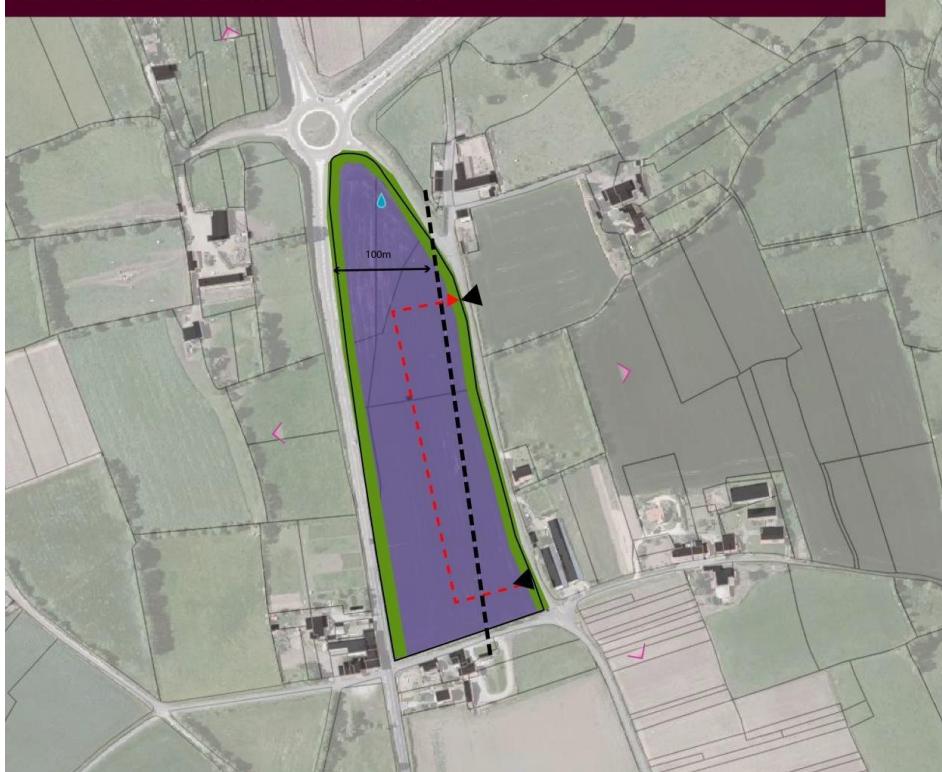
Aucun accès ne se fera sur la RD 763. Les accès seront à privilégier depuis la voie d'accès à l'est du site, sous réserve d'élargissement de la voirie existante.

Plusieurs voiries structurantes devront permettre de traverser et desservir la zone sans encombre, notamment pour les véhicules poids lourds.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 4.6 ha

SECTEUR DU PARC DE LA COURONNIERE - LIRE



Principes d'occupation de l'espace

— Limite de l'OAP

■ Espace à vocation économique

Principes paysagers et environnementaux

↑ Cône de vue à préserver

↓ Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie

■ Aménagement paysager à réaliser

Principes d'accès et de voirie

↔ Principe de voirie structurante à créer

→ Principe d'accès

— Bande de 100 mètres au sein de laquelle des dispositions de lutte contre les nuisances sonores liées à la voirie doivent être prises pour les constructions "sensibles" (hôtellerie par exemple)

Après modification

Secteur du Parc des Couronnières

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Le secteur est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques. Ce site est une extension du parc des Couronnières existants qui se situe le long de la départementale 763.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement de cette zone devra être imaginé de manière à s'intégrer au paysage environnant, principalement agricole. Des aménagements paysagers qualitatifs devront notamment y être envisagés en prenant en compte notamment la topographie marquée du site.

Une bande paysagère sera aménagée le long de la RD 763.

La gestion des eaux pluviales sera intégrée dans les aménagements du site. Elle sera réalisée en s'appuyant sur la topographie.

Les différents aménagements nécessaires à la zone (bassin, parc stationnement...) devront être réalisés, sauf en cas d'impossibilité technique, dans la partie basse du site, au sein du périmètre ICFP impactant l'entreprise foncière.

Dans le cas de constructions sensibles aux nuisances sonores, des mesures devront être prises pour réduire les impacts du bruit lié à l'infrastructure dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

- Principes d'accès et de desserte

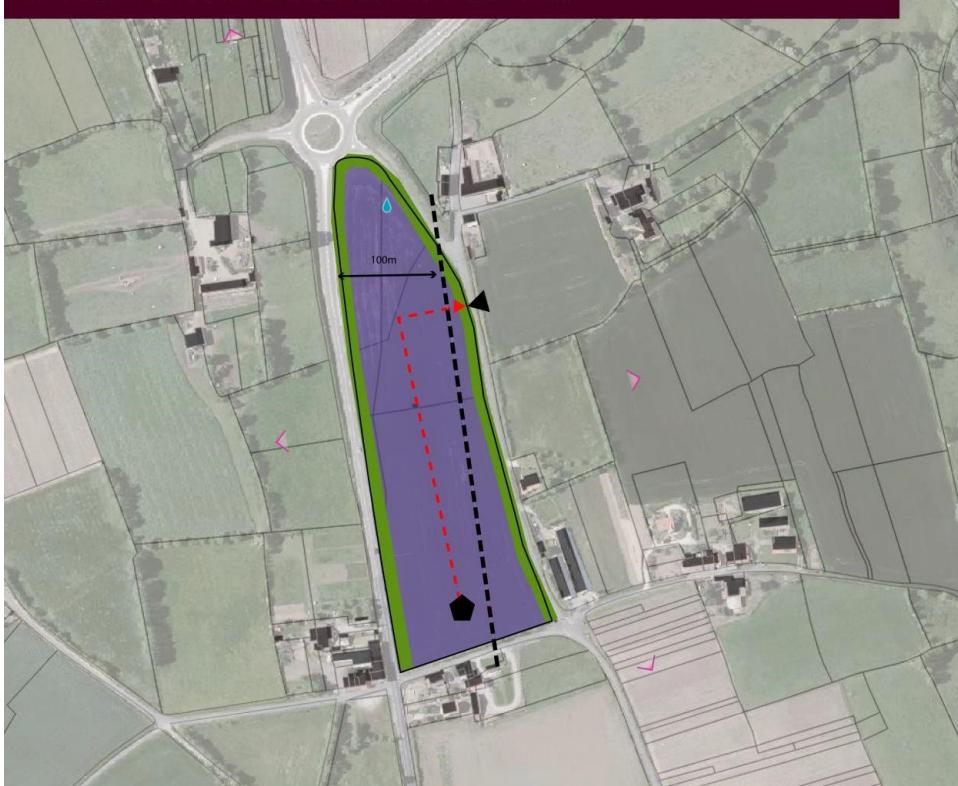
Aucun accès ne se fera sur la RD 763. L'accès à la zone d'activités devra être réalisé au plus près du giratoire de la RD 763 afin de limiter l'impact sur la voie communale à l'est. Tout accès à la zone (entrée et sortie) est interdit sur la partie sud-est.

Une voirie interne structurante devra permettre de desservir la zone sans encombre, notamment pour les véhicules poids lourds.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 4.6 ha

SECTEUR DU PARC DE LA COURONNIERE - LIRE



Principes d'occupation de l'espace

- Limite de l'OAP
- Espace à vocation économique

Principes paysagers et environnementaux

- ▷ Cône de vue à préserver
- 💧 Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Aménagement paysager à réaliser

Principes d'accès et de voirie

- ↔ Principe de voirie structurante à créer
- ▲ ■ Principe de desserte et de retournement
- Banne de 100 mètres au sein de laquelle des dispositions de lutte contre les nuisances sonores liées à la voirie doivent être prises pour les constructions "sensibles" (hôtellerie par exemple)