



1- Contexte règlementaire

Ce présent document correspond à l'annexe obligatoire « auto-évaluation » de la demande de cas par cas associée à la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune d'Orée-d'Anjou.

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La loi ASAP du 7 décembre 2020 ne soumet pas les modifications de PLU à évaluation environnementale systématique. Une analyse des incidences est effectuée dans le cadre d'un examen ad hoc pour définir la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

2- Renseignements généraux sur la demande d'examen au cas par cas

Identification de la personne publique responsable : **Commune d'Orée d'Anjou**

Document concerné : **Plan Local d'Urbanisme d'Orée d'Anjou, approuvé le 29 octobre 2019**

Type de procédure : **Modification simplifiée**

Synthèse des modifications prévues (détails dans le tableau page suivante) :

- Modifications du règlement écrit
- Modification du règlement graphique
- Corrections d'erreurs matérielles
- Suppression d'un emplacement réservé et correction d'une erreur matérielle dans le tableau des ER

Personne publique responsable	Commune d'Orée-d'Anjou Monsieur André MARTIN – Maire
Document concerné	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 octobre 2019
Type de procédure	Modification simplifiée
Synthèse des modifications apportées	<ul style="list-style-type: none">▪ Modification du règlement écrit▪ Corrections d'erreurs matérielles sur le document graphique du règlement▪ Suppression d'un emplacement réservé et correction d'erreur matérielle

Enoncé des éléments de modification :

Corrections d'erreurs matérielles sur le document graphique du règlement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Report de la limite de la zone non aedificandi (plan lotissement et document PLU : différence de matérialisation entre les 2 documents) ▪ Report d'une limite de chemin sur parcelle (erreur sur l'identification entre le terrain et le passage du chemin)
Suppression d'un emplacement réservé et correction d'erreur matérielle dans le tableau des ER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suppression de l'ER n°13 (négociation entre commune et propriétaire) ▪ Correction erreur matérielle dans le tableau (ER n°116)

3- Description du projet et de ses impacts

A- Modification de la règle sur les clôtures en zone UA et en zone UB

Cette évolution réglementaire répond à une nécessité de mise en sécurité de biens, notamment lorsque les bâtiments accueillent des activités de services (petite enfance, MAM, autres activités), mais également de propriétés privées.

Cette modification ne porte pas d'incidence sur l'agriculture ou consommation d'espace.

Elle n'a pas d'impact sur les milieux naturels, sur la biodiversité ou les continuités écologiques.

Elle n'a pas d'incidence sur le paysage urbain, les règles du PLU garantissant l'usage de matériaux de qualité et une bonne intégration paysagère.

Lorsque les projets se situeront en abords de monuments classés, l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera sollicité obligatoirement et repris en prescriptions dans les autorisations délivrées.

Elle n'aura pas d'incidence sur les risques, ni nuisances et aucune incidence sur la consommation de ressources et changement climatique.

B- Rectification d'erreurs et modification mineure visant à améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme – Commune déléguée Saint-Laurent-des-Autels - Lotissement « Les Oiseaux » - Annexe N°8.1.1 - Paragraphe 3-2.1 (Page 10)

Cette modification fait suite à une erreur de report graphique n'ayant aucune incidence sur l'agriculture ou consommation d'espace.

Elle n'a pas d'incidence sur le paysage urbain, la biodiversité ou les continuités écologiques.

Elle n'a pas d'incidence sur les risques, ni nuisance ou sur la consommation de ressources et changement climatiques.

Il s'agit de mettre en cohérence une limite de zone non aedificandi sur le document graphique du PLU, non concordante avec le document graphique du permis d'aménager, toujours en vigueur, dans un lotissement aménagé dans une zone urbaine. Cette bande fait apparaître une différence d'environ 1,50m entre les deux documents.



C- Correction d'erreur matérielle : Commune déléguée La Varenne
Prescription L. 151-38 : sentier piétonnier ou itinéraire à conserver – Annexe n°8.1.1 - Paragraphe 3-2.2 (Page 12)

Cette modification fait suite à une erreur de report graphique n'ayant aucune incidence sur l'agriculture ou consommation d'espace.

Elle n'a pas d'incidence sur le paysage urbain, la biodiversité ou les continuités écologiques. Elle n'a pas d'incidence sur les risques, ni nuisance ou sur la consommation de ressources et changement climatiques.

Il s'agit de mettre en cohérence le document graphique du PLU avec la réalité du terrain : un chemin sentier a été reporté, lors de l'élaboration du PLU en 2019, sur un terrain privé qui ne correspond pas à la réalité de son tracé sur le terrain. Ce mauvais report rend une partie de terrain inconstructible.

D- Suppression de l'emplacement n°13 – commune déléguée Champtoceaux – Annexe n°8.1.1 - Paragraphe 3-2.3 (Page 12)

Cette modification répond à une négociation foncière, aboutie, entre le propriétaire et la commune. Cet emplacement réservé avait été instauré pour la création d'un futur accès au profit de la commune.

Cet aménagement peut se réaliser à l'issue des échanges à l'amiable (cession-acquisition) intervenus entre les deux parties. Cet emplacement réservé peut donc être supprimé.

Cette démarche permettra au propriétaire privé de réaliser un aménagement de lot à construire au sein de la zone urbaine déjà bâtie et située en cœur de commune.

Le résultat de ces échanges fonciers entre les 2 parties permet de réaliser, pour la commune, l'accès envisagé lors de la mise en place de l'ER et, pour le propriétaire, l'aménagement de son foncier avec un découpage cohérent en fonction de l'accès communal.

Cette réflexion répond à l'objectif fixé par la législation : densifier en enveloppe urbaine.

Cette suppression n'a aucune incidence sur l'agriculture ou consommation d'espace.

Elle n'a pas d'incidence sur le paysage urbain, la biodiversité ou les continuités écologiques. Elle n'a pas d'incidence sur les risques, ni nuisance ou sur la consommation de ressources et changement climatiques.