



PROJET

MODIFICATION SIMPLIFIEE PLU N°4

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 049-200056158-20250612-DCM20250612_19-DE



Commune d'Orée-d'Anjou

Département de Maine-et-Loire

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°4

Octobre 2024

NOTE DE
PRÉSENTATION



SOMMAIRE

1.	MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE.....	2
1.1	Descriptif de la commune nouvelle d'Orée-d 'Anjou.....	2
1.2	Historique de la planification.....	3
1.3	Cadre réglementaire.....	3
2.	EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4.....	6
3	CONTENU DE LA MODIFCIATION N°4	
3.1	Modification de la règle sur les clôtures en zone UA et en zone UB.....	6
3-1.1	Modification du règlement écrit de la zone UA.....	7
3-1.2	Modification du règlement écrit de la zone UB.....	9
3-2	Rectification d'erreurs et modification mineures visant à améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.....	10
3-2.1	Commune déléguée de Saint-Laurent-des Autels - Réglementation des zones non aedificandi.....	10
3-2.2	Commune déléguée de La Varenne – Prescription L. 151-38 : sentier piétonnier ou itinéraire à conserver.....	12
3-2.3	Emplacements réservés.....	12

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée n°4 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. DESCRIPTIF DE LA COMMUNE - 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

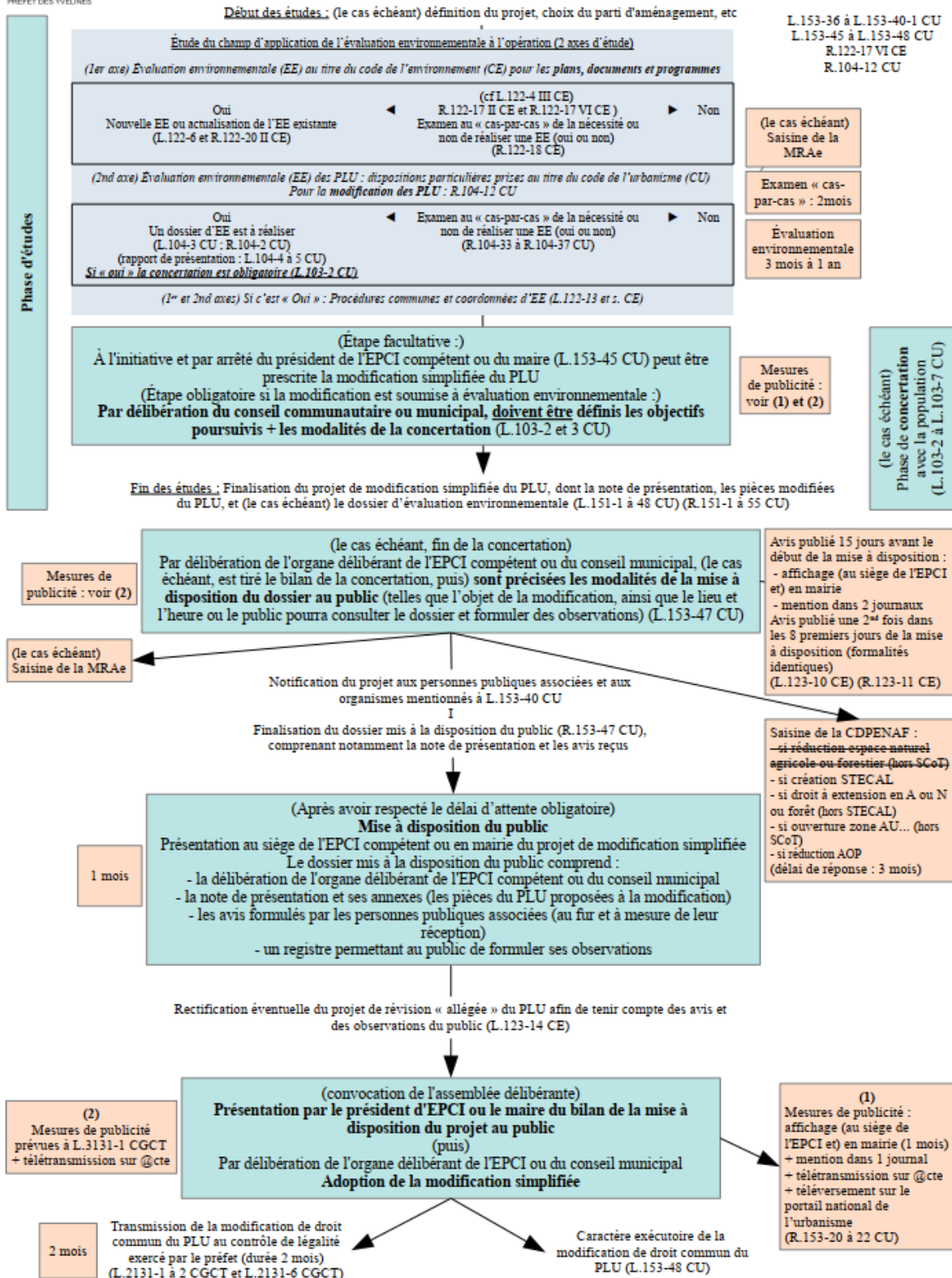
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du

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. »

Fiche 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU (L.153-45 et 46 CU) Portée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou la commune (L.153-45 CU)



2. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

Le projet de modification simplifiée n°4 du PLU vise à modifier essentiellement des erreurs matérielles, la mise à jour du tableau des emplacements réservés ainsi qu'une correction d'erreurs matérielles de celui-ci et d'adapter la règle relative à la hauteur des clôtures en zone UA et UB.

Ce dernier point ayant pour objectif d'éclaircir certaines la règle afin de faciliter son application et interprétation, notamment par le service instructeur.

DOSSIER

3. Contenus de la modification simplifiée n°4

3- 1 Modification de la règle sur les clôtures en zone UA et en zone UB

Les zones UA sont des zones urbaines centrales correspondant aux cœurs de bourgs des communes déléguées et à l'intérieur desquelles le bâti est globalement implanté à l'alignement, et ordre continu.

Les zones UB sont des zones urbaines correspondant aux tissus pavillonnaires réalisés en extension des cœurs de bourgs des communes déléguées.

L'article 8 de ces zones réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain et naturel ou le respect des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

En zone UA, la commune souhaite que les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements et services publics d'intérêt collectif afin d'assurer la mise en sécurité des équipements.

En zone UB, la commune souhaite autoriser une hauteur de clôture de 1,50m maximum au lieu de 1,20m.

3-1.1 Modification du règlement écrit de la zone UA

AVANT MODIFICATION – UA

8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à **1,80 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative**, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment). Une dérogation à la règle de hauteur de clôture sur rue définie ci-avant pourra être accordée en cas de continuité d'un mur existant dépassant la hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdits en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

En limite sur rue, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur pouvant comprendre des éléments type porche, portail...

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaires.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphyllé	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
Arbustes	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

APRES MODIFICATION - UA**8.7. Clôtures**

La hauteur de la clôture est limitée à **1,80 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative**, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment). Une dérogation à la règle de hauteur de clôture sur rue définie ci-avant pourra être accordée en cas de continuité d'un mur existant dépassant la hauteur maximale de 1.80 mètre. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdits en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

En limite sur rue, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur pouvant comprendre des éléments type porche, portail...

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaires.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées.

Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
Arbustes	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-1.2 Modification du règlement écrit de la zone UB

AVANT MODIFICATION – UB

8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à **1.20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative**, à condition qu'il ne s'en suive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

APRES MODIFICATION - UB

8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à ~~1.20~~ **1.50 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative**, à condition qu'il ne s'en suive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

3- 2 Rectification d'erreurs et modification à améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme

3- 2.1 Commune déléguée de Saint-Laurent-des Autels - Réglementation des zones non aedificandi.

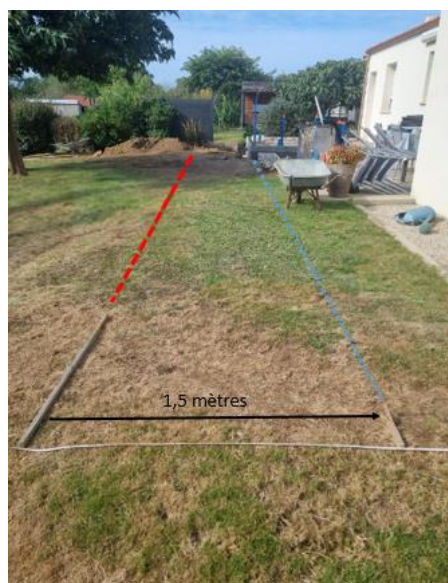
Une erreur matérielle est intervenue sur l'identification de la zone non aedificandi entre le document graphique du PLU et les plans de composition et masse du lotissement des Oiseaux situé sur la commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels. Un report erroné a été réalisé sur les différents documents : décalage de la limite de la zone non aedificandi correspondant à une largeur de 1,50m.

Cette différence est pénalisante pour les co-lotis qui ont acheté un lot en référence à une distance indiquée sur le plan de lots (permis d'aménager) et vendus avec cette information. Cependant, certains se sont vu refuser des autorisations d'occupation du sol au motif que la zone non aedificandi du PLU ne permet pas de constructions ou aménagement.

Extrait du permis d'aménager



Limite zone constructible
(règlement lotissement Les
Oiseaux)



Limite zone non aedificandi
(PLU 2019)

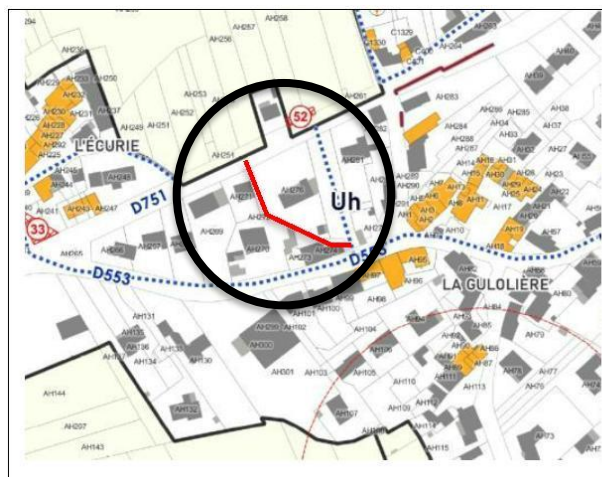
Il est proposé, dans le cadre de la présente modification, **de corriger cette zone pour qu'elle soit cohérente entre les limites figurant sur les plans de lots du dossier de lotissement et le document graphique du PLU** : suppression de la bande de 1,50m environ.



3- 2.2 Commune déléguée de La Varenne – Prescription sentier piétonnier ou itinéraire à conserver

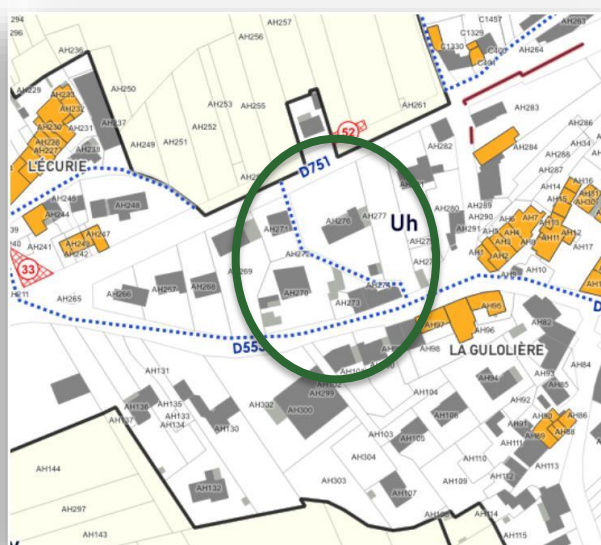
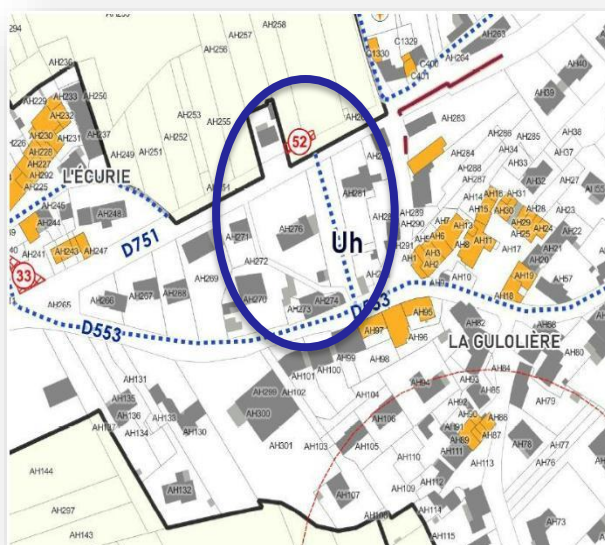
Le tracé du chemin reporté sur la parcelle privée AH0277 (pointillé bleu) a été mal positionné sur le PLU alors qu'il devrait être localisé sur la voie communale juste à côté (tracé en rouge).

Il est proposé de corriger cette erreur matérielle dans le cadre de cette modification afin que le tracé réponde à la réalité du terrain : déplacement de la limite sur la bonne parcelle.



Plan de zonage avant la procédure de modification

Plan de zonage après la procédure de modification

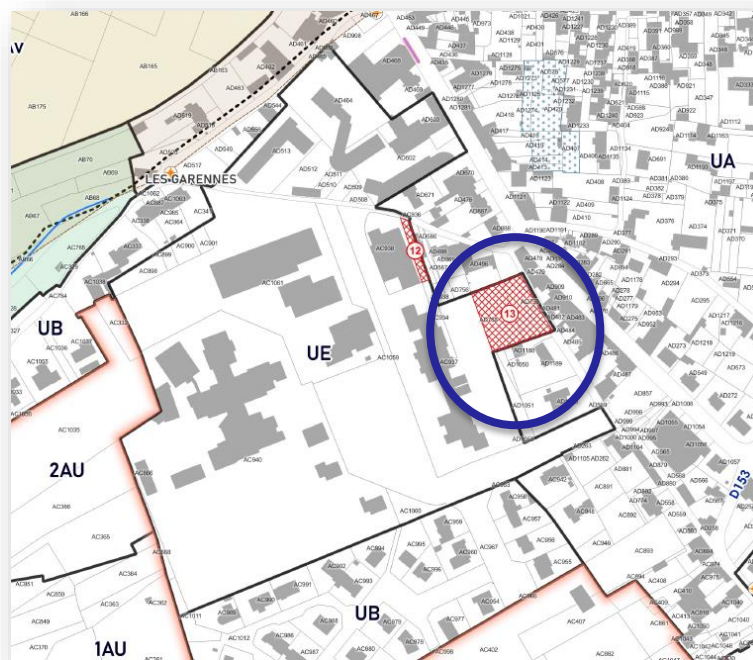


3- 2.3 Emplacements réservés

- Suppression de l'emplacement n°13 – commune déléguée de Champtoceaux

Cet emplacement (ER n°13) a pour objet la création d'un accès au profit de la commune. La commune a négocié avec le propriétaire des parcelles concernées afin de procéder à un échange foncier, qui a abouti. A ce jour, la commune est devenue propriétaire du parcellaire

lié à un aménagement qui pourrait s'avérer nécessaire dans un futur proche.
Une clôture a été implantée afin de limiter les nouvelles propriétés.
Désormais l'emplacement réservé n'est plus justifié : il est donc proposé sa suppression.



Le tableau des ER sera mis à jour en conséquence.

- Correction d'erreur matérielle du tableau des ER

Le PLU comporte 116 emplacements réservés.

Cependant dans le tableau, une erreur de frappe a été commise : le dernier ER de la liste porte le n°16 et non le n°116 comme indiqué ci-dessous.

Il convient de corriger cette erreur en rectifiant la rédaction du nombre reporté et le remplacer par le 116.

114	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	St-Laurent-des-Autels	3875
115	Élargissement/Aménagement du cimetière	Commune	St-Sauveur-de- Landemont	1294
16	Élargissement/Aménagement du cimetière	Commune	St-Sauveur-de- Landemont	2959

Après modification

116	Élargissement/ Aménagement du cimetière	Commune	St-Sauveur-de- Landemont	2959
------------	--	---------	-----------------------------	------

DOSSIER