



## Dossier de présentation

# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Juigné-sur-Loire

Procédure	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Juigné-sur-Loire approuvée le 12.11.2019
Prescription de la modification	Délibération n°25.01.08 du 27.01.2025
Notification	
Approbation	



# Sommaire

<b>1   LE CONTEXTE GENERAL .....</b>	<b>3</b>
1.1   Présentation de la commune .....	3
1.2   Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Juigné-sur-Loire.....	4
<b>2   OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....</b>	<b>4</b>
2.1   L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés.....	4
2.2   La procédure de modification de droit commun .....	6
2.3   Déroulement de la procédure .....	7
<b>3   LE CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN .....</b>	<b>7</b>
3.1   Reclassement en zone UA .....	7
3.2   Sursis à statuer de l'OAP n°1 .....	9





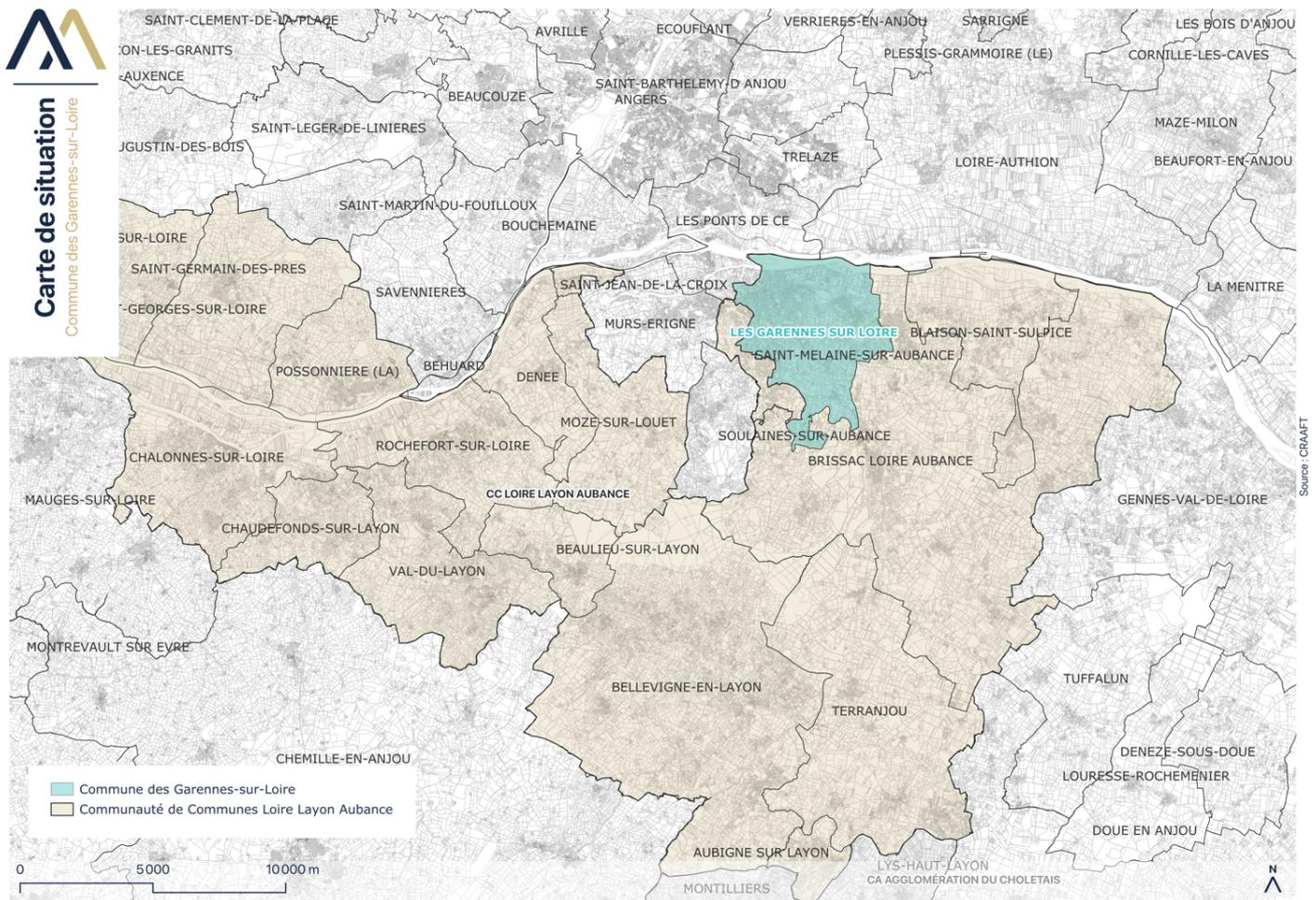
# 1 | LE CONTEXTE GENERAL

## 1.1 | Présentation de la commune

Située dans le département du Maine-et-Loire et la région Pays de la Loire, la commune des Garennes-sur-Loire est une commune nouvelle créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle est issue de la fusion de 2 communes : Juigné-sur-Loire et Saint-Jean-des-Mauvrets.

Les Garennes-sur-Loire s'étend sur une superficie de 38 km<sup>2</sup> et compte une population d'environ 4 631 habitants en 2021. Au Sud-est d'Angers, sur la rive droite de la Loire, la commune est réputée pour ses paysages viticoles et ses coteaux qui produisent des vins tels que les Coteaux de l'Aubance et Anjou.

La commune fait partie de la communauté de communes de Loire Layon Aubance (CCLA) et du pôle métropolitain Loire Angers constitués depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.





## 1.2 | Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Juigné-sur-Loire

La commune des Garennes-sur-Loire est couverte à la fois par le PLU de Juigné-sur-Loire approuvé le 12 novembre 2019 et celui de Saint-Jean-des-Mauvrets approuvé en janvier 2014. Ces documents s'appliquent en attendant l'élaboration du futur PLU des Garennes-sur-Loire.

La présente demande de modification concerne le PLU de Juigné-sur-Loire dont le projet d'aménagement et de développement durables a mis en évidence les enjeux de préservation et de mise en valeur du cadre de vie, d'affirmation et de renforcement de Juigné-sur-Loire par un développement cohérent de l'habitat, de favorisation des activités de proximité et du caractère attractif et convivial du bourg et de soutien des activités économiques de proximité et de vitalité du territoire.

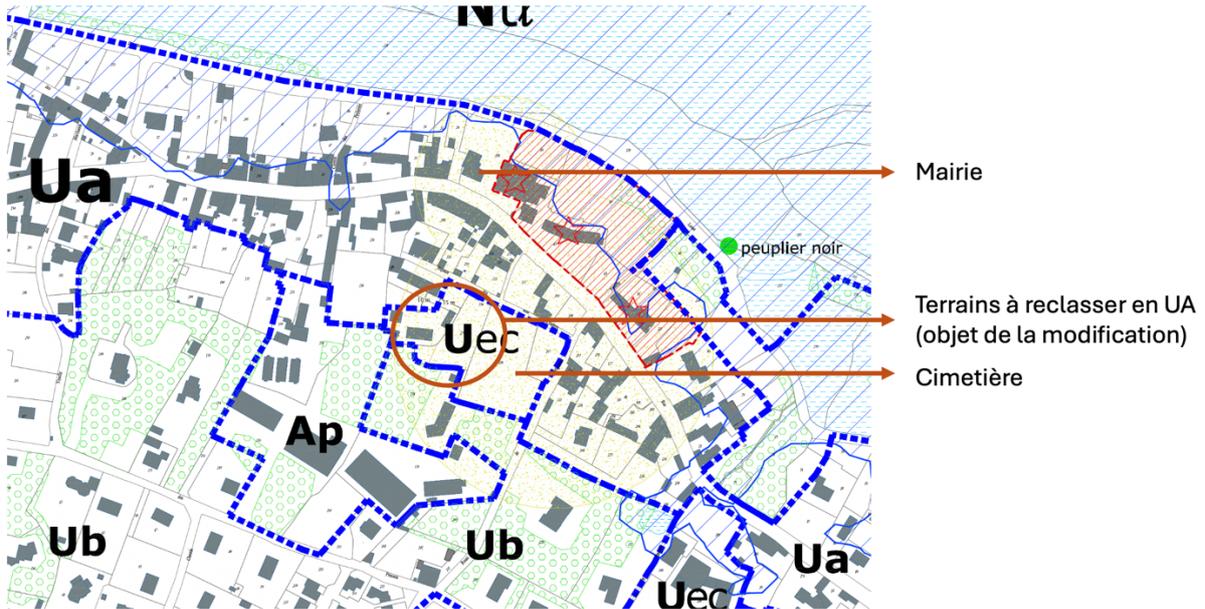
## 2 | OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

### 2.1 | L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

En attendant l'élaboration d'un nouveau PLU qui couvrira la totalité du périmètre communal et remplacera à terme les PLU des deux communes déléguées, un besoin de faire évoluer le PLU de Juigné-sur-Loire est identifié.

En effet, la commune - qui est concernée par les obligations de pourcentage de logements locatifs sociaux dits « SRU » - dispose de terrains communaux qui permettraient la construction d'un programme de 20 logements environ avec le bailleur social Maine-et-Loire Habitat. Ce projet de construction, situé en renouvellement urbain, permet par ailleurs de réaliser de nouvelles habitations sans impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ce qui va dans le sens de l'application de la loi Climat et Résilience (trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » - ZAN). Ces terrains avaient en partie été fléchés en zone d'équipement (zonage Uec au PLU), pour accueillir une extension du cimetière, qui n'est plus d'actualité aujourd'hui. Un reclassement en zone UA est à prévoir.





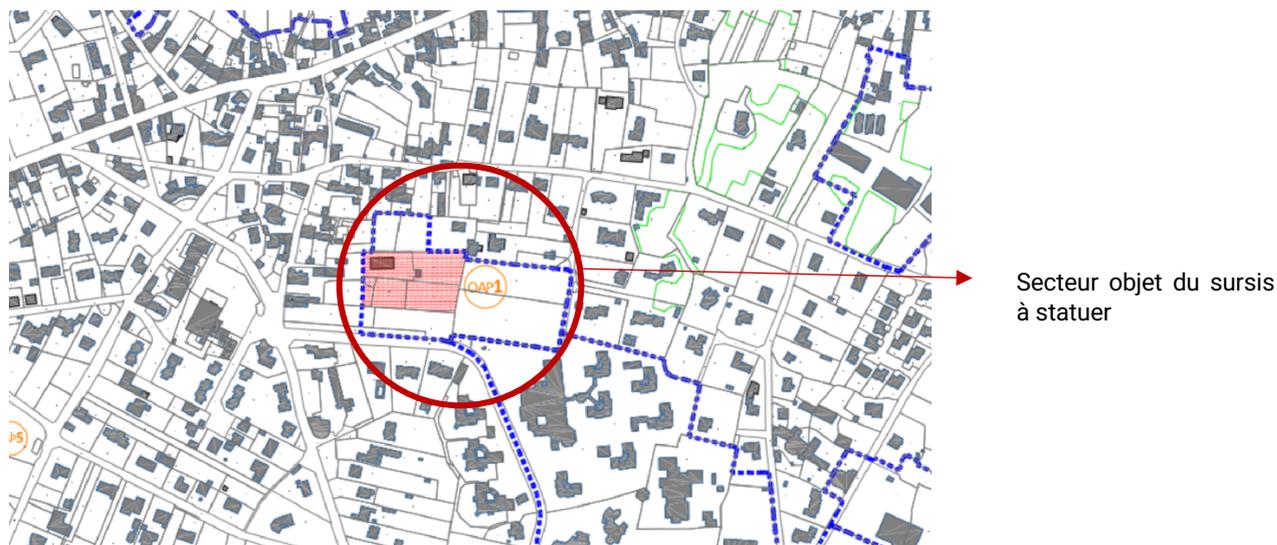
Par ailleurs, un autre point du règlement du PLU doit évoluer afin de suspendre les possibilités de constructions sur les terrains appartenant à l'OAP n°1 du PLU dit secteur de Chambretault. En effet, le projet d'aménagement revêt un caractère stratégique pour la commune et prévoit :

- d'offrir un complément d'offre en services voire en commerces de détail, par rapport à l'espace commercial de Chambretault,
- de disposer d'une offre en services de proximité pour personnes âgées et pour les habitants,
- d'accueillir de nouveaux ménages au cœur du bourg, en favorisant une offre en logements diversifiée, accessible à tout type de ménages et en y intégrant notamment une offre en logements locatifs sociaux,
- de permettre la réalisation d'un programme de logements pour seniors ou personnes âgées.

Ainsi, l'émergence de projets privés sur ces parcelles serait de nature à compromettre ce projet ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement global.

C'est pourquoi, il est nécessaire de délimiter une zone de sursis à statuer sur ce périmètre conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.





## 2.2 | La procédure de modification de droit commun

En application des dispositions des articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de Juigné-sur-Loire s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un Espace Boisé Classé (EBC) ;
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions envisagées dans le PLU de Juigné-sur-Loire ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier :

- le règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le programme d'orientations et d'actions (POA).

Ainsi, les évolutions envisagées dans le PLU de Juigné-sur-Loire entrent dans le champ de la modification du Plan Local d'Urbanisme car ont pour objectif de modifier le règlement du PLU.





## 2.3 | Déroulement de la procédure

Une fois le dossier de présentation réalisé, le projet sera soumis pour avis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun sera soumis à enquête publique. L'ouverture de l'enquête publique sera portée à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur désigné reçoit, en mairie pendant 30 jours minimum, le public et enregistre les doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des PPA sont joints au dossier soumis à enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun pourra être amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que par le rapport du commissaire enquêteur.

Le projet modifié sera présenté au Conseil municipal, qui délibérera et approuvera la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

## 3 | LE CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

### 3.1 Reclassement en zone UA

Les terrains nécessitant un reclassement en zone UA correspondent aux parcelles cadastrées AE 0305 (954 m<sup>2</sup>) et AE 0132 (1450 m<sup>2</sup>), toutes deux propriétés de la commune. La parcelle AE 0306, imbriquée dans le périmètre, est une propriété privée rattachée à la propriété donnant sur la Grande Rue. Elle ne fait pas partie du projet.

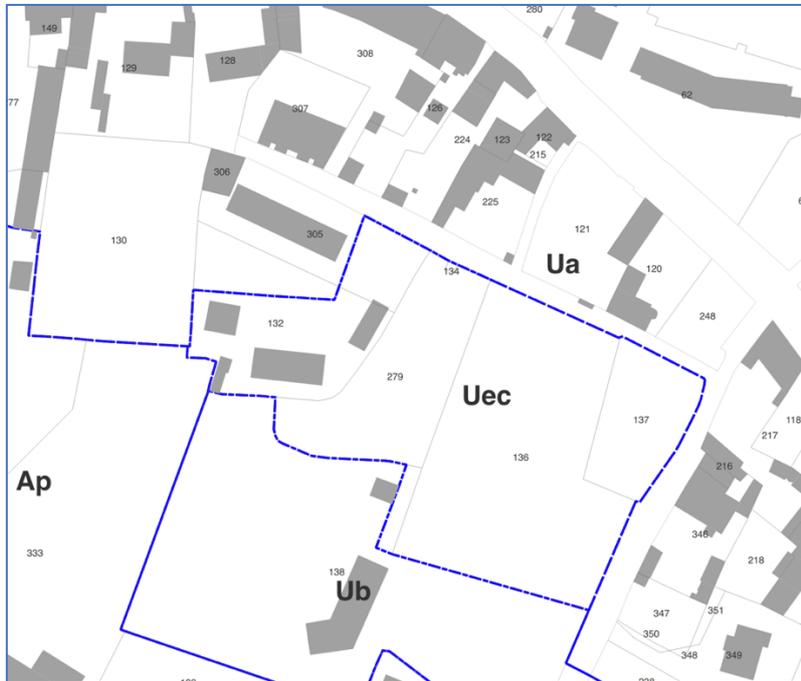
Le terrain a été occupé par une ancienne école privée, par la suite rachetée par la mairie. Les bâtiments (des préfabriqués) ont accueilli pendant plusieurs années l'école de musique et quelques locaux associatifs. Ces derniers ont été démolis durant l'été 2024.

L'emprise actuelle de la zone Uec est de 6 842 m<sup>2</sup> et passera à 5 081 m<sup>2</sup> après projet. Cette modification aura donc un impact minime sur la zone. Ce secteur était déjà zoné en zone U. Le changement de vocation est donc sans impact pour l'environnement.

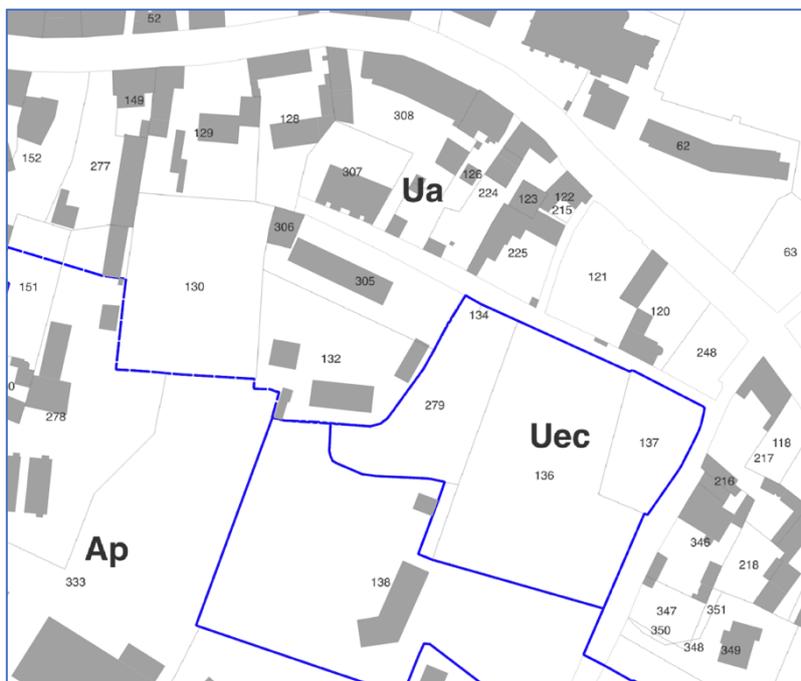




**Extrait du zonage actuel :**



**Extrait du zonage futur :**

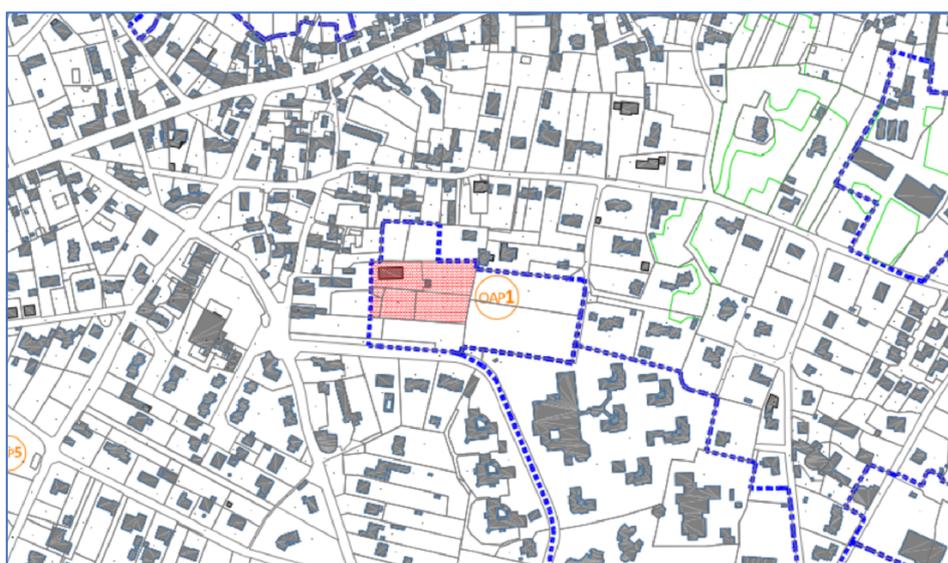




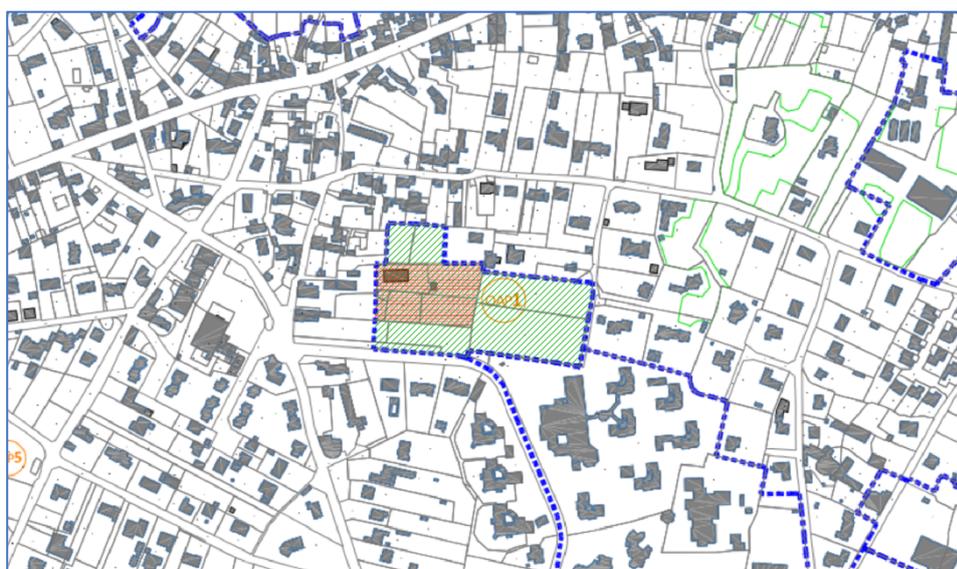
### 3.2 Sursis à statuer sur le périmètre de l'OAP n°1

Les terrains nécessitant la délimitation d'une zone de sursis à statuer conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme correspondent aux parcelles de l'OAP N°1 du PLU Les terrains, d'emprise privé actuellement, ont d'ores et déjà vocation à être aménagés, la délimitation d'un sursis à statuer est donc sans impact supplémentaire pour l'environnement.

**Extrait du zonage actuel :**



**Extrait du zonage futur :**



Le hachurage vert renvoie à une information concernant un périmètre de sursis à statuer (L.424-1 du code de l'urbanisme)

