



**Beaupréau
en-Mauges**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

COMMUNE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

SÉANCE DU 28 OCTOBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-huit du mois d'octobre, à 20h, le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire du mois d'octobre, salle de la Prée – Le Sporting à Beaupréau sous la présidence de M. Gérard CHEVALIER, maire.

CONVOCACTION DU 21 OCTOBRE 2019

Nombre de conseillers en exercice : 161 Présents : 113 Votants : 122

**APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
N° 19-10-03**

M. Franck AUBIN, adjoint à l'Urbanisme, expose à l'assemblée que, par délibération du 26 mars 2015, le conseil communautaire du Centre Mauges a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des dix communes. Les travaux d'élaboration du PLU ont été poursuivis par la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges depuis sa création en date du 15 décembre 2015. Par la même délibération et conformément à l'ancien article L.300-2 du Code de l'urbanisme, il a ouvert la concertation sur le même périmètre, précisé ses modalités et défini les objectifs poursuivis par le PLUi.

Par délibération du 24 janvier 2017, le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges s'est opposé au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme » à la communauté d'agglomération Mauges Communauté. La compétence en matière de PLU n'a pas été transférée à la communauté d'agglomération Mauges Communauté.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont fait l'objet de deux débats en conseil municipal, les 28 février et 26 septembre 2017.

Par délibération du 26 septembre 2017, le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges a décidé d'opter pour l'application immédiate des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016. Ce choix commun à l'ensemble des communes de Mauges Communauté facilitera le travail d'instruction du droit des sols.

Le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges a délibéré le 18 décembre 2018 pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU.

Pour rappel, Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est bâti autour de 3 grands thèmes :

- L'organisation du développement :

- ✓ Structurer le territoire avec une montée en puissance du pôle principal de Beaupréau / St-Pierre-Montlimart / Montrevault,
- ✓ Révéler l'identité plurielle de la commune,
- ✓ Produire près de 80% de la production de logements neufs au niveau des polarités principales et secondaires,
- ✓ Accompagner le projet d'infrastructure routière structurante porté par le Conseil départemental de Maine-et-Loire de confortement de l'axe Beaupréau – Ancenis,

.../...

- ✓ Affirmer le rôle stratégique dans l'aménagement et la communication des pôles de rabattement,
 - ✓ Aménager et organiser l'intermodalité avec le réseau de transport collectif de voyageurs,
 - ✓ Développer le schéma d'itinéraires doux (liaisons fonctionnelles pédestres ou cyclistes sécurisées),
 - ✓ Compléter le maillage de liaisons douces à l'échelle de l'agglomération de Beaupréau entre des équipements structurants,
 - ✓ Assurer le développement de la desserte en technologie de l'information et de la communication grâce au déploiement de la fibre sur la grande majorité du territoire,
 - ✓ Conforter la structuration de la commune de Beaupréau-en-Mauges en polarités par la cohérence des équipements proposés.
- Les objectifs économiques et résidentiels :
- ✓ Assurer le développement économique du territoire tout en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels pour des zones à vocation économique,
 - ✓ Préserver, valoriser et renforcer la polarité commerciale de Beaupréau,
 - ✓ Affirmer et soutenir l'agriculture, première économie du territoire, contribuant à l'entretien des paysages identitaires de Beaupréau-en-Mauges,
 - ✓ Inscrire un scénario volontariste dans la reconquête urbaine avec une production de logements à hauteur de 35% dans les enveloppes urbaines,
 - ✓ Affirmer la volonté politique de conquérir d'anciennes friches industrielles, agricoles ou sites industriels sous-exploités dans la logique d'opérations déjà réalisées sur le territoire comme à La Jubaudière, à Jallais... pour proposer des modes d'habiter différents,
 - ✓ Limiter à une soixantaine d'hectares les extensions urbaines pour l'accueil des 1 000 logements nécessaires à la satisfaction de l'objectif de croissance démographique qui ne sauraient être produits au sein des enveloppes urbaines.
- L'armature environnementale du territoire :
- ✓ Affirmer la vallée de l'Evre comme un axe patrimonial, historique, paysager et naturel fédérateur,
 - ✓ Assurer la protection du réseau de haies bocagères,
 - ✓ Protéger les zones humides,
 - ✓ Révéler le patrimoine archéologique, historique et vernaculaire diversifié... qui fait l'identité de Beaupréau-en-Mauges,
 - ✓ Promouvoir les énergies renouvelables et réduire la consommation d'énergie pour tendre vers un territoire à énergie positive.

Ces axes ont été traduits dans les 26 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, et dans les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (haies bocagères et liaisons douces entre bourgs) ainsi qu'au sein du règlement écrit et graphique.

Conformément aux articles L.153-16 et 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de plan arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et à leur demande, aux communes limitrophes ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

L'avis sur le projet de plan arrêté est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

En outre, conformément à l'article L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime, les avis de la Chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité ainsi que du Centre national de la propriété forestière ont également été sollicités.

Enfin, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire ayant décidé, après examen au cas par cas, de soumettre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale (décision n° MRAe 2018-2973), la MRAe a également été saisie pour avis sur le projet d'élaboration du PLU.

.../...

En synthèse, il est possible d'indiquer que :

- Le Préfet a formulé un avis favorable au projet de PLU assorti de réserves concernant la zone artisanale de la Grande Lande à Andrezé, l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser à La Jubaudière, la programmation et la densité des opérations opposables aux aménageurs, la préservation des cœurs de biodiversité et des zones humides, ainsi que la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et les droits à construire qui leur sont associés.
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) Pays de la Loire, dans sa contribution à l'avis de l'autorité environnementale, a émis un avis favorable au projet de PLU, considérant que l'ensemble des thématiques relatives à la santé et à la qualité de vie des populations étaient abordées de manière satisfaisante.
- La Région Pays de la Loire a indiqué ne pas avoir d'observation particulière à formuler sur le projet de PLU.
- Le Département a formulé un avis favorable au projet de PLU sous réserve de modifier le règlement du PLU afin de permettre la réalisation du projet de mise à 2x2 voies de la RD 752 entre Beaupréau et Saint-Pierre-Montlimart et de prendre en compte quelques observations ne remettant pas en cause les intérêts du Département.
- Mauges Communauté a formulé un avis favorable au projet de PLU sous réserve de prendre en compte un certain nombre d'observations notamment d'ordre réglementaire.
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie a formulé un avis favorable au projet de PLU suspendu à la prise en compte de demandes d'ajustements concernant l'évolution à long terme de la zone d'activités de la Grande Lande ainsi que les linéaires commerciaux préservés.
- La Chambre d'Agriculture a formulé un avis favorable au projet de PLU sous réserve de prendre en compte un certain nombre d'observations concernant l'évolution à long terme de la zone d'activités de la Grande Lande, les secteurs autorisant les centrales photovoltaïques au sol (à interdire au droit de l'ISDI de Jallais), la suppression d'un changement de destination situé à moins de 100 mètres d'un ouvrage de gestion (la Joussandière à La Chapelle-du-Genêt) et la suggestion d'évolutions dans la rédaction du règlement de la zone A.
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat a formulé un avis favorable au projet de PLU sans réserve.
- L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) a formulé un avis favorable au projet de PLU sans réserve.
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière a formulé un avis favorable au projet de PLU sous réserve de l'adjonction d'un véritable diagnostic forestier présentant l'état des lieux des espaces forestiers et faisant la promotion des documents de gestion durable.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis au titre des dispositions réglementaires des zones A et N (avis favorable relatif aux annexes des habitations ; avis favorable avec réserve concernant l'extension des habitations ; avis défavorable concernant les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle) ainsi que de la délimitation des STECAL (avis favorable pour 17 STECAL et avis favorable sous réserve pour 14 autres).
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a formulé un avis portant sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU. Cet avis vise à permettre d'améliorer sa conception ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Les observations concernent l'ambition portée en matière de consommation foncière, notamment pour les zones d'activités, l'identification et la protection des cœurs de biodiversité majeurs, l'analyse des impacts paysagers par une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux et des réponses apportées, ainsi que l'adéquation entre les projets de développement urbain et d'une part, les capacités d'assainissement, et d'autre part, le risque de pollution des sols.
- L'Agglomération du Choletais a souligné que le projet de PLU ne portait pas atteinte aux objectifs de développement définis par l'Agglomération à travers son projet arrêté de SCoT.
- Le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais a émis un avis favorable au projet de PLU.
- Les communes de Sèvremoine et Chemillé-en-Anjou ont émis un avis favorable au projet de PLU.

L'ensemble de ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

.../...

L'enquête publique a été menée selon les dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête n° PAD 2019-180 en date du 11 avril 2019 pris par le maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges (enquête publique unique relative aux projets d'élaboration du PLU ainsi que de zonages des eaux usées et des eaux pluviales).

Le siège de l'enquête était l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges. Elle s'est déroulée du samedi 18 mai au jeudi 20 juin 2019, inclus, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Des dossiers de présentation du projet et des registres d'observations ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête (dossier papier, dossier numérique et sur site internet) ainsi que dans chacune des dix mairies déléguées. La commission d'enquête s'est tenue à la disposition du public lors de quinze permanences. Celui-ci pouvait également faire ses observations par courrier et par courriel. Au cours de l'enquête publique, la commission d'enquête a dénombré 101 observations écrites, tous supports confondus.

La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions le 24 juillet 2019. Elle a exprimé un avis favorable au projet de PLU assorti de trois réserves concernant le projet d'extension de la zone d'activités de la Grande Lande, le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de La Chapelle-du-Genêt (site du Cormier) ainsi que la préservation des petits espaces boisés de 4 ha et moins.

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le PLU peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

Les points soulevés par l'ensemble des avis, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ont permis, soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier, soit de modifier et de compléter le dossier.

Les évolutions apportées aux différentes pièces du PLU sont présentées thématiquement dans la présente délibération.

1. Evolutions apportées en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie

1.1 Evolution des quartiers

L'OAP relative au site du Cormier à La Chapelle-du-Genêt a fait l'objet de plusieurs contestations quant à son périmètre. Dans sa version finale, le PLU a maintenu le périmètre initial, considérant que le choix politique de réinvestir cet espace proche de l'école est d'intérêt général. Il est néanmoins rappelé que les acquisitions foncières se feront au gré des ventes, et donc que les personnes qui ne seraient pas vendeurs conserveront leurs biens. Au regard des photos transmises, la commune a également noté que le lavoir mériterait d'être valorisé et mis en valeur dans le cadre d'une partie commune du futur quartier.

Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans défini au droit et aux abords de l'ancienne usine ARIMA à Villedieu-la-Blouère a également suscité des observations du public. Ce périmètre vise à donner à la collectivité le temps de la réflexion (5 ans maximum) sur les possibilités de densification et de renouvellement urbains du secteur. Il est cependant proposé de répondre favorablement, dès à présent, à une demande de réduction du périmètre, qui ne paraît pas de nature à compromettre l'aménagement futur du site.

1.2 Trame Verte et Bleue (TVB)

Des souhaits divers ont été exprimés, essentiellement relayés par des associations, au sujet de la thématique TVB.

Concernant les haies, il a notamment été demandé que les documents graphiques et l'OAP thématique TVB affichent une hiérarchisation des haies. Il est rappelé que la hiérarchisation des haies est présente sur les cartes jointes en annexes du PLU.

Cependant, cette hiérarchie n'a pas été reprise par ailleurs, l'intention de la collectivité étant d'être vigilante sur l'ensemble de la trame verte. Il sera néanmoins ajouté un seuil minimum en dessous duquel les interventions ne seront pas soumises à déclaration préalable (10 mètres linéaires).

.../...

Il a également été demandé d'assurer la préservation des cœurs de biodiversité majeurs et annexes ainsi que des zones humides qui y sont intégrées dans un sous-zonage plus protecteur au PLU. Il est rappelé que le règlement du PLU contribue déjà à la préservation de ces espaces. En effet, concernant les zones humides, la charte urbanisme et agriculture de Maine-et-Loire souligne que, dès lors que des études approfondies ont été réalisées, les zones humides peuvent figurer dans le règlement graphique. Selon leurs rôles et enjeux, les zones humides peuvent être qualifiées selon 3 niveaux. Des prescriptions adaptées sont proposées en conséquence :

- zone humide majeure : protection stricte interdisant toute construction et/ou tout aménagement (affouillements, exhaussements...),
- zone humide dont la préservation est compatible avec certains aménagements,
- zone humide de moindre importance ne nécessitant pas de protection particulière.

En vertu de ces principes, les zones humides primordiales et principales ont fait l'objet d'une protection stricte, interdisant les exhaussements et affouillements.

Concernant les cœurs de biodiversité, le document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays des Mauges souligne que ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés, mais que toutefois l'extension des constructions et groupes bâtis existants y est possible si elle est limitée. Par ailleurs, les autres formes d'urbanisation y sont interdites, à l'exception des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole... En outre, la charte Agriculture & Urbanisme de Maine-et-Loire souligne que les documents graphiques et du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la TVB, sans pour autant qu'un zonage ou une trame spécifique soit nécessaire. Le règlement du PLU a donc été rédigé selon ces orientations. Le règlement de la zone N est néanmoins modifié pour y interdire les clôtures pleines, de manière à prévenir la fragmentation écopaysagère, l'une des premières causes de régression de la biodiversité.

Enfin, au sujet des boisements d'une superficie inférieure à 4 ha, la collectivité avait fait le choix jusqu'alors de ne pas les protéger, considérant que le territoire n'a pas enregistré de défrichement au cours de la dernière décennie, que les surfaces boisées sont plutôt en progression et que les boisements existants sont souvent des châtaigneraies faisant l'objet de coupes régulières. Afin de garantir leur préservation, ces boisements non soumis à demande d'autorisation de défrichement seront désormais protégés par le PLU.

1.3 Risques et pollutions

Vis-à-vis du risque de pollution des espaces en renouvellement d'anciennes friches industrielles, la MRAe recommande de préciser la compatibilité des sols avec les usages envisagés et de vérifier l'absence de pollution des sols avant toute urbanisation. Sur les opérations de renouvellement en cours sur la commune, un diagnostic pollution est systématiquement réalisé.

2. Evolutions apportées en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti

Un zonage Np autour du château des Hayes Gasselins à Andrezé ainsi que du manoir de la Chaperonnière à Jallais est demandé, alors qu'il n'est pas évoqué dans le Porter à la Connaissance de l'Etat. Il n'est pas donné suite à cette demande qui concerne des monuments historiques très dégradés et concernés par la proximité d'activités agricoles. La préservation des abords de ces édifices sera donc gérée au stade du permis de construire (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France).

L'UDAP a également demandé de matérialiser un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour des monuments historiques de la commune déléguée de Beaupréau. Cependant, la procédure PDA n'ayant pas été menée en parallèle de l'élaboration du PLU, la servitude d'utilité publique subsiste en l'état (rayon de 500 mètres).

3. Evolutions apportées en matière d'espaces agricoles et naturels

Concernant les dispositions réglementaires des zones A et N, des évolutions ont été apportées pour tenir compte des observations reçues :

- extension des habitations : 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à partir de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et non plus 50 m² de surface de plancher,
- abris pour animaux non liés à une activité agricole non professionnelle : surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et non plus 50 m²,
- réduction de l'emprise de plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (1 STECAL Nhl, 2 STECAL Ntc) et définition de règles plus adaptées à leur insertion dans l'environnement (STECAL Nlc et Nsc) ; interdiction des centrales photovoltaïques au sol au sein du sous-zonage Ad (ISDI de la Roche à Jallais),

.../...

- suppression d'un bâtiment identifié en changement de destination à moins de 100 mètres d'un ouvrage de gestion des effluents d'élevage (La Joussandière à La Chapelle-du-Genêt),
- assouplissement du règlement de la zone A concernant les règles d'implantation du logement de fonction (jusqu'à 300 mètres des bâtiments d'activité si le projet se situe en continuité immédiate de constructions existantes) ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments agricoles (façades).

4. Evolutions apportées en matière de transports et déplacements

A la demande du Département, le règlement du PLU a été modifié afin de permettre la réalisation du projet de mise à 2x2 voies de la RD 752 entre Beaupréau et Saint-Pierre-Montlimart en autorisant les affouillements et exhaussements de sols liés aux infrastructures dans les secteurs concernés.

Concernant les mobilités, le rapport de présentation sera actualisé pour tenir compte des évolutions intervenues ces dernières années.

D'autres observations ont également été formulées concernant les liaisons douces et le développement des voies cyclables. A ce titre, il est rappelé que les liaisons douces ont été étudiées en collaboration avec le Département (Agence Technique Départementale), de manière à s'assurer de leur faisabilité opérationnelle. Des emplacements réservés ont été définis autant que nécessaires. Un collectif citoyen a été rencontré tout au long de la réflexion, qui s'est inscrite dans un schéma directeur plan vélo, auquel l'ADEME n'a pas souhaité donner suite. Concernant la demande d'engagement de réaliser 500 mètres de voies cyclables par an et par commune déléguée, la commune entend plutôt finaliser un itinéraire à la fois, au gré des priorités d'actions et des opportunités foncières.

Mauges Communauté a souhaité, par ailleurs, que soient évoquées les liaisons cyclables au sein de Beaupréau historique ainsi que la voie spécifique cyclable qui bordera le projet de 2x2 voies. Il est noté qu'un plan vélo est en cours de réalisation, et que dès que la mise à 2x2 voies de l'axe Beaupréau – Saint-Pierre-Montlimart sera effective, l'ancienne voie sera fléchée pour la pratique du vélo.

5. Evolutions apportées en matière d'habitat

Sur le développement résidentiel, des recommandations ont été formulées visant :

- à rééquilibrer la production de logements sur la durée de vie du PLU en limitant à environ 50% le potentiel de construction en zone U et 1AU à la date d'approbation du PLU (les autres opérations n'étant ouvertes à l'urbanisation qu'ultérieurement en fonction des ventes réalisées afin de différer les impacts sur l'activité agricole),
- à compléter les OAP en incitant les aménageurs à prendre en compte les niveaux de densité recommandée au SCoT, notamment dans les polarités,
- et d'introduire dans le PLU un dispositif (programmation des opérations) opposable aux aménageurs afin de garantir la réalisation, en priorité, des opérations prévues dans les enveloppes urbaines plutôt qu'en extension.

Il convient sans doute de rappeler les efforts consentis par la commune pour réduire la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. En effet, l'élaboration du PLU à l'échelle de la commune nouvelle a permis de restituer près de 320 ha de zones urbaines ou à urbaniser aux zones agricoles, naturelles et forestières. Le choix a également été fait d'aller vers davantage de reconquête urbaine (35% des constructions minimum dans l'enveloppe urbaine contre 30% imposés par le SCoT ; lancement d'une OPAH-RU). La distinction U-1AU/2AU ne répond pas à des critères arithmétiques, mais résulte du respect des articles R 151-18 et R 151-20 du Code de l'urbanisme. Cela dit, la reconquête urbaine coûte cher et nécessite du temps ; malgré un classement U ou 1AU, tout ne pourra se faire du jour au lendemain, les projets en densification ou renouvellement urbains étant souvent longs à mettre en œuvre.

Par ailleurs, au sujet des densités, il est demandé de respecter a minima les densités minimales fixées par le SCoT, ce qui n'empêche pas de prévoir plus dense ; en outre, concernant les opérations en densification/renouvellement urbains, les aménageurs sont invités à tendre vers les densités recommandées au SCoT.

En outre, concernant la production de logements conventionnés, la commune respectera les engagements pris au travers du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté, avec notamment une production de logements locatifs sociaux à hauteur de 10 à 15% de la production de logement globale.

.../...

6. Evolutions apportées en matière de démographie et de capacités d'accueil du territoire

Des observations ont porté sur la nécessité de réaliser des travaux d'amélioration des systèmes d'assainissement pour remédier à des surcharges hydrauliques saisonnières. Il a également été demandé de fermer à l'urbanisation le secteur à urbaniser de la Gautrèche à La Jubaudière en raison d'une surcharge organique de la station d'épuration. En l'état actuel des connaissances, il semblerait que la capacité nominale de la station a été sous-évaluée, et qu'elle serait supérieure aux 1800 EqH affichés. Par ailleurs, les travaux d'amélioration de cet ouvrage ont été classés prioritaires dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement ; ils devraient donc être mis en œuvre dans les mois à venir. Cependant, en application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est différée tant que la station d'épuration n'est pas en capacité de recevoir de nouveaux raccordements.

Des précisions sont par ailleurs apportées concernant la réserve foncière située sur le territoire de La Chapelle-du-Genêt, à l'intérieur de la déviation de Beaupréau. Il s'agit, en effet, d'une zone à vocation mixte qui nécessitera une modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation. Cette procédure sera alors mise à profit pour définir une OAP et préciser la vocation des lieux. Aujourd'hui, ce qui est sûr, c'est que des surfaces devront être vouées à l'habitat pour satisfaire les besoins de développement de la polarité principale, l'implantation du collège public (ouverture prévue par le Département en 2023), et vraisemblablement l'extension du lycée (pose de modulaires en prévision de l'ouverture d'une 6^{ème} classe de 2nde).

Lors de l'enquête publique, une dizaine de requêtes visaient à rendre constructibles des parcelles classées en A ou N. Il s'agissait, la plupart du temps, de terrains qui ne justifiaient pas leur intégration aux zones constructibles car situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes (urbanisation linéaire) ou au sein d'espaces exposés à des enjeux de protection. Il a toutefois été donné satisfaction aux demandes formulées par les Etablissements Saint-Martin à Beaupréau (agrandissement de l'hôpital), Ages et Vies à La Jubaudière (projet d'habitations pour personnes âgées) en raison de l'intérêt général de ces deux projets, et à M. Pohnu à Villedieu-la-Blouère (construction de 3 maisons), car ce terrain est constructible dans le PLU en vigueur avec une demande de Permis de Construire déposée et parce que ce terrain est localisé en dent creuse.

Par ailleurs, le secteur Ap défini au Sud du bourg de La Jubaudière (reconduction de ce qui existe déjà au PLU en vigueur) est maintenu dans la mesure où il ne compromet pas la pérennité et le développement de l'exploitation agricole puisqu'il s'agissait d'un accord préalable à l'installation de l'exploitant sur le site concerné.

Deux nouveaux bâtiments ont été pré identifiés en changement de destination en vue de création d'un nouveau logement en zone A et N, conformément au respect des critères établis par la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire, à la Forest à Gesté et au Chêne Hubert à Beaupréau.

Trois nouveaux bâtiments ont été pré identifiés en changement de destination en vue de création de nouveaux logements, d'une activité de restauration, d'une salle de réception et/ou de séminaire, en zone A et N, conformément au respect des critères établis par la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire, à la Brûlaire à Gesté (deux bâtiments) et à la Morinière à Andrezé (un bâtiment).

Ces nouveaux changements de destination restent ponctuels de par leur nombre.

7. Evolutions apportées en matière de développement économique et commercial

Plusieurs observations ont porté sur la zone d'activités de la Grande Lande à Andrezé, concernant son extension prévue et son évolution future.

Aujourd'hui la zone de la Grande Lande est occupée par un bâtiment d'activités. Au sens du SCoT, elle représente une enveloppe urbaine « activités » de 4,0 ha, dont 2,4 ha disponibles. Il est proposé de l'étendre de 3,6 ha, soit bien moins que les possibilités d'extension offertes par le SCoT (10 ha pour les zones artisanales ; 20 ha pour les zones intermédiaires), afin de pouvoir satisfaire des besoins d'entreprises liées au transport et à la logistique, dont 4 ha environ pour une entreprise locale qui souhaite pérenniser son implantation communale. Cette extension a été arbitrée en concertation étroite avec Mauges Communauté, qui dispose de la compétence développement économique. Elle est logiquement localisée sur l'axe à 2x2 voies Beaupréau-Cholet, porteur de flux et donc attractif pour les entreprises.

Par ailleurs, le PADD a voulu exprimer la volonté future des élus de Beaupréau-en-Mauges de ne plus chercher à étendre la zone ActiParc de Beaupréau, en raison de la proximité de zones humides et de la volonté de ne pas concurrencer la ZA de Belleville à Saint-Pierre-Montlimart. Une réflexion a donc été engagée avec Mauges Communauté pour flécher le développement économique futur de Beaupréau-en-Mauges sur la zone de la Grande Lande, qui deviendrait ainsi à terme la future zone structurante de la commune, sous réserve que la révision du SCoT à venir entérine ces orientations politiques.

.../...

Le choix de cette zone est motivé par son excellente desserte routière (proximité de la 2x2 voies et d'un échangeur sécurisé), la prévision du contournement Nord de Cholet, et le souhait de réduire le trafic poids lourd à hauteur de l'agglomération de Beaupréau.

Des observations ont été formulées également concernant le recours à des outils de préservation de linéaires commerciaux au sein des bourgs, qui ne garantiraient en rien la reprise d'un local commercial. La commune entend néanmoins maintenir les linéaires commerciaux identifiés, mais il est proposé d'élargir le champ des changements de destination autorisés (restauration, bureau).

Une nouvelle destination de « bureau » a été ajoutée aux STECAL Ntc pour une meilleure diversification des activités touristiques, qui conforte un axe fort du PADD du PLU.

8. Evolutions apportées en matière de lisibilité des documents

Afin d'améliorer la lecture du dossier de PLU, il est proposé de numéroter les articles du règlement afin de rendre un référencement plus aisé et d'insérer la légende des plans de zonage sur chacun des plans et non plus de la faire figurer en pièce annexe desdits plans de zonage.

A titre conclusif, il convient de préciser que les modifications apportées au projet de PLU restent ponctuelles et ne font que renforcer les objectifs poursuivis par la collectivité et retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Dès lors, les modifications apportées ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

Vu le Code général des collectivités territoriales, article L.5211-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-1 et suivants, L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants et L.103-2,

Vu la délibération du 26 mars 2015 du conseil communautaire du Centre Mauges prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des dix communes et ouvrant la concertation sur le même périmètre,

Vu la délibération du 24 janvier 2017 du conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges s'opposant au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme » à la communauté d'agglomération Mauges Communauté,

Vu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattues lors des conseils municipaux de Beaupréau-en-Mauges des 28 février et 26 septembre 2017,

Vu la délibération du 26 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges a décidé d'opter pour l'application immédiate des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016,

Vu la délibération du conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges, en date du 18 décembre 2018, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et à leur demande, par les communes limitrophes ainsi que par les établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,

Vu les avis émis, conformément à l'article L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime, par la Chambre d'agriculture, l'Institut national de l'origine et de la qualité ainsi que par le Centre national de la propriété forestière,

Vu l'avis transmis par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, qui avait décidé, après examen au cas par cas, de soumettre l'élaboration du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale (décision n° MRAe 2018-2973),

Vu l'arrêté d'ouverture d'enquête n° PAD 2019-180 en date du 11 avril 2019 pris par le maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges (enquête publique unique relative aux projets d'élaboration du PLU ainsi que de zonages des eaux usées et des eaux pluviales),

Vu le rapport et les conclusions remis par la commission d'enquête le 24 juillet 2019,

Vu les avis des conseils délégués du mois d'octobre 2019,

Vu le projet de PLU annexé à la présente délibération,

Considérant que les adaptations apportées au projet de PLU, pour tenir compte des avis des PPA, du public et de la commission d'enquête, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ont été analysés et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Considérant qu'en l'état le PLU est prêt à être approuvé,

.../...

Le maire propose au conseil municipal :

- D'APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente,
- DE PRÉCISER que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois,
- DE PRÉCISER également que mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- DE NOTER que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, la commune étant couverte par un SCoT approuvé,
- DE PRÉCISER que le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme.

ADOPTÉ A LA MAJORITÉ : 119 voix pour ; 0 contre ; 2 abstentions.

Pour extrait certifié conforme
Gérard CHEVALIER
Maire de Beaupréau-en-Mauges



Acte à classer

DCM-19-10-03

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2019-10-30T13-41-51.00 (MI219823179)

Identifiant unique de l'acte :

049-200053619-20191028-DCM-19-10-03-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : Approbation du plan local d'urbanisme

Date de décision : 28/10/2019



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme
2.1.1. Délibérations de prescriptionActe : DCM 19 10 03.PDF Multicanal : Non

Classer

Annuler

Préparé Date 30/10/19 à 13:41 Par MARTIN ElisabethTransmis Date 30/10/19 à 13:41 Par MARTIN Elisabeth

Accusé de réception Date 30/10/19 à 13:47