

ANNEXES

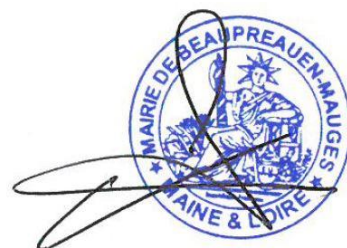
05.4

**AVIS ISSUS DES CONSULTATIONS POST-ARRET DE PROJET
(PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES, MISSION
REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET COMMISSION
DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS)**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2019, approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupreau-en-Mauges

Le Maire,



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des Territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

*Planification et Aménagement des Territoires
PAT Sud Ouest - Espaces Agricoles*

Bâtiment M

Référence : SUAR/PAT SO-EA - 2019/105 - AV

Affaire suivie par : Anne VALLEE
anne.vallee@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 63 15 – Fax : 02 41 86 82 76

Objet : avis de synthèse sur l'arrêt de projet du PLU
de la commune nouvelle de BEAUPREAU-EN-MAUGES

BEAUPREAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F. Aubin	M
MC Tuffereau	M	G. Coquer	M
Direction		Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèques	
Finances		École de musique	
26 AVR. 2019			
Ressources humaines		Loisirs - culturel	
Commande publique		Piscine	
Services techniques		Enfance-scolaire	
Urbanisme		Proximité	
SSIAD			

Le Préfet de

à
Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Rue Robert Schuman - CS10063
Beaupréau
49602 BEAUPREAU-EN-MAUGES Cedex

Angers, le **24 AVR. 2019**

La commune nouvelle a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2018. Vous l'avez transmis à mes services le 29 janvier 2019 pour avis conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme.

Le travail important réalisé par les élus, au cours des cinq dernières années, va permettre de prendre en compte des dispositions du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR dans l'aménagement du territoire.

Néanmoins, l'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes de nature à permettre une meilleure prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les objectifs du projet ont été définis à 13 ans afin de tenir compte des 10 années de vie du PLU auxquelles viennent s'ajouter les 3 années d'études. Le 1^{er} janvier 2016 est la date de référence retenue.

1- Pour le développement résidentiel

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges (SCOT) approuvé le 08 juillet 2013. Celui-ci prévoit, pour la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges, la production de 3080 logements sur 20 ans

Copie à : ARS - STAP - DREAL - DDT (CHV - SEEF)
Sous-Préfecture de CHOLET

avec un objectif minimal de production de 30 % de logements au sein des enveloppes urbaines. Il identifie 4 pôles appelés à concentrer 70 % du développement résidentiel : la commune déléguée de Beaupréau (pôle principal) et celles de Gesté, Jallais et Villedieu-la-Blouère (pôles secondaires).

Le PADD prévoit la production de 1560 logements, soit une moyenne de 120 lgts/an. Le rythme de construction a été en moyenne de 100 logements commencés /an sur la période 2008 – 2017.

L'objectif de production apparaît cohérent avec le rythme observé sur le territoire.

Par ailleurs, le projet répond globalement aux objectifs du SCOT en ce qui concerne :

- la production de 35 % des logements dans les enveloppes urbaines ;
- la concentration de la production dans les pôles (75,5%) ;
- la prise en compte des densités minimales pour les opérations d'aménagement : 20, 17 et 14 logements par hectare (lgts/ha).

Néanmoins, je relève que seulement 9 opérations (92 logements) situées dans l'enveloppe urbaine tendent vers les niveaux de densité recommandée (25-20-17 lgts/ha). Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT incite pourtant à les atteindre (cf. page 70).

De plus, 910 logements, soit 74 % de la production, seraient intégrés dans des zonages ouverts à l'urbanisation (U et 1AU) dès l'approbation du PLU, y compris pour des secteurs en extension. Cependant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n'intègrent pas de programmation. Si le projet identifie bien les capacités de densification des enveloppes urbaines existantes, il ne garantit pas pour autant leur utilisation prioritaire comme le prévoient les orientations et objectifs du DOO du SCOT (cf. pages 65 et 66).

Or, un PLU qui intègre une répartition déséquilibrée au sein des divers zonages et une maîtrise partielle du calendrier de lancement des opérations d'aménagement, risque d'impacter prématurément les espaces agricoles et naturels.

Compte-tenu de ce qui précède, je vous invite à apporter des ajustements à la partie « habitat » du projet sur les points suivants :

- ***rééquilibrer la production de logements sur la durée de vie du PLU en limitant à environ 50 % les possibilités de construction en zone U et 1AU. Les autres opérations seraient ouvertes à l'urbanisation ultérieurement (2AU) en fonction des ventes réalisées ;***
- ***compléter les OAP en incitant les aménageurs à prendre en compte les niveaux de densités recommandées au SCOT, notamment pour les opérations d'aménagement situées sur les polarités ;***
- ***introduire au PLU un dispositif opposable (programmation des opérations) aux aménageurs donnant la priorité à l'utilisation des capacités de densification des enveloppes urbaines sur le foncier en extension.***

2- Pour le développement économique :

Le SCOT hiérarchise les zones d'activité en fonction de leur localisation (polarités) et de leur importance (parcs structurants, parcs intermédiaires et zones artisanales). Il fixe comme objectif le renforcement des parcs structurants.

Le projet prévoit une extension de 14,4 ha des zones dédiées aux activités économiques qui viendraient s'ajouter aux 100 ha de surfaces disponibles.

Les extensions concerneraient les zones intermédiaires du « Landreau » à Villedieu-la-Blouère (4,3 ha en 1AUy) et de « Sainte Geneviève » à Gesté (4,1 ha en 2AUy) ainsi que la zone artisanale de « La Grande Lande » à Andrezé (6 ha en 1AUy).

Or, la zone artisanale de La Grande Lande est isolée et se situe à plus de 1 km du bourg le plus proche. Elle végète et n'a fait l'objet d'aucune vente depuis plus de 10 ans. Elle se caractérise surtout par de vastes bâtiments à l'abandon et par un disponible de 2,3 ha.

De plus, elle est localisée entre la zone intermédiaire des Landes Fleuries à Andrezé (1,5 km) et le parc structurant de Beaupréau (5,6 km), en bordure de la RD752, qui disposent respectivement de 5,7 ha et 36,9 ha de surfaces disponibles à la vente.

Aussi, au regard de la situation isolée de ce secteur, du disponible des parcs d'activité voisins et des objectifs du SCOT, et afin de ne pas accroître le mitage du territoire, je vous demande de ne pas étendre la zone artisanale de « La Grande Lande » et de classer en zone agricole (A) les 6 hectares d'extension prévus au projet.

3 – Réserve foncière.

Le projet :

- identifie un vaste secteur de 9,3 ha situé sur le territoire de la Chapelle-du-Genêt en limite du lycée de Beaupréau, en zone 2AU, sans vocation déterminée. Aucune justification du besoin n'est fournie au projet.
Dans le PLU actuel de la Chapelle-du-Genêt, cet espace est classé en zone agricole (A) pour environ 8 ha et le reste en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).
- délimite un secteur de 5,3 ha d'espaces agricoles pour un développement urbain à plus long terme (zone Ap) au Sud du Bourg de la Jubaudière. Le règlement restreint les constructions pour l'usage agricole à des installations aisément démontables. Dans le PLU en cours, cet espace est déjà identifié en zone Ap.

Cette anticipation de consommation d'espaces compromet, dans le temps, la pérennité et le développement des exploitations agricoles.

En l'absence de justification du besoin et afin d'éviter de geler prématurément les espaces agricoles, vous veillerez à reclasser les 9,3 ha de la zone 2AU ainsi que les 5,3 ha de la zone Ap en zone agricole stricte.

SUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE

1- la gestion des eaux usées

Les zones constructibles (U) et les zones d'urbanisation future (AU) délimitées au futur PLU doivent offrir des conditions permettant d'assurer un assainissement conforme à la réglementation en vigueur au plus tard au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

L'état des lieux des installations de traitement des eaux usées fourni dans le rapport de présentation (RP1.a – p 99/100) est obsolète et ne correspond pas à l'état réel.

La collectivité a engagé en 2017 une étude diagnostic des systèmes d'assainissement et un schéma directeur.

Cette étude a mis en évidence :

- des surcharges hydrauliques saisonnières sur les systèmes des communes déléguées d'Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, La Poitevinière et Villedieu-la-Blouère. Il conviendra de réaliser les travaux d'amélioration de la collecte préconisés au schéma directeur en concomitance avec les projets d'urbanisation afin de garantir la conformité des systèmes ;
- une surcharge organique de la station d'épuration (STEP) de la commune déléguée de la Jubaudière. Cet ouvrage conçu pour traiter au maximum 1800 EqH est en constant dépassement. La STEP reçoit une charge de 2500 EqH. Elle ne peut plus recevoir de nouveaux raccordements.

Par conséquent, et en application des dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, je vous demande de fermer à l'urbanisation l'ensemble des secteurs de la commune déléguée de La Jubaudière, classées en IAU à l'arrêt de projet en les classant en 2AU au futur PLU en attendant qu'un système d'assainissement conforme soit opérationnel.

2- la préservation des cœurs de biodiversité

Le DOO du SCOT du Pays des Mauges (pages 106 à 110) précise que les milieux naturels remarquables constituent les cœurs de biodiversité majeurs (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, Espaces Naturels Sensibles, arrêtés de protection de biotope) et les cœurs de biodiversité annexes (ZNIEFF de type 2). Il impose une délimitation des 2 types de cœurs de biodiversité et leur préservation aux documents d'urbanisme.

Le territoire de Beaupréau-en-Mauges est concerné par les 2 types de cœurs avec un espace naturel sensible (Vallée de l'Évre) et 4 ZNIEFF de type 2 (Bois du Château de la Forêt, Étang du Bois de Ham, Étang de la Thévinière et vallée de l'Évre).

Cependant, le projet de PLU ne prend pas en compte l'ensemble des dispositions protectrices du DOO du SCOT en matière de cœurs de biodiversité.

En effet, quels que soient les enjeux environnementaux (ENS, ZNIEFF), les milieux naturels sont classés en zone naturelle N indifférenciée. Or, le règlement écrit de la zone N ne répond pas à l'objectif de protection forte des cœurs de biodiversité prévu au SCOT puisqu'il autoriserait les affouillements et exhaussements pour l'agriculture, y compris en présence de zones humides et en cœurs de biodiversité.

Je vous invite à classer les deux types de cœurs dans un sous-zonage Np plus protecteur au sein duquel les exhaussements et affouillements pour les besoins liés à l'agriculture ne seront pas autorisés afin d'assurer notamment la préservation des zones humides.

3- la protection des boisements

Le rapport de présentation (RP01.b p43 et RP1.c p73) précise que de nombreux petits boisements de moins de 4 ha situés en zones agricole et naturelle n'ont pas été identifiés au titre des espaces boisés classés (EBC - art. L113-1 du code de l'urbanisme) afin de permettre leur exploitation régulière. Ils ne bénéficient donc d'aucune protection alors que certains sont actuellement protégés dans les documents d'urbanisme en cours au titre d'espaces boisés classés.

A toutes fins utiles, je vous précise qu'un classement en EBC s'il interdit le défrichement n'interdit en aucune manière d'exploiter le bois.

Aussi et compte tenu du faible taux de boisement communal (4%), et de leur intérêt aussi bien sur le plan environnemental que paysager, je vous invite à maintenir ces boisements de moins de 4 ha en EBC ou, à minima, à les identifier au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme en intégrant au règlement écrit un dispositif protecteur.

4 - la protection du patrimoine

Les composantes identitaires du bâti et du patrimoine sont protégées et ont été traduites de façon satisfaisante (L.151-19 du code de l'urbanisme). Dans les documents graphiques, les secteurs patrimoniaux particuliers et les entités archéologiques sont également pris en compte.

Néanmoins, dans un objectif de protection des terrains naturels mitoyens et comme demandé lors de l'élaboration des PLU actuels, il conviendra de matérialiser par un zonage de type Np (naturel protégé) les abords de deux monuments historiques :

- « les ruines du château des Hayes Grasselin » à Andrezé. La délimitation du secteur s'appuiera sur les parcelles 52, 53, 54, 55 et 57 ;
- « le manoir de la Chaperonnière » à Jallais. La délimitation du secteur s'appuiera sur les limites des parcelles 54, 56, 59, 60, 97 et 225 sans aucune enclave.

De même, un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour des monuments historiques devra être matérialisé au document graphique de la commune déléguée de Beaupréau.

SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

1 – sur le risque inondation

Le projet de PLU identifie 57 changements de destination dont 4 situés dans le périmètre de la zone inondable de l'Atlas de l'Évre : le moulin Jouselin, le moulin de Moine et le moulin de la Gobinière (2 bâtiments) à Beaupréau. Ces bâtiments seraient à vocation touristique (logement, restauration, hébergement hôtelier et touristique) et le règlement

écrit ne permettraient pas de créer de surfaces habitables sous le niveau des plus hautes eaux connues.

Néanmoins, je tiens à attirer votre attention sur le risque d'exposer des biens au risque inondation avec les conséquences économiques qui en découleraient.

2 - sur la gestion de sites et sols pollués

Le dossier traite de la présence de sites potentiellement pollués dans la localisation des zones de développement d'urbanisation notamment dans le cadre des actions envisagées en renouvellement urbain sur des terrains de friches industrielles.

Toutefois, il conviendra d'ajouter, aux OAP concernées, une mention sur la nécessité de vérifier l'absence de risque de pollution de sol avant toute urbanisation.

SUR LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les parties « STECAL », changements de destination et analyse de la consommation d'espace du projet ont fait l'objet d'un complément d'informations dans le cadre du dossier de saisine de la CDPENAF le 25 février 2019 qu'il conviendra d'intégrer au rapport de présentation du PLU avant son approbation.

1 - sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

La loi « ALUR » du 24/03/2009, a affirmé le caractère exceptionnel des STECAL et la nécessité de les délimiter au plus près afin de limiter le mitage de l'espace. Elle a également instauré l'obligation de réglementer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier des sites.

Le projet identifie 31 STECAL situés en zones A ou N. J'observe que :

- pour l'ensemble des STECAL il manque la distance d'éloignement par rapport aux bâtis existants ou à venir, la hauteur des constructions nouvelles serait limitée à 12 m et l'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions serait, suivant le type de STECAL, de 1 % (Adc), 20 % (Nec, Nhc, Nhl, Nlc), 40 % (Ayc, Nmc, Nsc, Ntc, Nyc) de l'unité foncière ;
- deux secteurs sont identifiés en tant que STECAL alors qu'ils devraient être identifiés en sous-zonages : le centre d'enfouissement et la déchetterie du Bois Archambault à la Poitevinière (55,80 ha) et la carrière du Guichonnet à Saint Philbert-en-Mauges reconverte en installation de déchets inertes (5,80 ha) ;
- la délimitation de onze secteurs n'est pas justifiée au regard de leur dimensionnement compte tenu de la faible emprise voire de l'inexistence des constructions en place. Vous en trouverez le détail dans la note technique ci-jointe.

L'article L 151-13 du code de l'urbanisme impose de fixer des conditions de hauteur, d'implantation et de densité au règlement permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole ou naturel de la zone.

Or, je constate que les règles constructives exprimées en pourcentage de l'unité foncière ne prennent pas en compte la notion de capacité d'accueil limitée. De même, pour les conditions d'insertion dans l'environnement (emprise au sol, distance d'implantation entre construction, limitation de hauteur).

Par ailleurs, les droits à construire des STECAL à vocation d'activité (Ayc, Nyc) doivent être limités aux besoins des activités actuelles. Aussi, il conviendra d'ajouter au règlement une mention précisant que les constructions seront autorisées pour les activités « existantes à la date d'approbation du PLU ».

Un examen au cas par cas des situations devra être réalisé et les droits à construire limités en conséquence au règlement sans faire référence à un pourcentage d'emprise du terrain. Il serait préférable de travailler sur une surface d'emprise au sol maximum ou sur un pourcentage par rapport à l'existant. En l'absence de justification du besoin de construction sur des emprises aussi importantes, la délimitation des STECAL listés dans la note technique, sera resserrée au plus près des bâtiments existants ou à venir.

2 - sur le règlement des zones agricole (A) et naturelle (N)

a) les extensions des habitations existantes

Dans les zones A et N, les habitations existantes peuvent faire l'objet d'évolutions limitées comme précisé dans l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. La charte agriculture et urbanisme vient préciser les conditions d'extension des habitations et les limite à 30 m² ou 30 % supplémentaire à partir de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Or, le règlement du futur PLU limiterait les extensions à 50 m² de surface plancher supplémentaire à compter de l'approbation du PLU.

Aussi, il serait souhaitable de rester dans la même logique que la charte agriculture et urbanisme et de limiter les extensions des habitations existantes à 30 m² ou 30 % supplémentaires à partir de l'emprise au sol existante.

b) les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole

Le règlement autoriserait des abris pour animaux, sous réserve qu'ils soient réalisés en bois et ouverts sur un côté, de ne pas imperméabiliser le sol et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m² maximum à compter de l'approbation du PLU.

Cette surface va au-delà de ce qui est ordinairement admis pour ce type de construction.

Aussi, et afin d'harmoniser les règles avec les territoires voisins, il conviendrait de limiter la surface des abris pour animaux à 20 m² maximum.

c) Le PADD évoque la mise en deux fois deux voies de la RD752 reliant les bourgs de Beaupréau et Saint-Pierre-Montlimart. Cependant, le règlement écrit des secteurs impactés A, Ayc et N n'autorise pas ce type d'infrastructure.

Aussi, je vous invite à ajouter au règlement des secteurs concernés une mention autorisant les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils

soient liés à la réalisation d'infrastructures de transports terrestres ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

CONCLUSION

J'émet un avis favorable sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme sous réserve de prendre en compte mes observations mentionnées au présent avis avant l'approbation du document, notamment sur les points suivants :

- reclasser en zone A, la partie 1AUy de la zone d'artisanale de La Grande Lande ;
- fermer à l'urbanisation l'ensemble des secteurs U-1AU de la commune déléguée de La Jubaudière ;
- introduire une programmation des opérations opposable aux aménageurs ;
- tendre vers les densités recommandées au SCOT notamment dans les polarités et les opérations de renouvellement urbain ;
- assurer la préservation des cœurs de biodiversité majeurs et annexes et des zones humides qui y sont intégrées dans un sous-zonage plus protecteur au PLU ;
- redéfinir les limites des STECAL et réduire les droits à construire qui leur sont associés.

Par ailleurs, vous trouverez en annexe des observations complémentaires de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et la lecture des pièces.

Mes services sont bien-entendu à votre disposition pour vous aider à faire aboutir le projet dans les meilleurs délais possibles.

Le Préfet de Maine-et-Loire


Bernard GONZALEZ



Note technique

Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le PLU de Beaupréau-en-Mauges dont elle constitue une annexe.

■ STECAL

1°) Complément au chapitre « *SUR LA PRESERVATION DES ESPACES AGICOLES ET NATURELS* » page 6.

La délimitation des STECAL listés ci-dessous ne prend pas en compte l'obligation réglementaire d'être de taille limitée.

STECAL	commune	Lieu-dit	activité	surface (ha)	emprise constructions existantes
Ayc	Jallais		services agricoles	2,53	~ 60 %
Ayc	Jallais	Champmaison	travaux agricoles	2,25	~ 50 %
Ayc	Le Pin-en-M.		Levage – manutention	4,22	~ 60 %
Nhc	Beaupréau	La Prée	Hippodrome	2,48	~ 50 %
Nhl	Beaupréau		Haras Pantall	3,88	~ 50 %
Nlc	Beaupréau	Parc château	jardin potager	1,63	~ 1%
Nlc	Beaupréau	Parc château	loisirs	0,34	0 %
Nsc	Le Pin-en-M.	La Menantière	clinique psychiatrique	8,90	~ 15 %
Ntc	Andrezé	Parc La Morinière	touristique	1,71	~ 10 %
Ntc	Beaupréau	moulin Moine	touristique	0,71	~ 40 %
Ntc	Beaupréau	Moulin Jousselin	touristique	1,70	~ 10 %

Il conviendra donc de réduire leur délimitation au strict besoin en reclassant le reste du site en zone agricole ou en zone naturelle suivant le secteur concerné.

2°) Pour faciliter la lecture du dossier et l'identification des différents secteurs, je vous demande de compléter le rapport de présentation avec un tableau mentionnant pour chaque secteur : un numéro (par exemple : Ayc1, Ayc2, Ntc1, Ntc2, etc.), la superficie du STECAL, l'emprise au sol maximum des nouveaux bâtiments, la distance maximale entre les constructions, la hauteur maximale suivant les besoins de chaque destination et un commentaire avec le nom de l'entreprise en place (secteurs Ay et Ny) ou l'activité envisagée (autres secteurs).

■ Les changements de destination

- Les 57 bâtiments ont été identifiés conformément à la grille de la Charte Agriculture et Urbanisme. Cependant, je constate que pour 11 bâtiments (Andrezé : La Coudraie et Les landes Fleuries, Beaupréau : La Bédeugnerie, La Chapelle-du-

Genêt : La Thébaudière, La Joussandière, Gesté : La Moricière, Jallais : La Louetière, Villedieu-la-Blouère : La Charnière Neuve, Le Chêne Courbet, La Troisième, La Brunelière 1) le 4^{ème} critères de la Charte « autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de construction agricole à proximité...) » n'est pas renseigné ou alors avec une réponse positive sans justification.

J'attire votre attention sur le fait que les permis de construire des changements de destination seront soumis à avis conforme de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et dans les 11 cas où le 4^{ème} critère n'est pas respecté, les permis risquent de se voir attribuer un avis défavorable.

- les 4 changements de destination autorisés dans les STECAL Ntc ne sont pas matérialisés au règlement graphique. Il conviendra de les matérialiser avec la même représentation graphique que pour les autres changements de destination :



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N)

- les bâtiments identifiés sont listés avec photo à la fin du règlement écrit. En complément du dossier d'arrêt de projet, vous avez adressé le 25 février 2019, une fiche multicritère manuscrite pour chaque bâtiment.

A la lecture de ces documents, je constate que la photo du bâtiment la « Joussanderie 3 » situé à la Chapelle-du-Genêt apparaît 2 fois et qu'il manque la fiche concernant le bâtiment « Les Paranchères » situé à la Chapelle-du-Genêt. Il conviendra de supprimer l'une des 2 photos et de joindre la fiche manquante au dossier d'enquête publique.

L'ensemble des fiches est peu lisible car renseigné de façon manuscrite.

Aussi, pour une meilleure lecture du document, je vous invite à compléter le règlement écrit en joignant pour chaque changement de destination une fiche reprenant les critères qui ont servi à l'identifier, une photo du bâtiment, une vue aérienne et/ou un extrait cadastral et sa localisation sur la commune.

■ **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Sur le schéma matérialisant la TVB (p. 36), il manque l'indication du nom de « l'Étang du Bois de Ham », ZNIEFF de type II, identifié comme réservoir de biodiversité au PLU. Il conviendra de compléter ce schéma.

■ **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

1) Les OAP sectorielles à vocation résidentielle sont regroupées par commune historique et numérotées. Un tableau récapitulatif indiquant la commune, le numéro de l'OAP et le nom du site concerné est joint (p. 6).

Cependant, pour une meilleure compréhension de la répartition de la production de logements, il serait intéressant de compléter ce tableau avec :

- la typologie du site : renouvellement urbain, densification, extension ;
- la superficie du site ;
- le nombre de logements envisagés ;
- les objectifs de densité ;
- les objectifs de mixité sociale ;
- les modalités de mise en œuvre (phasage) ;
- la programmation des opérations (court-moyen-long terme).

2) OAP et nuisances sonores

Les objectifs du PLU doivent permettre de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores et de préserver les zones de calme.

Bien que la qualité de l'environnement sonore soit abordée de manière satisfaisante dans le dossier d'arrêt de projet du PLU, une attention particulière devra néanmoins être apportée lors de l'aménagement du site de La Billauderie à La Poitevinière (OAP-P-1). En effet, si les objectifs d'aménagement de ce site sont effectivement intéressants il n'en demeure pas moins que ce futur secteur d'habitat risque d'être impacté par des nuisances sonores potentielles liées notamment à la proximité de la salle des fêtes et de son parking, du terrain de football, etc.

➤ **Il serait pertinent d'inscrire dans les OAP des préconisations dans l'aménagement du site (privilégier les pièces calmes et les jardins en arrière des logements,...).**

3) Deux OAP à Andrezé « Chaussée des Hayes »(A-1), secteur d'extension urbaine et « Pont Marais » (A-3), secteur de renouvellement urbain, se situent de part et d'autre de la RD91 à l'entrée Nord Est du bourg Nord. **Il serait intéressant d'avoir une réflexion globale pour ces 2 secteurs notamment en terme de desserte.**

■ Rapport de présentation

- A la lecture de l'ensemble des pièces du rapport de présentation, je constate qu'aucune information n'apparaît pour le village de Notre Dame des Mauges situé sur la commune de Jallais.
Il conviendra notamment de compléter la partie analyse de la consommation d'espaces en intégrant la carte du village.
- Tome RP01.b page 43 et 53 – tableau des surfaces et superficie des zones : les 2 tableaux indiquent la surface des différentes zones suivant leur vocation sauf pour les zones 2AU (réserves foncières) pour lesquelles une surface globale de 32,7 ha est donnée.

Il conviendra de préciser, comme pour les autres zones, la vocation envisagée pour chacune des zones 2AU concernées (habitat, activité, équipements) en détaillant leur surface respective.

- Tome 1.d annexes : la partie diagnostic environnemental est divisée en 3 parties correspondant aux 3 quartiers du territoire (Est, Centre, Ouest). Les différentes parties ont été mélangées, le quartier Centre est inséré entre les pages 8 et 9 du quartier Est.

De plus, le sommaire indique 89 pages que l'on ne retrouve pas dans le document. En effet à chaque changement de quartier, on retrouve la page 1. Il conviendra de classer correctement l'ensemble des pages de ce document.

■ Servitudes

- Je tiens à vous signaler que depuis septembre 2017, la servitude A4 (libre passage le long des ruisseaux) n'est plus opposable dans le Maine-et-Loire, en conséquence, il convient de la supprimer pour toutes les communes concernées.
- Détail des éléments à reprendre par commune et/ou par type de servitudes :

Gesté	EL7 - alignement	À ajouter dans la liste
Jallais	PT2 - télécommunications	Ajouter dans la liste la liaison hertzienne Nantes/Les Gardes/Parthenay
La Jubaudière	PT2 - télécommunications	Ajouter dans la liste la liaison hertzienne Nantes/Les Gardes/Parthenay

■ Numérisation

Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers .pdf. permettant de visualiser le document, mais pas de les utiliser dans un outil SIG. Aussi, je ne peux émettre aucun avis sur la qualité des données concernées, ni déterminer si à l'origine le document a été réalisé sur un outil SIG en respectant les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produit par le conseil national de l'information géographique (CNIG).

La livraison des documents écrits est en format .pdf.

A ce stade, les données livrées ne respectent pas les articles L133-4 et R133-2 du code de l'urbanisme qui imposent que cette numérisation soit faite conformément aux dispositions du standard élaboré par le conseil national de l'information géographique (CNIG : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732).

Je vous rappelle que l'ordonnance du 19 septembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique a introduit l'obligation de transmission dématérialisée à l'État au standard CNIG et de publication des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU) (ou sur internet, à défaut) à compter du 1er janvier 2016. La publication sur le GPU vaudra publication dans un recueil administratif au sens de l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales, à compter du 1er janvier 2020. Elle vaudra aussi envoi au

contrôle de légalité via la plateforme @CTES du ministère de l'Intérieur suite à la phase pilote de test en cours dans six départements.

les dispositions des art R.143-16, R.153-22 et R.163-6 du code de l'urbanisme concernant la publication des documents d'urbanisme sur le GPU ne prennent effet qu'à compter du 1er janvier 2020, mais les dispositions de la directive européenne dite « inspire » transposée par l'ordonnance n°2010-1232 du 21 octobre 2010 s'appliquent pleinement aux documents d'urbanisme. Il s'agit donc non seulement de publier l'ensemble des données numérisées (y compris les fichiers SIG et métadonnées) concernant le document d'urbanisme mais aussi d'en permettre le téléchargement et l'échange entre les opérateurs publics.

L'ensemble de ces dispositions peut être respecté en publiant le PLU numérisé sur le Géoportail de l'urbanisme. L'utilisation de ce dernier permet aux collectivités d'offrir un service de consultation et de téléchargement du document d'urbanisme dynamique, performant et standardisé à leurs administrés.

**DÉLÉGATION TERRITORIALE DU MAINE-ET-LOIRE
Département Santé Publique et Environnementale**

Affaire suivie par : Mme BERGÉ
Tél. : 02 49 10 48 25
Mél. : ars-dt49-spe@ars.sante.fr

Angers, le **21 MARS 2019**

La Directrice de la délégation territoriale
de Maine-et-Loire

à

Monsieur le Directeur
Direction départementale des Territoires
Service urbanisme, aménagement et risques
Unité Coordination des Procédures d'Urbanisme
Bâtiment M
Cité Administrative - ANGERS

Objet : Dossier d'arrêt de projet du PLU de la commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES

Réf. : Votre envoi du 31 janvier 2019 – SUAR/CPU_2019-023b.odt - Affaire suivie par Messieurs BRÉGEON et THUIA

Par envoi ci-dessus référencé, vous m'avez transmis, pour avis, le dossier d'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES.

Mes services ont étudié les documents de manière à se prononcer sur les effets (bénéfiques ou néfastes) que ce projet d'aménagement de territoire est susceptible d'avoir sur la santé des populations. En effet, les conditions de vie font partie des déterminants de santé au même titre que les conditions sociales, environnementales, économiques ou l'organisation du système de soins. Il est désormais reconnu que les choix liés à l'aménagement du territoire influencent la santé, la qualité de vie et le bien-être des populations.

L'ensemble des **déterminants de santé** (air, eau, site et sol pollués, transports et mobilité, nuisances sonores, habitat et cadre de vie,...) ont donc fait l'objet d'une attention particulière dans l'objectif d'obtenir un **urbanisme favorable à la santé** sur l'ensemble du territoire :

1- GESTION ET QUALITÉ DE L'EAU :

1-1 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE – LA PROTECTION DES RESSOURCES ET DES USAGES SANITAIRES LIÉS A L'EAU :

• **La protection de la ressource en eau potable :**

Le territoire de la commune de Beaupreau-en-Mauges n'est concerné par aucun périmètre de protection de ressource en eau potable.

• **La protection de la qualité de l'eau du réseau d'adduction publique :**

La protection du réseau de distribution publique d'eau potable est un des enjeux de santé publique. Les conditions de desserte par les réseaux d'eau potable doivent être décrites dans le règlement écrit du PLU.

La rédaction de l'article relatif à l'eau potable décrit les préconisations nécessaires en cas de secteur non raccordé au réseau d'adduction publique, en cas de présence (utilisation) de puits,... et précise de manière satisfaisante les dispositions à mettre en place pour interdire tout risque de retour d'eau souillée (puits, eaux de pluie récupérées, eaux de process industriel/artisanal,...) vers le réseau public d'eau potable (Code de la Santé Publique).

1-2 LES EAUX USÉES – LA QUALITÉ DES SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT :

Le **schéma directeur d'assainissement** (SDA) est en cours de finalisation. Néanmoins, de nombreuses informations relatives aux systèmes d'assainissement des eaux usées (réseaux-stations) sont données dans le rapport de présentation et les annexes. Des travaux de réhabilitation des réseaux de collectes sont programmés (voire en cours) afin de réduire les taux de saturation hydraulique constatés sur certaines unités de traitement des eaux usées. La compatibilité entre les projets d'urbanisation et les capacités épuratoires des stations d'épuration existantes sur le territoire communal apparaît analysée de manière satisfaisante.

.../...

Le **zonage d'assainissement des eaux usées** a été récemment révisé. D'après le document « Schéma des réseaux d'eau usées, zonage d'assainissement des eaux usées et système d'élimination des déchets » (Source : G2C Environnement novembre 2018) annexé au dossier, il semblerait que l'ensemble des zones d'extension des tissus urbains envisagées soient raccordées à terme au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

2- QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT SONORE :

L'OMS identifie le bruit comme le deuxième risque le plus important de l'environnement derrière la pollution atmosphérique. Ainsi, les bruits générés par les routes et les voies ferrées ou ceux perçus au voisinage des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de loisirs sont à l'origine d'effets certains sur la santé des personnes exposées (effets indirects tels que fatigue, troubles du sommeil, stress,...).

Les nuisances sonores doivent être appréhendées le plus en amont possible afin d'éviter, par la suite, des travaux de résorption difficiles et coûteux. Une prise en compte insuffisante des problèmes de nuisances sonores dans les documents d'urbanisme et le développement de zones d'habitat ou la construction de bâtiments dits sensibles à proximité des installations bruyantes (zones industrielles, élevages, ateliers d'artisans, commerces, salles des fêtes communales,...) peut être à l'origine de conflits de voisinage dommageables pour les habitants comme pour la collectivité.

Aussi, **les objectifs du PLU doivent permettre de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores** et de préserver les zones de calme.

La **qualité de l'environnement sonore** est abordée de manière très satisfaisante dans le dossier d'arrêt de projet du PLU. Le PADD affiche clairement la volonté communale de ne pas exposer la population aux risques et nuisances et de « *préserver des zones tampon suffisantes entre les quartiers d'habitat et les sources de risques potentiels (infrastructures de transports de matières dangereuses, installations classées, zones d'activités, salles des fêtes, stations d'épuration ...)* ».

L'examen des pièces graphiques et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) confirme la prise en compte des risques de nuisances sonores : activité bruyante implantée hors de toute zone d'habitat, absence de création de zone d'habitat à proximité d'axe routier classé sonore ou à proximité de zone d'activités, parc éolien,...

Le développement du maillage de liaisons douces destinées aux modes de déplacement alternatifs à la voiture (marche, vélo,...) contribue également à maintenir une ambiance sonore de qualité au sein des zones urbanisées.

Une attention particulière devra néanmoins être apportée lors de l'aménagement du site de La Billauderie à La Poitevine (OAP-P-1). En effet, si les objectifs d'aménagement de ce site sont effectivement intéressants (« *Transformer l'image désaffectée de ce site en image qualitative et vivante, confortant le lien social et s'inscrivant dans la volonté politique de reconquête du tissu urbain, pour accueillir un petit quartier intergénérationnel à proximité immédiate du centre et au cœur du pôle d'équipement.* » ; « *L'hypothèse d'un programme de logements seniors est envisageable avec proposition de services en lien avec le restaurant scolaire notamment, pour conforter le lien social et intergénérationnel.* »), il n'en demeure pas moins que ce futur secteur d'habitat risque d'être impacté par des nuisances sonores potentielles liées notamment à la proximité de la salle des fêtes et de son parking, du terrain de football,...

3- QUALITÉ DE L'AIR EXTÉRIEUR :

Les principales sources de dégradation de la qualité de l'air relevées sur le territoire communal sont celles issues des transports (émission de particules fines,...), de l'agriculture (émissions liées à l'usage d'engrais et produits phytosanitaires,...) et de l'habitat (combustion d'énergies fossiles pour le chauffage des logements,...).

Le dossier d'arrêt de projet du PLU prend en compte de manière satisfaisante la **préservation de la qualité de l'air sur le territoire**. Des dispositions sont prises pour maintenir, voire améliorer, la qualité de l'air :

- mise en place de recul paysager entre les zones d'habitat et les parcelles agricoles exploitées ;
- absence de création de zone d'habitat à proximité immédiate de voies de circulation plus importante ;
- création de liaisons douces (voies piétonnes et cyclables) pour éviter le recours systématique à l'utilisation de la voiture ;
- volonté de promouvoir l'utilisation des transports en commun, transport solidaire, covoiturage,... existants sur la commune.

- ...

4- GESTION DES SITES ET SOLS POLLUÉS :

La pollution des sols peut impacter directement la santé de la population par l'ingestion, l'inhalation de poussières et/ou de produits volatilisés. Un site pollué est un terrain où il y a eu introduction, directe ou indirecte, par l'activité humaine ou de manière naturelle, de déchets ou de substances susceptibles de porter atteinte à la santé humaine ou à la qualité de l'environnement. L'aménagement de tel site nécessite de bien connaître l'origine des pollutions éventuelles, ainsi que leur localisation, afin de s'interroger sur leur devenir et de s'assurer de la compatibilité entre les aménagements projetés et la nature des sols en garantissant l'absence de risque pour les futurs occupants.

La prise en compte de la présence de **sites potentiellement pollués** dans la localisation des zones de développement d'urbanisation est abordée de manière très satisfaisante dans le dossier, notamment dans le cadre des actions envisagées en renouvellement urbain sur des terrains de friches industrielles. L'évaluation environnementale recense les sites à risque et mentionne que le porteur de projet devra réaliser un diagnostic des sols pour s'assurer de la compatibilité avec une évolution des usages (habitat, équipements).

L'ARS préconise néanmoins de rappeler dans les OAP concernées la nécessité de vérifier l'absence de risque de pollution de sols avant toute urbanisation de sites sur des friches industrielles.

5- HABITAT ET CADRE DE VIE :

Prévention des risques liés à l'émission de Radon

L'ensemble du territoire de Mauges-sur-Loire est concerné par le « risque naturel » d'émission de **Radon** présent dans son sous-sol et est classé à potentiel « moyen à élevé » (catégorie 3) dans la cartographie nationale publiée par l'IRSN (Institut de Radiologie et de Sûreté Nucléaire). A l'air libre, ce gaz cancérigène, est dilué et sa concentration est donc faible. Par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler à l'intérieur des bâtiments et dégrader de manière importante la **qualité de l'air intérieur**.

La prévention des problématiques de l'air intérieur et du Radon est inscrite dans un des axes stratégiques du Contrat Local de Santé (CLS) signé le 4 novembre 2016 entre Mauges Communauté et l'ARS Pays de Loire (Axe 1 - Prévention, promotion de la santé et environnement).

Ce risque sanitaire est pris en compte de manière très satisfaisante dans le rapport de présentation (en tant que risque naturel) et est inscrit comme risque à prendre en compte dans le PADD. Il est également rappelé dans les « dispositions générales applicables à toutes les zones » du règlement écrit.

Prise en compte de l'amélioration et de l'adaptation du parc de logements existants

Dans son axe 2, le PADD affiche de manière très satisfaisante la volonté communale d'améliorer et d'adapter le parc de logements existants dans les bourgs des communes déléguées en cherchant à créer des conditions favorables au maintien à domicile des personnes les plus âgées, à mettre à niveau les logements indécents et éradiquer les logements insalubres, à accompagner les efforts des propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique des logements.

Prévention des risques liés aux rayonnements non-ionisants

Les résultats des évaluations scientifiques et les conclusions de plusieurs rapports sur la gestion des risques ont conduit à préconiser de limiter l'exposition de la population aux champs électromagnétiques d'extrêmement basses fréquences en particulier autour des lignes à haute et à très haute tension.

Le territoire communal est traversé par une ligne Très Haute Tension de 225 000 volts. Aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat n'est située à proximité de cette ligne électrique.

6- MOBILITÉS-TRANSPORTS ET ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS-SERVICES :

L'ARS préconise la mise en place d'infrastructures adaptées amenant à la pratique de la marche, du vélo et à l'utilisation des transports en commun ou de transports partagés permettant aux personnes d'adopter des modes de vie plus sains en milieu urbain (activité sportive, amélioration de la qualité de l'air,...).

L'accessibilité aux différents services, équipements, commerces, lieux de travail,... par des modes de déplacements doux (*mobilité active*) est bien intégrée dans les projets d'aménagement. Il peut être de plus mis en avant l'inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique spécifique aux mobilités douces avec création de pistes cyclables entre les communes déléguées (emplacements réservés inscrits) permettant la mutualisation des équipements,...

L'amélioration de la mobilité à l'échelle de la commune de Beaupreau-en-Mauges est un des enjeux forts inscrit dans le PADD. La volonté communale de développer l'offre en transport déjà existante (transports en commun, service de transport à la demande, transports solidaires, création d'un pôle d'échange multimodal,...) et de favoriser le covoiturage (aires existantes,...) est à souligner.

7- ACCÈS AUX SERVICES MÉDICO-SOCIAUX ET À L'OFFRE DE SOINS

S'agissant des établissements de santé, une réflexion a été engagée au niveau de Mauges Communauté avec les 3 opérateurs sanitaires (outre l'hôpital de proximité de Beaupreau, les établissements de Chaudron en Mauges et Montfaucon) en vue d'un projet médical et d'une gouvernance communs qui garantirait la pérennité du site de Montfaucon. Cette réflexion n'est pas encore arrivée à son terme.

Pour le reste, l'offre médico-sociale pour les personnes âgées dépendantes est satisfaisante.

Les transformations à venir de cette offre pourraient mieux intégrer les formules d'accompagnement des personnes handicapées vieillissantes.

Le classement de la commune en zone fragile complémentaire pour l'offre médicale est susceptible de favoriser éventuellement quelques installations.

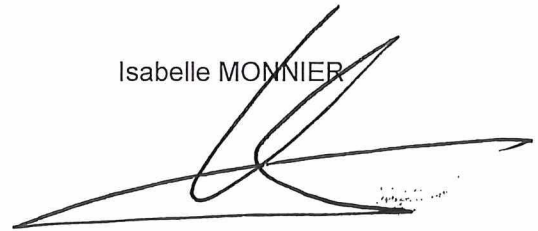
En conclusion, l'ensemble des thématiques relatives à la santé et à la qualité de vie des populations étant jugées abordées de manière satisfaisante, l'ARS émet un **avis favorable** sur le dossier d'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES.

Cet avis vaut contribution de l'ARS à l'avis de l'autorité environnementale.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Copie à la DREAL des Pays de la Loire
Service connaissance des territoires et évaluation
Division évaluation environnementale
NANTES

Isabelle MONNIER

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Isabelle Monnier'.



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale des Pays-de-la-Loire
sur le projet d'élaboration du
plan local d'urbanisme (PLU)
de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES (49)**

n° : 2019-3795

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe¹ des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 29 avril 2019, par conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Beaupréau-en-Mauges (49).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Fabienne Allag-Dhuisme, Odile Stefanini-Meyrignac et en qualité de membre associé, Vincent Degrotte

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Était excusé : Antoine Charlot

Membre présente sans voix délibérative : Thérèse Perrin

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par monsieur le maire de Beaupréau-en-Mauges pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 30 janvier 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 6 février 2019 l'agence régionale de santé de Maine-et-Loire, qui a transmis une contribution en date du 21 mars 2019.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 6 février 2019 le directeur départemental des territoires de Maine-et-Loire, qui a transmis une contribution en date du 18 mars 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il 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. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Synthèse de l'Avis

La commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges a été créée par arrêté préfectoral du 24 septembre 2015. Elle est constituée de 10 communes déléguées : Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère. Ces communes déléguées formaient auparavant la communauté de communes Centre Mauges, intercommunalité qui avait prescrit, dans le cadre de sa compétence urbanisme, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 26 mars 2015, devenu PLU à la naissance de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Située au sud-ouest du Maine-et-Loire, la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges appartient à la communauté d'agglomération de Mauges Communauté, intercommunalité sur laquelle le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Mauges est en vigueur depuis le 8 juillet 2013. Elle est également positionnée à proximité d'agglomérations au rayonnement important (Nantes, Angers, Cholet) et d'axes structurants (A11, D160, N249, D752).

Au 1^{er} janvier 2014, la population était de 23 393 habitants. Le territoire s'organise autour de la polarité principale de Beaupréau qui regroupe la majorité des services et l'offre commerciale, et de deux polarités secondaires Jallais et Gesté-Villedieu.

L'ambition qui ressort du projet de PLU en matière de consommation foncière notamment pour les zones d'activités, n'est pas suffisamment justifiée au regard des disponibilités sur le territoire de la commune et du rythme de consommation des dix dernières années. Aussi, la MRAe recommande d'optimiser la consommation d'espace en ré-interrogeant à la baisse de manière générale les besoins en surfaces à urbaniser, et plus particulièrement en réexaminant une partie des extensions urbaines envisagées à court terme (1AU) au bénéfice du long terme (2AU).

L'identification des cœurs de biodiversité majeurs et leur protection restent à conduire. L'ouverture des paysages qui caractérise le territoire de la commune de Beaupréau-en-Mauges rend sensible toute nouvelle implantation. La MRAe recommande de renforcer l'analyse des impacts paysagers dans le document d'évaluation environnementale par une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux et des réponses apportées.

La bonne adéquation entre les projets de développement urbain et les capacités d'assainissement d'une part, le risque de pollution des sols d'autre part, devra être vérifiée. La question des déplacements alternatifs à la voiture et déplacements doux/économiques en énergie constitue également un enjeu fort et, par définition, transversal dans le projet de PLU à travers les axes 1 et 3 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). L'analyse croisée des différents niveaux de réponse apportés et de leur impact respectif sur l'environnement et la santé humaine (consommation foncière, qualité de l'air, nuisances, biodiversité et zones humides), enrichie des éléments de réflexion en cours pour l'élaboration du plan climat air énergie territorial, apporterait un éclairage davantage qualitatif quant à l'évaluation environnementale du projet de PLU.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent de la procédure d'évaluation environnementale après un examen préalable au cas par cas. C'est le cas du PLU de Beaupréau-en-Mauges qui a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe en date du 7 mars 2018.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Beaupréau-en-Mauges a été créée par arrêté préfectoral du 24 septembre 2015. Elle est constituée de 10 communes déléguées : Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère. Ces communes déléguées formaient auparavant la communauté de communes Centre Mauges, intercommunalité qui avait prescrit, dans le cadre de sa compétence urbanisme, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 26 mars 2015, devenu PLU à la naissance de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

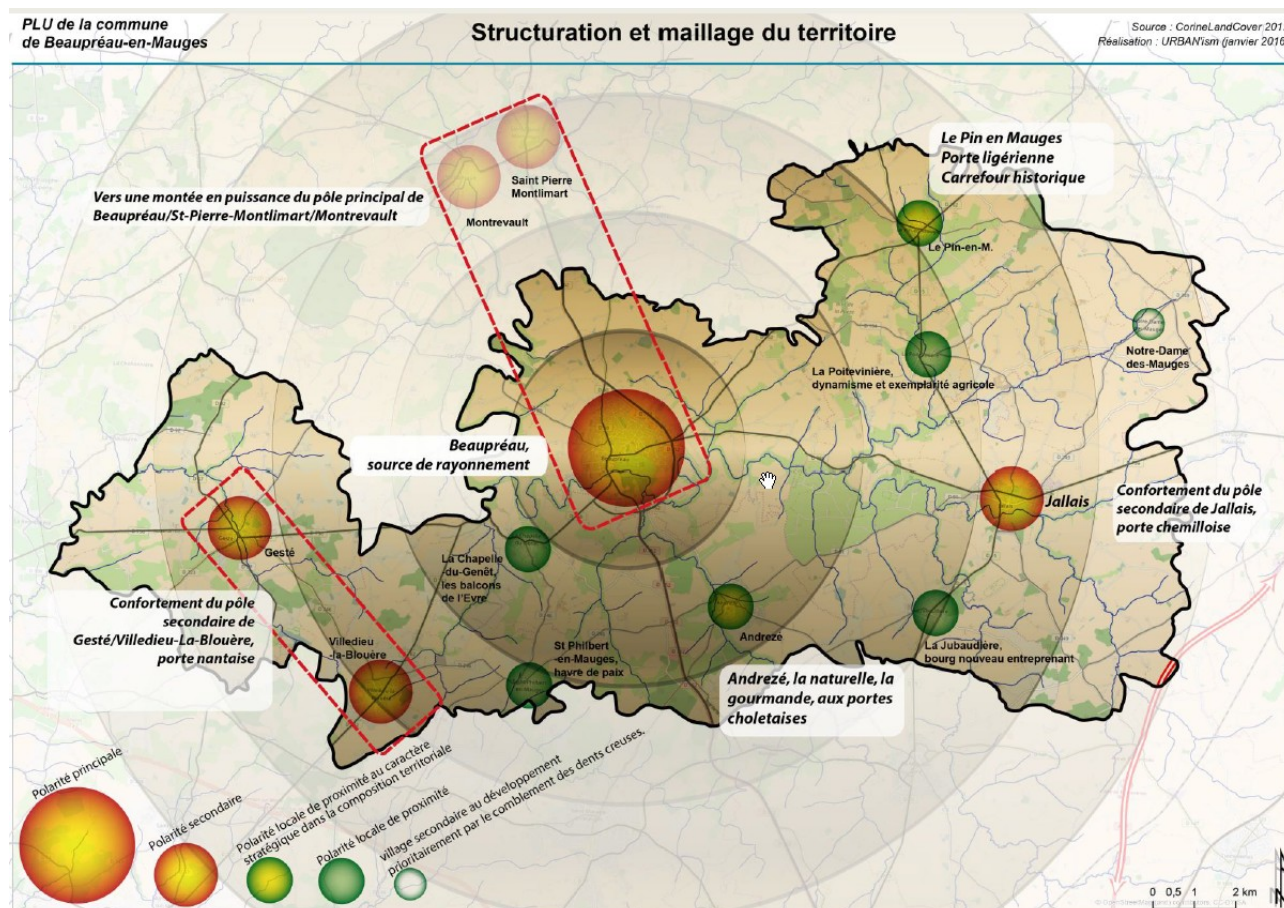
Située au sud-ouest du Maine-et-Loire, elle appartient à la communauté d'agglomération de Mauges Communauté, intercommunalité sur laquelle le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Mauges est en vigueur depuis le 8 juillet 2013. Elle est également positionnée à proximité d'agglomérations au rayonnement important (Nantes, Angers, Cholet) et d'axes structurants (A11, D160, N249, D752).

Au 1^{er} janvier 2014, la population était de 23 393 habitants. Le territoire s'organise autour de la polarité principale de Beaupréau qui regroupe la majorité des services et l'offre commerciale, et de deux polarités secondaires Jallais et Gesté-Villedieu. Le centre-ville de Beaupréau souffre toutefois d'un manque d'attractivité en comparaison avec les zones commerciales périphériques. La commune déléguée de Beaupréau accueille ainsi 31 % de la population de Beaupréau-en-Mauges, devant les polarités secondaires de Jallais (15 %) et Gesté/Villedieu-la-Blouère (23 %). Ces trois polarités totalisent 69 % de la population de Beaupréau-en-Mauges contre 31 % pour les six autres communes déléguées.

En 2013, du fait de l'importance de la population ouvrière, les revenus moyens des ménages de

Beaupréau-en-Mauges sont inférieurs à la moyenne du département. En revanche, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est inférieure.

Le territoire se caractérise par des contrastes de paysage entre l'ambiance cultivée du plateau et les vallées fermées, encore bocagères. La grande diversité de la densité bocagère accentue les alternances entre paysages semi-fermés et ouverts. Les boisements sont les espaces les moins représentés sur le territoire communal. Ils s'organisent de manière éparse, principalement sur l'ouest du territoire.



Source : PADD, page 7.

L'Evre, la Sanguèze et leurs innombrables ruisseaux affluents irriguent et modèlent le territoire.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche est la zone de protection spéciale (ZPS) FR5212002 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes », distante de plus de 10 km des limites communales. Toutefois, le territoire se caractérise par une richesse naturelle reconnue au travers de quatre zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II. Le territoire est également concerné par des zones à enjeux patrimoniaux : site inscrit du Château de Beaupréau et aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur la commune déléguée de Beaupréau.

1.2 Présentation du projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges

Le projet de PLU est dimensionné à 13 ans. Les trois axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne sont pas problématisés dans leur libellé. Ils se réfèrent de manière générique à :

- à l'organisation du développement ;
- aux objectifs économiques et résidentiels ;
- à l'armature environnementale du territoire.

La structuration du territoire proposée par le projet de PLU repose sur une montée en puissance du pôle principal de Beaupréau/Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault, appuyé des pôles secondaires de Jallais et Gesté/Villedieu-La Blouère. Il est ainsi prévu que 80 % de la production de logements neufs s'inscrive dans les polarités principale et secondaires. Les objectifs résidentiels s'appuient sur un scénario démographique de + 0,9 % par an en moyenne, soit le maintien du rythme observé entre 2007 et 2013, ce qui représente un gain de 210 habitants en moyenne annuelle.

L'analyse du potentiel en renouvellement urbain dans les trames urbaines de chaque commune déléguée a conduit la commune nouvelle à envisager une production de logements à hauteur de 65 % en extension, en dehors des enveloppes urbaines existantes.

Le projet permet de passer de 140 à 60 ha de zones à urbaniser à vocation d'équipements et d'habitat, pour l'accueil d'environ 1 000 logements, soit la restitution de 80 ha de zones agricoles et naturelles.

Sur les 160 ha de disponibilités actuelles au sein des zones urbaines à vocation d'activités (UY), le projet prévoit d'en conserver 91 ha et de restituer 70 ha aux zones agricoles et naturelles, et il retient une extension possible des zones d'activités (1AUy) d'une dizaine d'hectares sur les 72,5 ha de zones 1AUy identifiées dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Le PLU prévoit d'accompagner le projet d'infrastructure routière structurante porté par le conseil départemental de Maine-et-Loire, de confortement de l'axe Beaupréau-Ancenis (mise à deux fois deux voies).

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLU de Beaupréau identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat et les activités ;
- la préservation des milieux naturels et du paysage ;
- la prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Le rapport de présentation aborde dans une première partie le diagnostic urbain et socio-économique puis, dans sa partie 2, l'état initial de l'environnement.

Quelle que soit la commune déléguée, les résidences principales de grande taille sont partout majoritaires, posant la question de leur adéquation à la demande. Le parc de logements est majoritairement composé d'habitations individuelles.

Sur les dix dernières années étudiées (2006-2015), la moyenne des mises en chantier n'est plus que de 139 logements par an et sur les cinq dernières années de cette période (2011-2015), de 88 logements par an. Il en résulte un rythme de construction neuve décrit dans le rapport de présentation comme en retard par rapport aux objectifs du SCoT du Pays des Mauges. Pour la période 2010-2015, la production de logements effective représente 61 % de l'objectif minimal attendu. Le déficit de production sur la période est de 386 logements (295 logements dans les polarités contre 93 dans les autres communes).

Une perte d'emploi est observée à l'échelle de Beaupréau-en-Mauges, principalement localisée sur les communes déléguées périphériques à Beaupréau, liée au très fort recul du secteur agricole et de l'industrie. A l'instar du Choletais, le Centre Mauges a connu un développement industriel important à l'origine du modèle des usines à la campagne. Bien que ce modèle soit en mutation, l'offre artisanale est particulièrement développée sur le territoire.

L'activité touristique est essentiellement locale ; l'accueil y est relativement peu développé mais bénéficie des retombées du Puy du Fou.

La densité importante d'exploitations agricoles (14 exploitations/1 000 ha) place le territoire au premier rang des Mauges et du Choletais. Jallais est la commune recensant le plus grand nombre d'exploitations et d'exploitants. Le territoire recense 18 358 ha de surface agricole utile, soit 80 % de la surface totale de la commune nouvelle. Plus de 90 % des exploitations développent une activité d'élevage, bovin en particulier.

L'ensemble des communes déléguées dispose d'un réseau collectif d'assainissement. Les derniers rapports des STEP de la commune présentent plusieurs dysfonctionnements. Ce point sera développé dans la suite de l'avis.

2.2 Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le document ne présente pas d'analyse démonstrative et argumentée de l'articulation du projet de PLU avec les documents supra-communaux. Il ne distingue d'ailleurs pas les documents que le PLU doit prendre en compte des documents avec lesquels le PLU doit être compatible.

Les principales orientations du SCoT du Pays des Mauges approuvé en 2013 sont rappelées et mises en regard de certaines dispositions du PLU, sans même que l'analyse soit conclusive.

Il est procédé de la même manière avec le schéma directeur de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2015. L'analyse relative aux trois schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Sèvre Nantaise, Evre-Thau-Saint-Denis et Layon-Aubance est encore plus succincte. Les dates d'entrée en vigueur des trois SAGE ne sont pas précisées. Si l'analyse de la compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire adopté par le préfet de région le 30 octobre 2015 est conclusive, elle se concentre uniquement sur trois points d'accroche. Étonnamment, l'analyse de prise en compte du schéma régional climat air énergie (SRCAE) des Pays-de-la-Loire adopté le 18 avril 2014 n'est pas prolongée d'un exercice similaire avec le plan climat énergie territorial (PCET) 2015-2018 du Pays des Mauges dont il n'est pas fait mention, pas plus que la démarche en cours d'élaboration d'un PCAET n'est relatée. Compte tenu de l'enjeu fort sur le territoire de réflexion quant à des modes déplacements

alternatifs à la voiture, la prise en compte des axes 1 et 4, respectivement relatifs à l'adaptation aux changements climatiques et au développement de modes de transports durables, aurait eu tout son intérêt.

Il n'est pas fait référence au plan de gestion du risque d'inondation (PGRi) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 qui prévoit notamment de préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que leurs zones d'expansion. Le rapport de présentation gagnerait à être explicite sur la manière dont il en a été tenu compte pour élaborer le règlement.

La MRAe recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, en distinguant dans l'analyse ce qui relève de la prise en compte ou de la compatibilité, et d'enrichir ce chapitre des réflexions en cours sur le PCAET initié en 2017.

2.3 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges, le centre permanent des initiatives pour l'environnement (CPIE) Loire Anjou a réalisé un inventaire concerté et complet des haies sur l'ensemble du territoire. Ce sont 1 408,3 km de haies qui ont été inventoriés pour un bocage moyennement à très fortement préservé. Un inventaire donnant lieu à un exercice de hiérarchisation des zones humides a également été réalisé entre avril et décembre 2015 par le CPIE Loire Anjou. Les zones humides ont été différenciées selon la typologie suivante : tête de bassin, bordures boisées, prairies inondables et plan d'eau/mare, puis hiérarchisées selon les enjeux les concernant. 1 287,3 ha de zones humides ont été identifiés, représentant 5,7 % de la superficie communale.

Plus globalement, la démarche d'identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue a été réalisée sur la base du travail effectué dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays des Mauges, et complétée par les éléments de connaissance définis dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) finalisé après l'approbation du SCoT, et des investigations évoquées ci-dessus. L'armature environnementale de la trame verte et bleue de la commune nouvelle de Beaupréau est portée par la Vallée de l'Evre (coteaux, boisements, prairies humides...), des espaces forestiers relictuels, des étangs et bocages associés, un complexe bocager humide autour de Gesté. Ce sont ainsi 8,8 % du territoire qui sont identifiés comme réservoir de biodiversité et 11,8 % du territoire en tant que corridors écologiques.

Le territoire de la commune nouvelle n'est concerné par aucun périmètre de protection de ressource en eau potable.

Le paysage de Beaupréau-en-Mauges se caractérise par un plateau bocager semi-ouvert. Le phénomène de regroupement parcellaire est particulièrement visible sur le territoire. L'impact sur le réseau bocager en nette diminution est particulièrement marqué, contribuant à ouvrir le paysage. La forte activité agricole nécessite une irrigation de plus en plus intense qui s'accompagne de la création de réserves d'eau plus ou moins bien intégrées dans le paysage du fait du relief. Les bâtis d'élevage ou d'exploitation récents, bien que s'inscrivant dans la continuité des hameaux traditionnels, constituent un ancrage visuel fort dans le cadre des paysages ouverts. Ils se distinguent non seulement par leur échelle plus importante mais aussi par leur répétition et leur implantation. A cela s'ajoutent de nouveaux repères dans le paysage avec la création depuis une dizaine d'années de plusieurs parcs éoliens et le développement de toitures solaires sur de grands hangars agricoles.

Compte tenu de l'ouverture des paysages, provoquée par la diminution du réseau bocager, le maintien de paysages forestiers sur le territoire assure un contraste entre ouverture et fermeture du paysage.

Dans ce paysage ouvert, tout événement nouveau constitue une potentielle perturbation visuelle supplémentaire.

Les coteaux de la Vallée de l'Evre présentent une très forte sensibilité du fait de leur exposition majeure aux co-visibilités, d'une topographie particulièrement marquée et d'un patrimoine naturel et paysager identitaire.

Le potentiel en énergies renouvelables met en exergue la méthanisation, l'éolien et le solaire.

2.4 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

L'apport pédagogique du chapitre consacré à l'explication des choix retenus pour établir le PADD est à saluer. Le décryptage apporté des priorités affichées dans le PADD et de la façon d'y répondre apporte un éclairage tout à fait pertinent pour comprendre les tenants et aboutissants du projet de PLU. Les trois axes du PADD y sont abordés, y compris dans leur déclinaison au niveau des objectifs. L'axe 2 relatif aux objectifs économiques et résidentiels est l'axe le plus développé et cela se justifie particulièrement par l'enjeu que représente la maîtrise de la consommation d'espace. La priorisation des choix opérés est ainsi détaillée et rendue intelligible dans le raisonnement retenu. L'axe 1c pourrait être plus détaillé, car si l'enjeu des mobilités dans la structuration même du territoire communal est décrit comme prioritaire, la démarche n'est pas déroulée jusque dans les solutions proposées. Des pistes sont annoncées mais on est alors davantage dans le registre des grands principes d'intentions. Les axes 2 et 3 sont développés de manière plus opérationnelle dans les solutions apportées.

Dans un souci de pédagogie, le document va jusqu'à présenter, par commune déléguée, le détail des évolutions de zonage, dans une partie dédiée à la justification des éléments révisés.

Malgré la qualité du document dans sa globalité, consacré à la justification des choix opérés à différentes échelles, il ne propose pas de scénario alternatif à celui retenu.

La MRAe recommande d'enrichir la pièce 1.b du rapport de présentation de la justification des choix retenus par la présentation des éventuels scénarios alternatifs d'aménagement envisagés pour le territoire communal au cours de l'élaboration du PLU.

2.5 Évaluation des incidences Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche est celui de la Vallée de la Loire, situé à plus d'une dizaine de kilomètres : zone spéciale de conservation (ZSC) n°FR5200622 et zone de protection spéciale (ZPS) n°FR5212002 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes ». L'analyse produite conclut de façon argumentée et justifiée à l'absence d'incidence notable du PLU sur le site Natura 2000, ce qui n'appelle pas de remarque de la MRAe.

2.6 Dispositif de suivi

Le rapport de présentation présente des indicateurs de suivi classifiés par grandes thématiques fidèles aux principaux enjeux du territoire, que sont l'évolution de la consommation d'espace, l'adaptation de l'offre en logements, la mobilité, la biodiversité, les milieux naturels et les ressources en eau. Si les thématiques retenues sont pertinentes, elles sont en revanche restrictives, voire réductrices, quant au libellé des indicateurs. A titre d'exemples, seules les eaux usées sont considérées dans la catégorie « ressources en eau » et celle relative à « la biodiversité et aux milieux naturels » ne fait référence qu'au linéaire de haies arraché et à la superficie boisée défrichée. En outre, les indicateurs sont trop souvent définis pour suivre la seule mise en œuvre du PLU et non les effets de celui-ci sur l'environnement. La périodicité est systématiquement annuelle et la source, nécessaire pour renseigner l'indicateur, est mentionnée. Les valeurs d'état zéro ne sont pas produites et peu d'indicateurs sont chiffrés quant aux objectifs fixés (biodiversité et milieux naturels notamment), et le dossier ne présente pas certaines précisions utiles sur les modalités (répartition des tâches, moyens, dispositif de restitution et de valorisation, valeur initiale...).

La MRAe recommande qu'au-delà de la mention des fréquences de suivi, le rapport de présentation fasse état des modalités précises de suivi, afin de garantir la capacité de la commune nouvelle à évaluer, une fois le projet de PLU entré en vigueur, le respect des engagements pris, notamment en matière de préservation de l'environnement.

2.7 Méthodes

Le chapitre dédié à l'analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du PLU sur l'environnement ne rentre pas dans le détail des méthodologies appliquées, notamment pour la réalisation des inventaires (zones humides, haies et cours d'eau). Pour autant, elles sont explicitées dans les autres documents constitutifs du PLU, en particulier dans la pièce 1d intitulée « Annexes » du rapport de présentation. Aucune difficulté dans l'exercice itératif d'élaboration du PLU et de son évaluation environnementale n'est soulignée. Sur un mode déclaratif, l'expertise des intervenants est mise en exergue comme un gage de l'exhaustivité des investigations réalisées.

2.8 Résumé non technique

L'état initial et l'analyse des effets du PLU et des mesures prises pour y répondre sont retranscrits sous la forme de tableaux thématiques avec identification des enjeux, mais sans opérer pour autant de hiérarchisation de ces derniers. Les illustrations étayent le propos à bon escient, en récapitulant et en illustrant les grands enjeux du PLU. Si, en l'état, le résumé non technique permet une appréhension globale et transversale du projet de PLU, le premier niveau de connaissance qu'il permet n'en fait pas un document auto-portant.

La MRAe recommande de rendre compte de la hiérarchisation des enjeux dans le résumé non technique afin de permettre une lecture plus fidèle de l'ambition portée par le PLU et des effets du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rythme de croissance démographique envisagé de + 0,9 % par an en moyenne, soit le maintien du rythme observé entre 2007 et 2013, représente un gain de 210 habitants en moyenne annuelle (soit une hausse de 2 700 habitants d'ici l'échéance du PLU). Le niveau de production de logements prévu (120 logements par an) représente un intermédiaire entre la production des dernières années 2010-2015 (90 logements par an) et l'objectif du SCoT (150 logements par an). Pour répondre à cet objectif démographique, le projet de PADD priorise une politique de redynamisation du centre-ville de Beaupréau et des centres-bourgs, via un double objectif d'amélioration et d'adaptation du parc de logements existant et de résorption de la vacance, en particulier par la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH RU).

En compatibilité avec le SCoT qui fixe un objectif de production de 70 % des logements à réaliser au sein des polarités principales et secondaires, 80 % des logements sont prévus dans les polarités et 20 % environ dans les polarités locales de proximité.

Il est à souligner que le PLU encourage la mixité sociale par la réalisation de 10 à 15 % de logements locatifs sociaux au sein de la production totale de logements alors que le SCoT n'attendait que 5 à 10 % pour le Centre Mauges. Ce taux supérieur s'inspire des orientations en cours d'étude au sein du programme local de l'habitat.

L'analyse du potentiel en renouvellement urbain dans les trames urbaines de chaque commune déléguée a conduit la commune nouvelle à envisager une production de logements à hauteur de 65 % en extension, en dehors des enveloppes urbaines existantes. Dans le document relatif à « l'explication des choix retenus pour établir le PADD » sont mises en avant des contraintes telles que le manque de prise sur la densification au coup par coup du fait du marché privé et d'opérations de densification et de renouvellement urbain pouvant être longues à mettre en place.

La consommation d'espace, pour l'habitat, a été calculée sur la base des densités minimales prévues au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Mauges, à savoir 20 logements par hectare pour la polarité principale, 17 logements/ha pour les polarités secondaires et 14 logements/ha pour les autres communes. Le rapport de présentation, dans l'évaluation des choix, précise que les orientations du SCoT en matière de densité sont respectées dans une approche globale, avec *a minima* le respect des densités minimales du SCoT pour les extensions urbaines et l'encouragement à tendre vers les densités recommandées et d'autre part le respect des densités recommandées du SCoT pour les sites en densification et renouvellement urbain. Quand bien même ces densités minimales s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT, elles restent toutefois modestes au regard des enjeux.

Au final, le projet de PLU maintient en effet la perspective de prélever une soixantaine d'hectares de zones agricoles et naturelles pour l'accueil d'environ 1 000 logements.

La MRAe recommande de viser un objectif renforcé quant au niveau de densité pour l'habitat en s'alignant a minima sur les densités recommandées par le SCoT, notamment dans les polarités, et de reconsidérer en conséquence le choix d'une production de logements à hauteur de 65 % en

dehors des enveloppes urbaines existantes.

Le projet de PLU présente un déséquilibre de la production de logements entre les zones U-1AU et 2AU. 74 % de la production de logements serait potentiellement réalisable dès l'approbation du PLU, ce qui représente dix années de production sur la base de production actuelle de 90 logements par an. Ce déséquilibre est d'autant moins justifié qu'il s'appuie sur une inflexion significative de la dynamique de production de logement, alors que l'augmentation du besoin n'est pas avéré à court terme.

La MRAe recommande un phasage des perspectives de la production de logements se traduisant par un rééquilibrage entre les zones U-1AU et 2AU, qui permette de réellement encourager la réalisation prioritaire des opérations prévues dans l'enveloppe urbaine par rapport aux opérations en extension, comme le prévoit le document d'orientation et d'objectifs du SCoT.

Sur le territoire de la commune déléguée de la Chapelle-du-Genêt, le projet de PLU prévoit un secteur de 9,3 ha de réserve foncière (zone 2AU), en limite du lycée de Beaupréau, sans détermination de vocation (habitat, équipements...). Aucune justification n'est fournie au projet. Dans le PLU en vigueur, cet espace jouxtant le lycée est classé majoritairement en espace agricole.

En l'absence de définition des usages envisagés du secteur de la Chapelle-du-Genêt prévu en réserve foncière et d'une justification du besoin au rapport de présentation, la MRAe recommande de conserver un classement de ces 9,3 ha en zone agricole.

Zones d'activités économiques

Le PLU prévoit de conserver 90 ha à vocation économique et de retenir une extension possible des zones d'activités d'une dizaine d'hectares. Si un effort vertueux est à souligner au regard des potentialités des PLU aujourd'hui en vigueur, les surfaces conservées et celles prévues en extension semblent sur-dimensionnées (environ 100 ha) au regard de la consommation des dix dernières années (47 ha) et des perspectives affichées.

Au sein des enveloppes urbaines "activités" définies par le SCoT du Pays des Mauges, les zones qui seront étendues sont :

- la Pierre Blanche à Jallais, la tranche 2 ayant été viabilisée depuis l'approbation du SCoT ;
- l'arc Nord-Est de Beaupréau (Anjou Actiparc) afin de pouvoir satisfaire les besoins de développement d'une entreprise implantée au sein de la ZA Evre et Loire qui ne dispose plus du foncier permettant d'y répondre au sein de son unité foncière ;
- La Grande Lande (+ 6,6 ha) à Andrezé afin de permettre à court ou moyen terme le transfert d'une entreprise de transports locale et de bénéficier de la proximité d'un échangeur sur la 2*2 voies en direction de Cholet. Il s'agit là pourtant d'une zone isolée, certes en bordure de la RD752, qui se caractérise par une surface disponible de 2,3 ha et de vastes bâtiments à l'abandon. Cette extension n'est pas justifiée au regard des disponibilités de l'ensemble du territoire de Beaupréau-en-Mauges. Par ailleurs, le projet de PLU évoque la transformation de cette zone artisanale en zone structurante. Le SCoT précise la liste des différents parcs et ne prévoit ce type de zone que sur la polarité principale de Beaupréau. En outre, il existe déjà, à environ 1,8 km sur le même axe, une zone d'activité plus importante, Les Landes Fleuries, identifiée au SCoT comme zone intermédiaire et disposant d'un potentiel de 7,3 ha pouvant être urbanisé.

Aussi, l'analyse produite au regard des besoins pour le développement économique n'apporte pas la démonstration du choix le moins impactant pour l'environnement et la justification du besoin.

En l'absence de justification du besoin au regard de l'existant et dans le respect de la hiérarchie des zones d'activités opérée dans le SCoT du Pays des Mauges, qui semblent en l'état surdimensionnées, la MRAe recommande :

- ***de ne pas étendre la zone artisanale de La Grande Lande sur la commune déléguée d'Andrezé,***
- ***de ré-interroger les potentialités globales dédiées aux zones d'activités.***

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Sols et zones humides

Toutes les zones humides d'intérêt primordial et principal, ainsi que les zones humides en tête de bassin font l'objet d'un classement en zone N. Le règlement graphique fait apparaître les zones humides majeures, à savoir les zones d'intérêt primordial et principal, représentant les deux tiers des zones humides communales. Ces zones humides font l'objet d'une protection stricte interdisant toute construction et/ou tout aménagement (affouillements, exhaussements...). Des inventaires complémentaires zones humides sont venus parfaire la connaissance au niveau des sites potentiels d'accueil d'un développement urbain (habitat, activités, équipements) par rapport aux informations déjà disponibles par ailleurs. Parmi les nouvelles zones humides détectées, celle du Pin-en-Mauges a été à l'origine d'une réduction de la zone UE afin de préserver cette zone humide d'intérêt primordial. La démarche d'évitement est retranscrite. Là où il y a eu identification de zones humides non préalablement identifiées au regard des connaissances compilées, la démarche d'évitement a été mise en œuvre. En outre, en ce qui concerne les zones humides recensées au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation, les OAP les identifient et indiquent la nécessité de les intégrer dans le futur plan de composition de la zone. Au titre de la protection et de la mise en valeur de la trame bleue, un certain nombre de mares existantes a également été identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Pour autant, les zones humides recensées en zone agricole – par définition de moindre enjeu car ne relevant pas d'un intérêt primordial ou principal ou en tête de bassin – ne bénéficient pas du même niveau de protection puisque les exhaussements et affouillements y sont autorisés. Ce point relatif à l'opportunité d'autoriser en zone humide des exhaussements et affouillements dits « nécessaires à l'activité agricole » est développé en pages 15 et 16 du présent avis.

Biodiversité

Le travail de définition de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune nouvelle est bien retranscrit et justifié. Le niveau de protection, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, pose davantage question :

En cohérence avec le SRCE, le DOO du SCoT du Pays des Mauges indique que les milieux naturels remarquables constituent les cœurs de biodiversité majeurs (ZNIEFF de type 1, espace naturel sensible, arrêtés de protection de biotope) et les cœurs de biodiversité annexes (ZNIEFF de type 2). Le SCoT impose aux documents d'urbanisme une délimitation des deux types de cœurs de biodiversité avec des niveaux de protection minimaux différents. Or, dans le projet de PLU, indifféremment des enjeux environnementaux en présence, les milieux naturels sont classés en zone naturelle N, sans indice. La délimitation des cœurs de biodiversité n'est pas reportée au PLU et le règlement écrit de la zone ne répond pas à l'objectif de protection forte des cœurs de

biodiversité spécifié au SCoT puisque ce dernier autoriserait notamment les affouillements et exhaussements pour l'agriculture, y compris en présence de zone humide.

La MRAe recommande que le PLU identifie les cœurs de biodiversité majeurs avec un sous-zonage spécifique assorti d'un règlement écrit plus protecteur, permettant de garantir le maintien de leur fonctionnalité.

Sites, paysages et patrimoine

La mise en valeur du paysage et du patrimoine constitue l'objectif B de l'axe 3 du PADD. Le PADD affirme notamment la Vallée de l'Evre comme un axe patrimonial, historique, paysager et naturel fédérateur, socle de la vocation touristique à conforter de la commune nouvelle.

Dans le rapport d'évaluation environnementale, il est écrit de façon générique que « *concernant les sites à urbaniser, un certain nombre de prescriptions et protections sont édictées dans le document d'urbanisme de façon à prendre en compte la sensibilité paysagère des sites à urbaniser que ce soit dans le règlement ou dans les OAP* ».

Outre la protection de la trame végétale, les mesures de valorisation résident dans l'identification dans le règlement graphique des éléments de patrimoine (bâti de caractère, patrimoine vernaculaire) à préserver protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, des murs à conserver, des zones de présomption de prescription archéologique, des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

S'il est écrit que certains sites à urbaniser présentent une certaine sensibilité paysagère, soit du fait de leur situation en entrée de ville, ou a contrario de leur insertion au sein d'un tissu urbain existant, voire de leur situation topographique, l'évaluation environnementale n'illustre cet état de fait par aucun exemple territorialisé. Il en est de même pour la réhabilitation de friches industrielles dans les cœurs de bourgs : le constat n'est pas illustré. Il est pourtant attendu de l'exercice d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme de proposer une analyse territorialisée de la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers en l'occurrence.

La MRAe recommande de renforcer l'analyse des impacts paysagers dans le document d'évaluation environnementale par une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux et des réponses apportées.

Alors même que l'état initial met en exergue de façon très pertinente des enjeux paysagers inhérents à l'activité agricole, prégnante sur le territoire, l'analyse ne trouve pas son prolongement dans le document d'évaluation environnementale. La création de réserves d'eau et la répétition de bâtis d'élevage ou d'exploitation récents posent la question de leur bonne intégration dans un paysage très ouvert. La très forte sensibilité des coteaux de la Vallée de l'Evre du fait de leur exposition majeure aux covisibilités, d'une topographie particulièrement marquée et d'un patrimoine naturel et paysager identitaire n'est pas davantage abordée dans l'analyse des impacts du projet de PLU.

L'articulation entre les enjeux paysagers clairement identifiés dans l'état initial et l'analyse des impacts et leur prise en compte. Les paysages très ouverts qui caractérisent le territoire de Beaupréau-sur-Mauges rendent très sensible toute nouvelle implantation, alors perçue comme une potentielle perturbation visuelle.

La MRAe recommande de mieux expliciter la manière dont le projet de PLU prend en compte les impacts sur un paysage particulièrement sensible à toute nouvelle implantation.

Le document 1 b du rapport de présentation, relatif à l'explication des choix, identifie bien l'enjeu de protection des haies comme contribuant à l'intégration des franges urbaines et industrielles, ainsi que des bâtiments agricoles ou industriels isolés.

Au niveau des zones agricoles et naturelles, comme le permet l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, en dehors des STECAL, ont été identifiés au règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

On note le recours à l'article L. 113-3 du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés et à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, de nombreux petits boisements de moins de 4 ha situés en zone agricole et naturelle n'apparaissent plus au projet de PLU alors qu'ils sont actuellement protégés au titre d'espaces boisés classés dans les documents d'urbanisme en vigueur des communes déléguées.

La MRAe recommande, compte tenu du faible taux de boisement communal (4 %) et des enjeux paysagers mis en exergue dans l'état initial notamment, de maintenir en espaces boisés classés les petits boisements de moins de 4 ha situés en zones agricole et naturelle ou, a minima, de les identifier au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme en intégrant au règlement écrit un dispositif protecteur.

Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Du fait d'une activité agricole très prégnante sur le territoire, la question de la disponibilité de la ressource en eau constitue un enjeu, avec une demande croissante de création de réserves d'eau. Si cet enjeu est esquissé dans l'état initial, il n'est que très peu abordé dans le reste des documents constitutifs du PLU. Seule la protection stricte des zones humides, dites majeures, est présentée en réponse.

Si, en ce qui concerne les activités agricoles, les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à régir les pratiques culturales, l'opportunité d'autoriser en zone humide des exhaussements et affouillements dits « nécessaires à l'activité agricole » doit être évaluée en fonction de la configuration des lieux, des activités en place, des caractéristiques et des fonctionnalités de la zone humide notamment, et des possibilités éventuelles d'implantation alternative. Il est ainsi important de localiser les aménagements existants et d'évaluer les besoins éventuels liés aux activités agricoles, en exprimant les enjeux par types d'agriculture. Il est recommandé d'explorer les secteurs sur lesquels les aménagements sont interdits et de circonscrire par le biais de sous-secteurs les enveloppes autorisant éventuellement de tels aménagements en zone humide. En l'état, le document fait le choix d'une rédaction permissive du règlement, sans distinction. Ce choix n'est pas davantage argumenté dans le document relatif à l'explication des choix retenus (pièce 2.3).

La MRAe recommande de circonscrire, par le biais de sous-secteurs, les enveloppes autorisant éventuellement des aménagements nécessaires à l'activité agricole en zones humides.

Eaux usées

Les marges de capacité de traitement des systèmes d'assainissement mentionnées au rapport de présentation (pièce 1a, pages 99-100) sont définies à partir de données trop anciennes. Par exemple, pour la commune de Villedieu-la-Blouère, il est indiqué une marge de 400 EH calculée à partir des charges de 2014, alors qu'une nouvelle station de 2 600 EH est en service depuis juin 2017).

L'étude diagnostic engagée en 2017 par la commune nouvelle sur le système de La Jubaudière a mis en évidence une surcharge organique principalement liée au raccordement d'un industriel. Aussi, le raccordement envisagé sur cette commune (potentiel de 50 logements en zones U et 1AU dès l'approbation du PLU) n'est pas envisageable dans le contexte actuel. Cette même étude a identifié des systèmes présentant des surcharges hydrauliques saisonnières (Andrezé, Jallais, Beaupréau, Villedieu, Poitevineière). Les travaux préconisés par le schéma directeur, élaborés en tenant compte des développements envisagés par le projet de PLU, devront être menés en concomitance avec l'urbanisation envisagée, afin de garantir la conformité des systèmes.

La MRAe recommande de fermer l'urbanisation du secteur 1AU de la commune déléguée de La Jubaudière par un classement en 2AU tant que la capacité de traitement des effluents générés par l'ouverture à l'urbanisation n'est pas garantie.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risques naturels et technologiques

Le PLU ne prévoit pas de nouveaux secteurs à urbaniser au sein des zones inondables identifiées dans l'Atlas des zones inondables de l'Evre et de la Sanguèze et reportées sur le règlement graphique. A noter toutefois que dans le cadre de la valorisation touristique des moulins jalonnant la vallée de l'Evre, le règlement écrit du PLU autorise le changement de destination de bâtiments situés en zone inondable. Il est cependant interdit de créer des zones habitables sous le niveau des plus hautes eaux connues.

Certaines zones d'ouverture à l'urbanisation revêtent parfois un enjeu important par rapport au risque d'inondation par remontées de nappes, sans qu'il soit possible au vu de l'information disponible, d'apporter des précisions sur le degré du risque à intégrer.

La commune nouvelle présente un fort potentiel de risque radon. Ce risque sanitaire est pris en compte dans le PADD et dans le rapport de présentation. Il est rappelé dans les « *dispositions générales applicables à toutes les zones* » du règlement écrit.

Déchets, sites et sols pollués

Deux sites à urbaniser sont inventoriés dans la base de données BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service). Il s'agit du site du Grain d'Or Est à Beaupréau (ancien garage) et du site de la Dechaisière à Gesté (ancienne fabrique de chaussures puis travail du bois). Ce dernier site a fait l'objet d'un diagnostic de pollution des sols en juin 2017. Deux autres sites inscrits en zone UB à Villedieu la Blouère sont également inventoriés dans Basias : le site Arima, rue des Mauges (fabrique de chaussures) et le site Terrena. Des servitudes ont été instaurées sur ces sites (périmètre d'inconstructibilité de 5 ans).

Si le document d'évaluation environnementale est transparent quant à l'existence des sites

pollués, les mesures préconisées relèvent des principes généraux et ne sont pas territorialisées aux sites à urbaniser identifiés. Seul le dispositif réglementaire général est rappelé. Une telle approche globalisante et exclusivement réglementaire n'est pas suffisante à ce stade.

La MRAe recommande de :

- ***préciser l'approche quant à l'analyse de compatibilité des sols avec les usages envisagés (habitat, équipements) en différenciant davantage les sites identifiés,***
- ***rappeler dans les OAP des sites d'urbanisation concernés la nécessité de vérifier l'absence de risque découlant de la pollution des sols, avant toute urbanisation sur des friches industrielles.***

Concernant les carrières, le PLU ne prévoit pas en soi d'extension de carrière susceptible d'être à l'origine de nuisances nouvelles. La carrière du Guichonnet à Saint-Philbert-en-Mauges, dont l'exploitation est autorisée jusqu'en 2019, sera reconvertie en installation de stockage de déchets inertes.

Bruit

La qualité de l'environnement sonore est abordée de manière très satisfaisante dans le dossier d'arrêt de projet du PLU. Le PADD affiche clairement l'ambition communale de ne pas exposer la population aux risques et nuisances et de préserver des zones tampon suffisantes entre les quartiers d'habitat et les sources de risques potentiels (infrastructures de transport de matières dangereuses, installations classées, zones d'activités, salles des fêtes, stations d'épuration...).

L'examen des pièces graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) confirme la prise en compte des risques de nuisances sonores. Une attention particulière devra néanmoins être apportée à l'aménagement du site de la Billauderie à La Poitevinière (OAP P1).

Si les objectifs d'aménagement de ce site sont intéressants, la MRAe remarque que ce futur secteur d'habitat pourrait être impacté par des nuisances sonores potentielles liées notamment à la proximité de la salle des fêtes et de son parking, et du terrain de football et qu'il conviendra d'attacher une attention particulière à ce sujet.

Qualité de l'air

Les principales sources de dégradation de la qualité de l'air relevées sur le territoire communal sont celles issues des transports (émission de particules fines), de l'agriculture (émissions liées à l'usage d'engrais et produits phytosanitaires) et de l'habitat (combustion d'énergies fossiles pour le chauffage des logements...). Le PLU propose un certain nombre de mesures pour maintenir, voire améliorer, la qualité de l'air :

- mise en place de recul paysager entre les zones d'habitat et les parcelles agricoles exploitées ;
- absence de création de zone d'habitat à proximité immédiate de voies de circulation plus importante ;
- création de liaisons douces (voies piétonnes et cyclables) pour éviter le recours systématique à l'usage de la voiture ;
- volonté de promouvoir l'usage des transports en commun, transport solidaire, covoiturage...

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

La commune de Beaupréau-en-Mauges n'est pas desservie par le train et les transports en commun sont peu développés. Ils représentent 0,5 % des déplacements domicile-travail contre 84,2 % en automobile. Les cheminements doux inventoriés sur le territoire prennent exclusivement la forme de cheminements touristiques et ne sont pas adaptés aux déplacements quotidiens. Une marge de progression est identifiée sur la thématique des déplacements alternatifs à la voiture et déplacements doux/économiques en énergie.

Il est clairement exprimé dans l'axe 1 du PADD que les enjeux de mobilité invitent à affirmer le rôle stratégique dans l'aménagement et la communication des pôles de rabattement principal (Beaupréau) et secondaires (Jallais, Gesté/Villedieu la Blouère) pour la desserte en transports en commun et le rabattement vers les gares en périphérie (Chemillé, Le Pallet, Clisson, Torfou, Ancenis), à aménager et organiser l'intermodalité avec le réseau de transport collectif de voyageurs, et à conforter le réseau de pistes cyclables entre les communes déléguées et avec les communes ou zones d'activités périphériques.

La réponse aux enjeux de mobilité est présentée comme ayant un impact sur la consommation foncière à hauteur de 7 ha environ, à raison de 2 ha pour le projet porté par le département de mise à deux fois deux voies de la D752 entre Beaupréau et Saint-Pierre-Montlimart, d'1 ha pour le projet d'implantation d'un pôle d'échange multimodal à Beaupréau porté par Mauges Communauté et de 4 ha d'emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces sécurisées entre les bourgs, ainsi qu'entre bourgs et zones d'activités. Cependant, si les OAP sectorielles reprennent la dimension des liaisons douces, le PLU ne permet pas d'en appréhender les circuits constitués à plus grande échelle. Par ailleurs, cette traduction de l'impact en termes de consommation foncière aurait dû être analysée au regard des enjeux de modération du bilan carbone et des sensibilités environnementales en présence. Or, ces éléments d'analyse ne sont pas fournis.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation d'un premier niveau d'évaluation environnementale des projets d'équipements structurants prévus sur le territoire de la commune nouvelle.

Dans la mesure où le projet de mise à deux fois deux voies de la D752, porté par le conseil départemental, est affiché dans le PADD du PLU, il était attendu de l'évaluation environnementale qu'elle présente, a minima, une première esquisse des enjeux environnementaux relatifs au tracé.

La collectivité ne s'est pas pleinement saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (articles L. 151-21 et R. 151-42 du code de l'urbanisme) pour le bâti existant et les constructions nouvelles, par exemple le label bâtiment basse consommation (BBC), le label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en introduisant des exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelables. Des dispositions en ce sens gagneraient à être introduites dans les OAP.

Nantes, le 29 avril 2019
pour la MRAe des Pays-de-la-Loire,
la présidente de séance


Fabienne ALLAG-DHUISME

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

*Planification et Aménagement des Territoires – PAT
Sud-Ouest - Espaces Agricoles*

Bâtiment M

Référence : SUAR/PAT SO-EA-AV – 2019-148

Affaire suivie par : Anne VALLEE

anne.vallee@maine-et-loire.gouv.fr

Tél. : 02 41 86 63 15 – Fax : 02 41 86 82 76

Le Préfet,

à

**Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Rue Robert Schuman – CS 10063
Beaupréau
49602 BEAUPREAU-EN-MAUGES**

Angers, le 10 mai 2019

Lettre recommandée avec A.R.

Objet : notification de l'avis de la CDPENAF – réunion du 10 mai 2019

Vous avez transmis pour avis, au secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le dossier d'arrêt de projet du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges.

Au cours de sa réunion du 10 mai 2019, la commission a émis, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières mentionné à l'article L112-1-1 du code rural les avis suivants :

Au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme : dispositions réglementaires des zones A et N :

- sur les dispositions réglementaires relatives aux annexes des habitations : ***un avis favorable*** ;
- sur les dispositions réglementaires relatives à l'extension des habitations : ***un avis favorable sous réserve*** de limiter à 30 m² ou 30 % supplémentaires, y compris pour les STECAL Ayc, à partir de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, afin de prendre en compte les recommandations de la charte Agriculture et Urbanisme ;
- sur les dispositions réglementaires relatives aux abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, ***un avis défavorable***, en l'état. Il conviendra de réduire la surface des abris autorisés et d'en limiter la hauteur.

Sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitée « STECAL » (article L 151-13 du code de l'urbanisme) :

- **sur le règlement écrit des STECAL** : introduire des dispositions en zones A et N permettant de réglementer les droits à construire en prenant en compte la notion de capacité d'accueil limitée, de densité et d'insertion dans l'environnement ;
- sur la délimitation des **2 STECAL Adc** : *un avis favorable sous réserve* de réduire la taille des STECAL au strict besoin de construction et d'identifier le reste de la zone en sous-secteur ;
- sur la délimitation des **3 STECAL Ayc** (entreprise de services agricoles et entreprise de travaux agricoles à Jallais, entreprise ALFI au Pin-en-Mauges) : *un avis favorable sous réserve* d'adapter la taille de ces secteurs au strict besoin des entreprises et de fixer un pourcentage d'évolution par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes ;
- sur la délimitation des **11 autres STECAL Ayc** : *un avis favorable* ;
- sur la délimitation des **STECAL Nhc, Nhl et des 3 STECAL Nlc** : *un avis favorable sous réserve* de limiter la taille de ces secteurs au besoin de construction ;
- sur la délimitation du **STECAL Nsc et des 3 STECAL Ntc** (Château de la Morinière à Andrezé, moulins de Moine et Jousselin à Beaupréau) : *un avis favorable sous réserve* de réduire la taille de ces secteurs au plus près du bâti existant ;
- sur la délimitation des **STECAL Nec, Nmc, des 3 autres STECAL Ntc** (moulin de la Gobinière à Beaupréau, site du Bardeau à Gesté et de La Bouguinière à Jallais) et le **STECAL Nyc** : *un avis favorable*

Au titre de l'auto-saisine, article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, le rapporteur propose d'émettre les recommandations suivantes visant à éviter un étalement urbain, à retarder les effets négatifs du développement urbain et à mieux préserver les espaces agricoles et naturels :

1°) Sur le développement résidentiel :

- 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 seront ouvertes à l'urbanisation ultérieurement (2AU) en fonction des ventes réalisées afin de différer les impacts sur l'activité agricole ;
- compléter les O.A.P. en incitant les aménageurs à prendre en compte les niveaux de densité recommandée au SCOT, notamment dans les polarités ;
- 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 ;
- prendre en compte l'état et la capacité des ouvrages d'assainissement de La Jubaubière en classant en 2AU les secteurs prévus en extension.

2°) Sur le développement économique, au vu des disponibilités importantes sur l'ensemble des zones d'activité de Beaupréau-en-Mauges :

- ne pas ouvrir de surfaces d'urbanisation supplémentaires sur la zone artisanale de « la Grande Lande » à Andrezé, celle-ci n'ayant pas, au sens du SCOT, vocation à se développer.

3°) Sur la préservation des espaces agricoles :

- pour le secteur situé à la jonction de La Chapelle-du-Genêt/Beaupréau le rapport de présentation ne définit pas de besoin précis, il ne justifie pas la nécessité de prélever 8 ha sur la zone agricole,
=> justifier le besoin d'extension de 8 ha au rapport de présentation ;
- pour les 11 bâtiments susceptibles de changer de destination ne prenant pas en compte le 4^{ème} critère de la Charte Agriculture et Urbanisme destiné à limiter l'impact sur l'activité agricole :
=> apporter au projet les justifications nécessaires à l'identification de ces bâtiments.

4°) Sur la préservation des espaces naturels :

- délimiter les cœurs de biodiversité majeurs au sein d'un sous-zonage plus protecteur que la zone naturelle indifférenciée N, afin de garantir leur préservation sur le long terme, en y limitant les affouillements et exhaussements selon des conditions réglementaires à définir par la collectivité ;
- identifier et maintenir la protection des boisements d'une surface inférieure à 4 ha au titre des espaces boisés classés (EBC) ou à minima au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, en intégrant au document écrit un dispositif protecteur. En l'absence de classement en EBC de petits boisements, il conviendra d'en expliquer la raison dans le rapport de présentation.

Je vous invite à joindre le présent avis au dossier soumis à enquête publique.

Pour le Préfet et par délégation,
le Chef du service urbanisme, aménagement et risques,
Président de la commission,



François BLINEAU

Copie : M. le sous-préfet de Cholet

Direction des territoires et de la ruralité
Dossier suivi par Anne-Laure FORGET
Tél : 02 28 20 51 96

Monsieur Gérard CHEVALIER
Maire de Beaupréau en Mauges
BP 70041
Rue Robert Schuman
CS 10063
BEAUPREAU
49602 BEAUPREAU EN MAUGES
Cedex

DTR/NLBV/MJM/2019-01-981

BEAUPREAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F. Abbat	M
M. Tuffreau	M	G. Cosquer	M
Direction + DGA	M	Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèques	
Finances		Ecole de musique	
13 FEV. 2019			
Ressources humaines		Loisirs, culti	
Commande publique		Environ	
Services techniques		Enfance	
Urbanisme	0	Proximité	
CCAS-Social			
SSIAO			

Nantes, le **11 FEV. 2019**

Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 10 janvier 2019, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional
et par délégation
La Directrice des territoires et de la ruralité



Nathalie LE BOULCH-VILLERS

Direction générale adjointe
Territoires

Direction
de l'ingénierie, du tourisme et de
l'environnement

Service ingénierie territoriale

Affaire suivie par

Claire Salaün

Tél : 02 41 81 48 79

c.salaun@maine-et-loire.fr

Références

2019 – CS S019

Objet : Avis sur l'arrêt de projet du PLU de Beaupréau-en-Mauges

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 25 janvier 2019, vous m'avez transmis, pour avis, l'arrêt de projet du Plan local d'urbanisme de Beaupréau-en-Mauges.

L'examen du dossier appelle un certain nombre d'observations reprises dans la note ci-jointe, lesquelles ne remettent pas en cause les intérêts du Département. Cependant, j'attire votre attention sur les modifications à apporter au règlement du PLU afin de permettre la réalisation du projet de mise à 2x2 voies de la RD 752 entre Beaupréau et St-Pierre-Montlimart.

Aussi, sous réserve de la prise en compte de ces observations, j'ai le plaisir d'émettre un avis favorable à l'arrêt de projet de votre PLU tel qu'il m'a été présenté.

La direction de l'ingénierie, du tourisme et de l'environnement se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Angers, le 12 AVR. 2019

Monsieur Gérard Chevalier

Maire

Rue Robert Schuman

CS 10063

49602 Beaupréau-en-Mauges cedex

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES	
MAIRE	M. Fabrice G. Coqueret M
Direction	Cybercentre
Secrétariat général	Bibliothèques
Finances	Ecole de musique
18 AVR. 2019	
Ressources humaines	Loge - cultu
Commande publique	Piscine
Services techniques	Enfance-scolaire
Urba-aménagement	Proximité
CCAS-Social	
SSIAD	

Pour le Président du Conseil départemental

et par délégation,

le Vice-président délégué aux territoires



Gilles Grimaud

Copies : Mme Françoise Pagerit, Conseillère départementale

M. Gilles Leroy, Secrétaire départemental

M. Philippe Trouillard, Directeur des routes départementales

**Note de synthèse des observations du Département de Maine-et-Loire sur
l'arrêt de projet du PLU de Beaupréau-en-Mauges**

Sur le volet routier

Projet de mise à 2x2 voies de la RD 752 entre Beaupréau et St-Pierre-Montlimart :

Les principales remarques du Conseil départemental sur le volet routier, concernent essentiellement le projet de mise à 2x2 voies de la RD 752 entre Beaupréau et St-Pierre-Montlimart. En effet, à ce jour, le dossier de déclaration d'utilité publique est déposé en Préfecture pour une prochaine enquête publique. Les dispositions du PLU doivent donc être compatibles avec sa réalisation.

Or, le règlement tel qu'il est formulé actuellement, ne permet pas la réalisation des travaux de ce projet routier. L'infrastructure concerne les zones A, AYc et N.

Le règlement écrit devra être précisé pour :

- **Autoriser les affouillements et exhaussements de sols liés aux infrastructures ou constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, y compris des ouvrages de gestion des eaux pluviales. (Zone A et AYc p. 48 et 49) (Zone N p.53)**

En outre, il convient d'évoquer l'évolution à la baisse des zonages UYz et 1AVy préexistants à l'entrée nord de Beaupréau. Il est erroné de mentionner que cette modification est en « lien avec l'aménagement routier de la 2x2 voies et la réalisation des travaux connexes ».

Observations diverses :

- A la page 93 du diagnostic et état initial de l'environnement, il est fait mention des comptages routiers de 2014. Si vous le souhaitez, les comptages 2017 sont disponibles.
- Pour les zones AUE, AUy et 2AU, il semble pertinent d'ajouter au règlement que les marges de recul par rapport aux RD.

Pour information, le nouveau règlement de voirie départementale sera adopté en commission permanente du 29 avril 2019. Ci-dessous, les nouvelles règles de recul minimal:

Routes express et routes à grande circulation (1)

Les marges de recul sur ces routes sont règlementées par les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'urbanisme.

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes :

- un retrait de 100 mètres de l'axe pour les routes express et les déviations au sens du code de la voirie routière
- un retrait de 75 mètres de l'axe pour les routes à grande circulation

Toutefois, le retrait de 100 mètres et de 75 mètres ne s'applique pas (L111-7 du code de l'urbanisme) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour ces cinq cas, le Conseil départemental du Maine-et-Loire préconise néanmoins un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (art. L 111-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée, il peut être dérogé aux dispositions de l'article 111-6 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État (art. L 111-10 du code de l'urbanisme).

Autres routes départementales

Hors agglomération :

Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement

Ces marges de recul par rapport aux voies départementales recommandées par le Département devront être intégrées aux documents d'urbanismes.

Elles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux réseaux d'intérêt publics.

Elles peuvent faire l'objet d'adaptations si les circonstances locales le justifient, notamment en cas de constructions existantes.

En agglomération :

Les marges de reculs sont laissées à l'appréciation de la collectivité compétente en matière d'aménagement du territoire (commune ou établissement public de coopération intercommunale), notamment si l'implantation de la construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (visibilité, ...).

Habitat-Logement

Les enjeux identifiés par les élus de Beaupréau-en-Mauges dans le cadre de leur PLU sont cohérents avec les enjeux présentés, par la collectivité départementale dans le cadre de la révision de son PDH –PDALHPD, lors du Comité de pilotage du 19 mars 2019. En effet, Beaupréau-en-Mauges dans son PLU souhaite:

- Lutter contre la vacance, revitaliser les centres bourgs (avec le développement d'OPAH- RU notamment), et être attentive à la baisse de la consommation foncière,
- Articuler les interventions et réflexions concernant le logement avec celles concernant les équipements, les déplacements, et le développement économique du territoire,
- Lutter contre l'habitat indigne et participer à la requalification du parc existant (lutte contre la précarité énergétique notamment).
- Offrir des réponses adaptées aux jeunes : accession à la propriété abordable, parc locatif adapté et de qualité....
- Créer des conditions favorables au maintien à domicile des personnes âgées (prise en compte des questions de mobilité, d'accès aux équipements...)

Par ailleurs, Beaupréau-en-Mauges envisage de développer son parc locatif social à hauteur de 10 à 15% de la production de logement neufs, ce qui s'inscrit dans les orientations départementales (11 à 15% de la production totale de logements neufs à l'échelle de l'EPCI).

Cependant, aucune mention n'est faite concernant la production de PLS, PLUS et PLAI. Pour le Département, il est attendu 50% parmi la production des logements locatifs sociaux de PLAI. En effet, 66% des demandeurs de logement social au 1^{er} janvier 2019 sur le territoire intercommunal percevaient des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

Quant aux publics les plus vulnérables, la commune fait part de sa volonté de conforter ou assurer l'extension des structures ou équipements existants. Il pourrait être judicieux de compléter le diagnostic local permettant d'identifier les besoins auxquels les réponses actuelles ne permettent pas d'offrir une réponse adaptée, concourant ainsi à faciliter l'accès durable aux ménages les plus modestes et les plus en exclusion (axe 4 du COPIL du 19 mars 2019)

En conclusion, les enjeux identifiés par les élus de la commune de Beaupréau-en-Mauges confortent ceux également portés par le Département au titre de sa politique habitat-logement.

Sur la thématique culture et patrimoine

Rapport de présentation

Le patrimoine est abordé dans le rapport de présentation notamment pages 107 à 110, 127 et 176 à 183. Un travail important a été réalisé à partir des éléments fournis par l'État sur les zones de présomption de prescriptions archéologiques (p. 176 à 178). Les monuments historiques et le pourtour de la ZPPAUP (transformée en AVAP en 2007) sont signalées sur une carte (p. 179). Un très bref développement est fait sur la protection au titre des Sites du parc du château de Beaupréau et de ses abords, puis sur l'AVAP (p. 181).

Si quelques passages évoquent l'histoire de l'industrie textile de la commune (p. 109), on aurait aimé un développement plus poussé sur la riche histoire de ce territoire. L'architecture agricole traditionnelle est évoquée très brièvement (p. 127) à partir de l'exemple de quelques fermes et de granges, mais *quid* du reste ? Les nombreux châteaux, manoirs et maisons de maître, moulins à eau et à vent, demeures bourgeoises, le tissu ancien des bourgs, les bâtiments industriels, l'architecture contemporaine (ex. maison Musset à Beaupréau, labellisée « patrimoine 20^e siècle »), le petit patrimoine (puits, lavoirs, croix de chemin...) sont peu/pas abordés.

Le bâti non protégé est évoqué de manière très lapidaire p. 182 et 183. Comme le signale l'encart p. 183, la commune possède pourtant « un patrimoine riche mais méconnu qui risque, pour partie, de disparaître si aucune intervention de protection, de restauration ou de mise en valeur n'est engagée ».

Aussi, la Conservation départementale du patrimoine s'étonne qu'à l'occasion de l'élaboration du PLU, il n'ait pas été fait de repérage systematique du bâti remarquable de la nouvelle commune, comme le permet l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Le pointage réalisé par le cabinet *Urbanism'* est en effet très partiel et très hétérogène. Il identifie un certain nombre de calvaires et de croix de chemin mais oublie l'essentiel du bâti intéressant notamment plusieurs églises (Andrezé, Villedieu-la-Blouère, le Pin-en-Mauges...). Le tissu ancien des bourgs est peu analysé. De nombreuses maisons remarquables n'ont pas été prises en compte. Exemples parmi tant d'autres : les n°6, 8, 10, 12 rue de Beuvron à Andrezé ; n° 39 et 41 rue d'Anjou, parcelle 995, église Saint-Christophe d'Alfred Tessier, parcelle 651 (bâtiment médiéval), parcelle 402 (grande demeure), 29, rue du Grand-Logis à Villedieu-la-Blouère...

Dans la campagne, des ensembles remarquables tels que ceux du château médiéval de la Jousselinière ou des Hayes-Gasselins (inscrit MH) ne sont pas repérés au titre de l'article L. 151-19.

Document graphique

L'absence de certains noms de rues et de places est préjudiciable à la bonne lecture du document graphique. Le pointage du bâti au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est très hétérogène et mériterait d'être harmoniser sur l'ensemble des communes. De nombreux oublis apparaissent. Parmi les éléments pouvant être signalés figurent notamment (repérage non exhaustif) :

Andrezé

Les 6, 8, 10 et 12 rue de Beuvron présentent une architecture remarquable (maisons de tisserands) méritant d'être pointée. Le front bâti de la rue du Père Allard mériterait aussi d'être repéré. L'église paroissiale, le presbytère ne sont pas signalés au titre de l'article L. 151-19. Les vestiges médiévaux du château des Hayes-Gasselins (inscrit MH) ne sont pas pointés. La rue de la Poste présente une série de maisons tout à fait intéressante avec encadrements en brique, parfois associée au tuffeau, qui mérite d'être signalée. Idem pour les maisons n° 9 et 11 place de la Mairie, etc.

Beaupréau

Le repérage du patrimoine bâti dans le cadre de l'AVAP mériterait d'être reporté dans le PLU pour donner de la cohérence à l'ensemble. La Villa Musset au 24 rue du Moulin-Foulon mérite d'être signalée. Comme noté dans le document d'association fourni par le Département, le bureau d'étude aurait pu s'appuyer sur les travaux de l'Inventaire du patrimoine réalisé en 1986 sur le centre-ville de Beaupréau, en lien avec le projet de ZPPAU, transformée en ZPPAUP puis en AVAP.

La Chapelle du Genet

Plusieurs maisons conservent une architecture traditionnelle (encadrements + corniches en briques) et mériteraient d'être signalées (ex. Maison au 24 rue National avec ses bâtiments industriels associés ?), 41 rue Nationale, maison 1 rue du Centre, etc.

Gesté

La commune ne semble pas avoir fait l'objet d'un repérage de son bâti remarquable. Nombreuses maisons limite 19^e-20^e siècles, rue d'Anjou, bâties sur caves dont l'architecture mériterait d'être signalée et préservée (pierres apparentes à proscrire pour ces maisons qui étaient à l'origine enduites, respect des ouvertures d'origine à encadrements en brique). Le château de la Brûlaire et son parc, ses bâtiments de communs et sa ferme méritent d'être repérés. Les dépendances du château du Plessis ainsi que son petit lavoir méritent d'être pointés. Le château de la Forêt et ses dépendances ne sont pas pointés, etc.

Jallais

Le centre-bourg mériterait de faire un repérage plus systématique de son patrimoine bâti ancien. Quelques maisons à encadrements de baies en brique et corniches sont à signaler notamment 3 rue Meleux, 6 et 8 rue

Jean de Saymond, 31 rue Henri IV, 3 et 5, 13, 15 avenue Chaperonnière ; école au 18 rue Chaperonnière. Le château de la Brinière est à prendre dans son ensemble avec ses dépendances.

La Jubaudière

28 place du Cardinal Luçon, cour Champion (maisons sur caves) témoignant peut-être d'anciennes activités de tisserands.

Le Pin-en-Mauges

Plusieurs fronts bâtis sont bien pris en compte, notamment autour de l'église, avenue du Val-de-Loire et avenue d'Anjou mais l'église paroissiale n'est pas pointée. L'école (parcelle 1334) mériterait d'être signalée de même que les maisons situées sur les parcelles 23, 296 et 156. Les vestiges médiévaux du château de la Jousnelinière ne sont pas pris en compte.

La Poitevinière

Plusieurs maisons présentent une architecture intéressante, notamment par la présence d'encadrements et de corniches en brique. Dans un souci de cohérence avec les autres communes déléguées, le n° 5 rue des Mauges, les n° 2 et 3, 16, 23 rue d'Anjou mériteraient d'être pointés. Le n° 17 rue d'Anjou présente une architecture contemporaine intéressante méritant d'être signalée.

Saint-Philbert-en-Mauges

De nombreuses maisons présentent une architecture traditionnelle avec encadrements des baies en brique et génoises : 1, 3, 8, 13, 15 rue des Tisserands. La mairie aurait pu être pointée.

Villedieu-la-Blouère

Les n° 39 et 41 rue d'Anjou, parcelle 995, église Saint-Christophe d'Alfred Tessier, parcelle 651 (bâtiment médiéval), parcelle 402 (grande demeure), 29 rue du Grand-Logis, église Saint-Christophe de la Blouère, etc.

OAP

Andrézé

p. 9 Site de la Chaussée des Hayes : présence petit patrimoine : vigilance sur sa prise en considération.

Beaupréau

p. 22 : Site de Froide Fontaine : présence d'anciens bâtiments industriels à valoriser et /ou étudier.

p. 24 : Site du Grain d'Or : Périmètre AVAP.

Le Pin-en-Mauges

P. 51 Site du Petit Anjou présence petit patrimoine : vigilance sur sa prise en considération.

Andrézé

p. 72 : Site de la Grande Lande à Andrézé : proximité du château de la Morinière. Attention particulière à porter aux vues ouvrant sur le paysage depuis le château.

Numérique

Le calendrier de déploiement de la fibre optique par Anjou Fibre, filiale de TDF, est consultable à l'adresse : <https://www.anjou-numerique.fr/calendrier>

Ci-dessous, vous trouverez une proposition d'exemple de rédaction de règlement écrit pour faciliter la traduction réglementaire d'orientation de la collectivité sous forme de recommandations ou de prescriptions :
« Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.
Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).
Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux. »

Eau

A la page 91 de l'évaluation environnementale, il convient d'inscrire que la distribution de l'eau potable est assurée par le SMAEP des eaux de Loire et non par le SIDEAP Mauges Gâtines qui est un syndicat de production.

Sur le tourisme

Rapport de présentation :

- A la page 65, il convient de mentionner que désormais, l'office de tourisme est à l'échelle de Mauges Communauté.

- La carte page 67, fait état de nombreux sentiers sur la commune mais peu sont inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

Il existe un point d'alerte relatif aux circuits inscrits sur la commune déléguée de Gesté lié des problèmes de convention avec un propriétaire privé.

Une actualisation du PDIPR semble pertinente en l'état actuel des choses.

PADD :

Il paraît intéressant de développer l'itinérance en lien avec la stratégie départementale et communautaires et de créer des connexions avec la Communauté d'Agglomération du Choletais.

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F. Aubin	M
MC Tuffreau	M	G. Chevalier	M
Direction		Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèques	
Finances		Ecole de musique	
24 AVR. 2019			
Ressources humaines		Loge - cultural	
Commande publique		Piscine	
Urbanisme		Enfance-scolaire	
Urba-aménagement	0	Proximité	
CCAS-Social			
SSIAD			

MAUGES COMMUNAUTÉ
CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SÉANCE DU 17 AVRIL 2019

L'an deux mil dix-neuf, le 17 avril 2019 à 18h30, les conseillers de la Communauté d'agglomération « Mauges Communauté » légalement convoqués, se sont réunis, salle de la Loire et Moine, au siège de Mauges Communauté, Commune déléguée de Beaupréau à Beaupréau-en-Mauges, sous la présidence de Monsieur Didier HUCHON, Président.

Étaient présents :

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES : MM. G. CHEVALIER - Mme A. BRAUD - P. COURPAT - R. LEBRUN - Y. POHU ;

CHEMILLÉ-EN-ANJOU : MM. C. DILÉ - J.P. BODY - B. BRIODEAU - H. MARTIN - J. MENANTEAU - Y. SEMLER-COLLERY ;

MAUGES-SUR-LOIRE : MM. J.C. BOURGET - Mme N. ANTIER - J.M. BRETAULT - J. RÉTHORÉ ;

MONTREVAULT-SUR-ÈVRE : MM. A. VINCENT - T. ALBERT - C. DOUGÉ - Mme S. MARNÉ - D. RAIMBAULT - S. PIOUS ;

ORÉE-D'ANJOU : MM. A. MARTIN - Mme M. DALAINE - Mme T. CROIX - J.C. JUHEL - J.P. MOREAU ;

SÈVREMOINE : MM. D. HUCHON - Mme M. BERTHOMMIER - R. CESBRON - M. ROUSSEAU - D. SOURICE - D. VINCENT.

Nombre de présents : 32

Pouvoirs : T. COLINEAU donne pouvoir à R. LEBRUN - J.Y. ONILLON donne pouvoir à P. COURPAT - A. VERGER donne pouvoir à J. RÉTHORÉ - A. RETAILLEAU donne pouvoir à JC. BOURGET.

Nombre de pouvoirs : 4

Étaient excusés : MM. F. AUBIN - Mme T. COLINEAU - G. LEROY - J.Y. ONILLON - B. BOURCIER - L. COTTENCEAU - M. MERCIER - Mme C. DUPIED - A. RETAILLEAU - Mme A. VERGER - C. CHÉNÉ - S. LALLIER - J. QUESNEL - P. MANCEAU - J.L. MARTIN - Mme I. VOLANT.

Nombre d'excusés : 16

Secrétaire de séance : M. Yves POHU.

Date d'affichage :

18 AVR. 2019

Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-10- DE Date de télétransmission : 18/04/2019 Date de réception préfecture : 18/04/2019

Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Beaupréau-en-Mauges : avis au titre du SCoT.

EXPOSÉ :

Monsieur Gérard CHEVALIER, 2^{ème} Vice-président, expose :

Dans le cadre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme de Beaupréau-en-Mauges, a notifié pour avis à Mauges Communauté, au titre de sa compétence SCoT, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération en date du 18 décembre 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU reprend à son compte les objectifs fondateurs de celui du SCoT en affirmant une volonté de poursuite du développement autour d'une croissance économique et de l'emploi, accompagnés par un développement résidentiel qualitatif et durable.

Le PADD s'articule autour de trois axes, reprenant ceux du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT:

- l'organisation du développement,
- les objectifs économiques et résidentiels
- l'armature environnementale du territoire

Ce projet de PLU est globalement compatible avec les orientations du SCoT.

L'analyse et les remarques qui suivent sont structurées en fonction des thèmes abordés dans le PADD du PLU pour vérifier d'une part leur adéquation avec les orientations du SCoT et d'autre part la cohérence interne des différents documents constituant le PLU.

Structuration et maillage du territoire :

Le PADD affirme, en cohérence avec le SCoT, la montée en puissance du pôle principal de Beaupréau/St Pierre-Montlimart /Montrevault, appelé à constituer le pôle du cœur des Mauges, entre Cholet et Ancenis.

Des réflexions ont été menées au niveau de Mauges communauté pour que les fonctions urbaines au sein de ce pôle du cœur des Mauges puissent être équilibrées. Le collège pourrait ainsi prendre place à St Pierre-Montlimart, ce qui donnerait corps au pôle Beaupréau/St Pierre-Montlimart/Montrevault, prévu au SCoT. Cette réflexion revêt une importance d'autant plus cruciale pour Mauges communauté qu'elle est indissociable de l'évolution de la carte scolaire qui sera, dans les Mauges, impactée par la construction d'un collège à Varades, par le conseil départemental de Loire-Atlantique.

Au sein de ce pôle du cœur des Mauges, l'agglomération de Beaupréau est appelée à rayonner et à affirmer son rôle de pôle urbain. À ce titre, la valorisation patrimoniale et l'animation du centre-ville, évoquées au PADD, constituent un véritable enjeu pour l'attractivité de la commune. La démarche d'OPAH RU en cours d'étude pourrait contribuer à répondre à cet enjeu.

Par ailleurs le PADD affirme le souhait d'appuyer son développement sur les polarités secondaires de Jallais et Gesté/Villedieu appelées, avec Beaupréau, à irriguer les polarités locales de proximité que sont les autres communes déléguées. Le PADD s'attache à révéler les identités propres de chaque commune déléguée en leur attribuant une vocation spécifique, en lien pour certaines avec les communes et territoires voisins. Gesté/Villedieu, en interface avec le vignoble nantais est ainsi qualifiée de « porte nantaise », Jallais, de porte chemilloise, Andrezé est identifiée aux portes choletaises et Le Pin-en-Mauges de porte vers le ligérien. Ces différents positionnements et qualifications attestent du rôle central de la commune au sein des Mauges.

Les objectifs affichés en termes de population, de production de logements, de commerces, services et équipements, sont en cohérence avec le statut du pôle.

Le PADD prévoit que Beaupréau, Gesté/Villedieu et Jallais accueillent 80% de la production de logements, allant ainsi au-delà des préconisations du SCoT qui fixait un objectif de 70%.

La majeure partie du développement économique, tirant profit de l'axe porteur de la 2x2 voies Beaupréau-Cholet, se situe sur l'agglomération de Beaupréau et sur Andrezé.

Infrastructures- Mobilités :

Le PADD identifie des enjeux forts de mobilités déclinés selon les échelles géographiques et les publics : des enjeux d'accès au territoire et de déplacements internes pour les actifs et les entreprises en lien avec leurs besoins de recrutements, des enjeux plus locaux de déplacements en autonomie pour les publics captifs sans dépendre d'un tiers, des enjeux autour des modes doux pour les déplacements en courtes distances.

des modes doux pour les
Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20190417-C2019-04-17-10-
DE
Date de télétransmission : 18/04/2019
Date de réception préfecture : 18/04/2019

Pour répondre aux enjeux d'accès au territoire, le PADD évoque le projet de confortement de l'axe routier structurant Beaupréau-Ancenis porté par le conseil départemental de Maine-et-Loire, permettant d'asseoir la vitalité économique et l'attractivité résidentielle du pôle Beaupréau/St Pierre-Montlimart/Montrevault en le reliant à l'A11, lui donnant ainsi un accès plus rapide à l'entrée nord-est de Nantes.

Mauges communauté a validé par délibération, tout comme les communes de Beaupréau-en-Mauges et de Montrevault-sur-Evre, le passage en 2x2 voies sur le tronçon Beaupréau-St Pierre, dont les travaux doivent être engagés prochainement. Toutefois, il a été spécifié que les enjeux de poursuite de modernisation de cet axe jusqu'à Ancenis, avec une traversée de Loire, étaient essentiels notamment pour le désenclavement et l'attractivité de Montrevault sur Evre, qui constitue avec Beaupréau le cœur des Mauges. Il aurait été intéressant que le PADD réaffirme plus fortement la volonté de cette poursuite de l'axe, les élus des Mauges ayant rencontré récemment le conseil départemental pour porter ce message en commun.

Le PADD évoque également la nécessité d'identifier Beaupréau comme pôle de rabattement principal et Jallais, Gesté et Villedieu comme pôles de rabattements secondaires pour la desserte en transports en commun et le rabattement vers les gares en périphérie. Il est également souhaité d'organiser l'intermodalité avec le réseau de transport collectif de voyageurs et de conforter les systèmes de transport à la demande.

Ces objectifs se situent tout à fait dans les perspectives de Mauges Communauté qui, après s'être consacrée depuis sa création à structurer son service mobilités en reprenant les services de transport du département (notamment le transport scolaire) ainsi que le service solidaire « Mobi-Mauges », expérimenté sur une partie du territoire (Orée d'Anjou et Montrevault-sur-Evre), souhaite travailler, en coordination étroite avec les communes, au développement de l'intermodalité et de nouveaux modes de transport, adaptés à un territoire rural. Un plan de mobilités territorial doit être prochainement engagé dans cet objectif. Compte-tenu de l'importance des besoins sur l'ensemble des communes, une hiérarchisation et priorisation seront nécessaires avec un développement dans le temps.

Concernant le rabattement vers les gares, deux rabattements existent actuellement :

- Vers la gare de Chemillé à travers la ligne régulière 42 gérée par Mauges communauté en déclenchement à la demande Beaupréau-Chemillé mais avec des horaires insuffisants et inadaptés pour rendre cette liaison attrayante et compétitive. L'adaptation de cette ligne constitue un objectif à court terme pour Mauges communauté.
- Vers les gares de Cholet et Ancenis à travers la ligne régulière 8 qui assure la liaison Ancenis-Cholet via Beaupréau et St-Pierre-Montlimart/Montrevault. Cette ligne régulière du réseau Régional est aujourd'hui une ligne armature du territoire en offrant 4 allers-retours par jour. Elle mériterait d'être renforcée.

Les autres rabattements évoqués vers les gares du Pallet, Clisson, Torfou, s'ils sont importants pour le territoire, nécessiteront probablement priorisation et arbitrages avec mise en œuvre à moyen terme.

Concernant l'intermodalité, le PLU identifie, en cohérence avec le PADD, un pôle d'échange multimodal sur Beaupréau au rond-point de l'Anjou avec un débouché sur la route de Jallais. Le positionnement de ce projet, inscrit en zone 1AUe, a été étudié avec le service mobilités de Mauges Communauté et fait l'objet d'une OAP dans l'objectif de doter la commune de Beaupréau-en-Mauges d'un pôle d'échange multimodal. Il s'agit d'un projet à travailler en concertation, dans le respect des compétences respectives de chacune des collectivités. Il aurait été intéressant de prévoir un emplacement réservé.

Concernant les mobilités douces, le PADD affiche des ambitions fortes avec des principes de liaisons fonctionnelles entre les bourgs délégués, soit en site propre, soit en voirie partagée, ceci pour favoriser la mise en réseau des équipements et services. Une OAP mobilités douces décline cette orientation du PADD. Partant du constat que la quasi-totalité des liaisons douces existantes sont à vocation touristique, la volonté est d'aller plus loin en développant un schéma d'itinéraires doux avec des liaisons fonctionnelles pédestres ou cyclables sécurisées. Cinq liaisons sont envisagées :

- La Chapelle-du-Genêt-Beaupréau, déjà existante dans le précédent PLU et permettant d'accéder aux équipements scolaires et sportifs de manière sécurisée,
- Le Pin-en-Mauges- La Poitevineière, La Poitevineière-Jallais et Jallais-La Jubaudière, sur les accotements de la RD,
- Depuis le bourg d'Andrezé vers les deux zones d'activités des Landes Fleuries et de la Grande Lande.

Certaines liaisons font l'objet d'emplacements réservés. À ce titre, il est important de souligner la coopération inter-communale traduite dans les PLUs de Sèvremoine et de Beaupréau-en-Mauges pour conforter le projet de liaison douce entre Villedieu-la-Blouère et Saint-Germain-sur-Moine via des emplacements réservés.

Accuse de réception en préfecture
049-200060010-20190417-C2019-04-17-10-
DE
Date de télétransmission : 18/04/2019
Date de réception préfecture : 18/04/2019

En parallèle, il aurait été intéressant de réfléchir également à un développement des liaisons douces cyclables internes aux zones urbaines de Beaupréau-en-Mauges et en particulier sur l'agglomération de Beaupréau afin de relier les zones d'habitat, d'emploi et d'équipement.

D'autre part, il est dommage de ne pas avoir évoqué la voie de déclassement à fort potentiel pour le développement de l'usage du vélo entre les deux polarités que sont St-Pierre/Montrevault et Beaupréau prévue dans le cadre de la mise en 2x2 voies entre Beaupréau et St Pierre-Montlimart, même si celle-ci ne concerne que très faiblement le foncier de la commune.

Enfin, des liaisons douces de proximité, internes aux bourgs, sont identifiées soit par des emplacements réservés (24 ER sur 55 concernent ce type de liaisons) soit au sein d'OAP sectorielles à vocation d'habitat (12 OAP sur 23).

Concernant le stationnement automobile, le PLU propose des dispositions intéressantes permettant de concilier besoins en stationnement et densification de l'habitat en cœur de bourg. C'est ainsi qu'en zone UA, il n'est pas imposé de création de place de stationnement en cas de création de logement au sein de bâti existant, et il n'est exigé qu'une place dans le cas de création d'un logement neuf.

Pour rendre la densification urbaine soutenable au regard du stationnement, il conviendra de travailler sur la mutualisation avec l'offre publique et privée.

D'autre part, des stationnements vélos sont exigés sur Beaupréau en zone UB et 1 AUH dans le cadre de construction de logements collectifs et de bureaux.

Enfin, un périmètre de projet, institué sur Villedieu-la-Blouère, sur le site de La Méranderie, concerne une friche industrielle avec une problématique de stationnement et de liaisons douces à traiter dans le cadre d'une requalification urbaine. Le service mobilités de Mauges Communauté peut accompagner la commune dans sa réflexion à ce sujet afin d'identifier les solutions adaptées.

Equipements et services :

Le rapport de présentation souligne le rôle central de Beaupréau qui dispose d'un panel d'équipements et de services lui permettant de rayonner sur l'ensemble du territoire communal voir au de-là pour certains équipements (scolaires, culturels notamment). Un manque est toutefois signalé dans le domaine de la santé notamment pour ce qui concerne les spécialistes, et ce malgré l'existence d'une maison de santé multi-sites (3 sites) sur le territoire. Il est en de même pour les commerces non alimentaires, plus particulièrement dans le domaine des sports et loisirs. Le manque d'un équipement culturel structurant est également souligné. Par ailleurs, une offre importante en établissements scolaires est soulignée avec une nouvelle carte scolaire mise en place par la commune nouvelle permettant, via les transports en commun, un accès pour tous les enfants à un établissement public.

Par contre, une certaine carence est soulignée en matière de structures d'accueil collectif pour la petite enfance. De même, si le territoire est très bien doté en structures d'accueil pour les personnes âgées dépendantes, de besoins sont ressentis en matière d'accueil de personnes encore autonomes et pour les personnes handicapées vieillissantes.

Le PADD affiche un objectif global de confortation de la structuration et du maillage des équipements sur l'ensemble de la commune dans ces différents domaines.

La traduction réglementaire est relativement limitée. Concernant le domaine de la santé, une OAP sur Gesté évoque l'extension de la maison de santé. Deux extensions d'établissements scolaires font l'objet d'emplacements réservés.

La question du collège public, comme évoqué plus avant, a été réfléchi dans le cadre de l'équilibre des équipements du pôle Beaupréau/St Pierre-Montlimart/Montrevault.

La problématique des logements ou structures d'accueil intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD a été prise en compte dans le cadre du programme d'actions du PLH de Mauges Communauté, qui doit être prochainement validé.

Enfin, il est étonnant que le projet de cinéma prévu sur le site de La Loge à Beaupréau, désormais bien avancé, ne soit pas évoqué alors qu'il s'agit d'un équipement structurant en loisirs-culturels. Par ailleurs, la zone UE dans son ensemble, prévoit une destination commerces qui comprend, avec les nouvelles destinations des PLU, l'activité cinéma, alors que ce projet est envisagé en zone UEa. IL aurait été plus clair d'interdire clairement la sous-destination cinéma dans l'ensemble des zones UE sauf dans la zone UEa, appelée à accueillir ce futur équipement.

Développement économique :

Le rapport de présentation souligne le rôle du pôle de Beaupréau, qui concentre la majorité des emplois et précise que Beaupréau est la seule commune déléguée, avec Le Pin en Mauges, à avoir une croissance autonome, le nombre d'emplois étant supérieur au nombre d'actifs présents. Pôle de services, Beaupréau rayonne sur l'ensemble de la commune et au-delà. Par contre des difficultés demeurent globalement pour attirer des emplois qualifiés.

Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-10- DE Date de télétransmission : 18/04/2019 Date de réception préfecture : 18/04/2019

A l'échelle de la commune, les entreprises artisanales prédominent. Les zones d'activités sont réparties sur l'ensemble du territoire avec un environnement favorable à l'entrepreneuriat et aux synergies économiques. Le dynamisme de l'association des Acteurs Economiques du Centre Mauges en témoigne.

Les zones d'activité de Beaupréau et d'Andrezé, de par leur envergure et leur positionnement géographique sur l'axe Beaupréau-Cholet, connaissent une réelle attractivité comme en témoignent les commercialisations récentes. Depuis 2013, date d'approbation du SCoT, 16,5 ha ont été cédés à des entreprises en quasi-totalité (98%) sur ces deux communes déléguées.

La zone Anjou Actiparc a notamment connu, ces dernières années, un développement important avec l'installation d'entreprises commerciales, de services, mais aussi d'entreprises artisanales et industrielles.

A ce titre, il convient de noter que les informations et les chiffres présentés dans le rapport de présentation (cf p : 57-58) qui datent du 1^{er} janvier 2016, seraient à actualiser avec les chiffres fournis par le service économie de Mauges Communauté. En effet, la cour de création n'est plus un bâtiment à vocation économique, mais accueille actuellement le pôle aménagement de Mauges communauté, la totalité des zones d'activités a été transférée à Mauges Communauté (et non pas « une grande partie »), l'Anjou Actiparc de Beaupréau est désormais totalement aménagé et la quasi-totalité des bâtiments évoqués page 58 sont désormais loués ou vendus.

Le PADD affiche l'ambition de poursuivre le développement économique tout en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels. C'est ainsi que des arbitrages importants ont été effectués en coordination avec Mauges Communauté : 64,5 ha, initialement inscrits en UY ou AUY vont être réaffectés en zone agricole,

60 ha, disponibles à court ou moyen terme, (zones UY, 1AUY et 2 AUY) sont ainsi dédiés au développement économique, alors que les PLU précédents en comptabilisaient 113,6 ha. Il conviendra à ce titre de corriger le PADD qui évoque une surface disponible à vocation économique d'une centaine d'hectares au sein des enveloppes urbaines du SCoT ou d'espaces aujourd'hui déjà urbanisés. Parmi ces 60 hectares, seuls 10,8 ha concernent des extensions (zone Evre et Loire sur Beaupréau pour l'extension d'une entreprise existante et zone de la Lande à Andrezé). Il s'agit là d'une consommation d'espace très modérée, inférieure à celle prévue par le SCoT qui autorisait 65 ha sur 20 ans soit environ 32,5 ha sur une durée de 10 ans, ceci sans tenir compte des zones 1 AUY existantes au moment de l'arrêt du SCoT.

Le foncier pour ce développement économique a été arbitrée en concertation étroite avec Mauges communauté, qui dispose de la compétence économique. Il est logiquement localisé sur l'axe en 2x2 voies Beaupréau-Ancenis, porteur de flux et donc attractif pour les entreprises. Comme évoqué au PADD, il a été jugé important de ne pas poursuivre plus avant le développement au nord de l'agglomération de Beaupréau pour ne pas concurrencer St Pierre-Montlimart et la zone de Belleville mais plutôt d'envisager un nouveau déploiement mesuré sur Andrezé au sud de l'agglomération, sur le site de La Grande Lande qui bénéficie d'un accès aisé et d'une bonne visibilité depuis la 2x2 voies vers Cholet. Si le contenu du paragraphe du PADD p : 22 est très clair, le titre est complexe et ambigu, évoquant à la fois la position économique de Beaupréau-en-Mauges au sein de Mauges communauté, et le rôle levier de l'axe Beaupréau-Cholet. Il conviendrait de le simplifier pour plus de lisibilité. Le titre suivant est suggéré : « Conforter le développement économique de Beaupréau-en-Mauges au sein de Mauges communauté en tirant profit de l'axe Cholet-Ancenis (RD 752) »

Le maillage économique évoqué au PADD reprend celui du SCoT en identifiant, en plus de l'Actiparc structurant de Beaupréau, des zones intermédiaires sur Andrezé, Gesté, Jallais et Villedieu-la-Blouère. Par contre, il est surprenant de voir qualifier, dans le règlement écrit, la zone de la Grande Lande à Andrezé, de zone artisanale alors qu'elle est appelée à l'avenir à avoir un rôle structurant, comme l'indique le PADD. Le fait de mettre du foncier sur cet axe la positionne pour l'instant comme zone intermédiaire. Il en est de même pour la zone Evre-et-Loire, attenante à l'Actiparc et Dyna Ouest sur Beaupréau. Il conviendrait de clarifier ce point et de mettre en cohérence PADD et règlement.

Les vocations des zones sont déterminées par le règlement. La zone UY comprend un sous-zonage UYc, permettant sur la zone Actiparc de Beaupréau, l'accueil d'hôtellerie-restauration, de services et de commerces de détail.

A noter que le secteur 2AUY créé pour permettre l'extension du parc intermédiaire de Ste Geneviève à Gesté ne dispose pas de règlement spécifique dédié.

Le PLU identifie par ailleurs le maintien et le développement d'activités économiques implantées hors zones d'activité. 15 STECAL à vocation d'activité économique, AYC et NYC sont ainsi identifiés sur l'ensemble de la commune pour près de 30 ha. Si ces STECAL sont évoqués dans le justificatif des choix, il aurait été intéressant de les identifier plus clairement en annexe du règlement écrit, comme cela a été fait pour les changements de destination, en précisant l'activité présente et les évolutions nécessaires.

Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-10- DE Date de télétransmission : 18/04/2019 Date de réception préfecture : 18/04/2019

Enfin, le PADD affiche la volonté de travailler sur l'aménagement qualitatif des zones d'activités en termes de desserte, de taille de lots, d'intégration paysagère et environnementale, notamment en lisière et interface avec l'espace agricole, de services aux entreprises incluant des mutualisations... reprenant ainsi des préconisations du SCoT.

Ces principes d'aménagement sont repris en introduction des deux OAP à vocations d'activités pour le site de la Grande Lande à Andrezé et celui du Landreau à Villedieu. Une attention particulière est apportée à l'adaptation du projet au terrain et à son insertion. Ces dispositions auraient pu faire l'objet d'une OAP thématique « économie » fixant les grands principes pour toutes les zones, y compris celles en UY à densifier et requalifier. Par ailleurs, l'insertion paysagère envisagée devra être réalisée de manière à être compatible avec la nécessaire visibilité de ces zones depuis les axes de flux. Sur Villedieu, une voie douce cyclable est prévue pour rejoindre St Germain. Il serait à terme intéressant d'envisager ce type de liaison dans toutes les zones intermédiaires et structurantes.

Par ailleurs, le règlement écrit comprend des dispositions à portée environnementale : plantations de haies en limites de propriété, aires de stationnement plantées ou abritées par des ombrières photovoltaïques, exigence d'une surface minimum non imperméabilisée par l'instauration d'un coefficient d'imperméabilisation. Ces prescriptions sont dans l'esprit du Plan Climat Air Énergie territorial, en cours d'élaboration par Mauges Communauté et sont à saluer. On peut toutefois s'interroger sur la justification de pourcentages différenciés (75 % en zone UY et 70% en 1 Ay).

Enfin le stationnement des véhicules est exigé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300m). Cette disposition risque d'être difficile à appliquer à moins de concevoir dès le départ un aménagement avec des aires mutualisées ou de s'assurer que des concessions de places sur des parkings à proximité sont envisageables.

L'équipement commercial :

Le rapport de présentation souligne la présence d'une offre commerciale diversifiée, essentiellement sur Beaupréau, en lien avec son statut de pôle principal mais aussi un enjeu fort autour du commerce en centre-ville de Beaupréau, qui souffre d'un manque d'attractivité par rapport aux zones périphériques qui se sont développées et qui ont généré des transferts de commerces du centre vers ces zones. Ceci pose la question prégnante de l'équilibre et de la complémentarité centre/périphérie.

Par ailleurs, le rapport de présentation indique que sur les petites communes déléguées, les commerces de proximité, notamment alimentaires, sont en difficulté.

Il est à noter que la collectivité s'est saisie de cette problématique et facilite de plus en plus, dans les communes déléguées, le regroupement des commerces auprès des flux à l'image du pôle commercial de la Jubaudière, du projet privé du Pin en Mauges en requalification urbaine, de la construction d'un bar tabac restaurant à la Poitevine, afin de favoriser le maintien des activités. Dans le centre de Beaupréau, un travail auprès des propriétaires bailleurs a débuté pour faciliter la remise en location des locaux commerciaux vacants.

Le PADD affirme des objectifs différenciés pour Beaupréau, les polarités secondaires de Jallais, Gesté/Villedieu et les communes de proximité.

Pour Beaupréau, il s'agit de préserver, valoriser et renforcer la polarité commerciale, en affirmant d'une part l'implantation préférentielle du commerce et des services en cœur de ville, dans une optique de mixité fonctionnelle et sociale, et d'autre part de qualifier le secteur nord-est de contournement de Beaupréau de zone préférentielle d'implantation pour les activités commerciales ne trouvant pas leur place dans le cœur urbain, dans la perspective de renforcer le pôle constitué par Beaupréau/St Pierre-Montlimart/Montrevault.

Il serait intéressant de préciser les notions respectives que recouvrent « cœur de ville » qui semble identifier le centre ancien et « cœur urbain », Beaupréau-en-Mauges souhaitant repositionner le cœur urbain de Beaupréau en Mauges, voire du cœur des Mauges, sur le secteur de La Loge.

L'équilibre du commerce entre commerce et périphérie est une question prégnante, difficile à mettre en œuvre. La zone Actiparc et celle d'Evre et Loire, à Beaupréau, classées en UYc, disposent d'une vocation large, incluant hôtellerie et restauration, commerces et services, avec des implantations dans ces domaines depuis plusieurs années. Il serait préférable de limiter l'implantation future de commerces de détail sur la façade avec la RD 752 et de ne pas l'étendre trop loin par rapport au cœur d'agglomération de Beaupréau. En effet, le développement trop important de ce secteur risquerait, non pas de conforter le pôle Beaupréau/St Pierre-Montlimart/Montrevault dans son ensemble comme indiqué au PADD mais de renforcer celui de Beaupréau au détriment de St Pierre/Montrevault, le PLU de Montrevault-sur-Evre affichant un axe de confortation commerciale sur l'avenue de Bon Air, appelée à faire le lien entre les bourgs de St Pierre et de Montrevault.

Sur la zone UYC concernant l'Actiparc, ainsi que sur les zones UC de St Anne, autour d'Intermarché, et du Planty, autour de Super U, l'implantation de commerces de détail est soumise à des conditions de surface afin de ne pas concurrencer les commerces de centre-ville, et accueillir une offre complémentaire : seuls les commerces d'une surface de plancher de plus de 400m² sont autorisés.

Accusé de réception en préfecture
40002000201905039-04-17-10-
DE
Date de télétransmission : 18/04/2019
Date de réception préfecture : 18/04/2019

cette nouvelle disposition est à saluer, elle comporte malheureusement des limites, n'empêchant pas ensuite les propriétaires de bâtiments de proposer une découpe en cellules commerciales plus petites. Concernant le traitement paysager et environnemental, la gestion du stationnement, ces zones d'activités incluant une vocation commerciale disposent des mêmes prescriptions que les zones à vocation économique hors commerce. (cf. commentaire supra)

Pour le centre-ville de Beaupréau, les objectifs du PADD sont traduits par la définition de linéaires de protection de la diversité commerciale figurant au règlement graphique sur une partie des rues du Maréchal Foch, de Notre Dame, de la Lime et de la rue St Martin, avec la possibilité de changer de type d'activité au sein de la destination « commerces et services » telle que prévue au code de l'urbanisme, ce qui laisse de la souplesse. Toutefois, il serait plus pertinent de limiter ces servitudes d'urbanisme sur la rue St Martin et la rue Foch. Il vaut mieux en effet se concentrer sur ces deux secteurs et offrir la possibilité de changer les locaux de destination sur la rue de la Lime et de Notre Dame. Par ailleurs, il conviendra de mettre en cohérence documents écrits et règlement graphique, les linéaires identifiés sur ce dernier ne correspondant pas au document de justifications des choix qui évoque le maintien de l'ensemble des pas de portée existants ainsi qu'un linéaire de protection sur la rue St Gilles. Enfin, de manière à permettre une meilleure visibilité pour les commerces et ainsi appliquer les dispositions spécifiques de l'AVAP, il serait intéressant d'y adjoindre un règlement local de publicité (RLP) sans lequel toutes les enseignes sont interdites.

Le PADD évoque également la création d'un marché important en lien avec les producteurs locaux et rayonnant sur l'ensemble du territoire. Une réflexion est en cours dans le cadre de l'étude de l'OPAH RU, afin de requalifier et réaménager la place du 11 novembre, dans cette optique.

Sur les polarités secondaires de Gesté/Villedieu et Jallais, le PADD souhaite favoriser le développement de commerces de proximité en envisageant le cas échéant des regroupements pour plus d'attractivité.

En déclinaison de ces objectifs, les zones UA et UB, comme sur l'ensemble du territoire communal, prévoient une mixité fonctionnelle autorisant l'implantation de commerces. Par ailleurs, deux zones UC, celle des Quatre Routes sur Jallais, et celle des Chevaliers de Malte sur Villedieu-la-Blouère, à proximité de zones pavillonnaires, sont prévues pour accueillir des regroupements de commerce. A noter que sur Villedieu-la-Blouère, ce regroupement existe avec un pôle commercial qui fonctionne bien autour de l'Intermarché et quelques commerces le long de l'axe, que le PLU souhaite protéger par un linéaire de protection commerciale sur la rue du commerce et la rue d'Anjou.

Sur Jallais, par contre, l'offre de commerce est éclatée avec le Leader Price sur la zone des quatre routes, qui est excentrée, et un manque de lisibilité dans l'offre du centre. En ce sens autoriser du commerce sur la zone des quatre routes contribuerait à accentuer cet éclatement commercial. Il est préférable de se concentrer sur le maintien du commerce en cœur de bourg, autour de la mairie, pour lequel un linéaire de protection commerciale a été prévu, rue Brossier.

Enfin, sur les polarités locales de proximité, il s'agit de maintenir une activité commerciale. Un linéaire de protection commerciale a été identifié à Andrezé, place de la mairie et rue de la Poste : l'offre y est bien groupée et protéger ces deux rues devrait contribuer à maintenir la dynamique.

La mise en œuvre d'actions pour une meilleure mobilité est également évoquée, ceci étant effectivement essentiel pour accéder à l'offre de commerces et services non quotidiens, localisés dans les pôles.

Le développement touristique :

Le rapport de présentation souligne la présence de structures d'hébergement diversifiées mais en nombre insuffisant. A noter que l'hôtel de France, au centre de Beaupréau, est désormais fermé. Il manque sur le territoire communal d'hôtellerie-restauration de gamme supérieure.

Le rapport de présentation fait par ailleurs état d'un patrimoine rural relativement méconnu, à rayonnement local avec un enjeu de communication et de développement des chemins de randonnées.

Le PADD évoque le développement d'une stratégie touristique dans le cadre d'un projet d'ensemble porté par Mauges Communauté, qui dispose désormais de la compétence tourisme. A ce titre, il convient de signaler que l'office de tourisme de Beaupréau-en-Mauges n'existe plus en tant que tel, Mauges Communauté ayant créé sa Société Publique Locale, Mauges tourisme, qui regroupe les trois offices de tourisme préexistants.

Dans le cadre de sa compétence en matière de tourisme, Mauges Communauté a défini le thème du « tourisme d'affaires », comme levier de développement de cette politique qui par ailleurs devra s'appuyer sur :

- l'offre de tourisme de loisirs déjà présente et qui en tirera bénéfice
- la promotion et la mise en valeur des richesses et sites du territoire

Le projet touristique de Beaupréau-en-Mauges, affirmé au PADD, qui compte s'appuyer sur le patrimoine archéologique et historique, les musées, le patrimoine naturel

compte s'appuyer sur le Accusé de réception en préfecture 40260V0000520190417-2019-04-17-10- DE Date de télétransmission : 18/04/2019 Date de réception préfecture : 18/04/2019
--

communal, le développement des chemins de randonnées, le renforcement de l'accueil (restauration, hébergement) dans un esprit de mise en réseau, entre tout à fait dans cette perspective. La vallée de l'Evre est identifiée à juste titre comme axe fédérateur, socle du projet touristique, avec des perspectives fortes de coopération avec les communes voisines, au 1^{er} rang desquelles figure Montrevault-sur-Evre afin d'affirmer le pôle Beaupréau/St Pierre-Montlimart/Montrevault.

En termes de protection du patrimoine, le règlement graphique et le règlement écrit identifient des murs et du patrimoine pour lesquels la démolition est totalement interdite. Seule la restauration est autorisée. Ces dispositions de protection sont à saluer. Toutefois, elles conduisent à une différenciation de traitement avec les éléments de patrimoine situés en AVAP, pour lesquels le permis de démolir est obligatoire.

Par ailleurs plusieurs sites d'hébergement et d'animation touristique sont identifiées en Stecal (zone Ntc). Il est dommage que dans ce type de secteur, les hébergements touristiques légers de loisirs ne soient pas autorisés et qu'ils soient uniquement prévus en zone A au titre de la diversification agricole.

Le développement et la diversification agricole :

Le PADD affirme clairement et fortement le soutien à l'agriculture, identifiée comme première économie du territoire, contribuant à l'entretien des paysages identitaires de la commune. Le PLU souhaite ainsi protéger les espaces agricoles en tant qu'outils de production, favoriser la diversification de l'activité agricole, soutenir le développement des circuits courts.

Le règlement de la zone A est cohérent avec ces différents objectifs. Il encadre précisément les constructions, installations et aménagements liés à l'activité agricole, autorise des activités de diversification agricole à vocation d'accueil touristique (hébergements, restauration, accueil de groupes, incluant camping à la ferme et hébergements légers insolites), les activités de transformation de conditionnement et de vente directe de produits agricoles en les encadrant. Bien qu'autorisables en zone A, ces ventes directes sont soumises, depuis peu, comme pour les changements de destination, à l'avis de la CDPENAF. Il serait intéressant de le préciser dans le règlement de PLU.

Par ailleurs, le PADD affiche le souhait de disposer d'une lisibilité à long terme pour l'économie agricole. La maîtrise forte de la consommation d'espace agricole du PLU concourt à cet objectif. Les zones agricoles augmentent de près de 400 ha par rapport aux anciens PLU, en raison des arbitrages, notamment sur le foncier économique, ayant conduit à la restitution de terrains jusqu'alors classés en zones urbaines ou à urbaniser, mais aussi de par un basculement de surfaces N en A pour 88,5 ha. Une justification de ce basculement aurait pu être plus étayée de manière à vérifier que le changement de zonage est compatible avec la protection de l'environnement, et n'impacte pas la trame verte et bleue.

Les projets de développement urbains ont été inscrits en tenant compte des zones à enjeux pour l'agriculture, avec un diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture.

L'évolution des habitations existantes est encadrée en autorisant la réfection- terme qu'il conviendrait de définir- et en limitant les extensions à 50 m2 de surface de plancher. Cette disposition n'est pas suffisamment protectrice car l'emprise au sol n'étant pas réglementée, cela pourrait aboutir à autoriser des constructions qui ne génèrent pas de surfaces de plancher (préau, garages...), allant ainsi au-delà de la notion d'extension mesurée. Il conviendrait de compléter le règlement sur ce point de l'emprise au sol.

Le nombre de logements de fonction par siège d'exploitation est encadré et limité en reprenant les préconisations de la charte agricole.

57 changements de destination concernant des bâtiments à valeur patrimoniale sont autorisés en zone A et N selon les critères de la charte agricole, excepté celui de l'assainissement autonome compte-tenu des évolutions techniques. Il s'agit la plupart du temps de granges, patrimoine de qualité avec une vigilance à apporter sur la qualité architecturale du projet. Les vocations autorisées concernent le logement et le tourisme. Un répertoire photographique détaillé figure en annexe du règlement.

Le PADD souhaite également prendre en compte les besoins spécifiques liées aux différentes productions, notamment l'accès à l'eau pour l'irrigation.

C'est ainsi que sont autorisés en zone A les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole. Si l'autorisation de stockages d'eaux issus de dispositifs de traitement sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation est en cohérence avec le PADD, il conviendra d'apporter vigilance sur la localisation de ces stockages de manière à assurer leur intégration paysagère, en réduisant le plus possible les mouvements de terrain. L'externalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation, en zone A est également autorisée.

Il est étonnant par contre de retrouver ces deux mêmes dispositions concernant les affouillements et exhaussements pour l'irrigation en zone N, dont ce n'est pas la vocation. Il conviendrait à minima de mieux encadrer les choses avec des règles permettant une qualité des aménagements et une bonne insertion paysagère.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20190417-C2019-04-17-10-
DE
Date de télétransmission : 18/04/2019
Date de réception préfecture : 18/04/2019

Deux types de STECAL sont autorisées en zone A : 15 permettant l'extension limitée d'activités économiques préexistantes et 2 concernant des sites de gestion des déchets (ADC). Comme dit précédemment, il aurait été intéressant de les identifier plus clairement en annexe du règlement écrit, comme cela a été fait pour les changements de destination, en précisant l'activité présente et les évolutions nécessaires.

Enfin le PADD souhaite promouvoir les énergies renouvelables en reprenant les préconisations du SCoT d'interdire le solaire et photovoltaïque au sol hormis sur les terrains incultes et sans intérêt écologique avéré. Le règlement de la zone A traduit ses objectifs. Les dispositions spécifiques prévues pour les bâtiments agricoles et équipements liés à la production d'énergie renouvelables en matière de qualité urbaine, architecturale et d'insertion paysagère sont à saluer. En effet, si ces projets sont importants à autoriser pour favoriser la diversification agricole et énergétique, il convient de bien les encadrer, notamment pour la méthanisation qui constitue une activité agri-industrielle, contrairement aux autres activités de diversification agricole.

Population et développement résidentiel :

Les objectifs de production de logements affichés au PADD se situent 20% en dessous de ceux proposés par le SCoT : 1560 logements sont prévus sur une durée de 13 ans soit une moyenne de 120 logements par an (contre une moyenne lissée de 150 logements par an prévue par le SCoT en déduisant la commune de Bégrolles en Mauges désormais hors territoire). Ces objectifs ont été établis sur la base du maintien d'une croissance démographique moyenne de 0,9 %/an pour atteindre 25 000 habitants en 2030.

Cet arbitrage découle d'une analyse détaillée des évolutions et tendances récentes du marché du logement ainsi que du potentiel foncier identifié. Les objectifs de logements retenus sont calqués sur la période de référence 2009-2013, qui correspond à une période de crise. Le cycle de constructions semble actuellement repartir et il aurait pu être intéressant d'afficher des objectifs légèrement supérieurs, compte-tenu de l'attractivité de Beaupréau, pôle central des Mauges.

Le rapport de présentation identifie les potentialités en renouvellement urbain et en densification des centres-bourgs, soit un potentiel global estimé à 1177 logements sur la durée du PLU, en tenant compte des opérations en cours de commercialisation, des potentiels de densification au coup par coup, et par opérations d'ensemble. Il s'agit là d'un potentiel théorique sans tenir compte de la duréte foncière et des espaces de respiration nécessaires.

Le PADD retient un objectif global de 35% de production de logements dans les enveloppes urbaines soit un potentiel de 550 logements, ce qui va au-delà des préconisations du SCoT. Ce travail est à saluer. Ces objectifs sont traduits dans les OAP dont 9 sur 23 sont localisés en cœur de bourg, et concernent soit des opérations de reconversion de friches industrielles ou agricole, soit de densification d'espaces non bâtis.

Dans le cadre de cet objectif de reconquête urbaine, le PADD affiche également une volonté de lutter contre la vacance, d'améliorer et d'adapter le parc de logements existants afin de redynamiser le centre-ville de Beaupréau et des centres-bourgs des autres communes déléguées. Le rapport de présentation évoque l'augmentation récente de la vacance, en soulignant les incertitudes et les écarts selon les différentes sources statistiques. L'observatoire de la vacance, engagé dans le cadre de l'étude du PLH confirme que le phénomène, s'il mérite d'être pris en compte, est néanmoins de moindre ampleur que ne laissent penser les statistiques : après vérification par les communes, sur la base du fichier de la DGFIP, 40% seulement des logements identifiés vacants depuis plus de 2 ans, soit 108 logements le sont réellement.

L'OPAH RU, en cours d'étude sur la commune ainsi que le programme d'actions du PLH de Mauges Communauté devraient contribuer significativement à cette reconquête urbaine des centres-bourgs.

Ce travail de densification et de requalification conduit à une maîtrise forte de la consommation d'espace avec 60 ha en extension sur la durée PLU, soit une moyenne lissée de 4,6 ha par an sur la durée du PLU, établie sur 13 ans. Cela constitue un objectif de réduction très conséquent par rapport à la période 2002-2015 (259 ha soit 19,5 ha par an en moyenne), et va au-delà des exigences du SCoT (142 ha sur 20 ans soit en moyenne lissée 7,1 ha par an)

Les objectifs du PADD en termes de développement urbain sont traduits dans 23 OAP sectorielles à vocation d'habitat. En préambule à ces OAP, des principes généraux sont évoqués, rappelant les densités du SCoT, la diversité des formes urbaines attendues au regard du PDH, ainsi que les objectifs de production de logements conventionnés. Chaque OAP définit ensuite les objectifs et enjeux spécifiques d'aménagement, un programme précisant la densité, le nombre de logements attendus, leur typologie, la mixité sociale et le phasage, et un parti d'aménagement détaillé intégrant des aspects qualitatifs en matière de composition urbaine, de prise en compte paysagère et environnementale. Si ce dernier aspect de parti d'aménagement constitue un cadrage écrit précis, laissant par ailleurs une souplesse d'application intéressante pour le choix définitif d'aménagement, certains autres points auraient mérité d'être plus précis ou adaptés. C

Accusé de réception en préfecture
Ces documents sont publics
2019-04-17-10-
DE
Date de télétransmission : 18/04/2019
Date de réception préfecture : 18/04/2019

document se contentant de rappeler les exigences du SCoT par type de polarités. Ces densités peuvent être variables en fonction des contextes. Il aurait pu être intéressant de le préciser pour chaque OAP.

Par ailleurs, s'il est essentiel de prévoir des formes urbaines diversifiées pour la qualité urbaine et la réponse à l'ensemble du parcours résidentiel, la référence au PDH, actuellement en cours de révision, risque d'être prochainement obsolète.

Enfin, concernant le logement conventionné, incluant parc public et parc privé, le PADD indique 10 à 15 % de production, alors que le préambule des OAP reprend l'objectif de 5 à 10 % du SCoT soit un objectif de 80 à 160 logements sur la durée du PLU. Il conviendrait de mettre ces deux documents en cohérence, en retenant la fourchette de 10 à 15%. En effet, l'objectif envisagé globalement par le PLH de Mauges Communauté, en cours d'élaboration, est de 15% afin de s'approcher peu à peu de l'objectif de production de 20% prévu par la loi SRU pour lequel le territoire de Mauges Communauté dispose actuellement d'une dérogation, au regard de la spécificité d'une agglomération qui demeure rurale. Seules deux OAP sur 23 affichent clairement des objectifs en matière de logements locatifs conventionnés. Il s'agit d'une souplesse assumée compte-tenu de l'incertitude concernant notamment les interventions des bailleurs sociaux. Il est toutefois dommage que certaines OAP avec des objectifs conséquents de production de logements n'intègrent pas de locatifs sociaux, notamment sur les pôles. (site de la scierie à Beaupréau, La Déchaisière à Gesté, Le Bordage à Jallais, le site du Cormier à La Chapelle du Genêt, la Gautrèche à La Jubaudière, le site du Petit-Anjou au Pin en Mauges)

Prise en compte de l'environnement :

La commune de Beaupréau-en-Mauges s'étend sur un territoire de vallons au fond desquels serpentent des rivières, l'Eure y occupant une place préférentielle. Les plateaux bocagers sont ponctués de boisements et offrent çà et là des ouvertures sur le grand paysage. Ce complexe dynamique est le support de nombreuses zones humides et d'un réseau bocager encore assez dense mais hétérogène.

Mauges Communauté souligne le travail réalisé pour mettre en valeur l'environnement, mais souhaite apporter plusieurs remarques.

Zones humides et cours d'eau :

Un travail d'inventaire des zones humides, cours d'eau et haies bocagères a été réalisé. Ce travail est précis. Le PADD rappelle la volonté de la commune d'établir une protection stricte des zones humides majeures, qualifiées de primordiales et de principales. Cette distinction était permise par les préconisations du SAGE Evre Thou Saint Denis. Il est dommageable que les zones humides « non primordiales », inventoriées, nombreuses et également stratégiques pour l'atteinte du bon état des masses d'eau ne soient pas signalées dans le règlement graphique. Cette priorisation exprimée sur le règlement graphique pourrait en effet entraîner des erreurs d'appréciation lors de futurs projets d'aménagement, ainsi qu'un défaut d'information des habitants.

Le règlement précise que toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit sur les zones humides primordiales et principales. Ce choix paraît excessif. En effet, cette lecture sous-entend que la démarche « éviter – réduire – compenser » ne pourrait pas s'y appliquer, alors que l'on pourrait imaginer, sans nuire à ces zones humides, trouver des solutions techniques ou des compensations environnementales et fonctionnelles.

Il est également regrettable que les mares et plans d'eau, correspondant fréquemment à des zones de sources, ne soient pas répertoriés parmi les zones humides primordiales et principales. Le rôle de ces espaces humides, notamment en tête de bassin versant, n'est pas anodin pour la préservation de la biodiversité.

Enfin, aucune limite de construction n'est appliquée en bordure des cours d'eau alors que le SCoT des Mauges invite les communes à définir une distance minimale (cf DOO p : 122).

Haies bocagères et trame verte et bleue :

Un travail d'inventaire des haies bocagères a été soigneusement réalisé en parallèle de l'inventaire des zones humides et cours d'eau. Le PADD indique que les haies fondamentales et principales (25% des haies) seront protégées, de même que les arbres remarquables.

Cependant, le règlement graphique fait apparaître que la grande majorité des haies bocagères sont répertoriées au titre du L.151-19 et/ou L.151-23. Ainsi, la priorisation citée dans le PADD ne trouve pas d'écho dans le règlement graphique.

L'OAP trame verte et bleue, dans sa première phrase, indique que toutes les haies sont classées. Cette phrase est à confirmer ou à modifier car toutes les haies n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Mauges Communauté s'interroge notamment sur la préservation des haies dans les enveloppes urbaines. Des haies à préserver ont-elles été relevées au cœur de ces enveloppes ? En effet, on n'en trouve pas trace sur le règlement graphique

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20190417-C2019-04-17-10-
DE
Date de télétransmission : 18/04/2019
Date de réception préfecture : 18/04/2019

L'OAP trame verte et bleue précise la démarche collective engagée en cas d'arrachage de haies. C'est un point important à souligner. Le règlement précise qu'en cas d'arrachage, une compensation d'un linéaire au moins équivalent sera nécessaire. Toutefois, ce point n'indique pas de seuil minimum, en dessous duquel cette compensation n'est pas demandée. Il conviendrait de compléter le document à ce sujet.

Un travail conséquent a été réalisé pour identifier et préciser la trame verte et bleue sur le territoire communal. L'Evre forme un cœur de biodiversité majeur. Trois cœurs de biodiversité annexes et des corridors sillonnent la commune, s'appuyant sur les vallées, les forêts, étangs et le bocage.

Toutefois, il est regrettable que ce travail de mise en valeur de la trame verte et bleue ne se traduise pas opérationnellement. En effet, dans le règlement graphique, le règlement écrit ou dans l'OAP TVB, les haies formant ces corridors n'ont pas une valeur plus importante que les autres haies de la commune. Les emprises des cœurs de biodiversité annexes sont principalement en zone A ou zone N. Un classement en zone A ne souligne pas l'intérêt biologique de ces espaces.

Inondations :

Les enjeux d'inondations sur la commune sont localisés autour de la vallée de l'Evre et de la Sanguèze. Le PADD rappelle l'importance de la préservation des champs d'expansion des crues. Cependant, le règlement de la zone N autorise les exhaussements et affouillements. De ce fait, le règlement trop permissif est contradictoire avec le PADD. Mauges Communauté invite la commune à retravailler sur ce thème pour encadrer ces pratiques. En zone N, les exhaussements et affouillements peuvent aussi impacter la préservation de la trame verte et bleue.

De plus, en zone A, les exhaussements et affouillements sont autorisés pour la réalisation d'opérations d'urbanisation externalisée. Cette démarche mérite d'être approuvée par les services de l'Etat.

En zone A et en zone N, les typologies de clôtures autorisées ne sont pas indiquées. En zone N, dans une logique de préservation des continuités écologiques et pour la préservation des paysages, nous vous invitons à mentionner que les clôtures pleines ne seront pas autorisées.

Eaux pluviales :

Les démarches d'infiltrations des eaux à la parcelle sont peu priorisées par rapport aux actions de rétention des eaux pluviales.

Le Conseil communautaire :

Vu l'arrêté préfectoral DRCL/BCL n°2015-103 portant création de Mauges Communauté et approuvant ses statuts ;

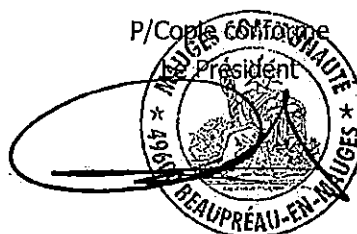
Vu l'avis favorable assorti des remarques de la Commission Urbanisme-Habitat du 2 avril 2019 ;

Vu l'avis favorable du Bureau du 3 avril 2019 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

- DÉCIDE :

Article unique : D'émettre un avis favorable au projet de plan local de l'urbanisme de Beaupréau-en-Mauges avec la prise en compte des remarques ci-dessus.



Accusé de réception en préfecture 049-200060010-20190417-C2019-04-17-10- DE Date de télétransmission : 18/04/2019 Date de réception préfecture : 18/04/2019

Le Président

Angers, le 19 avril 2019

Monsieur Franck AUBIN
Adjoint à l'Urbanisme
VILLE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES
Rue Robert Schuman - CS 10063
Beaupréau
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

DIRECTION DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
Dossier suivi par : Annabelle MICHEL
Tél : 02 41 20 49 19
Email : annabelle.michel@maineetloire.cci.fr

Nos réf. : DRIAT-19.027/PR/AB/AM
Objet : PLU – avis sur arrêt de projet

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F Aubin	M
MC Tuffreau	M	G Cosquer	M
Direction		Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèque	
Finances		École de musique	
25 AVR. 2019			
Ressources humaines		Loge - culte	
Commande publique		Piscine	
Services techniques		Espace scolaire	
Urba-aménagement	0	Proximité	
CCAS-Social			
SSIAD			

Monsieur l'Adjoint au Maire,

Nous avons bien reçu le projet de Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges et nous vous en remercions.

Tout d'abord, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire tient à souligner votre souci de concertation pour échanger sur le projet d'aménagement du territoire et sa déclinaison réglementaire avec les personnes publiques associées.

Dans la poursuite de nos échanges et de nos remarques, deux points retiennent particulièrement notre attention.

Développement économique et foncier d'activités

Nous avons eu l'occasion de nous entretenir à plusieurs reprises sur la thématique du développement économique, du foncier d'activités et de l'immobilier d'entreprise non seulement à l'échelle de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges mais également à l'échelle de Mauges Communauté.

La CCI de Maine-et-Loire souligne la qualité du diagnostic réalisé et de l'approche quantitative et qualitative du foncier à mobiliser pour pérenniser les activités présentes et accueillir de nouveaux établissements à l'échelle de l'agglomération. Cette vision qualitative du développement économique a conduit Mauges Communauté à déterminer deux pôles d'activités stratégiques aménagés en vitrine d'axes routiers majeurs : les Trois Routes à Chemillé, amené à s'étendre de l'autre côté de l'A87, et la zone du Val de Moine à Saint-Germain, structurée autour de la N249. La CCI a par ailleurs soutenu les deux projets d'extension conséquents ces derniers mois.

.../...

La CCI partage également votre souhait de travailler sur des aménagements qualitatifs, compatibles avec un objectif d'optimisation foncière. La CCI vous encourage aussi à poursuivre votre engagement en matière d'économie circulaire, de gestion des déchets des entreprises à l'échelle des zones d'activités et de mutualisation de services.

Beaupréau-en-Mauges dispose d'une offre foncière encore conséquente à proposer aux entreprises, au sein de l'Anjou Actiparc et de tout un maillage de zones d'activités de proximité. En complément, la zone des Grandes Landes à Andrezé pourrait s'étendre d'une surface de 6 ha, pour accueillir notamment une entreprise souhaitant transférer son activité de transport. Votre projet maintient l'affichage de l'extension de cette zone d'activités le long de la D752, aujourd'hui reconnue comme zone artisanale dans le règlement du PLU : elle deviendrait le futur parc structurant de votre territoire et de Mauges Communauté, au contact d'un échangeur routier.

Comme vous le savez, la CCI ne partage pas ce projet. Cette programmation pose questions en termes de :

- Localisation : à 1,6 km de la zone d'activités « Les Landes Fleuries » qui n'a jamais connu la commercialisation escomptée, à 3,5 km de l'entrée de ville de Beaupréau et déconnecté du centre-bourg d'Andrezé, la CCI doute que ce site économique profite de l'effet vitrine souhaité. Le « goulet d'étranglement » routier en entrée sud de la commune de Beaupréau persistera dans les échanges inter-entreprises depuis Cholet en direction de Beaupréau, Saint-Pierre-Montlimart vers Ancenis sur l'axe de la D752 qui enregistre 10 000 véhicules/jour. Ce projet se situe à l'écart des axes routiers majeurs du territoire des Mauges (axe Angers/Chemillé/Cholet et axe Cholet/Nantes). Au vu du gabarit de la voirie et des flux routiers, cette zone ne dispose pas de la meilleure des localisations pour implanter des activités à vocation logistique et de transport.
- Offre environnante : l'offre économique au sein des Mauges et du Choletais est en plein développement. Ce projet de zone d'activités « structurante » se situe dans un bassin économique où de nombreuses zones sont en cours de commercialisation et où de nombreux projets création/extension de sites économiques sont à l'étude. Cette opportunité est à étudier au-delà des frontières administratives dans une logique de bassin de vie économique, et non pas uniquement à l'échelle de la commune nouvelle.

Au regard de la feuille de route économique de l'Agglomération et de votre commune, de l'offre foncière de qualité disponible à court et long termes, il n'est pas nécessaire d'identifier un tel projet au sein du PLU. Il est également non compatible avec les dispositions en vigueur du Schéma de Cohérence Territoriale qui s'apprête à être révisé.

C'est pourquoi, la CCI demande à ce que la matérialisation de cette extension soit retirée du projet de PLU et soit débattue dans les mois à venir à l'échelle de Mauges Communauté. Le bilan du SCoT des Mauges et les perspectives de développement foncier affichées dans les PLU permettront d'évaluer la dynamique en la matière et permettra d'ajuster le projet économique si nécessaire.

.../...

Aménagement commercial

Comme exprimé à l'occasion des réunions de concertation, la CCI de Maine-et-Loire insiste pour rester très prudent avec l'outil réglementaire visant à identifier et délimiter des « *quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, au sein desquels les sous-destinations relevant de la destination « commerces et activités de service » ne peuvent faire l'objet d'un changement de sous-destination qu'à la condition de rester au sein de la même destination* ».

Cet outil ne permet donc pas le changement de destination des commerces ou activités de service en logement et même en bureau : il fige la destination de la cellule occupée en rez-de-chaussée à long terme. Il ne garantit en rien la reprise d'un local commercial et dans l'écriture retenue, il ne permet pas la transformation de commerce en bureau empêchant ainsi le renouvellement du tissu économique et la mixité nécessaire en centre-ville et centre-bourg.

L'effet inverse à celui escompté s'est déjà produit dans certaines communes appliquant ce dispositif qui a généré une augmentation de la vacance des locaux commerciaux et qui ne tient pas compte des évolutions rapides que peut connaître l'appareil commercial d'une commune. A l'occasion d'un relevé terrain au mois de décembre 2019, la CCI a pu observer un taux de vacance élevé dans le centre-ville de Beaupréau : 19 cellules d'activités étaient inoccupées.

C'est pourquoi, pour sa mise en place dans le PLU de Beaupréau-en-Mauges, la CCI demande à que seul le changement en logement soit interdit.

Nous vous conseillons également vivement de viser uniquement les emplacements les plus stratégiques qui répondent aux exigences d'exploitation commerciale (surface minimale, emplacement, visibilité et pignon sur rue, accessibilité...). Ces emplacements doivent profiter des facteurs de commercialité et des flux en nombre suffisant. La CCI de Maine-et-Loire demande ainsi à retenir uniquement les linéaires qui concentrent les commerces répondant à ces facteurs, de supprimer cette protection pour tous les locaux d'activités déconnectés des linéaires commerciaux dynamiques. A titre d'exemple, la rue Notre-Dame doit être retirée du dispositif et le linéaire de la rue St Martin doit être réduit à Beaupréau.

En fonction de l'évolution du développement commercial du territoire, le PLU devra faire preuve de souplesse et être modifié pour adapter cet outil aux réalités terrain.

Nous restons à votre disposition pour vous accompagner dans la réflexion sur le périmètre des cœurs de ville à déterminer au sein desquels les mesures de protection les moins contraignantes pourraient être mises en place.

.../...

En conclusion, la Chambre de Commerce et d'Industrie suspend son avis favorable à la bonne prise en compte de ces demandes d'ajustements.

Restant à votre disposition et vous remerciant par avance de la bonne prise en compte des différentes remarques, je vous prie d'agréer, Monsieur l'Adjoint au Maire, mes sincères salutations.



Eric GRELIER



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Région Pays de la Loire
Maine-et-Loire

ANGERS, le 29 MARS 2019

Monsieur Gérard CHEVALIER
Maire de Beaupréau-en-Mauges
Mairie
Rue Robert Schumann
CS10063
BEAUPREAU
49602 BEAUPREAU-EN-MAUGES

Nos réf. : MB – 2203b.2019

Objet : PLU – Avis

BEAUPREAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F Aubry	M
G Coquer	M	m C. To Perreau	M
Direction		Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèques	
Finances		École de musique	
- 2 AVR. 2019			
Ressources humaines		Loge - culture	
Commande publique		Piscine	
Services techniques		Enfance - scolaire	
Urbanisme	0	Proximité	
CCAS-Social			
SSIAD			

Monsieur le Maire,

Suite à votre demande, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de ma Compagnie sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges, arrêté par le Conseil Municipal le 18 Décembre 2018.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Gérard AUBRY,

Président

P.J. : 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région des Pays de la Loire – Maine-et-Loire
5 rue Darwin – CS 80806 – 49008 ANGERS Cedex 01 – ☎ 02 41 22 61 00 – 📠 02 41 48 04 84
www.artisanatpaysdelaloire.fr – contact49@artisanatpaysdelaloire.fr
SIRET : 130 020 688 00052



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Région Pays de la Loire
Maine-et-Loire

AVIS

Objet : Commune de Beaupréau-en-Mauges -Arrêt du P.L.U.

La commune Beaupréau-en-Mauges est située au Sud du département de Maine-et-Loire au sein de Mauges Communauté. Depuis le dernier recensement, le nombre d'habitants avoisine les 23146 habitants (INSEE 2016).

L'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme a pour objectif de permettre une croissance démographique et économique raisonnée du territoire en tenant compte de l'environnement paysager de la commune. Le rapport de présentation met notamment l'accent sur la nécessité d'offrir à la fois des conditions optimales pour le maintien des activités artisanales présentes, et l'installation d'entreprises nouvelles susceptibles de répondre aux besoins croissants de la population et de l'économie locale.

La réflexion menée, suite au diagnostic communal, a donc permis de dégager trois grands axes de réflexion qui constituent l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Axe 1 : L'organisation du développement :
 - Structuration et maillage du territoire ;
 - Infrastructure, mobilités et équipement au service de la vie locale.

- Axe 2 : Les objectifs économiques et résidentiels :
 - Les objectifs économiques hors commerce ;
 - Les objectifs pour le commerce ;
 - Les objectifs pour l'agriculture ;
 - Les objectifs résidentiels.

- Axe 3 : L'armature environnementale du territoire :
 - La trame verte et bleue ;
 - La mise en valeur du paysage et du patrimoine ;
 - La gestion des ressources ;
 - La maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre du plan climat.

Compte tenu des différents éléments fournis dans le dossier de présentation, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges.



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
MAINE-ET-LOIRE

BEAUPREAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F Aubin	M
M C Tuffereau	M	G Cosquer	M
Direction		Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèques	
Finances		Ecole de musique	
18 AVR. 2019			
Ressources humaines		Loag - cultu	
Commande publique		Piscine	
Services techniques		Enfance-scolaire	
Urba-aménagement	0	Proximité	
CCAS-Social			
SSIAD			

Monsieur le Maire
Beaupréau-en-Mauges
A l'attention de Franck Aubin
Rue Robert Schuman
CS 10063- Beaupréau
49602 BEAUPREAU-EN-MAUGES CEDEX

Le Président

Angers, le 11 avril 2019

Siège Social

14 Avenue Jean Joxé – CS 80646
49006 ANGERS CEDEX 01
Tél : 02 41 96 75 00
Fax : 02 41 96 75 01
accueil@maine-et-loire.chambagri.fr

Réf. : SLCO/
Objet : Avis arrêt du PLU
Dossier suivi par : Stéphane LEURS
Tel : 02 53 46 63 23
stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 31 janvier 2019, vous nous avez transmis, pour avis, le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

D'une manière générale, nous souscrivons aux grandes orientations qui engagent l'avenir de votre territoire. Nous tenons également à souligner la qualité de la concertation que vous avez su mettre en œuvre.

Développement urbain

Nous avons noté les orientations retenues afin de limiter la consommation foncière nécessaire à la satisfaction de l'objectif de croissance démographique.

Nous vous encourageons à poursuivre vos efforts dans la mise en œuvre de projets privilégiant la densification, le renouvellement urbain, la requalification du bâti et l'optimisation des espaces dédiés à l'habitat et aux équipements.

A cet effet, nous ne pouvons que vous soutenir afin de tendre vers les densités recommandées par le SCOT pour les projets inscrits dans l'enveloppe urbaine et en extension.

« Assurer le développement économique du territoire tout en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles » est également un axe fort de votre PADD auquel nous souscrivons. L'optimisation des zones d'activités économiques est un enjeu important et des marges de progression sont réelles dans l'aménagement des zones par la mutualisation de certains équipements, le principe de réméré, le phasage des opérations, la gestion des eaux, la trame viaire, les formes urbaines...

La structuration et le maillage des zones sur le territoire est tout autant essentiel afin de rationaliser et de renforcer la lisibilité de



l'offre et d'éviter d'augmenter le mitage et les surfaces de contact avec les activités agricoles.

A cet effet, un travail important a été réalisé à l'échelle de votre commune et de Mauges Communauté. Le développement économique doit, en effet, s'appréhender à une échelle de territoire supracommunale. La mise en cohérence de l'offre et sa hiérarchisation au niveau de Mauges Communauté répond à cet enjeu. Elle est traduite dans le SCOT des Mauges qui a défini, au regard des polarités et des axes de flux, des zones d'activités différenciées : les parcs structurants, les parcs intermédiaires, les zones artisanales.

L'Anjou Actiparc de Beaupréau constitue le parc structurant de votre territoire. Il dispose d'une vingtaine d'hectares de disponibilités foncières et fera l'objet d'une extension limitée afin de répondre aux besoins d'entreprises déjà implantées dans la zone.

Des réductions de surfaces de développement ont été opérées sur des parcs intermédiaires et les zones artisanales ne connaissent pas d'évolutions majeures à l'exception de la zone de la Grande Lande, à Andrezé qui sera étendue de 6 ha en vue de permettre le transfert d'une entreprise de transport locale. Le PADD précise également que cette zone a vocation à terme à devenir le futur parc structurant de Beaupréau-en-Mauges.

Il nous semble, cependant, prématuré de devoir statuer, d'ores et déjà sur le choix d'une future zone d'activités dont la pertinence et la cohérence sur le territoire et au sein de Mauges Communauté devront être débattues dans le cadre de la future révision du SCOT. Un PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT opposable et n'a pas vocation à initier ses éventuelles futures évolutions.

A ce titre, nous ne pouvons qu'appréhender le projet d'extension de la zone de la Grande Lande qu'au regard de sa vocation de zone artisanale. Dans ce contexte, son extension nous semble davantage devoir se rapprocher de celle qui lui était dédiée dans le précédent PLU d'Andrezé (2,5 ha).

Zone A - zone N

Il est important de s'assurer que les sites d'exploitation agricole disposent d'espaces de développement suffisants en veillant à ce que les limites de la zone N, sauf contraintes environnementales avérées, ne soient pas trop resserrées à leur endroit.

Ce travail a été mis en œuvre et nous attirons juste votre attention pour le vérifier notamment au niveau de L'Aunay Prieur, de la Treuillère et de la Borde sur Beaupreau.

Zone Ad à Jallais

Le règlement autorise dans ce sous-zonage la possibilité de centrales photovoltaïques au sol. Ces projets ne doivent pas, selon nous, entrer en concurrence avec un éventuel réaménagement de ce site vers un



usage agricole et ne doivent concerner que des secteurs où ce type de réaménagement n'est pas envisageable.

Changement de destination

57 bâtiments ont été identifiés au titre de l'article L151-11 du CU sur le règlement graphique afin de permettre leur éventuel changement de destination. Ils ont fait l'objet d'une analyse reprenant les critères de la charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire.

Nous attirons votre vigilance au niveau du site de la Jousandière à la Chapelle du Genêt où deux bâtiments ont été identifiés à proximité d'une exploitation d'élevage située à la Foulonnière. Les deux bâtiments sont certes situés à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles de cette exploitation mais le bâtiment nommé Jousandière³ semble implanté à moins de 100 mètres d'un ouvrage de gestion des effluents d'élevage. De plus, les deux bâtiments sont implantés sur la même voie menant à l'exploitation d'élevage qui supportera de fait des circulations fréquentes d'engins agricoles. Il nous semble judicieux de réexaminer l'opportunité d'autoriser l'implantation de nouveaux tiers dans ces circonstances notamment au niveau du bâtiment Jousandière 3.

Trame bocagère

La commune a choisi d'identifier une partie de la trame bocagère, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Leur arrachage éventuel est soumis à déclaration et autorisation préalable. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 7), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage qui auraient pour effet de multiplier les démarches et complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant. Pour autant, nous prenons acte du souhait des collectivités à conserver un droit de regard sur l'évolution de leurs paysages.

Il nous semble donc important qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre afin d'éviter la confusion dans le monde agricole entre la déclaration auprès des services de l'état au titre de la PAC et celle auprès de la collectivité au titre du PLU. Il nous semble tout aussi important que les besoins inhérents à l'activité agricole puissent être pris en compte dans les arbitrages à venir. A ce titre, une compensation d'un éventuel arrachage par une replantation concertée à hauteur du linéaire supprimé nous semble suffisamment cohérente.



Règlement écrit

Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux

Il serait également utile de préciser que, pour des usages agricoles, une alimentation en eau non potable par puits, forage... est possible sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Zone A

- Nous avons noté, page 49, les évolutions positives apportées à l'écriture du règlement portant sur le logement de fonction agricole et nous vous en remercions.

Il nous semble utile d'ajouter la disposition suivante de la Charte agriculture et urbanisme du Maine et Loire qui vise à limiter le mitage du territoire :

« A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un ilot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation. »

- Au sujet de l'extension des habitations tiers, nous vous proposons à des fins d'harmonisation avec les communes voisines et afin de mieux traduire la notion d'extension limitée, de se rapprocher de la disposition de la Charte Agriculture et Urbanisme en la matière à savoir 30% et/ou 30 m².
- En ce qui concerne le changement de destination, il nous apparaît utile de rappeler un des principes directeurs qui a présidé au choix des bâtiments, à savoir que ces derniers soient implantés à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole susceptible de générer des nuisances.
- Il nous semble nécessaire de modifier quelques dispositions traitant de la qualité architecturale et paysagère des bâtiments agricoles.

En effet, si nous comprenons et partageons la volonté de rechercher la meilleure intégration possible des bâtiments agricoles dans leur environnement, il est tout autant important de bien tenir compte des besoins liés à la fonctionnalité de ces derniers et des contraintes du milieu dans lequel ils s'insèrent.

A cet égard, la disposition sur le recours à deux types de matériaux différents maximum et sur le ratio entre le soubassement et le long pan ne nous semble pas adaptée. En effet, des bâtiments de qualité peuvent associer plus de deux matériaux : par exemple, maçonnerie, bardage et plaque translucide. Ce dernier élément est de plus en plus associé au bardage en façade afin de permettre de faire entrer la lumière



en préservant davantage l'équilibre thermique du bâtiment que dans le cas d'une implantation en couverture.

Par ailleurs, le rapport de 1/3 à ne pas dépasser entre le soubassement et le long pan est de nature à entraîner dans certains cas des élévations inutiles et des surcoûts de bardage. Par exemple, pour des besoins zootechniques la hauteur d'un soubassement maçonné en stabulation bovine peut atteindre deux mètres et la hauteur du long pan 5 mètres, ce qui ne respecterait pas la règle d'1/3 alors que le projet serait à la fois fonctionnel et bien proportionné.

Il nous semble préférable d'éviter pour les bâtiments techniques le recours à des normes et ratios qui ne répondent pas au cas particulier de chaque situation et de rester sur un registre de recommandations.

Dans le même esprit, nous vous conseillons d'élargir la liste des teintes d'enduits (en ajoutant grège, brun-clair par exemple) sans la fermer.

Au sujet des bardages métalliques, nous ne comprenons pas le lien fait entre le bien-être animal et une teinte claire. Pour autant, le recours à une teinte plus claire (sans copier les couleurs criardes de certaines zones d'activités) doit pouvoir être autorisé, y compris en couverture.

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des observations susmentionnées, j'émetts un avis favorable à votre projet.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

François BEAUPERE





BEAUPRÉAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F Aubun	M
MC Tuffreau	M	G Cosquer	M
Direction		Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèques	
Finances		Ecole de musique	
11 AVR. 2019			
Ressources humaines		Loire-culture	
Commande publique		Piscine	
Services techniques		Finances-éclairage	
Urba-aménagement	0	Proximité	
CCAS-Social			
SSIAO			

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Pierre-Jean Millet

Tél. : 02.41.87.33.36

Mail : pj.millet@inao.gouv.fr

N/Réf : PLU Bégrolles 09042019

V/Réf : 2019/19 MM/CA

Monsieur le Maire

Rue Robert Schuman CS-10063

Beaupréau

49602 Beaupréau en Mauges Cedex

A l'attention de Mme Nathalie Aymard

Objet : Arrêt PLU de Beaupréau en Mauges

Angers, le 09 avril 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 07 février 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification du PLU de Beaupréau en Mauges.

La commune de Beaupréau en Mauges est située dans l'aire géographique de l'AOP « Maine-Anjou ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Bœuf de Vendée », « Bœuf du Maine », « Oie d'Anjou », « Val de Loire », « Brioche vendéenne », « Gâche vendéenne », « Volailles d'Ancenis » et « volailles de Cholet ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :
Le dossier consiste en l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme.

Après étude du dossier, l'INAO émet un avis favorable sur ce dossier, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pascal CELLIER
Délégué Territorial

Copie DDT 49

INAO - Délégation Territoriale Val de Loire

SITE D'ANGERS
16 rue du Clon
49000 ANGERS
TEL 02 41 87 33 36
www.inao.gouv.fr



BEAUPRÉAU-EN-MAUGES	
MAIRE	
Direction	Cybercentre
Secrétariat général	Bibliothèques
Finances	École de musique
15 AVR. 2019	
Ressources humaines	Écologie-culturel
Commande publique	Pêche
Services techniques	Enfance-jeunesse
Urbanisme	Proximité
CCAS-Social	
SSIAD	

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Pierre-Jean Millet

Tél. : 02.41.87.33.36

Mail : pj.millet@inao.gouv.fr

N/Réf : PLU Bégrolles 09042019

V/Réf : 2019/19 MM/CA

Monsieur le Maire

Rue Robert Schuman CS-10063

Beaupréau

49602 Beaupréau en Mauges Cedex

A l'attention de Mme Nathalie Aymard

Objet : Arrêt PLU de Beaupréau en Mauges

Angers, le 09 avril 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 07 février 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification du PLU de Beaupréau en Mauges.

La commune de Beaupréau en Mauges est située dans l'aire géographique de l'AOP « Maine-Anjou ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Bœuf de Vendée », « Bœuf du Maine », « Oie d'Anjou », « Val de Loire », « Brioche vendéenne », « Gâche vendéenne », « Volailles d'Ancenis » et « volailles de Cholet ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :
Le dossier consiste en l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme.

Après étude du dossier, l'INAO émet un avis favorable sur ce dossier, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pascal CELLIER
Délégué Territorial

Copie DDT 49

INAO - Délégation Territoriale Val de Loire

SITE D'ANGERS
16 rue du Clon
49000 ANGERS
TEL 02 41 87 33 36
www.inao.gouv.fr



CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE PAYS DE LA LOIRE

M. Tuffreau	M. F. Anhin	M
M. G. Cosquer		M
Direction	Cybercentre	
Secrétariat général	Bibliothèques	
Finances	École de musique	
28 MARS 2019		
Ressources humaines	Loge - culte	
Commande publique	Piscine	
Services techniques	Entretien scolaire	
Urbanisme	Proximité	
CCAS-Social		
SSIAD		

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges
Rue Robert Schuman - CS 10063
BEAUPRÉAU
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES cedex

Saint Herblain, le 26 mars 2019

Dossier suivi par Jean-Jacques JEMIN
Objet : Projet PLU arrêté

Monsieur le Maire et cher collègue,

J'ai bien reçu votre courrier daté du 10 janvier dernier concernant le projet de PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges que vous m'avez transmis pour avis.

Bien que les espaces forestiers privés soient assez peu représentés sur ce territoire, cette situation ne justifie en rien l'absence d'un véritable diagnostic forestier comme le demande l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Afin de vous aider dans cet exercice nous avons pourtant pris la précaution de vous transmettre le 27 septembre 2018 les données forestières dont nous disposons et qui auraient pu vous aider dans cet exercice. Ce diagnostic des milieux forestiers est réduit à sa plus simple expression ce que je regrette vivement.

Il en est de même en ce qui concerne la gestion durable de ces espaces, notion au cœur des préoccupations de l'établissement public que je préside, avec notamment l'agrément des Plans simples de gestion. Cette omission est d'autant plus regrettable que le Schéma régional de cohérence écologique, au travers de son plan d'actions, invite les collectivités à en faire la promotion.

Les enjeux économiques liés à la gestion de ces territoires ne sont pas non plus pris en considération, contrairement aux enjeux environnementaux et sociaux alors que l'ensemble de ces éléments constitue le triptyque de la gestion durable. Le Profil environnemental régional, porté par la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement, met pourtant en avant l'intérêt des documents de gestion durable des forêts pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité forestière.

Même si l'orientation générale du document vise la préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers, il reste nécessaire de prendre en compte la vocation productive des parcelles boisées, en mettant en évidence l'importance de la production de bois d'œuvre. Vous abordez uniquement le sujet du bois énergie alors que ce dernier reste une production secondaire et dérivée de la première.

L'absence d'un véritable diagnostic forestier sur ce territoire n'est pas sans conséquences sur les autres pièces de ce document d'urbanisme. Il aurait été souhaitable que la prise en compte des besoins en termes de gestion de ces milieux forestiers soit notée dans le PADD ou le DOO. J'aurais pu espérer voir conforter et développer l'économie de la forêt et encourager la gestion qualitative des milieux boisés, par l'incitation à la réalisation de documents de gestion durable (notamment des Plans Simples de Gestion Volontaire ou Code des Bonnes Pratiques Sylvicole) et la mise en place d'outils permettant les aménagements nécessaires à

36 avenue de la Bouvardière
44800 SAINT HERBLAIN
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35 - Fax : +33 (0)2 40 40 34 84
E-mail : paysdeloire@crpf.fr - www.foretriveefrancaise.com

DÉLÉGATION RÉGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00023- APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

l'exploitation courante et durable des espaces boisés (accessibilité, espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation forestière.....). Mais rien de tout cela.

Je me félicite toutefois de l'analyse faite sur l'utilisation du classement en EBC, réservé uniquement aux massifs forestiers de moins de 4 ha, avec des enjeux clairement identifiés. La prise en compte de la nécessité de maintenir les possibilités d'une sylviculture dynamique ne peut qu'emporter mon adhésion.

La faiblesse des enjeux forestiers sur ce territoire ne justifie en rien qu'ils ne soient pas traités comme ils le devraient. Aussi j'émet un **avis favorable sous réserve** de l'adjonction d'un véritable diagnostic forestier présentant l'état des lieux des espaces forestiers sur ce territoire et faisant la promotion des documents de gestion durable garant de la prise en compte des enjeux économiques, environnementaux et sociaux.

Je vous saurai gré de bien vouloir me tenir informé des suites qui seront données à cette demande.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Veillez agréer, Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président du CRPF
Maire d'Avoise



Antoine d'AMÉCOURT

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel / Habitat

N/réf : AR 2019/103

Dossier suivi par Alexis RICHARD

Tél. : 02 72 77 20 80

MONSIEUR GÉRARD CHEVALIER
MAIRE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES
RUE ROBERT SCHUMAN - CS 10063
BEAUPRÉAU
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLU de Beaupréau-en-Mauges

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 10 janvier 2019, vous m'avez adressé, pour avis, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par le Conseil Municipal de la Commune de Beaupréau-en-Mauges le 18 décembre 2018.

Durant l'élaboration de ce document, les services de l'Agglomération du Choletais (AdC) ont été associés à plusieurs reprises, et je vous en remercie. Votre projet a ainsi pu être étudié au regard des compétences exercées par l'AdC mais également dans un objectif de cohérence à assurer avec l'Agglomération, à travers notamment son projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT, arrêté en date du 18 février 2019) et son PLUi-H en cours d'élaboration (arrêt de projet prévu en 2022-2023).

En effet, la situation de proximité géographique crée des liens et pose des ambitions et des enjeux communs, rendant nécessaire le développement cohérent de nos territoires, dans le respect des spécificités de chacun.

Axe I du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de votre PLU : L'organisation du développement

Beaupréau-en-Mauges propose une organisation territoriale reposant sur la montée en puissance du pôle principal de Beaupréau/Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault, appuyé par les 2 pôles secondaires de Jallais et Gesté/Villedieu-la-Blouère qui irrigueront les communes de leur bassin de vie, polarités locales de proximité.

En matière de mobilités, le projet de PLU vise notamment à accompagner l'aménagement à 2x2 voies de l'axe Beaupréau-Ancenis afin de donner un accès rapide à l'entrée nord-est de Nantes. Bien qu'il ne concerne pas directement le territoire communautaire, le prolongement de la voie express Cholet-Beaupréau vers Ancenis est également inscrit dans le PADD du SCoT de l'AdC, étant donné les enjeux d'attractivité qui y sont liés.

Axe II du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de votre PLU : Les objectifs économiques et résidentiels

En matière de commerce, le projet de PLU vise à relancer l'activité commerciale de centralité en interdisant le développement de petites surfaces commerciales en périphérie des communes, confortant ainsi la vocation des centres-bourgs. Une stratégie identique est déployée dans le projet de SCoT de l'AdC, qui proscrit

Merci de bien vouloir noter le changement d'adresse mail : contactagгло@choletagglomeration.fr

également l'implantation de commerces de détail dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² dans les zones commerciales périphériques.

En matière d'ambition démographique, le projet de PLU prévoit une croissance soutenue qui se traduit par la production de 120 logements par an. Beaupréau-en-Mauges conforte ses objectifs de croissance démographique par l'affichage d'un développement résidentiel varié dans sa forme (habitat individuel, intermédiaire et collectif) et prenant en compte les besoins des publics spécifiques. Les objectifs de construction au sein des enveloppes urbaines (35 %) sont cohérents avec ceux inscrits dans le projet de SCoT de l'AdC (au minimum 30 %).

Axe III du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de votre PLU : L'armature environnementale du territoire

Le projet de PLU inscrit des objectifs de réduction de la consommation foncière ambitieux avec l'affichage d'une forte diminution du rythme d'artificialisation des surfaces agricoles, naturelles et forestières. L'AdC note que des efforts conséquents sont ainsi réalisés par la commune de Beaupréau-en-Mauges.

En matière de protection des espaces naturels remarquables, l'identification comme réservoirs de biodiversité de la vallée de l'Èvre en amont de la Jubaudière et de la vallée du Beuvron est cohérente avec leur désignation comme continuité écologique majeure et comme corridor écologique secondaire dans le projet de SCoT de l'AdC.

En conclusion, l'AdC prend acte du projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges. Celui-ci ne porte pas atteinte aux objectifs de développement définis par l'Agglomération à travers son projet arrêté de SCoT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président
Par délégation le Vice-Président
Alain PICARD

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AP', written over a horizontal line.

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F Anbin	M
MC Tuffereau	M	G Casquer	M
Direction		Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèques	
Finances		Ecole de musique	
13 MAI 2019			
Ressources humaines		Lone - cultur	
Services techniques		Piscine	
Urba-aménagement	0	Entance-scolaire	
CCAS-Social		Proximité	
SSIAD			

République Française – Département de Maine-et-Loire

Mairie de Chemillé-en-Anjou

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Chemillé-en-Anjou

Séance du 25 avril 2019

Conseillers en exercice : 171

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-cinq avril à vingt heures trente, le Conseil Municipal convoqué par lettre à domicile et par courriel en date du dix-neuf avril, s'est réuni au Théâtre Foirail à Chemillé, dans la salle ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christophe DILÉ, Maire, assisté de ses adjoints.

Etaient présents (95) :

Mesdames, Messieurs,

ABELLARD Frédéric, ALLUSSE Michel, BARBEAU Christelle, BARRE Florence, BAUDRY Anita, BEAUPEL Francis, BENOIT Sébastien, BERTHUREL Olivier, BIDET Antoine, BIZON Alain, BODEREAU Anne-Rachel, BONAVENT Philippe, BONNIN Catherine, BOUDAUD Anne, BOUMARD Nathalie, BOURCIER Bruno, BOUTIN Florence, BOUSSEAU René, BRIODEAU Bernard, BROUARD Pascal,

CAILLEAU Christophe, CASSIN Pascal, CESBRON Jean-François, CHARBONNIER Philippe, CHALET Sophie, CHENE Louis-Marie, CHOLLET Isabelle, COTTENCEAU Lionel, COURANT Joseph, DAVID Jean-Michel, DAVY Isabelle, DEFOIS Chantal, DELAUNAY Marie-Françoise, DENIS Christine, DILÉ Christophe, DUPÉ Jean-Noël, ESNAULT Bernard,

GASQUET Gérard, GATINEAU Jean-Marie, GIRARD Laurent, GIRARD Mauricette, GODEFROY Gislaïne, GODIN Emmanuel, GODIN Fanny, GOUJON Noël, GOURDON Christophe, GRENOUILLEAU Patrice, GUEGUEN Gwenaëlle, GUILLET Bruno, GUILLOTEAU Rozenn, HUMEAU Marie-Reine, HUMEAU-CHATEAU Florence,

LAMBERT Marie-Claude, LE BIHAN Jean-Bernard, LEBERT Brigitte, LEBLOIS Michel, LEBRUN Lucien, LEFEBVRE Gérard, LEGER Daniel, LOUÛPRE Catherine, LUDARD Gypsy, MABIT Patrick, MARTIN Jean-Luc, MARTIN Hervé, MENANTEAU Joseph, MERCEROLLE Stéphane, MEURIG Laurent,

NICOLAS Pascale, NORMAND Michel, OGER Myriam, OLIVIER Amélie, ONILLON Sylvie, OUVRARD Benoit, PAUVERT Nathalie, PELÉ Luc, PERROCHON Pascal, PEZOT Christian, PICARD Laurent, PIET Claire, PINIER Christophe, POTIER Isabelle, RAGUIN Dimitri, RAMOND Jean-François, RICHARD Paul, ROUILLARD Monique, ROY David, SECHER Maryse, SECHET René, SOCHELEAU Jean-Damien, SOCHELEAU Jean-Noël, TERRIEN Catherine, THARREAU Patricia, TIJOU Odile, TRAINEAU Marie-Claude, VOISIN Bénédicte.

Etaient absents et ayant donné pouvoirs (16) :

Mesdames, Messieurs,

MOREAU Béatrice à ABELLARD Frédéric,

LEDOUX Didier à BAUDRY Anita,

ROBINEAU Isabelle à BENOIT Sébastien,

SAVARIEAU Frédérique à BIZON Alain,

DIXNEUF Annick à BOUTIN Florence,

MARTIN Laurent à BROUARD Pascal,

LELOUP-COTTIN Catherine à GIRARD Laurent,

BODY Jean-Pierre à GODIN Fanny,

LANNUZEL Jean-Luc à GUEGUEN Gwenaëlle,

GIRARDEAU Anthony à LEBRUN Lucien,

VIGNAIS Yves à LEGER Daniel,

RIVEREAU Marie-Laure à LOUÛPRE Catherine,

GUILLOU Michel à MENANTEAU Joseph,

LE GOAEC Yann à ONILLON Sylvie,

SEMLER-COLLERY Yann à PICARD Laurent,

CAILLEAU Nadège à ROY David.

Etaient absents et excusés (60 – soit un vote sur 111 voix) :

Mesdames, Messieurs,

ABELARD Aline, ABELLARD Chantal, ALLAIRE Patrice, AMOSSE Yannick, BARILLE Céline, BAUMARD Freddy, BAZANTAY Justine, BAZARD Philippe, BELOUIN Olivier, BERNIER Denis, BODEREAU Viviane, BONDOUX Frédérique, BONDU Julien, BOUJU Nathalie, BOURDEILLE Jean-Paul, BOUSQUET Laurent, BROCHARD Gwenaëlle, BROCHARD Sophie, BROUARD Sandrine, BUREAU Freddy, CAILLEAU Stéphane, CESBRON Françoise, CESBRON Fabien, CHARGE Gilles, CHAUVIN François-Xavier, CHENAY Jacques, COURAUD Marie Joséphe, COURDEAU Yannis, DE ABREU Jeanne, DILÉ Alain, DUPUIS Jean-Marc, ERGAND Emilie, FARDEAU Pascal, FRADIN-RABOUIN Sylvie, GABARD Lucie, GAUDICHEAU Sabrina, GAUDIN Bruno, GENÉT Samuel, GIRARD Ludivine, GRENOUILLEAU Jean-Marc, GUIBERT Gaëlle, JOBIN Damien, JUBIN Muriel, KAUFFMANN Elisabeth, LOPES Maria, LOUISY François, MARTIN Michel, MARTINEAU Christian, MARTINEAU Guy, MERCIER Michel, MICHEL Alexandra, PASDOIT Jean-François, PÉREZ Andrée, RANNOU Sophie, ROCHARD Daniel, ROGER Stéphane, SERANDOUR Michel, VEIGNEAU Catherine, VIOLLEAU Marie, VION Noël.

Le conseil municipal a désigné comme secrétaire de séance M. Noël GOUJON.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou également par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

S
E
A
N
C
E
D
U
2
5
A
V
R
I
L
2
0
1
9

23. URBANISME – Plan Local d’Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges - Avis sur le projet arrêté – Chemillé-en-Anjou

2019-S35-DEL-023

Monsieur Pascal CASSIN, Adjoint au Maire,

Expose :

Par délibération du 18 décembre 2018, le Conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges a arrêté son projet de Plan Local d’Urbanisme (PLU) et tiré le bilan de la concertation.

En tant que territoire limitrophe, la Communauté de communes de la région de Chemillé avait fait connaître son souhait d’être consultée durant l’élaboration de ce projet. Ainsi que le prévoit l’article L.153-17 du Code de l’urbanisme, Beaupréau-en-Mauges a transmis le projet pour avis.

Vu l’article L.153-17 du Code de l’urbanisme soumettant le projet de plan arrêté aux communes limitrophes à leur demande ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges du 18 décembre 2018 arrêtant le projet de Plan Local d’Urbanisme transmise par courrier du 24 janvier 2019 ;

Vu le projet de PLU annexé au courrier suscité ;

Vu l’avis favorable de la commission Développement du territoire du 6 mars 2019 ;

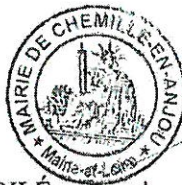
Je vous propose :

- d’émettre un avis favorable au projet arrêté de Plan Local d’Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges ;
- d’autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur Pascal CASSIN en sa qualité d’adjoint à l’aménagement du territoire, à prendre toutes les mesures nécessaires et à signer tout document utile à l’exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **1 personne n’ayant pas pris part au vote,**
- **adopte par 102 voix POUR et 8 ABSTENTIONS, la proposition.**

Le Maire,



Christophe DILÉ.

L’ordre du jour étant épuisé, la séance est close par Monsieur Le Maire à 23h07.

La présente délibération peut faire l’objet d’un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou également par l’application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

S
E
A
N
C
E
D
U
2
5
A
V
R
I
L
2
0
1
9

Conseil municipal de Sèvremoine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS SEANCE DU 28 MARS 2019

Nombre de membres du conseil municipal : 151

Nombre de conseillers municipaux présents : 82

Date de la convocation : 22 mars 2019

Date d'affichage de la délibération : 16 avril 2019

Délibération n° : DELIB-2019-062-PLU de Beaupréau en Mauges – Avis sur le projet d'arrêt

Matière : 2.1.4

Le jeudi vingt-huit mars deux mille dix-neuf, à 20 h 00, le conseil municipal de Sèvremoine s'est réuni, en séance publique, au nombre prescrit par la loi, à Roussay, salle des fêtes (ex salle des loisirs), sous la présidence de Didier Huchon, maire.

Conseillers municipaux présents : (82) Alain Arial, Marie-Bernadette Audouin, Philippe Bacle, Claire Baubry, Marion Berthommier, Dominique Besnier, Marc Biélin, Daniel Billaud, Philippe Blanchard, Gilles Blanchard, Dominique Bochereau, Jérôme Boidron, Sylvie Boissinot, Catherine Brin, Christophe Caillaud, Richard Cesbron, Julien Chambaraud, Mathieu Chevalier, Cyrille Chiron, Rita Chiron, Eric Chouteau, Jean-Paul Chupin, Paul Clémenceau, Maryse Coutolleau, Jacques Deveau, Pierre Devèche, Christelle Dupuis, Alain Essolito, Jean-Marie Frouin, Philippe Gaborieau, Franck Gaddi, Geneviève Gaillard, Stéphane Gandon, Roland Gerfault, Thomas Goba, Claudine Gossart, Chantal Gourdon, Rebecca Graveleau, Florence Grimaud, Yohan Guédon, Philippe Guicheteau, Sabrina Guimbretière, Muriel Harrault, Rachel Hérault, Didier Huchon, Christophe Huet, Serge Hulin, Patricia Kieffer, Colette Landreau, Hervé Launeau, Nathalie Leroux, Marie-Annette Lévêque, Paul Manceau, Yves Marquis, Jean-Louis Martin, Benoît Martin, Sébastien Mazan, Allain Merlaud, Michel Merle, Marielle Michenaud, Chantal Moreau, Jean-Michel Pasquier, Nadia Pellerin, Alain Pensivy, Géraldine Piétin, Dominique Pohu, Marie-Line Poiron, Florence Poupin, Jacky Quesnel, Bérangère Ripoché, Michel Rousseau, Christian Rousselot, Sylvain Rousteau, Jacques Roy, Denis Sourice, Murielle Suzenet, Jean-Michel Taillé, Jean-Luc Tilleau, Marie-Isabelle Troispoils, Gérard Vibert, Denis Vincent, Isabel Volant,.

Conseillers municipaux absents n'ayant pas donné de délégation de vote : (56) Laurence Adrien-Bigeon, Véronique Antunes-Baptista, Isabelle Bouron, Jean-Luc Brégeon, Emmanuel Bretaudeau, Solène Burgos, Eloïse Charrier, Yoann Chauvat, André Chouteau, Sandrine Clément, Etienne Coutolleau, Thierry Défontaine, Thierry Derzon, Emilie Douillard, Anthony Drouet, Franck Dugas, Vanessa Fortin, Anthony Foulonneau, Valérie Fouquet, Soizic Frouin, Julie Gaboriau, Cassandra Gaborit, Nathalie Griffon, Hervé Griffon, Aurélie Groiseleau, Nathalie Grolleau, Loïc Humeau, Hélène Landron, André Léauté, Sandrine Lebon, Matthieu Leray, Béatrice Lucas, Béatrice Mallard, Véronique Marin, Clarisse Martin, Mickaël Mégrier, Simon Merceron, Isabelle Mériaux, Geneviève Morillon, Anthony Morin, Virginie Neau, Lydie Papin, Marie-Pierre Pérez, Freddy Radigois, Marie-Odile Ransou, Aurélie Raulais, Michel Ripoché, Lydie Rouxel, Geordie Siret, Lydia Sourisseau, Jean-Luc Suteau, Corinne Texier, Marie Viaud, Marc Vignerou, Laurent Vignerou, Sophie Vrain.

Conseillers municipaux absents ayant donné une délégation de vote : (13)

Absents	Délégation de vote à
Magali Beillevaire	Jean-Luc Tilleau
Georges Brunetière	Franck Gaddi
Rémy Clochard	Chantal Gourdon
Cécile Fleurance	Christophe Caillaud
Jean-René Fonteneau	Sabrina Guimbretière
Pierre-Marie Grimaud	Philippe Blanchard
Nicole Guinaudeau	Claudine Gossart
Andrée Huchon	Michel Merle
Joël Landreau	Roland Gerfault
Joël Praud	Christian Rousselot
Christelle Raveleau	Catherine Brin
Julie Ripoché	Hervé Launeau
Jessica Vilhem	Colette Landreau

Secrétaire de séance : Alain Essolito

DELIB-2019-062

PLU de Beaupréau en Mauges – Avis sur le projet d'arrêt

Par délibération en date du 18 décembre 2018, le conseil municipal de Beaupréau en Mauges a arrêté le Projet de Plan local d'Urbanisme (PLU).

Ce Territoire dépend, comme Sèvremoine du SCoT du Pays des Mauges.

Le projet d'Aménagement et de Développement durables du PLU de Beaupréau en Mauges repose sur 3 axes :

- Axe 1 : L'organisation du développement : structuration du territoire
- Axe 2 : Les objectifs économiques et résidentiels
 - Objectifs économiques hors commerce et agriculture
 - Objectifs pour le commerce
 - Objectifs pour l'agriculture
 - Objectifs résidentiels
- Axe 3 : L'armature environnementale du territoire
 - Trame verte et bleue
 - Mise en valeur du paysage et du patrimoine
 - Gestion des ressources
 - Prise en compte des risques et nuisances
 - Maitrise de l'énergie et mise en œuvre du plan climat

Le projet de Plan local d'Urbanisme Beaupréau en Mauges présente plusieurs points de convergence ou d'intérêt avec le projet de Sèvremoine :

Organisation du territoire

Le territoire est structuré en pôles : le pôle principal de Beaupréau - St-Pierre Montlimart – Montrevault, 2 pôles secondaires (Jallais et Gesté-Villedieu la Blouère) et 7 Polarités locales de proximité (La Chapelle-du-Genêt, St-Philbert-en-Mauges, Andrezé, La Jubaudière, La Poitevinière, Notre-Dame-des-Mauges, Le Pin-en-Mauges).

Cette structuration du territoire s'appuie sur un fonctionnement en réseau et un travail sur les mobilités : Pôle multimodal à Beaupréau et OAP thématique « Prise en compte des mobilités douces », par exemple.

Economie

Les parcs d'activités sont structurés selon leur envergure et l'accent est mis sur l'aménagement des parcs (Plans d'aménagements, attention portée aux lisières, écoute des besoins des entreprises). Par ailleurs, le PLU de Beaupréau en Mauges prend en compte le développement du Parc d'activités de Val de Moine, ce qui conduit à une redéfinition à la baisse des capacités d'accueil du Parc d'activités du Landreau de Villedieu la Blouère.

Concernant le Commerce, le maintien de l'activité commerciale et des services au sein des bourgs est encouragé et une zone préférentielle d'implantation des commerces de grandes et moyennes surfaces est prévue pour Anjou Actiparc Centre Mauges.

Les objectifs pour l'agriculture, qui représente 10% des emplois du territoire, sont les suivants :

- diversification des activités : agrotourisme, biomasse, circuits courts...
- protection et préservation des espaces agricoles, notamment par la limitation des extensions urbaines
- valorisation des énergies renouvelables sur les terrains incultes ou sans intérêts écologiques

Réduction de consommation foncière avec le principe de renouvellement urbain et de densification de l'enveloppe urbaine.

Les densités urbaines affichées sont les densités recommandées par le SCoT :

- 25 lgt/ha sur les Polarités principales
- 20 lgt/ha sur les Polarités secondaires.
- 17 lgt/ha sur les Polarités locales de proximité.

Habitat

Le Scénario démographique retenu prévoit l'accueil de plus de 2700 habitants à échéance du PLU, soit un objectif de 1560 logements neufs sur 13 ans (120/an). Cette durée de 13 ans tient compte de la durée d'élaboration du PLU.

Le PLU se fixe un objectif de 35% des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines, tout en indiquant que le potentiel théorique est de 80% des nouveaux logements.

Beaupréau en mauges souhaite assurer les conditions d'un parcours résidentiels complet au sein de la commune nouvelle et vise par ailleurs la construction de 10 à 15% de logements locatifs sociaux

Armature environnementale du territoire

La valorisation et la prise en compte de la Trame Verte et Bleu sont délinées à travers, notamment, la reconnaissance de la vallée de l'Evre comme un axe patrimonial, naturel et fédérateur. Beaupréau en Mauges travaille, en coordination avec les territoires voisins, à la mise en réseau des chemins de randonnée. Le PLU prévoit enfin une OAP Trame bocagère qui régleme les usages des haies en fonction de leur classification.

Cette armature environnementale est aussi envisagée à travers la mise en valeur du paysage et du patrimoine :

- Révélation du patrimoine archéologique, historique et vernaculaire
- Travail avec les associations locales
- Le Cœur historique de Beaupréau vu comme un tremplin pour révéler le patrimoine des autres communes déléguées
- Création, à nouveau, des liens entre les sentiers de randonnée
- Protection du petit patrimoine (lavoirs, murs, calvaire) et les parcs et jardins

Deux éléments du PLU'S révèlent plus particulièrement le lien entre la Commune de Beaupréau en mauges et Sèvremoine

- **La prise en compte du développement du Parc d'activités de Val de Moine** qui conduit à une redéfinition à la baisse des capacités d'accueil du Parc d'activités du Landreau.
- **La prévision d'une liaison douce entre Villedieu la Blouère et St-Germain-sur-moine** (Val de Moine) qui répond à celle prévue dans le PLU'S

Le conseil municipal,

Après en avoir délibéré,

Vu les articles L. 153 17 du code de l'urbanisme,

Par vote à scrutin secret :

Votants	Pour	Contre	Abstentions
95	88	3	4

EMET un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau en Mauges.

Copie certifiée conforme au registre dûment signé.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Sous-Préfecture le

Pour le maire et par délégation :

19 AVR. 2019

Signé par : Anne
PITHON
Date : 18/04/2019
Qualité : DGS Commune
Sèvremoine

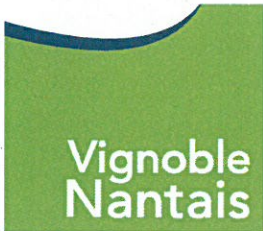
Le Maire



Anne Pithon
Directrice générale des services

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification, faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès du maire ou d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes.

Clisson, le 2 avril 2019



BEAUPREAU-EN-MAUGES			
MAIRE	M	F Aubin	M
M. C. Tuffreau	M	G. Coqueret	M
Direction		Cybercentre	
Secrétariat général		Bibliothèques	
Finances		École de musique	
- 5 AVR. 2019			
Ressources humaines		Loge - culturel	
Commande publique		Piscine	
Services techniques		Enfance-scolaire	
Urba-aménagement	0	Proximité	
CCAS-Social			
SSIAD			

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Rue Robert Schuman
CS10063
BEAUPREAU
49602 BEAUPREAU EN MAUGES

Objet : Délibération - avis sur la révision du PLU la Planche
Dossier suivi par Jonathan RETIERE

Monsieur le Maire,

Vous trouverez, ci-joint, la délibération prise par le Comité Syndical du 25 mars 2019 relative à l'avis du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais sur le projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges, au titre de territoire voisin.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma meilleure considération.

Le Vice-Président en charge du SCoT,



Patrick BALEYDIER



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
COMITE SYNDICAL DU 25 MARS 2019

19.03.11

OBJET : Avis sur le projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-cinq mars à dix-huit heures quinze, le comité syndical s'est réuni en séance publique, salle du conseil en mairie de La Chapelle-Heulin, suite à la convocation de Monsieur François GUILLOT, Président.

Étaient présents :

Clisson Sèvre Maine Agglo	Communauté de communes Sèvre et Loire
M. Xavier BONNET M. Jean-Pierre BOUILLANT Mme Marcelle CHAPEAU M. Claude CESBRON M. François GUILLOT Mme Martine LEGEAI M. Jean-Paul RICHARD M. Aymar RIVALLIN Mme Janick RIVIERE Mme Josette SCOUARNEC Mme Nelly SORIN	M. Patrick BALEYDIER M. René BARON Mme Christelle BRAUD M. Maurice BOUHIER M. Paul CORBET Mme Nicole LACOSTE M. Stéphane MABIT M. Jérôme MARCHAIS Mme Laurence MENARD M. Pierre-André PERROUIN M. Jean-Marie POUPELIN M. Alain SABOURIN M. Jean TEURNIER

Commune de Vertou	Commune de Basse Goulaine
M. Rodolphe AMAILLAND Mme Michèle LE STER Mme Marie SLIWINSKI	M. Alain VEY

Étaient absents excusés :

Clisson Sèvre Maine Agglo	Communauté de communes Sèvre et Loire
M. Gérard ESNAULT	M. Pierre BERTIN

Commune de Vertou	Commune de Basse Goulaine

Pouvoirs :

Clisson Sèvre Maine Agglo	Communauté de communes Sèvre et Loire
M. Joël BASQUIN donne pouvoir à Mme SORIN M. Benoît COUTEAU donne pouvoir à M. GUILLOT	

Commune de Vertou	Commune de Basse Goulaine

Assistaient également à la réunion :

Mme Daphnée POUZERATE, responsable administrative et financière et Mme Anne-Françoise TROLARD, assistante administrative

Date de convocation : 19 mars 2019

Nombre de membres : 48 en exercice (39 titulaires et 9 suppléants) : 28 présents
30 votants (dont 2 pouvoirs)

Votants au titre du pôle SCoT - Pays : 26 votants

Votants au titre du pôle Culture - Pàh : 30 votants

Secrétaire de séance : M. Jean TEURNIER

Avis sur le projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges

Intervention de Patrick Baleydiér

Contexte

La commune de Beaupréau-en-Mauges a arrêté son projet d'élaboration de PLU par délibération du 18 Décembre 2018, et l'a soumis pour avis au Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais, au titre de territoire voisin (article L. 153-16 du code de l'urbanisme).

Présentation du projet

Le PLU de Beaupréau-en-Mauges reprend les objectifs fondateurs du PADD du SCoT du Pays des Mauges, et va s'atteler à les traduire à son échelle : « Le PADD s'appuie sur une volonté de poursuite du développement. Croissance économique et emploi en constituent les éléments clés et doivent être accompagnés d'un développement résidentiel qualitatif et durable. »

Le projet s'articule autour de 3 axes :

L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT

A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE

- Montée en puissance du pôle principal de Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault, appuyé des pôles secondaires de Jallais et Gesté/Villedieu-La-Blouère qui irrigueront les communes de leur bassin de vie, polarités locales de proximité.
- Des polarités secondaires à conforter dans leur rôle de relais dans le maillage territorial
- Des polarités locales de proximité dont il faut préserver la vitalité, la richesse de Beaupréau-en-Mauges reposant sur l'équilibre ville-campagne et cette notion de proximité

B. INFRASTRUCTURES, MOBILITES ET EQUIPEMENTS / VIE LOCALE

Mobilités

- Accompagner le projet d'infrastructure routière structurante porté par le conseil départemental de Maine & Loire de confortement de l'axe Beaupréau-Ancenis (mise à deux fois deux voies), confortant le pôle Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault en le reliant à l'A11 (Paris-Nantes) et en lui donnant un accès rapide à l'entrée nord-est de Nantes, permettant notamment d'asseoir la vitalité économique et l'attractivité résidentielle du pôle.
- Affirmer le rôle stratégique dans l'aménagement et la communication des pôles de rabattement principal (Beaupréau) et secondaires (Jallais, Gesté & Villedieu) pour la desserte en transport en commun et le rabattement vers les gares en périphérie : Chemillé-Le Pallet-Clisson-Torfou-Ancenis.
- Développement des schémas d'itinéraire doux/Pacifier la traversée des bourgs/Développement de la communication numérique grâce au déploiement de la fibre sur le territoire.

Equipements

- Conforter la structuration de la commune de Beaupréau-en-Mauges en polarités par la cohérence des équipements proposés

LES OBJECTIFS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELS

A. LES OBJECTIFS ECONOMIQUES HORS COMMERCE

On observe des parcs d'activités d'envergures différenciées :

- un parc structurant destiné à accueillir en priorité de grandes entreprises (industrie, logistique ...) à proximité de la D752 à Baupréau : Anjou Actiparc Centre Mauges
- des parcs intermédiaires destinés aux PME/PMI correspondant aux Landes Fleuries à Andrezé, à Sainte-Geneviève à Gesté, à La Pierre Blanche à Jallais et au Landreau à Villedieu-la-Blouère ;
- des petites zones artisanales réparties sur tout le territoire, correspondant à l'artisanat local non délocalisable et attaché à sa commune d'origine.

Seule une zone artisanale est appelée à se développer : il s'agit de La Grande Lande à Andrezé, qui bénéficie de la proximité d'un échangeur sur la 2x2 voies en direction de Cholet et d'une visibilité meilleure que Les Landes Fleuries. Le PADD indique la volonté politique de voir la zone artisanale de La Grande Lande devenir à terme le futur parc structurant de Baupréau-en-Mauges.

- Développer une stratégie touristique en lien avec la mise en œuvre d'un projet d'ensemble porté par Mauges Communauté : en lien avec les spécificités communales (archéologique, historique, environnementale)
- Affirmer la vallée de l'Evre comme un axe patrimonial, historique, paysager, naturel, socle du projet touristique.

B. LES OBJECTIFS POUR LE COMMERCE

- Préserver, valoriser et renforcer la polarité commerciale de Baupréau.
- Favoriser le développement de commerces de proximité au cœur des polarités secondaires Jallais & Gesté/Villedieu-la-Blouère
- Maintenir une activité commerciale dans les polarités locales de proximité

C. LES OBJECTIFS POUR L'AGRICULTURE

- Affirmer et soutenir l'agriculture, première économie du territoire, contribuant à l'entretien des paysages identitaires de Baupréau-en-Mauges
- Donner une lisibilité à long terme à l'économie agricole en maîtrisant la consommation des espaces agricoles
- Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux différentes productions
- Permettre l'adaptation des outils de productions agricoles aux mutations économiques en cours, tout en maîtrisant les impacts sur le paysage bocager identitaire
- Permettre l'évolution des activités économiques implantées dans l'espace rural
- Promouvoir les énergies renouvelables

D. LES OBJECTIFS RESIDENTIELS

- S'appuyer sur un scénario démographique volontariste et ambitieux : Croissance de +0,9 % par an en moyenne. 25.000 habitants à l'horizon 2029. Production de 120 logements par an.
- Une production de logements à hauteur de 35% dans les enveloppes urbaines
- 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

L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

A. LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Affirmer la vallée de l'Evre comme un axe patrimonial, historique, paysager et naturel fédérateur
- Préserver et mobiliser le réseau constitué par les vallées, les étangs de loisirs et cours d'eau traversant les bourgs
- Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagements d'espaces publics, de cheminements dans les espaces ruraux et au sein des trames bâties, dans le cadre d'aménagements publics, de création de nouveaux quartiers...
- Protéger les cœurs de biodiversité
- Assurer la protection des haies bocagères
- Protéger les zones humides

B. LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

- Révéler le patrimoine archéologique, historique & vernaculaire diversifié
- Développer, relier, interconnecter les chemins de randonnées en les intégrant à un réseau plus large et fédérateur.
- Travailler la qualité paysagère des franges urbaines des bourgs, l'intégration des projets d'extension et les projets d'infrastructures et équipements structurants (comme les antennes relais...)
- Assurer la protection de la ressource en eau
- Valoriser les ressources du sous-sol

Proposition d'avis du SCoT du Pays du Vignoble Nantais :

Le projet de Beaupréau-en-Mauges s'appuie sur l'affirmation d'une organisation territoriale qui dépasse son périmètre administratif. Cette structuration fait émerger le pôle de Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault comme un nouvel acteur clé du développement du Pays des Mauges autour du développement économique et résidentiel dans une logique de mise en réseau optimisée et organisée.

Le développement économique induit s'inscrit dans ce cadre. Le Vignoble Nantais prend acte du projet de Beaupréau-en-Mauges de voir se développer à terme la zone artisanale de La Grande Lande à Andrezé comme le futur parc structurant de Beaupréau-en-Mauges aux abords de l'échangeur RD 752.

Il est proposé aux membres du comité syndical du pôle SCoT-Pays, d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges.

Délibération

A l'unanimité, les membres du comité syndical, adhérents au pôle SCoT Pays émettent un avis favorable sur le projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges.

Pour extrait certifié conforme,
A Clisson le 26 mars 2019

Le Président,



François GUILLOT