



## DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE du PLAN LOCAL D'URBANISME

Ancien site industriel Terrena. Site de  
Bois-Château à Villedieu-la-Blouère

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél. : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thibaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**Notice de concertation**  
**Octobre 2022**



**Ouest am**  
L'intelligence collective au service des territoires

## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LA CONCERTATION</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJET DE L'EVOLUTION DU PLU</b> .....	<b>5</b>
3.1	LE PERIMETRE CONCERNE .....	5
3.2	DESCRIPTION DU PROJET & MOTIVATIONS APPUYANT LA DEMARCHE.....	6
3.3	LES ENJEUX ET IMPACTS .....	7
3.4	LES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU NIVEAU DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	8
<b>4</b>	<b>PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE</b> .....	<b>9</b>
4.1	CADRE DE LA PROCEDURE.....	9
4.2	CALENDRIER PREVISIONNEL .....	10

## 1 PRÉAMBULE

Commune située dans le département du Maine-et Loire, entre Nantes et Cholet, Beaupréau-en-Mauges est issue du regroupement des 10 communes de la Communauté de Communes Moine et Sèvre : Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, La Chapelle-du-Genêt, La Jubaudière, La Poitevinière, Le Pin-en-Mauges, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère.

Villedieu-la-Blouère est une des 6 Communes de Mauges Communauté.

Les chiffres du recensement Insee de 2019 font état d'une population totale de 23 419 habitants. Le territoire de Beaupréau-en-Mauges présente une superficie de 230.45 km<sup>2</sup>.

**Le Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges (PLU) a été approuvé le 28 octobre 2019. Après deux ans de mise en application, la Commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme.**

**La ville a engagé une réflexion pour créer un nouveau quartier d'habitat sur un ancien site industriel de nutrition animal situé dans l'agglomération de Villedieu-la-Blouère.**

Les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée dite du « Bois Chateau » ont conduit à préciser le périmètre d'intervention en vue d'y intégrer une parcelle aujourd'hui classée en Uy.

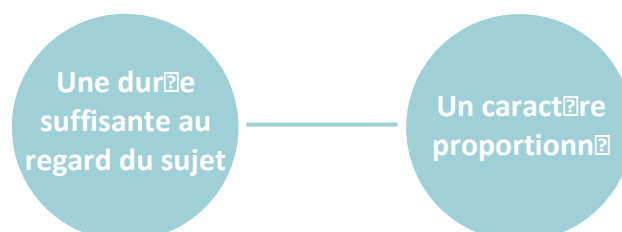
Toutefois, le PADD du PLU (page 10) affiche le site comme un secteur à vocation économique à préserver ou à développer. Le PADD doit être adapté en vue de permettre le projet à vocation d'habitat.

## 2 LA CONCERTATION

Dans le cadre de la délibération du 29 septembre 2022, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation », c'est-à-dire **la manière dont il cherche à associer les différents acteurs du territoire** (société civile, acteurs économiques, associations...)¹.

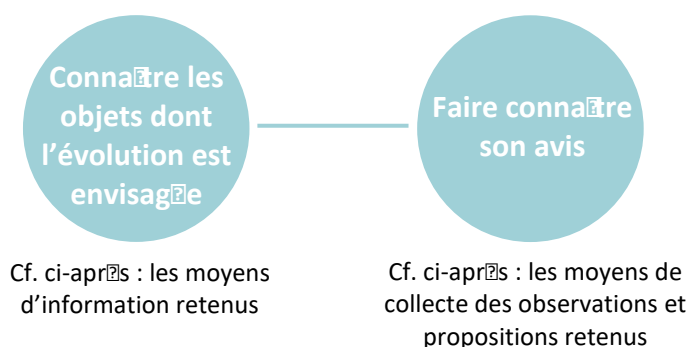
La concertation doit permettre au public *d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective*, *de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions* et *d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision* (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III).

Elle doit donc notamment présenter :



¹ La définition de modalités de concertation est obligatoire dans le cadre d'une procédure soumise à Evaluation environnementale, depuis la Loi ASAP du 07 décembre 2020.

A ce titre, la concertation repose en particulier sur la possibilité de :



Sur ces bases, le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du public **du 15/10/2022 au 02/12/2022**, à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges et en mairie d'Égliseneuve de Villedieu-La-Blouère, aux jours et heures d'ouverture au public des mairies :
  - o De la présente notice rappelant les modalités de la concertation et présentant succinctement le secteur et ses enjeux ainsi que le projet envisagé,
  - o D'un registre de concertation donnant la possibilité au public d'inscrire ses observations et propositions ;
- Consultation de la présente notice sur le site internet de la commune ([www.beaupreauenmauges.fr](http://www.beaupreauenmauges.fr)) ;
- Possibilité pour le public de transmettre ses observations et propositions au Maire de Beaupréau-en-Mauges, **du 15/10/2022 au 02/12/2022**:
  - o Par courrier à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges, -rue Robert Schumann – 49600 Beaupréau-en-Mauges ;
  - o Par courriel à l'adresse suivante : [plu@beaupreauenmauges.fr](mailto:plu@beaupreauenmauges.fr) (objet de mail : Concertation - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU – Le Bois-Chateau).
  - o Sur le registre susmentionné.

Dans le cadre de la même délibération, il a été précisé que l'information de la tenue d'une concertation sera diffusée selon, au moins, les moyens suivants :

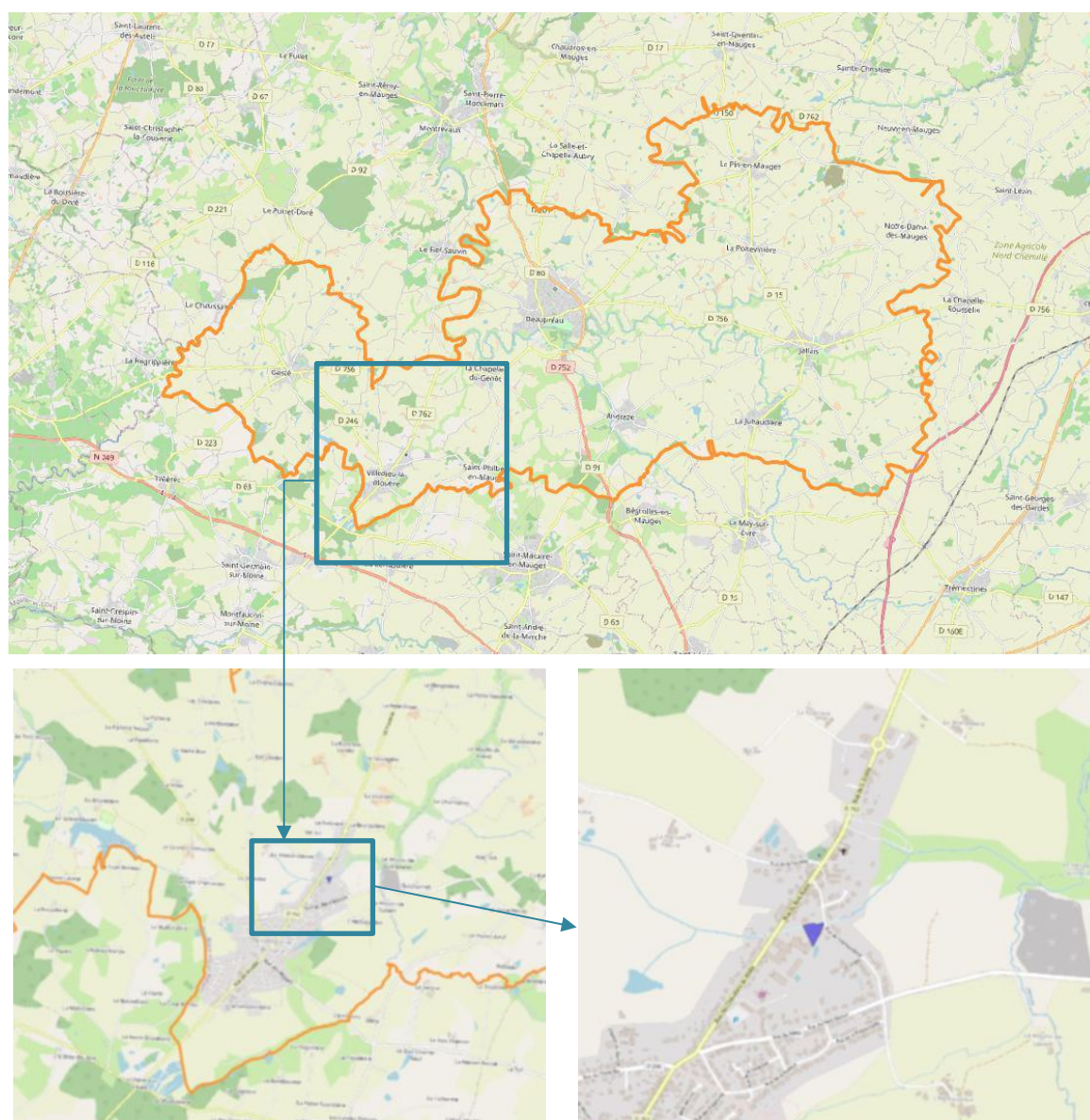
- Formalités de publicité et notification propres aux obligations réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure (notification de la délibération aux Personnes Publiques Associées, publication dans les annonces légales d'un journal local, affichage de la délibération), affichage de la délibération à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges ;
- Un article spécifique, dans le Bulletin communal, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues, puis les éléments complémentaires destinés à alimenter le dossier de concertation. Ces éléments seront repris sur le site Internet de la commune.

Un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de la période de concertation, à travers une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

## 3 OBJET DE L'ÉVOLUTION DU PLU

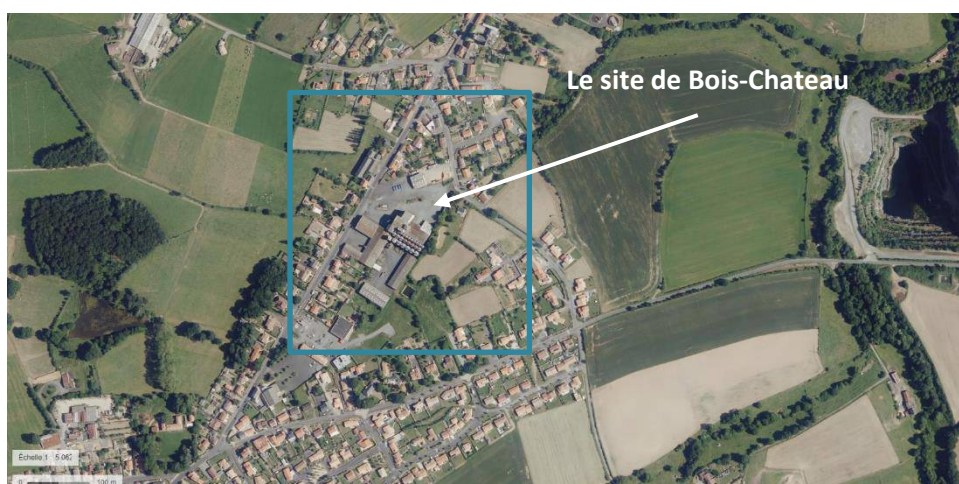
### 3.1 LE PERIMETRE CONCERNE

Le secteur concerné par l'évolution envisagée se trouve au nord du bourg de Villedieu-la-Blouère.





Source : [openstreetmap.org](https://openstreetmap.org)



Source : [gportail.gouv.fr](https://gportail.gouv.fr)

## 3.2 DESCRIPTION DU PROJET & MOTIVATIONS APPUYANT LA DEMARCHE

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement, la commune de Beaupréau-en-Mauges a engagé une réflexion pour créer un nouveau quartier d'habitat sur un ancien site industriel de nutrition animale situé au Nord du bourg de la commune d'Illeguère de Villedieu-la-Blouère et devenu propriété de la commune en octobre 2021.

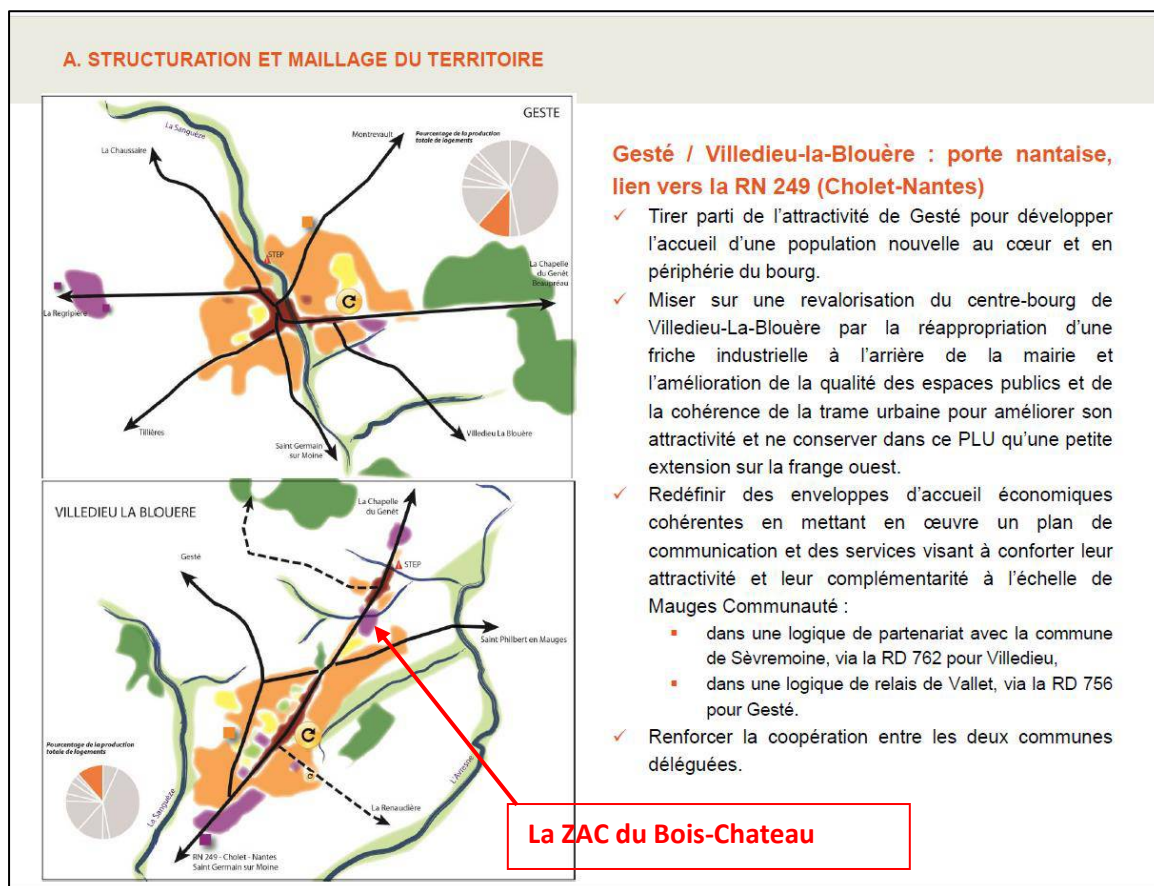
Ce site constitue une opportunité de requalification urbaine pour continuer d'accueillir de nouveaux habitants tout en évitant l'étalement urbain.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Requalifier une friche industrielle
- Apporter une nouvelle offre de logements sur le territoire communal
- Assurer une cohérence du futur quartier avec le tissu urbain déjà existant
- Insérer le nouveau quartier dans le fonctionnement urbain de la commune.

Pour mener à bien ce projet, la commune a décidé de passer par une procédure de Zone d'aménagement concertée (ZAC) et de confier la concession d'aménagement relative à ce projet à ALTER PUBLIC.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2019 avait envisagé de confirmer la vocation économique de ce secteur. Une partie du périmètre de la future ZAC est situé en zone UY au PLU. Un périmètre de gel de la constructibilité sur 5 ans est également présent sur le périmètre du projet.



Extrait du PADD

Afin de rendre possible ce projet de requalification urbaine d'une friche industrielle, il s'agit donc de faire évoluer le PADD et d'adapter le règlement graphique.

### 3.3 LES ENJEUX ET IMPACTS

A ce stade de la démarche, un exposé des enjeux et impacts probables de ce projet peut être effectué. Les éléments qui suivent ont vocation à présenter les enjeux et impacts connus à date de rédaction de la présente Notice. Il convient de préciser que le projet doit faire l'objet d'une instruction au titre du code de l'environnement qui nécessitera de démontrer comment le projet prend en compte les enjeux environnementaux.

La surface d'implantation potentielle porte sur une emprise de l'ordre de 3 ha.

Concernant le patrimoine naturel, le site est largement artificialisé et notamment au niveau d'un petit cours d'eau qui traverse le site d'Est en Ouest.

⇒ L'enjeu est donc de renaturer le cours d'eau et plus globalement le site.

Concernant le paysage urbain, le site s'inscrit au Sud du bourg historique de la Blouère et au Nord du bourg principal de Villedieu, sur une séquence urbaine très linéaire. Les volumes bâtis de cet ancien site industriel diffèrent du tissu pavillonnaire riverain notamment en termes de hauteur.

- ⇒ **Les enjeux portent sur l'insertion paysagère et fonctionnelle du site notamment en termes de volumes bâti, d'implantation de ces volumes bâti, d'articulation avec les espaces publics et de circulations douces ou motorisées.**

De manière globale, l'aménagement de la ZAC est destiné à requalifier un site industriel en logements.

- ⇒ **Le changement d'usage de l'industrie vers l'habitat est plus compatible avec la vocation des abords du site.**
- ⇒ **Une évaluation des éventuelles pollutions du site devra être menée au préalable et pourra justifier une adaptation du programme.**

### 3.4 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU NIVEAU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Afin de permettre la mise en œuvre des éléments mentionnés précédemment, il est envisagé de ce stade de faire évoluer les pièces du PLU selon les modalités qui suivent.**

Les évolutions envisagées remettent en cause les orientations du PADD approuvé en 2019 qui conformaient la vocation économique du secteur. Elles porteront également sur l'évolution du zonage afin d'étendre la zone UB sur un secteur classé UY.



## 4 PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE

### 4.1 CADRE DE LA PROCEDURE

Au regard des évolutions envisagées, une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est engagée. Cette procédure est codifiée dans le Code de l'Urbanisme, notamment à travers les articles L153-54 à L153-59 et L.300-6.

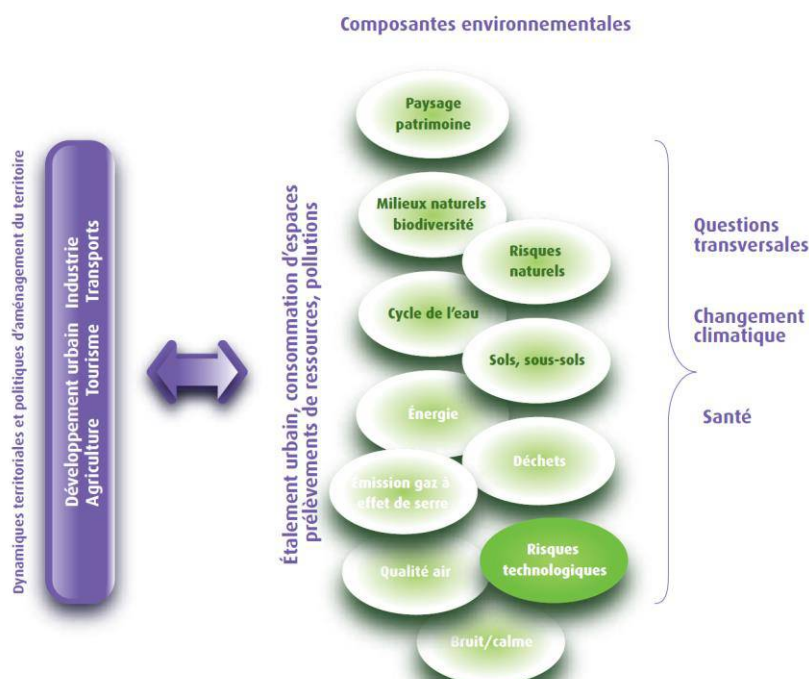
**Parallèlement à la procédure au titre du Code de l'Urbanisme, une procédure au titre du Code de l'Environnement est engagée en lien avec la création de la ZAC.**

Dans la mesure où il s'agit de mener une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le dossier doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale**.

L'évaluation environnementale consiste à évaluer les incidences des évolutions du PLU sur la base de 11 thématiques de l'Evaluation environnementale (cf. ci-dessous). Cela implique dans un premier temps de dresser un état des lieux proportionné aux enjeux de l'évolution du PLU, afin d'identifier et de hiérarchiser les enjeux ; dans un second temps, il s'agit de concevoir les évolutions du PLU en regard des enjeux identifiés.







Le principe général de l'évaluation environnementale repose sur **la recherche du moindre impact suivant le principe à éviter, réduire, compenser** :

- Éviter de toucher aux secteurs et/ou aux éléments les plus sensibles du site ;
- Réduire les atteintes à l'environnement autant que possible, notamment lorsque les incidences ne peuvent être évitées (réduire les emprises artificialisantes, choix du moindre impact...);
- Compenser les incidences négatives par des mesures spécifiques.



Le dossier sera transmis à l'Autorité environnementale compétente, en parallèle de sa transmission aux Personnes Publiques Associées. L'avis de l'Autorité environnementale figurera dans le dossier soumis en enquête publique.

## 4.2 CALENDRIER PREVISIONNEL

Etapes de la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	Démarche	Calendrier prévisionnel
<b>Délibération de Prescription fixant les modalités de concertation</b>	<b>Engagement de la procédure</b> 	<b>Conseil Municipal : 29 septembre 2022</b>
<b>Phase de concertation</b>	<b>Montage du dossier</b> 	<b>De la délibération de Prescription engageant la procédure et fixant les modalités de concertation à la délibération de Bilan de la concertation</b>
<b>Délibération de Bilan de la concertation</b>	<b>Dossier prêt à être présenté pour Consultations</b> 	<b>Fin 2022</b>
<u>L.104-3, R.104-8 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Saisine de l'Autorité environnementale</b> <u>L153-54 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques associées (PPA)</b>	<b>Consultation de l'Autorité environnementale (délai de 3 mois)</b>  <b>Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées &amp; saisine CDPENAF</b> 	<b>Janvier 2023 à Mai 2023</b>
<u>L153-55 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Enquête publique comprenant le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et les avis PPA</b>	<b>Enquête publique (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur)</b> 	<b>Juin à juillet 2023</b>
<u>L153-58 du Code de l'Urbanisme</u>	<b>Evolutions apportées au dossier sur la base de la consultation de la MRAe, des PPA, de la consultation de l'Autorité environnementale, des résultats de l'enquête publique</b> 	
<u>L153-59 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>Finalisation de la procédure – Validation du dossier</b>	<b>Septembre 2023</b>