



ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative au projet de
Modification n°1 du PLU de
BEAUPREAU-EN-MAUGES
Du 23/10/2024 au 6/11/2024



RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire enquêteur Raymond LEFEVRE

SOMMAIRE

I - Désignation et mission du commissaire enquêteur	p4
II - Objet de l'enquête et son cadre juridique	p5
2.1 Le contexte	
2.2 L'enquête publique	
2.3 Le cadre juridique	
III - Présentation du projet de modification n° 1 du PLU	p9
3.1 Préambule	
3.2 Rappel des principales orientations (PADD)	
3.3 La modification n°1 du PLU	
- Les erreurs matérielles	
- Le règlement graphique	
- Les OAP	
- Le règlement écrit	
IV – Evaluation des incidences de la modification n°1 du PLU.	p39
4.1 Préambule	
4.2 Synthèse des incidences par objet	
4.3 Analyse des incidences par thématique	
V - Le dossier soumis à l'enquête	<u>p44</u>
5.1 Composition du dossier	
5.2 Evaluation du dossier	
VI - Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées sur la modification n°1 du PLU	<u>p46</u>
VII - Organisation de l'enquête	<u>p54</u>
7.1 Réunion préparatoire à l'enquête avec l'autorité organisatrice	
7.2 Réunion d'échanges du Commissaire Enquêteur avec le MO	
7.3 Visite des lieux	
7.4 Publicité de l'enquête	
7.5 Paraphage des dossiers d'enquête	

IIX - Déroulement de l'enquête publique

[p57](#)

8.1 Les permanences des commissaires enquêteurs

8.2 Le climat de l'enquête

IX - Bilan de l'enquête publique

[p58](#)

9.1 La clôture de l'enquête

9.2 Les observations recueillies

9.3 Registre des observations déposées

9.4 Le procès-verbal de synthèse

9.5 Le mémoire en réponse

ANNEXES

[1 Avis MRAe](#)

[2 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies](#)

[3 Mémoire en réponse](#)

[4. Certificat d'affichage](#)

I – Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 2 juillet 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a saisi le Président du Tribunal administratif de Nantes en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique sur le territoire de la commune de Beaupréau-en-Mauges dont l'objet porte sur la modification n°1 du PLU de la commune.

Par décision n° E24000135 /49 en date du 23 juillet 2024, par délégation pour le président, la Première Vice-présidente du Tribunal administratif de Nantes a désigné monsieur Raymond LEFÈVRE, dirigeant d'entreprise à la retraite, comme commissaire enquêteur.

Par arrêté PAD 2024-629 du 1^{er} octobre 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a défini les modalités d'organisation et déroulement de l'enquête publique.

Celle-ci s'est déroulée du mercredi 23 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00 à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges et aux mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais.

Le Commissaire Enquêteur a tenu au total 4 permanences. Le siège de l'enquête a été fixé dans les locaux de l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges.

Dans le présent document le Commissaire Enquêteur relate et rend compte du déroulement de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes réglementaires en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté précité. Dans le document associé, intitulé « Conclusions motivées et avis », il donne son avis sur le projet.

[Retour](#)

II – Objet de l'enquête publique et son cadre juridique

2.1 Le contexte

2.1.1 contexte général

Beaupréau-en-Mauges est une commune située dans le département de Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire, créée le 15 décembre 2015. Elle est issue de la fusion des communes de la communauté de communes du Centre-Mauges.

Les 10 communes déléguées de Beaupréau-en-mauges sont :



Les communes limitrophes de Beaupréau-en-Mauges sont :



Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

La commune, chef-lieu de canton, se situe au sud-ouest du département de Maine-et-Loire, au cœur des Mauges. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Mauges Communauté créée le 1^{er} janvier 2016 qui regroupe donc les six communes nouvelles que sont Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Èvre, Orée-d'Anjou et Sèvremoine

Le relief de la commune est formé par un plateau marqué par la vallée de l'Èvre et ses principaux affluents. L'altitude de la commune varie donc de 30 mètres à 71 mètres pour la vallée de l'Èvre alors que le plateau se situe au plus aux alentours de 100 à 120 mètres (le point culminant de la commune est à 128 mètres au nord du Pin-en-Mauges)².

La commune s'étend sur 230,45 km² et 29 kilomètres d'est en ouest. Elle accueille 24 135 habitants au dernier recensement, comptabilisant une évolution de population de 4.27 % en 5 ans, en faisant ainsi la 5^{ème} commune de Maine-et-Loire.

Résumons la commune en quelques chiffres :

- 5^{ème} commune du Maine-et-Loire
- 24 135 habitants (population totale au 01/01/2022)
- 10 communes déléguées
- Superficie de 240 km²
- 8 000 emplois
- 400 associations
- Un centre culturel de 700 places
- 9 bibliothèques
- 500 élèves à l'école de musique
- 17 écoles primaires
- 10 accueils périscolaires
- 7 accueils de loisirs
- 2 collèges et 3 lycées
- 35 équipements sportifs

2.1.2 Développement envisagé

Pour répondre à de nouveaux projets sur son territoire (habitat, économie, tourisme, etc.), la commune de Beaupréau-en-Mauges souhaite s'engager dans une nouvelle adaptation de son document d'urbanisme.

Les évolutions envisagées portent sur les points suivants :

- La rectification d'erreurs matérielles
- La modification du périmètre de deux OAP
- La suppression d'emplacements réservés
- La suppression de linéaires commerciaux
- Des modifications de zonage U (règlement graphique)
- L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changements de destination
- La création d'un linéaire de haies protégées
- Des évolutions du règlement écrit

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précisant que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précisant que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1 Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2 Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3 Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».

La présente procédure ayant pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et d'ajuster et des Orientations d'Aménagement et de Programmation et par ailleurs, au regard des évolutions projetées, n'entrant pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : **il s'agit donc d'une procédure de Modification.**

D'autre part,

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précisant que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1 Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2 Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3 Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

Par les évolutions qu'elle porte, notamment au niveau de l'identification de changements de destination supplémentaire et à l'adaptation du règlement écrit, la présente procédure conduira à « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction » sur l'espace concerné. Plus précisément, **il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.**

2.2 L'Enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Beaupréau-en-Mauges a été approuvé par délibération le 28 octobre 2019.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (avis n°2019-3795) par la [MRAe](#).

Trois révisions allégées n°1, 2 et 3 sont en cours, ainsi que deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Dans ses avis conformes n° PDL-2023-6866, PDL-2023-6867, PDL-2023-6867 concernant les révisions allégées, et n°PDL-2023-7234 concernant la déclaration de projet n°2, la MRAe conclut qu'elles ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de soumettre ces quatre procédures à évaluation environnementale. La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU en vue de l'extension de l'entreprise Chauvat située zone d'activité Evre et Loire a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à l'avis de la MRAe (PDL-2023-7212 du 23 octobre 2023).

Rappel : La commune de Beaupréau-en-Mauges appartient à la communauté d'agglomération de Mauges Communauté, qui dispose d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Mauges approuvé le 8 juillet 2013, en cours de révision.

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

La commune de Beaupréau-en-Mauges, souhaitant s'engager dans une nouvelle adaptation de son document d'urbanisme pour répondre à de nouveaux projets sur son territoire, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, doit « modifier » son PLU du fait de des adaptations envisagées : modifications du règlement, des OAP et du POA.

De plus, l'article L.153-31 du même code précise que le PLU est révisé lorsque la commune décide de changer les orientations du PADD.

La présente procédure ayant pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et d'ajuster et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. et par ailleurs, au regard des évolutions projetées, n'entrant pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une procédure de **Modification**.

Par les évolutions qu'elle porte, notamment au niveau de l'identification de changements de destination supplémentaire et à l'adaptation du règlement écrit, la présente procédure conduira à « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction » sur l'espace concerné.

Il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.

Conformément aux textes en vigueur, l'enquête publique conduira donc à l'élaboration d'un rapport, d'un procès-verbal de synthèse et de conclusions séparées.

2.3 Le cadre juridique

Le projet soumis à enquête publique est encadré par un ensemble de dispositions réglementaires dont les principales sont récapitulées ci-après :

Le code de l'urbanisme, dans sa partie législative, par ses articles L.153-41 à L. 153-44, définit que - « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

-« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

-« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

Dans sa partie réglementaire, par l'article R.153-8 que « *Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »*

Le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants régissent les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, dont le PLU et ses modifications font parties.

Le Code de l'Urbanisme constitue le cadre juridique du PLU de par les principes généraux des articles L.101-1 L.101-2 et L.101-3 directement opposables au PLU et ses modifications qui doivent traduire localement chacun des principes énoncés par ces articles.

Le Code de l'Urbanisme dont l'article L.153-40 ordonnant saisie de la MRAe, l'article L.153-41 réglementant l'obligation à enquête publique.

Retour

III - Présentation du projet de modification n°1 du PLU

3.1 Préambule

La commune de Beaupréau-en-Mauges a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 28 octobre 2019 et la modification n°1 par arrêté n°2024_321 du 16 mai 2024.

Ce projet a été élaboré par M. Florian PERIER, responsable de la planification urbaine au Pôle Aménagement, Mme Annick BARBEAU, adjointe à l'urbanisme, l'habitat et les mobilités actives et service urbanisme et Mme Chantal BARBEAU cheffe de projet du bureau d'études Ouest 'Am.

3.2 Rappel des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire : orientations d'urbanisme et d'aménagement, prescriptions plus spécifiques pour certains espaces, quartiers ou actions publiques.

Le principe proposé pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges s'est appuyé sur la structure du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013 et de l'a décliné et adapté à l'échelle du PLU de Beaupréau-en-Mauges, soit :

- Croissance économique et emploi
- Qualité de vie
- Qualité environnementale
- Qualité paysagère
- Identité Maugeoise et spécificité rurale
- Application du principe de développement durable

C'est en référence au PADD et à leur compatibilité avec celui-ci qu'ont été étudié et rédigé les éléments de la modification n 1.

Pour cela, la commune s'est appuyée sur ses données concernant :

- espaces naturels protégés : NATURA 2000, Espaces naturels sensibles,
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF),
- trame verte et bleue,
- cycle de l'eau,
- zones humides,
- exploitations agricoles,
- paysages et patrimoine,
- risques et nuisances et impacts sur la santé humaine,
- climat, air, énergie et déchets.

3.3 La modification n°1 du PLU

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- La rectification de 2 erreurs matérielles
- Les 10 évolutions du règlement graphique qui concernent 20 objets
- La modification du périmètre de 2 OAP
- 7 évolutions du règlement écrit

On recense donc 29 modifications du PLU.

Le Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur, voulant laisser aux personnes souhaitant avoir une vue exacte des choses au travers de son rapport, a retranscrit l'intégralité des 29 modifications dans ce chapitre.

3.3.1 Erreurs matérielles

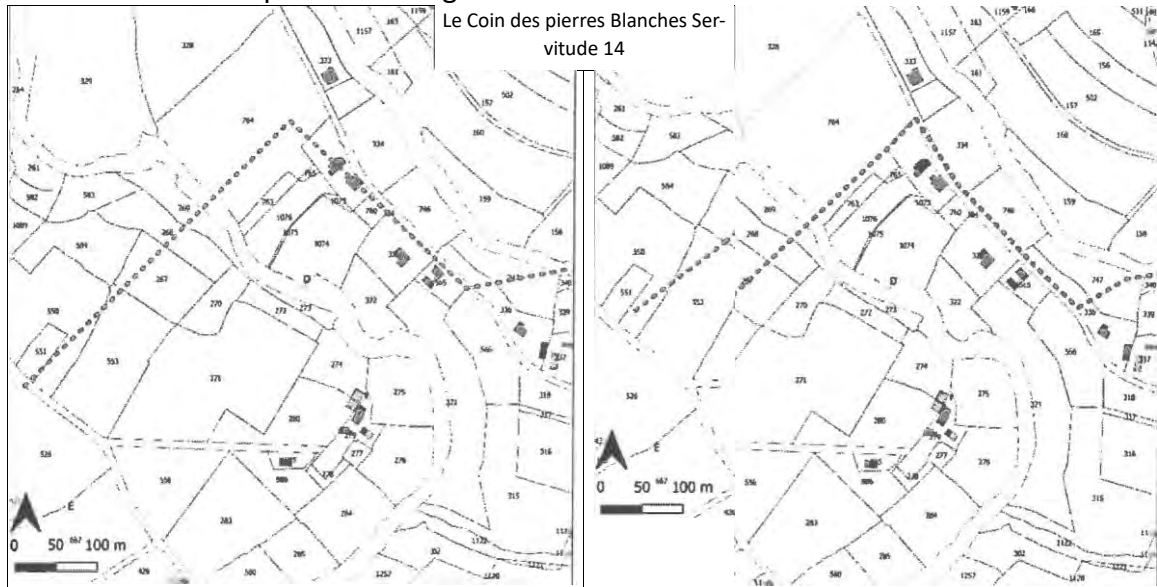
2 modifications sont envisagées :

3.3.1.1 Correction de la référence à une zone d'aménagement concerté

Cette modification de forme consiste uniquement à rectifier le terme « concentré » par « concerté » sur le règlement graphique.

3.3.1.2 Correction du tracé d'une ligne haute tension sur le plan de servitude

Cette modification de forme consiste uniquement à reprendre le tracé de la ligne haute tension selon le tracé transmis par le service gestionnaire.



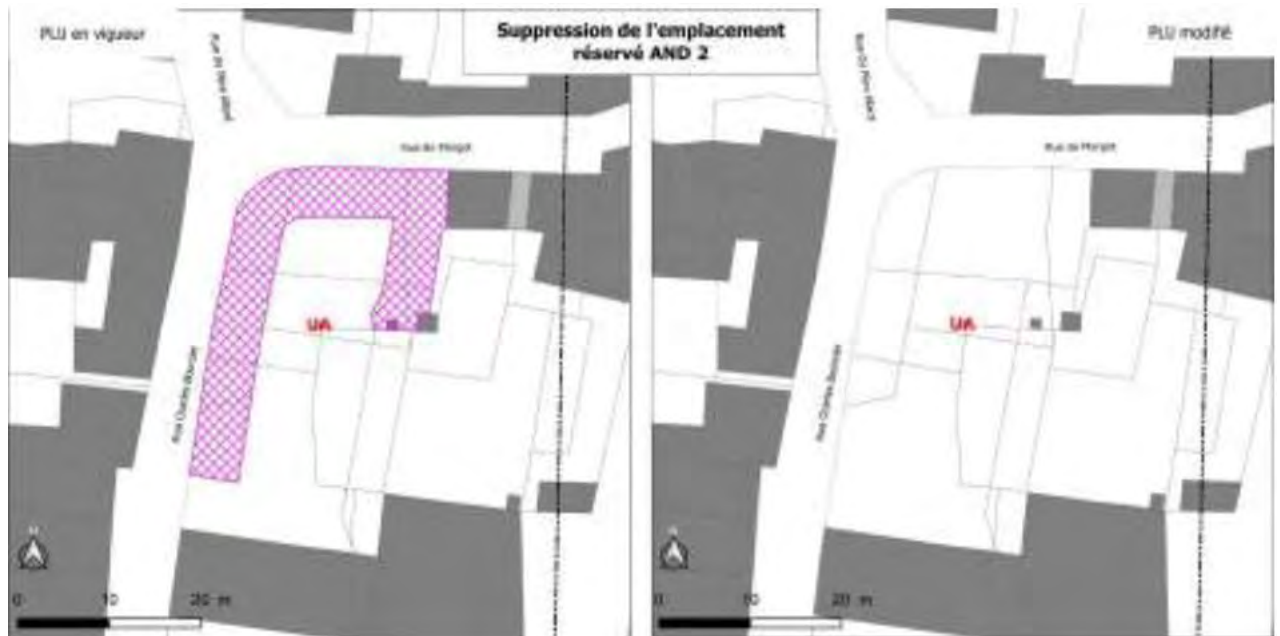
3.3.2 Modifications du règlement graphique

10 modifications génériques sont envisagées concernant 24 modifications

1	Création secteur Uyc1
2	Erreur périmètre OAP
3	Erreur linéaire commercial
4	Suppression de l'emplacement réservé AND 2
5	Projet de renouvellement urbain Domaine de la Rose des Vents
6	Passage Uy à Ub de la partie logement d'un ancien garage automobile
7	Suppression ER n°5
8	Passage de Uy en Uyc d'une salle de sport
9	Changement de destination Le Poiron
10	Changement de destination La Petite Rivière
11	Changement de destination La Joussandière 2
12	Changement de destination Marsillé
13	Changement de destination Marsillé 1
14	Changement de destination Marsillé 2
15	Changement de destination Marsillé 3
16	Changement de destination La Joussandière
17	Changement de destination Le Coin des Pierres Blanches
18	Changement de destination La Bouguinière
19	Changement de destination La Bretonnière
20	Changement de destination Les Camandières
21	Ajout d'une haie à protéger
22	Rectification erreur matérielle du tracé de la servitude - Ligne Haute tension
23	Modification périmètre d'OAP
24	Suppression linéaire commerciale

3.3.2.1 Suppression de l'emplacement réservé n°2 à ANDREZE

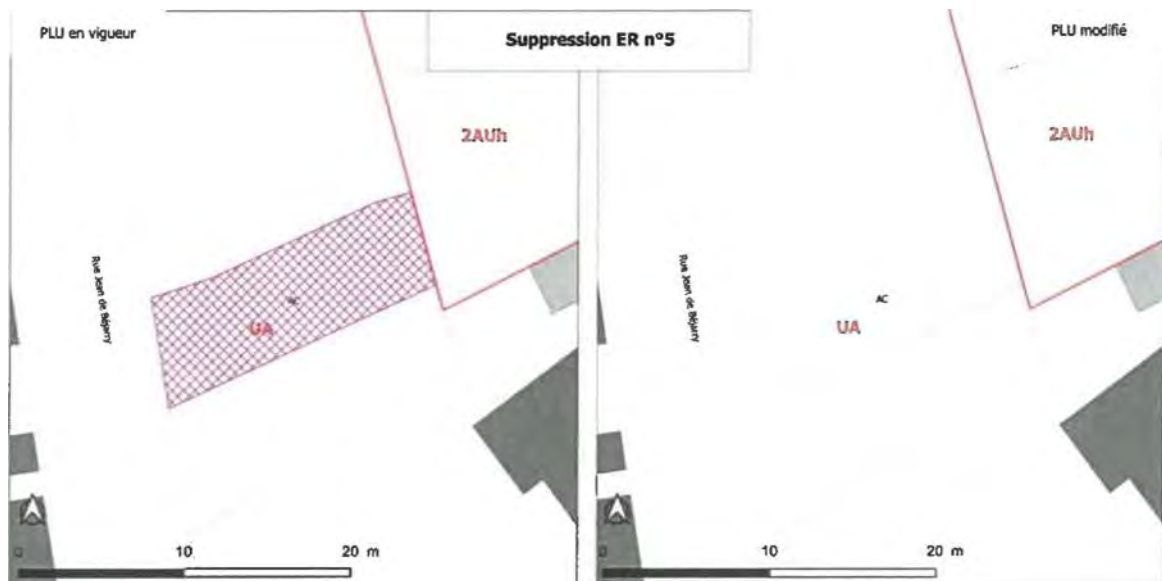
L'emplacement réservé (340 m²) est destiné à l'aménagement d'un espace de stationnement. Les acquisitions et aménagements ont été réalisés.



Aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue suite à la suppression de l'emplacement réservé compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

3.3.2.2 Suppression de l'emplacement réservé n°5 à GESTE

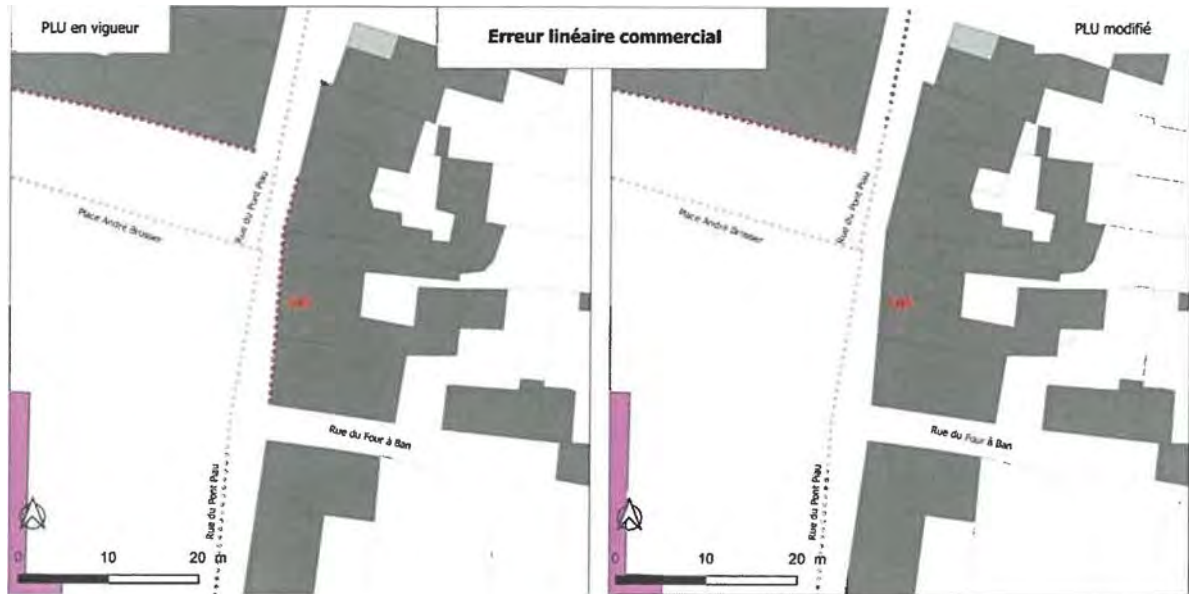
La suppression de l'emplacement réservé (104,25 m²) ne remet pas en cause les modalités de desserte de la future zone 2AUh riveraine et permet d'optimiser le foncier de la zone UA.



Le terrain correspond au jardin d'agrément d'une parcelle en tissu urbain. Le MO conclut, qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la suppression de l'emplacement réservé compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

3.3.2.3 Suppression de la servitude de maintien de la diversité commerciale à JALLAIS (article L15-16 du code de l'urbanisme)

Cette partie de la rue du Pont Piau à Jallais n'accueille pas de commerces. La servitude de Maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du Code de l'urbanisme) n'a donc pas lieu d'être. Le linéaire supprimé totalise 25 m.



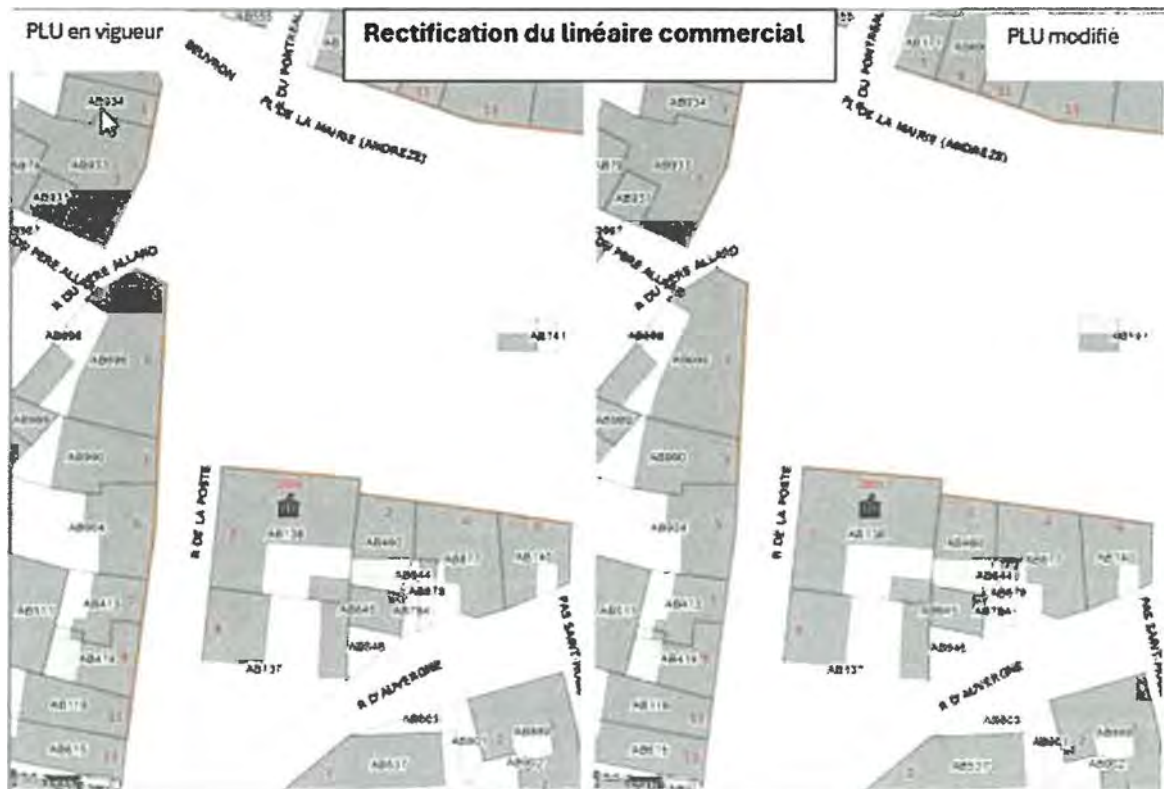
Le MO conclut, qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la suppression du linéaire commercial, compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

3.3.2.4 ANDREZE : suppressions des servitudes de maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du code de l'urbanisme)

Afin de garantir le dynamisme et l'attractivité commerciale de certains secteurs, le Plan Local d'Urbanisme a identifié plusieurs portions de voies où la transformation des rez-de-chaussée des bâtiments en habitation est prohibée. Par cette prescription dite de « linéaire commercial », la ville entend préserver les commerces de proximité. Si cette disposition se révèle efficace pour hiérarchiser les implantations commerciales, éviter l'émiettement et maintenir le commerce dans les centres-bourgs, elle obère la mutation vers d'autres destinations de locaux qui, en raison de leur localisation, ont perdu de leur attractivité au fil du temps.

Il est proposé de supprimer une partie du linéaire commercial situé rue de la Poste à Andrezé. En effet, cette rue ne présente aucun caractère de micro-polarité commerciale, elle est bordée sur son côté impair de 11 propriétés bâties, parmi lesquelles deux façades de commerces, la boulangerie et la pharmacie. Cette dernière a cessé son activité en 2023, en l'absence de pharmacien reprenneur.

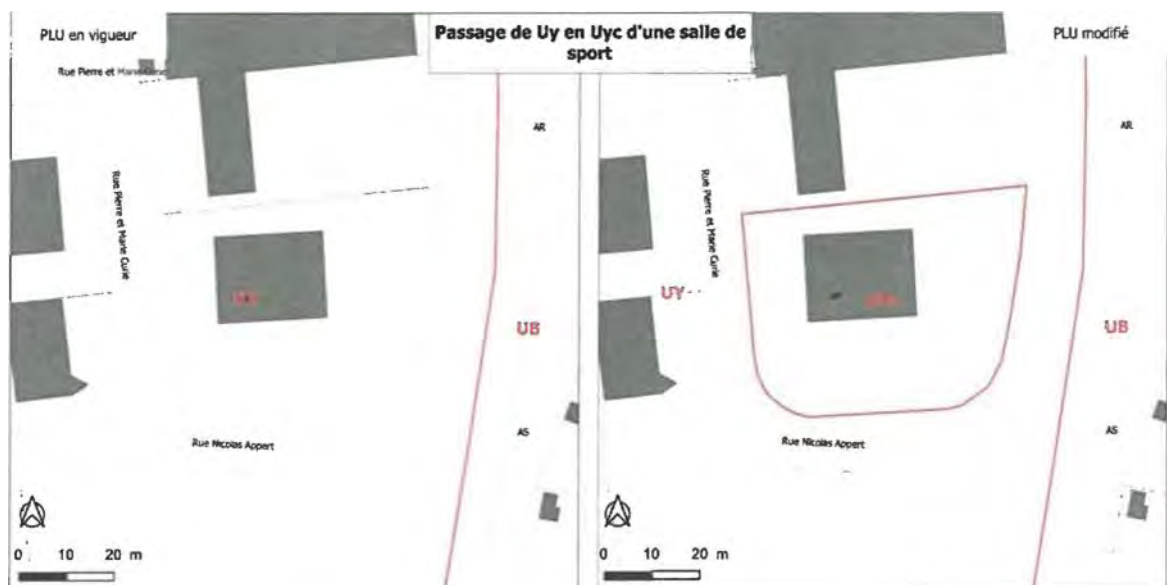
Le maintien de ce linéaire commercial des n° 11 à 5 rue de la Poste visant à préserver le commerce de proximité n'est plus fondé avec tout dernièrement la fermeture de la pharmacie, d'autant que l'activité commerciale se concentre autour de la Place de la Mairie. Il est préférable de laisser le rez-de-chaussée évoluer vers du logement et de conserver le linéaire commercial le long des propriétés bâties ayant un cône de visibilité direct sur la principale place de la commune.



Le MO conclut, qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la suppression du linéaire commercial, compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

3.3.2.5 BEAUPREAU : passage d'une zone UY (ZA de DYNA OUEST) à UYC (extension salle de sport et cabinet d'ostéopathie)

Le secteur concerné accueille une salle de sport commerciale et un cabinet d'ostéopathes sur une parcelle d'une superficie de 2351,13 m². La zone UY n'admet pas les « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et limite donc l'évolution de ces activités en place.



Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

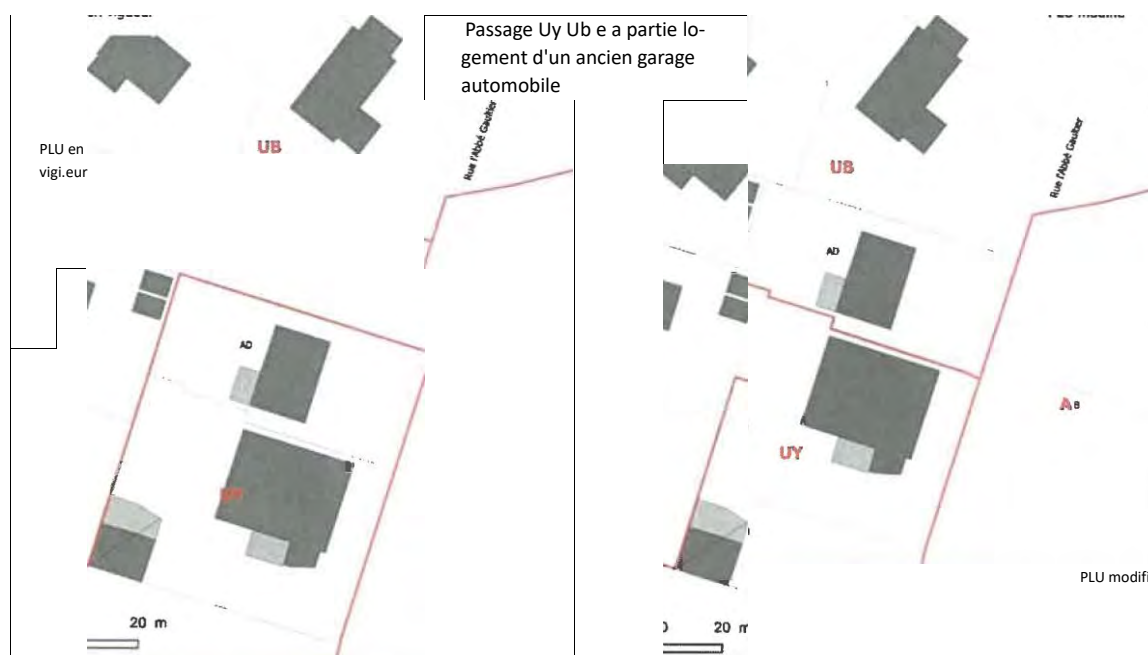
Le secteur, situé au carrefour de la RD 80 et de la rue Nicolas Appert, correspond à une parcelle entièrement artificialisée car occupée par un bâtiment d'activité et une surface entièrement goudronnée. Il dispose d'un accès rue Nicolas Appert et d'une façade sur la RD 80 qui constitue un boulevard urbain en entrée Nord de Beaupréau.

L'enjeu environnemental porte sur le traitement paysager du site dans cette entrée de bourg de Beaupréau. A ce titre, le rapport de présentation avait identifié cet enjeu et prévu les dispositions suivantes en vue de l'insertion paysagère des projets en entrée de bourg : volumétrie et implantation des constructions, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (façades, clôtures, toitures) des espaces non-bâtis et abords des constructions de stationnement.

Le MO conclut, qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la transformation de ce secteur du UY vers le UB, compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

3.3.2.5 6 LA JUBAUDIERE : passage de UY à UB de la partie logement d'un ancien garage automobile

L'entreprise a changé de propriétaire et le logement est désormais dissocié de l'entreprise. Son évolution est contrainte au sein de la zone UY.

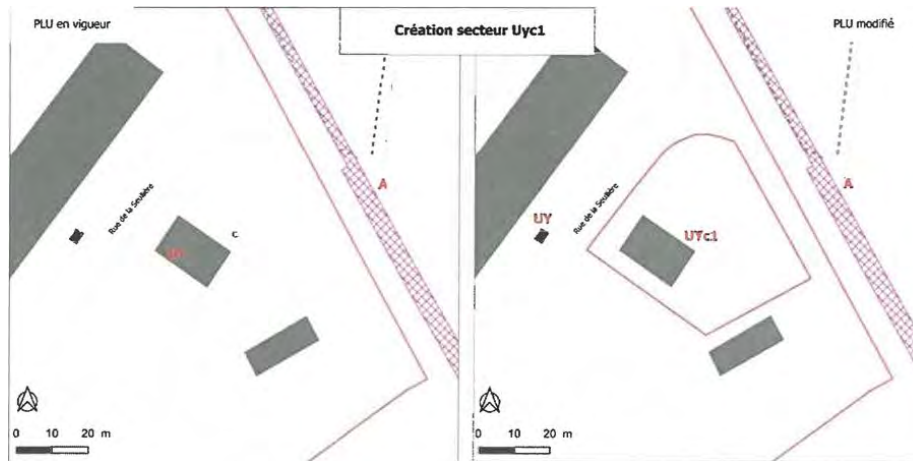


L'organisation des bâtiments et leur situation au sein du tissu urbain permettent de considérer que le 102ement s'inscrit en continuité du tissu bâti environnant en vue de le reclasser en zone UB (796,77 m²)

Le MO conclut qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue du reclassement en UB du logement existant compte-tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

3.3.2.5 7 LA POITEVINIERE : passage d'une zone UY en UYc (extension boulangerie)

Une boulangerie existante demande à s'étendre dans la zone artisanale du Petit Gazeau située en entrée Sud du bourg de la Poitevinière. Le règlement de la zone UY ne le permet pas. Pour ce faire, un secteur UYc (2028 m²) est créé au sein de la ZA de la Pierre Blanche.



Le secteur se situe en entrée de bourg et dispose d'une desserte sécurisée au sein d'une ZAE équipée en réseaux. Il est constitué de parcelles déjà largement artificialisées.

L'enjeu environnemental porte sur le traitement paysager des projets situés dans cette entrée de bourg de la Poitevinière à qualifier. A ce titre, le rapport de présentation avait identifié cet enjeu et prévu les dispositions suivantes en vue de l'insertion paysagère des projets en entrée de bourg

- volumétrie et implantation des constructions
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (façades, clôtures, toitures)
- traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions de stationnement

Le MO conclut, qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue du re-classement en UYc du local d'activité existant compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain. Les dispositions règlementaires en vigueur constituent des supports à l'intégration paysagère des projets.

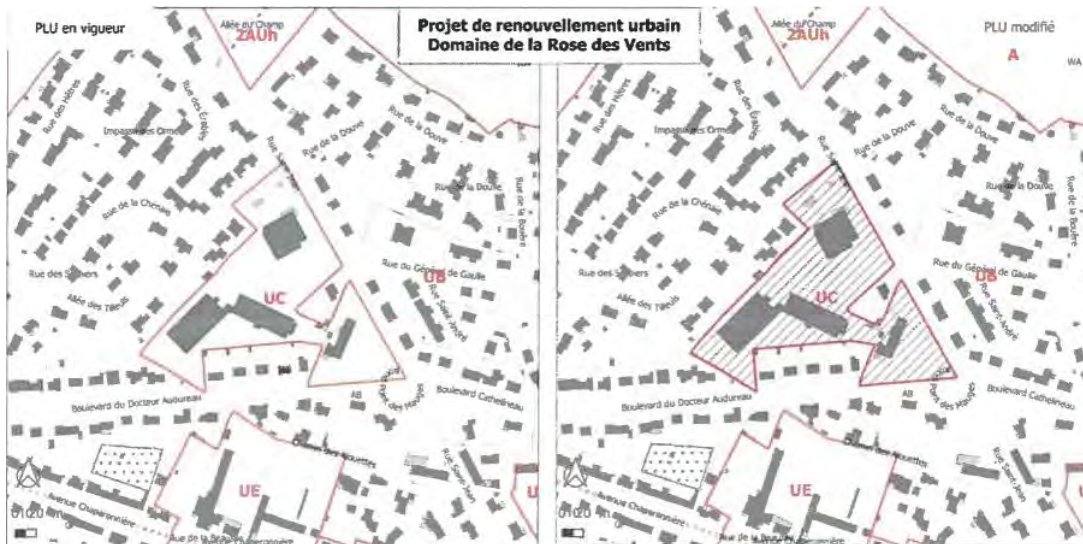
3.3.2.5 8 JALLAIS : transformation d'une zone UC (ROSE DES VENTS) en périmètre d'attente de projet d'aménagement global en vue d'une opération de renouvellement urbain pour de l'habitat

Le secteur d'une superficie de 23072 m² fait l'objet d'une convention avec la SPL de Maine-et-Loire ALTER en vue de mener une opération de renouvellement urbain mixant habitat et commerces à deux pas du centre-bourg ancien de Jallais. Ce secteur est aujourd'hui largement classé en UC, secteur destiné à accueillir des grandes surfaces commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 400m². Le centre-bourg de Jallais n'a pas vocation à accueillir ce type de surfaces commerciales. Par ailleurs, ce secteur constitue une opportunité d'accueillir une typologie diversifiée de logements au plus près du bourg.

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Dans l'attente d'une réflexion globale sur l'aménagement du secteur, une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) (L. 151-41, L. 152-2, R. 151-2 et R. 151-32 du code de l'urbanisme) est mise en place par le biais de la présente procédure de modification pour une superficie de 1.07 ha.

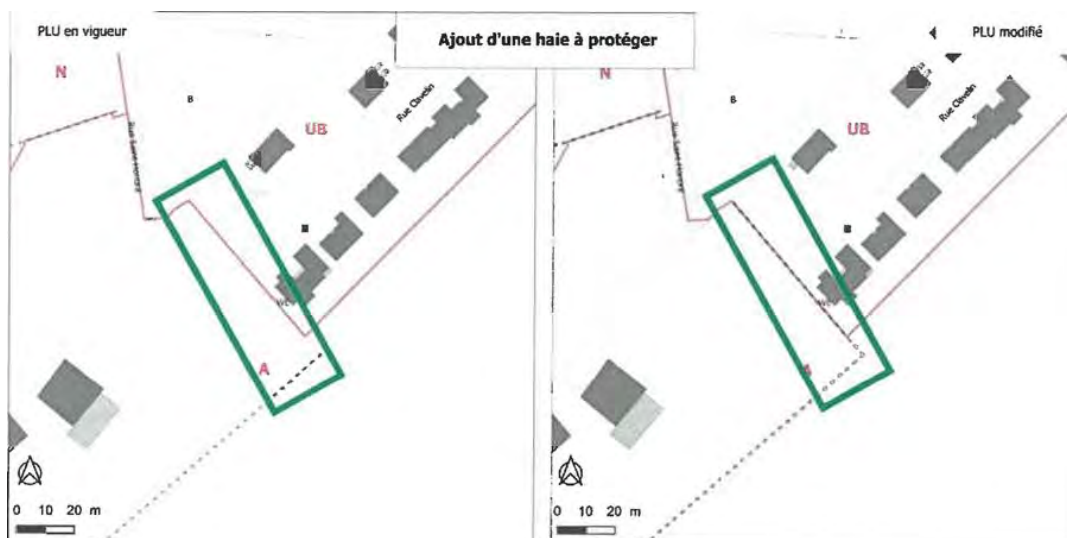
L'approbation du projet dans le cadre de la réflexion globale entrainera à terme la suppression de la servitude.



Le MO conclut, qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la mise en place d'un PAPAG sur le secteur compte-tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

3.3.2.5 9 LA PICARDIERE : protéger une haie existante

Il s'agit de protéger une belle haie bocagère existante (70,39 ml) en tant qu'écran paysager et continuité de trame verte.



La haie bocagère existe, est en bon état et constitue un élément du maillage bocager.

Le MO conclut que l'ajout de la protection de 70 ml de haie constitue une incidence favorable pour l'environnement.

3.3.2.5 10 Changements de destination

9 bâtiments ont été retenus, susceptibles de relever du changement de destination.

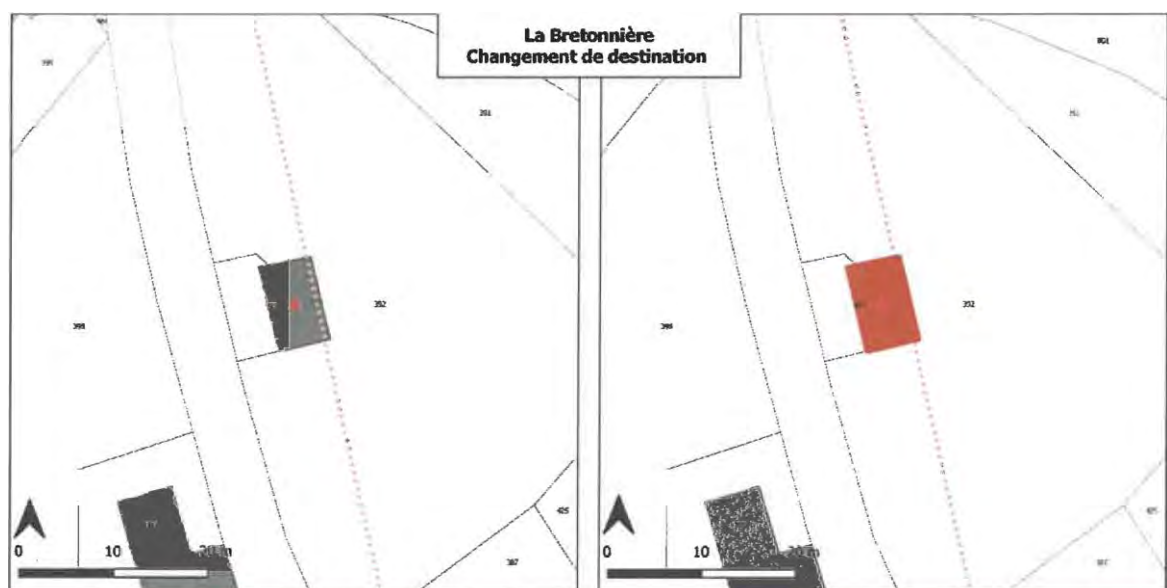
Les critères de sélection habituels ont été

- La localisation du bâti
- La valeur architecturale et patrimoniale
- L'accessibilité
- La desserte par les réseaux
- L'assainissement
- Les risques et nuisances

Des bâtiments relevant des critères d'identification prévus ci-dessus n'avaient pas été identifiés lors de l'élaboration du PLU. Ils sont présentés ci-après et sont situés dans les communes déléguées de Beaupreau, La-Chapelle-du-Genêt, Jallais et Le-Pin-en-Mauges.

Les bâtiments sont :

- **Beaupréau :**
La Bretonnière

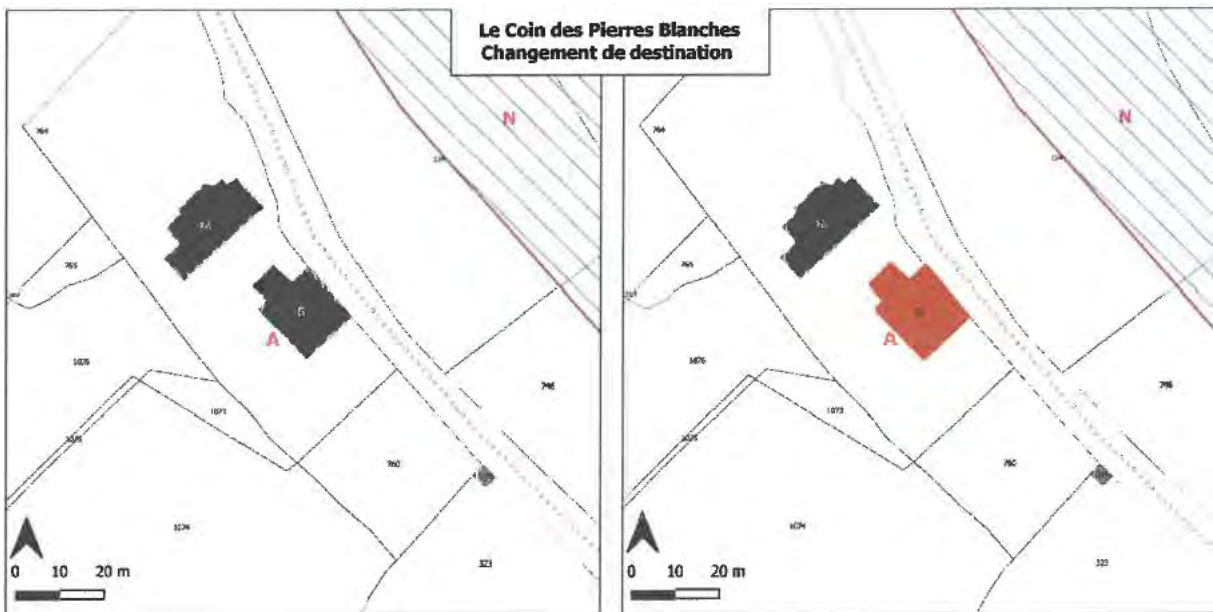


Le projet a coché toutes les cases des critères à respecter.

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

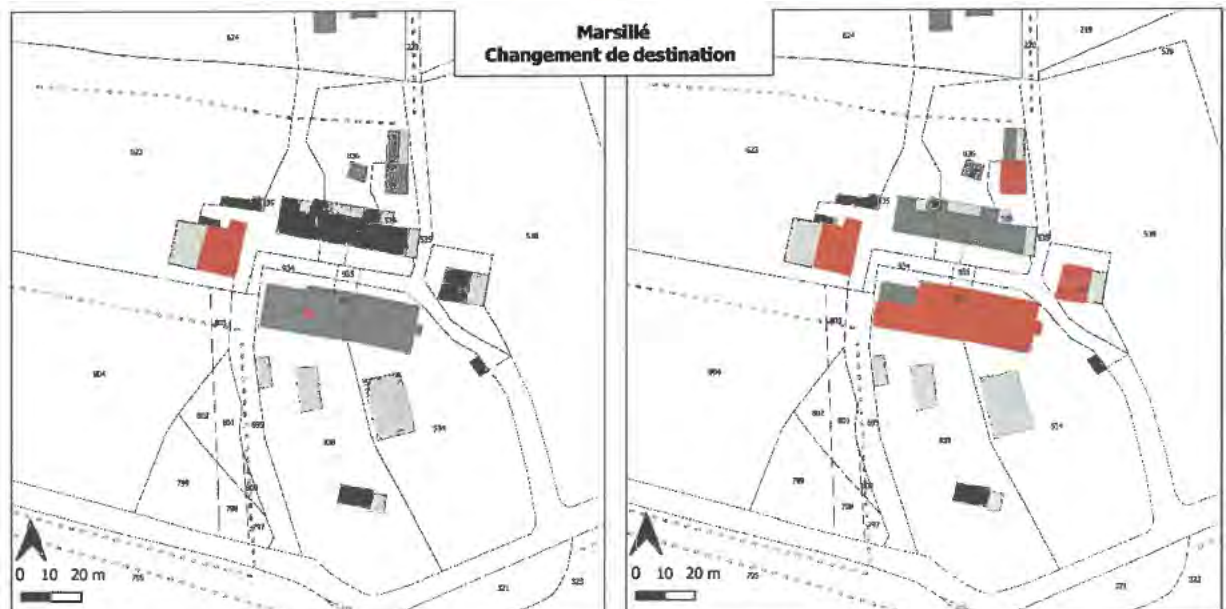
Le coin des Pierres Blanches



Le projet a coché toutes les cases des critères à respecter.

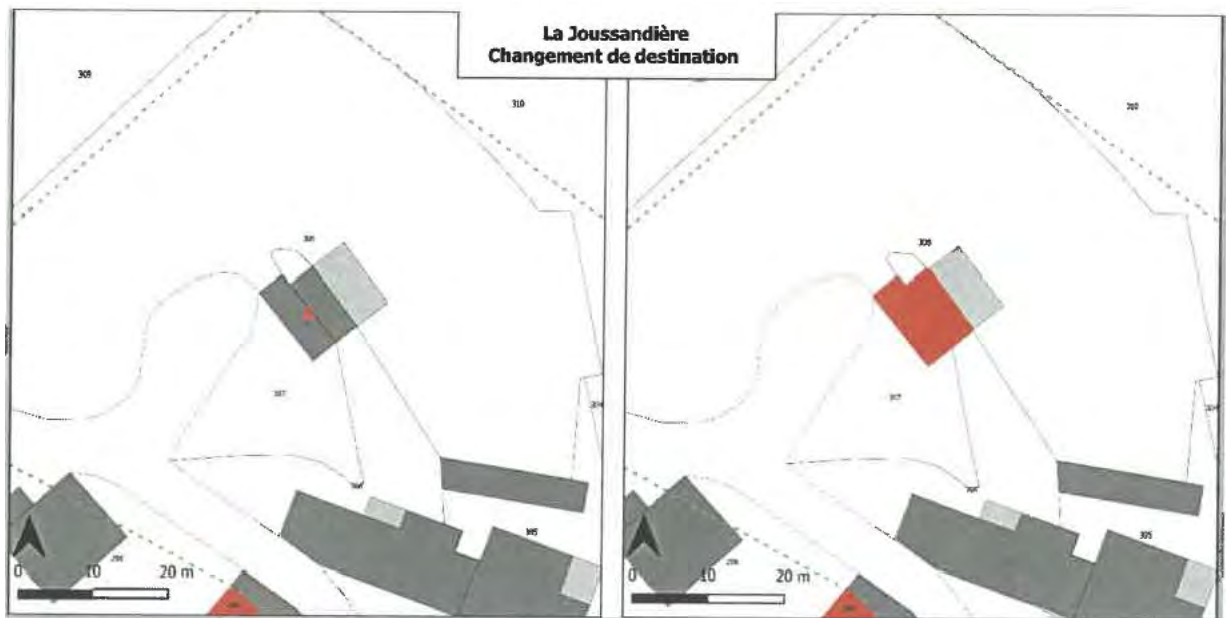
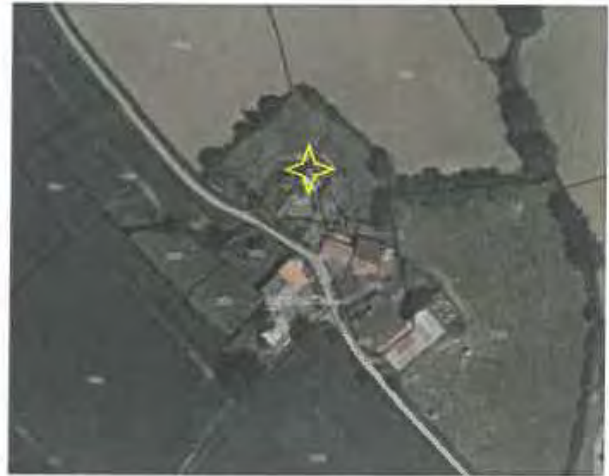
Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Marsillé : la Grange à piles, l'Ancienne écurie et l'Ancien fournil



Le projet a coché toutes les cases des critères à respecter.

- **La Chapelle du Genêt**
La Jousandière

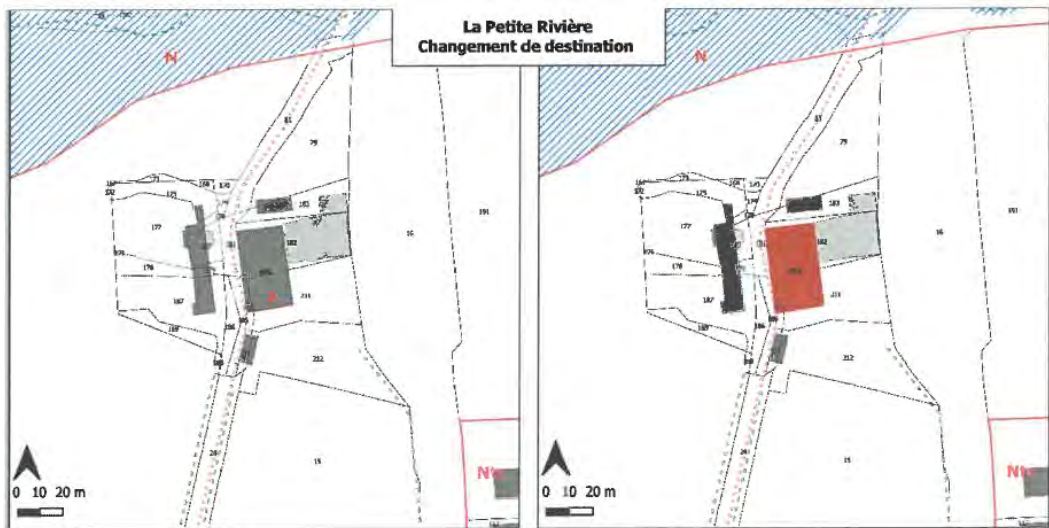


Une justification est attendue pour le paramètre ci-dessous :

<p>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation). <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i></p>	X	X

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

- **Jallais**
La Petite Rivière



Le projet a coché toutes les cases des critères à respecter.

La Bourguinière

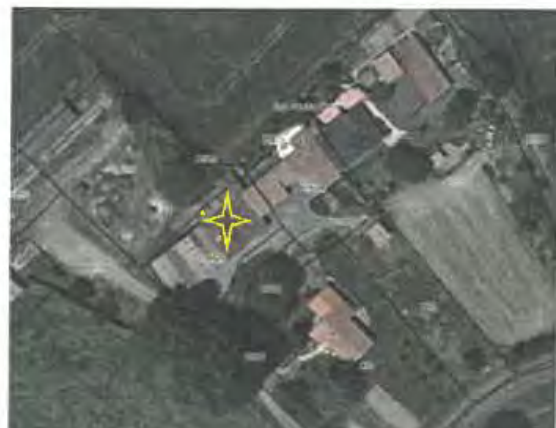


Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges



Le projet a coché toutes les cases des critères à respecter.

- **Le Pin en Mauges**
Les Camandières



Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges



Le projet a coché toutes les cases des critères à respecter.

Avis du MO

Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'ensemble des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont situés dans la zone agricole et sont éloignés des secteurs à enjeux environnementaux et suffisamment éloignés de sites d'exploitation agricole en activité.

Par ailleurs, un avis conforme de la CPDENAF est demandé au stade du permis de construire en vue d'autoriser le changement de destination permettant d'évaluer au moment du projet l'absence d'incidence sur l'activité agricole et les espaces naturels.

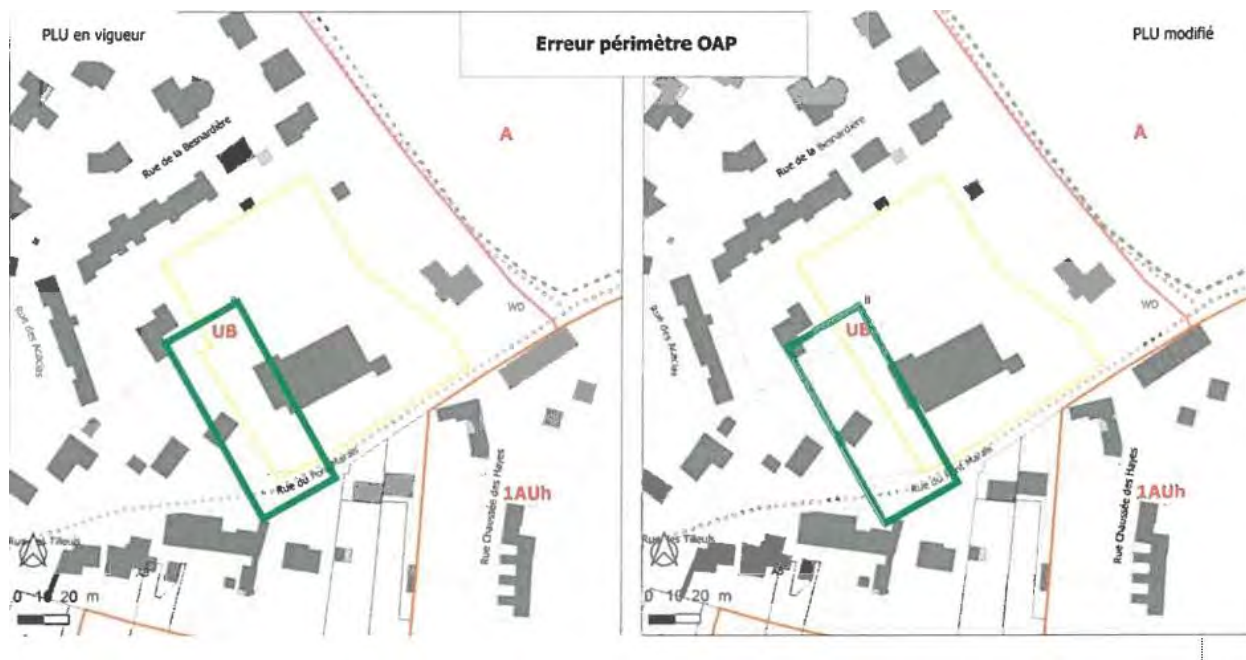
Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

Les bâtiments inventoriés respectent les critères prévus initialement et rappelés ci-avant. Le changement de destination est conditionné à la réalisation d'un assainissement non collectif. Le stationnement doit être assuré sur la parcelle. Les risques et les nuisances associés à un usage d'habitat sont maîtrisés.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

3.3.3 Evolution des OAP

3.3.3.1 ANDREZE : modification de la limite de l'OAP « Site de Pont Ma-rais »



Ajustement de l'OAP, le périmètre portant sur un accès privé à une maison en second riveau. Cet accès ne peut pas être mobilisé dans l'OAP.

Le périmètre de l'OAP sera réduit de 303 m² en renouvellement urbain.

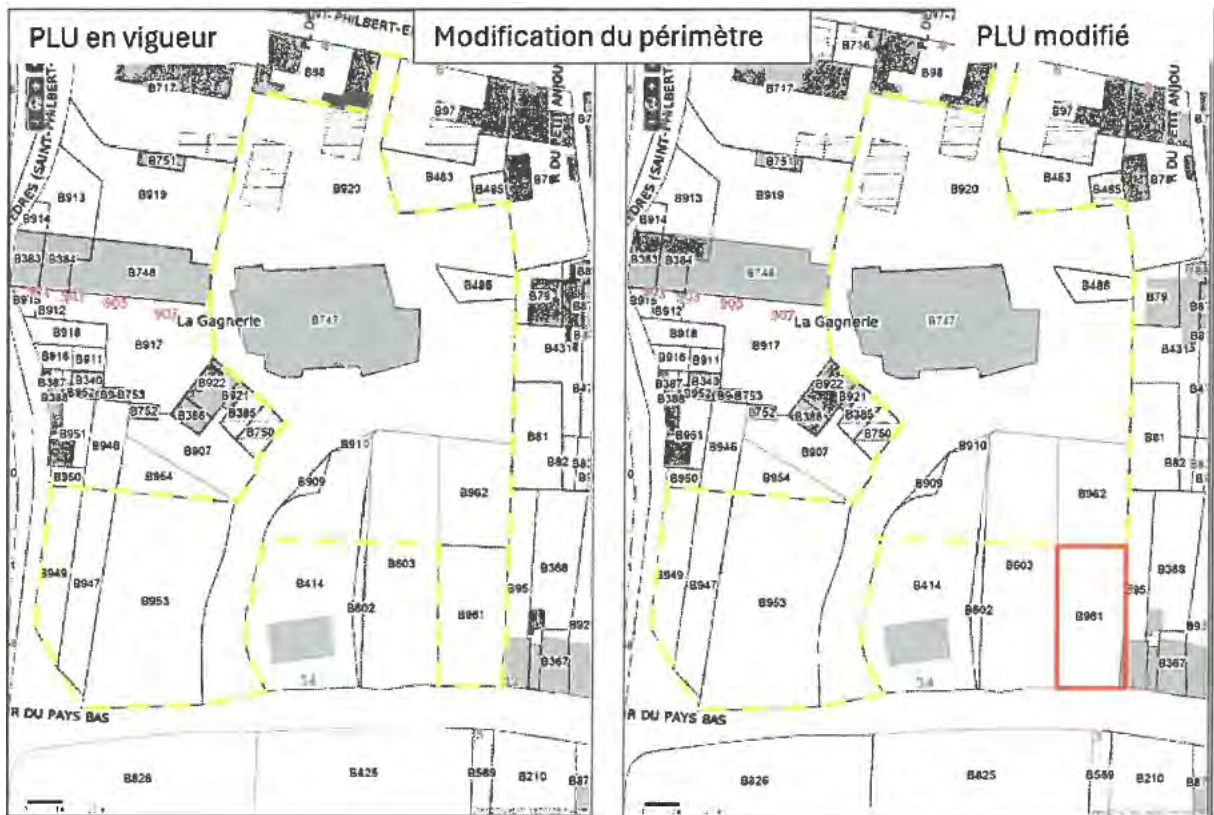
Le secteur correspondant à un espace entièrement artificialisé, la modification du périmètre ne remet pas en cause les principes d'organisation prévus par l'OAP : le principe d'accès sera repositionné dans le nouveau périmètre.

Le MO conclut qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la modification du périmètre de l'OAP compte tenu de l'occupation du sol actuel et de l'usage futur à vocation d'habitat qui reste inchangé.

Le Commissaire Enquêteur :

Cette modification permet de rectifier une erreur qui aurait privé d'accès des parcelles.

3.3.3.2 ST PHILBERT EN MAUGES : modification du périmètre de l'OAP de La Gagnerie



L'objectif est de réduire le périmètre de l'OAP ayant comme objectif le renouvellement urbain de 398 m². Cela est motivé par le fait que l'actuel projet sur cette OAP n'inclus pas la parcelle B 961 et que, selon le règlement du PLU et l'article 2 relatif à la zone UA il est écrit que « dans les secteurs concernés par la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation de la Gagnerie à Saint-Philbert-En-Mauges, les constructions sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et réalisée d'un seul tenant. » L'enjeu est donc de retirer cette parcelle communale de cette OAP afin de pouvoir tout de même y permettre l'édification d'une construction et ainsi éviter une dent creuse.

Le MO conclut qu'aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la modification du périmètre de l'OAP compte tenu de l'occupation du sol actuel et de l'usage futur à vocation d'habitat qui reste inchangé.

Le Commissaire Enquêteur :

La parcelle concernée par l'OAP n'ayant pas été prise en compte par le porteur de projet, celle-ci se retrouverait en position de dent creuse.

Le fait de la sortir de l'OAP la rend de nouveau constructible.

3.3.4 Bilan des évolutions du règlement graphique (RG)

Les tableaux ci-après rapportent les équilibres réalisés suite aux modifications du RG.

Nature de l'évolution	Surface concernée
Jallais : Suppression de la servitude de Maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du Code de l'urbanisme)	25,28 ml
Andrezé : Suppression de l'emplacement réservé n°2	340 m2
Andrezé : Suppression de la servitude de maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du code de l'urbanisme)	38,25 ml
Villedieu-La-Blouère : Suppression de la servitude de maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du code de l'urbanisme).	334 ml
Gesté : suppression de l'emplacement réservé n°5	104,25 m2
Beaupréau : passage d'une zone UY (zone artisanale de Dyna Ouest) à UYc (extension salle de sport et cabinet d'ostéopathie)	2351,13 m2
Jallais : Transformation d'une zone UC (rose des vents) en périmètre d'attente de projet d'aménagement global en vue d'une opération de renouvellement urbain pour de l'habitat	23072,21 m2
La Jubaudière : Passage de Uy à Ub de la partie logement d'un ancien garage automobile	796,77 m2
La Poitevineière : passage d'une zone UY en UYc (extension boulangerie)	2028 m2
La création d'un linéaire de haies protégées	70 ml
L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changements de destination	9
Andrezé : OAP : Modification de la limite de l'OAP « Site de Pont Marais »	303,30m2
Saint-Philbert-en-Mauges : modification du périmètre de l'OAP de la Gagnerie	410 m2

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Le tableau récapitulatif des superficies du rapport de présentation est ainsi modifié :

Superficie des zones (en hectares)	PLU approuvé en 2019	Modification n°1
UA (urbanisation ancienne à vocation mixte)	146,5	
UB (urbanisation contemporaine à vocation mixte)	674,3	<i>0,08</i>
dont UBv		1,0
UC (vocation commerciale)	19,8	
UE (vocation équipements)	100,4	
dont UEa		7,0
UY (vocation activités)	255,7	<i>-0,51</i>
dont UYc		100,1
création d'un secteur Uyc1		<i>0,2</i>
TOTAL ZONES URBAINES	1 196,7	<i>1196,7</i>
1AUe (vocation équipements)	1,2	
1AUh (vocation principale habitat)	46,4	
1AUy (vocation activités)	10,3	
2AUh (vocation principale habitat)	22,2	
2AUm (vocation mixte habitat, équipements ...)	8,4	
2AUy (vocation activités)	4,6	
TOTAL ZONES A URBANISER	92,9	
TOTAL ZONES AGRICOLES	17 888,3	
	17 769,6	
dont Ad		15,9
dont Ae		6,9
dont Ap		5,3
dont Ax		0,4
dont Adc		61,6
dont Ayc		28,6
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	4 021,5	
N strict	3 817,5	
dont Nb		1,0
dont Ne		8,2
dont Nh		29,1
dont Nj		6,1
dont Ni		124,9
dont Nm		8,3
dont Nr		1,0
dont Ns		2,0
dont Nec		1,4
dont Nhc		2,5
dont Nhl		3,3
dont Nic		2,0
dont Nmc		0,3
dont Nsc		8,9
dont Ntc		4,5
dont Nyc		0,5
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	23 199,4	

3.3.5 Evolutions du règlement écrit

Elles sont présentées par article et par zone. **Les évolutions sont portées en rouge dans le texte et complétées des justifications.**

3.3.5.1 Précision apportée au terme « hauteur » dans le lexique

Afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions, il est retenu de préciser la notion de terrain en se référant à l'existant.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolutions

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain **naturel existant avant travaux, éventuellement modelé avec un maximum de +0.60 cm de réhausse**. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

3.3.5.2 Insertion d'une règle relative à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

Le règlement écrit en vigueur ne précise pas si le règlement s'oppose ou non aux dispositions de l'article R.151-21, ce qui génère des difficultés d'instruction des permis de construire au sein des lotissements en particulier. Dans une logique de facilitation de l'instruction des permis de construire, il est retenu d'appliquer les règles, notamment d'implantations et d'emprises au sol, à chaque lot.

Proposition d'évolution du règlement écrit

CAS DES LOTISSEMENTS : DEROGATION A LA REGLE SELON LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

3.3.5.3 UE : Article 1 et 2 : destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites ou soumises à des conditions particulières

Précision sur les limitations relatives à la destination "habitation" afin de cadrer strictement les possibilités à l'extension des habitations existantes : il n'est pas possible de créer de nouveaux logements en zone UE.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolutions

UE1 :

Destination interdite dans l'ensemble de la zone UE :

Exploitation agricole et forestière

Habitation, en dehors des sous-destinations soumises à des conditions particulières précisées dans l'article UE2 ci-après

UE2 :

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Seule l'extension des logements existants **de la destination « habitation »** est autorisée sous réserve de ne pas augmenter de plus de 50 m² l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² (piscines exceptées) à compter de la date d'approbation du PLU et une implantation à une distance maximale de 20 m de l'habitation

3.3.5.4 ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Harmonisation et simplification des règles d'implantation et de hauteur.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolutions

UA4 :

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies (en totalité ou au-moins les deux-tiers de la façade concernée), ou à l'alignement de l'une des voies lorsque la parcelle est desservie par deux voies ~~parallèles~~
- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - o **pour des motifs d'intégration urbaine et paysagère**
 - o en cas de travaux (extension, réhabilitation, surélévation ...) portant sur une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-avant
 - o en cas de construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine
 - ~~o en cas de présence à l'alignement, soit de constructions existantes assurant déjà la continuité visuelle sur rue d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur maximale de 1.80 m, soit d'un mur en pierre qualitatif, quelle que soit sa hauteur~~
 - o en cas de contiguïté avec des constructions existantes elles-mêmes implantées en retrait de l'alignement ; dans ce cas, la construction pourra s'implanter dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées sur au-moins une limite séparative (implantation en ordre continu ou semi-continu) ; néanmoins, pour les constructions situées à l'angle de deux voies, une implantation en retrait des limites latérales est permise
- Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge de recul minimale de 2 mètres doit être respectée par rapport à l'autre limite séparative latérale ; dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect) sera en harmonie avec la construction qu'ils prolongent
- Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), la construction pourra soit s'implanter sur la limite séparative soit devra respecter un recul minimal de 2 mètres
- Une implantation partielle des constructions sur limite séparative est possible, sous réserve d'une implantation en limite d'au-moins un tiers de la façade concernée

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres ; ~~il est en outre exigé d'atteindre à minima la hauteur de corniche, à plus ou moins 0.50 mètre près, de l'une ou l'autre des constructions limitrophes~~

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres
- ~~Cependant la hauteur des nouvelles constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions contiguës.~~
- ~~Le dépassement des hauteurs maximales autorisées ci-dessus peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale.~~

UB4 et 1AUH4 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :**

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées sur au-moins une limite ; une implantation partielle des constructions sur limite séparative est possible, sous réserve d'une implantation en limite d'au-moins un tiers de la façade concernée ; par rapport aux autres limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres
- Pour toutes les autres constructions, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et des constructions existantes ne respectant déjà pas cette règle

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres ; ~~toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale~~
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres
- ~~Cependant la hauteur des nouvelles constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions contiguës.~~
- ~~Le dépassement des hauteurs maximales autorisées ci-dessus peut notamment être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale.~~

UC4 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :**

- Non règlementé

UE4 et 1AUE4 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :**

- Non règlementé

UY4 et 1AUY4 :

Implantation des constructions par rapport aux limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile et aux limites séparatives communes avec les zones UA, UB :

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 10 mètres

2AU4 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :**

- Non règlementé

A4 et N4 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites **séparative(s)** ; à défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites **séparatives**

3.3.5.5 ARTICLE 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Harmonisation des règles (bardage, isolation par l'extérieur...)

Hauteur et traitement des clôtures : la hauteur des clôtures est harmonisée à 1.80m. Toutefois, en vue de garantir l'intégration paysagère des clôtures en façade sur voie : la hauteur des murs pleins est limitée à 0.80m. En outre, une distance entre la haie et la clôture est imposée pour assurer l'entretien de la haie.

Référence au nuancier de Beaupréau-en-Mauges.

Reformulation de la règle concernant le traitement de la toiture des annexes : leur traitement architectural n'a pas à se conformer à celui de la construction principale pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m². Toutefois, elles devront continuer de ne pas « porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux ».

Enfin, l'aspect extérieur des abris pour animaux de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolutions

UA5 :

Façades :

- ~~Les matériaux apparents en façade doivent conserver de façon permanente un aspect satisfaisant~~
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (empierrement.) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- ~~Pour les constructions principales, les bardages ne sont autorisés qu'en association avec d'autres matériaux (enduit, schiste ...), à l'exception des constructions à usage d'activités et d'équipements ainsi que des annexes à l'habitation pour lesquelles ils peuvent être autorisés comme seul matériau de façades~~
- La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant, dans le respect **du nuancier de Beaupréau-en-Mauges** ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en œuvre un traitement soigné
- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie
- **L'isolation par l'extérieure sous forme de bardage des constructions existantes à destination d'habitation est interdite ; dans ce cas, l'isolation doit être réalisée sous forme d'enduit dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges.**

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Toitures :

- ~~Pour~~ les annexes d'une emprise au sol inférieure à ~~40 20~~ m² ~~ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, il n'est pas fixé de règle concernant les pentes de toiture ; en outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou tuile, ou à défaut grise ou vert foncé, à l'exception des toitures terrasses végétalisées~~
- Pour toutes les autres constructions :
 - o les toitures doivent comporter au moins deux pans principaux, à l'exception :
 - des toitures terrasses, qui peuvent néanmoins être admises dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale dans le cas d'une extension de construction existante ou d'une annexe, à condition d'être en revêtement gravillonné, végétalisée ou de teinte grise et que les éventuelles éléments techniques (panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire ...) soient dissimulés derrière un acrotère
 - des extensions ou des annexes, qui peuvent être à un seul pan, si elles sont adossées à un bâtiment ou à une limite séparative
 - o les toitures doivent être couvertes :
 - soit en tuile canal, de teinte rouge uniforme, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect, sans minimum de pente,
 - soit en ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect, en respectant une pente minimale de 35° pour les constructions principales nouvelles
 - soit végétalisée
 - le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet
 - d'autres matériaux (toiture vitrée, toiture transparente, toiture en zinc ...) peuvent être autorisés en cas d'extension ou de changement de destination de construction existante quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes ainsi que pour des équipements ou activités industrielles lorsque les spécificités architecturales de la construction le justifient
 - pour les vérandas et abris de piscine, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps
 - o les châssis de toit doivent être encastés dans le pan de la toiture

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- Une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur et l'aspect de ce mur.
- Toutefois, aucune règle particulière de hauteur n'est imposée pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- La clôture sur voies ou emprises publiques et privées ~~ouvertes à la circulation est constituée d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'une grille ; les murs ou murets peuvent être enduits ou en pierres jointoyées :~~
 - o ~~Soit d'un mur plein soit d'un muret surmonté d'une grille ; les murs ou murets peuvent être enduits ou en pierres jointoyées. La hauteur maximale du mur ou du muret ne pourra pas excéder 0.80 m de hauteur.~~
 - o ~~Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.~~

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

- La clôture sur limites séparatives est constituée :
 - o **Soit** d'un mur plein (enduit ou en pierres jointoyées)
 - o **Soit** d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées) surmonté d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée
 - o **Soit** d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre
- o **Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.**

UB 5 :

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec les habitations implantées aux abords, dans le respect du nuancier **de Beaupréau-en-Mauges**, rubrique « enduits de façade » ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en oeuvre un traitement soigné
- Les bardages **métalliques** sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, sauf s'ils ne recouvrent **qu'une partie des façades** et sauf en cas d'extension d'une construction existante
- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie

Toitures :

- ~~— Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 20 m² ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, il n'est pas fixé de règle concernant les pentes de toiture ; en outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou tuile, ou à défaut grise ou vert foncé, à l'exception des toitures terrasses végétalisées~~
- Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :
 - o soit de type traditionnel : tuile canal, de teinte rouge uniforme, ou ardoise naturelle, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect que ces deux matériaux autorisés ; le choix du matériau autorisé pour la construction neuve sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet
 - o soit relever d'une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...
 - o cependant, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture pour les vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

o en outre, des matériaux de substitution peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 40 m² (zinc prépatiné ou bac acier à joint debout de teinte sombre)

Clôtures :

- ~~— La clôture donnant sur voies ou emprises publiques ne doit pas excéder 1,80 mètres ;~~
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- Une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur et l'aspect de ce mur ;
- ~~Toutefois, aucune règle particulière de hauteur n'est imposée pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».~~
- La clôture sur voies ou emprises publiques et privées est constituée :
 - ~~o Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée), Soit de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre~~
 - ~~o Soit d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, uniquement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics~~
 - o Soit d'un mur plein soit d'un muret surmonté d'une grille ; les murs ou murets peuvent être enduits ou en pierres jointoyées. La hauteur maximale du mur ou du muret ne pourra pas excéder 0.80 m de hauteur.
 - o Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.
- La clôture sur limites séparatives ~~est ne doit pas excéder 1.80 mètres (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics) et peut être~~ constituée :
 - o Soit d'un mur plein (enduit ou en pierres jointoyées),
 - o Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées) surmonté par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée),
 - o Soit d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre
 - o Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.

UC 5 :

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant, dans le respect **du nuancier de Beaupréau-en-Mauges**, rubrique « enduits de façade » ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en oeuvre un traitement soigné

Toitures :

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées
- Les toitures visibles depuis le domaine public doivent présenter la teinte et l'aspect de la tuile canal ou de l'ardoise naturelle, ou être de teinte grise et d'aspect mat ou être végétalisées ; toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, l'emploi du matériau existant peut être toléré
- Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques

Clôtures :

- Si une clôture est édiflée, elle peut être constituée :
 - o **Soit** d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée), la hauteur totale ne devant pas excéder 1,40 mètre
 - o **Soit** de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - o **Soit** d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre
 - o **Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.**

1AUH et 2AU 5 :

Toitures :

- ~~Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, il n'est pas fixé de règle concernant les pentes de toiture ; en outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou tuile, ou à défaut grise ou vert foncé, à l'exception des toitures terrasses végétalisées~~

A 5 :

- Clôtures des constructions à usage d'habitation
Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage **respectant une distance minimum de 40 cm implanté en retrait de 40 cm** par rapport à la haie, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre

Dans les secteurs Nhl, Nlc, Nsc et Ntc 5 :

- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole devront être réalisés :
 - **en bardage bois** ouverts sur un côté, ,
 - **en bardage métallique mat de teinte grise ou couleur bois en toiture**
 - de ne pas imperméabiliser le sol

3.3.5.6 ARTICLE 7 : Stationnement

Harmonisation des règles relatives au stationnement et précisions concernant le stationnement vélo.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolutions

UA, UB, UC, UE 7 :

Stationnement des véhicules

- ~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération)~~

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

- ~~— Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions~~
- ~~— Il est exigé la création d'une place minimum de stationnement pour toute construction de logement neuf ; en revanche, cette exigence ne s'applique pas en cas de création de logements au sein du bâti existant~~
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération
- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de stationnements correspondants, les stationnements pourront être réalisés sur un terrain distant de moins de 300 m du terrain concerné par le projet par le biais d'une concession.

Stationnement des vélos

- Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et de prises de recharge électrique.
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.
- Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Destination	Stationnement des vélos
Habitation	<p><u>Habitat intermédiaire ou collectif (pour le neuf) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie minimale du local : 5 m² - Prises de recharge électrique - 1 place par logement - 2 places supplémentaires par tranche complète de 10 logements
Artisanat et commerce de détail Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique :	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

3.3.5.7. CONCLUSION VIS-A-VIS DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX RELATIFS A LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions de la règle écrite visent principalement à harmoniser l'écriture de la règle entre les différentes zones du PLU et plus particulièrement à :

- Eclaircir la règle applicable à chaque lot au sein des lotissements
- Préciser la portée limitée de la destination « habitation » en zone UE
- Préciser les mesures d'intégration architecturale des constructions, en particulier des annexes, des façades et des clôtures
- Compléter la règle relative au stationnement vélo.

Ces dispositions ayant pour vocation essentielle d'améliorer les modalités d'application du règlement écrit, n'ont pas d'incidence notable négative sur l'environnement. Les mesures d'encadrement et d'intégration sont destinées à renforcer la qualité des constructions et de leur insertion urbaine et architecturale notamment.

Le Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur confirme l'analyse du MO.

[Retour](#)

IV – Evaluation des incidences de la modification n°1 du PLU

4.1 Préambule

Les dispositions prévues par le PLU approuvé en 2019 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et leurs incidences sont ici considérées comme l'état de référence. L'incidence de la modification du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé. Une actualisation de l'état initial observé est cependant réalisée à l'échelle de la modification du PLU en fonction des données disponibles.

4.2 Synthèse des incidences par objet

Pièce du PLU	Evolution	Incidences
Erreurs matérielles	2 corrections apportées	Aucune
Règlement graphique	Suppression de l'emplacement réservé n°2 à ANDREZE	Incidence nulle
	Suppression de l'emplacement réservé n°5 à GESTE	Incidence nulle
	Suppression de la servitude de maintien de la diversité commerciale à JALLAIS	Incidence nulle
	ANDREZE et VILLEDIEU-LA-BLOUERE : suppressions des servitudes de maintien de la diversité commerciale	Incidence nulle
	BEAUPREAU : passage d'une zone UY (ZA de DYNA OUEST) à UYC (extension salle de sport et cabinet d'ostéopathie)	Incidence nulle
	LA JUBAUDIERE : passage de UY à UB de la partie logement d'un ancien garage automobile	Incidence nulle
	LA POITEVINIERE : passage d'une zone UY en UYC (extension boulangerie)	Incidence nulle
	JALLAIS : transformation d'une zone UC (ROSE DES VENTS) en périmètre d'attente de projet d'aménagement global en vue d'une opération de renouvellement urbain pour de l'habitat	Incidence nulle
	LA PICARDIERE : protéger une haie existante	Incidence positive
Chgt de destination	Beaupréau : La Bretonnière	Incidence nulle
	Beaupréau : Le coin des Pierres Blanches	Incidence nulle
	Beaupréau : Marcillé La Grange à pile, l'Ancienne écurie et l'Ancien fournil	Incidence nulle
	La Chapelle du Genêt : La Joussandière	Incidence nulle
	Jallais : La Petite Rivière	Incidence nulle
	Jallais : La Bourguinière	Incidence nulle
	Le Pin en Mauges : Les Camandières	Incidence nulle

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

OAP	Andrezé : modification de la limite de l'OAP « Site de Pont Marais »	Incidence nulle
	ST PHILBERT EN MAUGES : modification du périmètre de l'OAP de La Gagnerie	Incidence nulle
Règlement écrit	<p>Les évolutions de la règle écrite visent principalement à harmoniser l'écriture de la règle entre les différentes zones du PLU et plus particulièrement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eclaircir la règle applicable à chaque lot au sein des lotissements • préciser la portée limitée de la destination « habitation » en zone UE • simplifier la lecture de la règle concernant la possibilité d'édifier des abris pour animaux ne relevant pas des exploitations agricoles en zone A et N en supprimant les risques d'incohérence entre l'article 2 et les autres articles 3 à 5. • préciser les mesures d'intégration architecturale des constructions, en particulier des annexes, des façades et des clôtures • compléter la règle relative au stationnement vélo. 	<p>Ces dispositions ayant pour vocation essentielle d'améliorer les modalités d'application du règlement écrit, n'ont pas d'incidence notable négative sur l'environnement. Les mesures d'encadrement et d'intégration sont destinées à renforcer la qualité des constructions et de leur insertion urbaine et architecturale notamment.</p>

4.3 Analyse des incidences par thématique

Thématique	Incidence notable prévisible de la modification n°1
Consommation d'espace naturel, agricole ou forestier	La modification n'a pas pour objectif d'ouvrir une zone AU à l'urbanisation. Elle n'entraîne aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier supplémentaire. Aucune incidence notable négative ou positive n'est attendue de la procédure de modification.
NATURA 2000 : - NATURA 2000 FR5212002 : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé à 14km à vol d'oiseau des limites de la commune de Beaupreau en-Mauges	L'évolution envisagée n'aura aucune incidence (directe ou indirecte) sur les sites naturels protégés compte-tenu de son éloignement
Autres mesures de protection : Espace naturel sensible de la vallée de l'Evre et du parc du Château de Beaupréau	L'évolution envisagée n'aura aucune incidence (directe ou indirecte) sur les sites naturels protégés, celle-ci ne remettant aucunement en cause les protections existantes.
Habitats naturels et fonctionnalités écologiques Le territoire communal est concerné au total par : 1 ZNIEFF de type 1 : 520030139 Etang de la Junière 5 ZNIEFF de type 2 dont une s'étend en dehors de la commune (Vallée de l'Evre) : N0520220067 Bois du Château de la Forêt - 136,93 hectares (1ère génération) N0520220068 Etang du Bois Ham - 19,84 hectares (1ère génération) N0520012916 - Etang de la Thévinière - 33,84 hectares (1ère génération) N0520004468 Vallée de l'Evre 1845,06 hectares (1ère génération)	Aucun des périmètres des secteurs concernés par la présente modification ne sont localisés au sein d'un périmètre de protection environnemental identifié, ni au coeur d'une continuité écologique identifiée au titre du SRADDET ou du SCoT. La règle relative aux abris pour animaux ne relevant pas des exploitations agricoles n'est pas modifiée mais clarifiée. Cette règle vise à répondre aux besoins en la matière afin de permettre l'accueil des animaux dans de bonnes conditions sanitaires, environnementales et paysagères. La modification prévoit la protection d'une haie supplémentaire qui peut être qualifiée d'incidence positive. Aucune incidence notable négative n'est attendue de la procédure de modification.
Cycle de l'eau	Le PLU intègre déjà les enjeux du SDAGE et du SAGE, notamment à travers les mesures de protection de la biodiversité (vallées, zones humides, haies, boisements) et la prise en compte du risque inondation ainsi que la préservation de la qualité de l'eau. La procédure de modification

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

	<p>n'affecte pas la préservation des cours d'eau, ni les capacités de traitement des eaux usées et d'eaux pluviales, ni la capacité d'alimentation en eau potable.</p> <p>L'évolution envisagée ne présente donc ni enjeux, ni incidences particulières concernant l'eau potable, et les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales.</p>
<p>Paysages :</p> <p>7 monuments protégés</p> <p>Un site inscrit</p> <p>Une AVAP</p> <p>Autres éléments de patrimoine protégés au titre du L-151-19 ou du L-151-23</p>	<p>Les évolutions du règlement graphique prévoient principalement des adaptations des destinations et sous destinations.</p> <p>Les évolutions du règlement écrit visent principalement l'harmonisation des règles d'implantation, de volumétrie et de qualité architecturale.</p> <p>En ce sens, ces dispositions visent à faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions.</p> <p>L'évolution envisagée ne présente donc ni enjeux, ni incidences particulières concernant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.</p>
<p>Risques naturels :</p> <p style="padding-left: 40px;">Atlas des zones inondables de l'Evre et de la Sanguèze</p> <p style="padding-left: 40px;">Remontée de nappe par les vallées</p> <p style="padding-left: 40px;">Mouvement de terrain Retrait-gonflement d'argile</p> <p style="padding-left: 80px;">Risque sismique</p> <p style="padding-left: 80px;">Risque radon</p> <p>Risques technologiques</p> <p>Transport de matière dangereuse ICPE</p>	<p>Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans l'élaboration du PLU. La procédure n'a aucune incidence sur l'exposition aux risques naturels ou technologiques qui concernent la commune.</p>
<p>Nuisances</p> <p style="padding-left: 40px;">ICPE</p> <p style="padding-left: 40px;">Nuisances sonores :</p> <p style="padding-left: 80px;">A87, RD 15, RD 752, RD762</p> <p style="padding-left: 40px;">Sites et sols pollués</p>	<p>Les risques de nuisances ont été pris en compte dans l'élaboration du PLU. La procédure n'a aucune incidence négative vis-à-vis des nuisances sur les milieux ou la population.</p>
<p>Energie</p>	<p>Les dispositions relatives à la qualité architecturale des constructions sont harmonisées et simplifiées visant ainsi à mieux encadrer explicitement les travaux d'isolation par l'extérieur.</p>

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

	L'évolution envisagée présente des enjeux spécifiques quant à la gestion de l'isolation par l'extérieur des bâtiments mais n'a aucune incidence notable négative sur l'adaptation du territoire en termes de réduction de la consommation d'énergies fossiles et de production d'énergie renouvelable.
Déchets	Les objets de la modification n'entraînent aucune incidence spécifique sur la production de déchets.
Qualité de l'air et émission de gaz à effet de serre	Les objets de la modification visent à permettre des adaptations ponctuelles des possibilités d'évolution du tissu urbain existant. En ce sens, ils n'entraînent pas d'évolution des besoins en termes de mobilité, principale source d'émission de gaz à effet de serre. L'harmonisation de la règle relative au stationnement des vélos s'inscrit en cohérence avec la nécessaire adaptation des modes de déplacement pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. L'évolution envisagée ne présente donc ni enjeux, ni incidences particulières concernant la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.

[Retour](#)

V -Le dossier soumis à l'enquête

5.1 Composition du dossier

Le dossier de modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges, de 252 pages, a été réalisé par les services de la commune de Beaupréau-en-Mauges et Ouest Am qui, depuis 1978, accompagne les entreprises, les territoires et leurs acteurs dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, de la biodiversité, de l'aménagement et de la transition énergétique.

Il a été complété par la commune de Beaupréau-en-Mauges pour les documents administratifs, les éléments de l'information du public sur l'ouverture de l'enquête publique.

Son site est consultable sur le lien ci-dessous :

<https://beaupreauenmauges.fr/au-quotidien/actualites-beaupreau-en-mauges/2951-evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu>

Pièce n°1 : Notice d'information de 28 pages

- Textes régissant l'enquête publique
- Procédure de modification

Pièce n°2 : Annexes obligatoires de 27 pages

- Arrêté de prescription de l'enquête publique
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Avis de la MRAe
- Avis des PPA

Pièce n°3 : Notice de présentation de 101 pages

- Document concerné et objectifs de l'évolution
- Contexte de la planification concernant le territoire
- Type de procédure engagée et objectifs de la procédure
- Déroulement de la procédure de modification
- Caractéristiques principales du territoire communal
- Description de la procédure de modification
- Auto-évaluation : approche thématique
- Table des cartes

Pièce n°4 (nommée P3) de 96 pages

- Introduction générale au règlement
- Dispositions communes applicables à toutes les zones
- Dispositions complémentaires applicables aux zones urbaines
- Dispositions complémentaires applicables aux zones à urbaniser
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Annexes :
 - o Liste du petit patrimoine protégé
 - o Liste des changements de destinations
 - o Nuancier

5.2 Évaluation du dossier

Le « cœur » du dossier est constitué de la notice de présentation de la modification n°1 du PLU, du règlement écrit, des documents graphiques, des OAP, il convient d'ajouter la liste des emplacements réservés.

Il est complété par les documents administratif complémentaire (délibérations, arrêtés, avis des PPA/PPC...).

Il est complet et conforme à la réglementation.

Il est bien structuré et de présentation agréable, bien que la dimension de certaines illustrations ne soit pas appropriée. Le vocabulaire et la formulation sont facilement accessibles.

Le Commissaire enquêteur

Le document de base, « Notice de présentation », est pour le public le point d'entrée dans le dossier, est dans sa rédaction et sa présentation à la hauteur des enjeux du projet.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier élaboré par le Cabinet Ouest Am et les services de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un document solide s'appuyant sur une bonne connaissance du territoire.

Retour

VI - Les avis des PPA et des PPC sur la modification du PLU

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des PPA et PPC qui ont été consultées : 18 personnes publiques se sont vu notifier le dossier dont la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). 3 ont émis un avis avec des observations.

Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées

Liste des PPA et PPC consultés	Date d'envoi	Date limite de retour	Date réponse	Préconisations
MRAe	12/07/2024	12/09/2024	0	Voir Avis
Préfecture de Maine & Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	0
DDT du Maine et Loire	12/07/2024	26/09/2024	Demande délai sup. (1 semaine)	Voir Mail
DREAL Pays de la Loire	12/07/2024	26/09/2024	0 Aucune	0
ARS Pays de la Loire	12/07/2024	26/09/2024	01/08/2023	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de l'absence d'impact sur la ressource en eau - Mettre en place des mesures ERC concernant la nuisance sonore pendant les travaux - Rappel du classement Radon en catégorie 3 - Mesure pour limiter la dégradation de l'air
DRAC Pays de la Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	0
CRPF Sud Maine et Loire / Vendée	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	0
Conseil Départemental	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	0
Mauges Communauté	12/07/2024	26/09/2024	05/09/2024	Observation dans le PDF
Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine et Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	0
Chambre des métiers et de l'artisanat de Maine et Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	0
Chambre d'agriculture de Maine et Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	0
Institut National de l'Origine et de la Qualité	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	0

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Communauté de communes Sèvre-et-Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	°
Commune de Sèvremoine	12/07/2024	26/09/2024	02/09/2024	Aucune observation
Commune de Chemillé-en-Anjou	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	°
Agglomération du Choletais	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	°
Commune de Montrevault-sur-Evre	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	°

Le Commissaire enquêteur

Il est à noter que l'avis de la DDT est parvenu le 17/10/2024 soit 21 jours après la date limite.

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Suite à la sollicitation de la commune de Beaupréau-en-Mauges, les PPA et PPC ci-après se sont exprimés.

- **La MRAe (Annexe 1)**

Suite à une saisine du 18 juin 2024, la MRAe, dans son avis conforme PDL-2024-7960 du 28 août 2024, est d'avis que « la M1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » et qu'ainsi il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

D'autre part elle recommande :

- *d'argumenter de façon explicite le choix des changements de destination envisagés en cohérence avec les objectifs de limitation du mitage tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire ;*
- *de considérer l'opportunité d'une prescription concernant les changements de destination afin qu'un inventaire environnemental soit réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée ;*
- *de limiter leur potentiel aménageable en cohérence avec les enjeux environnementaux et les capacités de desserte par les réseaux existants notamment au regard de l'hétérogénéité des surfaces annoncées (entre 46 m² et 800 m²) et des niveaux de réurbanisation pouvant en résulter à l'échelle de certains petits hameaux ;*
- *de développer et intégrer les mesures traduisant l'intégration de la trame noire dans le PLU, mesures citées en rubrique 4.3.1. du formulaire d'examen au cas par cas mais non développées à l'occasion de cette procédure de modification.*

- **L'ARS**

Sollicitée par un courrier du 17 juillet 2023, l'ARS a donné un avis favorable au projet de M1 de la commune de Beaupréau-en-Mauges sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- **Ressources en eau :**

La M1 ne génère pas d'impact sur la ressource en eau, veiller à l'absence d'infiltrations pendant la phase de travaux

- **Nuisances sonores et qualité de l'air :**

Voisinage immédiat :

Mettre en œuvre des mesures ERC.

Qualité de l'air :

Mettre en œuvre des mesures ERC.

- **Le règlement :**

Pas de commentaires

- **Environnement :**

D'une manière générale le projet va dans un sens favorable à l'environnement. Penser à la création d'un îlot de fraîcheur urbain afin de se prémunir des périodes de canicule.

- **MAUGES COMMUNAUTE**

Sollicitée par un courrier du 12 juillet 2023, Mauges communauté a donné un avis favorable au projet de M1 de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Néanmoins 18 observations ont été déposées.

- Qualité et lisibilité des cartes, tableaux, copie de courrier.
- Cohérence des cartes, typographie
- Manque de visuel

- Netteté de contour de parcelles, suggestion sur le tracé
 - Manque d'information sur une situation de haie et l'argumentaire du sujet abordé
 - Correspondance de carte/sujet abordé
 - Suggestion de modification d'OAP
 - Observation sur des dérogations possible par rapport aux implantations par rapport aux voies publiques
 - Manque de règles pour l'aspect des toitures
 - Implantation du grillage par rapport aux haies
 - Bardage en façade, demande de précisions
 - Teinte des bardages, des clôtures
 - Texte en doublon
 - Intégration de versions lisibles du PLU
 - Taux de densité d'habitat
- **La DDT**

Le Commissaire enquêteur souligne à nouveau les 21 jours de retard quant à la réponse de la DDT. Néanmoins les axes de réflexions soulevés méritent d'être rapportés ci-après.

1^{ère} observation

« En remarque préalable, j'attire votre attention sur la difficulté de lecture de certains éléments graphiques qui ne facilitent pas la compréhension des changements à opérer ; avec des noms de rue illisibles ou des choix de tracés linéaires trop ténus, le dossier peut devenir peu lisible pour le public. Ce point serait à améliorer. De plus, je me permets de vous rappeler que la compatibilité du projet de modification avec les documents de portée supérieure doit être étudiée ; cet élément ne figure pas dans la notice de présentation. Le dossier devra le comporter avant l'approbation. Enfin, différents points de justification manquent à l'analyse, permettant de renforcer l'intérêt général des projets. Vous en retrouverez la liste dans la note annexée. »

2^{ème} observation

« S'agissant du point 6.2.10 concernant les changements de destination à des fins de logements de 9 nouveaux bâtiments (pp 46-81), j'attire votre attention sur le manque de justification concernant ces ajouts. Ainsi, le projet de modification intègre un nouveau mode d'examen du critère de distance par rapport au siège d'activité agricole, qui ne serait plus axé sur le métrage, mais sur une réflexion plus globale d'usage local au niveau des lieux-dits, privilégiant l'activité agricole au détriment des changements de destination (page 52 et suivantes : « Le groupe de travail préfère ne pas instituer de distance métrée, mais plutôt de réfléchir par secteurs, par lieux-dits, et par bon sens. Si dans un lieu-dit il existe une activité agricole, aucun changement de destination de granges ne pourra être autorisé »). Cette modification de critère, bénéfique a priori, peut questionner quant à la seule notion de lieu-dit comme référence, dans la mesure où deux lieux-dits riverains pourraient présenter des caractéristiques différentes, l'un sans activité agricole permettant le changement de destination, alors qu'une exploitation présente dans le second, serait entravée dans son développement par la suite. Le maintien d'une distance minimale entre logement et activité agricole en dehors de tout autre critère, semble rester le meilleur garant pour éviter les conflits d'usages.

Ainsi, il ressort de l'analyse que certains bâtiments identifiés (précisés dans la note jointe) sont situés à proximité de bâtiments à usage agricole d'après les photos aériennes (123 m, 182 m, voire 88 m). Leur identification apparaît contradictoire avec le constat de la note de présentation

(p 50 et suivantes) qui précise que « les habitations trop proches en milieu agricole et naturels, peuvent entraîner des problèmes de voisinages ». Ainsi, l'absence de mention de la distance dans les fiches des présentations des bâtiments pouvant changer de destination, est problématique. Il serait utile d'y remédier dans le document d'approbation.

En conclusion concernant les projets de changements de destination, le principe de prudence dans leur désignation doit primer, afin d'éviter les effets indésirables liés à l'installation de nouveaux habitants en zone rurale. Outre les enjeux de mitage, d'atteinte à la biodiversité ou une dépendance accrue au véhicule individuel, les conflits d'usage réduisant le développement de l'activité agricole peuvent en effet présenter un écueil majeur de ces nouvelles installations. Ce sujet très sensible est particulièrement étudié dans le cadre des avis conforme de la CDPENAF, lorsque les particuliers présentent la demande d'autorisation d'urbanisme visant à rendre le changement de destination effectif. J'attire particulièrement votre attention sur les sites qui seraient retenus comme potentiels changements de destination, mais non conformes aux principes visés par ladite commission, et qui en n'obtenant pas de droits à construire ou transformation, conduiraient à mettre en difficulté les nouveaux propriétaires.

Dans ces conditions, la désignation par la collectivité, des bâtis éligibles au changement de destination, doit rester mesurée et présenter un caractère d'exception. De plus, le potentiel de logements induits pour la commune serait à revoir, en incorporant les changements de destination éligibles. »

3^{ème} observation

« S'agissant des évolutions envisagées sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'essentiel des modifications consistant à diminuer la taille des OAP dans les zones à urbaniser, il faudra veiller à bien en maintenir les densités différenciées selon les pôles identifiés telles que préalablement définies. Les autres points sont indiqués dans la note technique. Par ailleurs, je tiens à vous indiquer qu'en application des articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, à l'occasion de cette modification, le PLU doit présenter une OAP thématique définissant un échancier prévisionnel déterminant d'une part l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones à urbaniser et d'autre part, la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Le PLU doit aussi comporter une OAP précisant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Je vous invite à compléter votre dossier sur ces points avant approbation. »

Conclusions de la DDT

*En conséquence, sous réserve de prendre en considération les observations émises ci-dessus et ainsi que les précisions apportées dans la note technique jointe, j'émet **un avis favorable** au projet de modification.*

Le Commissaire enquêteur

La DDT a joint à son analyse une note complémentaire consultable ci-après.

« Note technique annexée et complétant l'avis de l'État concernant la notification du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges »

L'examen du projet appelle les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Cette note reprend de façon linéaire les objets de la modification, afin de faciliter la lecture des éléments de réponse.

• **Concernant les difficultés de lecture** relevées dans les évolutions graphiques, voici deux exemples avec l'objet 6,2,4 - servitudes de diversité commerciale, où les noms des rues ne sont pas lisibles ou encore celui du point 6,2,5, page 37 dont la dénomination des zonages avant et après modification n'est pas aisément lisible.

• **Concernant l'intégration de la trame noire dans le PLU(i)**, décrite dans le résumé figurant dans l'annexe 2 valant saisine de la MRAe, ce sujet ne se retrouve pas dans la notice de présentation : s'il s'agit d'une erreur, ce point n'ayant pas été développé dans la notice de présentation, il devra être supprimé. Le formulaire aurait dû être mis en cohérence avec le contenu du dossier.

• **Les emplacements réservés et linéaires commerciaux**

Page 34, point 6,2,2, (levée d'ER n°5) qui concerne la suppression de cet emplacement réservé manque d'explication. Le seul fait que le terrain visé soit un jardin de particulier n'est pas un facteur de justification de levée d'ER. Le projet est-il abandonné ou ne présente plus d'intérêt public ? En outre, il faudrait préciser la mesure de substitution comme modalité de desserte de la future zone 2 AUh si celle-ci devait perdurer. Ce point pourra être réinterrogé dans le cadre de la révision du PLU et d'une gestion économe de l'espace, notamment pour ce secteur proche du centre.

Page 35, point 6,2,3 : concernant le linéaire commercial de Jallais, contrairement à ce qui est indiqué, il existait encore un commerce en 2022 (fermé depuis 2 ans et non remplacé). La réduction de cette protection du linéaire commercial mérite une justification plus claire surtout au vu de sa position dans le bourg.

Pages 35-36, point 6,2,4, la suppression partielle du linéaire commercial de Villedieu-la-Blouère appelle une justification plus précise, voire étayée d'une étude concernant la vitalité des commerces dans cette rue, afin de valider cette modification.

Avec la perte d'attractivité des locaux commerciaux de centre bourg, dont la configuration n'est parfois plus adaptée aux besoins des commerçants, la levée de protection de ces linéaires commerciaux de proximité, conduira à des modifications d'usage avec le recours accru aux déplacements en véhicules individuels vers les commerces de périphérie. Une réflexion globale semble primordiale avant de procéder à des évolutions de configuration de centre-ville difficilement réversibles. Les dispositifs d'appui aux études commerciales de l'ANCT peuvent proposer un levier d'action permettant d'analyser les différentes situations. Par ailleurs, en cas d'ouverture au changement de destination des locaux commerciaux identifiés comme non viables, le décompte des nouvelles habitations créées, sera à comptabiliser dans le besoin de production de logements identifiés dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

• **Les évolutions de zonages**

Page 39, point 6,2,6 visant à extraire une habitation du zonage UY afin de l'intégrer au zonage UB riverain, dans la mesure où le logement est désormais dissocié de l'entreprise, manque de clarté dans son explication littérale.

Pages 40-42, point 6,2,7 précise les conditions d'implantation du sous-zonage UYc afin de favoriser l'extension d'une boulangerie. Or, le document graphique indique (mais également sur le tableau de synthèse p 87) la création d'un sous secteur Uyc1, sans indiquer la teneur ou la particularité réglementaire de cet indice 1. Considérant, d'une part, le défaut de développement écrit de ce sous-zonage, et d'autre part, l'interrogation que soulève la création même d'un sous-zonage spécifique pour un seul objet au sein de la commune, une clarification de ce projet est nécessaire. La boulangerie présentant une surface de plancher supérieure à 400 m², le règlement de la zone UYc déjà existante, semble tout à fait indiquée pour répondre aux besoins d'extension décrits.

Pages 42-43, point 6,2,8 proposant la création d'un PAPAG doit intégrer les précisions réglementaires visés par l'article R151-32 du Code de l'Urbanisme, notamment les deux éléments suivants :

- la date de validité du périmètre d'attente est à inscrire sur le document graphique
- la modification du règlement écrit afin de préciser la nature de ce qui est autorisé et interdit le temps de cette mise en attente

• **Évolutions concernant le paysage et la biodiversité**

Pages 44-45, point 6,2,9 : Le projet visant la protection d'une haie doit s'appuyer sur un argumentaire plus précis et justifiant de son intérêt particulier, (multistratè, essences, fonction écologique, hydrologique, etc.) qui conduit à devoir la préserver, au titre des articles L 151-19 et/ou L 151-23.

• **Évolutions relatives aux changements de destination de 9 nouveaux bâtiments (point 6,2,10 - pages 46-81)**

Comme évoqué dans l'avis, certains sites ne semblent pas répondre aux critères d'éligibilité retenus dans le rapport de présentation du PLU opposable de la commune de Beaupréau-en-Mauges. Cette grille précise notamment, page 43 des justifications du rapport de présentation, que les changements de destination peuvent concerner un bâti disposant d'un potentiel à transformer (emprise au sol minimale de 100 m², hauteur sous-plafond suffisante, présence d'ouvertures suffisantes). Or plusieurs bâtiments faisant l'objet de la modification présentent une emprise au sol inférieure à 100 m².

C'est le cas pour le site de la Bretonnière (p 47) dont la photo indique par ailleurs, au vu des fenêtres d'apparence neuves, qu'il s'agirait d'une régularisation, alors que le bâti représente environ 60 m² d'après le cadastre. De fait en permettant le changement de destination d'un bâtiment qui n'était pas éligible selon le critère d'emprise au sol, des droits à extension seront permis.



Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Le site de la Jousandière à la Chapelle du Genêt, (pp 65-68) présente le même défaut de taille minimale dans la mesure où une partie de l'emprise projetée correspond à un appentis non clos ; le bâtiment concerné est d'ailleurs indiqué graphiquement sur une partie seulement de l'emprise totale.



Le projet de changement de destination de La Bouguinière (p 73 et suivantes), à Jallais est situé quant à lui a priori à proximité de bâtiments agricoles d'élevage. Si le site n'est pas répertorié comme siège d'exploitation, la refonte récente des bâtiments et les terrassements en cours (cf vue aérienne) semblent indiquer que l'activité existe toujours. Si au contraire les locaux ne sont plus en activité agricole, en favorisant l'implantation de nouveaux habitants par ce changement de destination, le retour à l'activité agricole deviendrait impossible d'une part et les anciens bâtiments d'élevage deviendraient des friches non traitées à terme. Le choix de l'identification ne semble de fait pas pertinent.



Concernant le site des Camandières, (le Pin en Mauges) l'indication précise du bâtiment à prendre en compte est à revoir. En effet, d'après la surface indiquée de 260 m² dans la fiche du projet (p 77), il ne s'agirait que de la partie centrale et non de l'ensemble du bâti représentant plus de 400 m² et vraisemblablement composés d'annexes hors critères.

• **Évolutions relatives aux OAP**

Page 81, point 6,3,1 L'OAP du « Site du pont Marais » – Comme pour chaque modification d'OAP, l'évolution de la surface de l'OAP, au-delà de son changement d'apparence graphique, doit également présenter, dans la fiche relative à l'OAP et sous forme « avant et après », les différences chiffrées concernées (surface, nombre de logements, etc.)

Page 83, point 6,3,2 (dont la double dénomination 6,4,2 prête à confusion) – OAP « de la Gagnerie » à St Philbert en Mauges. L'objectif de cette OAP étant de réaliser du logement, la justification motivant le retrait d'une parcelle semble contradictoire. La rédaction ambiguë du projet indique au contraire que l'actuelle OAP opposable, ne comprendrait pas cette parcelle. Or le périmètre de l'OAP opposable la prend en considération dans le projet d'ensemble. Ce projet,

en invitant à urbaniser la parcelle à exclure de l'OAP, afin d'éviter une dent creuse, sans que ce ne soit justifié, semble manquer de cohérence.

• **Autres évolutions**

Pages 91-96, point 6,4,5 –évolution réglementaire UA5, UB5 et UC5 : concernant la teinte des enduits, le projet de modification n'indique pas le type de nuancier auquel se substitue le nuancier de Beaupréau. Il s'agit du nuancier départemental. Ce point doit apparaître barré en parallèle de la substitution pour les trois articles concernés.

Pages 96-98, point 6,4,6 relatif au stationnement. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos, devront être en cohérence avec les articles L151-30 et L151-34 à 35 du CU (logements locatifs sociaux). En effet, le code de l'Urbanisme dispose dans son article L 151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH). » Pour rappel, l'article L113-18 du CCH précise que : « Toute personne qui construit : 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé », sans faire référence à une superficie minimale. Enfin sur la forme, la redondance des introductions des deux premiers alinéas (p 97) semble superfétatoire (1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, (...) 2) Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. »

Retour

VII - Organisation de l'enquête

7.1 Réunion préparatoire avec l'autorité organisatrice

Au cours d'une réunion avec M. Florian PERIER, le mercredi 9 octobre 2024, il a été arrêté l'organisation de l'enquête suivante :

- Choix des lieux et dates de visite, d'affichage, de permanence, de paraphage, de remise du PVS, du rapport et des conclusions et de dépôt des registres et des dossiers. Le siège de l'enquête est fixé à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges où deux permanences seront tenues et une permanence dans les mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais.

- Le dossier, les observations

Le dossier a été consultable en version papier à Beaupréau-en-Mauges et dans les 2 communes déléguées sus-citées. En plus dans chaque commune déléguées, le dossier a été consultable en numérique, en mairie, pendant la durée de l'enquête et sur le site de la commune <https://beaupreauenmauges.fr/au-quotidien/actualites-beaupreau-en-mauges/2951-evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu>

- Les observations ont été déposées par écrit dans les registres papier dans les 3 communes de permanence, par courrier adressé en mairie à l'attention du Commissaire Enquêteur et sur le mail dédié : enquetepublique@beaupreauenmauges.fr
- Les consignes à laisser en mairies : communiquer, au siège de l'enquête, une copie des observations laissées sur les registres papier au fur et à mesure. Celui-ci les communiquera au Commissaire Enquêteur.
- Communiquer au Commissaire Enquêteur le nombre de consultation du dossier sur le site de la mairie.

7.2 Réunion avec le MO

Au cours de la réunion préparatoire ont été abordés les sujets suivants :

- Objectifs visés par la modification n°1 du PLU
- Incidence des modifications par thème de certains paragraphes du règlement écrit, dont les changements de destinations, des limites du règlement graphique et des OAP.

7.3 Visite des lieux

Le mercredi 9 novembre 2024, en vidéo, le Commissaire Enquêteur s'est rendu, plus particulièrement, sur les lieux concernés par les impacts les plus importants du projet de modification du PLU (4 communes et 7 lieux), piloté par M. Florian PERIER.

Un des objectifs de la visite était de mesurer l'impact de ces modifications et d'anticiper et de préparer le Commissaire Enquêteur à des questions susceptibles d'être posées lors des permanences.

Le Commissaire Enquêteur a retenu comme lieux de visite :

- Villedieu-la-Blouère : abrogation du linéaire commercial
- St Philbert-en-Mauges : correction du périmètre de l'OAP
- Andrezé :
 - o Limites de l'OAP de Pont-Marais
 - o Linéaire commercial rue de La Poste
- Jallais :
 - o Haie à protéger à La Picardière
 - o Transformation d'une zone UC, à la Rose des Vents, en PAPAG

Le Commissaire Enquêteur

Les conditions atmosphériques ne s'y prêtant pas, le MO et le Commissaire enquêteur sont convenus de réaliser la visite des lieux en vidéo et de se présenter sur les lieux ultérieurement si nécessaire.

Il ressort de la réunion et de cette visite vidéo, un réel sentiment de cohérence du projet intégrant :

- *la nécessité de l'évolution de la législation en matière d'habitat*
- *le soucis de protéger l'environnement*
- *le soucis de mettre en œuvre des projets globaux*

7.4 Publicité de l'enquête

La tenue de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges a été portée à la connaissance de la population par différents supports d'information :

- **Affichage :**

L'avis d'enquête reprenant les termes principaux de l'arrêté PAD 2024-629 du 1^{er} octobre 2024 a été déployé sur le territoire de la commune, par des affiches au format A2 sur fond jaune, dans les lieux des principales modifications du PLU. Ainsi 7 panneaux d'affichage ont été mis en place sur le terrain aux endroits les plus appropriés, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et maintenus pendant toute la durée de celle-ci

Dans chaque panneau d'affichage de la commune et des 10 communes déléguées, un affichage au format A4 a été réalisé.

- **Presse :**

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des Annonces légales des journaux Ouest France 49 et Courrier de l'Ouest, les mardi 8 octobre 2024 et jeudi 24 octobre 2024.

- **Internet :**

Sur le site Internet de la Commune de Beaupréau-en-Mauges, <https://beaupreauenmauges.fr/au-quotidien/actualites-beaupreau-en-mauges/2951-evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu>

la population pouvait prendre connaissance de :

- l'arrêté de prescription de la modification n°1
- le courrier de saisine de la MRAe
- le courrier de notice aux PPA
- l'avis conforme de la MRAe
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- le dossier de l'enquête (notice d'information, annexes obligatoires, notice de présentation et pièces écrites)

7.5 Paraphage des dossiers d'enquête

Conformément à la réglementation, le Commissaire Enquêteur a paraphé à l'Hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges, le mercredi 9 octobre 2024, les 3 dossiers papier d'enquête et registres mis à disposition du public dans les 3 lieux de permanences.

Les dossiers d'enquête ont été mis en place par l'autorité organisatrice dans chaque mairie.

[Retour](#)

IIX. Le Déroulement de l'enquête publique

8.1 Les Permanences du Commissaire Enquêteur

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a tenu 4 permanences réparties entre la commune de Beaupréau-en-Mauges et les mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais selon le programme présenté ci-après.

Les horaires indiqués dans le tableau sont ceux de l'ouverture officielle des mairies.

Légende :

Commune	
Beaupréau-en-Mauges	BeM
Villedieu-la-Blouère	VIB
Jallais	J

Date	Com-mune	Horaires
Mercredi 23/10/2024	BeM	9h00/12h30
Lundi 28/10/2024	VIB	14h00/17h00
Mercredi 30/10/2024	J	14h00/17h00
Mercredi 6/11/2024	BeM	14h00/17h00

8.2 Le Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. L'ensemble des services chargé de l'organisation matérielle a fait preuve de professionnalisme et les consignes données aux mairies ont bien été respectées.

Le Commissaire Enquêteur a reçu, au cours de ses 4 permanences, sur les 3 lieux de déposition, personnes, il a été déposé 4 observations, 1 courrier (doublon) et 1 mail (doublon), annexés, développant 4 questions et/ou observations.

Il est à noter qu'aucune seule observation était en rapport avec la modification n°1 du PLU, les autres se rapportant au PLU même.

Pour ces observations, le Commissaire Enquêteur apportera une réponse individualisée à chaque pétitionnaire. Cette option correspond, pour lui, dans la limite du temps imparti et de ses capacités d'investigations, à l'état d'esprit qui doit prévaloir lors de l'élaboration d'une modification de PLU.

Le public rencontré par le Commissaire Enquêteur a été d'une très grande courtoisie malgré une inquiétude certaine sur les conséquences du PLU sur l'usage qu'ils pourront faire de leurs biens. Il a manifesté une forte attente sur la communication qui sera faite à l'issue de l'enquête.

Sa mobilisation n'a pas été à l'image des problèmes que pourraient poser les modifications du PLU.

Le personnel d'accueil a cherché à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au bon déroulement des permanences du Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que la population, depuis l'origine du projet jusqu'à la clôture de la consultation publique, a disposé de tous les éléments d'informations nécessaires à une bonne participation à ce projet.

Retour

IX - Bilan de l'enquête publique

9.1 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus, le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00 à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges. Comme le précise l'arrêté communal portant organisation de l'enquête, le registre a été clos par le Commissaire Enquêteur. Les 3 registres ont été emportés par le Commissaire Enquêteur ainsi que le certificat d'affichage (annexe 4).

Le dossier, déposé sur le site internet <https://beaupreauenmauges.fr/au-quotidien/actualites-beaupreau-en-mauges/2951-evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu> a été fermé à 17h00, ne permettant plus la consultation du dossier. L'adresse mail dédiée enquetepublique@beaupreauenmauges.fr est devenue inopérante le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00.

Les opérations de clôture de l'enquête publique ayant été réalisées, le Commissaire enquêteur a consacré un temps d'échanges avec le responsable urbanisme de la commune, pour dresser un premier bilan de la consultation publique et préciser le planning des opérations à venir.

9.2 Les observations recueillies

L'enquête publique, qui s'est déroulée sur une durée de 15 jours, a connu une très faible mobilisation de la population de Beaupréau-en-Mauges

La page urbanisme a été consultée 26 fois.

6 personnes se sont présentées au Commissaire enquêteur.

Les observations recueillies sont au nombre de 4 au total.

Dans ces 4 observations, il a été posé 4 questions.

Leur répartition, par communes concernées, est présentée dans un tableau ci-après.

Codifications :

Codification des observations par thèmes

Acronyme	Type d'observation
CD	Changement de destination
CZ	Changement de zonage

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Observations par commune

Commune		Nbre d'observations
Beaupréau-en-Mauges	BeM	1 (+2doublons)
Villedieu-la-Blouère	VIB	2
Jallais	J	1
Total		4

Observations par dépôt

DEPOT	CODE	NOMBRE D'OBSERVATIONS
Courrier	C	1 (doublon)
E-mail	M	1 (doublon)
Registre en mairies	ReM	4

Observations par thèmes

THEME D'OBSERVATION	NOMBRE D'OBSERVATIONS
CD	1
CZ	3

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur note que les changements de zonage sont majoritaires dans les dépositions du public. Le changement de destination enregistre une déposition en trois exemplaires.

9.3 Registre des observations déposées

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	Code	Thème
01	1/VIB	Mme Annie-Claude GABORIAU M. Dominique BIROT	8 place Monseigneur DU-PONT Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges et 14 place Charles de Gaulle 44330 Vallet	AD 940	ReM	CZ
02	2/J	M. GODINEAU et son père Alain GODINEAU	15 rue de La Clairière 49120 Chemillé-en-Anjou	A1136	ReM	CZ
03	3/B	M. Stéphane BRIAND	14 rue des Colibris St Macaire-en-Mauges 49450 SEVREMOINE	45-46-47	C + ReM + M	CD
04	2/VIB	M. Aurélien BROCHARD	14 allée de Nontatais 49450 Villedieu-la-Blouère	AC 1198	ReM	CZ

9.4 Le procès-verbal de synthèse (PVS)

Conformément à l'article R123.18 du Code de l'Environnement, *Le Procès-Verbal de synthèse* a été remis en main propre à M. Florian PERIER par le Commissaire Enquêteur, le mardi 12 novembre 2024 à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges dans la semaine après la clôture de l'enquête.

Cette remise s'est faite dans le cadre d'une réunion d'échange.

Le document, après une présentation générale du projet et du déroulement de l'enquête, expose le bilan de l'enquête publique, les questions thématiques issues des observations du public, celles d'ordre général sur la modification n°1 du PLU et les cas individuels.

[Le PV de synthèse](#) est joint en intégralité en annexe au présent rapport.

9.5 Le Mémoire en réponse de la collectivité

Conformément au même article L123-18 du Code de l'Environnement, la collectivité a disposé de quinze jours pour remettre à la commission d'enquête, « *un mémoire en réponse* ».

[Le mémoire en réponse](#), sous la forme de réponses aux observations du public en complément du tableau figurant au PVS et à celles des PPA et PPC.

Il a été transmis au Commissaire Enquêteur, avec son accord, sous forme numérique le mardi 26 novembre 2024.

Le mémoire en réponse est joint en intégralité en annexe du présent rapport.

Fait à Angers le mardi 3 décembre 2024

Le Commissaire Enquêteur



Raymond LEFEVRE

[Retour](#)

ANNEXES

1 Avis MRAe



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification n°1
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Beaupréau-en-Mauges (49)

N°MRAe PDL-2024-7960



Avis conforme n° 2024ACPD59 / PDL-2024-7960 du 28 août 2024
Modification n°1 du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges (49)

1/5

Département de Maine et Loire

Commune de Beaupréau-en-Mauges

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 18 juin 2024 relative à la modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges présentée par Monsieur Franck AUBIN, Maire, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 19 juin 2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 12 août 2024 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges qui consiste à faire évoluer plusieurs pièces de ce PLU afin de le rendre plus opérationnel et adapté aux évolutions constatées et voulues :

- Modifier le périmètre de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par réduction mineure de leur périmètre ;
- Modifier le règlement graphique pour :
 - instaurer à Jallais une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur une zone UC, Domaine de la rose des vents, en vue d'une opération de renouvellement urbain pour l'habitat (23 072 m²) mixant une typologie diversifiée d'habitats et des commerces ;
 - créer un sous zonage UYc en zone UY (zone artisanale) afin de permettre l'extension d'un commerce ou d'une activité à Beaupréau (2 351 m²) et à La Poitevinière (2 028 m²) ;
 - dissocier la partie habitation d'un garage automobile (797 m²) par le passage d'une zone UY à UB ;
 - supprimer deux emplacements réservés (Andrezé ER n°2 et Gesté ER n° 5) ;
 - supprimer des linéaires matérialisant une servitude de maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du code de l'urbanisme) à Jallais, Andrezé et Villedieu-la-Blouère ;
 - créer un linéaire de haies protégées à La Picardière ;
- Identifier neuf nouveaux bâtiments susceptibles de changements de destination :
 - Beaupréau : la Bretonnière (60 m²), Le coin des pierres blanches (280 m²), Marsillé (grange 800

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

- m², écurie 104 m², fournil 120 m² ;
- o La-Chapelle-du-Genêt : La Joussandière (46 m²) ;
- o Jallais : La petite rivière (706 m²), La Bouguinière (310 m²) ;
- o Le-Pin-en-Mauges : Les Camandières (260 m²).
- Apporter des évolutions au règlement écrit ;
- Rectifier des erreurs matérielles mineures.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- Beaupréau-en-Mauges est une commune de 23 639 habitants (INSEE 2021) issue de la fusion des dix communes de la communauté de communes du Centre-Mauges le 15 décembre 2015¹. Ce territoire représente une superficie de 23 000 hectares.
- Beaupréau-en-Mauges appartient à la communauté d'agglomération de Mauges Communauté regroupant six communes nouvelles soit une population totale de 121 626 habitants (INSEE 2021) qui dispose d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Mauges approuvé le 8 juillet 2013, en cours de révision. Cette commune rurale située entre Angers, Nantes et Cholet présente de petits pôles urbains où se concentre le développement des activités économiques. Elle dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 octobre 2019. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale produit en janvier 2019 sous le numéro 2019-3795². Trois révisions allégées et deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU ont favorisé l'évolution de ce document d'urbanisme.
- La commune est concernée par le SDAGE³ Loire-Bretagne approuvé le 18 mars 2022 et par le SAGE Evre-Thau-Saint-Denis approuvé en janvier 2017.
- Les périmètres d'inventaire et de protection du territoire communal concernent notamment :
 - o six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) une ZNIEFF de type 1 et cinq ZNIEFF de type 2) ; un espace naturel sensible (ENS) « la Vallée de l'Evre » dont le parc du Château de Beaupréau est également site naturel inscrit ;
 - o le plus proche site Natura 2000, « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé », est distant de 14 km des limites communales ;
 - o la trame verte et bleue (TVB) identifiée à l'échelle communale s'articule autour de la vallée de l'Evre et du réseau hydrographique. 2 053 ha ont été qualifiés de réservoirs de biodiversité (8,8 % du territoire), 2 753 ha de corridors écologiques (11,8 %) ainsi que 299 km de cours d'eau. Cinq ruptures de continuités écologiques ont été repérées. Les zones humides représentent environ 5,7 % de la surface de la commune soit 1 287 ha ;
 - o des espaces boisés classés sont identifiés par le PLU en vigueur ;
- aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est envisagée, aucun impact sur des espaces Natura 2000, zones d'inventaires, continuités écologiques ou zones humides identifiées n'est permis par la modification n°1 du PLU ;
- les changements de destination retenus n'apparaissent pas argumentés au regard :
 - o de l'objectif de limitation du mitage définis dans la charte agriculture et urbanisme du Maine et Loire ;
 - o des éventuels enjeux environnementaux existants ;
 - o de la capacité des réseaux à prendre en charge les nouvelles habitations induites.

1 Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère.

2 Avis n°2019-3795: https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019-3795_avis_mrae_signe.pdf

3 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Rend l'avis qui suit:

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Beaupréau-en-Mauges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Beaupréau-en-Mauges rendra une décision en ce sens.

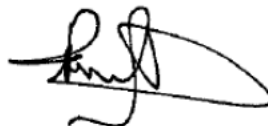
La MRAe recommande néanmoins :

- **d'argumenter de façon explicite le choix des changements de destination envisagés en cohérence avec les objectifs de limitation du mitage tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire ;**
- **de considérer l'opportunité d'une prescription concernant les changements de destination afin qu'un inventaire environnemental soit réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée ;**
- **de limiter leur potentiel aménageable en cohérence avec les enjeux environnementaux et les capacités de desserte par les réseaux existants notamment au regard de l'hétérogénéité des surfaces annoncées (entre 46 m² et 800 m²) et des niveaux de ré-urbanisation pouvant en résulter à l'échelle de certains petits hameaux ;**
- **de développer et intégrer les mesures traduisant l'intégration de la trame noire dans le PLU, mesures citées en rubrique 4.3.1. du formulaire d'examen au cas par cas mais non développées à l'occasion de cette procédure de modification.**

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 28 août 2024
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2



Avis conforme n° 2024ACPDL59 / PDL-2024-7960 du 28 août 2024
Modification n°1 du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges (49)

5/5

[Retour](#)

2 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges



ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative au projet de
Modification n°1 du PLU de
BEAUPREAU-EN-MAUGES
Du 23/10/2024 au 6/11/2024



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Commissaire enquêteur Raymond LEFEVRE

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024
Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

1

SOMMAIRE

I - Désignation et mission du Commissaire Enquêteur	<u>page3</u>
II - Objet de l'enquête publique	<u>page3</u>
III - Bref rappel du projet de PLU	<u>page4</u>
IV - Déroulement de l'enquête publique	<u>page5</u>
V - Bilan de l'enquête publique	<u>page6</u>
VI - Questions issues des observations du public	<u>page8</u>
VII – Les observations des PPA et PPC	<u>page10</u>
VIII – Mémoire en réponse	<u>page18</u>

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

I – Désignation et mission du Commissaire Enquêteur

Par arrêté n° 2024_321 du 16 mai 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a prescrit la procédure de modification n°1 du PLU.

Par courrier en date du 2 juillet 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a saisi le Président du Tribunal administratif de Nantes en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique sur le territoire de la commune de Beaupréau-en-Mauges dont l'objet porte sur la modification n°1 du PLU de la commune.

Par décision n° E24000135 /49 en date du 23 juillet 2024, par délégation pour le président, la Première Vice-présidente du Tribunal administratif de Nantes a désigné monsieur Raymond LEFÈVRE, dirigeant d'entreprise à la retraite, comme commissaire enquêteur.

Par arrêté PAD 2024-629 du 1^{er} octobre 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a défini les modalités d'organisation et déroulement de l'enquête publique.

Celle-ci s'est déroulée du mercredi 23 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00 à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges et aux mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais.

Le Commissaire Enquêteur a tenu au total 4 permanences. Le siège de l'enquête a été fixé dans les locaux de l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges.

[Retour](#)

II – Objet de l'enquête publique

2.1 Cadre général

Beaupréau-en-Mauges est une commune située dans le département de Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire, créée le 15 décembre 2015. Elle est issue de la fusion des communes de la communauté de communes du Centre-Mauges.

Les 10 communes déléguées de Beaupréau-en-mauges sont : Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, La Chapelle-du-Genêt, La Jubaudière, La Poitevineière, Le Pin en Mauges, St Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère.

La commune s'étend sur 230,45 km² et 29 kilomètres d'est en ouest. Elle accueille 24 135 habitants au dernier recensement, comptabilisant une évolution de population de 4.27 % en 5 ans, en faisant ainsi la 5^{ème} commune de Maine-et-Loire.

Le PLU de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2019.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (avis 11 02019-3795).

En outre, trois révisions allégées n° 1, 2 et 3 sont en cours, ainsi que deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Pour répondre à de nouveaux projets sur son territoire (habitat, économie, tourisme, etc.), la commune de Beaupréau-en-Mauges souhaite s'engager dans une nouvelle adaptation de son document d'urbanisme.

Les évolutions envisagées portent sur les points suivants :

- La rectification d'erreurs matérielles
- La modification du périmètre de deux OAP
- La suppression d'emplacements réservés
- La suppression de linéaires commerciaux
- Des modifications de zonage U (règlement graphique)

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

3

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

- L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changements de destination
- La création d'un linéaire de haies protégées
- Des évolutions du règlement écrit

2.2 L'Enquête publique

La présente procédure ayant pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et d'ajuster et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. et par ailleurs, au regard des évolutions projetées, n'entrant pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une procédure de **Modification**.

Par les évolutions qu'elle porte, notamment au niveau de l'identification de changements de destination supplémentaire et à l'adaptation du règlement écrit, la présente procédure conduira à « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction » sur l'espace concerné.

Il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.

Conformément aux textes en vigueur, l'enquête publique conduira donc à l'élaboration d'un rapport, d'un procès-verbal de synthèse et de conclusions séparées.

[Retour](#)

III – Bref rappel du projet de PLU

La commune de Beaupréau-en-Mauges a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 28 octobre 2019 et la modification n°1 par arrêté n°2024_321 en date du 16 mai 2024.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- La rectification de 2 erreurs matérielles
- Les 10 évolutions du règlement graphique qui concernent 20 objets
- La modification du périmètre de 2 OAP
- 7 évolutions du règlement écrit

On recense donc 29 modifications du PLU.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- La rectification de 2 erreurs matérielles
- Les 10 évolutions du règlement graphique qui concernent 20 objets
- La modification du périmètre de 2 OAP
- 7 évolutions du règlement écrit

[Retour](#)

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

4

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

IV – Déroulement de l'enquête publique

4.1 La publicité

La tenue de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme communal a été portée à la connaissance de la population par différents canaux d'informations :

- Les annonces légales
- Le site internet de la Commune
- Les affichages sur les lieux de modification et les mairies déléguées
- Les autres supports (articles de presse, revues municipales, etc....)

4.2 Les permanences

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a tenu 4 permanences réparties entre la commune de Beaupréau-en-Mauges et les mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais selon le programme présenté ci-après.

Les horaires indiqués dans le tableau sont ceux de l'ouverture officielle des mairies.

Légende :

Commune	
Beaupréau-en-Mauges	BeM
Villedieu-la-Blouère	VIB
Jallais	J

Date	Com-mune	Horaires
Mercredi 23/10/2024	BeM	9h00/12h30
Lundi 28/10/2024	VIB	14h00/17h00
Mercredi 30/10/2024	J	14h00/17h00
Mercredi 6/11/2024	BeM	14h00/17h00

4.3 Accueil et participation

Le Commissaire Enquêteur a reçu, au cours de ses 4 permanences, sur les 3 lieux de déposition, 6 personnes, il a été déposé 4 observations, 1 courrier (doublon) et 1 mail (doublon), annexés, développant 4 questions et/ou observations.

Il est à noter qu'une seule observation était en rapport avec la modification n°1 du PLU, les autres se rapportant au PLU même.

Pour ces observations, le Commissaire Enquêteur apportera une réponse individualisée à chaque pétitionnaire. Cette option correspond, pour lui, dans la limite du temps imparti et de ses capacités d'investigations, à l'état d'esprit qui doit prévaloir lors de l'élaboration d'une modification de PLU.

Le public rencontré par le Commissaire Enquêteur a été d'une très grande courtoisie malgré une inquiétude certaine sur les conséquences du PLU sur l'usage qu'ils pourront faire de leurs biens. Il a manifesté une forte attente sur la communication qui sera faite à l'issue de l'enquête.

Sa mobilisation n'a pas été à l'image des problèmes que pourraient poser les modifications du PLU.

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Le personnel d'accueil a cherché à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au bon déroulement des permanences du Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que la population, depuis l'origine du projet jusqu'à la clôture de la consultation publique, a disposé de tous les éléments d'informations nécessaires à une bonne participation à ce projet.

[Retour](#)

V - Bilan de l'enquête publique

Dans le but de faciliter l'exploitation des observations émises par le public, le Commissaire Enquêteur a établi la codification suivante.

5.1 Codification des observations par thèmes

Acronyme	Type d'observation
CD	Changement de destination
CZ	Changement de zonage

5.2 Codification des communes

Commune	
Beaupréau-en-Mauges	BeM
Villedieu-la-Blouère	VIB
Jallais	J

5.3 Bilan quantitatif

L'enquête publique, qui s'est déroulée sur une durée de 15 jours, a connu une très faible mobilisation de la population de Beaupréau-en-Mauges

La page urbanisme a été consultée 26 fois.

6 personnes se sont présentées au Commissaire enquêteur.

Les observations recueillies sont au nombre de 4 au total.

Dans ces 4 observations, il a été posé 4 questions.

Leur répartition, par communes concernées, est présentée dans un tableau ci-après.

Observations par commune

Commune		Nbre d'observations
Beaupréau-en-Mauges	BeM	1 (+2doublons)
Villedieu-la-Blouère	VIB	2
Jallais	J	1
Total		4

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

6

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

71

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Observations par dépôt

DEPOT	CODE	NOMBRE D'OBSERVATIONS
Courrier	C	1 (doublon)
E-mail	M	1 (doublon)
Registre en mairies	ReM	4

Observations par thèmes

THEME D'OBSERVATION	NOMBRE D'OBSERVATIONS
CD	1
CZ	3

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur note que les changements de zonage sont majoritaires dans les dépôts du public. Le changement de destination enregistre une déposition en trois exemplaires.

5.4 Premières analyses

Ainsi à cette étape de la procédure, pour les 4 observations à traiter, le Commissaire Enquêteur a été à même de rédiger un commentaire.

Il juge nécessaire de recueillir des informations complémentaires du MO avant d'arrêter son avis final. Ces demandes sont formulées dans les tableaux ci-après.

[Retour](#)

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

VI – Questions issues des observations du public

Parmi les observations du public, le Commissaire Enquêteur juge utile d'interroger la collectivité pour :

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire du Commissaire Enquêteur	Th	Réponse du Maître d'Ouvrage
01	1/VIB	Mme Annie-Claude GABORIAU 8 place Monseigneur DUPONT Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges et M. Dominique BIROT 14 place Charles de Gaulle 44330 Vallet	Les déposants demandent que la parcelle AD940, située 8 allée des Jardins à Villedieu-la-Blouère, puisse être classée Urbanisable. Cette parcelle, est encadrée en secteur UA et le propriétaire étant décédé, personne ne peut l'entretenir.	Bien que ne figurant pas sur la liste des modifications, cette requête mérite d'être étudiée. Nous avons pu noter que cette parcelle serait incluse dans deux OAP thématiques et serait protégée comme 'Terrain cultivé protégé » bien que « Zone de risque d'exposition au plomb ». Voir le site : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-1.0646745751899902&lat=47.14793976087597&zoom=19&mton=-1.064889&mlat=47.148040 Cela mérite quelques éclaircissements.	CZ	
02	2/J	M. GODINEAU et son père M. Alain GODINEAU 15 rue de La Clairière, 49120 Chemillé en Anjou	M. GODINEAU demande que la parcelle A1136, classée 2AUh, redevienne urbanisable comme elle l'était auparavant. Il souligne que cette parcelle est encadrée de deux parcelles urbanisées et	Bien que ne figurant pas sur la liste des modifications, cette requête mérite d'être étudiée. En effet destiner cette parcelle à l'agriculture ne paraît pas souhaitable : - pour les riverains du fait de nuisances dues à l'épandage et aux traitements sanitaires	CZ	

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

8

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire du Commissaire Enquêteur	Th	Réponse du Maître d'Ouvrage
			habitée. Un tel classement la transforme en dent creuse.	<ul style="list-style-type: none"> - son accessibilité par la rue engendrerait une circulation d'engins agricoles au milieu d'habitations - son accessibilité par le champ situé au nord nécessiterait l'arrachage d'une haie 		
3	2/B	M. Stéphane BRIAND 14 rue des Colibris St Macaire en Mauges 49450 SEVREMOINE	M. BRIAND renouvelle sa demande de prise en compte du changement de destination du Lieu-dit « La Bretonnière » à Beaupréau-en-Mauges	Dans son courrier M. BRIAND argumente sa demande pour la prise en compte de son projet de création d'un gîte. A la lecture de l'évaluation des critères, rien ne semble s'y opposer. La création d'une activité économique s'intégrant dans les grandes orientations environnementales nous semble fort à propos.	CD	
4	2/VIB	M. Aurélien BROCHARD 14 allée de Nontatais 49450 Villedieu-la-Blouère	M. BROCHARD réclame le retour du classement de sa parcelle AC1198 à UB afin d'y faire construire son local professionnel.	Si l'intention de développer de l'activité économique est avérée, la question, bien que ne concernant pas directement la modification n°1 du PLU, mérite d'être analysée.	CZ	

[Retour](#)

VII – Les observations des PPA et PPC

Certains PPA et PPC ont formulé de nombreuses remarques et avis.

Le Commissaire Enquêteur demande au MO de rappeler, ou confirmer, sa position en réponse aux observations des PPA et PPC

- **La MRAe** (Annexe 1)

Suite à une saisine du 18 juin 2024, la MRAe, dans son avis conforme PDL-2024-7960 du 28 août 2024, est d'avis que « la M1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » et qu'ainsi il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

D'autre part elle recommande :

- *d'argumenter de façon explicite le choix des changements de destination envisagés en cohérence avec les objectifs de limitation du mitage tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire ;*
- *de considérer l'opportunité d'une prescription concernant les changements de destination afin qu'un inventaire environnemental soit réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée ;*
- *de limiter leur potentiel aménageable en cohérence avec les enjeux environnementaux et les capacités de desserte par les réseaux existants notamment au regard de l'hétérogénéité des surfaces annoncées (entre 46 m² et 800 m²) et des niveaux de réurbanisation pouvant en résulter à l'échelle de certains petits hameaux ;*
- *de développer et intégrer les mesures traduisant l'intégration de la trame noire dans le PLU, mesures citées en rubrique 4.3.1. du formulaire d'examen au cas par cas mais non développées à l'occasion de cette procédure de modification.*

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de la MRAe et souligne les attentes complémentaires, essentiellement pour les changements de destination.

Réponse du MO aux attentes de la MRAe

- **L'ARS**

Sollicitée par un courrier du 17 juillet 2023, l'ARS a donné un avis favorable au projet de M1 de la commune de Beaupréau-en-Mauges sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- **Ressources en eau :**

La M1 ne génère pas d'impact sur la ressource en eau, veiller à l'absence d'infiltrations pendant la phase de travaux

- **Nuisances sonores et qualité de l'air :**

Voisinage immédiat :

Mettre en œuvre des mesures ERC.

Qualité de l'air :

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Mettre en œuvre des mesures ERC.

- **Le règlement :**
Pas de commentaires
- **Environnement :**
D'une manière générale le projet va dans un sens favorable à l'environnement. Penser à la création d'un îlot de fraîcheur urbain afin de se prémunir des périodes de canicule.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de l'ARS et souligne ses attentes complémentaires.

Réponse du MO aux attentes de l'ARS

- MAUGES COMMUNAUTE (MC)

Sollicitée par un courrier du 12 juillet 2023, Mauges communauté a donné un avis favorable au projet de M1 de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Néanmoins 18 observations ont été déposées.

- Qualité et lisibilité des cartes, tableaux, copie de courrier.
- Cohérence des cartes, typographie
- Manque de visuel
- Netteté de contour de parcelles, suggestion sur le tracé
- Manque d'information sur une situation de haie et l'argumentaire du sujet abordé
- Correspondance de carte/sujet abordé
- Suggestion de modification d'OAP
- Observation sur des dérogations possible par rapport aux implantations par rapport aux voies publiques
- Manque de règles pour l'aspect des toitures
- Implantation du grillage par rapport aux haies
- Bardage en façade, demande de précisions
- Teinte des bardages, des clôtures
- Texte en doublon
- Intégration de versions lisibles du PLU
- Taux de densité d'habitat

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de MC et souligne ses nombreuses attentes complémentaires.

Réponse du MO aux attentes de l'ARS

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

11

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

76

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

- La DDT

Le Commissaire enquêteur souligne à nouveau les 21 jours de retard quant à la réponse de la DDT. Néanmoins les axes de réflexions soulevés méritent d'être rapportés ci-après.

1^{ère} observation

« En remarque préalable, j'attire votre attention sur la difficulté de lecture de certains éléments graphiques qui ne facilitent pas la compréhension des changements à opérer ; avec des noms de rue illisibles ou des choix de tracés linéaires trop ténus, le dossier peut devenir peu lisible pour le public. Ce point serait à améliorer. De plus, je me permets de vous rappeler que la compatibilité du projet de modification avec les documents de portée supérieure doit être étudiée ; cet élément ne figure pas dans la notice de présentation. Le dossier devra le comporter avant l'approbation. Enfin, différents points de justification manquent à l'analyse, permettant de renforcer l'intérêt général des projets. Vous en retrouverez la liste dans la note annexée. »

2^{ème} observation

« S'agissant du point 6.2.10 concernant les changements de destination à des fins de logements de 9 nouveaux bâtiments (pp 46-81), j'attire votre attention sur le manque de justification concernant ces ajouts. Ainsi, le projet de modification intègre un nouveau mode d'examen du critère de distance par rapport au siège d'activité agricole, qui ne serait plus axé sur le métrage, mais sur une réflexion plus globale d'usage local au niveau des lieux-dits, privilégiant l'activité agricole au détriment des changements de destination (page 52 et suivantes : « Le groupe de travail préfère ne pas instituer de distance métrée, mais plutôt de réfléchir par secteurs, par lieux-dits, et par bon sens. Si dans un lieu-dit il existe une activité agricole, aucun changement de destination de granges ne pourra être autorisé »). Cette modification de critère, bénéfique a priori, peut questionner quant à la seule notion de lieu-dit comme référence, dans la mesure où deux lieux-dits riverains pourraient présenter des caractéristiques différentes, l'un sans activité agricole permettant le changement de destination, alors qu'une exploitation présente dans le second, serait entravée dans son développement par la suite. Le maintien d'une distance minimale entre logement et activité agricole en dehors de tout autre critère, semble rester le meilleur garant pour éviter les conflits d'usages.

Ainsi, il ressort de l'analyse que certains bâtiments identifiés (précisés dans la note jointe) sont situés à proximité de bâtiments à usage agricole d'après les photos aériennes (123 m, 182 m, voire 88 m). Leur identification apparaît contradictoire avec le constat de la note de présentation (p 50 et suivantes) qui précise que « les habitations trop proches en milieu agricole et naturels, peuvent entraîner des problèmes de voisinages ». Ainsi, l'absence de mention de la distance dans les fiches des présentations des bâtiments pouvant changer de destination, est problématique. Il serait utile d'y remédier dans le document d'approbation.

En conclusion concernant les projets de changements de destination, le principe de prudence dans leur désignation doit primer, afin d'éviter les effets indésirables liés à l'installation de nouveaux habitants en zone rurale. Outre les enjeux de mitage, d'atteinte à la biodiversité ou une dépendance accrue au véhicule individuel, les conflits d'usage réduisant le développement de l'activité agricole peuvent en effet présenter un écueil majeur de ces nouvelles installations. Ce sujet très sensible est particulièrement étudié dans le cadre des avis conforme de la CDPENAF, lorsque les particuliers présentent la demande d'autorisation d'urbanisme visant à rendre le changement de destination effectif. J'attire particulièrement votre attention sur les sites qui seraient retenus

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

12

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

77

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

comme potentiels changements de destination, mais non conformes aux principes visés par ladite commission, et qui en n'obtenant pas de droits à construire ou transformation, conduiraient à mettre en difficulté les nouveaux propriétaires.

Dans ces conditions, la désignation par la collectivité, des bâtis éligibles au changement de destination, doit rester mesurée et présenter un caractère d'exception. De plus, le potentiel de logements induits pour la commune serait à revoir, en incorporant les changements de destination éligibles. »

3^{ème} observation

« S'agissant des évolutions envisagées sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'essentiel des modifications consistant à diminuer la taille des OAP dans les zones à urbaniser, il faudra veiller à bien en maintenir les densités différenciées selon les pôles identifiés telles que préalablement définies. Les autres points sont indiqués dans la note technique. Par ailleurs, je tiens à vous indiquer qu'en application des articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, à l'occasion de cette modification, le PLU doit présenter une OAP thématique définissant un échéancier prévisionnel déterminant d'une part l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones à urbaniser et d'autre part, la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Le PLU doit aussi comporter une OAP précisant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Je vous invite à compléter votre dossier sur ces points avant approbation. »

Conclusions de la DDT

En conséquence, sous réserve de prendre en considération les observations émises ci-dessus et ainsi que les précisions apportées dans la note technique jointe, j'émet **un avis favorable** au projet de modification.

Le Commissaire enquêteur

La DDT a joint à son analyse une note complémentaire consultable ci-après.

« Note technique annexée et complétant l'avis de l'État concernant la notification du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges

L'examen du projet appelle les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Cette note reprend de façon linéaire les objets de la modification, afin de faciliter la lecture des éléments de réponse.

• **Concernant les difficultés de lecture** relevées dans les évolutions graphiques, voici deux exemples avec l'objet 6,2,4 - servitudes de diversité commerciale, où les noms des rues ne sont pas lisibles ou encore celui du point 6,2,5, page 37 dont la dénomination des zonages avant et après modification n'est pas aisément lisible.

• **Concernant l'intégration de la trame noire dans le PLU(i)**, décrite dans le résumé figurant dans l'annexe 2 valant saisine de la MRAe, ce sujet ne se retrouve pas dans la notice de présentation :

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

13

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

78

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

s'il s'agit d'une erreur, ce point n'ayant pas été développé dans la notice de présentation, il devra être supprimé. Le formulaire aurait dû être mis en cohérence avec le contenu du dossier.

•Les emplacements réservés et linéaires commerciaux

Page 34, point 6,2,2, (levée d'ER n°5) qui concerne la suppression de cet emplacement réservé manque d'explication. Le seul fait que le terrain visé soit un jardin de particulier n'est pas un facteur de justification de levée d'ER. Le projet est-il abandonné ou ne présente plus d'intérêt public ? En outre, il faudrait préciser la mesure de substitution comme modalité de desserte de la future zone 2 AUh si celle-ci devait perdurer. Ce point pourra être réinterrogé dans le cadre de la révision du PLU et d'une gestion économe de l'espace, notamment pour ce secteur proche du centre.

Page 35, point 6,2,3 : concernant le linéaire commercial de Jallais, contrairement à ce qui est indiqué, il existait encore un commerce en 2022 (fermé depuis 2 ans et non remplacé). La réduction de cette protection du linéaire commercial mérite une justification plus claire surtout au vu de sa position dans le bourg.

Pages 35-36, point 6,2,4, la suppression partielle du linéaire commercial de Villedieu-la-Blouère appelle une justification plus précise, voire étayée d'une étude concernant la vitalité des commerces dans cette rue, afin de valider cette modification.

Avec la perte d'attractivité des locaux commerciaux de centre bourg, dont la configuration n'est parfois plus adaptée aux besoins des commerçants, la levée de protection de ces linéaires commerciaux de proximité, conduira à des modifications d'usage avec le recours accru aux déplacements en véhicules individuels vers les commerces de périphérie. Une réflexion globale semble primordiale avant de procéder à des évolutions de configuration de centre-ville difficilement réversibles. Les dispositifs d'appui aux études commerciales de l'ANCT peuvent proposer un levier d'action permettant d'analyser les différentes situations. Par ailleurs, en cas d'ouverture au changement de destination des locaux commerciaux identifiés comme non viables, le décompte des nouvelles habitations créées, sera à comptabiliser dans le besoin de production de logements identifiés dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

•Les évolutions de zonages

Page 39, point 6,2,6 visant à extraire une habitation du zonage UY afin de l'intégrer au zonage UB riverain, dans la mesure où le logement est désormais dissocié de l'entreprise, manque de clarté dans son explication littérale.

Pages 40-42, point 6,2,7 précise les conditions d'implantation du sous-zonage UYc afin de favoriser l'extension d'une boulangerie. Or, le document graphique indique (mais également sur le tableau de synthèse p 87) la création d'un sous secteur Uyc1, sans indiquer la teneur ou la particularité réglementaire de cet indice 1. Considérant, d'une part, le défaut de développement écrit de ce sous-zonage, et d'autre part, l'interrogation que soulève la création même d'un sous-zonage spécifique pour un seul objet au sein de la commune, une clarification de ce projet est nécessaire. La boulangerie présentant une surface de plancher supérieure à 400 m², le règlement de la zone UYc déjà existante, semble tout à fait indiquée pour répondre aux besoins d'extension décrits.

Pages 42-43, point 6,2,8 proposant la création d'un PAPAG doit intégrer les précisions réglementaires visés par l'article R151-32 du Code de l'Urbanisme, notamment les deux éléments suivants :

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

14

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

79

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

- la date de validité du périmètre d'attente est à inscrire sur le document graphique
- la modification du règlement écrit afin de préciser la nature de ce qui est autorisé et interdit le temps de cette mise en attente

•Évolutions concernant le paysage et la biodiversité

Pages 44-45, point 6,2,9 : Le projet visant la protection d'une haie doit s'appuyer sur un argumentaire plus précis et justifiant de son intérêt particulier, (multistrate, essences, fonction écologique, hydrologique, etc.) qui conduit à devoir la préserver, au titre des articles L 151-19 et/ou L 151-23.

•Évolutions relatives aux changements de destination de 9 nouveaux bâtiments (point 6,2,10 - pages 46-81)

Comme évoqué dans l'avis, certains sites ne semblent pas répondre aux critères d'éligibilité retenus dans le rapport de présentation du PLU opposable de la commune de Beaupréau-en-Mauges. Cette grille précise notamment, page 43 des justifications du rapport de présentation, que les changements de destination peuvent concerner un bâti disposant d'un potentiel à transformer (emprise au sol minimale de 100 m², hauteur sous-plafond suffisante, présence d'ouvertures suffisantes). Or plusieurs bâtiments faisant l'objet de la modification présentent une emprise au sol inférieure à 100 m².

C'est le cas pour le site de la Bretonnière (p 47) dont la photo indique par ailleurs, au vu des fenêtres d'apparence neuves, qu'il s'agirait d'une régularisation, alors que le bâti représente environ 60 m² d'après le cadastre. De fait en permettant le changement de destination d'un bâtiment qui n'était pas éligible selon le critère d'emprise au sol, des droits à extension seront permis.



Le site de la Joussandière à la Chapelle du Genêt, (pp 65-68) présente le même défaut de taille minimale dans la mesure où une partie de l'emprise projetée correspond à un appentis non clos ; le bâtiment concerné est d'ailleurs indiqué graphiquement sur une partie seulement de l'emprise totale.



Le projet de changement de destination de La Bouguinière (p 73 et suivantes), à Jallais est situé quant à lui a priori à proximité de bâtiments agricoles d'élevage. Si le site n'est pas répertorié comme siège d'exploitation, la refonte récente des bâtiments et les terrassements en cours (cf vue aérienne) semblent indiquer que l'activité existe toujours. Si au contraire les locaux ne sont plus en activité agricole, en favorisant l'implantation de nouveaux habitants par ce changement

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

15

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

de destination, le retour à l'activité agricole deviendrait impossible d'une part et les anciens bâtiments d'élevage deviendront des friches non traitées à terme. Le choix de l'identification ne semble de fait pas pertinent.



Concernant le site des Camandières, (le Pin en Mauges) l'indication précise du bâtiment à prendre en compte est à revoir. En effet, d'après la surface indiquée de 260 m² dans la fiche du projet (p 77), il ne s'agirait que de la partie centrale et non de l'ensemble du bâti représentant plus de 400 m² et vraisemblablement composés d'annexes hors critères.

•Évolutions relatives aux OAP

Page 81, point 6,3,1 L'OAP du « Site du pont Marais » – Comme pour chaque modification d'OAP, l'évolution de la surface de l'OAP, au-delà de son changement d'apparence graphique, doit également présenter, dans la fiche relative à l'OAP et sous forme « avant et après », les différences chiffrées concernées (surface, nombre de logements, etc.)

Page 83, point 6,3,2 (dont la double dénomination 6,4,2 prête à confusion) – OAP « de la Gagnerie » à St Philbert en Mauges. L'objectif de cette OAP étant de réaliser du logement, la justification motivant le retrait d'une parcelle semble contradictoire. La rédaction ambiguë du projet indique au contraire que l'actuelle OAP opposable, ne comprendrait pas cette parcelle. Or le périmètre de l'OAP opposable la prend en considération dans le projet d'ensemble. Ce projet, en invitant à urbaniser la parcelle à exclure de l'OAP, afin d'éviter une dent creuse, sans que ce ne soit justifié, semble manquer de cohérence.

•Autres évolutions

Pages 91-96, point 6,4,5 –évolution réglementaire UA5, UB5 et UC5 : concernant la teinte des enduits, le projet de modification n'indique pas le type de nuancier auquel se substitue le nuancier de Beaupréau. Il s'agit du nuancier départemental. Ce point doit apparaître barré en parallèle de la substitution pour les trois articles concernés.

Pages 96-98, point 6,4,6 relatif au stationnement. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos, devront être en cohérence avec les articles L151-30 et L151-34 à 35 du CU (logements locatifs sociaux). En effet, le code de l'Urbanisme dispose dans son article L 151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH). » Pour rappel, l'article L113-18 du CCH précise que : « Toute

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

16

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

81

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

personne qui construit : 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé », sans faire référence à une superficie minimale. Enfin sur la forme, la redondance des introductions des deux premiers alinéas (p 97) semble superfétatoire (1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, (...) 2) Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. »

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de la DDT et souligne ses réserves.
Le point de droit sur la recevabilité de l'avis, 21 jours après la date limite est soulevé et demande une réponse.

Réponse du MO aux attentes de la DDT

[Retour](#)

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

17

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

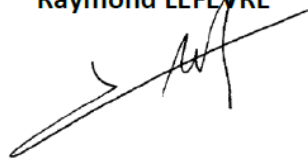
82

VIII – Mémoire en réponse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la collectivité dispose de quinze jours pour remettre au Commissaire Enquêteur un mémoire en réponse aux questions posées.

Fait à Angers le mardi 12 novembre 2024
Le Commissaire Enquêteur

Raymond LEFEVRE



[Retour](#)

[Retour](#)

3 MEMOIRE EN REPONSE

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges



ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative au projet de
Modification n°1 du PLU de
BEAUPREAU-EN-MAUGES
Du 23/10/2024 au 6/11/2024



Mémoire en réponse

Commune de Beaupréau-En-Mauges

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

1

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

SOMMAIRE

I - Désignation et mission du Commissaire Enquêteur	page3
II - Objet de l'enquête publique	page3
III - Bref rappel du projet de PLU	page4
IV - Déroulement de l'enquête publique	page5
V - Bilan de l'enquête publique	page6
VI - Questions issues des observations du public	page8
VII – Les observations des PPA et PPC	page10
VIII – Mémoire en réponse	page18

I – Désignation et mission du Commissaire Enquêteur

Par arrêté n° n°2024_321 du 16 mai 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a prescrit la procédure de modification n°1 du PLU.

Par courrier en date du 2 juillet 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a saisi le Président du Tribunal administratif de Nantes en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique sur le territoire de la commune de Beaupréau-en-Mauges dont l'objet porte sur la modification n°1 du PLU de la commune.

Par décision n° E24000135 /49 en date du 23 juillet 2024, par délégation pour le président, la Première Vice-présidente du Tribunal administratif de Nantes a désigné monsieur Raymond LEFÈVRE, dirigeant d'entreprise à la retraite, comme commissaire enquêteur.

Par arrêté PAD 2024-629 du 1^{er} octobre 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a défini les modalités d'organisation et déroulement de l'enquête publique.

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

2

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Celle-ci s'est déroulée du mercredi 23 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00 à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges et aux mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais.

Le Commissaire Enquêteur a tenu au total 4 permanences. Le siège de l'enquête a été fixé dans les locaux de l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges.

[Retour](#)

II – Objet de l'enquête publique

2.1 Cadre général

Beaupréau-en-Mauges est une commune située dans le département de Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire, créée le 15 décembre 2015. Elle est issue de la fusion des communes de la communauté de communes du Centre-Mauges.

Les 10 communes déléguées de Beaupréau-en-mauges sont : Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, La Chapelle-du-Genêt, La Jubaudière, La Poitevinière, Le Pin en Mauges, St Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère.

La commune s'étend sur 230,45 km² et 29 kilomètres d'est en ouest. Elle accueille 24 135 habitants au dernier recensement, comptabilisant une évolution de population de 4.27 % en 5 ans, en faisant ainsi la 5^{ème} commune de Maine-et-Loire.

Le PLU de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2019.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (avis 11 02019-3795).

En outre, trois révisions allégées n° 1, 2 et 3 sont en cours, ainsi que deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Pour répondre à de nouveaux projets sur son territoire (habitat, économie, tourisme, etc.), la commune de Beaupréau-en-Mauges souhaite s'engager dans une nouvelle adaptation de son document d'urbanisme.

Les évolutions envisagées portent sur les points suivants :

- La rectification d'erreurs matérielles
- La modification du périmètre de deux OAP
- La suppression d'emplacements réservés
- La suppression de linéaires commerciaux
- Des modifications de zonage U (règlement graphique)
- L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changements de destination
- La création d'un linéaire de haies protégées
- Des évolutions du règlement écrit

2.2 L'Enquête publique

La présente procédure ayant pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et d'ajuster et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. et par ailleurs, au regard des évolutions projetées, n'entrant pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une procédure de **Modification**.

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

3

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Par les évolutions qu'elle porte, notamment au niveau de l'identification de changements de destination supplémentaire et à l'adaptation du règlement écrit, la présente procédure conduira à « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction » sur l'espace concerné.

Il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.

Conformément aux textes en vigueur, l'enquête publique conduira donc à l'élaboration d'un rapport, d'un procès-verbal de synthèse et de conclusions séparées.

[Retour](#)

III – Bref rappel du projet de PLU

La commune de Beaupréau-en-Mauges a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 28 octobre 2019 et la modification n°1 par arrêté n°2024_321 en date du 16 mai 2024.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- La rectification de 2 erreurs matérielles
- Les 10 évolutions du règlement graphique qui concernent 20 objets
- La modification du périmètre de 2 OAP
- 7 évolutions du règlement écrit

On recense donc 29 modifications du PLU.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- La rectification de 2 erreurs matérielles
- Les 10 évolutions du règlement graphique qui concernent 20 objets
- La modification du périmètre de 2 OAP
- 7 évolutions du règlement écrit

[Retour](#)

IV – Déroulement de l'enquête publique

4.1 La publicité

La tenue de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme communal a été portée à la connaissance de la population par différents canaux d'informations :

- Les annonces légales
- Le site internet de la Commune
- Les affichages sur les lieux de modification et les mairies déléguées
- Les autres supports (articles de presse, revues municipales, etc....)

4.2 Les permanences

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a tenu 4 permanences réparties entre la commune de Beaupréau-en-Mauges et les mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais selon le programme présenté ci-après.

Les horaires indiqués dans le tableau sont ceux de l'ouverture officielle des mairies.

Légende :

Commune	
Beaupréau-en-Mauges	BeM
Villedieu-la-Blouère	VIB
Jallais	J

Date	Com-mune	Horaires
Mercredi 23/10/2024	BeM	9h00/12h30
Lundi 28/10/2024	VIB	14h00/17h00
Mercredi 30/10/2024	J	14h00/17h00
Mercredi 6/11/2024	BeM	14h00/17h00

4.3 Accueil et participation

Le Commissaire Enquêteur a reçu, au cours de ses 4 permanences, sur les 3 lieux de déposition, 6 personnes, il a été déposé 4 observations, 1 courrier (doublon) et 1 mail (doublon), annexés, développant 4 questions et/ou observations.

Il est à noter qu'une seule observation était en rapport avec la modification n°1 du PLU, les autres se rapportant au PLU même.

Pour ces observations, le Commissaire Enquêteur apportera une réponse individualisée à chaque pétitionnaire. Cette option correspond, pour lui, dans la limite du temps imparti et de ses capacités d'investigations, à l'état d'esprit qui doit prévaloir lors de l'élaboration d'une modification de PLU.

Le public rencontré par le Commissaire Enquêteur a été d'une très grande courtoisie malgré une inquiétude certaine sur les conséquences du PLU sur l'usage qu'ils pourront faire de leurs biens. Il a manifesté une forte attente sur la communication qui sera faite à l'issue de l'enquête. Sa mobilisation n'a pas été à l'image des problèmes que pourraient poser les modifications du PLU.

Le personnel d'accueil a cherché à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au bon déroulement des permanences du Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que la population, depuis l'origine du projet jusqu'à la clôture de la consultation publique, a disposé de tous les éléments d'informations nécessaires à une bonne participation à ce projet.

[Retour](#)

V - Bilan de l'enquête publique

Dans le but de faciliter l'exploitation des observations émises par le public, le Commissaire Enquêteur a établi la codification suivante.

5.1 Codification des observations par thèmes

Acronyme	Type d'observation
CD	Changement de destination
CZ	Changement de zonage

5.2 Codification des communes

Commune	
Beaupréau-en-Mauges	BeM
Villedieu-la-Blouère	VIB
Jallais	J

5.3 Bilan quantitatif

L'enquête publique, qui s'est déroulée sur une durée de 15 jours, a connu une très faible mobilisation de la population de Beaupréau-en-Mauges

La page urbanisme a été consultée 26 fois.

6 personnes se sont présentées au Commissaire enquêteur.

Les observations recueillies sont au nombre de 4 au total.

Dans ces 4 observations, il a été posé 4 questions.

Leur répartition, par communes concernées, est présentée dans un tableau ci-après.

Observations par commune

Commune		Nbre d'observations
Beaupréau-en-Mauges	BeM	1 (+2doublons)
Villedieu-la-Blouère	VIB	2
Jallais	J	1
Total		4

Observations par dépôt

DEPOT	CODE	NOMBRE D'OBSERVATIONS
Courrier	C	1 (doublon)
E-mail	M	1 (doublon)

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Registre en mairies	ReM	4
---------------------	-----	---

Observations par thèmes

THEME D'OBSERVATION	NOMBRE D'OBSERVATIONS
CD	1
CZ	3

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur note que les changements de zonage sont majoritaires dans les dépositions du public. Le changement de destination enregistre une déposition en trois exemplaires.

5.4 Premières analyses

Ainsi à cette étape de la procédure, pour les 4 observations à traiter, le Commissaire Enquêteur a été à même de rédiger un commentaire.

Il juge nécessaire de recueillir des informations complémentaires du MO avant d'arrêter son avis final. Ces demandes sont formulées dans les tableaux ci-après.

[Retour](#)

I Questions issues des observations du public

Parmi les observations du public, le Commissaire Enquêteur juge utile d'interroger la collectivité pour :

N° ordre	N° sur le registre/ori-gine	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire du Commissaire Enquêteur	Th	Réponse du Maître d'Ouvrage
01	1/VIB	Mme Annie-Claude GABORIAU 8 place Monseigneur DUPONT Gasté 49600 Beaupréau-en-Mauges	Les déposants demandent que la parcelle AD940, située 8 allée des Jardins à Villedeu-la-Blouère, puisse être classée Urbanisable. Cette parcelle, est encastree en secteur UA et le propriétaire étant décédé, personne ne peut l'entretenir.	Bien que ne figurant pas sur la liste des modifications, cette requête mérite d'être étudiée. Nous avons pu noter que cette parcelle serait incluse dans deux OAP thématiques et serait protégée comme « Terrain cultivé et protégé » bien que « Zone de risque d'exposition au plomb ». Voir le site : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-1.0646745751899902&lat=47.14793976087597&zooom=19&mlon=-1.064489&mlat=47.148040 Cela mérite quelques éclaircissements.	CZ	La mise en place de la protection « terrain protégé » est motivée par la mise en place de la Trame verte et bleue dans les bourgs. Sa suppression ne peut se faire que par le biais d'une révision. Le terrain est également concerné (comme tout le territoire) par l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2001 concernant la délimitation des zones à risque d'exposition au plomb. L'information présente sur le GPU est bien une information et n'a pas de caractère prescriptif. Il a été donc proposé à Mme Gaboriau de faire une demande de levée de protection lors de la prochaine révision du PLU.

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

N° ordre	N° sur le registre/origine	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire du Commissaire Enquêteur	Th	Réponse du Maître d'Ouvrage
02	2/J	M. GODINEAU et son père M. Alain GODINEAU 15 rue de La Clairière, 49120 Chemillé en Anjou	M. GODINEAU demande que la parcelle A1136, classée 2AUh, redevienne urbanisable comme elle l'était auparavant. Il souligne que cette parcelle est encadrée de deux parcelles urbanisées et habitées. Un tel classement la transformerait en dent creuse.	Bien que ne figurant pas sur la liste des modifications, cette requête mérite d'être étudiée. En effet destiner cette parcelle à l'agriculture ne paraît pas souhaitable : <ul style="list-style-type: none"> - pour les riverains du fait de nuisances dues à l'épandage et aux traitements sanitaires - son accessibilité par la rue engendrerait une circulation d'engins agricoles au milieu d'habitations - son accessibilité par le champ situé au nord nécessiterait l'arrachage d'une haie. 	CZ	La demande a été examinée en amont de l'établissement de la procédure et partagée avec les services de l'Etat. Les arguments ayant abouti à ne pas envisager son ouverture à l'urbanisation, consommatrice d'espace naturel, agricole ou forestier sont les suivants : Cette parcelle a été légitimement classée comme telle, car le secteur n'est pas desservi en assainissement collectif. Cette parcelle, entièrement close par une haie porte encore les traces de sillons caractéristiques de l'agriculture. En l'absence de projet significatif sur l'ensemble de la parcelle 2AUh, il n'est pas possible pour la commune de justifier une évolution de zonage au service de l'Etat. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est régie par une disposition particulière et notamment elle doit être justifiée au regard du besoin en logements nouveaux et de l'absence de disponibilité sur le reste de la commune, en particulier dans les emplacements fonciers, friches urbaines et industrielles...

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

N° ordre	N° sur le registre/ori-gine	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire du Commissaire Enquêteur	Th	Réponse du Maître d'Ouvrage
						Il sera nécessaire de refaire une demande auprès de la commune dans le cadre de la révision générale qui se fera dans le contexte de la mise en conformité du nouveau SCOT et de la loi climat et résilience.

*Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024
Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024*

3	2/B	M. Stéphane BRIAND 14 rue des Colibris St Macaire en Mauges 49450 SEVRE-MOINE	M. BRIAND renouvelle sa demande de prise en compte du changement de destination du Lieu-dit « La Bretonnière » à Beaupréau-en-Mauges	Dans son courrier M. BRIAND argumente sa demande pour la prise en compte de son projet de création d'un gîte. A la lecture de l'évaluation des critères, rien ne semble s'y opposer. La création d'une activité économique s'intégrant dans les grandes orientations environnementales nous semble fort à propos.	CD	<p>Demande de changement de destination d'une emprise de 60m2. Les huisseries ont été changées (sans dépôt de PC de changement de destination).</p> <p>Projet de gîte à vocation touristique et renaturation des abords : démarche vertueuse sur le plan de la valorisation du patrimoine bâti et naturel.</p> <p>La commune retirera l'identification de ce bâtiment sur la base des remarques formulées notamment par Mauges communauté et la MRAe concernant les changements de destination.</p> <p>En effet, ce bâtiment a une emprise au sol de 60 m2 environ et est distant de moins de 100 m de la ferme riveraine de Sainte Marie.</p> <p>Il ne répond donc pas aux critères d'identification rappelés dans le rapport de présentation (Pièce 01 B page 42 du PLU). Pour rappel, ces critères risquent de toute</p>
---	-----	--	--	---	----	---

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024
Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

4	2/VIB	M. Aurélien BROCHARD 14 allée de Nontais 49450 Villedieu-la-Blouère	M. BROCHARD réclame le retour du classement de sa parcelle AC1198 à UB afin d'y faire construire son local professionnel.	Si l'intention de développer de l'activité économique est avérée, la question, bien que ne concernant pas directement la modification n°1 du PLU, mérite d'être analysée.	CZ	manière de conduire à ce que la CDPENAF rejette la demande. La demande visant à permettre la réalisation d'un local professionnel et notamment de son aire de stationnement, qui porte sur une parcelle classée N actuellement ne peut se faire que par le biais d'une révision allégée.
---	-------	--	---	---	----	---

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024
Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

VII – Les observations des PPA et PPC

Pour anticiper les réponses à apporter dans le mémoire en réponse, le Commissaire enquêteur diffuse le présent tiré à part n°1.

Les réponses anticipées du MO pourront être incluse dans les rubriques « Réponse du MO aux attentes du... »

Le Commissaire enquêteur, dans ses conclusions tiendra compte de la position du MO.

VII – Les observations des PPA et PPC

Certains PPA et PPC ont formulé de nombreuses remarques et avis.

Le Commissaire Enquêteur demande au MO de rappeler, ou confirmer, sa position en réponse aux observations des PPA et PPC

- **La MRAe (Annexe 1)**

Suite à une saisine du 18 juin 2024, la MRAe, dans son avis conforme PDL-2024-7960 du 28 août 2024, est d'avis que « la M1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » et qu'ainsi il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

D'autre part elle recommande :

- *d'argumenter de façon explicite le choix des changements de destination envisagés en cohérence avec les objectifs de limitation du mitage tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire ;*
- *de considérer l'opportunité d'une prescription concernant les changements de destination afin qu'un inventaire environnemental soit réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée ;*
- *de limiter leur potentiel aménageable en cohérence avec les enjeux environnementaux et les capacités de desserte par les réseaux existants notamment au regard de l'hétérogénéité des surfaces annoncées (entre 46 m² et 800 m²) et des niveaux de réurbanisation pouvant en résulter à l'échelle de certains petits hameaux ;*
- *de développer et intégrer les mesures traduisant l'intégration de la trame noire dans le PLU, mesures citées en rubrique 4.3.1. du formulaire d'examen au cas par cas mais non développées à l'occasion de cette procédure de modification.*

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de la MRAe et souligne les attentes complémentaires, essentiellement pour les changements de destination.

Réponse du MO aux attentes de la MRAe

Le choix des changements de destination revêt un double enjeu. Le premier est de permettre de produire des logements sur des bâtiments déjà existants qui ne sont plus adapter à l'agriculture moderne notamment pour le stockage d'engins agricoles. Cela permet une production de

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

logement sans imperméabilisation supplémentaire et avec un bilan carbone moindre puisque la majeure partie des matériaux composant le bâtiment sont déjà à l'œuvre. Le deuxième enjeu important est la conservation du patrimoine. En effet, la totalité de ces bâtiments sont composés de pierres caractéristiques du territoire des mauges. Le changement de destination est une opportunité de voir ces bâtiments être rénovés et renaître par le biais d'un usage différent. Sans cela, la rénovation représentant un coût certains pour les propriétaires, ces bâtiments pourraient définitivement disparaître (quand bien même il y aurait un repreneur agricole, car un bâtiment neuf et plus adapté à l'usage est souvent moins onéreux que la rénovation d'un bâtiment patrimonial).

Les bâtiments existent. Les possibilités de constructions supplémentaires sont drastiquement encadrées :

Les possibilités d'évolution de ce bâti sont déterminées par les règles de la zone A et la zone N pour les habitations existantes, en ce qui concerne l'emprise au sol des extensions possibles, les hauteurs et les implantations et soumises à l'avis conforme de la CDPENAF qui évaluera en dernier ressort les contraintes vis-à-vis des activités agricoles.

Le changement de destination est conditionné à la faisabilité d'un assainissement individuel des eaux usées, à la desserte en eau potable et incendie : des prescriptions sont possibles sur la base du règlement en vigueur et permettent ainsi d'adapter leur potentialité d'aménagement à la préservation des sols et de la qualité de l'eau.

Les bâtiments repérés comme susceptibles de changer de destination dans le cadre de la modification n°1 répondent aux critères retenus lors de l'élaboration du PLU (Pièce 01 B page 42 du PLU)..

A noter que l'intégration de la trame noire dans la procédure avait été abordée en première approche mais n'a pas été retenue, considérant que sa prise en compte devait faire l'objet d'une traduction adaptée qui n'a pu être approfondie en temps utile. Sa mention dans le formulaire de saisine de la MRAe est une erreur.

- L'ARS

Sollicitée par un courrier du 17 juillet 2023, l'ARS a donné un avis favorable au projet de M1 de la commune de Beaupréau-en-Mauges sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- Ressources en eau :

La M1 ne génère pas d'impact sur la ressource en eau, veiller à l'absence d'infiltrations pendant la phase de travaux

- Nuisances sonores et qualité de l'air :

Voisinage immédiat :

Mettre en œuvre des mesures ERC.

Qualité de l'air :

Mettre en œuvre des mesures ERC.

- Le règlement :

Pas de commentaires

- Environnement :

D'une manière générale le projet va dans un sens favorable à l'environnement. Penser à la création d'un îlot de fraîcheur urbain afin de se prémunir des périodes de canicule.

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

15

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de l'ARS et souligne ses attentes complémentaires

Réponse du MO aux attentes de l'ARS

Prise en compte des Risques et nuisances, impacts pour la santé humaine

Le tableau ci-après, tiré du rapport de présentation de l'élaboration du PLU, rappelle le niveau d'enjeu pour l'ensemble du territoire.

RISQUES MAJEURS			
THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
Risques naturels	Risque d'inondations : Atlas des zones inondables de l'Evre et de la Sanguèze Risque d'inondations par remontée de nappe : des secteurs sensibles dans les vallées Risque mouvement de terrain : des risques localisés à Gesté et Beaupréau (éboulement, coulée, effondrement) Retrait-gonflement des argiles : aléa nul à faible sur l'ensemble du territoire communal Risques sismiques : zone d'aléa modéré Risque radon : une commune à fort potentiel	Sécurité des biens et des personnes Prise en compte des règles de construction parasismique pour nouvelles constructions	Faible
Risques technologiques	Risques liés au transport de matières dangereuses par voie routière (RD 752, RD 762) : communes déléguées de Beaupréau, Le Pin-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère 69 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement Autorisation d'exploiter de la carrière du Guichonnet à Villedieu la Blouère jusqu'en 2019	Sécurité des biens et des personnes Limitation de l'exposition des populations au risque	Faible
POLLUTIONS ET NUISANCES			
THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
Pollutions	Une quinzaine d'établissements recensés dans le registre français des émissions polluantes (exploitations agricoles principalement) Qualité de l'air considérée satisfaisante sur l'ensemble du territoire communal Nuisances sonores liées aux circulations automobiles, classement sonore des infrastructures de transport terrestre : A87, RD 15, RD 752 et RD 762 Sites potentiellement pollués (sols) : près d'une soixantaine de sites recensés	Protection des populations contre les risques et nuisances Protection de la santé humaine Réduction des émissions des gaz à effet de serre	Moyen

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

DECHETS ET GESTION DE L'EAU

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
Dechets	Compétence de Mauges Communauté Collecte des ordures ménagères sélective en porte-à-porte Deux installations de stockage de déchets inertes (ISDI) sont répertoriées sur le territoire de Beaupréau-en-Mauges à Beaupréau et Jallais	Limitation des quantités de déchets	Faible
Alimentation en eau potable	Distribution assurée par SMAEP Eaux de Loire Eau provenant des champs captants dans la nappe alluviale de la Loire à Montjean sur Loir et le Thourell : des travaux ont été réalisés par le SIDAEP : doublement de la capacité de transfert entre l'usine de Montjean et le réservoir de tête à Beausse, création d'un nouveau puits au Thourell, travaux de renforcement des puits de Montjean sur Loire. Ces travaux (pour certains encore en cours), ont permis d'améliorer à la fois le transfert et la ressource.	Prise en compte de l'évolution quantitative des besoins.	Faible
Assainissement	10 stations d'épuration : chacune collectant le réseau d'eaux usées de chaque commune déléguée. Sur les 10 stations, 7, sont de types boues activées, les 3 autres, de type lagunage. Un diagnostic du fonctionnement des réseaux d'assainissement a été réalisé dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement parallèlement à l'élaboration du PLU. Des surcharges hydrauliques ont été constatées sur certaines stations : apports d'eaux parasites	Préservation de la qualité des milieux récepteurs	Fort

La conclusion suivante mérite d'être apportée :

La prise en compte des risques a fait partie intégrante des critères d'identification des changements de destination.

La suppression de 2 emplacements réservés, de 2 servitudes de maintien de la diversité commerciale, le passage de Uy à Uyc, de Uy à UB d'un logement existant, la création d'un linéaire de haie protégée et la modification de 2 périmètres d'OAP ne génèrent pas d'incidences nouvelles vis-à-vis des risques existants.

Au regard de la portée de la modification du PLU, seule la modification portant sur la création d'un secteur de projet dans le bourg de Jallais (Transformation d'une zone UC (rose des vents) en périmètre d'attente de projet d'aménagement global en vue d'une opération de renouvellement urbain pour de l'habitat) est susceptible d'être impactée par ces enjeux dans la mesure où elle vise à créer des logements nouveaux sur un secteur d'activité commerciale existant en cœur de bourg.

On notera qu'il n'y a pas d'enjeu concernant la capacité de traitement de la station d'épuration sur le bourg de Jallais au regard du suivi de la conformité des agglomérations et des stations d'épuration transmis par le préfet de Maine et Loire en mai 2024 qui la déclare conforme. Celle-ci est donc à même de supporter l'apport de population nouvelle dans le centre-bourg de Jallais.

On notera que la procédure conduisant à la mise en place de l'outil « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (article L. 151-41 du code de l'urbanisme) en vue d'une opération de renouvellement urbain pour de l'habitat sur le site de la Rose des Vents permet que les

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

17

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

100

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

études préalables sur le projet intègrent en amont les thématiques relatives à l'état des réseaux existants et aux risques de pollution des sols liés à la présence d'activités.

Aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est nécessaire à ce stade dans le document d'urbanisme.

- **MAUGES COMMUNAUTE (MC)**

Sollicitée par un courrier du 12 juillet 2023, Mauges communauté a donné un avis favorable au projet de M1 de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Néanmoins 18 observations ont été déposées.

- Qualité et lisibilité des cartes, tableaux, copie de courrier.
- Cohérence des cartes, typographie
- Manque de visuel
- Netteté de contour de parcelles, suggestion sur le tracé
- Manque d'information sur une situation de haie et l'argumentaire du sujet abordé
- Correspondance de carte/sujet abordé
- Suggestion de modification d'OAP
- Observation sur des dérogations possible par rapport aux implantations par rapport aux voies publiques
- Manque de règles pour l'aspect des toitures
- Implantation du grillage par rapport aux haies
- Bardage en façade, demande de précisions
- Teinte des bardages, des clôtures
- Texte en doublon
- Intégration de versions lisibles du PLU
- Taux de densité d'habitat

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de MC et souligne ses nombreuses attentes complémentaires.

Réponse du MO aux attentes de l'ARS

L'ensemble de ces remarques concerne le règlement écrit. La commune se permet de rappeler que la procédure dans laquelle s'inscrit l'évolution du PLU est une procédure de modification de droit commun. Celle-ci à pour vocation de simplifier certains éléments entraînant des difficultés pour l'aménagement de la commune. Malheureusement, le règlement écrit, afin d'être plus en accord avec les préoccupations d'aujourd'hui, nécessiterait une réécriture en profondeur, ce qui va à l'encontre de la procédure de modification. Une refonte totale du règlement écrit est envisagée dans le cadre de la révision générale du Plan Local D'urbanisme qui devra être adopté avant février 2028.

- **La DDT**

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

18

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

101

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Le Commissaire enquêteur souligne à nouveau les 21 jours de retard quant à la réponse de la DDT. Néanmoins les axes de réflexions soulevés méritent d'être rapportés ci-après.

1^{ère} observation

« En remarque préalable, j'attire votre attention sur la difficulté de lecture de certains éléments graphiques qui ne facilitent pas la compréhension des changements à opérer ; avec des noms de rue illisibles ou des choix de tracés linéaires trop ténus, le dossier peut devenir peu lisible pour le public. Ce point serait à améliorer. De plus, je me permets de vous rappeler que la compatibilité du projet de modification avec les documents de portée supérieure doit être étudiée ; cet élément ne figure pas dans la notice de présentation. Le dossier devra le comporter avant l'approbation. Enfin, différents points de justification manquent à l'analyse, permettant de renforcer l'intérêt général des projets. Vous en retrouverez la liste dans la note annexée. »

La « hiérarchie des normes » est la suivante : le PLU de 2019 est compatible avec le SCOT. La modification ne modifie pas l'économie générale du PADD du PLU. La modification reste compatible. La référence au SCOT est faite à maintes reprises dans la notice.

2^{ème} observation

« S'agissant du point 6.2.10 concernant les changements de destination à des fins de logements de 9 nouveaux bâtiments (pp 46-81), j'attire votre attention sur le manque de justification concernant ces ajouts. Ainsi, le projet de modification intègre un nouveau mode d'examen du critère de distance par rapport au siège d'activité agricole, qui ne serait plus axé sur le mètreage, mais sur une réflexion plus globale d'usage local au niveau des lieux-dits, privilégiant l'activité agricole au détriment des changements de destination (page 52 et suivantes : « Le groupe de travail préfère ne pas instituer de distance métrée, mais plutôt de réfléchir par secteurs, par lieux-dits, et par bon sens. Si dans un lieu-dit il existe une activité agricole, aucun changement de destination de granges ne pourra être autorisé »). Cette modification de critère, bénéfique a priori, peut questionner quant à la seule notion de lieu-dit comme référence, dans la mesure où deux lieux-dits riverains pourraient présenter des caractéristiques différentes, l'un sans activité agricole permettant le changement de destination, alors qu'une exploitation présente dans le second, serait entravée dans son développement par la suite. Le maintien d'une distance minimale entre logement et activité agricole en dehors de tout autre critère, semble rester le meilleur garant pour éviter les conflits d'usages.

Ainsi, il ressort de l'analyse que certains bâtiments identifiés (précisés dans la note jointe) sont situés à proximité de bâtiments à usage agricole d'après les photos aériennes (123 m, 182 m, voire 88 m). Leur identification apparaît contradictoire avec le constat de la note de présentation (p 50 et suivantes) qui précise que « les habitations trop proches en milieu agricole et naturels, peuvent entraîner des problèmes de voisinages ». Ainsi, l'absence de mention de la distance dans les fiches des présentations des bâtiments pouvant changer de destination, est problématique. Il serait utile d'y remédier dans le document d'approbation.

En conclusion concernant les projets de changements de destination, le principe de prudence dans leur désignation doit primer, afin d'éviter les effets indésirables liés à l'installation de nouveaux habitants en zone rurale. Outre les enjeux de mitage, d'atteinte à la biodiversité ou une dépendance accrue au véhicule individuel, les conflits d'usage réduisant le développement de l'activité agricole peuvent en effet présenter un écueil majeur de ces nouvelles installations. Ce sujet très sensible est particulièrement étudié dans le cadre des avis conforme de la CDPENAF, lorsque les particuliers présentent la demande d'autorisation d'urbanisme visant à rendre le changement de

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

19

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

102

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

destination effectif. J'attire particulièrement votre attention sur les sites qui seraient retenus comme potentiels changements de destination, mais non conformes aux principes visés par ladite commission, et qui en n'obtenant pas de droits à construire ou transformation, conduiraient à mettre en difficulté les nouveaux propriétaires.

Dans ces conditions, la désignation par la collectivité, des bâtis éligibles au changement de destination, doit rester mesurée et présenter un caractère d'exception. De plus, le potentiel de logements induits pour la commune serait à revoir, en incorporant les changements de destination éligibles. »

57 bâtiments ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration. 7 bâtiments supplémentaires répondant aux critères affichés dans le rapport de présentation du PLU sont ajoutés via la présente procédure. Tous ne seront cependant pas transformés en logements dans la durée de vie du PLU. En comparaison de l'objectif de 1145 logements neufs sur la période du PLU (2014-2030), les 64 logements théoriques représentent 5.6 % maximum de l'objectif et revêtent donc un caractère exceptionnel, ne remettant pas en cause les objectifs du PADD.

Cela-dit, les changements de destination n'ont en aucun cas à être « exceptionnels » : ce n'est pas ce que dit le code.

3^{ème} observation

« S'agissant des évolutions envisagées sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'essentiel des modifications consistant à diminuer la taille des OAP dans les zones à urbaniser, il faudra veiller à bien en maintenir les densités différenciées selon les pôles identifiés telles que préalablement définies. Les autres points sont indiqués dans la note technique. Par ailleurs, je tiens à vous indiquer qu'en application des articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, à l'occasion de cette modification, le PLU doit présenter une OAP thématique définissant un échéancier prévisionnel déterminant d'une part l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones à urbaniser et d'autre part, la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Le PLU doit aussi comporter une OAP précisant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Je vous invite à compléter votre dossier sur ces points avant approbation. »

Pour rappel les 2 modifications de périmètre d'OAP entraînent une diminution de 300 à 400m² de superficie pour chacune des OAP. Cette modification n'entraîne pas de remise en cause à la baisse des objectifs associés de production de logements exprimés en valeur absolue et en objectifs de densité.

La procédure ne prévoit pas d'évolution concernant la mise en place d'un échéancier des zones AU. Le PLU dispose par ailleurs d'une OAP thématique « trame verte et bleue ».

Conclusions de la DDT

*En conséquence, sous réserve de prendre en considération les observations émises ci-dessus et ainsi que les précisions apportées dans la note technique jointe, j'émet **un avis favorable** au projet de modification.*

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

20

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Le Commissaire enquêteur

La DDT a joint à son analyse une note complémentaire consultable ci-après.

« Note technique annexée et complétant l'avis de l'État concernant la notification du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges

L'examen du projet appelle les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Cette note reprend de façon linéaire les objets de la modification, afin de faciliter la lecture des éléments de réponse.

•Concernant les difficultés de lecture relevées dans les évolutions graphiques, voici deux exemples avec l'objet 6,2,4 - servitudes de diversité commerciale, où les noms des rues ne sont pas lisibles ou encore celui du point 6,2,5, page 37 dont la dénomination des zonages avant et après modification n'est pas aisément lisible.

Les documents règlementaires répondent à des standards qui seront respectés en vue d'être lisibles et opérationnels.

•Concernant l'intégration de la trame noire dans le PLU(i), décrite dans le résumé figurant dans l'annexe 2 valant saisine de la MRAe, ce sujet ne se retrouve pas dans la notice de présentation : s'il s'agit d'une erreur, ce point n'ayant pas été développé dans la notice de présentation, il devra être supprimé. Le formulaire aurait dû être mis en cohérence avec le contenu du dossier.

Voir plus haut

•Les emplacements réservés et linéaires commerciaux

Page 34, point 6,2,2, (levée d'ER n°5) qui concerne la suppression de cet emplacement réservé manque d'explication. Le seul fait que le terrain visé soit un jardin de particulier n'est pas un facteur de justification de levée d'ER. Le projet est-il abandonné ou ne présente plus d'intérêt public ? En outre, il faudrait préciser la mesure de substitution comme modalité de desserte de la future zone 2 AUh si celle-ci devait perdurer. Ce point pourra être réinterrogé dans le cadre de la révision du PLU et d'une gestion économe de l'espace, notamment pour ce secteur proche du centre.

La suppression de l'emplacement réservé est rendue possible par l'existence d'alternatives en termes d'accès sur les autres limites de la zone 2AUh également sous forme d'emplacements réservés : rue d'Anjou et allée de la Grange.

Page 35, point 6,2,3 : concernant le linéaire commercial de Jallais, contrairement à ce qui est indiqué, il existait encore un commerce en 2022 (fermé depuis 2 ans et non remplacé). La

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

réduction de cette protection du linéaire commercial mérite une justification plus claire surtout au vu de sa position dans le bourg.

Pages 35-36, point 6,2,4, la suppression partielle du linéaire commercial de Villedieu-la-Blouère appelle une justification plus précise, voire étayée d'une étude concernant la vitalité des commerces dans cette rue, afin de valider cette modification.

Avec la perte d'attractivité des locaux commerciaux de centre bourg, dont la configuration n'est parfois plus adaptée aux besoins des commerçants, la levée de protection de ces linéaires commerciaux de proximité, conduira à des modifications d'usage avec le recours accru aux déplacements en véhicules individuels vers les commerces de périphérie. Une réflexion globale semble primordiale avant de procéder à des évolutions de configuration de centre-ville difficilement réversibles. Les dispositifs d'appui aux études commerciales de l'ANCT peuvent proposer un levier d'action permettant d'analyser les différentes situations. Par ailleurs, en cas d'ouverture au changement de destination des locaux commerciaux identifiés comme non viables, le décompte des nouvelles habitations créées, sera à comptabiliser dans le besoin de production de logements identifiés dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

Dans les 2 cas relatifs à la suppression de linéaire commercial, la suppression est motivée par la disparition du commerce (2022 pour celui de Jallais) qui avait justifié ce linéaire lors de l'élaboration du PLU. Cette disparition résulte d'un état du bâti inadapté et inadaptable pour y accueillir de nouveaux commerces dans de bonnes conditions.

Les alternatives pour conserver des centralités commerciales reposent sur une intervention, recentrée sur les centralités vécues des 2 communes, en cours, dans le cadre notamment de l'OPAH-RU et de réflexions sur des opérations de renouvellement urbain (garage Renault reconverti en 3 cellules commerciales et futur projet de l'Hôtel du vert Galant qui s'oriente faire une démolition / reconstruction à Jallais).

•Les évolutions de zonages

Page 39, point 6,2,6 visant à extraire une habitation du zonage UY afin de l'intégrer au zonage UB riverain, dans la mesure où le logement est désormais dissocié de l'entreprise, manque de clarté dans son explication littérale.

Le bâtiment d'activité a été revendu séparément de l'habitation disjointe. La contrainte en termes de cohabitation est limitée car cette habitation est en continuité du tissu pavillonnaire : les contraintes pour l'activité restent les mêmes.

Pages 40-42, point 6,2,7 précise les conditions d'implantation du sous-zonage UYc afin de favoriser l'extension d'une boulangerie. Or, le document graphique indique (mais également sur le tableau de synthèse p 87) la création d'un sous-secteur Uyc1, sans indiquer la teneur ou la particularité réglementaire de cet indice 1. Considérant, d'une part, le défaut de développement écrit de ce sous-zonage, et d'autre part, l'interrogation que soulève la création même d'un sous-zonage spécifique pour un seul objet au sein de la commune, une clarification de ce projet est nécessaire. La boulangerie présentant une surface de plancher supérieure à 400 m², le règlement de la zone UYc déjà existante, semble tout à fait indiquée pour répondre aux besoins d'extension décrits.

Il s'agit d'une erreur matérielle. L'indice 1 doit être supprimé : il n'est pas prévu de règlement spécifique, c'est le Uyc qui s'applique.

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

22

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Pages 42-43, point 6,2,8 proposant la création d'un PAPAG doit intégrer les précisions réglementaires visés par l'article R151-32 du Code de l'Urbanisme, notamment les deux éléments suivants :

- la date de validité du périmètre d'attente est à inscrire sur le document graphique
- la modification du règlement écrit afin de préciser la nature de ce qui est autorisé et interdit le temps de cette mise en attente.

Erreur matérielle : le règlement actuel ne contient pas ces informations. Elles sont à reprendre notamment pour intégrer la création du PAPAG sur le secteur de la Rose des Vents à Jallais.
Proposition en terme de rédaction du règlement écrit : « Dans les emprises concernées par la servitude L151-41 5° du Code de l'urbanisme (Périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global), les constructions, extensions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 20 m² d'emprise au sol sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation de la présente modification du PLU.

• **Évolutions concernant le paysage et la biodiversité.**

Pages 44-45, point 6,2,9 : Le projet visant la protection d'une haie doit s'appuyer sur un argumentaire plus précis et justifiant de son intérêt particulier, (multistrate, essences, fonction écologique, hydrologique, etc.) qui conduit à devoir la préserver, au titre des articles L 151-19 et/ou L 151-23.

Le rapport de présentation dans sa partie 2 précise : « Par ailleurs, le PADD entend protéger les cœurs de biodiversité majeurs situés notamment dans les vallées et vallons par un classement en zone naturelle protégée. Il invite également à assurer la protection du réseau de haies bocagères avec une protection stricte attendue des haies qualifiées de fondamentales ou principales dans l'inventaire réalisé par le CPIE Loire Anjou, mais plus globalement d'une protection de l'ensemble des haies au travers une démarche pédagogique visant à engager un dialogue constructif pour aboutir en cas d'atteinte à la haie de mesures compensatoires adaptées à la réalité du terrain et visant dans la mesure du possible à conforter l'intérêt du réseau de haies (dès lors que l'intervention sollicitée concerne un linéaire de haies supérieur à 10 mètres linéaires). **Le PADD ambitionne également de protéger les haies contribuant à l'intégration des franges urbaines et industrielles, ainsi que des bâtiments isolés.** »

La haie ajoutée comprend plusieurs arbres de haut jet (chênes) et constitue donc une haie remarquable en lisière de zone U.

• **Évolutions relatives aux changements de destination de 9 nouveaux bâtiments (point 6,2,10 - pages 46-81).**

Comme évoqué dans l'avis, certains sites ne semblent pas répondre aux critères d'éligibilité retenus dans le rapport de présentation du PLU opposable de la commune de Beaupréau-en-Mauges. Cette grille précise notamment, page 43 des justifications du rapport de présentation, que les changements de destination peuvent concerner un bâti disposant d'un potentiel à transformer (emprise au sol minimale de 100 m², hauteur sous-plafond suffisante, présence

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

d'ouvertures suffisantes). Or plusieurs bâtiments faisant l'objet de la modification présentent une emprise au sol inférieure à 100 m².

C'est le cas pour le site de la Bretonnière (p 47) dont la photo indique par ailleurs, au vu des fenêtres d'apparence neuves, qu'il s'agirait d'une régularisation, alors que le bâti représente environ 60 m² d'après le cadastre. De fait en permettant le changement de destination d'un bâtiment qui n'était pas éligible selon le critère d'emprise au sol, des droits à extension seront permis. Voir plus haut : ce bâtiment sera retiré de l'inventaire.

La Bretonnière vue actuelle



Le site de la Joussandière à la Chapelle du Genêt, (pp 65-68) présente le même défaut de taille minimale dans la mesure où une partie de l'emprise projetée correspond à un appentis non clos ; le bâtiment concerné est d'ailleurs indiqué graphiquement sur une partie seulement de l'emprise totale.

Effectivement, après mesure sur le terrain, le bâtiment étant éligible au changement de destination n'a une superficie au sol que de 47 m², par conséquent ce bâtiment sera retiré de l'inventaire.

La Joussandière, Chapelle du Genêt



Le projet de changement de destination de La Bouguinière (p 73 et suivantes), à Jallais est situé quant à lui a priori à proximité de bâtiments agricoles d'élevage. Si le site n'est pas répertorié comme siège d'exploitation, la refonte récente des bâtiments et les terrassements en cours (cf vue aérienne) semblent indiquer que l'activité existe toujours. Si au contraire les locaux ne sont plus en activité agricole, en favorisant l'implantation de nouveaux habitants par ce changement de destination, le retour à l'activité agricole deviendrait impossible d'une part et les anciens bâtiments d'élevage deviendront des friches non traitées à terme. Le choix de l'identification ne semble de fait pas pertinent.

Les bâtiments situés au nord correspondent à une activité de collectionneur de voiture et ne comprend donc plus d'activité agricole. Ce secteur est classé en Ntc dans le PLU avec un périmètre de STECAL.

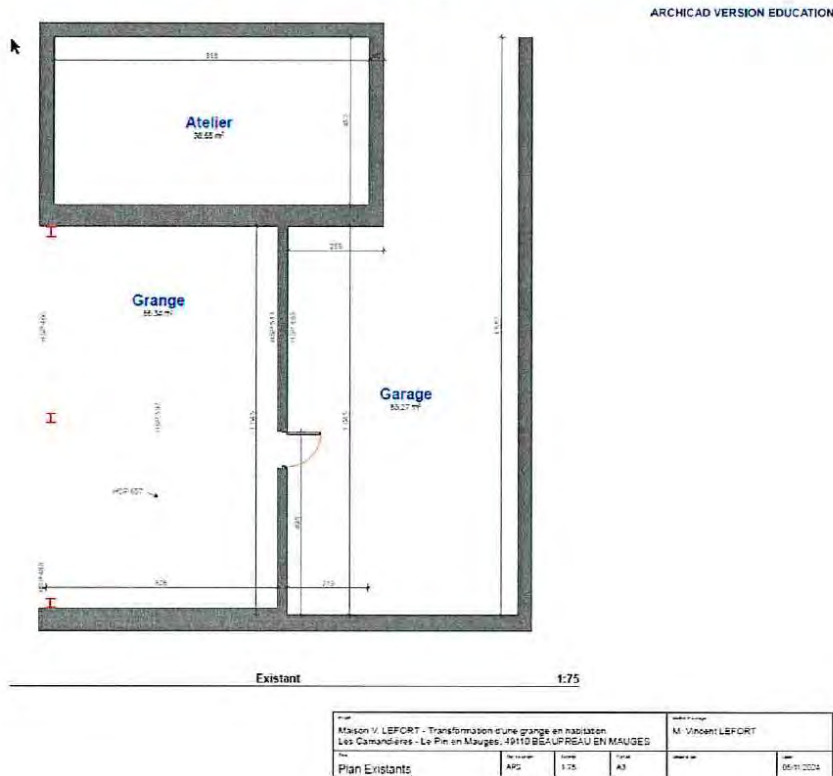
**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**

**Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges**



Concernant le site des Camandières, (le Pin en Mauges) l'indication précise du bâtiment à prendre en compte est à revoir. En effet, d'après la surface indiquée de 260 m² dans la fiche du projet (p 77), il ne s'agirait que de la partie centrale et non de l'ensemble du bâti représentant plus de 400 m² et vraisemblablement composés d'annexes hors critères.

Erreur matérielle sur la fiche : 188.26 m² exactement (voir plan ci-contre)



Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire Commune de Beaupréau-en-Mauges

•Évolutions relatives aux OAP

Page 81, point 6,3,1 L'OAP du « Site du pont Marais » – Comme pour chaque modification d'OAP, l'évolution de la surface de l'OAP, au-delà de son changement d'apparence graphique, doit également présenter, dans la fiche relative à l'OAP et sous forme « avant et après », les différences chiffrées concernées (surface, nombre de logements, etc.)

Voir plus haut.

Page 83, point 6,3,2 (dont la double dénomination 6,4,2 prête à confusion) – OAP « de la Gagnerie » à St Philbert en Mauges. L'objectif de cette OAP étant de réaliser du logement, la justification motivant le retrait d'une parcelle semble contradictoire. La rédaction ambiguë du projet indique au contraire que l'actuelle OAP opposable, ne comprendrait pas cette parcelle. Or le périmètre de l'OAP opposable la prend en considération dans le projet d'ensemble. Ce projet, en invitant à urbaniser la parcelle à exclure de l'OAP, afin d'éviter une dent creuse, sans que ce ne soit justifié, semble manquer de cohérence.

Voir plus haut.

•Autres évolutions

Pages 91-96, point 6,4,5 –évolution réglementaire UA5, UB5 et UC5 : concernant la teinte des enduits, le projet de modification n'indique pas le type de nuancier auquel se substitue le nuancier de Beaupréau. Il s'agit du nuancier départemental. Ce point doit apparaître barré en parallèle de la substitution pour les trois articles concernés.

La notice précise qu'il s'agit du nuancier de Beaupréau-en-Mauges.

Pages 96-98, point 6,4,6 relatifs au stationnement. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos, devront être en cohérence avec les articles L151-30 et L151-34 à 35 du CU (**logements locatifs sociaux**). En effet, le code de l'Urbanisme dispose dans son article L 151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des **obligations suffisantes pour les vélos** pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH). » Pour rappel, l'article L113-18 du CCH précise que : « Toute personne qui construit : 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé », sans faire référence à une superficie minimale. Enfin sur la forme, la redondance des introductions des deux premiers alinéas (p 97) semble superfétatoire (1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, (...) 2) Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. »

L'écriture du règlement sera mise en cohérence sur ces points.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de la DDT et souligne ses réserves.

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Département de Maine et Loire
Commune de Beaupréau-en-Mauges

Le point de droit sur la recevabilité de l'avis, 21 jours après la date limite est soulevé et demande une réponse.

Réponse du MO aux attentes de la DDT

Les réponses sont apportées à chaque point ci-dessus.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES" around the top and "MAINE & LOIRE" around the bottom, with a central emblem depicting a landscape with a tree and a building.

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

27

Décision TA Nantes E24000135 / 44 du 23/07/2024

Modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges du 23/10/2024 au 6/11/2024

110

[Retour](#)

4 CERTIFICAT D’AFFICHAGE



Beaupréau-en-Mauges, le 06 novembre 2024,

Le Maire de Beaupréau-En-Mauges

Objet : Certificat d'affichage, modification de droit commun n°1 du PLU.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Franck AUBIN, Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges,

CERTIFIE que :

- L'arrêté n° PAD 2024-629 prescrivant l'enquête publique concernant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges.
- L'Avis d'enquête publique pour la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau en mauges.

ONT ETE AFFICHES, à compter du 08 octobre, soit au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, jusqu'à sa clôture le 06 novembre :

- aux portes de l'hôtel de ville de Beaupréau-En-Mauges
- aux portes des mairies déléguées de Jallais et de Villedieu-La-Blouère
- 5 autres panneaux à proximité des sujets de modification

Pour servir et valoir ce que de droit.

Franck AUBIN

Maire de Beaupréau-en-Mauges



Ville de Beaupréau-en-Mauges
Rue Robert Schuman - CS10063
Beaupréau
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX
T. 02 41 71 76 80 / F. 02 41 71 76 82
accueil@beaupreauenmauges.fr

[Retour](#)