



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



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Commissaire enquêteur Raymond LEFEVRE

SOMMAIRE

CHAPITRE A Présentation générale du projet de la M1 du PLU

- A.1 Le contexte et le territoire
- A.2 Le cadre juridique
- A.3 La synthèse des avis exprimés
- A.4 La concertation préalable et l'information

CHAPITRE B **L'enquête et la participation du public**

- B.1 L'organisation et le déroulement de l'enquête
- B.2 Commentaires du Commissaire Enquêteur sur le dossier mis à l'enquête
- B.3 La participation du public et le climat de l'enquête
- B.4 Le bilan de l'enquête

CHAPITRE C Analyse des observations recueillis sur le projet de la M1 du PLU

- C.1 Les avis des PPA et PPC
- C.2 Les observations du public
- C.3 Les observations du Commissaire Enquêteur

CHAPITRE D Conclusions générales

CHAPITRE E Avis du Commissaire Enquêteur

A – PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE LA MODIFICATION n°1 du PLU

A.1 Le contexte et le territoire

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 Villiedieu-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

A.2 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. »

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.

A.3 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) sur la modification du PLU (dont les communes associées)

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	☒	Voir Avis
Préfecture de Maine & Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	☒
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	☑ Aucune	☒
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	☒
CRPF Sud Maine-et-Loire / Vendée	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	☒
Conseil Départemental	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	☒
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	☒
Chambre des métiers et de l'artisanat de Maine-et-Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	☒
Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	☒
Institut National de l'Origine et de la Qualité	12/07/2024	26/09/2024	Aucune	☒

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

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.

A.4 L'information

Rappel : la modification du PLU, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme du fait qu'elle n'est pas concernée par une évaluation environnementale.

A.4.1 L'information

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)

[Retour](#)

B – L'ENQUÊTE ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

B.1 L'organisation et le déroulement de l'enquête

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.

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 déléguée 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.

La publicité de l'enquête a été effectuée par les supports et canaux de communication habituels (annonces légales, affichage, journaux, site internet).

La population pouvait consulter le dossier d'enquête publique disponible dans les 3 sites de permanence (Mairies déléguées, Siège de l'agglomération) mais aussi sur le site internet de Beaupréau-en-Mauges : <https://beaupreauenmauges.fr/au-quotidien/actualites-beaupreau-en-mauges/2951-evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu>

Elle pouvait participer à l'enquête et déposer ses observations ou contre-propositions sur le projet à partir de 3 supports différents :

- registre papier disponibles en mairies
- adresse courriel dédiée : enquetepublique@beaupreauenmauges.fr
- courrier postal adressé à l'attention du Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête publique, à savoir la mairie de Beaupréau-en-Mauges, à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur, projet de modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges
2 rue Robert Schuman, CS 10063 Beaupréau, 49602 BEAUPREAU-EN-MAUGES CEDEX.

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a tenu 4 permanences réparties entre le siège de l'enquête et les 2 communes déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais.

En conclusion de ce chapitre le Commissaire Enquêteur a bien noté les efforts déployés par la collectivité en matière d'information et de communication sur le projet et sur l'enquête publique afférente. Il a remarqué, à la disposition du public, la diversité des supports de consultation du dossier d'enquête et de dépôt des observations.

Le Commissaire Enquêteur précise également la bonne maîtrise des moyens logistiques déployés dans les communes concernées et au siège de Beaupréau-en-Mauges, l'implication et la réactivité du personnel dans les mairies.

Il tient à les remercier tout particulièrement pour leur disponibilité, leur sens de l'accueil et leur souci de faciliter le bon déroulement de l'enquête.

B.2 Commentaires du commissaire enquêteur sur le dossier mis à l'enquête

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.**

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 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.

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>

B.3 La participation du public et le climat de l'enquête

Le projet de modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges a été très faiblement mobilisateur lors de l'enquête publique car il s'agit dans bien des cas de projets ne portant pas atteinte aux intérêts particuliers ni aux intérêts collectifs.

Le bilan de l'enquête se résume à :

- 4 observations déposées
- 6 visiteurs venus aux permanences du Commissaire Enquêteur
- on note 26 consultations du site internet en liaison avec le projet
- 1 seule observation a concerné la M1 à proprement parler.

Le Commissaire Enquêteur a tenu à être présent sur les lieux du projet et au lieu du siège de l'enquête.

B.4 Le bilan de l'enquête

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus, le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00, le Commissaire Enquêteur ayant tenu sa dernière permanence de 14h00 à 17h00, à 'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges. Comme le précise l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête, les registres ont été clos par le Commissaire Enquêteur.

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.

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 type de dépôt

DEPOT	CODE	NOMBRE D'OBSERVATIONS
Courrier	C	1 (doublon)
E-mail	M	1 (doublon)
Registre en mairies déléguées et à l'Hôtel de Ville	ReM	4

[Retour](#)

C - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS SUR LE PROJET DE M n°1 du PLU

C.1 Les avis des PPA et PPC

Suite à la sollicitation de la commune de Beaupréau-en-Mauges, les 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.*

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.

Le Commissaire Enquêteur a pris note des remarques de la MRAe.

Réponse du MO

Des compléments de justification ont été apportés dans le mémoire en réponse du MO.

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 adaptés à l'agriculture moderne notamment pour le stockage d'engins agricoles**. Cela permet une production de 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 certain 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.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend note **qu'en tout état de cause la CDPENAF arbitrera la mise en œuvre des autorisations** à changement de destination.

- **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.

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

Des compléments de justification ont été apportés dans le mémoire en réponse du MO.

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

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

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	<p>Risque d'inondations : Atlas des zones inondables de l'Eure et de la Sanguèze</p> <p>Risque d'inondations par remontée de nappe : des secteurs sensibles dans les vallées</p> <p>Risque mouvement de terrain : des risques localisés à Gesté et Beaupréau (éboulement, coulée, effondrement)</p> <p>Retrait-gonflement des argiles : aléa nul à faible sur l'ensemble du territoire communal</p> <p>Risques sismiques : zone d'aléa modéré</p> <p>Risque radon : une commune à fort potentiel</p>	<p>Sécurité des biens et des personnes</p> <p>Prise en compte des règles de construction parasismique pour nouvelles constructions</p>	Faible

POLLUTIONS ET NUISANCES

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
Pollutions	<p>Une quinzaine d'établissements recensés dans le registre français des émissions polluantes (exploitations agricoles principalement)</p> <p>Qualité de l'air considérée satisfaisante sur l'ensemble du territoire communal</p> <p>Nuisances sonores liées aux circulations automobiles, classement sonore des infrastructures de transport terrestre : A87, RD 15, RD 752 et RD 762</p> <p>Sites potentiellement pollués (sols) : près d'une soixantaine de sites recensés</p>	<p>Protection des populations contre les risques et nuisances</p> <p>Protection de la santé humaine</p> <p>Réduction des émissions des gaz à effet de serre</p>	Moyen

DECHETS ET GESTION DE L'EAU

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
Déchets	<p>Compétence de Mauges Communauté</p> <p>Collecte des ordures ménagères sélective en porte-à-porte</p> <p>Deux installations de stockage de déchets inertes (ISDI) sont répertoriées sur le territoire de Beaupréau-en-Mauges à Beaupréau et Jallais</p>	Limitation des quantités de déchets	Faible
Alimentation en eau potable	<p>Distribution assurée par SMAEP Eaux de Loire</p> <p>Eau provenant des champs captants dans la nappe alluviale de la Loire à Montjean sur Loir et le Thoureil : 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 Thoureil, 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.</p>	Prise en compte de l'évolution quantitative des besoins.	Faible
Assainissement	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Des surcharges hydrauliques ont été constatées sur certaines stations : apports d'eaux parasites</p>	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 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.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dans le mémoire en réponse, le MO justifie ses choix et rappelle que les études nécessaires à ceux-ci ont été menées.

- 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**

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris note des remarques de Mauges communauté, remarques qui portent plus sur la forme que sur le fond.

Réponse du MO

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 a 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.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les modifications possibles apportées ont pour but de faciliter l'intégration de logements et d'activités économiques par petites touches.

La refonte du règlement permettra d'apporter une réglementation plus globale intégrant les nombreuses nouvelles dispositions réglementaires.

- 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.**

NB : le MO a apporté ses réponses pour chaque observation, ici en bleu.

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

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 CDPE-NAF, 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. »

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 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. »

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 échancier 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.

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 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.

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 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.



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 appendice 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.



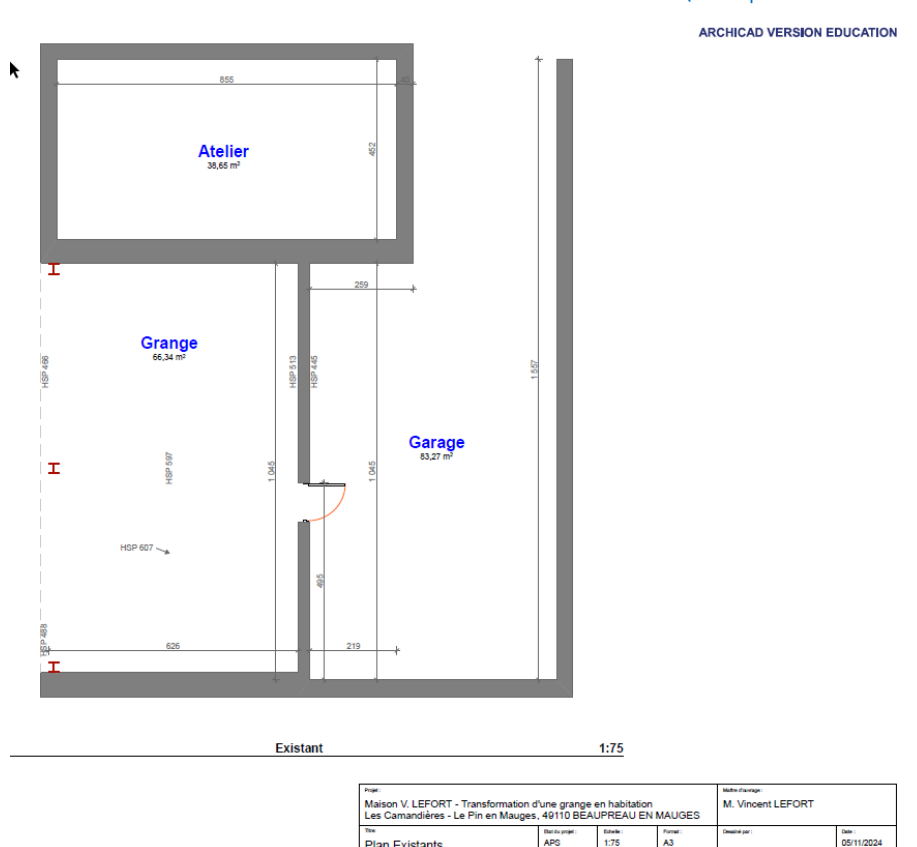
Le projet de changement de destination de La Bouguinière (p 73 et suivantes), à Jallais est situé quant à lui a priori à proximité de bâtiments agricoles d'élevage. Si le site n'est pas répertorié comme siège d'exploitation, la refonte récente des bâtiments et les terrassements en cours (cf vue aérienne) 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.



- 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-dessous)



•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 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. »

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

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur précise que bien qu'en retard de 21 jours par rapport à la date limite de réponse au MO, il est souhaitable que le MO apporte une réponse aux observations de la DDT.

Réponse du MO

Les réponses sont apportées à chaque point ci-dessus.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire enquêteur considère que les réponses apportées justifient les évolutions proposées et que les erreurs relevées seront prises en compte

Avis du Commissaire Enquêteur sur les observations des PPA/PPC

D'une manière générale les avis ont été très techniques.

*Le Commissaire Enquêteur a, pour la plupart des **observations**, eu juste à préciser qu'il avait noté la mesure prise par le MO, les observations posées ayant déjà été traitées avant leur dépôt.*

L'ensemble du projet visant à la densification de l'habitat, l'homogénéité de l'implantation du commerce et à la maîtrise de l'urbanisation à venir, le Commissaire Enquêteur ne peut qu'apporter son adhésion à ce projet.

Retour

C.2 Les observations du public

4 observations ont été transmises au Commissaire Enquêteur.

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire du Commissaire Enquêteur	Th	Réponse du Maître d'Ouvrage	Conclusions du CE
01	1/VIB	Mme Annie-Claude GABORIAU 8 place Monseigneur DUPONT Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges et M. Dominique BILROT 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 Urbain-sable. 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&mlon=-1.064889&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.	Le Commissaire enquêteur recommande au pétitionnaire de suivre le conseil du MO et de demander la levée de protection lors de la prochaine révision du PLU.
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 urbain-sable comme elle	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 :	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,	Le Commissaire enquêteur, pas convaincu par les arguments du MO, conseille aux pétitionnaires de redéposer leur

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	Conclusions du CE
			<p>l'était auparavant.</p> <p>Il souligne que cette parcelle est encadrée de deux parcelles urbanisées et habitée. Un tel classement la transforme en dent creuse.</p>	<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 		<p>consommatrice d'espace naturel, agricole ou forestier sont les suivants :</p> <p>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.</p> <p>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 gisements fonciers, friches urbaines et industrielles...</p> <p>Il sera nécessaire de refaire une demande auprès de la commune dans le cadre de la révision générale qui se fera dans le</p>	<p>demande tel que le conseille le MO.</p>

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	Conclusions du CE
						contexte de la mise en conformité du nouveau SCOT et de la loi climat et résilience.	
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 MR Ae 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. 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</p>	Les explications du MO sont tout à fait claires. Il pourrait néanmoins être laissé à la CDPENAF l'opportunité d'accepter cette demande.

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	Conclusions du CE
						toute manière de conduire à ce que la CDPENAF rejette la demande.	
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	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.	Le Commissaire enquêteur recommande au pétitionnaire de renouveler sa demande auprès des services appropriés.

C.3 Les observations du Commissaire Enquêteur

C.3-1 Observations sur les corrections des erreurs matérielles

Elles sont au nombre de deux.

Avis du Commissaire Enquêteur

*Le Commissaire enquêteur enregistre la **reprise d'une faute de frappe et la rectification d'un tracé de ligne haute tension et ne peut qu'émettre un avis favorable.***

C.3-2 Observation sur les modifications du règlement graphique

10 modifications génériques sont envisagées concernant 24 modifications dont tout particulièrement :

4 suppressions **d'emplacement réservés** portent sur l'enregistrement d'opération effectuée ou sur l'optimisation de foncier pour ouverture à l'habitat

Avis du Commissaire Enquêteur

*Le Commissaire enquêteur approuve des **modifications permettant la recherche d'optimisation des surfaces disponibles en levant des dispositions issues d'usages antérieurs et bien sûr la mise à jour concernant une obligation devenue caduque***

4 modifications de zonage portent sur l'optimisation de foncier pour extension d'activité ou ouverture à l'habitat

Avis du Commissaire Enquêteur

*Le Commissaire enquêteur approuve **des modifications permettant l'accroissement d'une activité ou l'ouverture à l'habitat.***

1 protection de **l'environnement** par la protection d'une haie

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire enquêteur approuve des modifications permettant une délimitation naturelle entre activité économique et habitat.

9 changements de destination

Avis du Commissaire Enquêteur

*Le Commissaire enquêteur **constate que l'ensemble des critères retenus ont été satisfaits. Une recherche de l'usage envisagé aurait permis au cahier des charges d'être plus précis. Entre un usage commercial (gîte) et un habitat personnel, les obligations ne seront pas du même ordre.***

C.3-3 Observation sur les évolutions du règlement écrit

63 évolutions sont dénombrées.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire enquêteur constate qu'elles portent sur :

- *une levée de contrainte qui limitent des possibilités **de construction d'habitat** mais aussi **sur une recherche de l'harmonisation des constructions et aménagements***
- ***l'uniformisation** architecturale et environnementale sur un lieu donné*
- *la réglementation des stationnements de véhicules*

*et a donc , à priori, un avis favorable à ces modifications qui devront néanmoins être appréciées au cas par cas lors de leur mise en **œuvre.***

[Retour](#)

D - CONCLUSIONS GENERALES

La commune de Beaupréau-en-Mauges a souhaité modifier certaines pièces de son PLU afin de :

- rectifier des erreurs matérielles
- **prendre en compte l'usage actuel des unités foncières au sein des zones urbaines et les reclasser en conséquence afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités et d'habitations**
- **veiller à la protection de l'environnement**
- éliminer des contraintes **de construction et d'aménagement n'ayant plus lieu d'être**
- assurer une harmonisation architecturale et environnementale par lieux délimités
- assurer la réglementation du stationnement des véhicules
- **mettre à jour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle au regard des critères retenus lors de l'élaboration du PLU**

La commune a donc décidé de procéder à la modification n°1 du PLU par arrêté n°2024_321 du 16 mai 2024.

Les PPA et PPC se sont exprimées préalablement à l'enquête publique.

L'ensemble des observations a été recensé. Elles ont donné lieu à des commentaires de Commissaire Enquêteur et un avis du MO et du Commissaire Enquêteur.

Il en résulte une prise en compte générale par le MO ayant même préalablement intégré ces observations à sa Notice de présentation.

La population à travers l'enquête publique a été sollicitée pour faire part de ses observations et donner son avis sur le projet avant l'approbation éventuelle par les élus.

Celle-ci, après avoir été bien informée par la collectivité de la tenue et du déroulement de l'enquête publique, s'est très peu mobilisée au cours des 15 jours de la consultation.

La prise en compte de notre avis par le MO pour l'ensemble des observations du public conforte notre avis sur l'approche de la commune de Beaupréau-en-Mauges, à savoir une approche de **l'intérêt public tenant** compte des intérêts particuliers.

[Retour](#)

E – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au vu du dossier d'enquête et des différents avis exprimés sur le projet

Compte tenu :

- des observations des PPA et des PPC et de l'analyse qui en a été faite
- des 4 observations du public recueillies et de l'analyse qui en a été faite
- du mémoire en réponse de la collectivité au procès-verbal de synthèse et des résolutions qu'elle a prise
- du rapport qu'il a établi
- des conclusions motivées qui précèdent dans les précédents chapitres

Le Commissaire Enquêteur considère que le projet présente des points positifs :

- La compatibilité avec le PADD
- La prise en compte des nouveaux textes et orientations en matière d'urbanisme
- Le maintien de l'équilibre des surfaces entre Zones U, Zones N et Zones A
- La recherche d'habitat possible sans artificialisation (évolution du nombre de changement de destination)
- La recherche de facilitation pour la mise en œuvre de projet d'habitat ou d'activités économiques
- La prise en compte par le MO des observations des PPA et PPC
- Les réponses apportées par le MO aux observations du public

Points à surveiller :

- Veiller à ce que les documents mis à la disposition du public soient d'une bonne lisibilité avec un sommaire général des pièces composant le dossier.

En conclusion et compte-tenu de tous les développements et avis qui précèdent,

Le Commissaire Enquêteur émet un

Avis Favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges.

Fait à MURS-ERIGNE le mardi 3 décembre 2024

Le Commissaire Enquêteur

Raymond LEFÈVRE

[Retour](#)