



Commune de Beaupreau-en-Mauges (49)

## Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme

### Notice de présentation

**RENNES (siège social)**

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

**NANTES**

5 Bd Ampère  
44470 CARQUEFOU  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)



Ce document a été réalisé par :  
*Florence BRETECHE, cartographe / SIGiste*  
*Chantal BARBEAU/ cheffe de projet*

Identité de la personne publique responsable :  
*Commune nouvelle de Beaupreau-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@beaupreaudenmauges.fr*

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. DOCUMENT CONCERNE ET OBJECTIFS DE L'EVOLUTION</b> .....	<b>5</b>
<b>2. CONTEXTE DE LA PLANIFICATION CONCERNANT LE TERRITOIRE</b> .....	<b>5</b>
<b>3. TYPE DE PROCEDURE ENGAGEE ET OBJECTIFS DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>5</b>
<b>4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION</b> .....	<b>6</b>
4.1. Procédure de « cas par cas » au titre de l'Evaluation environnementale .....	6
4.2. Pour MEMOIRE : Modalités de prise en compte de l'Avis n°2019-3795 rendu le 29 avril 2019 dans l'approbation du PLU.....	7
4.3. Le déroulement de la procédure .....	10
<b>5. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL</b> .....	<b>11</b>
5.1. Caractéristiques de la commune concernée par le document .....	11
5.2. Données de cadrage sur la commune.....	12
5.3. Rappel des principales données sur la biodiversité à l'échelle communale.....	12
5.4. Espaces naturels protégés .....	12
5.5. Inventaires.....	14
5.6. Trame verte et bleue.....	15
5.7. Cycle de l'eau .....	18
5.8. Zones humides .....	19
5.9. Agriculture.....	19
5.10. Paysages et patrimoine .....	19
5.11. Les paysages.....	19
5.12. Les sites et monuments protégés .....	20
5.13. Risques et nuisances, impacts pour la santé humaine .....	23
5.14. Climat, air, énergie - Déchets.....	24
<b>6. DESCRIPTION PAR OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION</b> .....	<b>27</b>
6.1. Erreurs matérielles.....	28
6.1.1. Correction de la référence à une "Zone d'aménagement concerté" .....	28
6.1.2. Correction du tracé d'une ligne haute tension sur le plan de servitude.....	28
6.2. Evolutions du règlement graphique.....	30
6.2.1. Andrezé : Suppression de l'emplacement réservé n°2.....	32
6.2.2. GESTÉ: Suppression de l'emplacement réservé n°5.....	34
6.2.3. Jallais: Suppression de la servitude de Maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du Code de l'urbanisme) .....	35
6.2.4. ANDREZÉ ET VILLEDIEU-LA-BLOUÉRE : suppressions des servitudes de maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du code de l'urbanisme).....	35

6.2.5.	BEAUPRÉAU : passage d'une zone UY (zone artisanale de Dyna Ouest) à UYc (extension salle de sport et cabinet d'ostéopathie).....	38
6.2.6.	La Jubaudière : Passage de Uy à Ub de la partie logement d'un ancien garage automobile .....	40
6.2.7.	La Poitevine : passage d'une zone UY en UYc (extension boulangerie).....	41
6.2.8.	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.....	43
6.2.9.	Haie protégée à la Picardiere.....	45
6.2.10.	Ajout de 9 nouveaux bâtiments identifiés en vue de permettre leur changement de destination.....	47
6.3.	Evolutions des OAP .....	82
6.3.1.	Andrezé : OAP : Modification de la limite de l'OAP « Site de Pont Marais » .....	82
6.3.2.	OAP de la Gagnerie à Saint-Philbert-En-Mauges, modification du périmètre de l'OAP. ....	84
6.3.3.	BILAN des évolutions du règlement graphique .....	87
6.4.	Evolutions du règlement écrit.....	88
6.4.1.	Précision apportée au terme Hauteur dans le LEXIQUE:.....	89
6.4.2.	Insertion d'une règle relative à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : .....	89
6.4.3.	UE : Article 1 et 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES ou soumises à des conditions particulières.....	90
6.4.4.	Article 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	90
6.4.5.	Article 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	92
6.4.6.	Article 7 : STATIONNEMENT .....	97
6.4.7.	Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux relatifs à la modification du règlement écrit.....	99
<b>7.</b>	<b>AUTO-EVALUATION: APPROCHE THEMATIQUE .....</b>	<b>99</b>

TABLE DES FIGURES :

Figure 1	: Beaupréau-en-Mauges au sein de Mauges communauté.....	11
Figure 2	: Les communes déléguées de Beaupréau-en-Mauges .....	12
Figure 3	: Carte de localisation du site NATURA 2000 pour le territoire de Beaupréau-en-Mauges.....	13
Figure 4	: Carte de localisation de l'ENS pour le territoire de Beaupréau-en-Mauges .....	14
Figure 5	: Carte de localisation des ZNIEFF sur le territoire de Beaupréau-en-Mauges .....	15
Figure 6	: Continuités écologiques SCoT (source : DOO).....	16
Figure 7	: Carte de synthèse de la TVB de Beaupréau-en-Mauges .....	17
Figure 8	: Carte du réseau hydrographique sur la commune de Beaupréau-en-Mauges.....	18
Figure 9	: Inventaire des zones humides .....	19
Figure 10	: Carte de synthèse des unités paysagères présentes sur le territoire de Beaupréau-en-Mauges (RP du PLU tome3).....	20
Figure 11	: Périmètre de l'AVAP de Beaupréau.....	21
Figure 12	: Liste des édifices inscrits au titre des MH (Rapport de présentation du PLU) .....	22
Figure 13	: Localisation des édifices et sites protégés (Rapport de présentation du PLU) .....	22

## 1. DOCUMENT CONCERNE ET OBJECTIFS DE L'ÉVOLUTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Beaupreau-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) (voir chapitre 4.2 sur les modalités de prise en compte de l'avis de la MRAe dans le PLU approuvé).

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. 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).

## 2. CONTEXTE DE LA PLANIFICATION CONCERNANT LE TERRITOIRE

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

## 3. TYPE DE PROCEDURE ENGAGEE ET OBJECTIFS DE LA PROCEDURE

Dans un contexte de dynamisme important, et pour répondre à de nouveaux projets sur son territoire (habitat, économie, tourisme, etc.), la commune de Beaupreau-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
- 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 précise 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 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 précise 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 a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et d'ajuster et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. **Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une procédure de Modification.**

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise 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.

## 4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

### 4.1. PROCEDURE DE « CAS PAR CAS » AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**La commune a la faculté de saisir l'autorité environnementale pour avis sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale pour une procédure de modification du PLU.**

La présente notice vise à accompagner la saisine de l'autorité environnementale au titre du « cas par cas ad hoc ». Elle est donc organisée de la manière suivante :

- Dans un premier temps, à justifier le changement de zonage de la zone N à NTh (voir ci-avant);
- Dans un second temps, à l'appui de cette justification :
  - À **présenter et expliquer les évolutions envisagées** au niveau du document d'urbanisme ;
  - À **évaluer les incidences notables prévisibles sur l'environnement** (cf. la démarche de demande de « cas par cas ») et les éventuelles mesures d'adaptation intégrées dans la procédure en vue d'éviter, réduire ou de compenser les incidences notables négatives sur l'environnement ;

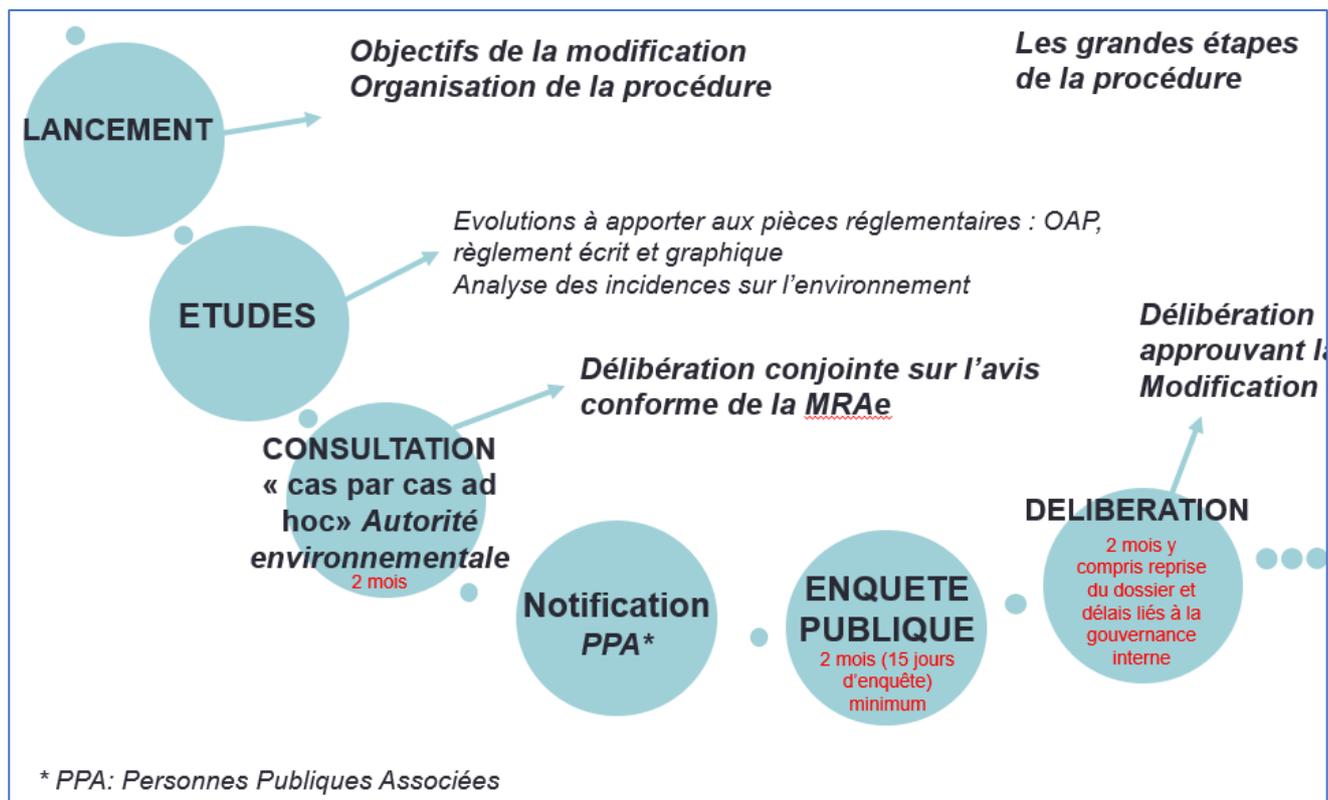
## 4.2. POUR MEMOIRE : MODALITES DE PRISE EN COMPTE DE L'AVIS N°2019-3795 RENDU LE 29 AVRIL 2019 DANS L'APPROBATION DU PLU

<b>Remarque MRAe</b>	<b>Prise en compte</b>
<i>La MRAe recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, en distinguant dans l'analyse ce qui relève de la prise en compte ou de la compatibilité, et d'enrichir ce chapitre des réflexions en cours sur le PCAET initié en 2017.</i>	<i>Complément apporté pièce 1.c du rapport de présentation</i>
<i>La MRAe recommande d'enrichir la pièce 1.b du rapport de présentation de la justification des choix retenus par la présentation des éventuels scénarios alternatifs d'aménagement envisagés pour le territoire communal au cours de l'élaboration du PLU.</i>	<i>Voir pièce 1.b du rapport de présentation</i>
<i>La MRAe recommande qu'au-delà de la mention des fréquences de suivi, le rapport de présentation fasse état des modalités précises de suivi, afin de garantir la capacité de la commune nouvelle à évaluer, une fois le projet de PLU entré en vigueur, le respect des engagements pris, notamment en matière de préservation de l'environnement.</i>	<i>Voir pièce 1.c du rapport de présentation</i>
<i>La MRAe recommande de rendre compte de la hiérarchisation des enjeux dans le résumé non technique afin de permettre une lecture plus fidèle de l'ambition portée par le PLU et des effets du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine.</i>	<i>Voir pièce 1.c du rapport de présentation</i>
<i>La MRAe recommande de viser un objectif renforcé quant au niveau de densité pour l'habitat en s'alignant a minima sur les densités recommandées par le SCoT, notamment dans les polarités, et de reconsidérer en conséquence le choix d'une production de logements à hauteur de 65 % en dehors des enveloppes urbaines existantes.</i>	<i>Précisions apportées en réponse à l'avis de la MRAe :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les opérations de renouvellement urbain, les OAP prévoient systématiquement de tendre vers les densités recommandées au SCoT</li> <li>• Pour les opérations en extension urbaine, les OAP imposent le respect des densités minimales du SCoT, ce qui n'exclut pas de pouvoir tendre vers les densités recommandées au SCoT</li> </ul>
<i>La MRAe recommande un phasage des perspectives de la production de logements se traduisant par un rééquilibrage entre les zones U-1AU et 2AU, qui permette de réellement encourager la réalisation prioritaire des opérations prévues dans l'enveloppe urbaine par rapport aux opérations en extension, comme le prévoit le</i>	<i>Précisions apportées en réponse à l'avis de la MRAe :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observation non suivie car elle risquerait de bloquer tout développement :</li> </ul> <i>Existence de projets en cours portés par la commune sur des sites en</i>

<p>document d'orientation et d'objectifs du SCoT.</p>	<p>extension urbaine Des projets de densification ou renouvellement urbain en cours, mais longs à mettre en œuvre (maîtrise foncière, dépollution...)</p>
<p>En l'absence de définition des usages envisagés du secteur de la Chapelle-du-Genêt prévu en réserve foncière et d'une justification du besoin au rapport de présentation, la MRAe recommande de conserver un classement de ces 9,3 ha en zone agricole.</p>	<p>Précisions apportées en réponse à l'avis de la MRAe : Le secteur est destiné à un usage mixte équipements-habitat</p>
<p>En l'absence de justification du besoin au regard de l'existant et dans le respect de la hiérarchie des zones d'activités opérée dans le SCoT du Pays des Mauges, qui semblent en l'état surdimensionnées, la MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ne pas étendre la zone artisanale de La Grande Lande sur la commune déléguée d'Andrezé,</li> <li>• de ré-interroger les potentialités globales dédiées aux zones d'activités.</li> </ul>	<p>Voir pièce 1.b du rapport de présentation</p>
<p>La MRAe recommande que le PLU identifie les coeurs de biodiversité majeurs avec un sous zonage spécifique assorti d'un règlement écrit plus protecteur, permettant de garantir le maintien de leur fonctionnalité.</p>	<p>Prise en compte effective</p>
<p>La MRAe recommande de renforcer l'analyse des impacts paysagers dans le document d'évaluation environnementale par une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux et des réponses apportées. La MRAe recommande de mieux expliciter la manière dont le projet de PLU prend en compte les impacts sur un paysage particulièrement sensible à toute nouvelle implantation.</p>	<p>Voir pièce 1.c du rapport de présentation</p>
<p>La MRAe recommande, compte tenu du faible taux de boisement communal (4 %) et des enjeux paysagers mis en exergue dans l'état initial notamment, de maintenir en espaces boisés classés les petits boisements de moins de 4 ha situés en zones agricole et naturelle ou, a minima, de les identifier au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme en intégrant au règlement écrit un</p>	<p>Des dispositions adaptées ont été prévues : Les massifs inférieurs à 4 ha d'un seul tenant, ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

<i>dispositif protecteur.</i>	
<i>La MRAe recommande de circonscrire, par le biais de sous-secteurs, les enveloppes autorisant éventuellement des aménagements nécessaires à l'activité agricole en zones humides.</i>	<i>Le règlement relatif aux zones humides permet la démarche ERC.</i>
<i>La MRAe recommande de fermer l'urbanisation du secteur 1AU de la commune déléguée de La Jubaudière par un classement en 2AU tant que la capacité de traitement des effluents générés par l'ouverture à l'urbanisation n'est pas garantie.</i>	<i>Maintenu car la STEP sera adaptée en 2020</i>
<i>La MRAe recommande de :</i> <ul style="list-style-type: none"><li><i>• préciser l'approche quant à l'analyse de compatibilité des sols avec les usages envisagés (habitat, équipements) en différenciant davantage les sites identifiés,</i></li><li><i>• rappeler dans les OAP des sites d'urbanisation concernés la nécessité de vérifier l'absence de risque découlant de la pollution des sols, avant toute urbanisation sur des friches industrielles.</i></li></ul>	<i>Voir 1.c</i>
<i>La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation d'un premier niveau d'évaluation environnementale des projets d'équipements structurants prévus sur le territoire de la commune nouvelle.</i>	<i>Evaluation de la mise à 2x2 voies de la RD 752 et de la création de liaisons douces</i>

### 4.3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



## 5. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 5.1. CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE CONCERNEE PAR LE DOCUMENT

Beaupréau-en-Mauges est née le 15 décembre 2015, Elle est issue de la fusion des communes de la communauté de communes du Centre-Mauges. Il s'agit d'une commune nouvelle d'une superficie de 230km<sup>2</sup>. Elle regroupe **10 communes historiques** (Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère).

Beaupréau-en-Mauges est intégrée à la **Communauté d'Agglomérations de Mauges Communauté** regroupant à ce jour six communes nouvelles pour une population totale de 119 430 habitants (INSEE 2019).

La commune de Beaupréau-en-Mauges se situe au cœur des Mauges, **dans le triangle formé par Nantes, Angers et Cholet**

Le territoire est par ailleurs desservi par les RD 752, RD 17 et RD 150.

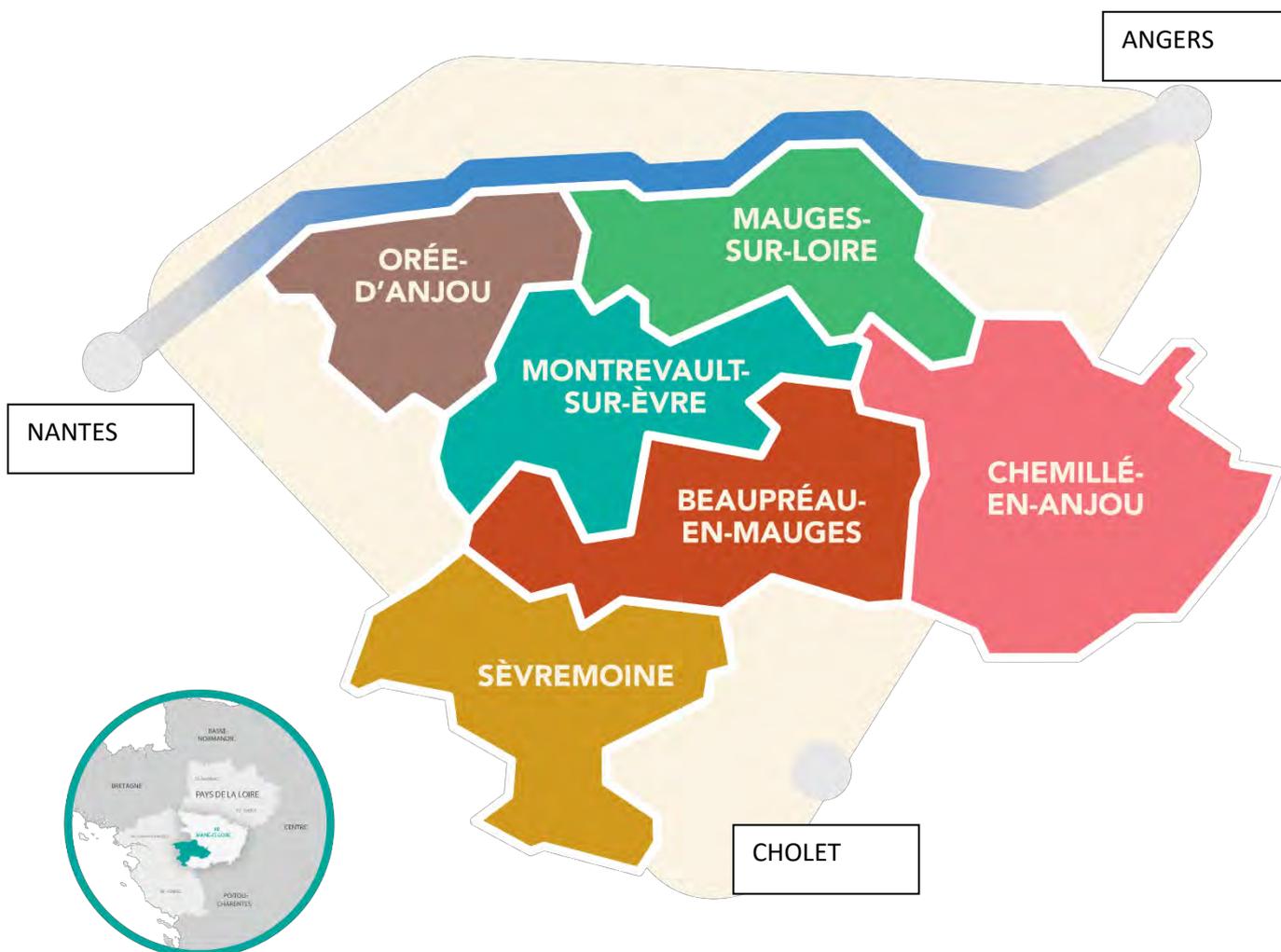


Figure 1 : Beaupréau-en-Mauges au sein de Mauges communauté



Figure 2 : Les communes déléguées de Beaupréau-en-Mauges

## 5.2. DONNEES DE CADRAGE SUR LA COMMUNE

La commune de Beaupréau-en-Mauges totalise **23 465** habitants en 2020. Sa population a augmenté de 30% depuis 1975. Son rythme d'évolution connaît des variations importantes : son taux d'évolution annuelle est de 0.1% sur la période 1990-1999, à +1.2% entre 1975 et 1982 et atteint 0.5% entre 2014 et 2020.

Dans la même période (1975-2020), le parc de logements a presque doublé.

Beaupréau-en-Mauges totalise autour de 10349 actifs et 8198 emplois en 2020. L'évolution de l'indice de concentration montre une relative stabilité de l'équilibre actifs/emplois :

2009	2014	2020
81.5	78.9	79.2

## 5.3. RAPPEL DES PRINCIPALES DONNEES SUR LA BIODIVERSITE A L'ECHELLE COMMUNALE

## 5.4. ESPACES NATURELS PROTEGES

**Site 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

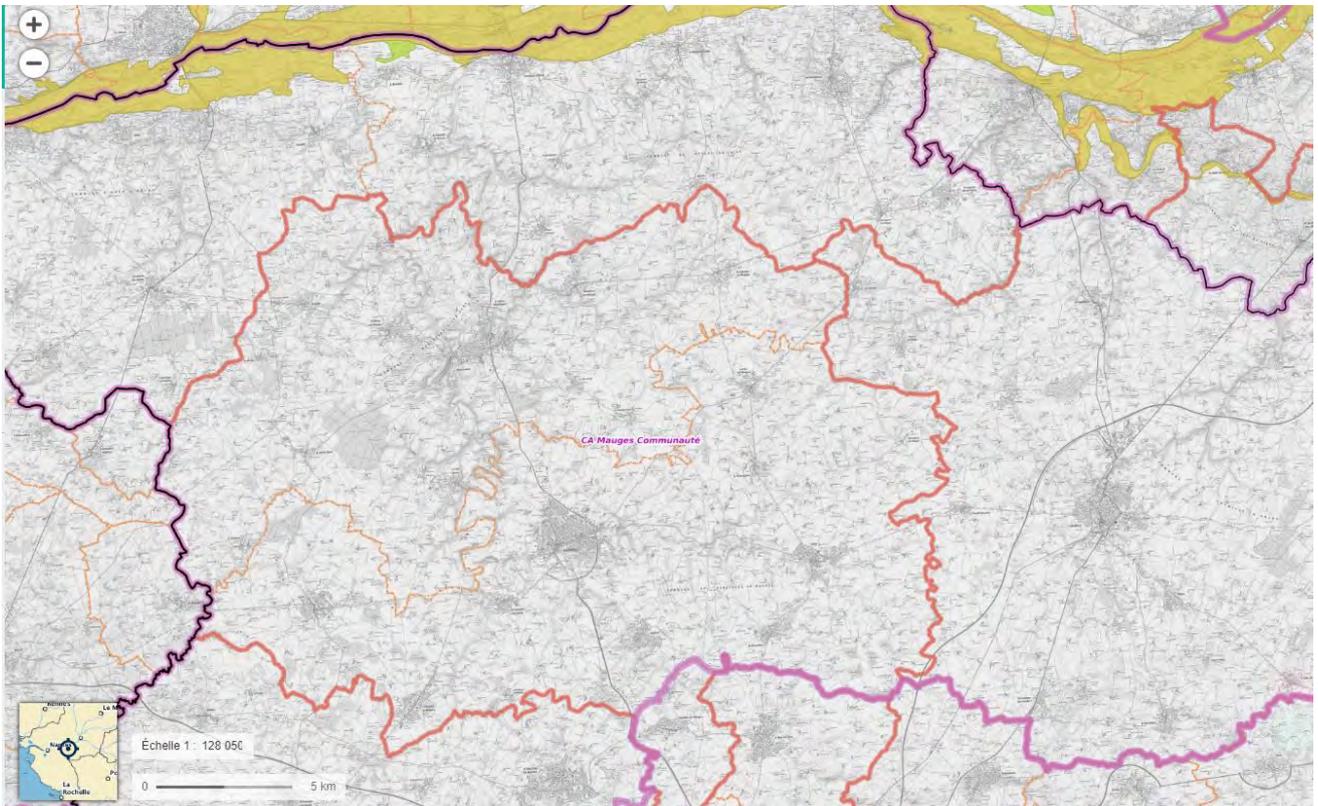


Figure 3 : Carte de localisation du site NATURA 2000 pour le territoire de Beaupreau-en-Mauges

**Espaces Naturel Sensible** : La Vallée de l'Evre et en particulier le parc du Château de Beaupréau également site naturel inscrit :



Figure 4 : Carte de localisation de l'ENS pour le territoire de Beaupréau-en-Mauges

## 5.5. INVENTAIRES

**6 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :**

**Type 1 :**

- 520030139 ETANG DE LA JUNIERE

**Type 2 :**

- 520004468 VALLEE DE L'EVRE
- 520012916 ETANG DE LA THEVINIERE
- 520030140 BOIS DES BOURDAINES ET ETANG DE LA BONDUSSIERE
- 520220067 BOIS DU CHATEAU DE LA FORÊT
- 520220068 ETANG DU BOIS HAM

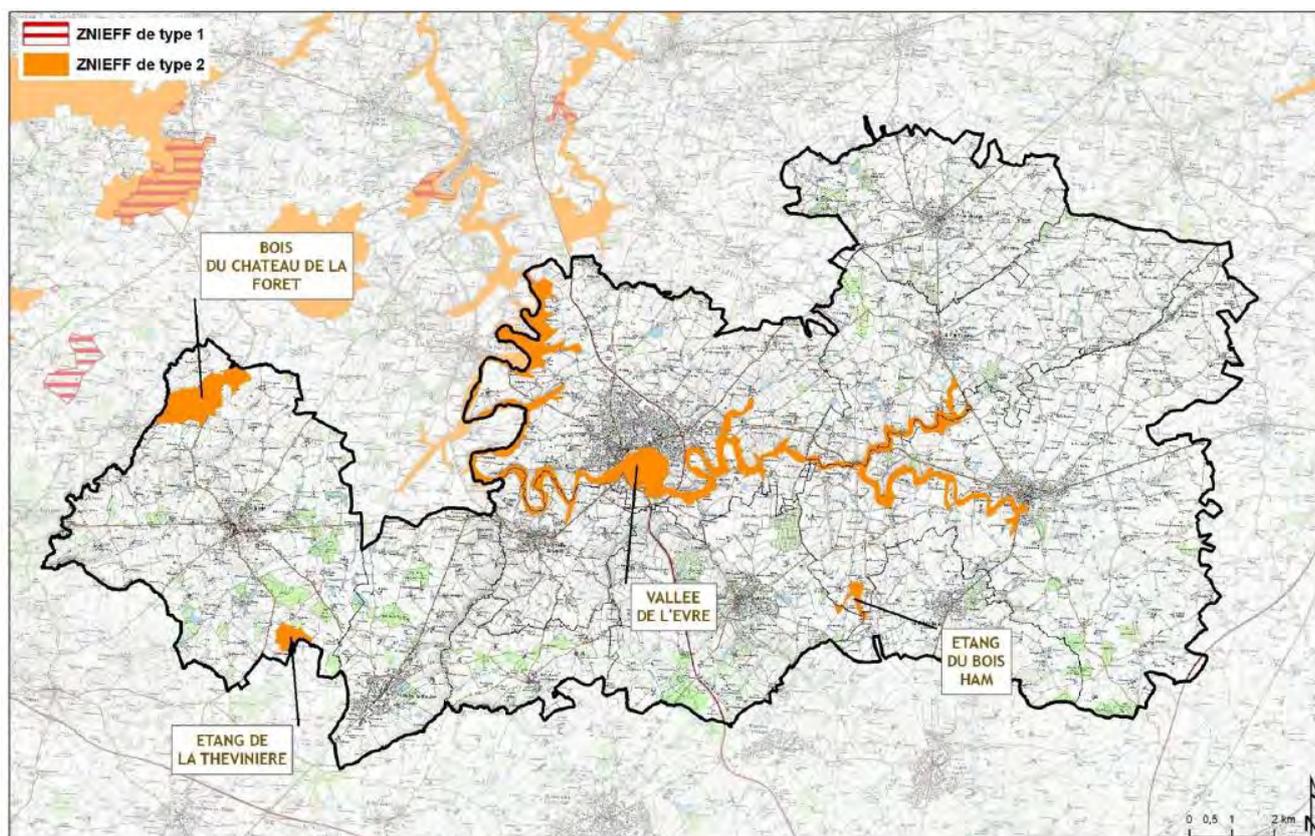


Figure 5 : Carte de localisation des ZNIEFF sur le territoire de Beaupreau-en-Mauges

## 5.6. TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du SCoT s'appuie sur l'armature présentée sur la carte ci-après. La commune nouvelle de Beaupreau-en-Mauges possède un cœur de biodiversité majeur lié à la présence de la vallée de l'Èvre et à l'ensemble du réseau hydrographique du territoire.

La trame verte et bleue du territoire a fait l'objet d'une analyse par le CPIE Loire Anjou :

- 2053 ha (20,53 km<sup>2</sup>) de surfaces relevées comme réservoirs de biodiversité sur la commune, soit 8,8% du territoire,
- 2 753 ha (27,53 km<sup>2</sup>) de surfaces relevées comme corridors écologiques sur la commune, soit 11,8% du territoire,
- 299 km de cours d'eau retenus comme corridors écologiques,
- 5 ruptures de continuités écologiques repérées.

## Carte des corridors biologiques dans le Pays des Mauges

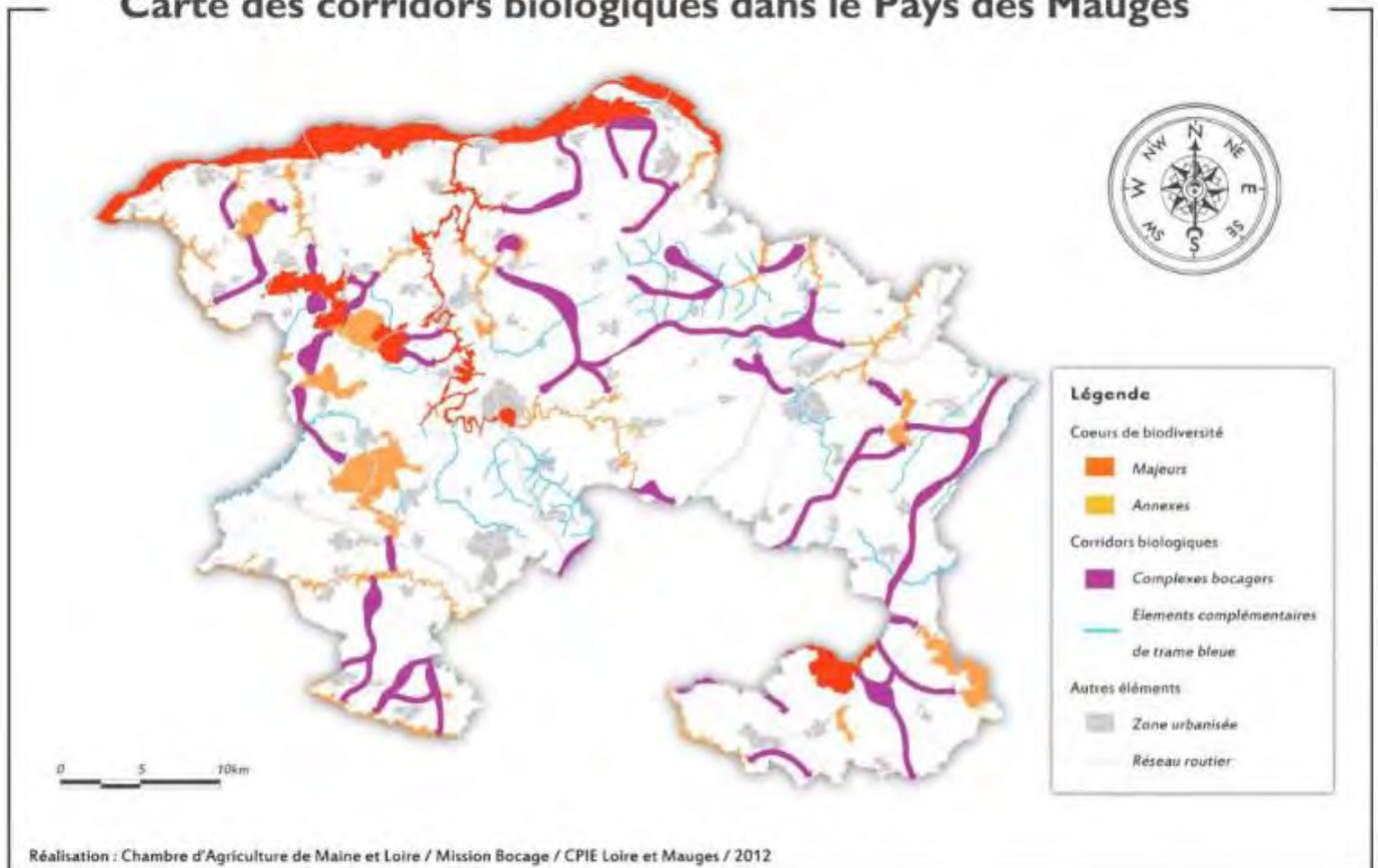


Figure 6 : Continuités écologiques SCoT (source : DOO)

La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune de Beaupréau-en-Mauges :

- **PRESERVATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES**
  - Vallées et vallons des cours d'eau (hors réservoirs de biodiversité)
  - Linéaires de haies bocagères protégées (139 km)
  - Les Espaces Boisés Classés (878 hectares répartis sur les 11 communes)





## 5.8. ZONES HUMIDES

### Cartographie des zones humides

Source : CPIE Loire-Anjou  
Réalisation : URBAN'ism (janvier 2016)

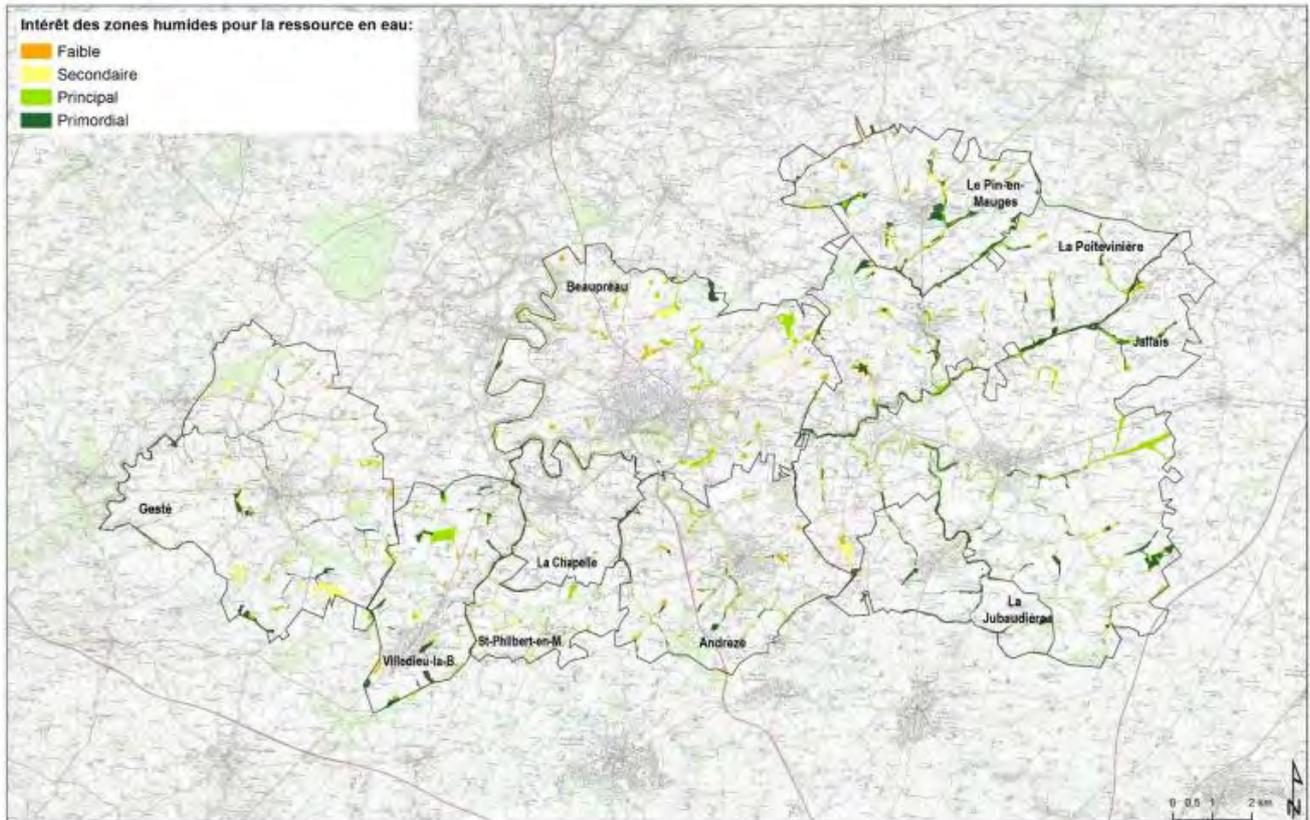


Figure 9 : Inventaire des zones humides

## 5.9. AGRICULTURE

En 2020, 276 établissements agricoles ont leur siège sur la commune de Beupreau-en-Mauges pour une SAU totale de 17 642 ha.

## 5.10. PAYSAGES ET PATRIMOINE

### 5.11. LES PAYSAGES<sup>2</sup>

Le territoire s'inscrit dans l'unité paysagère du plateau des Mauges, unité qui s'étend de la rive sud de la Loire jusqu'à Cholet. Cette unité possède une forte identité rurale.

Les espaces remarquables sont représentés par :

Les vallonnements et l'alternance de paysages ouverts (points hauts) et fermés (bocage et parcelles boisées...) génèrent des ambiances de qualité différentes suivant les communes et l'occupation du sol :

<sup>2</sup> Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

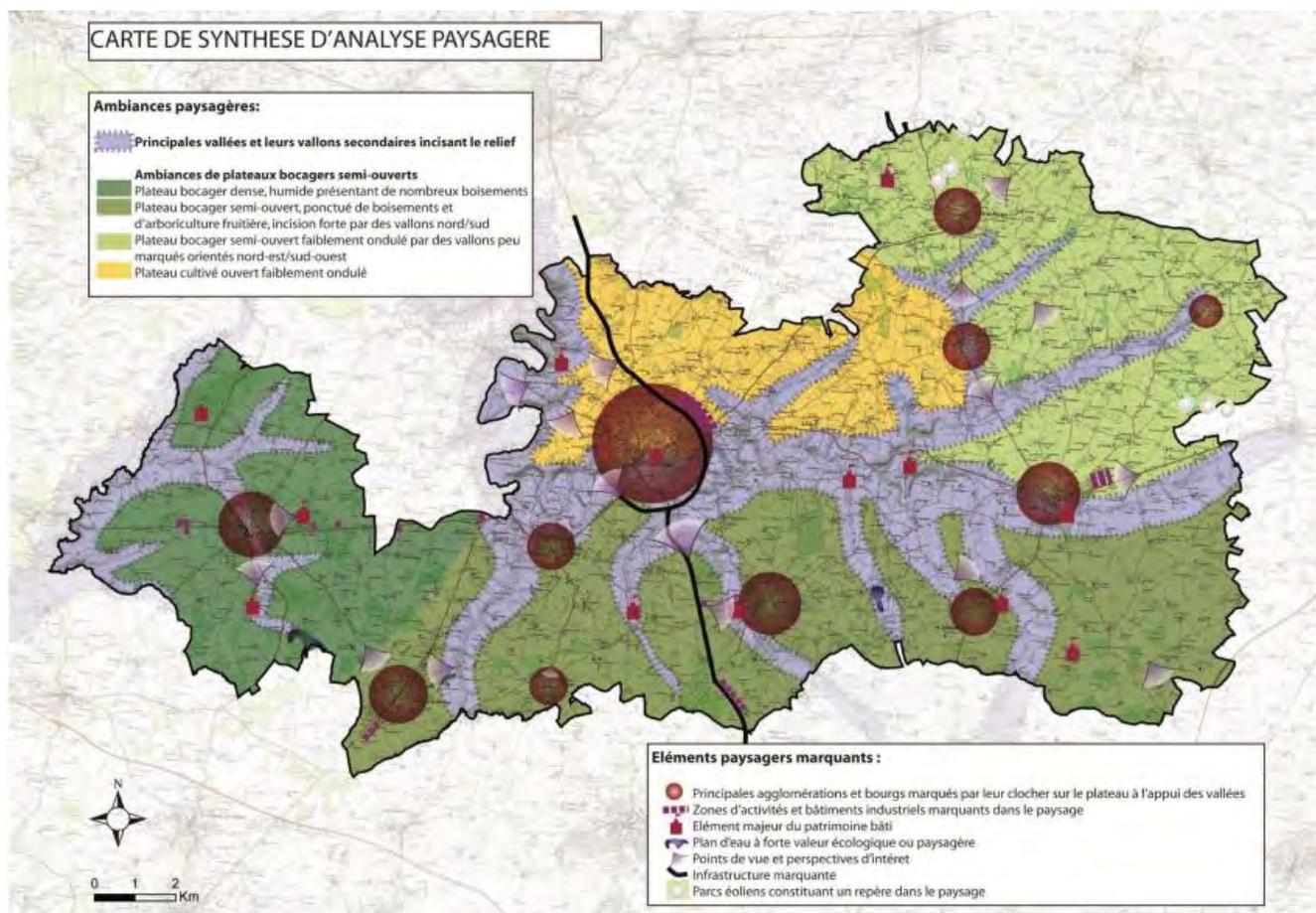


Figure 10 : Carte de synthèse des unités paysagères présentes sur le territoire de Beaupréau-en-Mauges (RP du PLU tome3)

## 5.12. LES SITES ET MONUMENTS PROTEGES

Le territoire comporte plusieurs éléments architecturaux inscrits ou classés au titre de la protection des monuments historiques, dont la liste suit :

- Afin de contribuer à la protection et la mise en valeur de ce patrimoine la commune a engagée entre 1989 et 2007 une démarche de ZPPAUP qu'elle a souhaitée poursuivre après 2007 par la formalisation d'une **Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** sur le centre historique de Beaupréau.
- **Le parc du château de Beaupréau et les abords de l'Evre constituent également un site inscrit.**

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine BEAUPRÉAU - CARTOGRAPHIE REGLEMENTAIRE

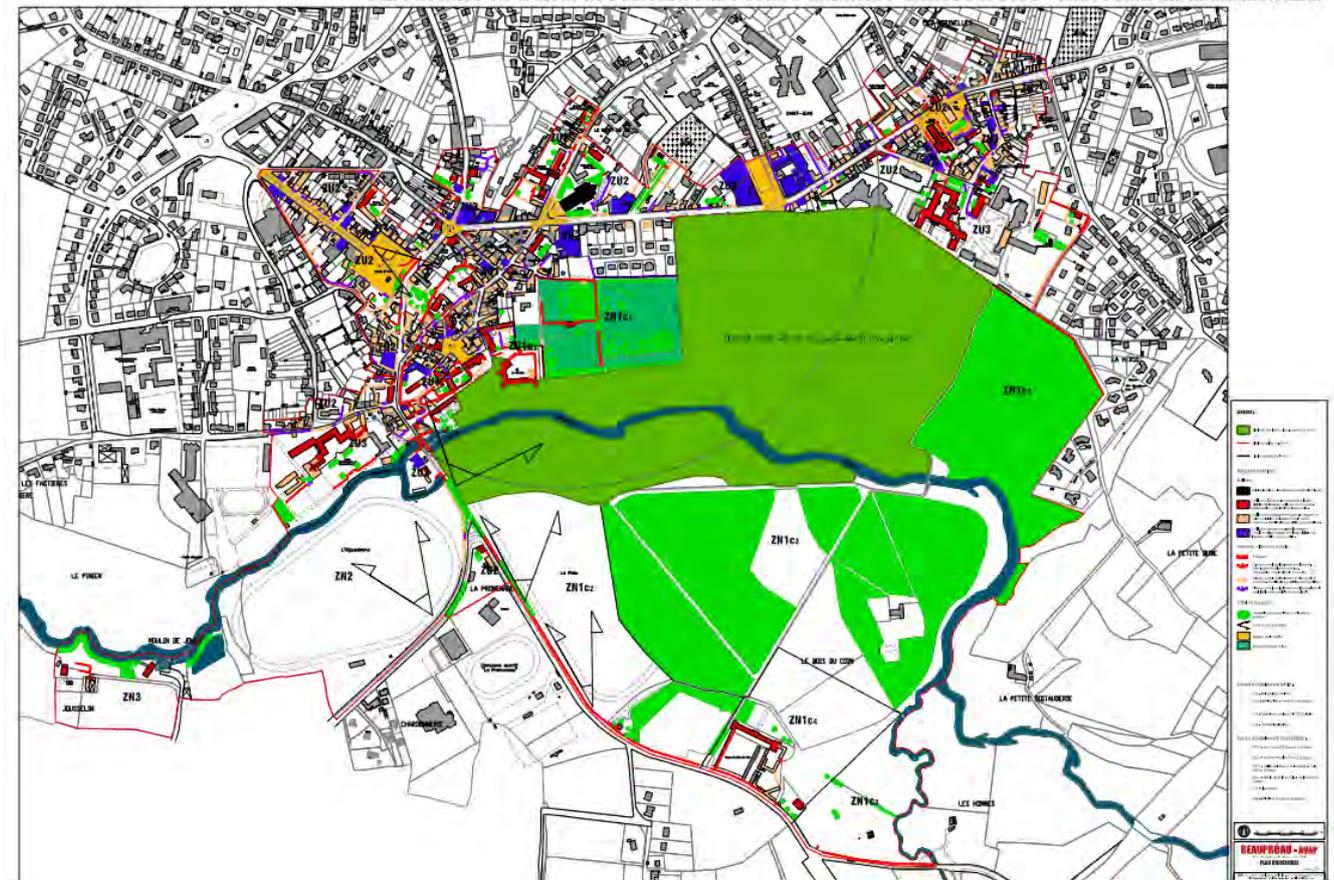


Figure 11 : Périmètre de l'AVAP de Beupréau

Le périmètre général de protection de l'AVAP recouvre le château, la Vallée de Evre (hormis le parc du château, site classé), le bourg ancien de la commune déléguée de Beupréau, les faubourgs et extensions principales du XIXe hors les murs, le bourg ancien de Saint-Martin, et l'espace interstitiel entre les deux bourgs.

- Les édifices protégés :

Édifices inscrits au titre des MH	Description (cf : le patrimoine des communes de Maine-et-Loire)
<b>Ruines du Château des Hayes Gasselins</b>	En 1400, le château est une forteresse avec pont-levis entourée de douves et bordée d'un étang de 4 hectares, aujourd'hui asséché.
<b>Eglise Notre-Dame</b>	L'église est rebâtie entre 1857 et 1863 dans le style gothique du XIIIème siècle. Elle comporte une nef centrale, deux bas-côtés qui se poursuivent dans le chœur, un transept et un chevet flanqué de 3 chapelles.
<b>Menhir de Bréau (Fief Sauvin)</b>	Ce bloc non taillé, infiltré de multiples filaments de quartz, est érigé à l'intérieur d'un méandre de l'Evre, au bas de coteaux abrupts, arides et dénudés.
<b>Oppidum protohistorique et gallo-romain dit « Camps de César » (Fief Sauvin)</b>	Sur ce talus naturel de pierre et de terre s'élevait le mur gaulois de pierres sèches, fouillé en 1871. Au début du XXème siècle, une Vierge à l'Enfant est mise en place et orientée vers l'Evre par le propriétaire du lieu.
<b>Manoir de La Chaperonnière (XVIème)</b>	Le château rectangulaire de cet ancien fief et seigneurie est partiellement incendié à la Révolution. La façade principale est ornée de fenêtres à meneaux simples ou entrecroisés et de pignons à crochets, ornements et fleurons et gardes. Accolée au centre figure une tour octogonale à triple étage où circule un superbe escalier en granit dont la porte en accolade à chou fleuronné, décorée d'élégants feuillages sculptés, est surmontée des armoiries des du Plessis.
<b>Croix de Carrefour au « Champ de la Croix » et Croix Stationnaire dans le Cimetière</b>	Croix de Carrefour : en 1850, lors de la mise en service de la route de Villedieu-la-Blouère à Beaupréau, cette croix templière est déplacée à l'entrée du chemin de la Brandelière. Croix Stationnaire : cette croix, contemporaine de la commanderie des Chevaliers de Malte, repose sur une pierre tombale dans le cimetière de la Blouère au lieu-dit le Champ-des-Francis.

Figure 12 : Liste des édifices inscrits au titre des MH (Rapport de présentation du PLU)

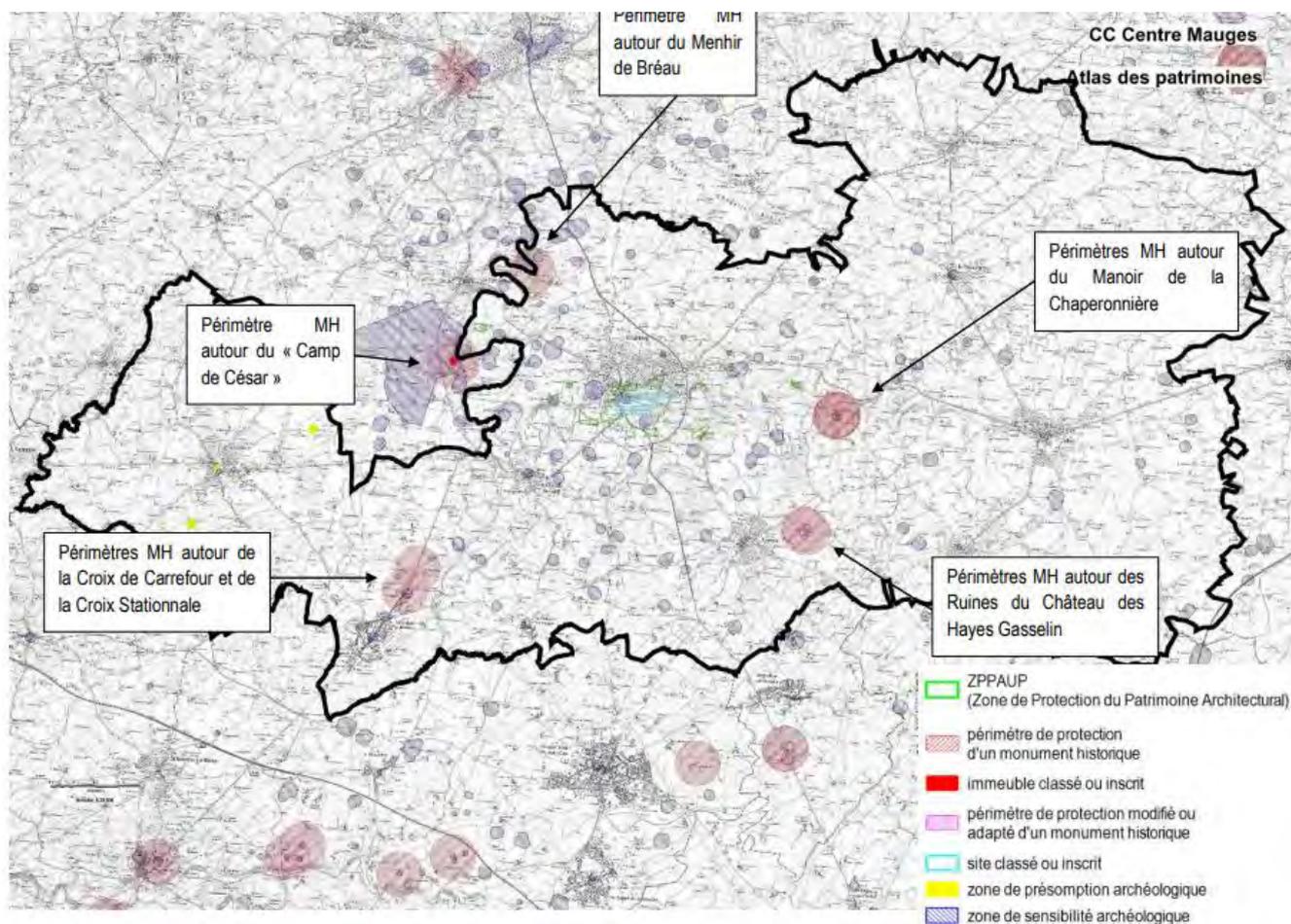


Figure 13 : Localisation des édifices et sites protégés (Rapport de présentation du PLU)

### 5.13. RISQUES ET NUISANCES, IMPACTS POUR LA SANTE HUMAINE

Le tableau ci-après précise le niveau d'enjeu pour le territoire et les communes déléguées plus particulièrement concernées :

RISQUES MAJEURS			
THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	
<b>Risques naturels</b>	<p>Risque d'inondations : Atlas des zones inondables de l'Evre 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>	<b>Faible</b>
<b>Risques technologiques</b>	<p>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</p> <p>69 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement</p> <p>Autorisation d'exploiter de la carrière du Guichonnet à Villedieu la Blouère jusqu'en 2019</p>	<p>Sécurité des biens et des personnes</p> <p>Limitation de l'exposition des populations au risque</p>	<b>Faible</b>
POLLUTIONS ET NUISANCES			
THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
<b>Pollutions</b>	<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>	<b>Moyen</b>

DECHETS ET GESTION DE L'EAU

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
<b>Déchets</b>	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	<b>Faible</b>
<b>Alimentation en eau potable</b>	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 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.	Prise en compte de l'évolution quantitative des besoins.	<b>Faible</b>
<b>Assainissement</b>	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	<b>Fort</b>

## 5.14. CLIMAT, AIR, ENERGIE - DECHETS

Le Plan Climat Energie des Mauges approuvé le 18 novembre 2020, vise une approche plurielle à partir de 7 axes thématiques que sont le changement climatique, l'urbanisme et l'habitat, les mobilités, le développement économique, l'agriculture et l'alimentation, les énergies renouvelables et la gouvernance et l'animation.

En vue de s'inscrire dans les objectifs du programme d'actions pour l'horizon 2050 du PCAET des Mauges qui devra être pris en compte dans le PLU, les principaux axes de réflexion pour Beaupréau-en-Mauges pourront porter sur les aspects suivants :

Le changement climatique :

Cette problématique est transversale et ne relève pas uniquement du thème de l'énergie. L'enjeu est de mieux identifier les incidences des scénarios d'évolution climatique à l'échelle locale notamment autour des thématiques inondations et adaptation de la végétation et des pratiques agricoles (production, etc.). Cet axe se traduit par 4 actions :

- Connaître et mesurer les effets du changement climatique sur le territoire
- Renforcer la protection des milieux humides et cours d'eau par la mise en œuvre de la compétence GEMAPI
- Promouvoir une gestion durable de la ressource en eau auprès de tous les acteurs
- Intégrer le changement climatique dans le Contrat Local de Santé

L'urbanisme et l'habitat :

Après la réalisation d'un diagnostic, il a été mis en exergue que **34 % de la consommation d'énergie et 13 % des émissions de GES proviennent du secteur résidentiel**, se classant ainsi en 3<sup>ème</sup> position des secteurs les plus émetteurs de GES (après l'agriculture et le transport routier).

Dans le secteur résidentiel, 97% de la consommation d'énergie est issue des maisons individuelles dont le chauffage est un consommateur majeur d'électricité (64 %), principalement dû à l'ancienneté des habitations puisque 65 % des maisons individuelles ont été construites avant 1990. Les actions mises en place dans le cadre de la réduction de la consommation en énergie sont les suivantes :

- Mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique
- Planification urbaine : mettre la transition énergétique au cœur du projet de territoire
- Développer un urbanisme et des quartiers « à énergie positive » et adapter la ville au climat de demain
- Développer les compétences locales pour accompagner la (re)construction des villes et villages en préservant la ressource foncière
- Améliorer la qualité de l'air sur le territoire : Qualité de l'air intérieur et extérieur
- Lutter contre la précarité énergétique

Les mobilités :

D'après l'INSEE, en 2019, sur le territoire des Mauges, c'est **plus de 85% des actifs qui se rendent sur leur lieu de travail en voiture** contre 4% d'actifs qui se rendent sur leur lieu de travail en marche à pied et 2% en vélo. Pour Mauges Communauté, si de nombreuses solutions peuvent être appliquées pour réduire la consommation d'énergie et l'émission de GES par le recours aux mobilités durables (autopartage, covoiturage, transports publics, vélos, véhicules électriques, etc.), le développement du télétravail, du co-working et de l'administration à distance sont aussi des leviers possibles. En ce sens, les actions envisagées sont les suivantes :

- Proposer aux salariés du privé et aux agents des collectivités des solutions de mobilité durable
- Transformer la voiture individuelle en transports collectifs
- Faire du vélo et des modes doux une alternative crédible aux déplacements motorisés
- S'appuyer sur le numérique pour travailler autrement et sans se déplacer
- Développer l'offre en transport public et l'intermodalité
- Développer l'offre en motorisation alternatives

Le développement économique :

Le diagnostic réalisé montre que **l'industrie** (hors branche énergie) **et le tertiaire sont parmi les secteurs les moins émetteurs du diagnostic avec 7 % des gaz à effet de serre** (GES) du territoire provenant du premier et 3 % du second. Au niveau de la consommation d'énergies, **l'industrie** (hors branche énergie) **représente 20 % de la consommation des Mauges contre 10 % pour le tertiaire**. Les actions mises en place pour le développement économique sont les suivantes :

- Accompagner l'émergence de filières économiques sur les matériaux biosourcés et de récupération
- Agir pour des zones d'activités plus durables dans une logique d'économie circulaire
- Rénover le patrimoine tertiaire : exemplarité du patrimoine public
- Accompagner les entreprises dans leur démarche d'efficacité énergétique (Industrie, commerce et artisanat)
- Doter le territoire de Mauges Communauté d'un programme de soutien à l'économie circulaire
- Développer les achats publics responsables
- Développer les compétences territoriales en matière de Transition Énergétique

L'agriculture et l'alimentation :

Le diagnostic réalisé montre que 59 % des GES émis et 8 % de l'énergie consommée le sont pour l'agriculture, qui représente 75 % de la surface du territoire. Pour atteindre la neutralité carbone, le territoire va devoir multiplier par 6 sa capacité de stockage de carbone. En ce sens, les actions mises en œuvre sont les suivantes :

- Renforcer l'accompagnement de la filière agricole dans la transition

- Stocker le carbone
- Doter le territoire d'une stratégie Agricole et Alimentaire

Les énergies renouvelables :

Le territoire de Mauges Communauté produit **13 % de l'énergie qu'il consomme** (contre 9 % produits au niveau du département) et **21 % de l'électricité qu'il consomme** (notamment grâce aux parcs éoliens qui assurent près de 80 % de la production d'électricité renouvelable) à travers divers moyens comme **les parcs éoliens** (7 soit 28 éoliennes), **2182 installations photovoltaïques**, **3 unités de biogaz** avec valorisation en cogénération et **14 chaufferies collectives ou industrielles**. Plusieurs actions sont mises en place via le PCAET afin de renforcer la production d'énergies renouvelables sur le territoire :

- Développer le bois énergie
- Développer la filière biogaz
- Accompagner, maîtriser et développer le solaire photovoltaïque
- Développer le solaire thermique
- Poursuivre et maîtriser le développement éolien sur le territoire
- Faire émerger une filière géothermie
- Exploiter le potentiel de création de réseau de chaleur et de valorisation de la chaleur fatale
- Étudier le potentiel hydraulique du territoire

La gouvernance et l'animation :

Il s'agit de renforcer la communication, la collaboration et l'animation à l'échelle du territoire afin de pouvoir compter sur l'implication des différents acteurs du territoire et ce par le biais d'actions telles que :

- Communiquer sur les actions du PCAET et impliquer les citoyens
- Créer un réseau de partenaires et une gouvernance territoriale
- Mobiliser les financements pour Mauges Communauté et les partenaires
- Animer la démarche PCAET en interne et accompagner les agents et les élus du territoire

---

## 6. DESCRIPTION PAR OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

---

Pour chaque objet, est présenté :

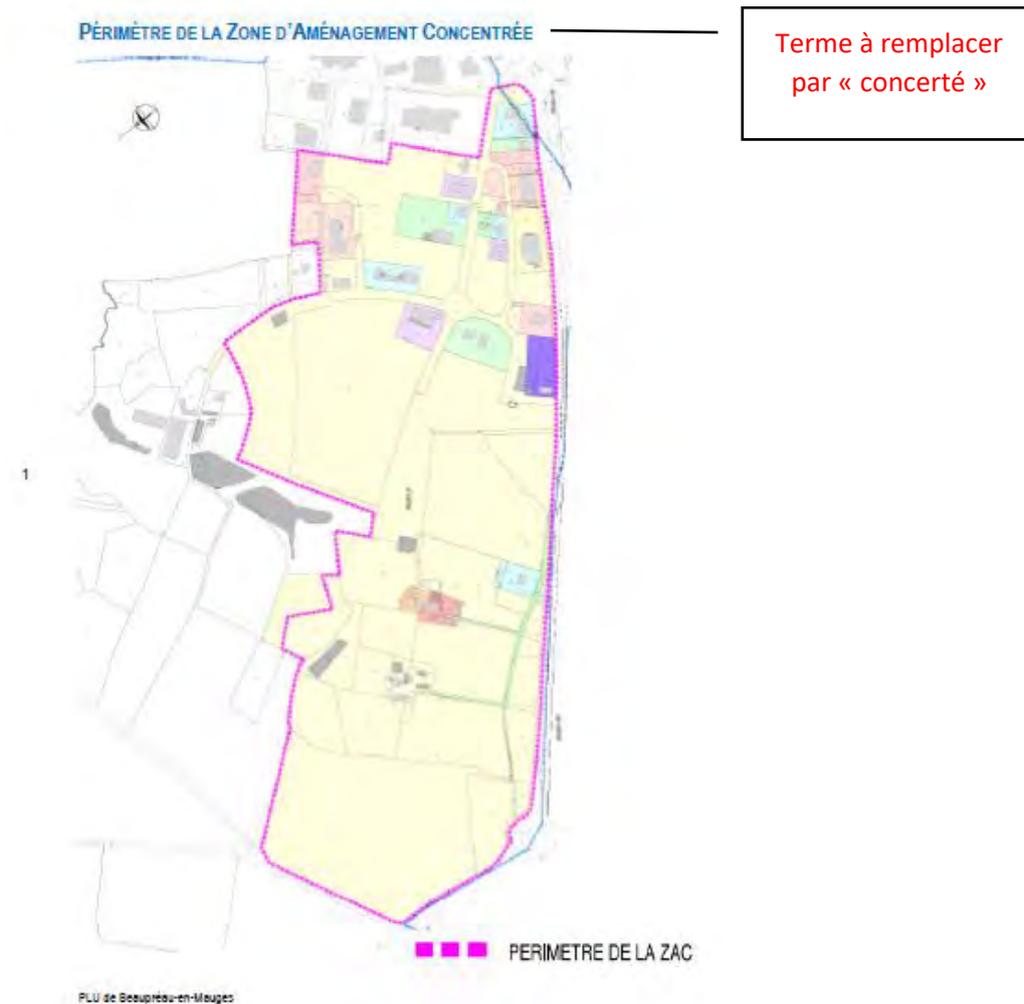
- Les objectifs de l'évolution,
- Les évolutions envisagées avec une illustration montrant le règlement graphique en vigueur (à gauche) et le règlement modifié (à droite)
- Une conclusion sur les incidences notables négatives prévisibles

La synthèse et l'analyse des effets cumulés de la procédure sont présentées dans le chapitre 7 : Autoévaluation.

## 6.1. ERREURS MATERIELLES

### 6.1.1. CORRECTION DE LA REFERENCE A UNE "ZONE D'AMENAGEMENT CONCENTRE"

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



### 6.1.2. CORRECTION DU TRACÉ D'UNE LIGNE HAUTE TENSION SUR LE PLAN DE SERVITUDE

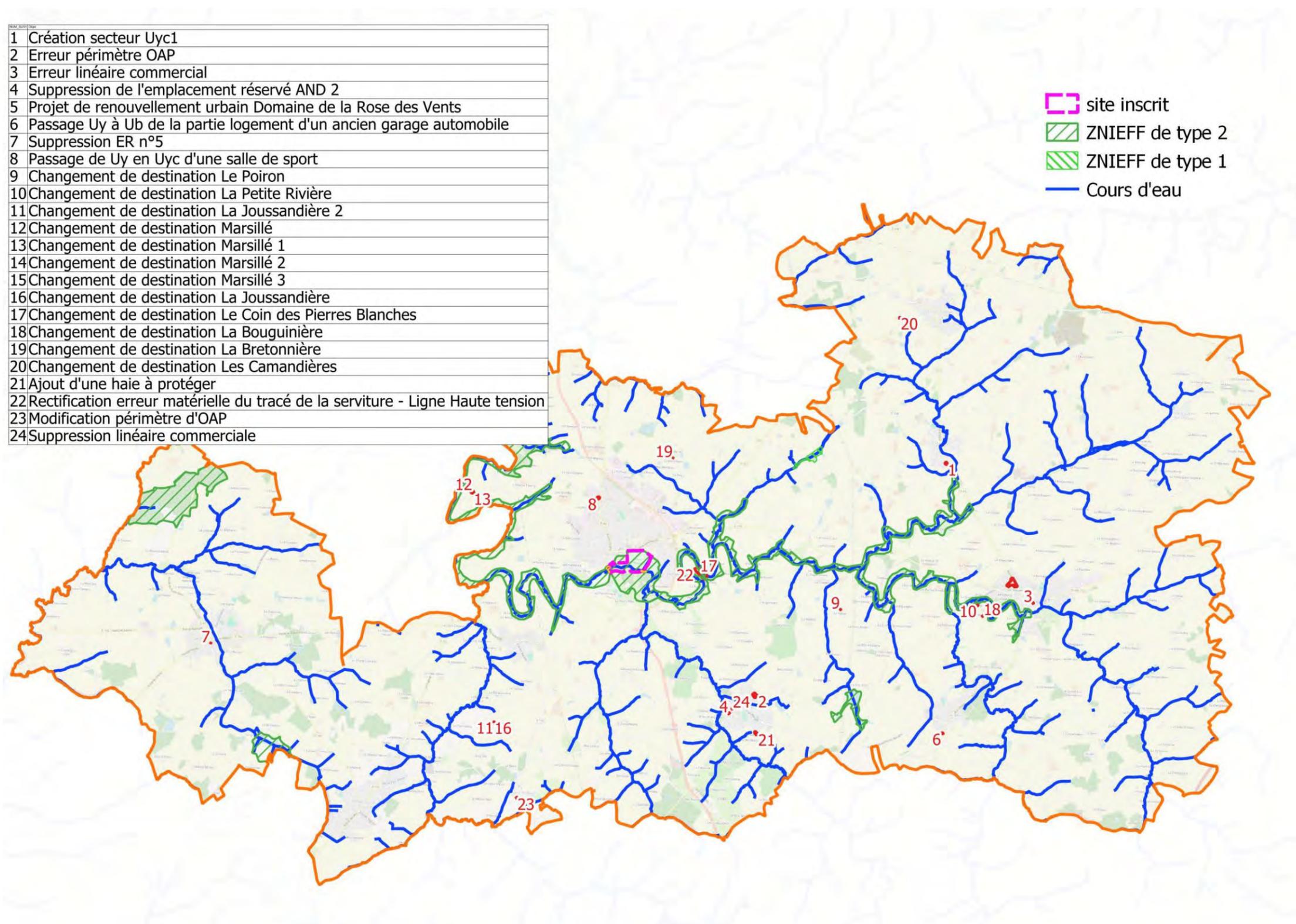
Cette modification de forme consiste uniquement à reprendre le tracé de la ligne haute tension selon le tracé transmis par le service gestionnaire.



## 6.2. EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les évolutions du règlement graphique sont repérées ci-dessous :

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 Jousandière 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 Jousandière
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



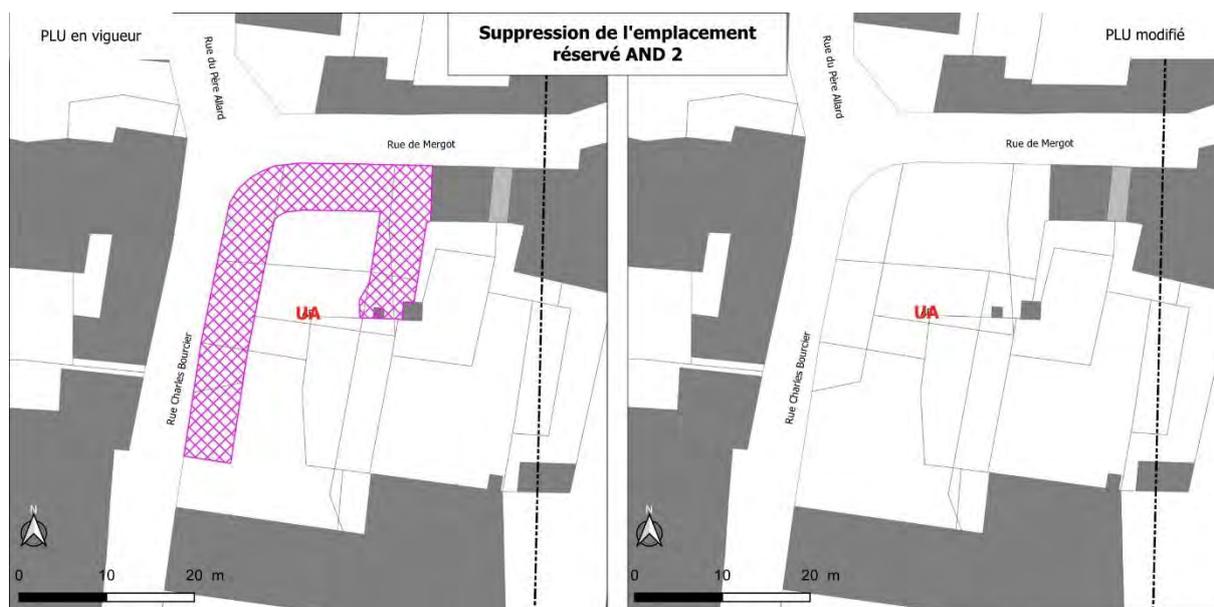


## 6.2.1. ANDREZE : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2

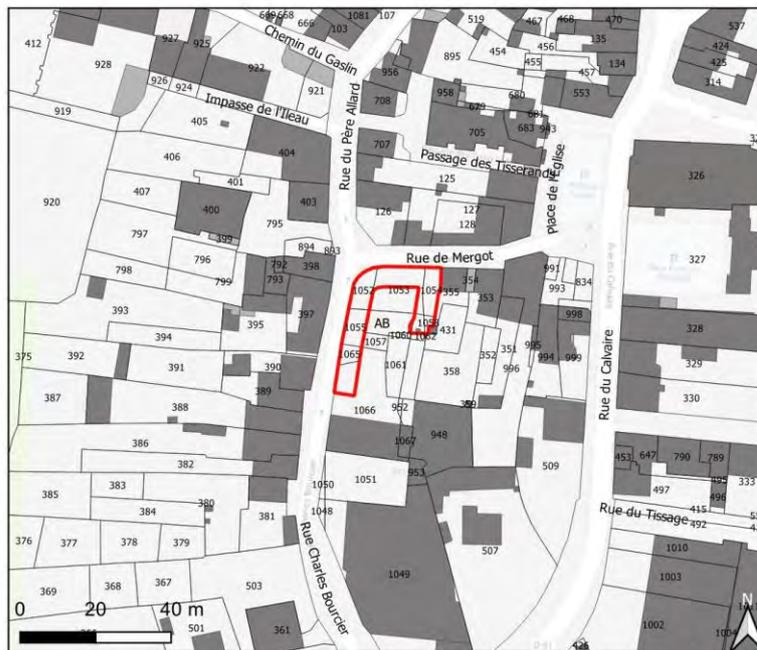
### Objectifs de l'évolution

L'emplacement réservé (340 m<sup>2</sup>) est destiné à l'aménagement d'un espace de stationnement. Les acquisitions et aménagements ont été réalisés.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



**Andréz**  
**Suppression de l'ER**  
**AND 2**

Modification



Realisation : Ouest am, Juin 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

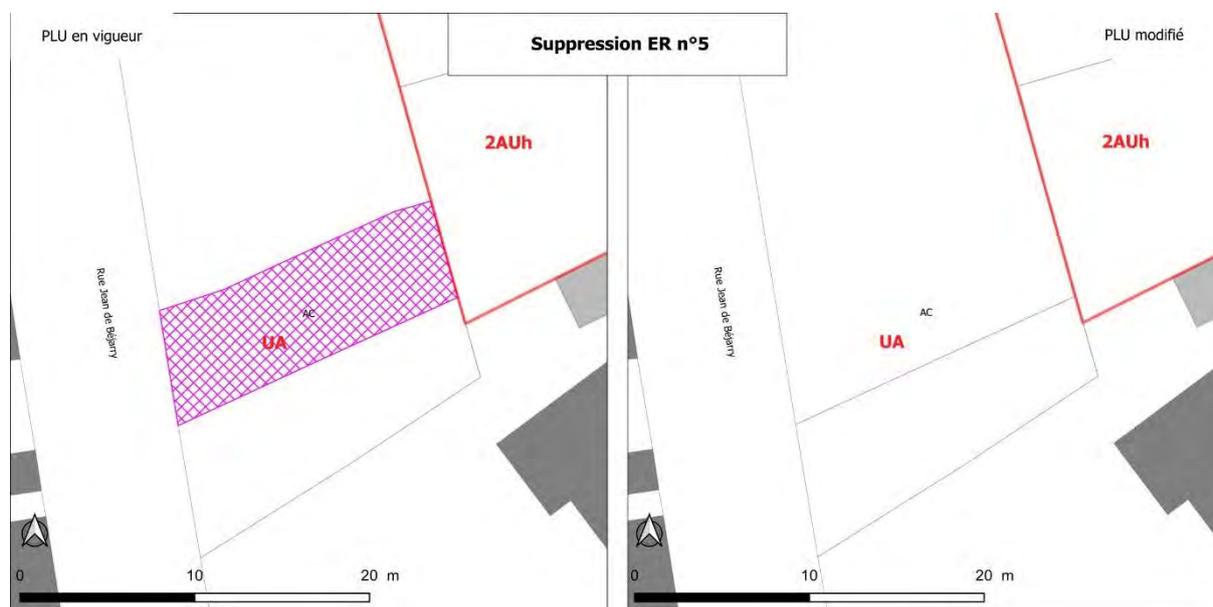
Aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue suite la suppression de l'emplacement réservé compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

## 6.2.2. GESTÉ: SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

### Objectifs de l'évolution

La suppression de l'emplacement réservé (104,25 m<sup>2</sup>) 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.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le terrain correspond au jardin d'agrément d'une parcelle en tissu urbain.



### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

En conclusion, 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.

### 6.2.3. JALLAIS: SUPPRESSION DE LA SERVITUDE DE MAINTIEN DE LA DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

#### Objectifs de l'évolution

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.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



#### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

En conclusion, 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.

### 6.2.4. ANDREZÉ ET VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE : SUPPRESSIONS DES SERVITUDES DE MAINTIEN DE LA DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

#### Objectifs de l'évolution

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.

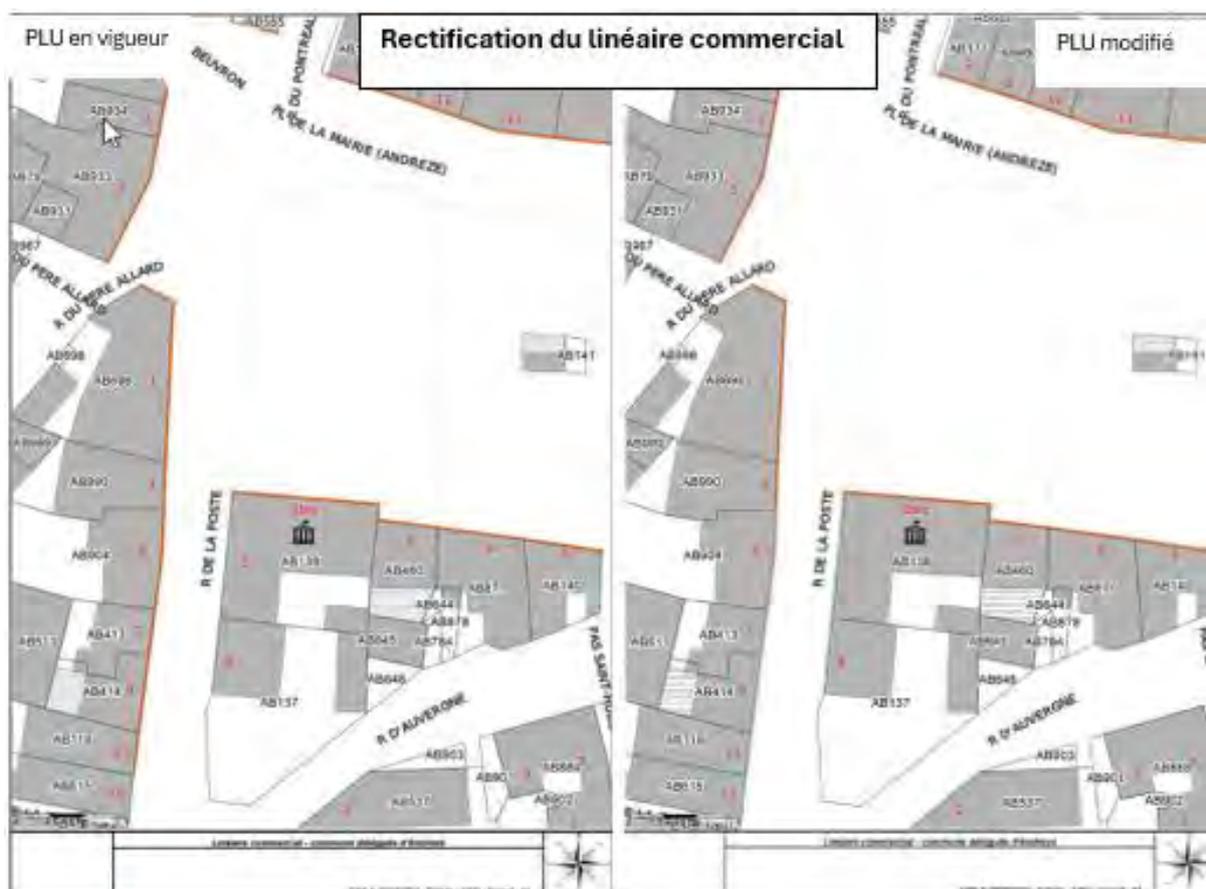
### Andréz :

En l'espèce, il est proposé de supprimer une partie du linéaire commercial situé rue de la Poste à Andréz.

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 repreneur.

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.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

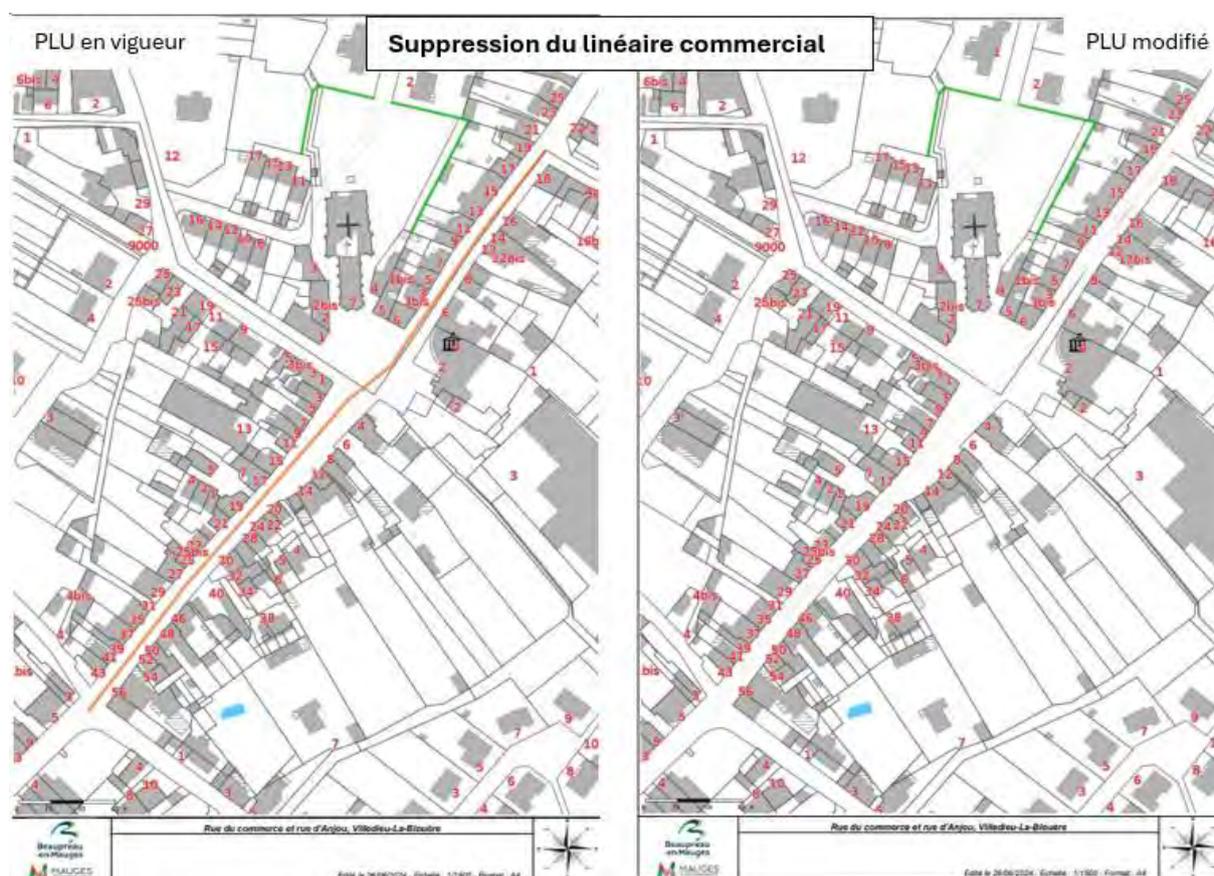
En conclusion, aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la suppression du linéaire commercial compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

#### Villedieu-La-Blouère :

En l'espèce, il est proposé de supprimer la totalité du linéaire commercial situé rue du commerce et rue d'Anjou à Villedieu-La-Blouère.

En effet, ces rues ne présentent plus d'attractivité commerciale qui se structure maintenant autour de la zone commerciale du chevalier de Malte, preuve étant les tentatives de transmissions et de reprises de commerces sans succès. Aujourd'hui, seul deux boulangeries et un café/brocante subsistent dans ces rues.

Cette suppression est également motivée par la détérioration des bâtiments à vocation économique, aujourd'hui en manque d'entretien et laissé vacant, faute de pouvoir y pratiquer du commerce économiquement soutenable. Par conséquent il est préférable, dans le cadre de la rénovation urbaine, de laisser les pas de porte évoluer vers du logement à travers un changement de destination et ainsi encourager la mise sur le marché locatif d'immeuble vacants.



#### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

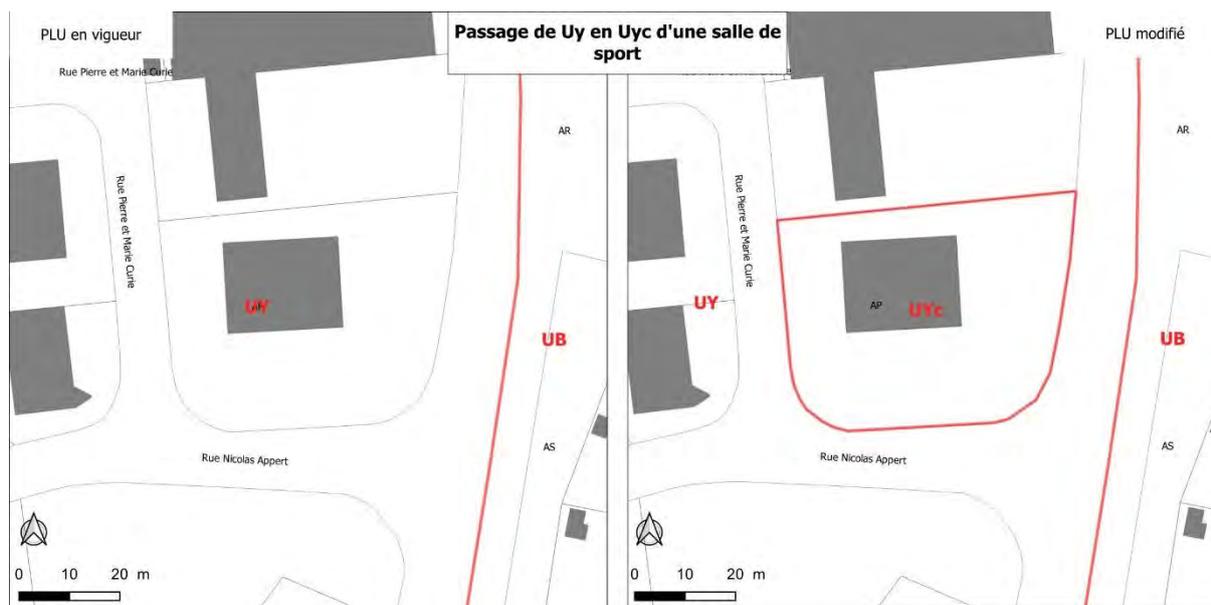
En conclusion, aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la suppression du linéaire commercial compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

## 6.2.5. BEAUPRÉAU : PASSAGE D'UNE ZONE UY (ZONE ARTISANALE DE DYNA OUEST) A UYC (EXTENSION SALLE DE SPORT ET CABINET D'OSTEOPATHIE)

### Objectifs de l'évolution

Le secteur concerné accueille une salle de sport commerciale et un cabinet d'ostéopathes sur une parcelle d'une superficie de 2351,13 m<sup>2</sup>. 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.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



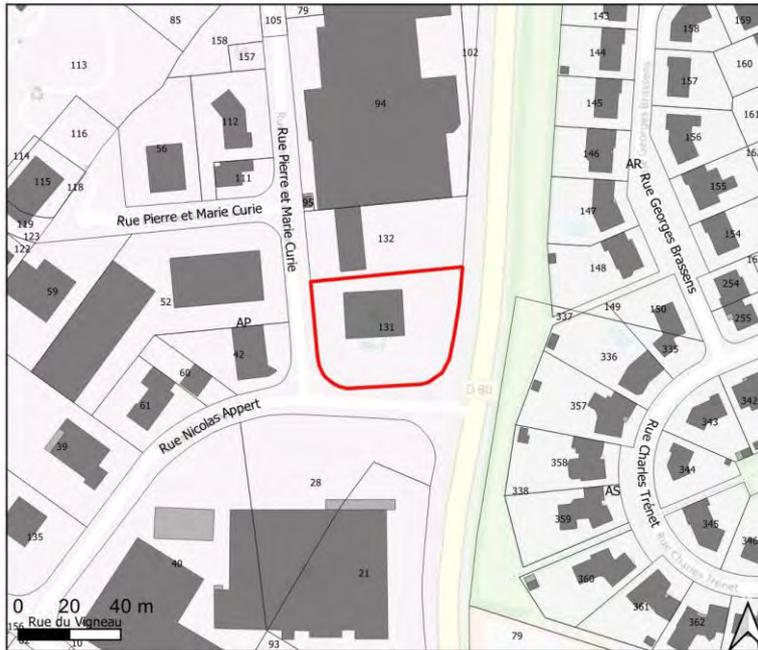
### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le secteur est situé au carrefour de la RD 80 et de la rue Nicolas Appert.

Il 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)
- traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- de stationnement



rue Pierre et Marie Curie  
Zone UYc

 Modification



Réalisation : Ouest am', Février 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

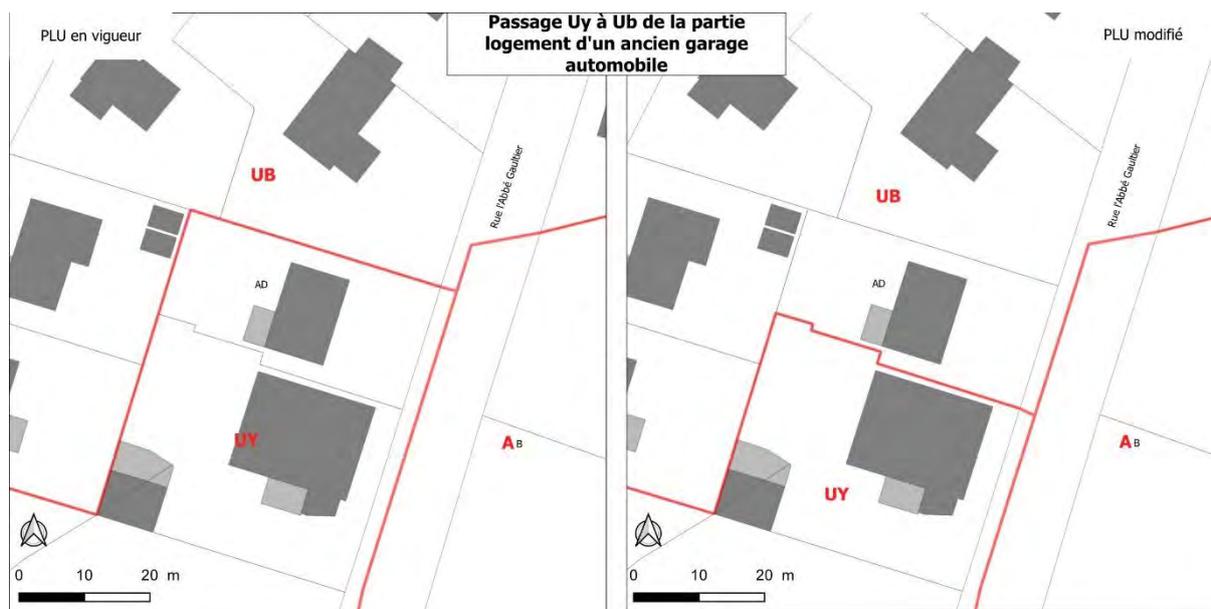
En conclusion, aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la transformation de ce secteur du Uy vers le Uyc compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

## 6.2.6. LA JUBAUDIERE : PASSAGE DE UY A UB DE LA PARTIE LOGEMENT D'UN ANCIEN GARAGE AUTOMOBILE

### Objectifs de l'évolution

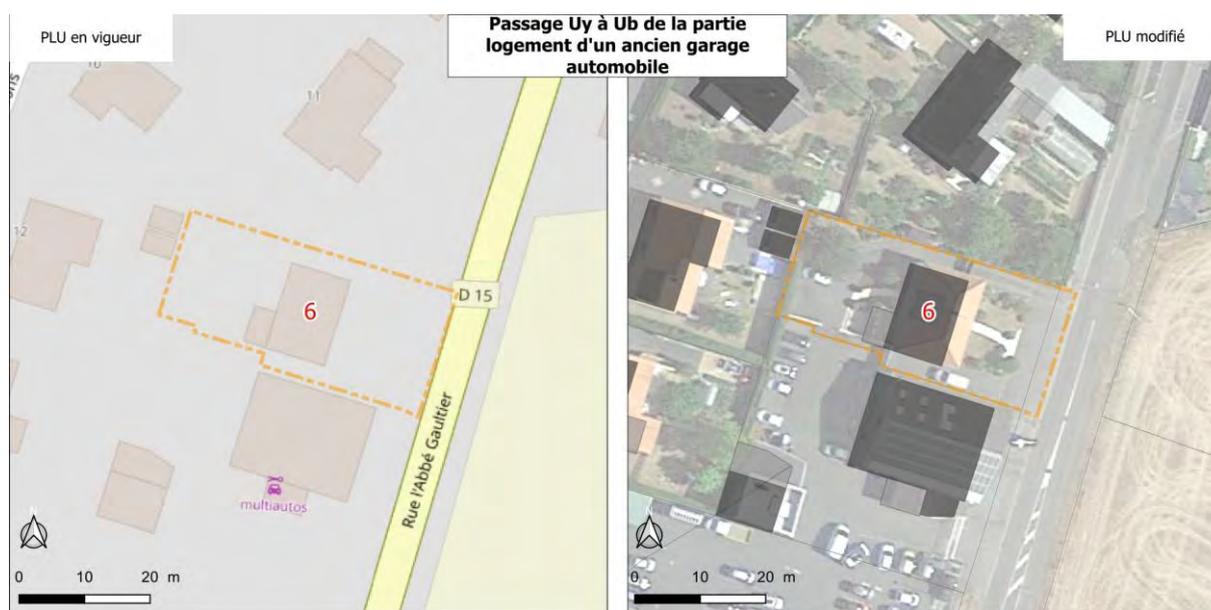
L'entreprise a changé de propriétaire et le logement est désormais dissocié de l'entreprise. Son évolution est contrainte au sein de la zone Uy.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'organisation des bâtiments et leur situation au sein du tissu urbain permettent de considérer que le logement s'inscrit en continuité du tissu bâti environnant en vue de le reclasser en zone UB (796,77 m<sup>2</sup>).



### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

En conclusion, 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.

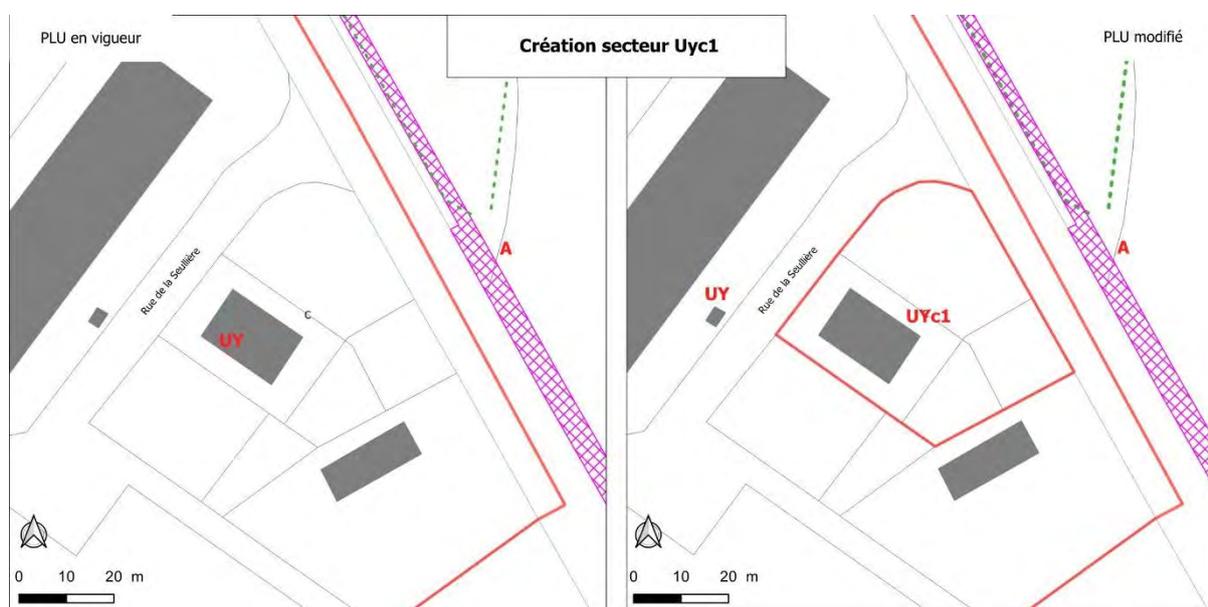
## **6.2.7. LA POITEVINIERE : PASSAGE D'UNE ZONE UY EN UYC (EXTENSION BOULANGERIE)**

### Objectifs de l'évolution

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 m<sup>2</sup>) est créé au sein de la ZA de la Pierre Blanche.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

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 Petit Gazeau  
Zone UYc1

M1



Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

En conclusion, aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue du reclassement 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.

## 6.2.8. JALLAIS: TRANSFORMATION D'UNE ZONE UC (ROSE DES VENTS) EN PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL EN VUE D'UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR DE L'HABITAT

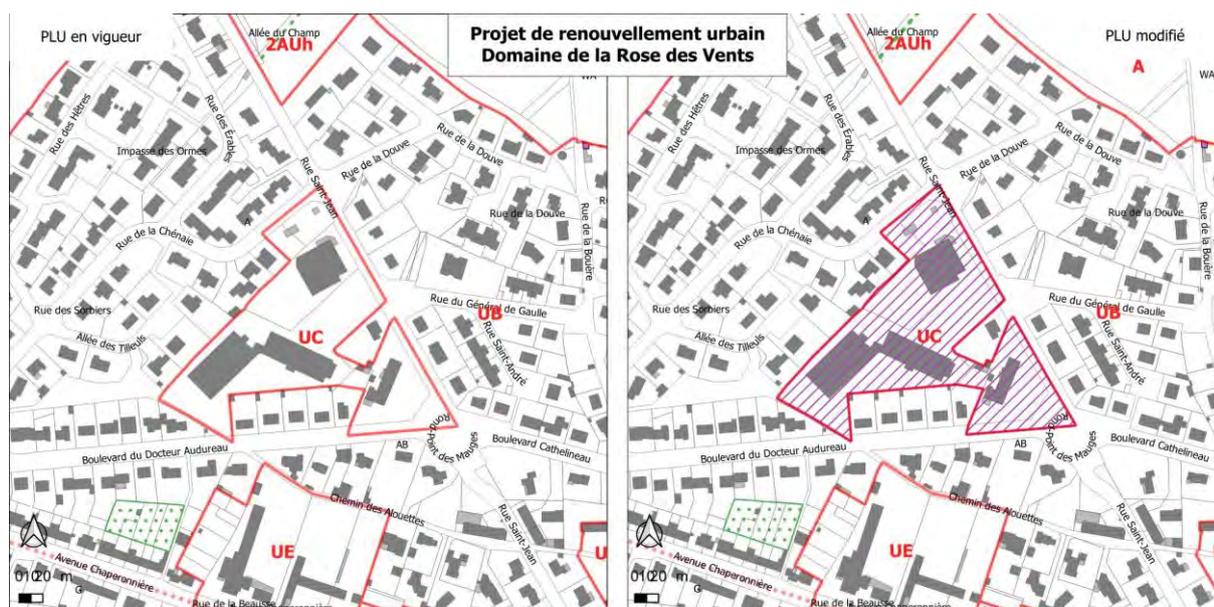
### Objectifs de l'évolution

Le secteur d'une superficie de 23072 m<sup>2</sup> 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 400m<sup>2</sup>. 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.

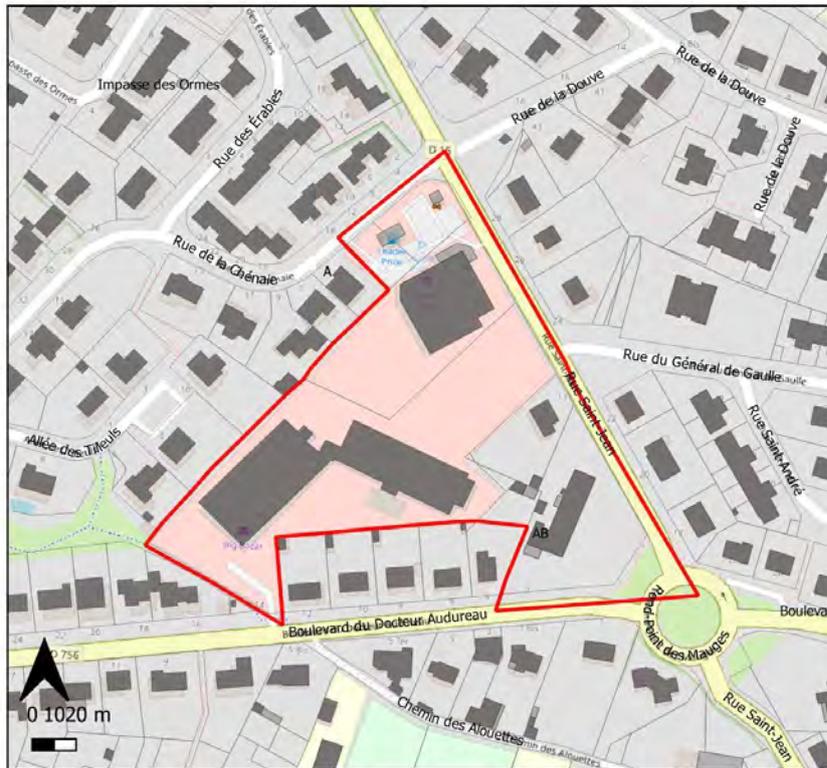
Dans l'attente d'une réflexion globale sur l'aménagement du secteur, une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) ( L. 151-41, L. 152-2, R. 151-2 et R. 151-32 du code de l'urbanisme) est mise en place par le biais de la présente procédure de modification pour une superficie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

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

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



Rose des Vents  
PAPAG

 Périmètre du PAPAG



Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

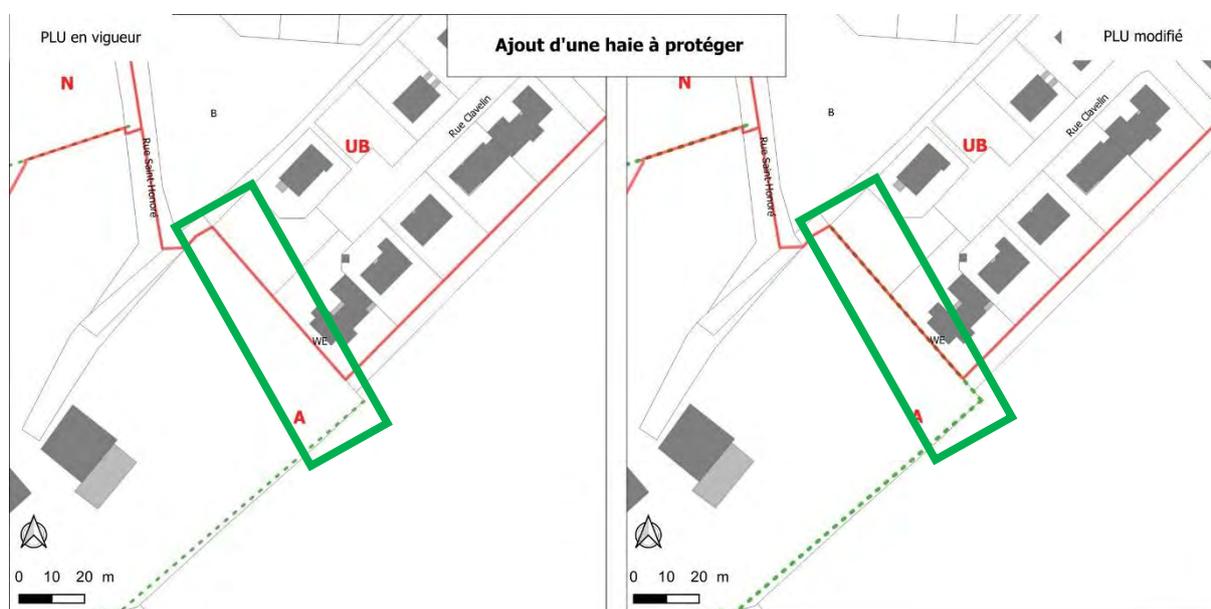
En conclusion, aucune incidence notable négative sur l'environnement n'est attendue de la mise en place d'un PAPAG sur le secteur compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain.

## 6.2.9. HAIE PROTEGEE A LA PICARDIERE

### Objectifs de l'évolution

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

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

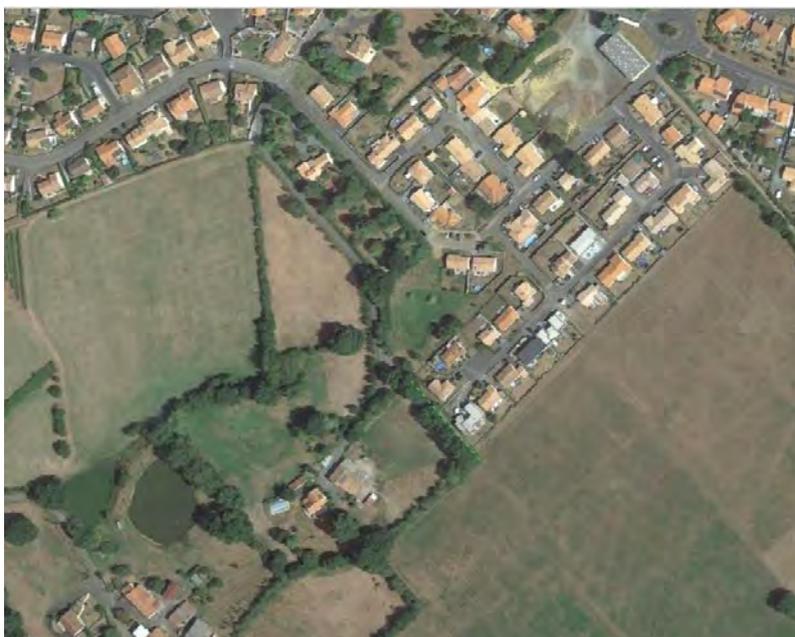


### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

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



Haie protégée  
La Picardière  
(Andrezé)



Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'ajout de la protection de 70 ml de hale constitue une incidence favorable pour l'environnement.

## 6.2.10. AJOUT DE 9 NOUVEAUX BATIMENTS IDENTIFIES EN VUE DE PERMETTRE LEUR CHANGEMENT DE DESTINATION

Rappel de la Méthodologie d'identification des bâtiments susceptibles de relever du changement de destination :

Critères
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>
<b>Accessibilité</b>
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>

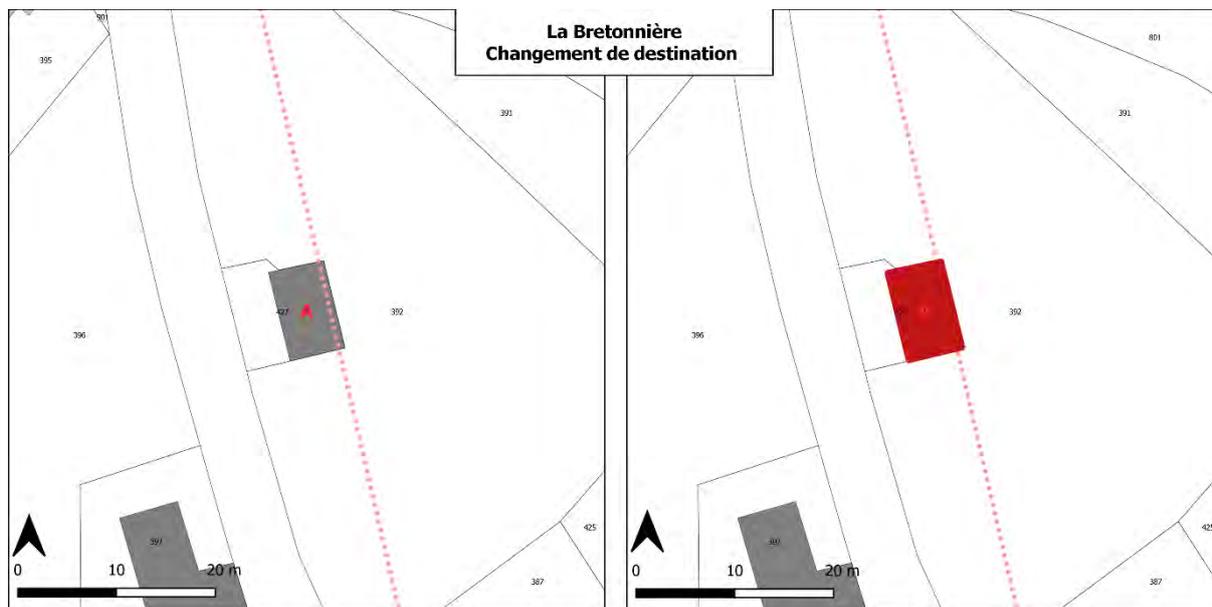
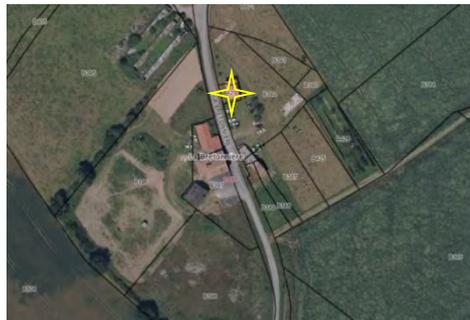
### Objectifs de l'évolution

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.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

Beaupréau

La Bretonnière



GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : BEAUPREAU

Nom lieu-dit : LA BRETONNIERE

Date : 04 / 07 / 2022

Section et numéro cadastrale : 23 B 427 et 392

Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G 1

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<p><b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b>  <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i></p>		X	
<p><b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b>  <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i></p>		X	
<p><b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b>  <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i>  <i>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.</i></p>		X	<p><i>Bâtiment/installation agricole à ..... m.</i></p> <p><i>Ancien bâtiment d'élevage de pigeons qui n'existe plus (bâtiment démolit).</i></p>
<p><b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b>  <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i></p>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		<p style="text-align: center;">+</p> <p><b>Pierres</b> <b>Bâtiment à piliers (ronds)</b></p> <p style="text-align: center;">-</p> <p><b>Parpaings</b> <b>Conduite cheminée</b></p>
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		<i>Vérifier l'emprise au sol du bâti : 60 m<sup>2</sup></i>
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		<p><b>Elec = OK</b> <b>AEP = OK</b> <b>Réseau EU unitaire</b></p>
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>			<b>Légère pente vers l'arrière de la parcelle</b>
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>	X		
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	X		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

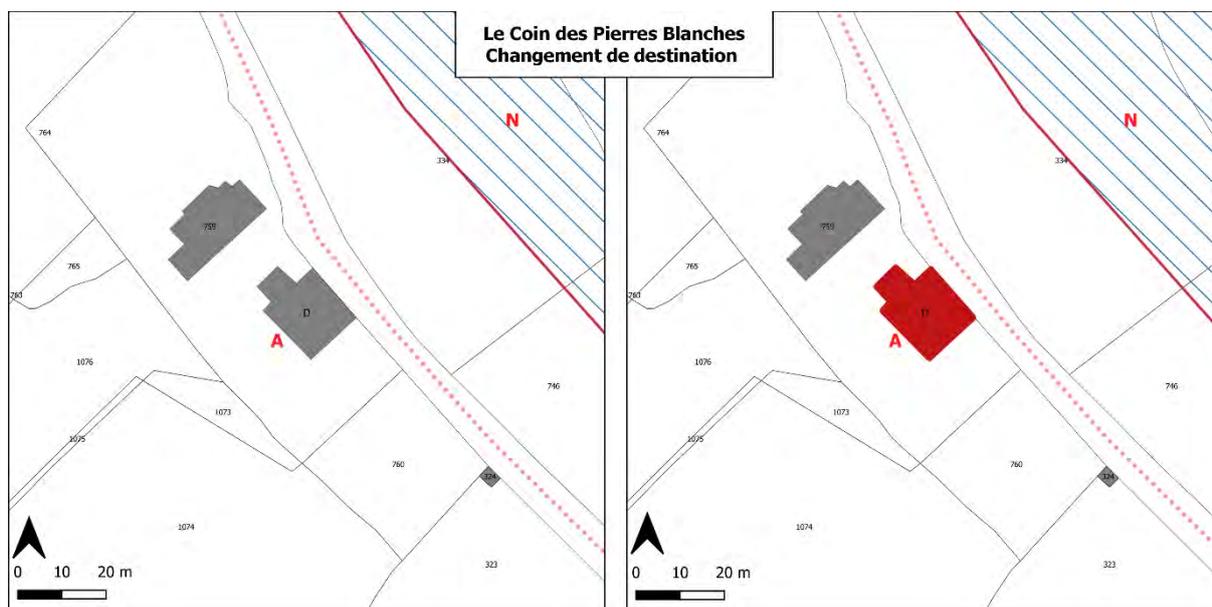
1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entrainer des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

Beaupréau

Le Coin des Pierres Blanches



GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : BEAUPREAU

Nom lieu-dit : LE COIN DES PIERRES BLANCHES

Date : 04 / 07 / 2022

Section et numéro cadastrale : 23 D 759

**Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G 3**

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>		X	
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>		X	
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b> <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i> <i>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.</i>		X	<i>Bâtiment/installation agricole à ..... m.</i>
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		+ - <b>Pierres Tuiles en bon état</b>
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		<i>Vérifier l'emprise au sol du bâti : 280 m<sup>2</sup></i>
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		<b>Elec = OK AEP, EU, EP = OK</b>
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>	X		
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>	X		
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	X		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entrainer des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

Beaupréau

Marsillé

Grange à piles



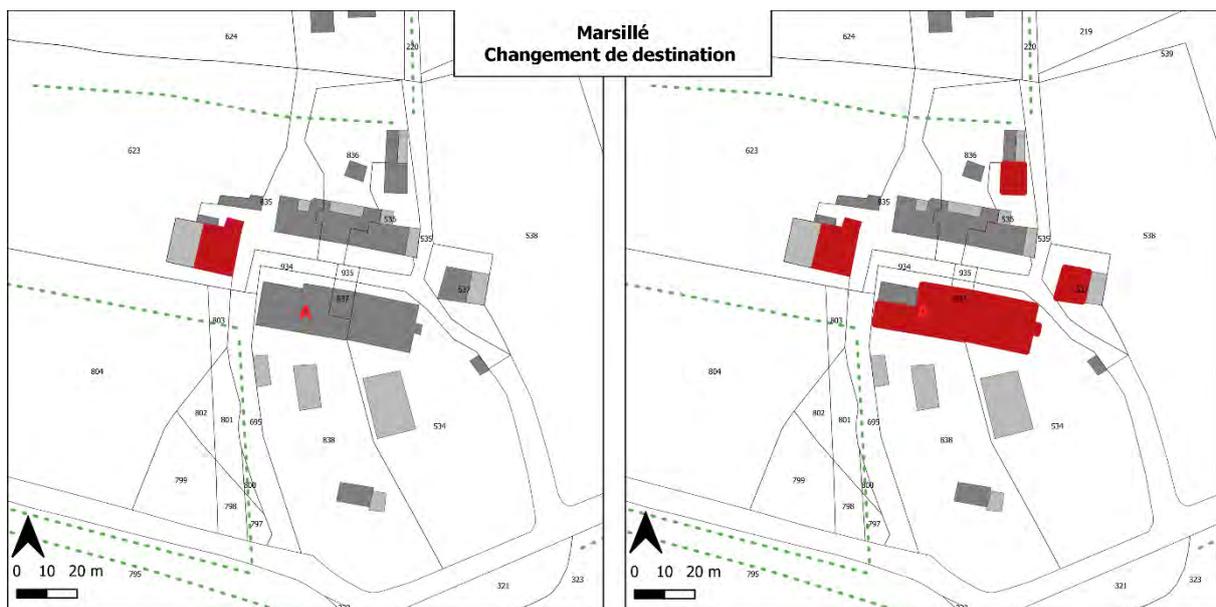
Marsillé

Ancienne écurie



Marsillé

Ancien fournil



GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : BEAUPREAU

Nom lieu-dit : MARSILLE

Date : 04 / 07 / 2022

Section et numéro cadastrale : 23 A 838 , 534 (Grange à piles)

**Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G 2**

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>		X	
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>		X	
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b> <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i> <i>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.</i>		X	Bâtiment/installation agricole à ..... m.
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		+ Pierres, briques Grange à piles  - Tuiles en mauvais état (grange)
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		Vérifier l'emprise au sol du bâti : 800 m <sup>2</sup> > grange à piles
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		Elec = OK AEP = OK
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>	X		
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>	X		
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	X		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entraîner des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : BEAUPREAU

Nom lieu-dit : MARSILLE

Date : 04 / 07 / 2022

Section et numéro cadastrale : 23 A 537 (ancienne écurie)

**Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G 2 bis**

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>		X	
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>		X	
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b> <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i> <i>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.</i>		X	Bâtiment/installation agricole à ..... m.
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		+ Pierres, briques - Enduit
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		Vérifier l'emprise au sol du bâti : 104 m <sup>2</sup> > ancienne écurie
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		Elec = OK AEP = OK
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>	X		
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>	X		
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	X		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entraîner des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : BEAUPREAU

Nom lieu-dit : MARSILLE

Date : 04 / 07 / 2022

Section et numéro cadastrale : 23 A 535 et 536 (ancien fournil)

**Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G 2 ter**

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>		X	
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>		X	
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b> <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i> <i>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.</i>		X	Bâtiment/installation agricole à ..... m.
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		+ Pierres, briques  - Toiture fibrociment
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		Vérifier l'emprise au sol du bâti : 120 m <sup>2</sup> > ancien fournil
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		Elec = OK AEP = OK
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>	X		
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>	X		
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	X		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

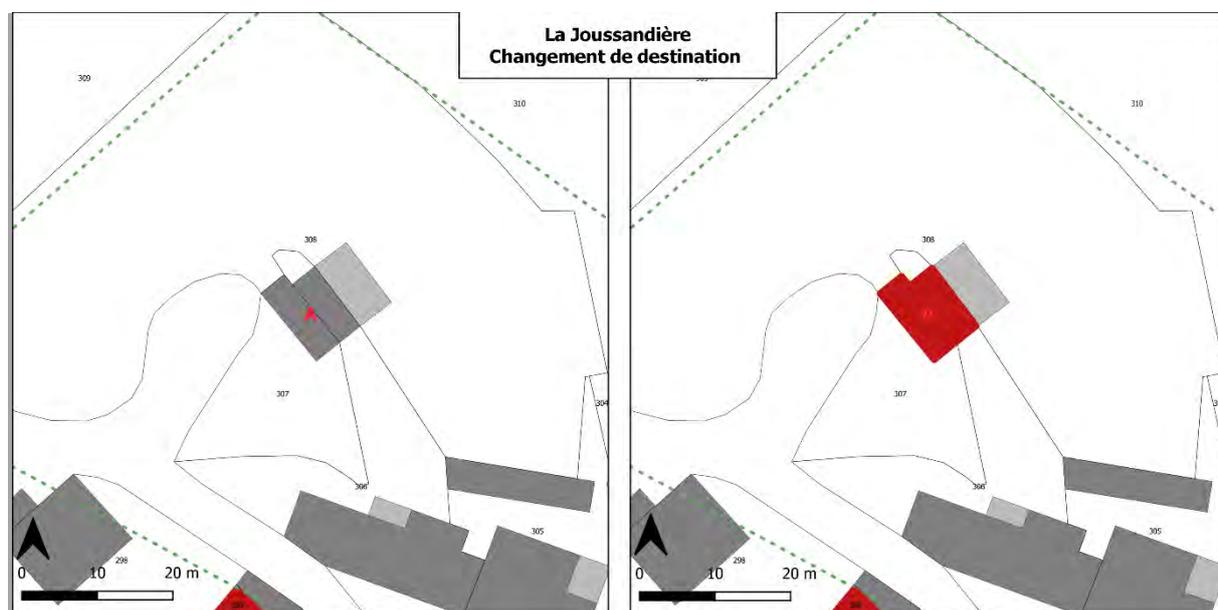
1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entraîner des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

## La Chapelle du Genêt

### La Jousandière



GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : LA CHAPELLE DU GENET

Nom lieu-dit : LA JOUSSANDIERE

Date : 04 / 07 / 2022

Section et numéro cadastrale : 72 B 307 et 306

Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G 4

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>		X	
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>	X		
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b> <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i> <i>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.</i>		X	<i>Bâtiment/installation agricole à 182 m.</i>
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		Pierres + Toiture fibrociment -
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		Vérifier l'emprise au sol du bâti : 46 m <sup>2</sup>
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		<b>A confirmer par un CUB</b>
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>	X		<b>Légère pente vers l'arrière de la parcelle</b>
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>			
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	X		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

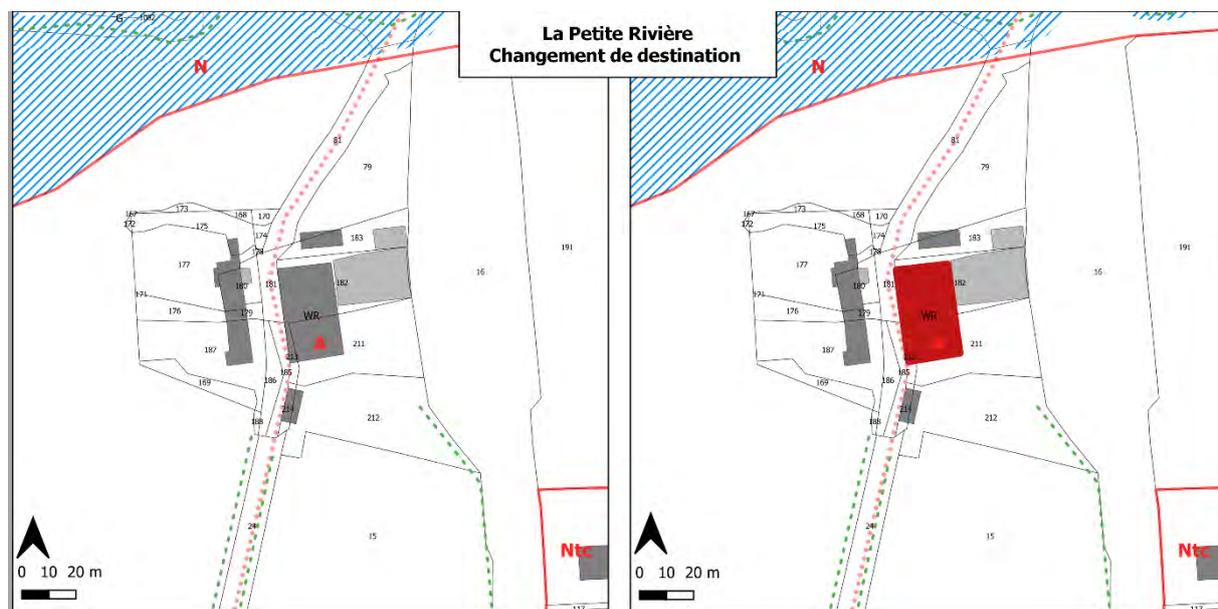
1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entraîner des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

Jallais

La Petite Rivière



GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : JALLAIS

Nom lieu-dit : LA PETITE RIVIERE

Date : 04 / 07 / 2022

Section et numéro cadastrale : 162 WR 182 et 211

Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G 7

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>		X	
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>		X	
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b> <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i> <i>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.</i>		X	Bâtiment/installation agricole à ..... m.  Ancien bâtiment d'élevage de pigeons qui n'existe plus.
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		+ Pierres Modénatures tuiles  - toiture abimée
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		Vérifier l'emprise au sol du bâti : 706 m <sup>2</sup>
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		Elec = OK AEP = OK Assainissement à valider par un CUB
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>	X		
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>	X		
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	X		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

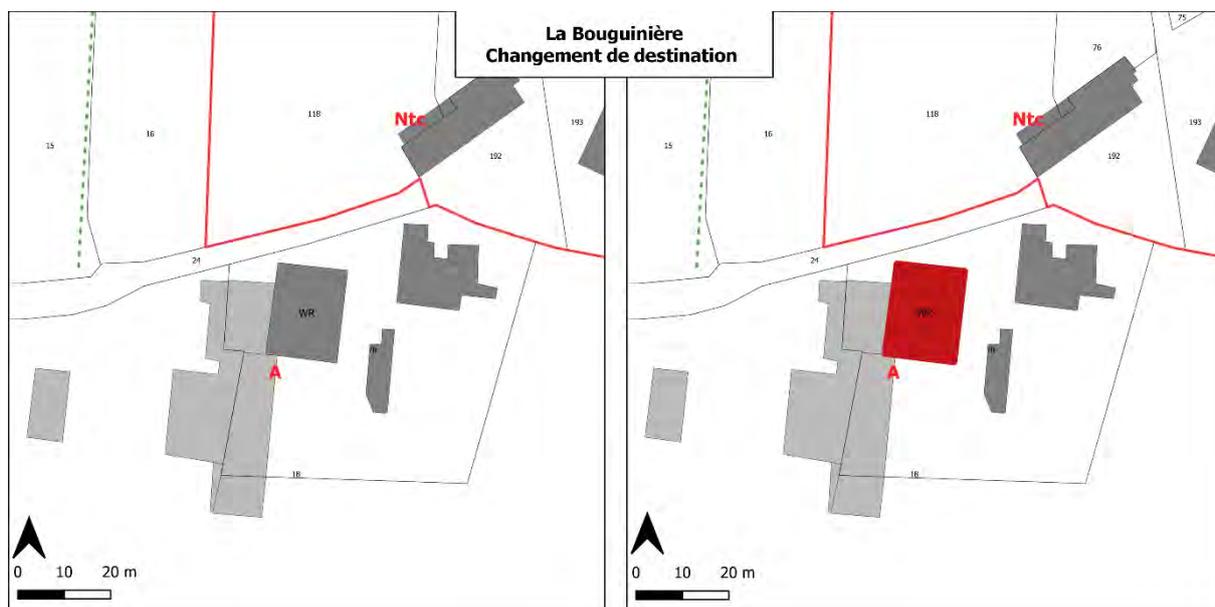
1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entrainer des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

## Jallais

### La Bouguinière



GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : JALLAIS

Nom lieu-dit : LA BOUGUINIÈRE (Mme MARY)

Date : 13 / 01 / 2023

Section et numéro cadastrale : 162 WR 78

**Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G 8**

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>		X	
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>		X	
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b> <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i> <i>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.</i>		X	Bâtiment/installation agricole à ..... m.
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		+ - <b>Pierres</b> <b>Briques</b> <b>Ouverture type arche en brique</b> <b>Bon état de conservation</b>
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		<i>Vérifier l'emprise au sol du bâti : 310 m²</i>
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		<b>Elec OK</b> <b>AEP OK</b> <b>Assainissement à valider par un CUB</b>
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>	X		
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>	X		
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>			

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

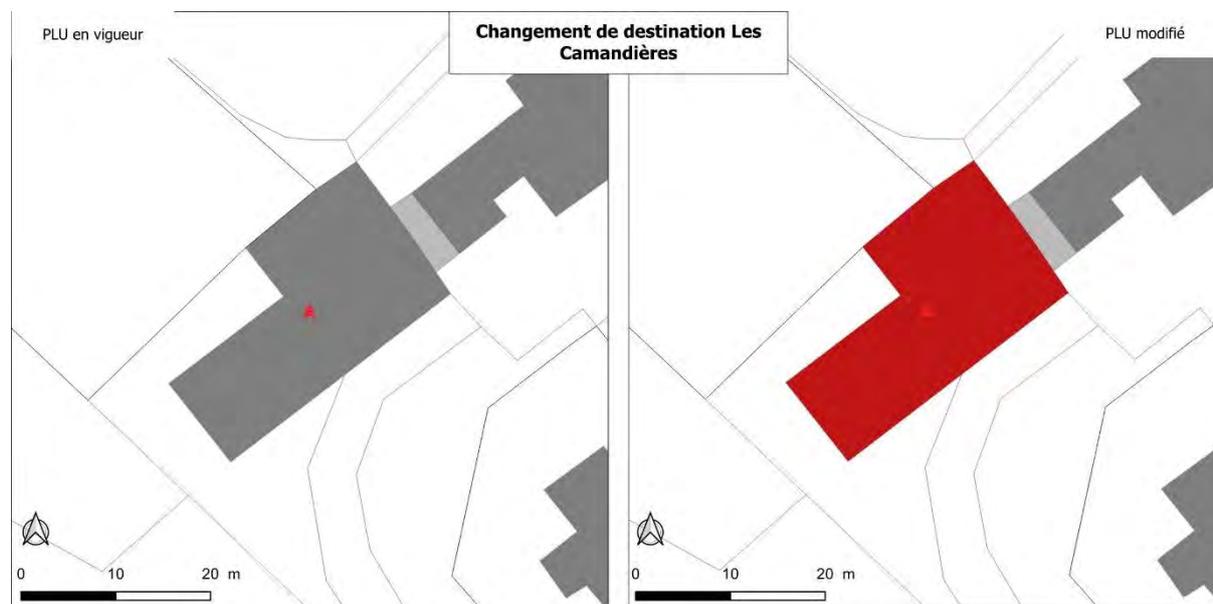
1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entrainer des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

## Le Pin-en-Mauges

### Les Camandières



GRILLE D'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI RURAL DESAFFECTE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

Commune déléguée de : PIN-EN-MAUGES

Nom lieu-dit : LES CAMANDIERES

Date : 02 / 05 / 2023

Section et numéro cadastrale : 239 B 1629

**Numérotation sur carte fournie (G1, G2, ...) + photos : G9**

Critères	Oui	Non	Observations (à compléter)
<b>1/ Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate</b> <i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>		X	
<b>Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation).</b> <i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>		X	
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b> <i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.</i> <i>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.</i>		X	Bâtiment/installation agricole à ..... m.
<b>Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)</b> <i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>		X	

	OUI	NON	
<b>2/ Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)</b> <i>Des critères spécifiques peuvent être définis.</i>	X		+ - <b>Pierres</b> <b>Modénatures en briques</b> <b>Piles</b>
<b>Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)</b>	X		Vérifier l'emprise au sol du bâti : 260 m <sup>2</sup>
<b>Accessibilité</b>	X		
<b>Desserte par les réseaux (électricité, eau potable et défense incendie)</b> <i>ATTENTION : toute extension de réseaux sur domaine public supérieure à 100 m est à la charge de la collectivité. Elle peut interdire des changements de destination avec cet argument, à l'inverse si elle identifie une grange, qui demande une extension de réseaux supérieure à 100m, sur domaine public, ce sera d'office la collectivité qui financera.</i>	X		
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.</b>	X		
<b>Risques et nuisances</b> <i>L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.</i>			
<b>1ere réponse : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>	OUI		
<b>Réponse finale : BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION ?</b>			

**BILAN : Avis sur le changement de destination du bâti**

- 1 - Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.
- 2 - Tout constat négatif (réponse «non») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

**A PENSER :** Des habitations trop proches en milieu agricole et naturel, peuvent entrainer des problèmes de voisinage...Se poser ces questions : possibilité d'aménager un accès propre à chaque logement ? Créer un logement n'offrant pas de vue directe sur le voisin depuis les pièces à vivre ? Possibilité d'aménager un logement disposant d'un jardin privatif ne donnant pas chez les voisins ? ... ; mais difficile à formuler de manière explicite, et comme réel critère. »

### 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.

## **6.3. EVOLUTIONS DES OAP**

---

### **6.3.1. ANDREZE : OAP : MODIFICATION DE LA LIMITE DE L'OAP « SITE DE PONT MARAIS »**

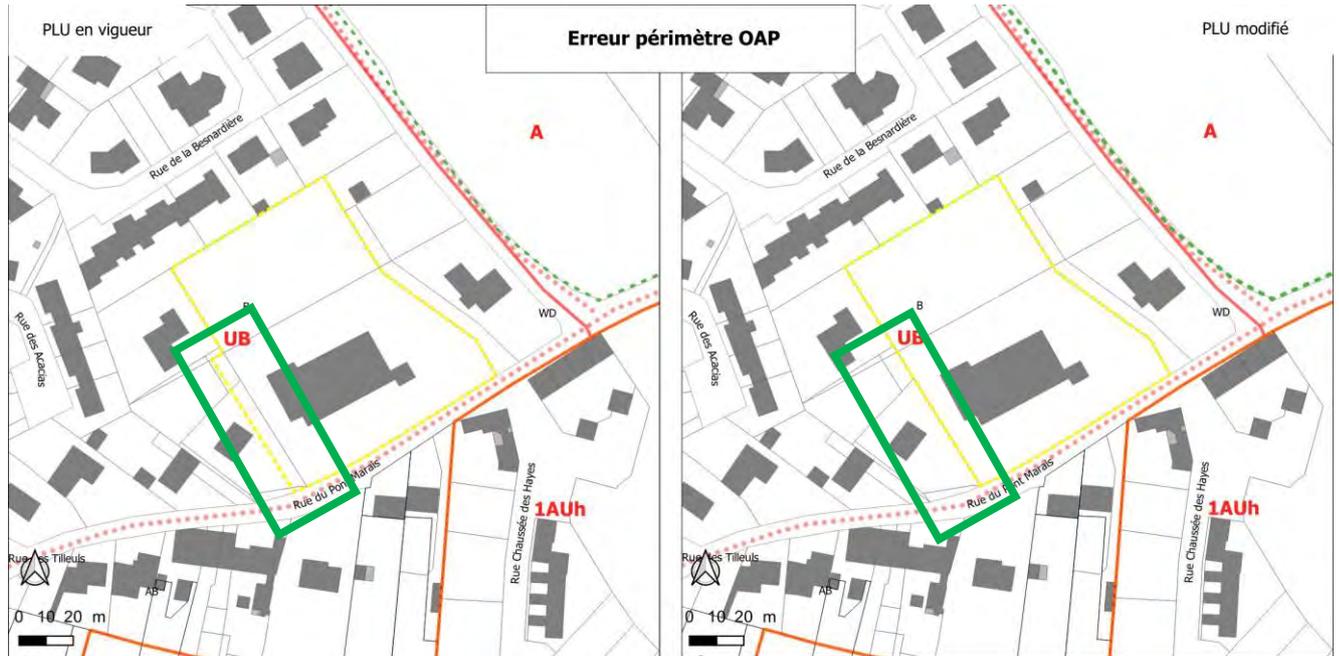
---

#### Objectifs de l'évolution

Réduction de 303 m<sup>2</sup> du périmètre de l'OAP en renouvellement urbain : le périmètre porte sur un accès privé à une maison en second rideau. Cet accès ne peut pas être mobilisé dans l'OAP.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

#### **Evolution du règlement graphique**



**Ajustement de l'OAP (voir page suivante)**

Version Approbation

**SITE DU PONT MARAIS (OAP-A-3)**

**CO N T E X T E**

Le site du Pont Marais est actuellement un bâtiment industriel sous exploité, servant de stockage, sans grande valeur patrimoniale, avec une desserte largement dimensionnée dans un ensemble complètement minéral. Il marque l'entrée nord-est du bourg par la RD 91 (route de Jallais).

Le site présente la caractéristique d'être longé à l'est comme à l'ouest par deux chemins de statut privé qui ont permis la densification à l'arrière des parcelles mitoyennes.

14



**O B J E C T I F S**

- S'inscrire dans la reconquête des friches industrielles pour proposer une densification au sein du tissu bâti.
- Qualifier l'entrée nord-est du bourg pour composer une entrée de bourg faisant écho au nouveau quartier de la Chaussée des Hayes qui s'implante en amont vers l'est et au sud de la RD.

**P R O G R A M M E**

Surface brute du site :	0,72 ha
Densité recherchée :	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements / ha
Production de logements :	De l'ordre de 10 à 12 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

**P A R T A M É N A G E M E N T**

**D É P L A C E M E N T S**

La densification de cet îlot se fera grâce à la réalisation d'une voie de desserte tertiaire pouvant décliné un principe de chaussée mixte, voie qui peut prendre appuie sur la RD 91 en deux points. Pour des raisons techniques justifiées ou si mutualisation des cheminements privés, un seul point d'accroche et/ou une desserte en impasse pourront être envisagées. La représentation graphique ne fixe pas le tracé de la voie et leurs points d'impact.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Version Approbation

#### FORMES URBAINES

Le bâtiment existant sera démolir.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer la rue du Pont Marais par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer le jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement, dans l'esprit des constructions existants de l'autre côté de la rue.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui informent ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

#### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

L'espace central de desserte proposera une ambiance agréable, déclinant un registre de placette arborée. Il pourra être structuré par des implantations bâties à l'alignement, proposera des ambiances mixtes végétales et minérales pour un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement des voitures.

#### ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



Secteur à exclure du périmètre de l'OAP incluant de décaler l'accès vers l'intérieur du périmètre

PLU de Beaupréau-en-Mauges

OAP

### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le secteur correspond 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

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

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.

## 6.3.2. OAP DE LA GAGNERIE A SAINT-PHILBERT-EN-MAUGES, MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'OAP.

### Objectifs de l'évolution

L'objectif est de réduire le périmètre de l'OAP ayant comme objectif le renouvellement urbain de 398 m<sup>2</sup>. 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 évité une dent creuse.



Version Approbation

## SITE DE LA GAGNERIE (OAP-SPM-1)

### CONTEXTE

Le site de la Gagnerie constitue un des trois ensembles bâtis les plus anciens du bourg de Saint-Philbert-en-Mauges. Malheureusement, le bâti est particulièrement dégradé et difficilement ré-exploitable en changement de destination. L'îlot a conservé sa structure de corps de ferme avec une cour intérieure, encadrée de bâtis et un chemin d'exploitation sinueux traversant pour relier la rue des Tisserands à la rue du Pays Bas. Le site concerné par l'OAP n'intègre pas l'ensemble de la longère de l'ancienne ferme, uniquement la grange, le puits. Le site est en friche et se dégrade progressivement.

Le site est bordé au nord par l'école, avec un point de connexion sur la rue des Tisserands et à l'est par un ensemble bâti diversifié (anciennes maisons de Tisserands au sud-est, ancienne usine au nord-est) et un cœur d'îlot jardiné (jardins potagers).

### OBJECTIFS

Inscrire une opération de recomposition urbaine sur cet ancien site d'activité agricole non exploitable pour l'agriculture aujourd'hui.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,71 ha
Densité recherchée :	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
Production de logements :	De l'ordre de 10 à 12 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (localif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

### PAR L'AMÉNAGEMENT

#### DÉPLACEMENTS

La desserte sera assurée par une voie tertiaire qui permettra la desserte des logements et assurera un bouclage entre la rue du Pays Bas à l'ouest et la rue des Tisserands au nord.

Une placette ou dilatation de l'espace public viendra animer le quartier, proposer un espace de convivialité et du stationnement tout en permettant la desserte des lots et mettant en scène l'histoire du site en conservant dans la mesure du possible un mur de la grange, le puits. Le profil de la voie sera adapté à son usage, sa fréquentation.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résument pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Une liaison douce assurera la perméabilité vers le sud. Une connexion vers le cœur d'îlot jardiné sera préservée.

#### FORMES URBAINES

Le bâti existant sera démolit, un mur pourra être conservé pour aider à la gestion des niveaux, à la préservation de l'histoire du lieu. A défaut, des pierres seront récupérées pour reconstruire des murets animant l'espace public.

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site, dans l'esprit du corps de ferme (cf. description du principe des courées en introduction des OAP sectorisées).

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

PLU de Beauréau-en-Mauges OAP

65

Version Approbation

## ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Un filtre paysager arboré sera mis en œuvre sur la frange sud-ouest. Cet espace paysager tampon avec l'espace agricole pourra éventuellement accueillir une liaison douce. Il sera à composer et pourra permettre le cas échéant d'accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre d'un projet d'espace public accessible, convivial et arboré.

L'espace central constituera un véritable espace public de convivialité à l'image d'une placette rurale ou cour de ferme mettant en scène l'histoire du lieu, valorisant le puits ... Il sera animé de quelques plantations arborées.

### ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

Secteur à exclure du périmètre de l'OAP

PLU de Beauréau-en-Mauges OAP

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

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.

### **6.3.3. BILAN DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

<b>Nature de l'évolution</b>	<b>Surface concernée</b>
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 Poitevinière : 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

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

## 6.4. EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

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

L'analyse des incidences sur l'environnement des évolutions du règlement écrit est synthétisée au chapitre 6.5.7.

### 6.4.1. PRECISION APPORTEE AU TERME HAUTEUR DANS LE LEXIQUE:

#### Objectifs de l'évolution

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.

### 6.4.2. INSERTION D'UNE REGLE RELATIVE A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME :

#### Objectifs de l'évolution

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.**

### 6.4.3. UE : ARTICLE 1 ET 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Objectifs de l'évolution

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 :

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (piscines exceptées) à compter de la date d'approbation du PLU et une implantation à une distance maximale de 20 m de l'habitation

### 6.4.4. ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Objectifs de l'évolution

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 :
  - pour des motifs d'intégration urbaine et paysagère
  - en cas de travaux (extension, réhabilitation, surélévation ...) portant sur une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-avant
  - en cas de construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine
  - ~~○ 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~~

- 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~~
- 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 m<sup>2</sup> 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 réglementé

UE4 et 1AUE4 :

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

- Non réglementé

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 réglementé

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**

## 6.4.5. ARTICLE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Objectifs de l'évolution

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 Beaupreau-en-Mauges (joint en annexe).

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 40m<sup>2</sup>. 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

#### UA 5 :

##### 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** joint en annexe.

##### Toitures :

- ~~➤ Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 20 m<sup>2</sup> 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 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
  - 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
- les châssis de toit doivent être encastrés 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 :~~
  - 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.
  - 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 constituée :
  - Soit d'un mur plein (enduit ou en pierres jointoyées)
  - Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées) surmonté d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée
  - 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
  - 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 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 (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 œuvre 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 m<sup>2</sup> 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 :
  - 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
  - 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, ...
  - 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
  - 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 m<sup>2</sup> (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 :
  - ~~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~~
  - ~~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~~
  - 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.
- 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 :
  - Soit d'un mur plein (enduit ou en pierres jointoyées),
  - Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées) surmonté par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée),
  - 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
  - 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 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 (bardage, empièchement...) 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 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 œuvre un traitement soigné

##### Toitures :

- 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 :
  - 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
  - Soit de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
  - 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

- 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 20 m<sup>2</sup> 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

## 6.4.6. ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

### Objectifs de l'évolution

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)~~
- ➔ ~~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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

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

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Superficie minimale de 1,50m <sup>2</sup> pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
---	--

### 6.4.7. 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.

## 7. AUTO-EVALUATION: APPROCHE THEMATIQUE

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. <b>Aucune incidence notable négative ou positive n'est attendue de la procédure de modification.</b>
NATURA 2000 : - <b>NATURA 2000 FR5212002 : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé</b> à 14km à vol d'oiseau des limites de la commune de Beaupreau-en-Mauges	<b>L'évolution envisagée n'aura aucune incidence (directe ou indirecte) sur les sites naturels protégés compte-tenu de son éloignement</b>
Autres mesures de protection : <b>Espace naturel sensible</b> de la vallée de l'Evre et du parc du Château de Beaupréau	<b>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.</b>
<b>Habitats naturels et fonctionnalités écologiques</b> Le territoire communal est concerné au total par : 1 ZNIEFF de type 1 : 520030139 Etang de la Junière	Aucun des périmètres des secteurs concernés par la présente modification ne sont localisés au sein d'un périmètre de protection environnemental identifié, ni au cœur d'une continuité écologique identifiée au titre du SRADDET ou du SCoT. <b>La modification prévoit la protection d'une haie supplémentaire qui peut être qualifiée d'incidence positive.</b>

<p>5 ZNIEFF de type 2 dont une s'étend en dehors de la commune (Vallée de l'Evre) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N°520220067 - Bois du Château de la Forêt - 136,93 hectares (1ère génération) - N°520220068</li> <li>- Etang du Bois Ham - 19,84 hectares (1ère génération) - N°520012916</li> <li>- Etang de la Thévinière - 33,84 hectares (1ère génération) - N°520004468</li> <li>- Vallée de l'Evre - 1845,06 hectares (1ère génération)</li> </ul>	<p><b>Aucune incidence notable négative n'est attendue de la procédure de modification.</b></p>
<p>Cycle de l'eau</p>	<p>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 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><b>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.</b></p>
<p>Paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>7 monuments protégés</li> <li>Un site inscrit</li> <li>Une AVAP</li> <li>Autres éléments de patrimoine protégés au titre du L-151-19 ou du L-151-23</li> </ul>	<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><b>L'évolution envisagée ne présente donc ni enjeux, ni incidences particulières concernant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.</b></p>
<p>Risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atlas des zones inondables de l'Evre et de la Sanguèze</li> <li>- Remontée de nappe par les vallées</li> <li>- Mouvement de terrain</li> <li>- Retrait-gonflement d'argile</li> <li>- Risque sismique</li> <li>- Risque radon</li> </ul> <p>Risques technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transport de matière dangereuse</li> <li>- ICPE</li> </ul>	<p><b>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.</b></p>

<p>Nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ICPE</li> <li>- Nuisances sonores : A87, RD 15, RD 752, RD 762</li> <li>- Sites et sols pollués</li> </ul>	<p><b>Les risques de nuisances ont été pris en compte dans l'élaboration du PLU.</b></p> <p><b>La procédure n'a aucune incidence négative vis-à-vis des nuisances sur les milieux ou la population.</b></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> <p><b>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.</b></p>
<p>Déchets</p>	<p><b>Les objets de la modification n'entraînent aucune incidence spécifique sur la production de déchets.</b></p>
<p>Qualité de l'air et émission de gaz à effet de serre</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p>