



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

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

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

Le Président

Angers, le 11 avril 2019

Siège Social

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

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

Monsieur le Maire,

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

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

Développement urbain

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Zone A - zone N

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

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

Zone Ad à Jallais

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



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

Changement de destination

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

Nous attirons votre vigilance au niveau du site de la Jossandière à la Chapelle du Genêt où deux bâtiments ont été identifiés à proximité d'une exploitation d'élevage située à la Foulonnière. Les deux bâtiments sont certes situés à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles de cette exploitation mais le bâtiment nommé Jossandière3 semble implanté à moins de 100 mètres d'un ouvrage de gestion des effluents d'élevage. De plus, les deux bâtiments sont implantés sur la même voie menant à l'exploitation d'élevage qui supportera de fait des circulations fréquentes d'engins agricoles. Il nous semble judicieux de réexaminer l'opportunité d'autoriser l'implantation de nouveaux tiers dans ces circonstances notamment au niveau du bâtiment Jossandière 3.

Trame bocagère

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

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



Règlement écrit

Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux

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

Zone A

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

François BEAUPERE



