

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

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

NANTES  
5 BD Ampère  
44470 Carquefou  
Tél : 02 40 94 92 40  
Hiver. : 02 40 94 92 40  
Télécopie : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

ENQUETE PUBLIQUE  
PIÈCE N°2  
ANNEXES « OBLIGATOIRES »



Ce document a été réalisé par :

*Chantal BARBEAU- Chef de projet Ouest Am'*

Identification de la personne publique responsable

Commune de Beaupréau-en-Mauges

2 Rue Robert Schuman - CS 10063BEAUPRÉAU49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES cedex

Hiver. : 02 41 71 76 80

Courriel : plu@beaupreauenmauges.fr

Site Internet : [www.beaupreauenmauges.fr](http://www.beaupreauenmauges.fr)

## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	ARRETE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL <b>D'URBANISME</b> .....	4
<b>2</b>	<b>ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.</b> .....	6
<b>3</b>	AVIS DE LA MRAE .....	11
<b>4</b>	AVIS DES PPA DANS LE CADRE DE LA NOTIFICATION .....	18

# 1 ARRETE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## ARRÊTÉ

PAD 2024- 321 DU 16 MAI 2024  
COMMUNE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

### Le Maire de la Commune de Beaupréau en Mauges

VU le Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges approuvé le 28 octobre 2019.

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 et suivants et L.153-41 et suivants,

VU l'arrêté PAD 2024-246 Du 15 avril 2024, prescrivant l'abrogation de l'arrêté PAD n°2022-520 relative à la prescription de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de BEAUPRÉAU-EN-MAUGES,

**Considérant** que la modification du PLU de Beaupréau-en-Mauges est menée à l'initiative du Maire ;

**Considérant** que la modification a pour objet l'adaptation des OAP, du règlement écrit, du règlement graphique, et des annexes aux vues de 4 années d'application ayant permis de constater des erreurs matérielles et des inadaptations ou incohérences des pièces en vigueur ;

**Considérant** que les évolutions apportées n'ont pas pour effet de :

- 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 ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification du PLU de Beaupréau-en-Mauges.

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

Une procédure de modification du PLU de Beaupréau-en-Mauges est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

Ville de Beaupréau-en-Mauges  
Rue Robert Schuman - CS10063  
Beaupréau  
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX  
T. 02 41 71 76 80 / F. 02 41 71 75 82  
accueil@beaupreauenmauges.fr

- Modification de certaines OAP, du règlement écrit, graphique en vue de renforcer la cohérence des règles et de rectifier des erreurs matérielles ;
- Modification des annexes ;

**ARTICLE 2 :**

Conformément aux dispositions des articles L153-40 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sera saisie au titre du cas par cas et le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera notifié, avant le début de l'enquête publique, au préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3 :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

**ARTICLE 4 :**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil municipal.

**ARTICLE 5 :**

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté sera affiché sur site et publié sur le site internet de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Fait à Beaupréau-en-Mauges, le 16/05/2024

Le maire,

Franck AUBIN



## 2 ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.



### **ARRÊTÉ**

PAD 2024-629 DU 01 OCTOBRE 2024  
COMMUNE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

#### **ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE**

Dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du Plan Local D'urbanisme

Le Maire de la Commune de Beaupréau-en-Mauges,

VU le code général des collectivités territoriales ;  
VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L. 153-59 et R. 153-14 et suivants ;  
VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;  
VU la délibération du conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges, en date du 28 octobre 2019, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;  
VU l'arrêté PAD 2024-321 du 16 mai 2024 prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-En-Mauges  
VU la décision n°E24000135/49 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 23 Juillet 2024 désignant le commissaire enquêteur ;  
VU l'ensemble des pièces constituant le dossier soumis à enquête publique unique ;

### **ARRETE**

#### **Article 1 - Objet, date et durée de l'enquête**

Une enquête publique est organisée pour une durée de 15 jours consécutifs sur le territoire de la commune de Beaupréau-en-Mauges du mercredi 23 octobre à 09h00 au mercredi 06 novembre 2024 à 17h00 afin de recueillir les observations et propositions du public concernant la modification de droit commun n°1 du Plan Local D'urbanisme

Le projet concerne l'adaptation de Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit, du règlement graphique et des annexes aux vues de 5 années d'application ayant permis de constater des erreurs matérielles et des inadaptations ou incohérence des pièces en vigueur au sein du Plan Local d'Urbanisme Il a également pour objet de mieux s'adapter à la situation actuelle de nos communes.

Ces objets impacteront l'ensemble des communes déléguées.  
Le projet implique donc l'adaptation du PLU en vigueur de la commune de Beaupréau-en-Mauges .

#### **Article 2 – Organisation de l'enquête – Demande d'informations par le public**

L'autorité responsable des évolutions du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges, soumis à enquête publique unique, est la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Des informations relatives au projet peuvent être demandées au service aménagement à l'adresse mail suivante : plu@beaupreauenmauges.fr



Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse ci-dessous :

Hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges  
Rue Robert Schuman - CS10063  
BEAUPRÉAU  
49600 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX

### **Article 3 – Désignation du Commissaire enquêteur**

Par décision n°E24000135/49 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 23 juillet 2024, Monsieur LEFEVRE Raymond, dirigeant d'entreprise retraité, a été désigné Commissaire enquêteur.

### **Article 4 – Modalités de mise en disposition du dossier au public**

Pendant toute la durée de l'enquête, l'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique est consultable sur format papier :

- À l'Hôtel de Ville, 2 rue Robert Schuman à Beaupréau-En-Mauges, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h.
- A la mairie déléguée de Villedieu-La-Blouère (4 rue d'Anjou – Beaupréau-En-Mauges), le lundi, mardi et jeudi de 9h à 12h puis de 14h à 17h30, le vendredi de 9h à 12h puis de 14h à 17h et le mercredi et le samedi de 9h à 12h.\*
- A la mairie déléguée de Jallais (3 place André Brossier, 49510 Beaupréau-En-Mauges), le lundi et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, le mardi, jeudi et samedi de 9h à 12h et le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

Et sur format numérique via :

Le site internet de Beaupréau-en-Mauges (<https://beaupreauenmauges.fr/au-quotidien/actualites-beaupreauen-mauges/2951-evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu>)

Un poste informatique laissé à la disposition du public au sein du siège de l'enquête publique aux jours ouvrables et non fériés pendant les horaires d'ouverture au public cité précédemment.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et formuler éventuellement ses observations :

- Sur le registre papier prévus à cet effet à l'hôtel de Ville de Beaupréau-En-Mauges, en mairie délégué de Villedieu-La-Blouère et en mairie déléguée de Jallais,
- Par courrier adressé et reçu au siège de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur en charge de cette dernière, avant la fin de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi),
- Par courriel électronique à [enquetepublique@beaupreauenmauges.fr](mailto:enquetepublique@beaupreauenmauges.fr) à l'attention du commissaire enquêteur,
- Lors des permanences du commissaire enquêteur.

**Ville de Beaupréau-en-Mauges**  
Rue Robert Schuman - CS10063  
Beaupréau  
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX  
T. 02 41 71 76 90 / F. 02 41 71 76 82  
[accueil@beaupreauenmauges.fr](mailto:accueil@beaupreauenmauges.fr)

Les observations reçues par voie électronique et par courrier seront régulièrement publiées sur le site internet [beaupreauenmauges.fr](http://beaupreauenmauges.fr) et ajoutées au registre papier du siège de cette enquête. Pour les courriels, la taille des pièces jointes ne pourra pas dépasser 10 Mo. Seules les observations et propositions reçues pendant le temps strict de l'enquête seront recevables. Toutes les pièces des dossiers, notamment le registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront cotées et paraphées par le commissaire enquêteur. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges.

#### **Article 5 – Organisation des permanences**

Le commissaire enquêteur recevra le public lors de deux permanences à l'Hôtel de Ville (Rue Robert Schuman – Beaupréau-En-Mauges) :

- Mercredi 23 octobre, de 9h00 à 12h00
- Mercredi 06 novembre de 14h00 à 17h00

Ainsi que lors d'une permanence à la mairie déléguée de Villedieu-La-Blouère (4 rue d'Anjou – Beaupréau-En-Mauges) :

- Le lundi 28 octobre 2024 de 14h00 à 17h00

Enfin lors d'une permanence à la mairie déléguée de Jallais (3 place André Brossier, 49510 Beaupréau-En-Mauges) :

- Le mercredi 30 octobre de 14h00 à 17h00

#### **Article 6 – Informations environnementales**

La procédure de « Déclaration de projet emportant modification du PLU » est codifiée par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et R.153-14 et suivants du code de l'urbanisme. Elle a fait l'objet d'une évaluation environnementale dès lors qu'elle vise notamment à modifier une partie du PADD car le site de Bois-Château est défini comme « secteurs à vocation d'activités à préserver voire développer »

Ainsi, la Commune a saisi pour avis la Mission Régionale de l'Environnement (MRAe) sur la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Beaupréau-en-Mauges conformément au R104-11 du code de l'urbanisme, un avis rendu le 25 septembre 2023 joint au dossier d'enquête publique consultable sur le site de la MRAe : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, les personnes publiques associées ont été consultées avant cette enquête publique, ce qui a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 03 avril 2024, par le biais d'une visioconférence dont la teneur des commentaires sera partie intégrante du dossier d'enquête publique.

#### **Article 7 – Disposition à prendre à la clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, prévu à l'article 1er, les registres d'enquêtes et les documents annexés le cas échéant seront transmis sans délai au commissaire enquêteur pour être clos et signés. L'adresse électronique dédiée sera désactivée.

**Ville de Beaupréau-en-Mauges**  
Rue Robert Schuman - CS10063  
Beaupréau  
49502 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX  
T. 02 41 71 76 80 / F. 02 41 71 76 82  
[accueil@beaupreauenmauges.fr](mailto:accueil@beaupreauenmauges.fr)



Dans un délai de 8 jours à réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur communiquera au responsable du projet les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse. Le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire de Beaupréau-en-Mauges son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

#### **Article 8 – Diffusion du rapport et conclusions du commissaire enquêteur**

Une copie du rapport et des conclusions sera tenue à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges (rue Robert Schuman) pendant un an à compter de leur transmission, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges et sur le site internet de la commune : <https://www.beaupreauenmauges.fr/vivre-a-beaupreau-en-mauges/amenagement-et-urbanisme/evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu>

Une copie du rapport et des conclusions sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

#### **Article 9 – Mesures de publicité**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux, diffusés dans le département de Maine-et-Loire, désignés ci-après :

- Ouest France 49
- Le Courrier de l'Ouest 49

Une copie des avis publiés dans la presse sera intégrée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête, pour ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'avis au public sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de de la commune de BEAUPREAU (<https://www.beaupreauenmauges.fr/vivre-a-beaupreau-en-mauges/amenagement-et-urbanisme/evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu>) au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, ces mêmes avis, répondant aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 09 septembre 2021, seront affichés à l'entrée principale du site du projet, sur la route départementale jouxtant le projet, en amont et aval de ce dernier, aux abords des accès piéton menant au projet ainsi qu'à l'hôtel

de ville et à la mairie déléguée accueillant l'enquête publique.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat établi par Monsieur le Maire de Beaupréau-en-Mauges attestant l'accomplissement des mesures d'affichage

#### **Article 10 – Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête**

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public ou des conclusions du commissaire enquêteur sera soumis à l'approbation par délibération du conseil municipal.

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

### **Article 11 – Exécution du présent arrêté**

Le commissaire enquêteur et le Directeur Général des Services de Beaupréau-en-Mauges sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la commune de Beaupréau-en-Mauges accessible sur le site internet <https://www.beaupreauenmauges.fr/vie-municipale/publications/comptes-rendus-et-arretes>.

### **Article 12 – Transmission Tribunal Administratif**

Le présent arrêté sera transmis au préfet de Maine-et-Loire au titre du contrôle de légalité, au Président du Tribunal Administratif de Nantes et au commissaire enquêteur.

A BEAUPREAU EN MAUGES  
01/10/2024

Franck AUBIN

Maire de Beaupréau-en-Mauges



Date d'affichage :  
Transmis à la sous-préfecture de Cholet le :  
Transmis au Tribunal Administratif :

Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois, adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification

Le tribunal administratif de Nantes peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Ville de Beaupréau-en-Mauges**  
Rue Robert Schuman - CS10063  
Beaupréau  
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX  
T. 02 41 71 76 60 / F. 02 41 71 76 82  
[accueil@beaupreauenmauges.fr](mailto:accueil@beaupreauenmauges.fr)

### 3 AVIS DE LA MRAE

Avis conforme



Mission régionale d'autorité environnementale  
PAYS DE LA LOIRE

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

N°MRAe PDL-2024-7960

### Avis conforme

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

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

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

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

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



- m<sup>2</sup>, écurie 104 m<sup>2</sup>, fournil 120 m<sup>2</sup>) ;
- o La-Chapelle-du-Genêt : La Joussandière (46 m<sup>2</sup>) ;
- o Jallais : La petite rivière (706 m<sup>2</sup>), La Bouguinière (310 m<sup>2</sup>) ;
- o Le-Pin-en-Mauges : Les Camandières (260 m<sup>2</sup>).
- Apporter des évolutions au règlement écrit ;
- Rectifier des erreurs matérielles mineures.

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

- Beaupréau-en-Mauges est une commune de 23 639 habitants (INSEE 2021) issue de la fusion des dix communes de la communauté de communes du Centre-Mauges le 15 décembre 2015<sup>1</sup>. Ce territoire représente une superficie de 23 000 hectares.
- Beaupréau-en-Mauges appartient à la communauté d'agglomération de Mauges Communauté regroupant six communes nouvelles soit une population totale de 121 626 habitants (INSEE 2021) qui dispose d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Mauges approuvé le 8 juillet 2013, en cours de révision. Cette commune rurale située entre Angers, Nantes et Cholet présente de petits pôles urbains où se concentre le développement des activités économiques. Elle dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 octobre 2019. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale produit en janvier 2019 sous le numéro 2019-3795<sup>2</sup>. Trois révisions allégées et deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU ont favorisé l'évolution de ce document d'urbanisme.
- La commune est concernée par le SDAGE<sup>3</sup> Loire-Bretagne approuvé le 18 mars 2022 et par le SAGE Evre-Thau-Saint-Denis approuvé en janvier 2017.
- Les périmètres d'inventaire et de protection du territoire communal concernent notamment :
  - o six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) une ZNIEFF de type 1 et cinq ZNIEFF de type 2) ; un espace naturel sensible (ENS) « la Vallée de l'Evre » dont le parc du Château de Beaupréau est également site naturel inscrit ;
  - o le plus proche site Natura 2000, « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé », est distant de 14 km des limites communales ;
  - o la trame verte et bleue (TVB) identifiée à l'échelle communale s'articule autour de la vallée de l'Evre et du réseau hydrographique. 2 053 ha ont été qualifiés de réservoirs de biodiversité (8,8 % du territoire), 2 753 ha de corridors écologiques (11,8 %) ainsi que 299 km de cours d'eau. Cinq ruptures de continuités écologiques ont été repérées. Les zones humides représentent environ 5,7 % de la surface de la commune soit 1 287 ha ;
  - o des espaces boisés classés sont identifiés par le PLU en vigueur ;
- aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est envisagée, aucun impact sur des espaces Natura 2000, zones d'inventaires, continuités écologiques ou zones humides identifiées n'est permis par la modification n°1 du PLU ;
- les changements de destination retenus n'apparaissent pas argumentés au regard :
  - o de l'objectif de limitation du mitage définis dans la charte agriculture et urbanisme du Maine et Loire ;
  - o des éventuels enjeux environnementaux existants ;
  - o de la capacité des réseaux à prendre en charge les nouvelles habitations induites.

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

2 Avis n°2019-3795: [https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019-3795\\_avis\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019-3795_avis_mrae_signe.pdf)

3 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

**Rend l'avis qui suit:**

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

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

**La MRAe recommande néanmoins :**

- *d'argumenter de façon explicite le choix des changements de destination envisagés en cohérence avec les objectifs de limitation du mitage tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire ;*
- *de considérer l'opportunité d'une prescription concernant les changements de destination afin qu'un inventaire environnemental soit réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée ;*
- *de limiter leur potentiel aménageable en cohérence avec les enjeux environnementaux et les capacités de desserte par les réseaux existants notamment au regard de l'hétérogénéité des surfaces annoncées (entre 46 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup>) et des niveaux de ré-urbanisation pouvant en résulter à l'échelle de certains petits hameaux ;*
- *de développer et intégrer les mesures traduisant l'intégration de la trame noire dans le PLU, mesures citées en rubrique 4.3.1. du formulaire d'examen au cas par cas mais non développées à l'occasion de cette procédure de modification.*

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

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

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



Daniel FAUVRE



Voies et délais de recours

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

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

**Où adresser votre recours gracieux :**

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

## Délibération du Conseil Municipal sur la suite à donner à l'avis conforme



Envoyé en préfecture le 30/09/2024  
Reçu en préfecture le 30/09/2024  
Publié le   
ID : 049-200053619-20240926-DCM\_24\_09\_13-DE

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

COMMUNE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de septembre, à 20h, le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire du mois de septembre, salle de la Prée – Le Sporting à Beaupréau sous la présidence de M. Franck AUBIN, maire.*

CONVOCATION DU 19 SEPTEMBRE 2024  
Nombre de conseillers en exercice : 63 - Présents : 44 - Votants : 54  
Secrétaire de séance : Annick BRAUD

### **MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES, DÉLIBÉRATION DE NE PAS SOUMETTRE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU A ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUITE A LA RÉCEPTION DE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS N° 24-09-13**

Mme Annick BRAUD, adjointe à l'urbanisme, à l'habitat et aux mobilités, expose à l'assemblée la justification de la procédure de modification n°1 motivée par la nécessité d'évolution de ce dernier après 5 ans d'exercice.

Par arrêté PAD 2024-321 en date du 6 mai 2024, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges a été lancée.

La modification n°1 du PLU concerne la modification de périmètres d'OAP, d'éléments du règlement écrit mais aussi du règlement graphique et des annexes au vu des 5 années d'application ayant permis de constater des erreurs matérielles et des inadaptations ou incohérences des pièces en vigueur.

Conformément à l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, lorsque la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à l'autorité responsable de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de décider de soumettre ou non cette procédure à évaluation environnementale de manière volontaire ou de saisir l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie au titre de l'examen au cas par cas, le 18 juin 2024.

Le 28 août 2024, la commune a réceptionné l'avis conforme n°2024ACPDL59 / PDL-2024-7960 de la part de la MRAe suite à l'examen au cas par cas du dossier, par conséquent ce dernier n'est pas soumis à évaluation environnementale obligatoire. Cet avis est annexé à cette présente délibération.

C'est dans ce contexte que le conseil municipal est invité à confirmer, au regard de l'avis de la MRAe, sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure de modification n°1 du PLU.

.../...

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

Affichée à la porte de la mairie le 03 octobre 2024 (article L.2121-25 du CGCT)

Envoyé en préfecture le 30/09/2024  
Reçu en préfecture le 30/09/2024  
Publié le   
ID : 049-200053619-20240926-DCM\_24\_09\_13-DE

La présente délibération fera l'objet de formalités prévues par les articles R.153-20 6° et R.153-21 du Code de l'urbanisme : affichage en mairie durant un mois, mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, mention au recueil des actes administratifs.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles, L.104-1, L.104-3, R.104-12, R.104-33 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges approuvé par délibération en date du 8 juillet 2013,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges approuvé le 28 octobre 2019,

Vu l'arrêté PAD 2024-321 en date du 6 mai 2024, ouvrant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Pays de la Loire (MRAe) n°2024ACPDL59 / PDL-2024-7960 du 28 août 2024,

Considérant que les évolutions du PLU énoncées dans l'exposé ci-dessus entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun,

Considérant que, au regard de l'avis de l'autorité environnementale, les objets de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative l'environnement,

Le maire propose au conseil municipal :

- DE PRENDRE ACTE de la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Pays de la Loire de dispenser le projet de modification n°1 du PLU de Beaupréau-En-Mauges, d'évaluation environnementale,

- DE DÉCIDER de ne pas procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Beaupréau-En-Mauges,

- DE L'AUTORISER, ou l'un de ses adjoints, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.**

Pour extrait certifié conforme  
Franck AUBIN  
Maire de Beaupréau-en-Mauges

### **Précisions suite à l'avis conforme de la MRAe**

Les changements de destination :

Les bâtiments repérés comme susceptibles de changer de destination dans le cadre de la modification n°1 répondent aux critères retenus lors de l'élaboration du PLU.

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

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

Les possibilités pour ces bâtiments existants et devenus sans usage **d'être transformés** en logements limitent les artificialisations nouvelles, ainsi que la consommation de ressources pour la construction neuve.

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

## **4 AVIS DES PPA DANS LE CADRE DE LA NOTIFICATION**

---

### **Avis de l'ARS**



Angers, le 1er août 2024

Direction de la santé publique et environnementale  
Département : Santé Publique et Environnementale -  
Maine-et-Loire

Le Directeur de la santé publique et environnementale

à

Affaire suivie par : C. DANZIN  
02 49 10 48 25  
[ars-dt49-spa@ars.sante.fr](mailto:ars-dt49-spa@ars.sante.fr)

Monsieur le Maire  
Rue Robert Schuman. CS 10063  
49602 BEAUPRÉAU EN MAUGES CEDEX

**Objet :** Procédure de modification n°1 du PLU DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

**Réf :** Votre envoi reçu le 17 juillet 2023

Par courrier rappelé en référence, vous sollicitiez la position de nos services à propos d'une procédure de modification concernant le PLU de Beaupréau-en-Mauges et qui a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et d'ajuster des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Après examen des pièces transmises, j'ai l'honneur de vous part des observations suivantes :

**Objet et contexte de la modification :**

La volonté d'insuffler un dynamisme territorial, et pour répondre à de nouveaux projets (habitat, économie, tourisme, etc.), la commune de Beaupréau-en-Mauges s'est engagée dans une nouvelle adaptation de son document d'urbanisme. Les évolutions envisagées portent sur la rectification d'erreurs matérielles, la modification du périmètre de deux OAP, la suppression d'emplacements réservés, la suppression de linéaires commerciaux, des modifications de zonage U (règlement graphique), l'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changement de destination, la création d'un linéaire de haies protégées et des évolutions du règlement écrit.

**La ressource en eau :**

De par sa situation géographique, la commune de Beaupréau-en-Mauges est **située hors de tout périmètre de protection de captage destiné à la consommation humaine**. Aucun impact sur la ressource en eau destinée à la production d'eau potable n'est donc à redouter ;

Pour autant, conformément à l'article R.122-5 du code de l'environnement, il conviendra, pendant la phase travaux de s'assurer qu'il n'y a aucun impact du projet sur la ressource en eau en se prémunissant de pollutions éventuelles (infiltrations souterraines ou par contact avec les remontées de nappes) ; pour cela, les entreprises se doivent de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de protection du milieu récepteur.

[ars-dt49-spa@ars.sante.fr](mailto:ars-dt49-spa@ars.sante.fr)  
02 49 10 48 25  
Cité administrative - 26 ter rue de Brissac  
49047 ANGERS CEDEX 01  
[www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr](http://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr)



Agir pour la santé de tous

QUALITÉ · USAGERS · INNOVATION · PRÉVENTION



#### Les nuisances sonores et la qualité de l'air :

##### Voisinage immédiat /nuisances sonores (bruits, poussières, déchets ...)

Les phases de travaux produiront des nuisances potentiellement importantes (bruits poussières), notamment pour l'aménagement de l'entrée de bourg et le projet de renouvellement urbain. Par suite, il en découle une sensibilité particulière pour l'environnement humain durant les travaux ce qui appelle à la définition afférente de mesures d'évitement et de réduction d'impact proportionnées. Il s'agira, dès lors, de prévoir et mettre en place ces mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC).

Avant les travaux, il s'agira, également, de penser à actualiser les mesures de bruit (mesures sonométriques / modélisation à effectuer sur site afin de caractériser l'environnement sonores) par rapport à la proximité de grands axes routiers comme la RD n°752.

En outre, mes services profitent de ce courrier pour vous rappeler que votre commune est exposée au risque **Radon** (gaz radioactif naturel) et, qu'elle se trouve en **zone de fort potentiel radon de catégorie 3**. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration reste faible. Par contre, dans des lieux mal aérés, il peut s'accumuler, et inhalé, le radon accroît le risque de cancer du poumon. Le risque est proportionnel à la durée d'exposition et à la concentration dans l'air. Des techniques de construction efficaces existent pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments :

- Assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, planchers et passages des canalisations),
- Favoriser la construction sur vide sanitaire aéré,
- Eviter les constructions en sous-sol (sauf si les pièces sont aérées en permanence),
- Aérer et ventiler les locaux afin de diluer et évacuer le radon vers l'extérieur.

##### Qualité de l'air :

De la même manière, l'aménagement des divers projets présentés, peuvent être générateur de polluants atmosphériques (poussières, infiltrations ...); il s'agira de mettre en œuvre les mesures afin d'éviter de dégrader la qualité de l'air actuelle et tout impact sur la santé des occupants et des populations riveraines.

#### Le règlement :

Les justifications apportées dans le dossier sur ce volet n'appellent pas de nouveau commentaire de la part de l'ARS.

#### Les conséquences sur l'environnement ou les enjeux environnementaux de cette modification du PLU :

D'une manière générale, ce projet va dans le sens d'un urbanisme favorable puisqu'il répond à un certain nombre d'objectifs tels que :

- L'insertion du projet dans l'environnement (les aménagements paysagers, végétalisation, ...);
- D'inscrire les projets dans une démarche de développement durable en prenant en compte les enjeux environnementaux (gestion de l'énergie, confort thermique, qualité de l'air, etc.)
- La suppression du linéaire commercial, compte tenu de sa situation au sein du tissu urbain, n'a aucune incidence négative sur l'environnement.
- Les rues concernées ne présentant plus d'attractivité commerciale; de fait, faire évoluer cette vacance commerciale, dans le cadre d'une rénovation urbaine, vers du logement à travers un changement de destination ne peut qu'être une opération qui répond à un Urbanisme Favorable à la Santé (UFS).
- De la même manière, l'ARS ne peut qu'être favorable à l'enjeu environnemental qui est mis en avant sur le traitement paysager du site portant sur la transformation du secteur Uy vers le secteur Uyc et, qui se trouve, en entrée de bourg de Beaupréau (carrefour de la RD 80 et de la rue Nicolas APPERT). En effet, l'insertion paysagère de projets en entrée de bourg (volumétrie et implantation des constructions, qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère sur les façades, clôtures et toitures; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions) est un atout pour améliorer la qualité de vie. L'ARS reconnaît un réel effort vis-à-vis des enjeux environnementaux. Dans cet optique, il s'agira, notamment, de penser à intégrer la **création d'îlot de fraîcheur urbain** et ainsi se prémunir des périodes récurrentes de canicules.
- Enfin, 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. Cela valorise les modes de déplacements doux.

En conclusion, l'étude de ce dossier et les modifications envisagées sur le document d'urbanisme ne concernent pas ou n'impactent pas les thématiques de santé environnementales et d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS). Les risques et nuisances liés à cette modification n°1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges ont, pour la plupart, été appréhendés (article L.1435-1 du code de la Santé Publique). Les enjeux consistent donc, à ce que cette situation perdure voire s'améliore.



Sous réserve de la prise en compte effective des observations listées ci-avant, notamment sur les nuisances sonores et la qualité de l'air, mes services émettent un avis favorable sur le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES.

Le Département Santé publique et environnementale reste à votre disposition pour d'éventuels compléments.

P/ le Directeur de la Santé Publique et  
Environnementale et par délégation

Le responsable de Département Santé  
Publique et Environnementale de

Maine-et-Loire



Daniel RIVIERE

### Précisions suite à l'avis de l'ARS

Notice complémentaire sur la prise en compte des Risques et nuisances, impacts pour la santé humaine

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

RISQUES MAJEURS			
THEMES	CONTEXTE	ENJEUX	
<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>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>

**La conclusion suivante mérite d'être apportée :**

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

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

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

On notera qu'il n'y a pas d'enjeu concernant la capacité de traitement de la station d'épuration sur le bourg de Jallais au regard du suivi de la conformité des agglomérations et des stations d'épuration transmis par le préfet de Maine et Loire en mai 2024 qui la déclare conforme.

Celle-ci est donc à même de supporter l'apport de population nouvelle dans le centre-bourg de Jallais.

On notera que la procédure conduisant à la mise en place de l'outil « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (article L. 151-41 du [code de l'urbanisme](#)) en vue d'une opération de renouvellement urbain pour de l'habitat sur le site de la Rose des Vents permet que les études préalables sur le projet intègrent en amont les thématiques relatives à l'état des réseaux existants et aux risques de pollution des sols liés à la présence d'activités.

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

Avis de Mauges communauté



**Service ADS de Mauges Communauté**  
1 rue Robert Schuman  
La Loge - CS 60111  
49602 Beaupréau-en-Mauges



**Destinataire :**

**Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges**  
2 rue Robert Schuman  
49602 Beaupréau-en-Mauges

Réf : ADS/VG/AB – 2024/0093

Le 5 septembre 2024

**BORDEREAU D'ENVOI**

DESIGNATION DES PIECES	NOMBRE	OBSERVATIONS
Veuillez trouver ci-joint l'avis de la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté, sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beaupréau-en-Mauges.	1	

Vous en souhaitant bonne réception,

Aurélié BOULIC  
Responsable Service ADS



AB



A l'attention de Monsieur le Maire,  
Hôtel de Ville de Beauréau-en-Mauges  
2 rue Robert Schuman  
49602 Beauréau-en-Mauges

Beauréau-en-Mauges  
Le 04 septembre 2024

Affaire suivie par : Aurélie BOULIC

Objet : Avis Personnes Publiques Associées – Modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

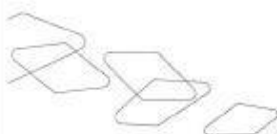
Par courriel en date du 12 juillet 2024, la Communauté d'Agglomération « Mauges Communauté » a été sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beauréau-en-Mauges.

Conformément à la procédure annoncée, une réponse devait être communiquée avant le 26 septembre 2024. Dès lors, je vous invite à prendre en compte le tableau annexé au présent courrier au titre de notre avis PPA.

Le Pôle Aménagement de Mauges Communauté se tient à votre entière disposition pour apporter toutes précisions nécessaires en vue d'une éventuelle réunion d'examen conjoint des avis PPA.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Monsieur Hervé Martin  
Vice-Président à l'Aménagement





Services	Date de réception	Date de consultation	Date limite	Nature de l'avis	Recommandations - Remarques
Service ADS	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024	Favorable	<p>Les éléments graphiques (cartes, tableaux, photos...) sont de mauvaise qualité et difficilement lisibles. Valable pour toute la notice de présentation.</p> <p>- A la page 31 du document – point 6.2 sur les évolutions du règlement graphique : La cartographie ne semble pas adaptée aux sujets évoqués. La différence de typographie de la liste des évolutions peut perturber la compréhension. Idem, les éléments listés doivent être reportés sur le règlement graphique et non sur la carte des sites naturels.</p> <p>- A la page 36 du document – point 6.2.3 relatif à la suppression de la servitude de maintien de la diversité commerciale : est-il possible d'ajouter un visuel (photographie) du linéaire actuel ?</p> <p>- A la page 41 du document -point 6.2.6 relatif au passage d'un ancien logement de fonction (garage automobile) d'une zone UY à UB : La vue aérienne ne permet pas d'apprécier le découpage retenue. La nouvelle limite entre la zone UY et UB ne présente pas un tracé d'un seul tenant. Des décrochés sont envisagés. Un découpage rectiligne semble plus adapté.</p> <p>- A la page 46 du document -point 6.2.9 dans le titre, ajouter la commune déléguée où est située la haie à protéger</p> <p>- A la page 47 du document – point 6.2.9 relatif à la protection d'une haie : Il convient de remplacer le mot « hale » par « haie » dans la conclusion. Ce classement ne nécessite-t-il pas un argumentaire plus étoffé (intérêt paysager – trame verte – corridor écologique...).</p>

					<p>- A la page 48 du document – point 6.2.10 relatif à l'identification de bâtiments susceptibles de relever du changement de destination : Il conviendra de remplacer « Beaupreau » par « Beaupréau ».</p> <p>- A la page 57 du document – identification de bâtiments : Le plan de masse identifie un volume à l'Est qui ne correspond pas aux bâtiments étoilés. Il conviendra de revoir les identifications en modifiant le document erroné (plan de masse ou vue aérienne).</p> <p>- A la page 85 du document – point 6.3.2 relatif à la modification du périmètre de l'OAP de la Gagnerie : L'exclusion d'une parcelle communale du périmètre de l'OAP ne semble pas pertinente. La maîtrise du foncier permet de conduire une opération d'ensemble cohérente. Un autre projet est-il envisagé en mutualisant ce foncier et la parcelle privative extérieure au périmètre de l'OAP ?</p> <p>- A la page 92 du document - point 6.4.5 relatif aux implantations par rapport aux voies publiques : il n'est pas envisagé de dérogation pour les parcelles en drapeau, ou second rideau</p> <p>- A la page 95 du document - point 6.4.6 relatif aux toitures des annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> (zones UA/UB/1AUH/2AU) : il n'est pas fixé de règles concrètes pour l'aspect des toitures (?) puisque celles des paragraphes suivants concernent « les autres constructions ».</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>- A la page 96 du document – modification du règlement écrit sur les clôtures : Le règlement ne précise pas si le grillage est implanté devant ou derrière la haie. Le grillage est-il implanté côté voirie ?</p> <p>- A la page 96 du document – modification du règlement écrit sur les bardages : Le bardage est par principe interdit sauf s'il ne recouvre qu'une partie des façades ou en cas d'extension d'une construction existante. Comment quantifier « une partie » des façades ? Un pourcentage de la façade est-il envisagé ?</p> <p>- A la page 96 du document UB5 (et UC5) façades– la teinte des bardages devra respecter le nuancier BEM rubrique « enduit de façades ». N'existe-il pas une rubrique « bardage » ?</p> <p>- A la page 97 du document – modification du règlement écrit sur les clôtures : Idem remarque relative à la page 96.</p> <p>- A la page 98 du document – modification du règlement écrit sur les clôtures : Idem remarque relative à la page 96.</p> <p>- A la page 99 du document relatif au stationnement des véhicules : la 1<sup>ère</sup> phrase du 2<sup>nd</sup> paragraphe est une redite du 1<sup>er</sup> paragraphe.</p>
<b>Service PLH</b>	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024		

<b>Service SCOT</b>	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024	<b>Favorable</b>	<p>Veiller à intégrer des versions plus lisibles des documents dans la notice (notamment ce qui est extrait du PLU en vigueur).</p> <p>P85 : retrait d'une parcelle communale d'un périmètre d'OAP pour permettre une construction isolée : l'intégration de cette parcelle à l'OAP a du sens pour permettre une opération d'ensemble dans un cœur d'îlot. La parcelle étant propriété publique, elle peut aisément être intégrée à l'opération pour assurer une cohérence d'ensemble et permettre de tendre vers des objectifs de densité supérieurs à ce qui est actuellement en vigueur dans le SCOT en cours de révision.</p> <p>La procédure n'impacte pas les surfaces agricoles et naturelles, pas de surface en dehors des enveloppes urbaines en cours d'évolution dans le SCOT en révision.</p>
<b>Service MOBILITE</b>	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024		
<b>Service SIG</b>	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024		
<b>Service MISSION AGRICOLE</b>	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024		



Service GRAND CYCLE DE L'EAU	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024		
Service DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024		
Service DECHETS	12/07/2024	12/07/2024	26/09/2024		
<b>MAUGES COMMUNAUTE</b>	<p>Mauges Communauté émet un <b>avis favorable</b> sur le projet présenté.</p> <p>L'exclusion d'une parcelle communale du périmètre de l'OAP de la Gagnerie aura pour effet de réduire la densification potentielle du site. Compte tenu de la révision actuelle du SCOT et de la nécessité d'atteindre une densité supérieure, une réflexion sur le devenir de ce foncier semble opportune.</p> <p><b>En conclusion, la Communauté d'Agglomération « Mauges Communauté » émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beaupréau-en-Mauges.</b></p>				

## Avis de l'état à venir