

REVISION ALLEGEE n°B du PLAN LOCAL D'URBANISME

**Création d'un Secteur de Taille et de
Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au
au 11 rue Henri IV – Commune
d'Argenteuil de JALLAIS**

Notice de concertation Janvier 2023



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

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thibaudines
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	3
2	LA CONCERTATION	3
3	OBJET DE L'EVOLUTION DU PLU	5
3.1	LE PERIMETRE CONCERNE	5
3.2	DESCRIPTION DU PROJET & MOTIVATIONS APPUYANT LA DEMARCHE.....	7
3.3	LES ENJEUX ET IMPACTS	7
3.4	LES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU NIVEAU DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
4	PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE	9
4.1	CADRE DE LA PROCEDURE.....	9
4.2	CALENDRIER PREVISIONNEL	10

1 PRÉAMBULE

Commune située dans le département du Maine-et Loire, entre Nantes et Cholet, Beaupréau-en-Mauges est issue du regroupement des 10 communes de la Communauté de Communes Moine et Sèvre : Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, La Chapelle-du-Genêt, La Jubaudière, La Poitevinière, Le Pin-en-Mauges, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère.

Jallais est une des 10 Communes de Mauges Communauté

Les chiffres du recensement Insee de 2019 font état d'une population totale de 23 419 habitants. Le territoire de Beaupréau-en-Mauges présente une superficie de 230.45 km²

Le Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges (PLU) a été approuvé le 28 octobre 2019. Après deux ans de mise en application, la Commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme.

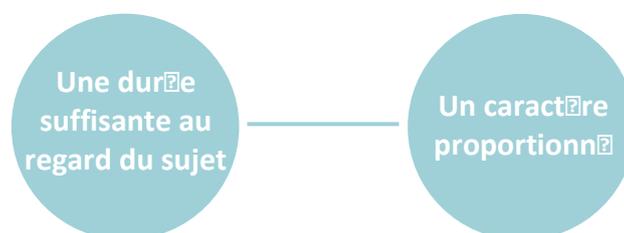
L'évolution envisagée porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité au 11 rue Henri IV sur la commune de Jallais. Il s'agit de permettre à la SCI AURVAL de réhabiliter un ancien bâtiment industriel pour y installer une micro-crèche et des activités compatibles avec la micro-crèche en offrant une capacité de stationnement adaptée. La capacité de stationnement est envisagée à l'arrière des constructions dans un espace classé aujourd'hui en N. Ce secteur est déjà artificialisé

2 LA CONCERTATION

Dans le cadre de la délibération du 15 décembre 2022, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation », c'est-à-dire **la manière dont il cherche à associer les différents acteurs du territoire** (société civile, acteurs économiques, associations...)¹.

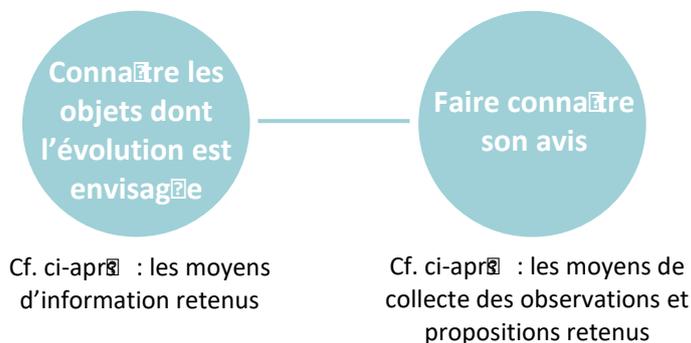
La concertation doit permettre au public *d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective*, *d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision* (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III).

Elle doit donc notamment présenter :



¹ La définition de modalités de concertation est obligatoire dans le cadre d'une procédure soumise à Evaluation environnementale, depuis la Loi ASAP du 07 décembre 2020.

A ce titre, la concertation repose en particulier sur la possibilité :



La commune décide de mettre en œuvre des modalités de concertation selon des moyens adaptés, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local. A l'issue de cette concertation, le Conseil Municipal en tirera le bilan par délibération.

Dans ce cadre, la concertation préalable sera mise en place selon les modalités suivantes :

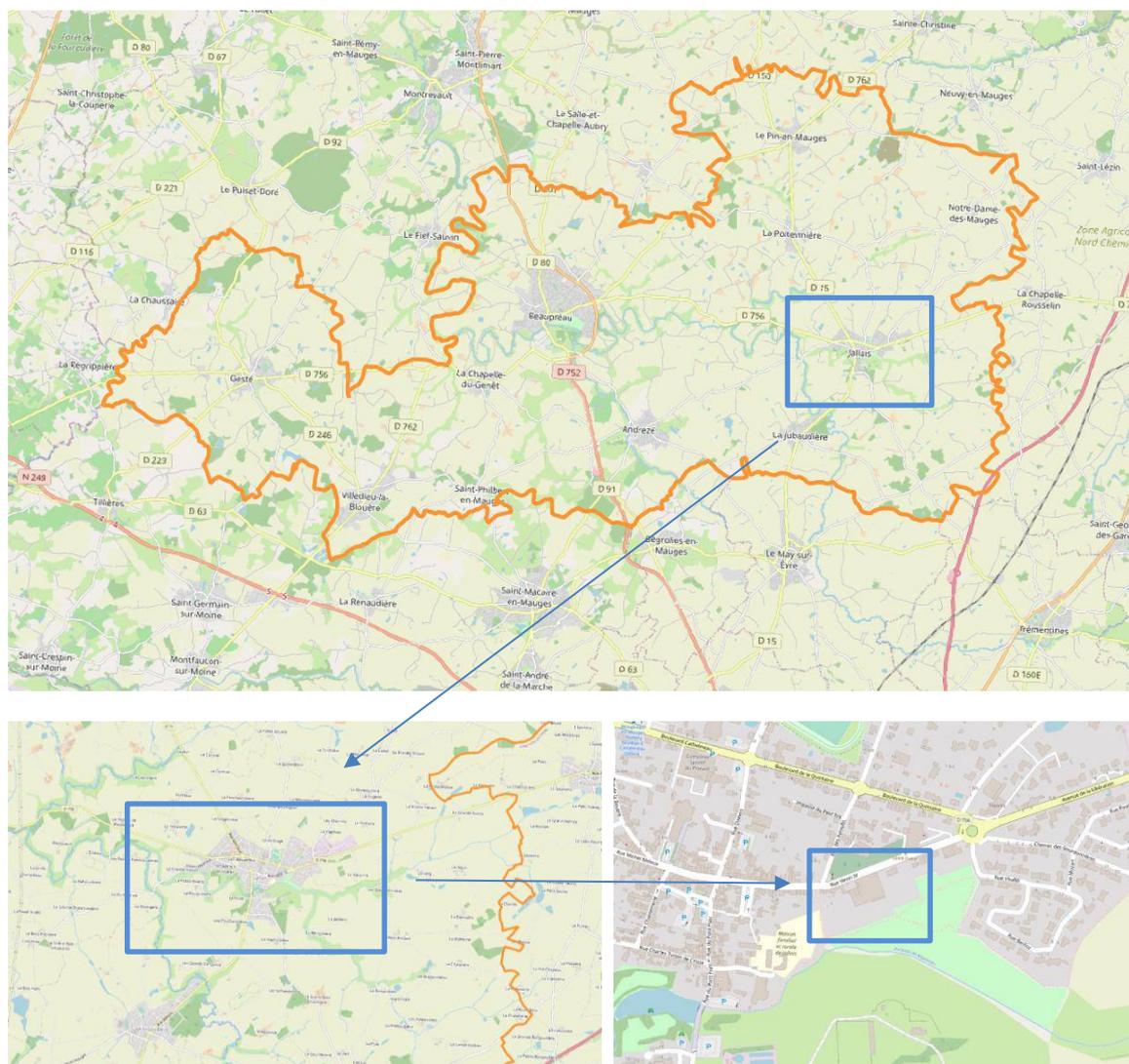
- **MOYENS D'INFORMATION RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION :**
 - o Les formalités seront effectuées de publicité et notifications propres aux obligations réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure (Notification de la délibération aux Personnes Publiques Associées, publication dans les annonces légales d'un journal local, affichage de la délibération en Mairie de Beaupréau -en-Mauges),
 - o Un dossier de concertation présentant les différents objets du projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet sera mis à disposition du public :
 - A l'Hôtel de ville et en mairie de Jallais (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de Mairie ;
 - Sur le site Internet de la commune (<https://www.beaupreauenmauges.fr/>);
 - o Un article spécifique, dans le Bulletin communal, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues, puis les éléments complémentaires destinés à alimenter le dossier de concertation. Ces éléments seront repris sur le site Internet de la commune.
- **MOYENS DE COLLECTE DES OBSERVATIONS RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION :**
 - o Observations à papier : un registre disponible en commune sera associé la Notice de concertation (version papier), permettant au public de faire part de ses observations (observations à papier) aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.
 - o Il sera également possible de transmettre ses observations par courrier postal à Monsieur le Maire (Rue Robert Schumann, 49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES).
 - o Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : plu@beaupreauenmauges.fr, avec comme objet de mail : Concertation – Revision allégée n° 3 du PLU-micro_creche_Jallais.

Un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de la période.

3 OBJET DE L'ÉVOLUTION DU PLU

3.1 LE PERIMETRE CONCERNE

Le secteur concerné par l'évolution envisagée se trouve en cœur de bourg de Jallais.



Source : [openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org)



Source : g@portail.gouv.fr



3.2 DESCRIPTION DU PROJET & MOTIVATIONS APPUYANT LA DEMARCHE

Dans le cadre de son développement, Mr Brochard, souhaite créer une micro-crèche et des activités compatibles avec la proximité d'une micro-crèche sur la commune de Jallais. Un ancien bâtiment industriel est déjà présent sur le site, il s'agit de le réhabiliter pour y accueillir la micro-crèche et des locaux d'activité de type tertiaire. L'aménagement d'un parking, essentiel pour ce type de structure d'intérêt collectif, motive la démarche de changement de zonage. Actuellement, le zonage du PLU classe le site du futur parking en zone naturelle, or, une partie de ladite zone déjà fait l'objet d'une artificialisation et est compatible avec l'usage envisagé sans nécessiter de dénaturation supplémentaire.

Trois principaux motifs viennent appuyer l'intérêt général de mener une telle démarche d'adaptation du zonage du PLU :

- L'installation de la micro-crèche répond à une demande forte sur la commune de Jallais, où le secteur de la garde d'enfant est en tension
- L'intérêt collectif de l'installation de la micro-crèche qui sera accessible à tous les enfants Jallaisiens et des communes alentour
- L'opportunité d'accueillir des activités de type tertiaire ou commerciales dans la mesure où elles sont compatibles avec l'activité de micro-crèche
- La démarche vertueuse de réhabilitation d'un ancien bâtiment au sein de l'enveloppe urbaine, et dont le futur parking sera situé sur une espace déjà en grande partie imperméabilisé

Afin de permettre le projet sur le site de la future micro-crèche de Jallais, il s'agit donc de faire évoluer le PLU pour permettre l'usage de parking sur la partie artificialisée à l'arrière des bâtiments existants.

3.3 LES ENJEUX ET IMPACTS

A ce stade de la démarche, un exposé des enjeux et impacts probables de ce projet peut être effectué. Les éléments qui suivent ont vocation à présenter les enjeux et impacts connus à date de rédaction de la présente Notice.

Concernant le patrimoine naturel, les impacts liés au changement de zonage et au projet d'implantation de parking sont considérés comme non notables en raison de l'occupation du sol historique du lieu (voir photos ci-dessous). L'implantation du parking permettra également la maîtrise de l'étalement urbain puisqu'aucune construction nouvelle ne sera admise dans cette zone.



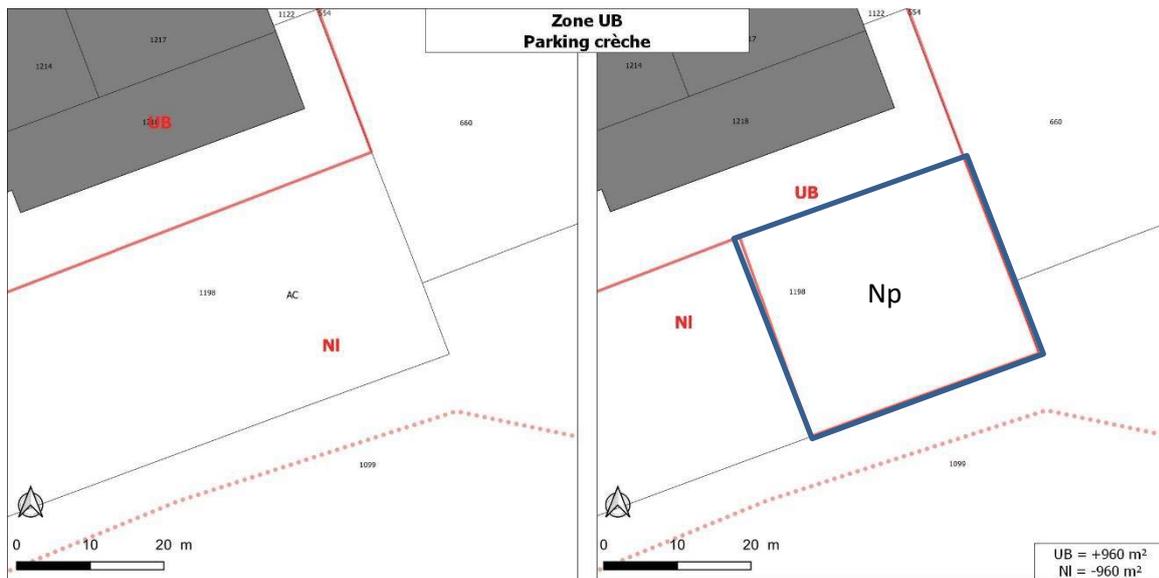
2000-2005

2020

3.4 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU NIVEAU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Afin de permettre la mise en œuvre des éléments mentionnés précédemment, il est envisagé de faire évoluer les pièces du PLU selon les modalités qui suivent.

Les évolutions envisagées portent sur l'évolution du zonage afin de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité **Np** doté d'un règlement écrit adapté.



4 PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE

4.1 CADRE DE LA PROCEDURE

Considérant le projet d'installation d'une micro-crèche au 11 rue Henri IV à Jallais,

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter le PLU de Beaupréau-en-Mauges pour permettre la réalisation du projet,

Considérant que ces adaptations du PLU relèvent du champ d'application de la procédure de révision allégée du PLU de Beaupréau-en-Mauges,

Le Conseil Municipal DECIDE :

- D'ENGAGER la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Beaupréau-en-Mauges ;
- DE FIXER les objectifs poursuivis comme définis ci -avant ;
- D'APPROUVER les modalités prévues pour la concertation préalable comme définies ci -avant ;
- DE SAISIR l'Autorité environnementale pour un examen au cas par cas afin de savoir si le projet doit être soumis à une évaluation environnementale ;
- DE SOUMMETTRE le dossier de révision allégée emportant mise en compatibilité du PLU à l'examen conjoint de l'Etat, de Mauges Communauté et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132 -37 et L.132-39 du Code de l'Urbanisme ;
- D'ENGAGER une enquête publique d'une durée de 1 mois minimum selon les dispositions de l'article L.153-55 du Code de l'Urbanisme ;
- D'AUTORISER M. le Maire à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

Conformément à l'article R.153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article 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 inscrite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132 -7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera les lieux où le dossier peut être consulté, c'est-à-dire l'Hôtel de ville et en mairie annexe de Jallais.

Dans la mesure où il s'agit de mener une procédure de Révision allégée n° 3 du PLU sur une superficie n'excédant pas 5 ha, le dossier fera l'objet d'une demande de « cas par cas ad hoc » auprès de la Mission régionale de l'environnement (MRAe).

4.2 CALENDRIER PREVISIONNEL

Etapes de la procédure de Révision allongée n° 3 du PLU	Démarche	Calendrier prévisionnel
Délibération de Prescription fixant les modalités de concertation	Engagement de la procédure 	Conseil Municipal : 15 décembre 2022
Phase de concertation	Montage du dossier 	De la délibération de Prescription engageant la procédure et fixant les modalités de concertation à la délibération de Bilan de la concertation
Délibération de Bilan de la concertation	Dossier prêt à être présenté pour Consultations 	Début 2023
<u>L.104-3, R.104-8 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme</u> Saisine de l'Autorité environnementale <u>L153-54 du Code de l'Urbanisme</u> Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques associées (PPA)	Consultation de l'Autorité environnementale (délai de 3 mois) Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées & saisine CDPENAF 	 Janvier 2023 à Mai 2023
<u>L153-55 du Code de l'Urbanisme</u> Enquête publique comprenant le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et les avis PPA	Enquête publique (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur) 	 Juin à juillet 2023
<u>L153-58 du Code de l'Urbanisme</u>	Evolutions apportées au dossier sur la base de la consultation de la MRAe, des PPA, de la consultation de l'Autorité environnementale, des résultats de l'enquête publique 	
<u>L153-59 du Code de l'Urbanisme</u> Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme	Finalisation de la procédure – Validation du dossier	 Septembre 2023