



**Beaupreau
en Mauges**

Réunion Publique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La traduction réglementaire du projet

Réunions publiques de concertation :

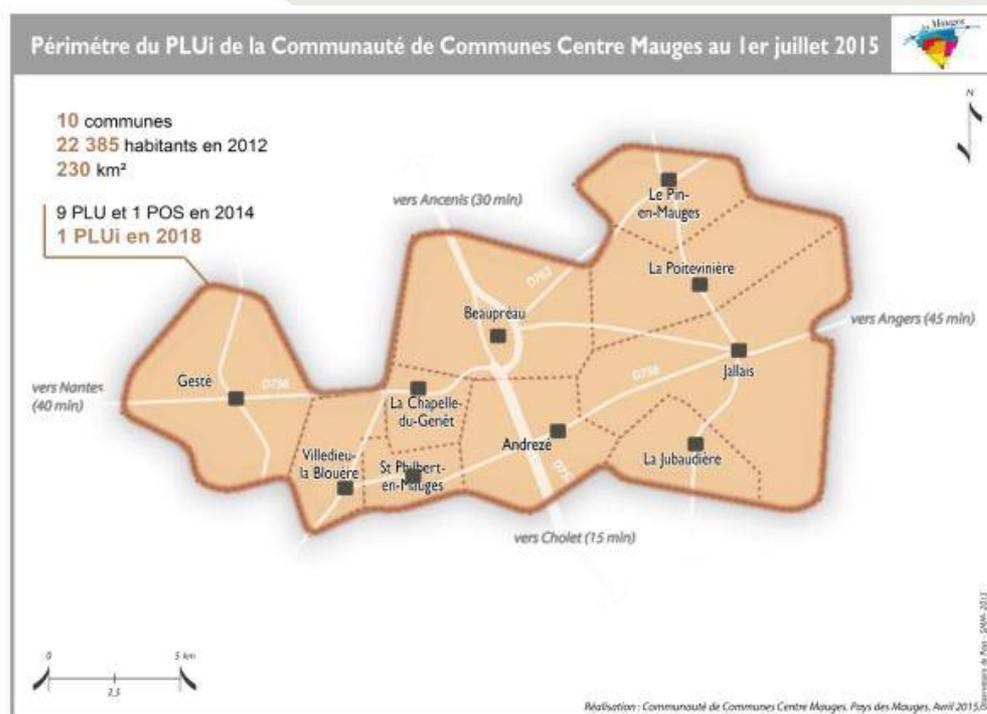
- Lundi 5 novembre, 20h30 - Villedieu la Blouère, salle des Chevaliers de Malte,
- Jeudi 8 novembre, 20h30 - Beaupréau, salle de la Prée
- Mercredi 14 novembre, 20h30 - Jallais, salle des Fêtes

Du PLUi au PLU de la commune nouvelle

- **Prescription du PLUi** : délibération n°2015-28 du Conseil Communautaire de Centre Mauges en date du 26 mars 2015

Si les communes répondent quotidiennement aux besoins de services de proximité, il apparaît que les bassins de vie se sont élargis. Ainsi, le lieu de domicile, de travail, des activités sportives et culturelles sont dispersés sur des territoires plus larges qu'auparavant. Les communes doivent, de ce fait, réfléchir et coopérer ensemble pour accompagner ces changements de modes de vie. Ce projet de PLUi, qui répond aux nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie, renforce la coopération des communes au sein de l'intercommunalité. Cette nouvelle échelle permet, à terme, d'acquérir une culture commune. Il ne s'agit donc pas de juxtaposer les PLU communaux pour aboutir à un PLUi, mais de réfléchir collectivement pour bâtir un projet d'ensemble coordonné et cohérent.

- **Création de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges** : décidée le 2 juillet 2015 et effective le 15 décembre 2015



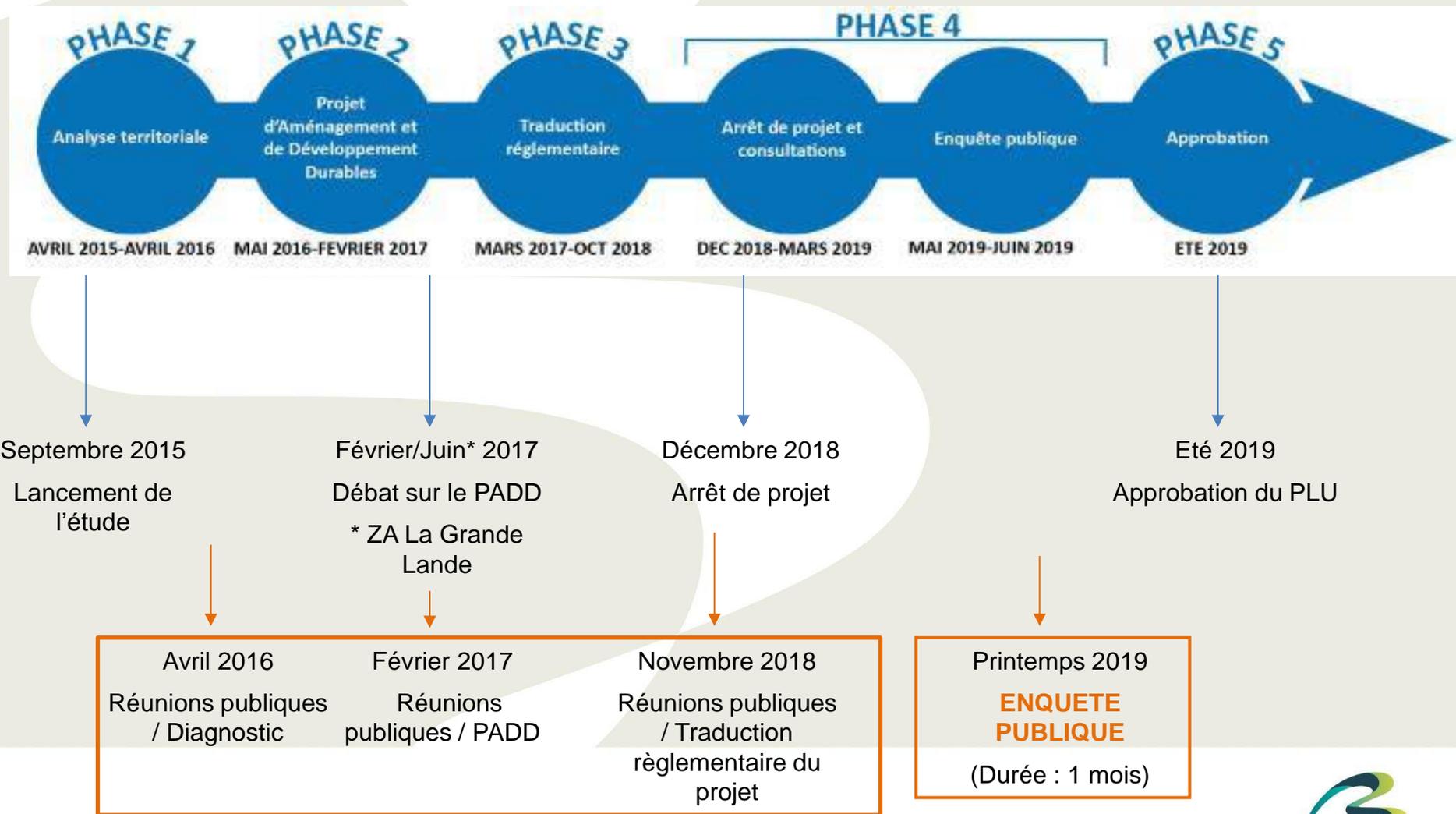
Les objectifs attendus de l'élaboration du PLU

- **Les objectifs de l'élaboration du PLU** (délibération n°2015-28 du Conseil Communautaire de Centre Mauges en date du 26 mars 2015) :
 - Affirmer un projet de développement durable du territoire
 - Prendre en compte les engagements des lois « Grenelle de l'Environnement »
 - Prendre en compte les orientations définies par le SCoT du Pays des Mauges
 - Limiter l'étalement urbain et favoriser le renouvellement urbain
 - Préserver les ressources naturelles
 - Favoriser le maintien et le développement des activités économiques, agricoles et humaines
 - Poursuivre le travail engagé pour définir une politique locale de l'habitat
 - Améliorer la cohésion sociale du territoire
 - Anticiper les changements possibles, dans les domaines de l'énergie notamment, ou du climat, afin d'être en capacité de s'adapter aussi rapidement que possible

Le cadre de l'élaboration du PLU à l'échelle de la commune nouvelle

<p align="center">Les documents dont les PLU doivent tenir compte <u>avec ou sans SCOT</u></p> <p align="center"><i>Les plans locaux d'urbanisme doivent</i></p>		
<i>respecter :</i>	<i>prendre en compte :</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - les principes énoncés aux articles L. 101-1, L. 101-2 et L. 101-3. 	<ul style="list-style-type: none"> - les projets d'intérêt général (PIG) et les opérations d'intérêt national (OIN). - le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement. 	
<p align="center"><u>En présence d'un SCOT</u>, les documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles (Article L. 131-4)</p> <p align="center"><i>Les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec :</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). - le Schéma de Mise en Valeur de la Mer. 	<ul style="list-style-type: none"> - le Plan de Déplacements Urbains (PDU). - le Programme Local de l'Habitat (PLH). 	<ul style="list-style-type: none"> - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 (plan d'exposition au bruit).

L'avancement de l'élaboration du PLU à l'échelle de la commune nouvelle



Les principaux enjeux du territoire et les attentes de l'Etat

Les principaux enjeux du territoire et les attentes de l'Etat (d'après document d'association de l'Etat) :

1. La maîtrise de la consommation foncière pour l'habitat
2. La maîtrise de la consommation foncière pour les activités
3. L'adaptation de l'offre en logements aux besoins des différentes catégories de population
4. La préservation des espaces agricoles et naturels
5. La préservation de l'environnement

1

Un enjeu de maîtrise de la consommation foncière pour l'habitat

Un enjeu de maîtrise de la consommation foncière pour l'habitat

• **Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols (qui représente l'équivalent d'un département français tous les 11 ans) est aujourd'hui une priorité, qui répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :**

- **éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- **lutter contre le réchauffement climatique** qui est accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère ;
- **favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** des quartiers en impulsant le développement en un même lieu de plusieurs activités ;
- **réduire les coûts d'aménagement** : l'allongement des réseaux (eaux, électricité, communication) et le développement des infrastructures de transport représentent une augmentation des coûts de moins en moins supportables pour les collectivités ;
- **lutter contre la spéculation foncière et la hausse des prix** qui en découlent par une politique publique foncière volontariste.

• **Le constat** (d'après document d'association de l'Etat) :

Des surfaces importantes de zones à urbaniser restent disponibles dans les documents d'urbanisme en vigueur : 155 ha environ au 1^{er} janvier 2015, permettant la production de 3.000 logements environ, soit 2 fois les besoins du territoire exprimés par le SCoT pour les 10 ans à venir

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade du PADD, les élus ont validé les choix suivants :

- Poursuivre un taux de croissance démographique de + 0,9% par an en moyenne (+ 0,84% / an observé entre 2010 et 2015)
- Production recherchée de 120 logements par an en moyenne, soit 1.560 logements sur 13 ans ; intermédiaire entre la production observée entre 2011 et 2015 (moyenne de 90 logements/an) et l'objectif fixé par le SCoT (150 logements/an)
 - 2014 : 19 logements autorisés
 - 2015 : 63
 - 2016 : 70
 - 2017 : 84
 - 2018 : 95 (à fin août, soit les 2/3 de l'année seulement) ; à ce rythme, 143 logements en fin d'année
- Près de 80% de la production de logements neufs envisagée au niveau des polarités principale (Beaupréau) et secondaires (Jallais et Gesté/Villedieu) ; 70% attendu par le SCoT
- 35% des logements à réaliser au sein des enveloppes urbaines ; 30% attendu par le SCoT

Depuis 2016, 136 logements autorisés au sein des enveloppes urbaines sur un total de 249, soit 54,6%

- Tenir compte du fait que le potentiel identifié en densification et renouvellement urbain est théorique et ne pourra pas être intégralement mobilisé d'ici 2030
- Limiter à une soixantaine d'hectares les extensions urbaines pour l'accueil des 1.000 logements nécessaires hors enveloppes urbaines
- Encourager la mixité sociale par la réalisation de logements locatifs sociaux entre 10 et 15% de la production de logements totale ; 5 à 10% attendu par le SCoT

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction règlementaire du projet

- Lancement des études préalables à l'engagement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en parallèle de l'élaboration du PLU

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est une offre de service, qui propose une ingénierie et des aides financières, pour la requalification de l'habitat privé ancien.

Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, ou l'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

- Mise en place d'une politique foncière et de renouvellement urbain, avec déjà des actions initiées, mais au coût souvent important :
 - Concernant des friches industrielles :
 - Dechaisière à Gesté
 - Le Cormier à La Chapelle-du-Genêt
 - Méranderie à Villedieu-la-Blouère
 - Le Bocage au Pin-en-Mauges
 - Concernant des friches agricoles :
 - Gagnerie à St-Philbert-en-Mauges
 - La Gautrèche à La Jubaudière

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

	Surfaces au sein des enveloppes urbaines (en ha)			Surfaces hors enveloppes urbaines (en ha)	
	Total	Dont périmètre d'inconstructibilité	Dont Zones 2AU	Total	Dont Zones 2AU
		Sans			
ANDREZE	2,04	0	0	5,65	0
BEAUPREAU	2,81	0	0	25,91	11,48
LA CHAPELLE DU GENET	1,07	0	0	2,21	8,37*
GESTE	7,64	0	2,69	6,08	6,08
JALLAIS	2,68	0	1,47	7,96	0
LA JUBAUDIERE	0,42	0	0	3,76	0,87
LE PIN EN MAUGES	0,90	0	0,00	3,03	0
LA POITEVINIERE	1,49	0,87	0	0,59	0
SAINT PHILBERT EN MAUGES	2,45	1,74	0	0,68	0,68
VILLEDIEU LA BLOUERE	8,29	5,61	0,45	3,72	3,72
BEAUPREAU EN MAUGES	29,79	8,22	4,61	59,59	22,83
<i>Polarités principales et secondaires</i>	21,42	5,61	4,61	43,67	21,28
<i>Polarités de proximité</i>	8,37	2,61	0,00	15,92	1,55
* compté sur Beaupréau					

➔ 59,6 ha d'extensions urbaines à vocation principale d'habitat (conforme aux orientations du PADD) ; < 77 ha autorisés par le SCoT

Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur aujourd'hui : de l'ordre de 28 ha de zone 1AUh en moins, plus de 100 ha de zone 2AUh en moins

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction règlementaire du projet

	Production de logements au sein des enveloppes urbaines	Production de logements hors enveloppes urbaines	Lots disponibles (observatoire des disponibilités foncières au 01/01/2017)	Production de logements		
				Total	Dont périmètre d'inconstructibilité Sans et zones 2AU	Dans l'immédiat
ANDREZE	35	79	27	141	0	141
BEAUPREAU	70	518	91	679	230	450
LA CHAPELLE DU GENET	18	31	0	49	0	49
GESTE	153	103	7	263	157	106
JALLAIS	54	135	41	230	29	201
LA JUBAUDIERE	7	53	2	62	12	50
LE PIN EN MAUGES	15	42	0	58	0	58
LA POITEVINIERE	25	8	20	54	15	39
SAINT PHILBERT EN MAUGES	42	10	0	51	39	12
VILLEDIEU LA BLOUERE	166	63	32	261	184	77
BEAUPREAU EN MAUGES	585	1043	220	1848	667	1181
<i>Polarités principales et secondaires</i>	442	820	171	1434	601	833
<i>Polarités de proximité</i>	142	223	49	414	66	348

➔ Près de 1.200 logements réalisables à court et moyen termes sur les 1.560 attendus (de l'ordre de 75% des besoins exprimés), dont 585 (49,5%) au sein des enveloppes urbaines

Nécessité de mobiliser à des fins d'habitat de l'ordre de 50% des périmètres d'étude et réserves foncières d'ici 2030 pour satisfaire pleinement les besoins exprimés en logements (hors opportunités de type Bimby)

En mobilisant l'ensemble des potentiels identifiés, on est proche des objectifs du SCoT

2

Un enjeu de maîtrise de la consommation foncière pour les activités

Un enjeu de maîtrise de la consommation foncière pour les activités

- **Le constat** (d'après document d'association de l'Etat) :

Des surfaces importantes de zones affectées aux zones d'activités restant disponibles dans les documents d'urbanisme en vigueur : 182 ha environ au 1^{er} janvier 2015, dont 18 ha équipés, sans commune mesure avec le rythme de commercialisation des zones d'activités

Depuis le transfert de la compétence « développement économique » à Mauges Communauté au 1^{er} janvier 2016 : vision partagée à l'échelle des 6 communes nouvelles de la couverture territoriale en zones d'activités et promotion commune du potentiel économique du territoire

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade du PADD, les élus ont validé les choix suivants :

- Dimensionner les zones d'activités au regard du bilan de la consommation foncière de la décennie passée et du rythme de commercialisation des dernières années

Constat d'une accélération de la commercialisation des ZA : commercialisation moyenne de 3,7 ha / an entre 2013 et 2017, mais 12,1 ha pour la seule année 2017 (Bricocash, FertiEveil, BTM)

- Conserver une superficie disponible identifiée à vocation économique d'une centaine d'hectares au sein des enveloppes urbaines définies dans le SCoT ou au sein d'espaces aujourd'hui déjà urbanisés (ex La Pierre Blanche II à Jallais)
- Limiter l'extension de la zone Anjou Actiparc de Beaupréau (accessibilité, proximité parc d'activités de Belleville à Montrevault-sur-Evre)
- Initier la future ZA structurante de Beaupréau-en-Mauges aux abords de la Grande Lande et de l'échangeur RD 752 d'Andrezé
- Limiter à une dizaine d'hectares les extensions activités par rapport aux enveloppes urbaines définies dans le SCoT

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

	Surfaces destinées aux activités (U et AU, en ha)			Variation / enveloppes urbaines du SCoT
	PLU avant	PLU après	Variation	
Anjou Actiparc / Evre et Loire	95,1	100,1	5,0	4,2
PI Les Landes Fleuries I et II (Andrezé)	47,8	34,6	-13,2	0,0
PI Sainte-Geneviève (Gesté)	39,7	16,6	-23,1	-21,5
PI La Pierre Blanche I et II (Jallais)	22,2	22,1	-0,1	6,2
PI Le Petit Pont / Le Landreau (Villedieu-la-Blouère)	30,4	13,5	-16,9	-15,6
Ensemble des parcs intermédiaires	140,2	86,9	-53,3	-30,9
ZA La Grande Lande (Andrezé)	4,3	8,9	4,7	3,5
ZA Dyna Ouest (Beaupréau)	39,1	23,7	-15,4	-2,0
ZA La Source / L'Arrondeau (La Chapelle-du-Genêt)	7,5	5,6	-2,0	0,0
ZA La Félicité (Gesté)	10,9	4,3	-6,6	-1,1
ZA Le Haut Montatais (Jallais)	3,5	2,8	-0,7	0,0
ZA Le Parc (La Jubaudière)	9,7	8,3	-1,4	-0,6
ZA Le Cormier (Le Pin-en-Mauges)	12,7	9,5	-3,1	-4,2
ZA Le Petit Gazeau (La Poitevineière)	3,7	2,4	-1,3	-1,3
ZA Saint-Philbert-en-Mauges	3,6	1,4	-2,2	-2,2
ZA La Noblière (Villedieu-la-Blouère)	2,9	2,1	-0,8	-0,8
Ensemble des zones artisanales	97,8	68,9	-28,9	-8,7
Ensemble des zones d'activités	333,1	255,9	-77,2	-35,4

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

Concertation avec Mauges Communauté et les entreprises dans le cadre des zonages dédiés au développement économique

De l'ordre de 80 ha de surfaces restant disponibles au sein des zones d'activités, soit, compte tenu des emprises non cessibles (de l'ordre de 30% de voiries, bassins de rétention, aménagements paysagers ...), 57 ha cessibles environ

Un enjeu d'adaptation de l'offre en logements aux besoins des différentes catégories de population

Un enjeu d'adaptation de l'offre en logements

- **Les attentes** (d'après document d'association de l'Etat) :

Prendre en compte les besoins des différentes catégories de population dans la localisation, la typologie et la taille des nouveaux logements

Prendre en compte les enjeux de mobilité dans la localisation des opérations

Adapter le parc de logements existants aux besoins des différentes catégories de population et à la maîtrise des dépenses d'énergie

Lutter contre l'habitat insalubre

Mieux maîtriser le rythme de construction afin d'éviter l'aggravation du phénomène de vacance

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade du PADD, les élus ont validé les choix suivants :

- ➔ Production attendue de 35% des logements au sein des enveloppes urbaines
Mise en place d'une politique volontariste de reconquête urbaine
Diversification des typologies bâties, des formes urbaines ...
10 à 15% de locatifs sociaux au sein de la production globale de logements
Aménager et organiser l'intermodalité avec le réseau de transport collectif de voyageurs
Développer les itinéraires doux sous la forme de liaisons fonctionnelles sécurisées
- ➔ Depuis 2016, mise en place d'une politique commune d'acquisition foncière au service de la reconquête urbaine

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Conjointement à la traduction réglementaire, lancement des études préalables à l'engagement d'une OPAH-RU

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone concernée.

Elles doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

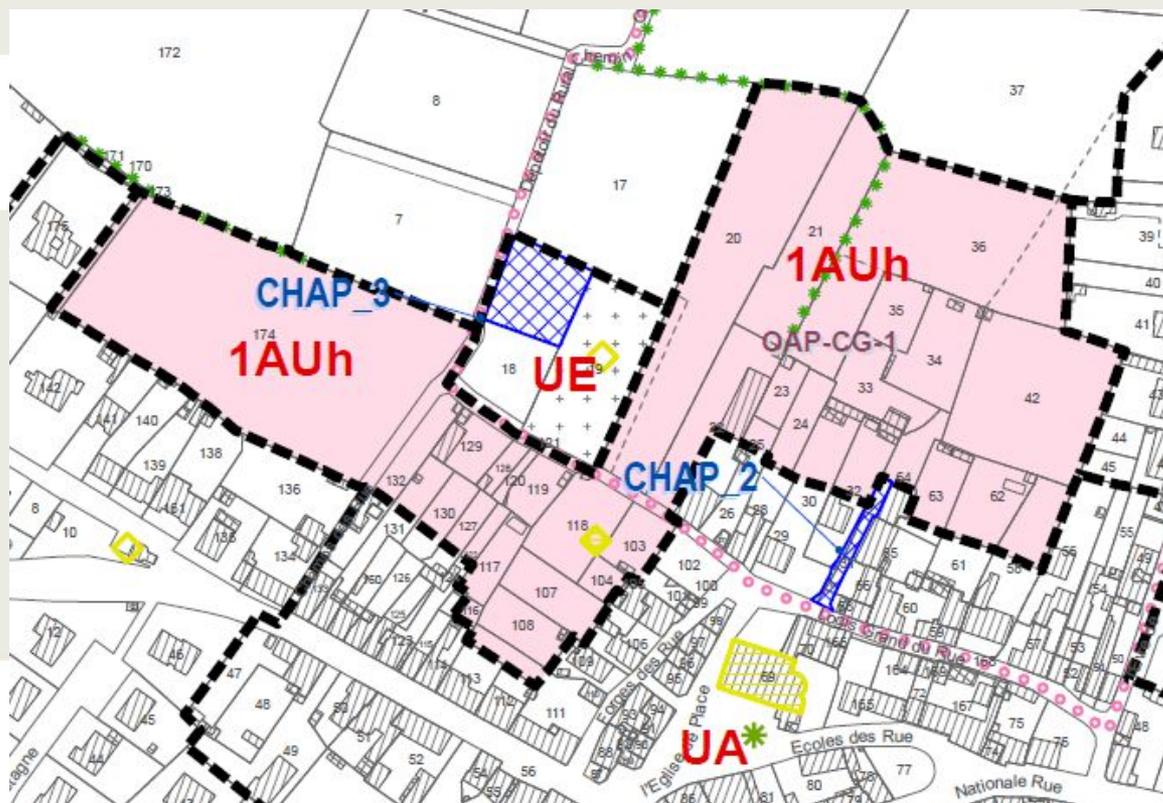
Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives. L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- sur des secteurs en extension urbaine (ex. Le Cormier à La Chapelle du Genêt)

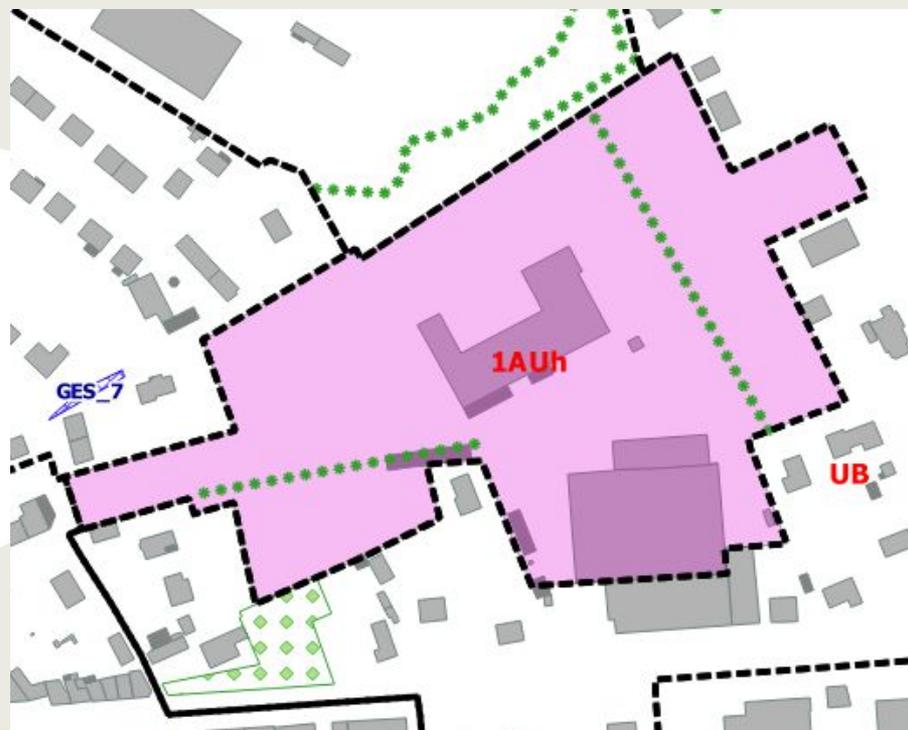


Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- mais aussi (et surtout) sur des espaces en densification des enveloppes urbaines actuelles, à vocation principalement d'habitat, mais pouvant aussi intégrer des équipements, des commerces, des services ...
(ex. Déchaisière à Gesté)



Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

PROGRAMME

Surface brute du site :	4,07 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum à 20 logements/ha sur la surface destinée à accueillir du logement
Production de logements :	De l'ordre de 70 à 80 logements, à adapter en fonction de la mixité du programme retenue et de la surface résiduelle destinée à l'accueil de logements
Mixité du programme et Typologie autorisée :	Extension potentielle de la maison de santé sans surface ou programme connu à ce jour, impactant nécessairement le potentiel de logements Un programme de logements diversifié tendant à respecter les objectifs du PDH : <ul style="list-style-type: none">• De l'ordre de 10 à 12 logements individuels groupés• De l'ordre de 5 logements collectifs et semi-collectifs Un programme de logements intégrant au-moins 4 logements locatifs sociaux
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif 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, prenant en compte le maintien jusqu'en 2022 / 2023 minimum des activités de stockage dans les bâtiments d'activité présents à l'arrière de la maison de santé

PARTI D'AMENAGEMENT

MAUGES >> GESTÉ >> "OAP-G-1 : SITE DECHAISSIERE"

PRINCIPES

Mars 2018



Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Instauration de périmètres d'inconstructibilité à 5 ans sur des sites à enjeux

- mais à l'évolution non clairement définie à ce jour : ex. Site de la Méranderie à Villedieu-la-Blouère

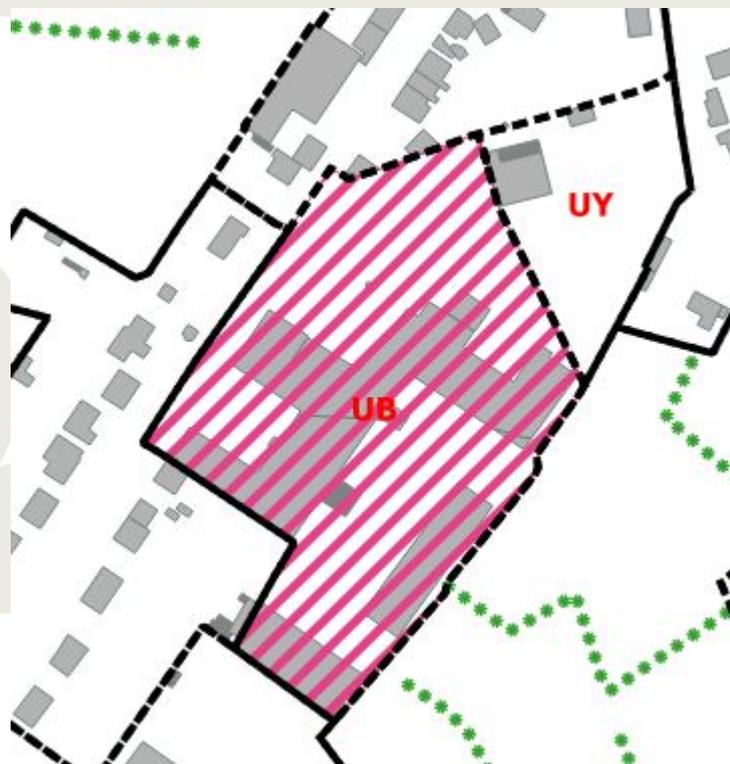


Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Instauration de périmètres d'inconstructibilité à 5 ans sur des sites à enjeux

- ou au devenir en mutation probable après déconstruction et dépollutions éventuelles : ex. Site Terrena à Villedieu-la-Blouère



Les réponses apportées par le projet de PLU

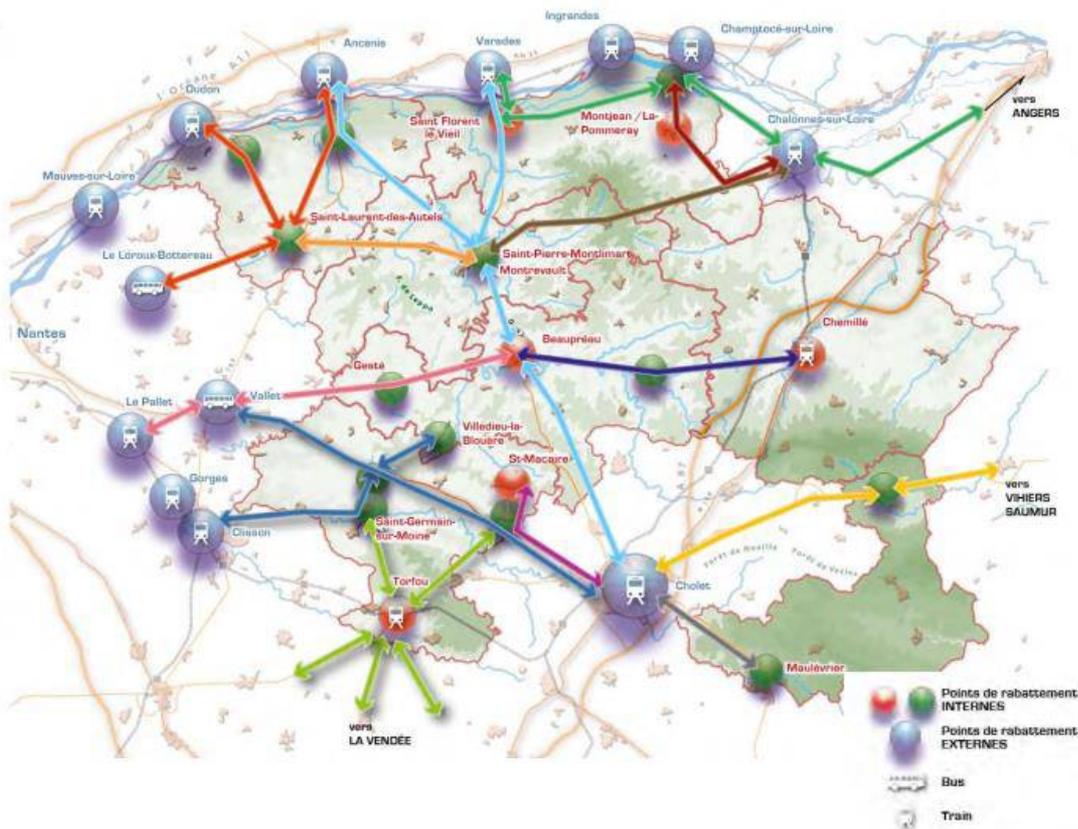
Au stade de la traduction règlementaire du projet

➔ **Création d'un pôle d'échange multimodal à Beaupréau, en lien avec Mauges Communauté, qui en détient la compétence « Mobilités »**

Principaux axes et points de rabattement : principes de liaison à étudier dans le cadre d'un schéma de déplacement, incluant la création de liaisons ou l'amélioration de liaisons existantes (notamment les lignes bus des CG 49 et 44)

Principales liaisons (à étudier dans un schéma de déplacement) : principes de liaison incluant la création ou l'amélioration de liaisons existantes.

- liaison vers Vallet et Clisson le long de la N249
- liaison vers Torfou à partir des communes environnantes
- liaison entre St-Macaire et Cholet via St-André-de-la-Marche
- liaison entre St-Pierre-Montlimart-Montreuil et St-Laurent-des-Autels via St-Rémy-en-Mauges
- liaison entre Chalonnes et St-Pierre-Montlimart-Montreuil
- liaison le long des deux axes nord-sud Cholet/Ancenis et Cholet/St-Florent-Varades
- liaison vers Vallet et Le Pallet, à partir de Beaupréau via Geste
- liaison entre Beaupréau et Chemille
- service interne ou pôle associé Montjean-La-Pommeraye-Chalonnes
- liaison depuis St-Florent vers Varades (gare ferroviaire), ainsi que vers Angers via Montjean-La-Pommeraye-Chalonnes
- liaison depuis St-Laurent-des-Autels vers le Loroux-Bottereau et vers Dudon via Champcoceaux, et Ancenis via Liné
- liaison entre Maulévrier et Cholet
- liaison le long de la D 960, vers Cholet depuis les secteurs de Vihiers et Coron

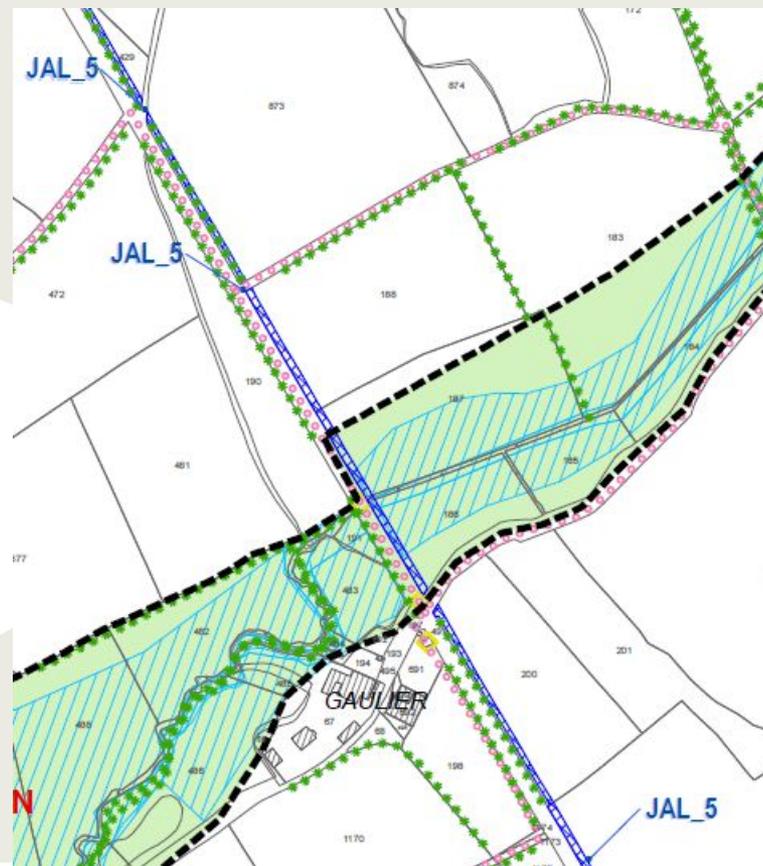


Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Définition d'emplacements réservés pour la mise en place de liaisons douces sécurisées entre les bourgs, suite à un travail avec l'Agence Technique du Département

ex. entre Jallais et La Poitevinière
au long de la RD 15



4

Un enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels

Un enjeu de préservation des espaces agricoles et naturelles

- **Les attentes** (d'après document d'association de l'Etat) :

Prendre en compte les enjeux agricoles en périphérie urbaine dans le choix des futurs secteurs d'urbanisation

Prendre en compte les principes et les préconisations de la charte Agriculture et Urbanisme

Ne pas étendre l'enveloppe bâtie actuelle des villages et hameaux

Limiter le nombre de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et de changements de destination en zones agricoles et naturelles



Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade du PADD



Affirmer et soutenir l'agriculture, première économie du territoire, contribuant à l'entretien des paysages identitaires de la commune

- *Protéger et préserver les espaces agricoles*
- *Favoriser la diversification de l'activité agricole*
- ...

Donner une lisibilité à long terme à l'économie agricole en maîtrisant la consommation des espaces agricoles

- *Maitriser l'évolution des habitations existantes au sein des zones agricoles ou naturelles*
- *Cadrer les possibilités de changement de destination*
- *Limiter le nombre de logements pour les exploitants par siège d'exploitation**
- ...

Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux différentes productions (*accès à l'eau ...*)

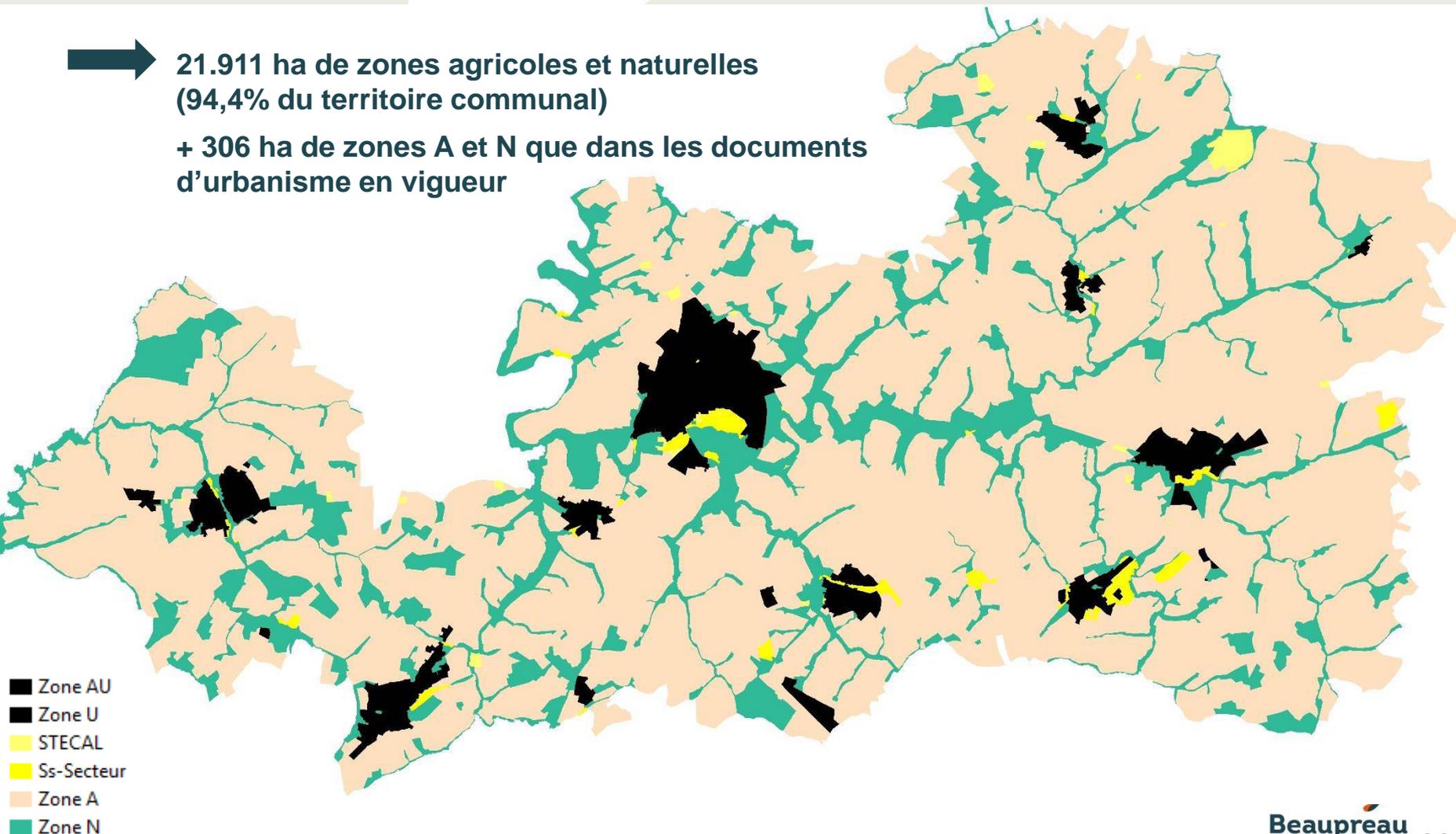
Permettre l'adaptation des outils de production agricoles aux mutations économiques en cours, tout en maîtrisant les impacts sur le paysage bocager identitaire de la commune

** A signaler une observation formulée par la Chambre d'Agriculture sur la question du logement de l'exploitant : « concernant les exploitations sociétaires, un seul logement par site d'activité est autorisé »*

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction règlementaire du projet

➔ 21.911 ha de zones agricoles et naturelles
(94,4% du territoire communal)
+ 306 ha de zones A et N que dans les documents
d'urbanisme en vigueur



Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ De l'ordre de 70 ha d'extensions urbaines (à vocation habitat, activités ou équipements), soit à peine 50% des possibilités offertes par le SCoT (142 ha environ)

Pas d'extension de village ou hameau

Prise en compte des enjeux révélés par le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture (choix des extensions urbaines, des bâtiments autorisés en changement de destination, délimitation des STECAL ...)

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ Gros travail d'inventaire dans chacune des communes déléguées pour aboutir à ne retenir que 57 bâtiments pré-identifiés en changement de destination au sein des zones A et N / 10 communes déléguées

Critères retenus :

Pas de changement de destination d'un bâtiment agricole isolé

Pas de changement de destination au sein d'un hameau où s'exerce une activité agricole

Pas de changement de destination à moins de 100 mètres de bâtiments et/ou installations agricoles en activité

Bâtiment présentant une valeur architecturale et patrimoniale

Bâtiment d'une emprise au sol minimale de 100 m²

Bâtiment accessible et suffisamment desservi par les réseaux

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction règlementaire du projet

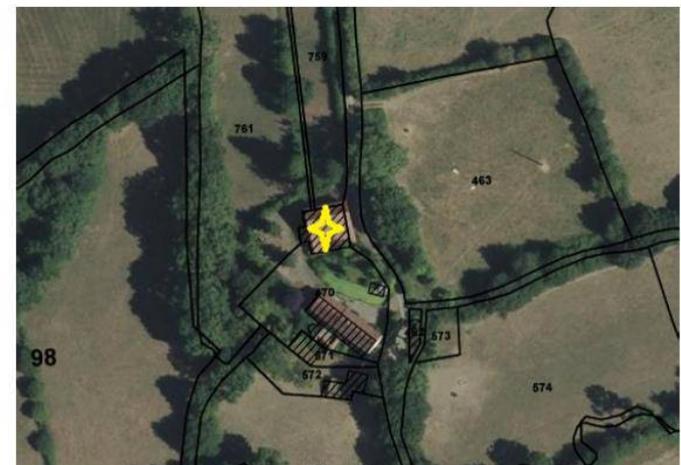
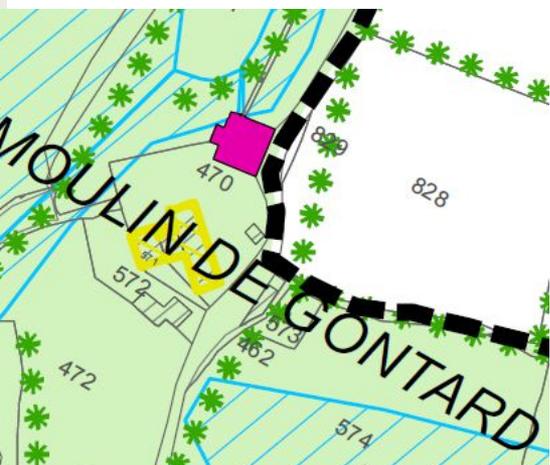
➡ L'instruction du changement de destination

Article L 151-11 2° du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

La Poitevinière



Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ **Délimitation de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de permettre l'évolution des implantations isolées au sein des zones agricoles et naturelles**

Article L 151-13 Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

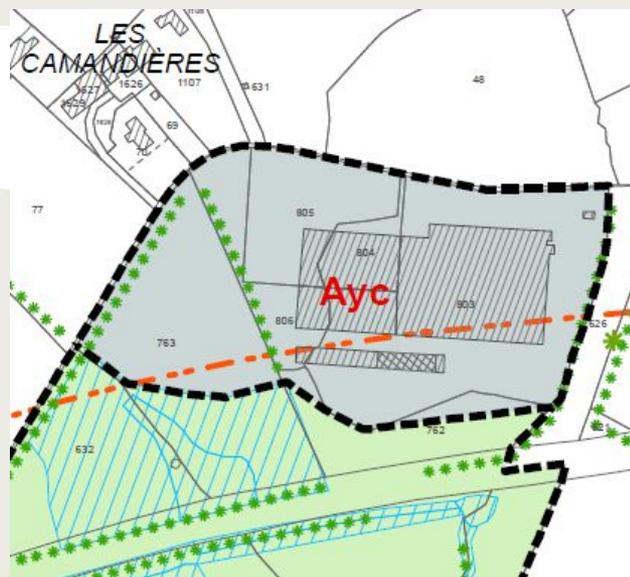
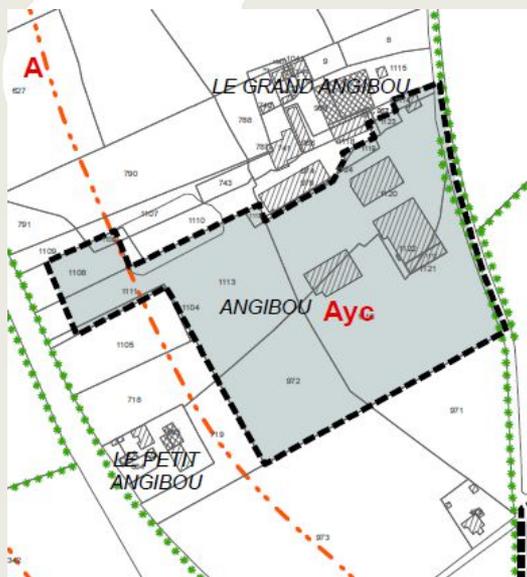
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction réglementaire du projet

➔ **Délimitation de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de permettre l'évolution des implantations isolées au sein des zones agricoles et naturelles**

Ex : FertiMauges à Beupréau, ALFI au Pin-en-Mauges et Champmaison à Jallais

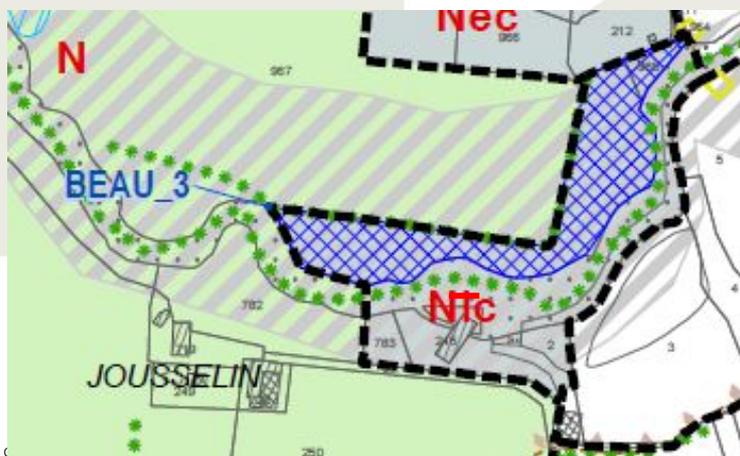
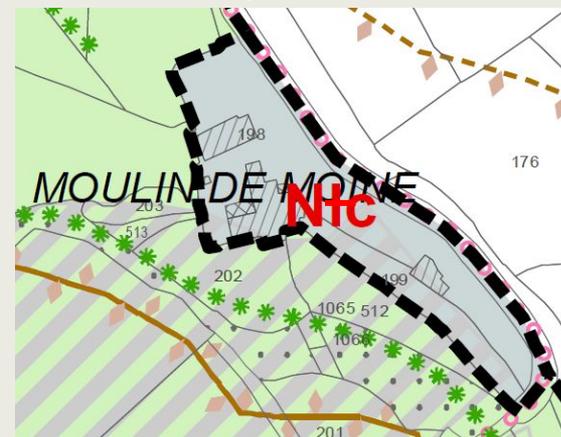


Les réponses apportées par le projet de PLU

Au stade de la traduction règlementaire du projet

➔ Délimitation de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de permettre l'évolution des implantations isolées au sein des zones agricoles et naturelles

Ex : STECAL Ntc pour la mise en œuvre de projets d'hébergements touristiques



5

Un enjeu de préservation de l'environnement

Un enjeu de préservation de l'environnement

- **Les attentes en matière d'eaux usées et pluviales** (d'après document d'association de l'Etat) :

Prendre en compte la capacité et le fonctionnement des stations d'épuration avant toute ouverture à l'urbanisation

Actualiser ou réaliser les études diagnostic des réseaux, le schéma directeur et les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales

➔ **Réalisation d'un schéma directeur et d'un zonage d'assainissement EU et EP (étude en cours)**

Inauguration d'une nouvelle station d'épuration à Villedieu-la-Blouère

Abandon de la station d'épuration de La Chapelle-du-Genêt ; raccordement à la station d'épuration de Beaupréau

Volonté d'aller vers une gestion intégrée des eaux pluviales (définition de coefficients d'imperméabilisation)

Un enjeu de préservation de l'environnement

La gestion intégrée des eaux pluviales, pour :

- *Prévenir les débordements des réseaux selon une approche curative et préventive dans des conditions économiques acceptables*
- *Préserver la qualité de l'eau et les usages*
- *Maîtriser les dépenses*
- *Un aménagement durable du territoire (alternative au « tout-tuyau »)*

La gestion intégrée des eaux pluviales, 4 grands principes :

- *Gérer la pluie là où elle tombe*
- *Réduire les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel (limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration, mettre en place des ouvrages de stockage/régulation avec rejet à débit limité au réseau, favoriser l'évaporation)*
- *Intégrer l'eau dans la ville*
- *Assumer l'inondabilité du territoire, en la contrôlant*

Un enjeu de préservation de l'environnement

- **Les attentes en matière de protection des zones humides** (d'après document d'association de l'Etat) :

Réaliser un inventaire exhaustif des zones humides sur les secteurs à enjeux

Hiérarchiser les zones humides selon leurs fonctionnalités

Assurer la protection des zones humides

➔ **Inventaire des zones humides réalisé**

par le CPIE Loire Anjou sur l'ensemble du territoire communal

par Améter sur les secteurs à enjeux (au sein des zones urbaines et à urbaniser)

Prise en compte des zones humides dans les OAP

Définition de règles adaptées à leur préservation



- **Zone humide primordiale ou principale protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et tête de bassin**

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide de priorité forte identifiée au Règlement graphique, toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit, à l'exception des aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide dans le respect de la réglementation au titre de la loi sur l'Eau.

Un enjeu de préservation de l'environnement

- **Les attentes en matière de trame verte et bleue** (d'après document d'association de l'Etat) :

Prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 27 octobre 2015, qui a pour enjeu la préservation et la remise en état des continuités écologiques (trame verte et bleue)

Veiller à préserver les espaces identifiés faisant partie de l'armature environnementale du territoire (haies, boisements, zones humides ...)

➔ Définition de la trame verte et bleue (obligatoire) ainsi que de la trame noire (facultative) par le CPIE Loire Anjou

Définition d'une OAP spécifique trame bocagère

Protection des haies, zones humides, vallées ... assurée dans le règlement



- Haie bocagère ou allée arborée protégée au motif de son intérêt écologique et/ou paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique et/ou paysager, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies pourront être autorisés après avis de la commission environnement, sous réserve de compenser le linéaire arraché sur un linéaire au-moins équivalent, au sein du territoire de Beaupréau-en-Mauges, dans un endroit où la replantation permettra d'assurer une fonctionnalité écologique et/ou paysagère a minima équivalente (notamment en bordure de cours d'eau, de fossé, de sentier de randonnée, de route ou en situation de rupture de pente).

Un enjeu de préservation de l'environnement

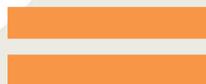
- **Les attentes en matière de protection des boisements** (d'après document d'association de l'Etat) :

Protéger prioritairement les massifs < 4 ha d'un seul tenant, qui ne sont pas protégés contre le défrichement (code forestier) ainsi que ceux situés à proximité des agglomérations

- ➔ En l'absence d'alternatives à une protection très stricte et contraignante des boisements, les élus n'ont pas souhaité protéger l'intégralité des boisements du défrichement, considérant :
- qu'il n'est pas constaté de défrichement « sauvage » depuis 10 ans
 - qu'un certain nombre de boisements sont couverts par des plans simples de gestion
 - que de nombreux boisements sont des châtaigneraies qui doivent pouvoir être exploitées sans rajouter de contraintes inutiles

Les évolutions réglementaires issues du décret instaurant un contenu modernisé du PLU entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016

Règlement du PLU



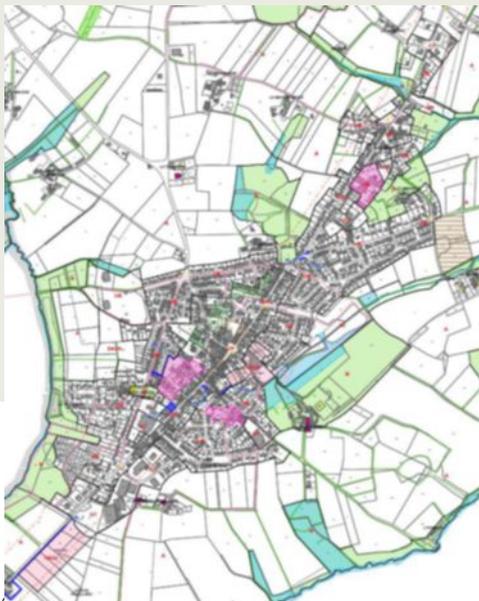
Zonage

+

Règlement écrit

- Délimitation graphique des zones / secteurs / sous-secteurs
- Trames particulières reportées sur les plans impliquant des prescriptions réglementaires spécifiques

- Dispositions réglementaires écrites applicables à toutes les zones (dont les trames mentionnées ci-contre) = « **tronc commun** » **du règlement écrit**
- Dispositions réglementaires spécifiques à chaque zone



Le règlement du PLU

Règlement écrit du PLU



Evolution du Règlement écrit, tant sur la **FORME** que sur le **FOND** depuis le 1^{er} janvier 2016

Organisation des prescriptions en 3 grands blocs :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions
- Les équipements et les réseaux

On ne met en place une prescription que lorsque l'on a un objectif bien précis.



Passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet

Explication de la nomenclature des zones du PLU

4 FAMILLES DE ZONES

« **U** » : Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

« **AU** » : Peuvent être classés en **zone à urbaniser**, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« **A** » : Peuvent être classés en **zone agricole**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

« **N** » : Peuvent être classés en **zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3) *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4) *soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5) *soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Explication de la nomenclature des zones du PLU

Les zones urbaines

« **U** » : Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

<i>UA :</i>	<i>Trame bâtie ancienne</i>
<i>UB :</i>	<i>Extensions urbaines déjà réalisées</i>
<i>UC :</i>	<i>Activités commerciales</i>
<i>UE :</i>	<i>Equipements</i>
<i>UY :</i>	<i>Activités artisanales, industrielles, entrepôts</i>

Explication de la nomenclature des zones du PLU

Les zones à urbaniser

« **AU** » : Peuvent être classés en **zone à urbaniser**, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

1AU : zone ouverte immédiatement à l'urbanisation car desservie par les réseaux ; elles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2AU : zone non ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat car insuffisamment équipée (programmation dans le temps des équipements) ; besoin d'une procédure d'évolution du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation

1AUe : vocation équipements

1AUh : vocation dominante habitat

1AUy/2AUy : vocation activités artisanales, industrielles, entrepôts

Explication de la nomenclature des zones du PLU

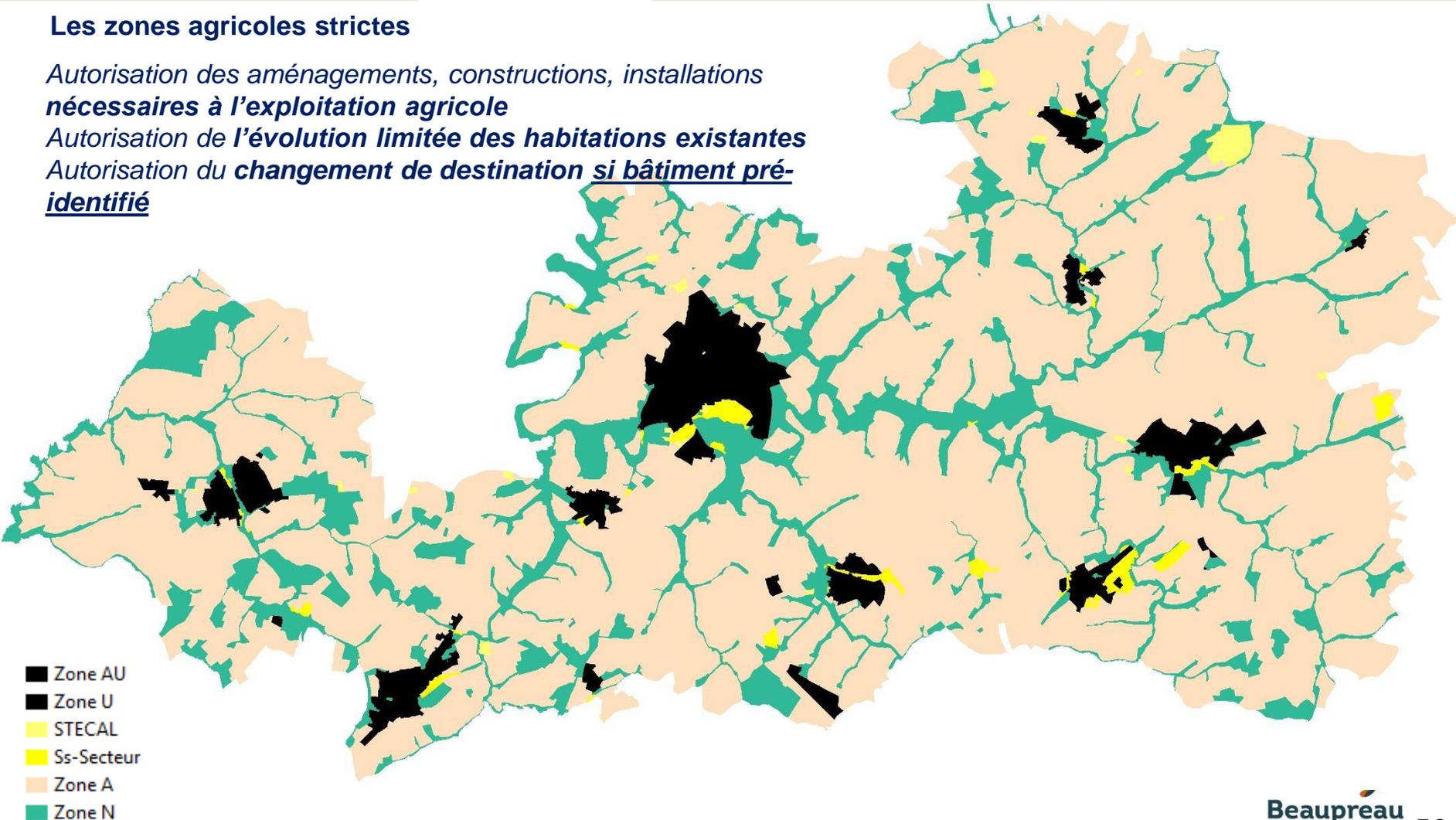
Les zones agricoles strictes

Autorisation des aménagements, constructions, installations

nécessaires à l'exploitation agricole

Autorisation de l'évolution limitée des habitations existantes

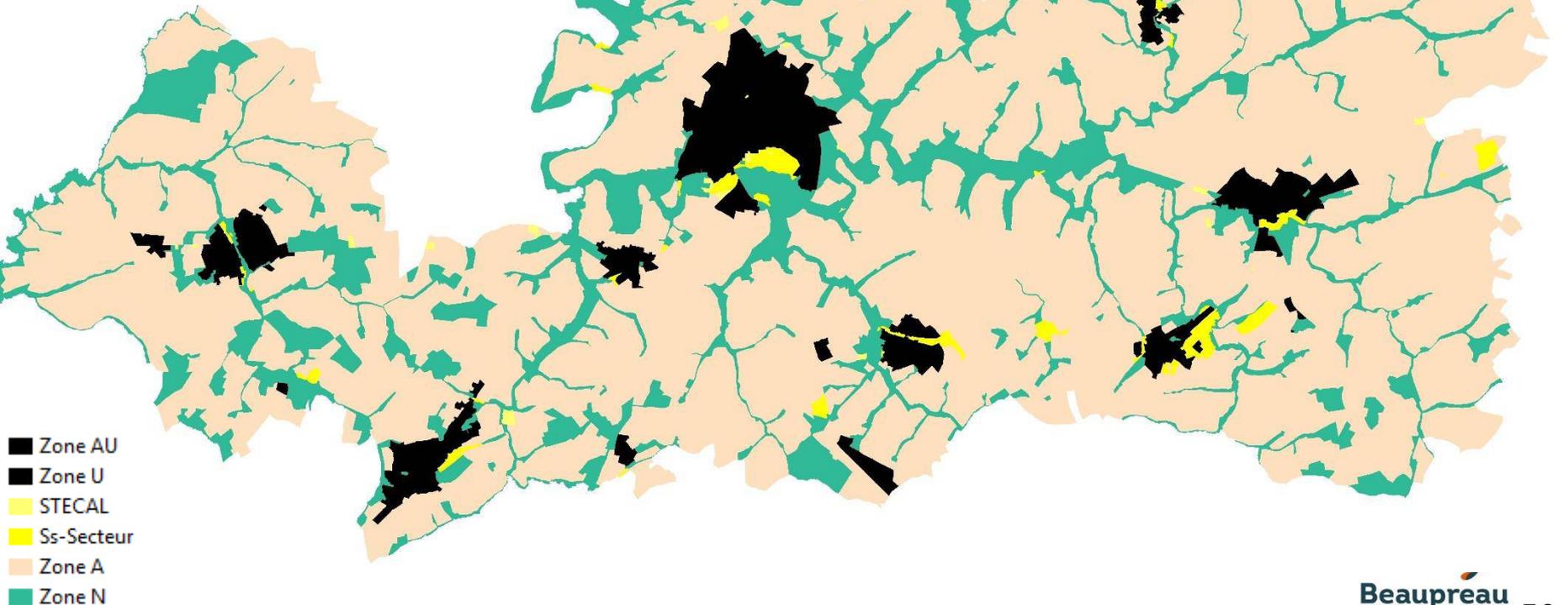
*Autorisation du **changement de destination** si bâtiment pré-identifié*



Explication de la nomenclature des zones du PLU

Les zones naturelles et forestières strictes

Autorisation des affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole (hors zone humide de priorité forte)
Autorisation de l'évolution limitée des habitations existantes
*Autorisation du **changement de destination** si bâtiment pré-identifié*



Merci de votre participation !