

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA COMMUNE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AUX PROJETS DE :
-L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
-ET PLANS DE ZONAGES EAUX USEES ET PLUVIALES;

Commission d'enquête :

- Georges BINEL, Président
- Alain BOURGEOIS, Membre
- Bernard THERY, Membre

Du 18 mai

Au

20 juin 2019

RAPPORT ET CONCLUSION



DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

COMMUNE NOUVELLE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET LE ZONAGE EAUX USEES, EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES

Enquête conduite par une commission d'enquête composée de
Georges BINEL, président,
Alain BOURGEOIS, titulaire,
Bernard THERY, titulaire,
commission désignée par monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

REFERENCES :

- Décision de désignation du tribunal administratif n° E1900038/44 en date du 07 mars 2019
- Arrêté d'ouverture d'enquête de la commune de Beaupréau-en-Mauges N° PAD 2019-180 en date du 11 avril 2019.

➤ **RAPPORT D'ACTIVITE (partie 1/3)**

Pages 2 à 77

➤ **CONCLUSION ET AVIS PLU(partie 2/3)**

Pages 78 à 91

➤ **CONCLUSION ET AVIS ZONAGE EU et EP (partie 3/3)**

Pages 92 à 98

➤ **LES ANNEXES**

Documents\Destinataires	Tribunal administratif	Beaupréau-en-Mauges
1 - Arrêté d'ouverture d'enquête	X	X
2 - Procès-verbal de synthèse	X	X
3 - Mémoire en réponse	X	X
4 - Certificats d'affichage	X	X
5 - Glossaire	X	X

RAPPORT D'ACTIVITE - 1/3

Enquête publique sur Plan Local d'Urbanisme (PLU) et zonage des eaux usées et pluviales sur la commune de Beaupréau-en-Mauges; ouverte le 18 mai 2019

SOMMAIRE DU RAPPORT D'ACTIVITE

Paragraphes	Pages
Introduction	2
I - Cadre juridique	3
II - Présentation du projet et composition du dossier	5
III - Organisation préalable de l'enquête	16
IV - Publicité officielle et affichage	17
V - Déroulement de l'enquête	19
VI - Clôture de l'enquête	22
VII - Présentation de l'avis des PPA	23
VIII - Procédure de procès-verbal de synthèse et réponse de la commune avec commentaires de la commission en trois parties. - 8.1 : Les observations du public - 8.2: Les questions issues de l'avis des PPA - 8.3: Les points particuliers de la commission	37
IX - Observations générales de la commission d'enquête	75
X - Synthèse administrative	77

INTRODUCTION.

Objet et déroulement de l'enquête publique.

L'enquête publique a pour objet le projet d'élaboration du PLU et le zonage des eaux usées et pluviales sur le territoire de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Elle a pour fonction d'informer le public sur le projet et de recueillir ses observations, avis et suggestions. A son issue, la commission d'enquête relate le déroulement de l'enquête (le présent rapport), puis, sur la base de toutes les informations dont elle dispose, donne dans des présentations séparées ses avis motivés sur le projet de PLU, le zonage des eaux usées et le zonage des eaux pluviales. Rapport et conclusions motivées sont remis à la commune de Beaupréau-en-Mauges qui est l'autorité organisatrice de l'enquête.

L'enquête publique a été menée selon les dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête n° PAD 2019-180 en date du 11 avril 2019 pris par le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges. Le siège de l'enquête était l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges. Elle s'est déroulée du samedi 18 mai à 9h au jeudi 20 juin à 18h, soit une durée de 33 jours. Des dossiers de présentation du projet et des registres d'observations ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête (dossier papier et sur site Internet) et dans chacune des 10 mairies déléguées. La commission d'enquête s'est tenue à la disposition du public lors de 15 permanences. Celui-ci pouvait également faire ses observations par courrier et par courriel.

Désignation de la commission d'enquête.

La commission d'enquête a été désignée par le premier vice-président du Tribunal Administratif de Nantes, par décision N° 19000038/44 du 07/03/ 2019, modifiée le 02 juillet. Elle est constituée de MM Georges Binet (président), Alain Bourgeois et Bernard Théry (membres titulaires). Cette désignation fait suite à la demande adressée par Mr le maire de Beaupréau en Mauges enregistrée au TA le 13/02/2019.

I - CADRE JURIDIQUE

1) Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document qui instaure des objectifs de planification urbaine sur le territoire communal, et définit les règles d'urbanisme relatives à ce territoire, tout en prenant en compte les servitudes imposées par certains ouvrages.

Les dispositions relatives aux PLU figurent principalement dans le code de l'urbanisme, mais doivent également respecter les prescriptions d'autres codes ou textes selon la hiérarchie des normes.

Il convient de préciser que le cadre juridique a été récemment modifié par les lois du 24 mars 2014 « accès au logement et un urbanisme rénové » dite loi ALUR et du 23 novembre 2018 « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite loi ELAN.

La procédure d'élaboration du PLU est fixée par les articles L 153-1 à L 153-22 et R 153-1 à R 153-10 du code de l'urbanisme. L'article L 153-19 du code de l'urbanisme précise que le projet de PLU est soumis à enquête publique réalisée selon les articles L 123-1 et R 123-1 du code de l'environnement : désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête notamment pour recueillir les observations du public sur le projet de PLU et rédiger un rapport d'enquête, comportant des conclusions sur ce projet : favorable, favorable avec réserves ou défavorable.

Le contenu du PLU est précisé aux articles L 151-1 à L 151-48 du code de l'urbanisme et aux articles R 151-1 à R 151-55 du même code. Il doit comprendre :

- Un rapport de présentation : articles L 151-4 et R 151-1 à R 151-5
- Un PADD (projet d'aménagement et de développement durable) : article L 151-5
- Des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) : articles L 151-6 et L 151-7, et R 151-6 à R 151-8.

- Un plan de zonage et un règlement spécifique à chaque zone : articles L 151-8 à L 151-42 et articles R 151-9 à R-151-50.
- Des annexes : article L 151-43, comprenant les servitudes et les éléments énumérés aux articles R 151-52 et R 151-53 (notamment différents périmètres, plans ou secteurs).

La force juridique de ces différents éléments n'est pas identique :

- Le rapport de présentation n'est pas opposable, ce qui se justifie puisqu'il comporte principalement un diagnostic, une évaluation environnementale et une justification des choix.
- Le PADD et les OAP sont opposables mais dans un rapport de compatibilité dans la mesure où ils donnent et précisent les orientations.
- Le règlement est opposable dans un rapport de conformité parce qu'il contient les règles nécessaires au PADD. Notamment il définit et réglemente les occupations des sols : le règlement graphique détermine les zones (A, AU, A et N) et le règlement écrit fixe les règles à l'intérieur de ces zones.

Par ailleurs le PLU doit être compatible avec les orientations et les principes fondamentaux du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) comme le prévoit l'article L 142-1 du code de l'urbanisme.

La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété à la norme supérieure. Le PLU devra donc respecter les options du SCoT sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu (cf. arrêt du Conseil d'Etat du 18 janvier 2017).

La durée du PLU : l'article L 153-27 du code de l'urbanisme prévoit que 9 ans au plus tard après son approbation, le PLU fait l'objet d'une analyse des résultats au regard des objectifs visés à l'article L 101-2 du même code. Cette analyse donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser le PLU. La durée est ramenée à 6 ans si le PLU tient lieu du programme local de l'habitat.

Il convient enfin de préciser que le PLU est soumis à évaluation environnementale au titre des articles R 122-17 à R 122-20 du code de l'environnement, après examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

2) Les dispositions concernant l'assainissement des eaux pluviales et leur zonage sont prévues par :

- le code général des collectivités territoriales -CGCT-et notamment l'article L 2224-10 qui prévoit la délimitation du zonage après enquête publique.
- le code civil articles 640 et 641 pour les problèmes d'écoulements.
- le code de l'environnement, articles L 214-1 à L 214-6, pour les rejets importants au titre de la loi sur l'eau, et article R 214-1 pour la nomenclature des opérations.

3) Les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées et le zonage sont prévues par :

- le code de la santé publique : articles L 1331-1 et suivants.

Obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées. Pour les immeubles non raccordés : règles de raccordement et d'installation d'assainissement non collectif.

- le code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article L 2224-10 qui prévoit la délimitation du zonage après enquête publique et l'article R2224-9 du même code qui indique que le dossier soumis à l'enquête comprend un projet de délimitation des zones d'assainissement de la commune faisant apparaître les agglomérations d'assainissement comprises dans le périmètre du zonage, ainsi qu'une notice justifiant le zonage envisagé.
- le code général des collectivités territoriales (CGCT) : article L 2224-8
Compétence des communes en matière d'eaux usées et d'assainissement, ainsi que pour le contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement et le contrôle des installations d'assainissement non collectif.
- Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif (contrôle par les communes).
- Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

4) Servitudes d'utilité publiques :

- articles L et R 112-1 et suivants du code de l'urbanisme

Elles figurent dans un document graphique qui identifie les terrains soumis à des servitudes administratives et indique les réglementations qui s'y appliquent. Ces servitudes peuvent être liées au patrimoine (monuments historiques), à la sécurité publique (plan de prévention des risques), aux stations radioélectriques ou à certaines ressources et équipements (canalisations diverses).

II – PRESENTATION DU PROJET ET COMPOSITION DU DOSSIER

2.1 - PRESENTATION DU PROJET :

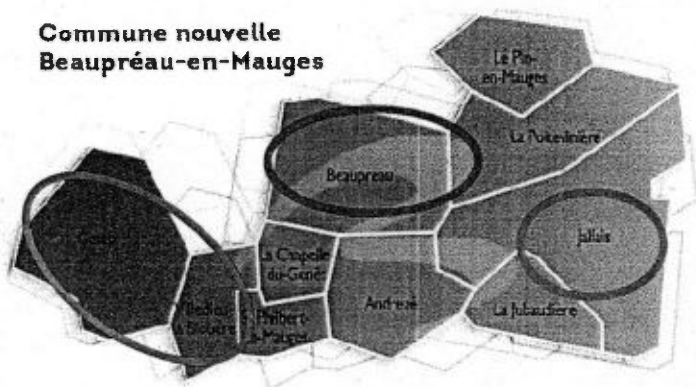
2.1.1. Le contexte

La commune de Beaupréau-en-Mauges a été créée par arrêté préfectoral du 24 septembre 2015. Elle est constituée de 10 communes déléguées : Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges La Poitevine, Saint-Philbert-en-Mauges, Villedieu-la-Blouère.

Ces communes historiques formaient auparavant la Communauté de Communes Centre Mauges, intercommunalité qui avait prescrit, dans le cadre de sa compétence urbanisme, l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 26 mars 2015, devenu PLU à la naissance de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Le territoire de la commune nouvelle qui comptait en 2014, 23393 habitants, s'organise autour de la polarité principale de Beaupréau "historique" et de deux polarités secondaires, Jallais à l'Est et l'ensemble Gesté-Villedieu à l'Ouest.

Commune nouvelle Beaupréau-en-Mauges



Toutes les communes déléguées du territoire sont aujourd'hui dotées de leurs propres documents d'urbanisme (PLU/POS), conséquence de règles de constructibilité très hétérogènes. Le passage à un PLU global est présenté dans le dossier comme une étape importante dans la construction identitaire de cette jeune commune en permettant, à terme, une homogénéisation des règles d'urbanisme sur l'ensemble du territoire à partir d'un projet commun. Ce PLU est l'occasion pour la commune de parvenir à un développement global et solidaire veillant à préserver voire mettre en valeur les spécificités de chaque commune déléguée.

2.1.2. Le projet de PLU

Le PLU de Beaupréau-en-Mauges présente les enjeux dans les différents domaines : économie, agriculture, habitat, démographie, environnement, équipements, déplacements, social, services, culture, sport, etc.

La question de l'habitat est un élément fort de ce PLU puisque la délibération de prescription précisait que ce document tenait lieu de Programme Local de l'Habitat. Toutefois, depuis cette phase récente de restructuration intercommunale, la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté, née de la fusion des anciennes communautés de communes du Pays des Mauges, a récupéré la compétence « Habitat ». Ainsi, décision a été prise de considérer ce document de PLU comme la base d'un diagnostic approfondi sur cette thématique permettant d'en tirer les principaux enjeux. Les orientations à engager seront prises par la suite au niveau intercommunal.

Le projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges précise que celui-ci permettra :

- D'affirmer un projet de développement durable du territoire ;
- De prendre en compte les engagements de la nouvelle législation ;
- De prendre en compte les orientations définies par le SCoT du Pays des Mauges (aujourd'hui Mauges Communauté) ;
- De limiter l'étalement urbain et de favoriser le renouvellement urbain ;
- De préserver les ressources naturelles ;
- De favoriser le maintien et le développement des activités économiques, agricoles et humaines ;
- De poursuivre le travail engagé pour définir une politique locale de l'habitat ;
- D'améliorer la cohésion sociale du territoire ;

- D'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.

Ce document de PLU a été élaboré conjointement par le bureau d'études URBAN'ism associé à la Chambre d'Agriculture du Maine-et-Loire pour le volet agricole et au CPIE Loire Anjou pour les volets haies, zones humides et Trame Verte et Bleue.

Selon le dossier soumis à enquête, le PLU présente les caractéristiques essentielles suivantes :

- pour les surfaces, par rapport aux documents d'urbanismes actuels (somme des 10 communes déléguées)
 - une réduction de 53 ha des zones urbaines (U) qui passent de 1248,5 à 1195,4 ha ;
 - une réduction de 264,2 ha des surfaces à urbaniser (1AU et 2AU), qui passent de 357,7 à 93,5 ha ;
 - un accroissement de 394 ha des surfaces agricoles, qui passent de 17479 à 17873 ha ;
 - une réduction de 88,5 ha des surfaces naturelles et forestières, qui passent de 4125,8 à 4037,3 ha. Cette réduction se fait au profit des surfaces agricoles.

- 26 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs délimités et destinés à vocation principalement ou totalement résidentielle (23 OAP) et à des activités ou équipements (3 OAP). 13 OAP sont situées au sein des enveloppes urbaines actuelles, et 10 sont en extension de ces zones.

- 2 OAP thématiques qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, l'une sur la préservation de la trame bocagère et l'autre sur la prise en compte des mobilités douces.

- 55 emplacements réservés en vue d'aménagements divers, portant principalement sur la voirie (dont liaisons douces) ;

- 31 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés au maintien ou à une croissance limitée d'activités à caractère économique en secteur Agricole ou Naturel ;

- 58 bâtiments agricoles d'intérêt architectural pour lesquels est autorisé un changement de destination, c'est-à-dire une transformation en vue d'un usage non agricole (habitat principalement).

STECAL et changements de destination sont des « dérogations » au principe général qui veut qu'en zone agricole ne sont autorisées que des activités agricoles et en zone naturelle que des activités compatibles avec le caractère environnemental ou patrimonial des lieux.

Avec plusieurs dispositions du règlement écrit, ce PLU doit donc permettre pour les dix années à venir :

- d'accueillir une population à la fois légèrement croissante et en desserrement d'habitat (jeunes quittant la maison parentale, familles monoparentales), tout en consommant moins de surface (densification de l'habitat) ;

- d'accueillir le développement des activités économiques, là aussi en consommant moins de surface (notamment par suppression des zones d'activités qui pouvaient faire double emploi entre les communes déléguées) ;
- de permettre à l'agriculture de s'exercer dans un environnement favorable du point de vue des règles d'urbanisme ;
- de protéger l'environnement (haies, zones humides, trame verte et bleue) et d'amorcer un mouvement de transition énergétique.

2.1.3. Le zonage des eaux usées.

Chaque commune déléguée a aujourd'hui son propre plan de zonage d'assainissement des eaux usées. Celui-ci délimite les secteurs bénéficiant de l'assainissement collectif avec un réseau de raccordement conduisant les eaux usées à une station d'épuration (STEP). Dans les secteurs ne bénéficiant pas de ce raccordement, les habitants doivent mettre en place et entretenir un assainissement non collectif (ANC), dont le contrôle est assuré par un service public spécialisé (SPANC).

Le projet de PLU a pour conséquence que ces plans de zonage doivent être mis à jour en s'inscrivant dans la logique d'ensemble du PLU : réduction globale de la surface urbanisée, mais aussi extension de l'enveloppe urbaine dans certains secteurs. Cette mise à jour permet de :

- réduire les zonages d'assainissement collectif des secteurs autrefois classés en 1AU ou 2AU (à urbaniser) et aujourd'hui reclassés en zone agricole et naturelle (A et N), ou de secteurs difficilement raccordables au réseau collectif (besoin d'un poste de refoulement à la charge des particuliers etc. ...) ;
- intégrer au zonage d'assainissement collectif les futures zones à urbaniser, composées de secteurs d'habitation possiblement raccordables et des habitations si les conditions techniques le permettent.

Cette mise à jour prévoit notamment que

- des secteurs autrefois 1AU, 2AU ou UY sont supprimés à Andrezé, Beaupréau, Gesté, La Chapelle-du-Genet, La Poitevinière, Le Pin en Mauges, Villedieu-la-Blouère ;
- deux bourgs aujourd'hui sans assainissement collectif en bénéficieront demain : Saint Philbert-en-Mauges et Notre-Dame-des-Mauges (sur le territoire de Jallais) ;
- de nouveaux secteurs sont raccordés à Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, la Chapelle-du-Genêt, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, Villedieu-la-Blouère.

2.1.4. Le zonage des eaux pluviales

Les eaux pluviales arrivant sur un terrain peuvent s'infiltrer (surface perméable) ou bien ruisseler (surface imperméable). En zone urbaine ce ruissellement est guidé vers des canalisations qui l'évacuent vers les exutoires appropriés.

Le zonage des eaux pluviales a pour objet de délimiter différents secteurs selon la part des eaux de pluie qui doivent y être gérées sur les lieux mêmes où elles sont tombées (infiltration). Cette part est définie par un coefficient maximum d'imperméabilisation C (rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale. Selon les cas ce rapport est calculé à l'échelle de chaque parcelle, ou à l'échelle d'un projet qui regroupe plusieurs parcelles). Le zonage des eaux pluviales définit ainsi 4 zones :

- Z1 : zones agricoles (A) et naturelles (N). Les possibilités de construction sont limitées et la gestion des eaux pluviales est étudiée au cas par cas.
- Z2 : zones à vocation principalement d'habitat UB, UBv, 1AUh, 1AUe, 2AU, 2AUh, C < 60% à l'échelle de la parcelle
- Z3 : zones UA et zones à vocation économique 1AUy et 2AUy, C < 70% à l'échelle de la parcelle
- Z4 : zones activités économique, équipement, commerce UY, UYb, Uc, Ue, Uea : C < 75% à l'échelle de la parcelle.

2.2 – COMPOSITION DU DOSSIER :

Les pièces administratives ont été rassemblées par les services de la Mairie. Les pièces propres aux projets de PLU et de zonages d'assainissement ont été préparées par le cabinet URBAN'ism, 9 rue du Picard, 37140 BOURGUEIL.

2.2-1. PIÈCES ADMINISTRATIVES

a) Délibérations du Conseil Municipal :

- délibération 2015-28 du 26/03/2015 prescrivant la révision du PLUi, en précisant les objectifs et fixant les modalités de collaboration avec les communes - membres et les modalités de la concertation ;
- délibération n°17-01-09 du 24/01/2017 s'opposant au transfert de la compétence « plan local d'urbanisme » à Mauges Communauté;
- premier débat sur le PADD, n° 17-02-02 du 28/02/2017;
- second débat sur le PADD du 03/03/2017 (développement économique);
- délibération n° 17-09-17 adoptant des points de modernisation de PLU;
- délibération n° 18-12-02 du 18/12/2018 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d PLU.

Bilan de la concertation : document de 72 pages exposant les moyens d'information du public, le contenu de la concertation et des annexes (coupures de presse etc.)

b) organisation de l'enquête publique

- copie de la décision du Président du TA de Nantes, n° E19000038/44 du 07/03/2019 désignant la commission d'enquête;
- copie de l'arrêté PAD 2019-180 du 11/04/2019 pris par le Maire de la commune, prescrivant l'enquête publique et en définissant les modalités d'organisation.

2.2-2. PIÈCES DE L'ELABORATION DU PLU.

A) LISTE DES PIÈCES.

Pièces du tome 1.

1. Rapport de présentation
 - 1.a. Diagnostic
 - 1.b. Explication des choix.
 - 1.c. Évaluation environnementale

- 1.d. Annexes (activités agricoles, consommation d'espaces, équipements, parcs de stationnement, trame verte et bleue, recensement des zones humides, haies et cours d'eau)
2. PADD (plan d'aménagement et de développement durable).
3. OAP (orientations d'aménagement et de programmation)
4. Règlement
 - 4.a. Pièce écrite
 - 4.b. Règlement graphique des 10 bourgs (en 12 plans, codifiés 04.b + initiales de la commune délégués, à l'échelle 1/2000° ou 1/2500°. Les bourgs de Beaupréau et Jallais donnent lieu chacun à 2 plans)
 - 4.c. Règlement graphique des 10 Territoire communaux (en 17 plans d'échelle 1/5000°, codifiés 04.c + initiales de la commune déléguée, au 1/5000°)
 - 4.d. Légendes des plans précédents et liste des ER (emplacements réservés)

Pièces du tome 2. Annexes.

Servitudes d'utilité publique

5.1 a. Liste des servitudes d'utilité publique

5.1 b. Plans de servitudes d'utilité publique des 10 territoires communaux (en 17 plans à l'échelle 1/5000°, codifiés 05.1.b + initiales de la commune déléguée)

Eau et assainissement

5.2 a. Plan du réseau d'alimentation en eau potable du territoire communal (1 plan, échelle 1/20000°)

5.2 b. Schéma des réseaux d'eau usées, zonage d'assainissement des eaux usées et système d'élimination des déchets , pièce de 22 pages comportant 13 plans de zonage répartis sur 11 pages format A4 , échelle non indiquée , une notice explicative de 6 pages, et 3 pages sur les déchets).

5.2 c. Zonage d'assainissement des eaux pluviales (texte de 47 pages et 15 plans couleur format A4).

5.3 Annexes supplémentaires

- arrêtés préfectoraux relatifs à une exploration minière, au classement sonore des infrastructures de transport et au risque d'exposition au plomb ;
- délibération relative aux taux des taxes d'aménagement ;
- périmètre d'une ZAC (non identifiée) ;
- localisation des bois et forêts relevant du régime forestier ;
- périmètre de convention de projet urbain partenarial (Gesté).

5.4 Avis des PPA et de la MRAe.

B) ANALYSE DES PIÈCES ET COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LA FORME.

Les commentaires de la commission sont en italique

TOME 1

Pièce 1. Rapport de présentation,

Ce rapport comporte 4 pièces :

- 1.a. diagnostic
- 1.b. explication des choix, justifications du projet et des motifs de changements apportés, prise en compte de l'environnement
- 1.c. évaluation environnementale
- 1.d. annexes.

La pièce 1.a (diagnostic, 206 pages) expose

- en partie 1 (128 pages), la population, le logement, l'économie locale, les équipements et services, la morphologie urbaine ;
- en partie 2 (78 pages), le milieu physique, les milieux naturels, les paysages ; le patrimoine culturel ou historique, les énergies renouvelables du territoire, les risques et nuisances.

Dans la partie 1 sont notamment traitées l'évolution de la tache urbaine (emprise urbanisée) de 2002 à 2015 et le potentiel d'habitat en renouvellement urbain et densification.

Cette pièce met notamment en évidence la dynamique de croissance de la population (0.91% par an) et en conséquence le nombre de logements nécessaires compte tenu des ressources aujourd'hui disponibles, les besoins du territoire en équipements, les dispositions à prendre en matière d'environnement. Il montre aussi que les communes avaient un peu surestimé leurs besoins en surface urbanisable pour l'habitat et les activités et que leur regroupement en une seule commune nouvelle permettrait de réduire de 264 ha l'emprise à urbaniser au profit de zones agricoles et naturelles.

La pièce 1.b (explication des choix, 65 pages) présente

- l'explication des choix retenus pour établir le PADD ;
- la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- les motifs retenus pour élaborer les OAP
- les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables ;
- les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.

La pièce 1.c (évaluation environnementale, 102 pages), après quelques généralités sur le contexte réglementaire et la démarche de l'évaluation environnementale, présente :

- l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes (SCOT, SDAGE, SAGES, SRCE, SRCAE);
- l'analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation et aux aménagements. Sont ici passées en revue, une par une, les OAP envisagées;
- l'analyse des effets notables du PLU sur les sites Natura 2000;

- l'analyse des incidences du PLU sur les composantes environnementales (qualité de l'air, ressources en eaux, milieux naturels, paysage et patrimoine, agriculture et consommation foncière, pollutions risques et nuisance, gestions des déchets, santé humaine);
- le suivi environnemental du PLU;
- l'analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du PLU sur l'environnement;
- un résumé non technique.

Le résumé non technique, pièce essentielle pour l'information d'un public non averti, se présente principalement sous forme de tableaux descriptifs thématiques. Par thème sont présentés d'abord des tableaux d'identification du contexte et des enjeux, puis des tableaux avec les effets du PLU et des mesures envisagées, avec un rappel des objectifs du PADD et deux cartes du territoire. L'ensemble n'est pas très pédagogique.

Les auteurs de l'étude sont peu identifiés : on sait seulement qu'il s'agit du bureau d'études Urbanis'm avec le concours du CPIE Loire Anjou et de « différents prestataires », « à partir d'une très bonne connaissance du territoire », « ces informations ayant été gérées par des spécialistes qui mènent régulièrement de façon professionnelle les études d'incidence de cette nature ». Aucun nom ne figure.

La pièce 1. d présente successivement, sans qu'il en soit fait la liste dans un sommaire, des annexes relatives :

- aux activités agricoles (pour chaque commune, une vue aérienne avec surimpression de signes relatifs à l'activité agricole. Cette vue aérienne est en format A4, peu lisible dans la version papier du dossier, et avec possibilité d'agrandissement dans la version numérique en pdf) ;
- à la consommation d'espaces (12 plans A4 montrant l'évolution de la tache urbaine de 2002 à 2015 et l'occupation foncière des activités, équipement, habitat et infrastructures. Même remarque que supra sur la lisibilité) ;
- aux équipements (pour chaque bourg une vue aérienne localisant les équipements) ;
- aux aires de stationnement (11 pages A4 comportant commune par commune diverses vues des aires de stationnement) ;
- à la trame verte et bleue (27 pages de textes et cartes localisant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques) ;
- au recensement des zones humides, haies et cours d'eau (163 pages). Le territoire y est découpé en 3 quartiers (centre : Andrezé, Beaupréau, La chapelle-du-Genet ; est : Jallais, La Jubaudière, la Poitevineière, le Pin-en-Mauges ; ouest : Gesté, St-Philbert-en-Mauges, Villedieu-la-Blouère). A chaque fois sont présentés successivement les zones humides (délimitation, état de conservation, description des différents types), l'inventaire des haies (typologie des haies, densité bocagère, intérêts des haies), des mesures d'orientation et de gestion pour les zones humides et les haies, la prise en compte dans les documents d'urbanisme et un résumé.

Un sommaire aurait été bienvenu en tête de cette annexe volumineuse. Le recensement des zones humides, haies et cours d'eau, cosigné du bureau d'études Urbanis'm et du CPIE Loire Anjou, est clair, agréable à consulter et comporte des documents photographiques et cartographiques de qualité.

Pièce n° 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 44 pages plus une carte localisant les enjeux du PADD, accompagnée d'une page de légendes.

Le PADD est présenté selon 3 axes :

- Axe 1 : l'organisation du développement;
 - structuration et maillage du territoire (Beaupréau polarité principale source de rayonnement en lien avec Montrevault / St Pierre Montlimart ; Gesté / Villedieu et Jallais pôles secondaires ; les autres communes : polarités locales);
 - infrastructures, mobilités et équipements / vie locale (plusieurs cartes).

- Axe 2 : les objectifs économiques et résidentiels, économiques hors commerce, pour le commerce, pour l'agriculture et enfin les objectifs résidentiels.

- Axe 3 : l'armature environnementale du territoire;
 - la trame verte et bleue;
 - la mise en valeur du paysage et du patrimoine;
 - la gestion des ressources;
 - la maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre du plan climat.

Les orientations retenues dans le PADD paraissent en grande cohérence avec les éléments présentés dans le rapport de présentation. Ils sont facilement compréhensibles pour le public.

Pièce n° 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

28 OAP sont présentées. Parmi elles, 26 portent sur des espaces bien définis et sont dites OAP sectorielles. Elles sont destinées à des projets comportant principalement de l'habitat (23 OAP) ou des activités et équipements (3 OAP). Les deux autres sont thématiques, concernant l'ensemble du territoire avec pour objet la préservation de la trame bocagère et la prise en compte des mobilités douces.

Chaque OAP sectorielle donne lieu à une présentation de son contexte, de ses objectifs, de son programme, (densité recherchée, nombre de logements à produire, types de logements, phasage), des partis d'aménagement retenus et d'un ou plusieurs schémas réalisés sur fond de photographies aériennes. Pour certaines, des photographies du site sont jointes.

Pour l'OAP thématique trame bocagère sont présentés le contexte et l'objectif (assurer la protection du réseau de haies). Un plan du territoire communal indique toutes les haies concernées par cette OAP : haies recensées par le CPIE et identifiées au règlement du PLU. Avant tout projet sur ces haies, les propriétaires concernés devront déposer une demande.

L'OAP thématique liaison douce présente contexte et objectifs (développer les liaisons douces à des fins touristiques et récréatives, mais aussi pour les liaisons « inter-bourgs » du quotidien). Elle comporte des principes généraux et l'indication des principales trames envisagées. La carte du territoire indique des « principes de liaisons douces à aménager », sans pour autant être assez précise pour que les propriétaires éventuellement concernés puissent s'identifier.

Ces pièces sont claires et le public, à l'exception de l'OAP thématique sur les liaisons douces, peut facilement identifier les espaces envisagés, notamment les propriétaires concernés et les riverains.

Pièce n°4. Règlement

4.a. Règlement écrit.

Cette pièce comporte 54 pages, auxquelles sont ajoutées en 12 pages relatives aux 58 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (reconversion en habitat. Chacun d'eux donne lieu à une vue du bâtiment et une vue aérienne de son insertion dans son environnement proche).

Le règlement comporte

- une introduction générale (présentation du zonage et guide d'utilisation du règlement)
- titre 1 : dispositions applicables à toutes les zones
- titre 2 : dispositions complémentaires applicables aux zones urbaines
- titre 3 : dispositions complémentaires applicables aux zones à urbaniser
- titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles
- titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Ce règlement n'est pas structuré en articles, ce qui peut en compliquer la lecture et l'utilisation.

Il faut ici noter que ce règlement est commun à un territoire historiquement constitué de 10 communes ayant chacune leur règlement et leur vocabulaire. Ce règlement nouveau apporte donc des changements qui ne sont pas identifiés et auxquels les habitants devront s'adapter. Par ailleurs les 12 pages relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination ne comportent aucun titre ni légende, et seule la lecture attentive du règlement de la zone A permet de comprendre de quoi il s'agit.

4.b, 4.c et 4.d. Règlement graphique

Ce règlement est composé de

- 12 plans de zonage au 1/2000° ou 1/2500° pour les bourgs (4.b) ;
- 17 plans au 1/5000° pour les territoires de chacune des communes déléguées (4.c) ;
- la légende de ces 29 plans et la liste des 55 emplacements réservés (4.d)

Ces plans sont clairs. Toutefois des difficultés de lecture sont accentuées par l'absence de légende sur le plan lui-même (légende séparée en pièce 4.d) et par des difficultés de repérage (le plus fréquemment: nom de rue non indiqué ou masqué par un tiret de délimitation de zonage). Enfin le fond cadastral des plans n'est pas à jour dans nombre de cas.

TOME 2.

Pièce n° 5 : documents annexes

Servitudes d'utilité publique

5.1 a et 5.1 b. Pour chaque commune déléguée, liste de servitudes d'utilité publique et plans avec les zones concernées.

Ces pièces sont claires, avec légende sur chaque plan

Eau et assainissement

5.2 a. Plan du réseau d'alimentation en eau potable du territoire communal. D'échelle 1/20000°, ce plan localise les canalisations d'eau potable avec indication des diamètres.

La version numérisée de ce plan permet d'excellents agrandissements.

5.2 b. Schéma des réseaux d'eau usées, zonage d'assainissement des eaux usées et système d'élimination des déchets.

Cette pièce comporte les plans de zonage d'assainissement collectif de chaque bourg, puis une notice explicative de 6 pages.

Elle se termine par des informations sur les filières d'élimination des déchets.

On pourra regretter que dans la même annexe soient confondus deux sujets bien différents, les eaux usées et les déchets. Les schémas EU sont présentés bourg par bourg.

La version papier est en noir et blanc, avec une clarté suffisante pour que le public puisse repérer s'il bénéficie ou non de l'assainissement collectif. Deux zones ne sont pas localisées (Andrezé ? La chapelle du Genet ?).

La notice est jointe au dossier mais s'avère pas assez étoffée. L'état des lieux de l'assainissement ne figure pas ici (% d'assainissement collectif / non collectif, % de conformité des assainissements non collectif etc.) et seul le rapport de présentation page 99-101 donne quelques indications à ce sujet (capacités de traitement des STEP)

La partie sur l'élimination des déchets ne fait que répéter ce qui est dit page 102 à 104 du rapport de présentation. Rien n'est dit ici sur la couverture du territoire en déchetteries.

5.2 c. Zonage d'assainissement des eaux pluviales (47 pages et plans).

Cette pièce intitulée « rapport du zonage des eaux pluviales » se présente en fait comme un règlement d'assainissement comportant 29 articles. Ces articles énoncent les principes généraux de non aggravation de l'état actuel du ruissellement et de protection du milieu récepteur et exposent les règles et prescriptions qui en découlent en matière d'aménagement et de gestion dans les différentes zones du PLU.

Il présente un plan de zonage pluvial en 4 zones :

- Z1 : toutes les zones agricoles et naturelles, avec gestion des eaux pluviales au cas par cas ;
- Z2 : zones urbanisées dans lesquelles le coefficient d'imperméabilisation doit être < 60% ;
- Z3 : zones urbanisées dans lesquelles ce coefficient doit être < 70 %
- Z4 : zones urbanisées dans lesquelles ce coefficient doit être < 75%

Ces zones figurent sur des plans format A4 en couleur (version papier)

Le titre du document est à revoir (règlement au lieu de rapport). Sa lecture est complexe en raison de la juxtaposition de rappels réglementaires généraux et de principes adoptés sur le territoire (ce document s'adresse plutôt à des techniciens). Les plans de zonage sont clairs.

5.4. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

16 PPA ainsi que la MRAe ont communiqué leur avis.

Ces avis, parfois très circonstanciés, sont analysés plus loin dans ce rapport. Ils sont globalement présentés pour être assez bien lisibles par le public, à l'exception toutefois de l'avis de Mauges Communauté (présentation sous forme de délibération du conseil).

Synthèse des commentaires de la commission d'enquête :

Les pièces présentées répondent aux prescriptions du code de l'urbanisme.

L'ensemble du dossier de PLU est correctement présenté, avec des analyses de qualité. Cependant il présente des marges de progrès en communication, notamment en rendant plus visibles les données-clé de synthèse qui permettraient au lecteur de comprendre rapidement l'objectif et le contenu du PLU. Force est de constater que le résumé non technique figurant dans la partie évaluation environnementale, ne remplit pas bien cette fonction, même si par ailleurs il répond aux exigences réglementaires.

Le règlement écrit pourrait être amélioré par la numérotation en article, l'identification des changements de destination avec des fiches explicatives cas par cas, enfin un inventaire des STECAL aurait pu être réalisé.

La notice jointe pour les eaux usées mériterait d'être plus détaillée.

La qualité des plans en version numérique compense le plus souvent les difficultés fréquentes de lecture de la version papier; cependant l'accès électronique à ces documents n'est pas possible pour l'ensemble du public.

III – ORGANISATION PREALABLE DE L'ENQUETE (REUNION, VISITES DU SITES, CONTACT)

3.1 - REUNION INITIALE AVEC LA COMMISSION D'ENQUETE

Le jeudi 04 avril à partir de 15h00 la commission d'enquête au complet a participé à la réunion initiale qui s'est tenue à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges en présence de M. Franck AUBIN (2° adjoint en charge de l'urbanisme), de Mmes Cécile BUSSON et Nathalie AYMARD du service urbanisme.

Outre une présentation de la composition du dossier, la réunion a essentiellement mis sur pied l'organisation de l'enquête (calendrier, permanences et publicité). Le dossier papier de chaque commissaire et les dossiers destinés au public seront prêts en semaine n°17. En attendant chaque commissaire pourra disposer d'une version numérique, exception faite des avis PPA et de la MRAe en cours de récupération car la date limite des trois mois est fixée au 29/04.

L'enquête s'ouvrira le samedi 18 mai et sera achevée le jeudi 20 juin. La commune récupèrera les registres entre le 21 et le 24 juin. La remise du procès-verbal de synthèse est prévue le mardi 02 juillet, en présence du bureau des élus de la commune. La remise du rapport devant intervenir dans la semaine n°30.

La commission seule a poursuivi la réunion pour l'organisation interne de ses travaux.

Départ de la commune à 17h30.

Point particulier : le président de la commission s'est rendu à la mairie le mardi 23 avril matin pour récupérer les trois dossiers papiers destinés à la commission.

3.2 - VISITE DES SITES, OUVERTURE DES REGISTRES ET PARAPHE DES DOSSIERS

Le jeudi 09 mai, la commission s'est réunie à la mairie avec Mme AYMARD pour vérifier la complétude du dossier, évoquer les mesures de publicité, ouvrir et parapher les 11 registres et signer les 11 dossiers soumis à l'enquête correspondant aux sites de permanences, tels que définis précédemment et figurant dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Une demande de pièces complémentaires a été faite par la commission afin de placer un sommaire sur la partie regroupant les délibérations et la concertation préalable, ainsi que compléter le dossier eaux usées.

La commission a demandé à disposer lors des permanences du règlement graphique et écrit des communes historiques afin de pouvoir comparer avec le projet.

La visite de sites s'est effectuée en deuxième partie d'après-midi. La commission a visualisé le secteur du projet de ZA de la Grande Lande à Andrezé, les OAP prévues à Jallais, l'OAP de la Chapelle du Genêt et une partie de la commune déléguée de Beaupréau (secteur du lycée, OAP du grain d'or, pôle d'échange multimodal).

Le 16 mai un membre de la commission s'est rendu à Beaupréau-en-Mauges pour actualiser les dossiers avec les pièces complémentaires.

3.3 - MISE A DISPOSITION DU DOSSIER PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le dossier a été consultable sur le site de Beaupréau-en-Mauges et une adresse mail dédiée a été ouverte du 18 mai 09h00 au 20 juin 18h00.

En outre le dossier était consultable sur un poste informatique de la commune.

IV - PUBLICITE OFFICIELLE ET AFFICHAGE

4.1 - PUBLICITE OFFICIELLE DANS LES JOURNAUX

- Dans le Courrier de l'Ouest et Ouest France le lundi 29 avril 2019.
- Dans le Courrier de l'Ouest et Ouest France le mercredi 22 mai 2019.

4.2 - AFFICHAGE REGLEMENTAIRE ET COMPLEMENT

Outre l'avis d'ouverture d'enquête format A3 jaune sur le panneau d'affichage ou sur la porte d'entrée de chaque marie déléguée et de Beaupréau-en-Mauges, il a été prévu de placer selon la taille des communes déléguées 2 à 3 affiches jaunes de format A2 aux entrées principales.

La commission d'enquête a demandé que l'avis d'ouverture d'enquête soit également placé sur chaque site d'OAP en format A3 de couleur jaune. La commune a donné son accord.

Par ailleurs, la commune a pris l'initiative de placer des affiches format A0 dans les grands panneaux d'information sur le territoire de la commune.

4.3 - VERIFICATION D'AFFICHAGE PAR LA COMMISSION :

La commission s'est réparti les sites pour la vérification qui s'est effectuée dans la période du 03 au 07 mai.

Secteur centre par G.BINEL: Beaupréau, Andrezé et la Chapelle du Genêt.

Secteur Est par A.BOURGEOIS: Jallais, La Jubaudière, La Poitevinière et le Pin en Mauges.

Secteur Ouest par B.THERY : Gesté, Villedieu la Blouère et St Philbert en Mauges.

Le tableau ci-dessous récapitule les visites.

Présence d'affichage	Mairie	Affiche A2 jaune	Complément A3 sur les OAP
Beaupréau historique	Oui avis A2 jaune	Oui avis aux entrées Nord, Est et Sud. Secteur du lycée, rue Moreau. Affichage A0 en place (vu, piscine, grain d'or et centre bourg)	Oui sur les 5 OAP
Andrezé	Oui avis A2 jaune	Oui entrée Est (le May/Èvre) Entrée Sud (D91)	Oui à la grande Lande Oui au pont Marais Pas vu sur les 2 autres OAP
La Chapelle du Genêt	Oui avis A2 Jaune	Oui entrée Est et Ouest sur D 756.	Oui sur l'OAP
Jallais	Oui avis A2 jaune	Oui entrée Est et Ouest sur D 756.	Oui sur les 3 OAP
La Jubaudière	Oui avis A2 jaune	Oui entrée Nord et Sud sur D 15	Oui sur les 2 OAP
Le Pin en Mauges	Oui avis A2 jaune	Oui entrée sud à jonction D15 D782, et entrée nord D782	OAP 1 Oui OAP 2 et 3 : panneau mais sans affiche (malveillance ?)
La Poitevineière	Oui avis A2 jaune	Oui entrées N et S D15	OAP 1 Oui OAP 2 Zone en travaux, affiche non trouvée OAP 3 Oui
Gesté	Oui avis A2 jaune	Oui entrées Est et Ouest sur D 756 + Panneau sous verre arrêt de bus rue de Bretagne + Panneau sous verre près maison de santé rue d'Anjou	Oui sur les 2 OAP
St Philbert en Mauges	Oui avis A2 jaune	Oui entrées Nord et Sud sur D 146	Oui place des vignes (tout près de l'OAP)
Villedieu la Blouère	Oui avis A2 jaune	Oui entrées Nord et Sud sur D 762 + Panneau sous verre rue du Bois Robin	Non mais OAP juste derrière la mairie.

4.4 - ACTIONS DE COMMUNICATION SUR L'ENQUETE :

La commune prévoit de communiquer par voie d'articles de presse. Un premier article est paru les 19 et 20 avril dans le journal Ouest-France.

Le numéro 11 du journal communal "le Mag" de mai 2019, présente page 6 un article sur l'enquête en rappelant ses modalités.

La commune a invité toutes les personnes s'étant manifestées lors de la concertation préalable à se rendre aux permanences.

Observation de la commission d'enquête :

La commission estime que la communication liée à cette enquête a été bien développée. Par ailleurs la concertation préalable (CR joint au dossier) a été large avec de nombreuses rencontres et réunions.

V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE (REGISTRES, DEROULEMENT DES PERMANENCES, ACTIONS COMPLEMENTAIRES)

5.1 - LES DOSSIERS, REGISTRES et ADRESSE DE MESSAGERIE

Ouverts, dans les conditions réglementaires, ils ont été mis à la disposition du public à partir du samedi 18 mai jusqu'à la clôture de l'enquête le jeudi 20 juin 2019.

5.2 - LES PERMANENCES

➤ **Première permanence le samedi 18 mai de 09h00 à 12h00 sur la commune déléguée de Beaupréau**

dossier complet, registre présent.

2 visites (un privé et un collectif citoyen)

Aucune déposition.

Le visiteur déposera un courrier ultérieurement.

Les représentants du collectif citoyen de Beaupréau reprendront contact avec la commission.

Mme Claudine RABIN, Maire délégué de Beaupréau, fait une visite de courtoisie.

12h00 fin de permanence; aucun incident.

➤ **Deuxième permanence le mardi 21 mai de 09h30 à 12h30 à Gesté**

À l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.

2 visites avec observations déposées au registre

Visite de courtoisie de monsieur le Maire.

Pas d'incident

➤ **Troisième permanence le mardi 21 mai de 15h30 à 18h30 à la Chapelle du Genêt**

À l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.

5 visites; 3 d'information sans déposition et 2 pour lesquelles il est annoncé un courrier.

Visite de courtoisie de monsieur le Maire.

Pas d'incident

➤ **Quatrième permanence le mercredi 22 mai de 09h30 à 12h30 à Jallais**

À l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.

6 visites (8 personnes), dont 3 déposent une observation au registre et 3 venues seulement pour information.

Pas d'incident.

Rencontre du Maire, visite de courtoisie

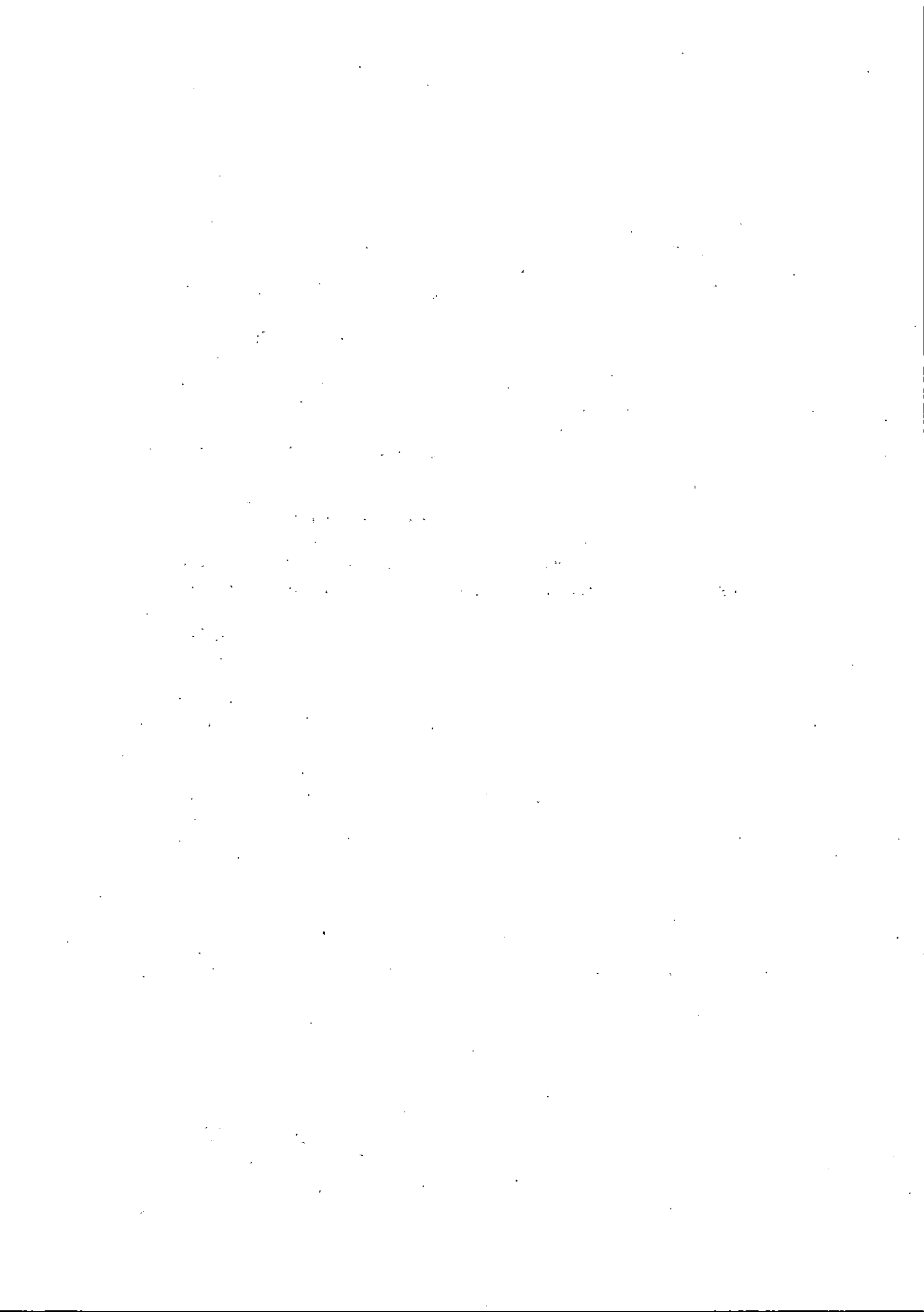
➤ **Cinquième permanence le mercredi 22 mai de 15h30 à 18h30 à le Pin en Mauges**

À l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.

3 visites, dont 1 dépose une observation au registre, 1 fait observation orale et enverra un courrier (à propos du zonage d'assainissement) et 1 venu seulement pour information.

Pas d'incident.

Rencontre de Mme la Maire, discussion sur les STECAL et les OAP.



- **Sixième permanence le samedi 25 mai de 09h00 à 12h00 à Villedieu la Blouère**
 - A 09h00, dossier complet, pas d'annotation dans le registre avant la permanence ni de courrier reçu.
 - 4 visites et 4 dépositions au registre pendant la matinée.
 - Visite de courtoisie du Maire délégué.
 - 12h00 fin de permanence, pas d'incident.

- **Septième permanence le lundi 03 juin de 09h30 à 12h30 à Andrezé**
 - A 09h30, dossier complet, pas d'annotation au registre ni de courrier.
 - 7 visites et 3 dépositions au registre.
 - 2 courriers à venir.
 - Visite de courtoisie du maire délégué.
 - 12h30 fin de permanence, pas d'incident.

- **Huitième permanence le lundi 03 juin de 15h30 à 18h30 à Beaupréau-en-Mauges**
 - A 15h30, dossier complet.
 - 3 courriers venant de communes déléguées sont annexés au registre principal.
 - 1 courrier est reçu par l'hôtel de ville; il est annexé au registre.
 - 2 visites durant la permanence. Des courriers seront adressés.
 - La commission interroge Mme Aymard de l'hôtel de ville sur le STECAL "ACTIBAT" de Beaupréau. En fait les bâtiments de la société occupent toute la surface du STECAL, alors que sur le plan fourni dans le dossier, ils occupent moins d'un tiers. La vue aérienne de Géoportail, présentée par la mairie, montre incontestablement que tout est occupé, y compris la « verrue » (bassin de rétention). Les plans fournis dans le dossier sur fond cadastral ne seraient donc pas tous à jour, et peuvent de ce fait induire en erreur le lecteur.
 - Visite de courtoisie du Directeur Général des Services (DGS) de l'hôtel de ville.
 - 18h30 fin de permanence; aucun incident.

- **Neuvième permanence le mardi 04 juin de 09h30 à 12h30 à la Jubaudière**
 - À l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.
 - Vérification des affichages : tous en place.
 - 1 visite (demande d'info) pas d'observation.
 - Pas d'incident.
 - Rencontre du Maire délégué, Mr Aubin, visite de courtoisie et échanges sur les observations PPA (notamment état de la STEP).

- **Dixième permanence le vendredi 07 juin de 15h00 à 18h15 à Gesté**
 - À l'ouverture, dossier complet, pas d'observation nouvelle au registre.
 - 8 visites (12 personnes), dont 2 déposent une observation au registre et 2 déposent un courrier ou une note.
 - Pas d'incident.
 - Visite de courtoisie du Maire.

- **Onzième permanence le mercredi 12 juin de 09h30 à 12h30 à la Poitevinière**
 A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.
 2 visites, dont une pour information sur les changements de destination et une de la société Brangeon à propos du STECAL Bois Archambault. Laisse un courrier agrafé au registre.
 Pas d'incident.
 Visite de courtoisie d'un adjoint au Maire délégué.

- **Douzième permanence le vendredi 14 juin de 15h00 à 18h00 à Villedieu -la-Blouère**
 A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.
 7 visites : 2 observations orales, 4 dépositions au registre et 2 courriers reçus.
 Pas d'incident.
 Visite de courtoisie de monsieur le Maire avec échanges sur les demandes de M.GRIFFON, M POHU et sur le projet de méthaniseur en direction de la Chapelle du Genêt.

- **Treizième permanence le samedi 15 juin de 09h00 à 12h00 à Jallais**
 Vérification des affichages : tous en place.
 À l'ouverture, dossier complet, 1 observation ajoutée au registre le 06 juin.
 6 visites (4 demandes d'information, 2 observations écrites et 1 remise d'un courrier).
 Pas d'incident.
 Rencontre du Maire délégué sur les observations de public.

- **Quatorzième permanence le lundi 17 juin de 15h30 à 18h30 à St Philbert-en-Mauges**
 Ouverture à 15 h30, dossier complet, aucune observation au registre.
 Visite de courtoisie du Maire.
 Affichage réglementaire en place (+ affichage complémentaire près de l'OAP).
 4 visites : 1 observation orale, 2 annotations dans le registre et 1 courrier remis en mains propres (les annotations concernent Villedieu et le courrier Gesté).
 Clôture à 18 h 30. Pas d'incident.

- **Quinzième et dernière permanence le jeudi 20 juin de 14h30 à 18h00 à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauge**
 A l'ouverture de la permanence, dossier complet, le registre contient les observations déjà vues le 03 juin auxquelles sont ajoutées en fin de registre les observations parvenues aux communes déléguées et transmises pour insertion au registre principal.
 -14H30, entretien programmé avec le collectif citoyen de Beaupréau en Mauges, messieurs POINEL et HUROT. Le collectif dépose un courrier, annexé au registre.
 Pendant la permanence, 3 visites dont deux dépositions au registre et un courrier.
 18h00, clôture de la permanence et fin de la partie publique de l'enquête.

5.3 - CONTACTS PRIS PENDANT L'ENQUETE PAR LA COMMISSION

Pour mieux comprendre les avis de l'Etat (voir plus bas, avis des PPA), la commission a rencontré la DDT vendredi 07 juin (Mme Gaëlle GILLET, responsable urbanisme planification aménagement pour les Mauges et Mme Anne VALLET, service urbanisme, instruction de dossier).

Il ressort de l'entretien que:

La DDT et la CDPENAF appliquent la doctrine de l'Etat en matière de limitation de l'espace urbanisé. C'est pourquoi, même si le projet de PLU apporte des réductions importantes de surface urbanisée par rapport aux PLUs actuels, l'Etat estime qu'il y a encore des économies à faire.

Pour réaliser ces économies :

- Habitat : le développement de l'habitat doit commencer par l'enveloppe urbaine actuelle, son extension ne pouvant intervenir qu'en second lieu. C'est pourquoi le PLU doit indiquer une programmation des OAP, opposable aux aménageurs et assurant clairement la priorité à donner à l'enveloppe urbaine actuelle (distinguer des OAP de 1^{ère} tranche et des OAP de 2^{ème} tranche).

- Zonage 2AU Chapelle du Genêt : le basculement d'une zone A en zone urbanisable n'est possible que si un projet déjà bien identifié le justifie, ce qui, selon le dossier, n'est pas le cas de la zone 2AU de la Chapelle du Genêt à la limite de Beaupréau. La zone devrait donc rester en A. Si un jour la commune veut y établir un projet, elle pourra mettre en œuvre les procédures appropriées, par exemple une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

- OAP de la Grande Lande : Elle ne paraît pas justifiée. Le site est mis en 1AU alors qu'il reste suffisamment d'espace disponible dans les autres ZA et qu'un jeune agriculteur exploite ces terres. Par ailleurs autoriser ici une ZA, c'est amorcer tout un développement linéaire le long de la 2X2 voies. Le PLU actuel inscrit à côté des bâtiments existants une zone UYb, plus limitée que la zone proposée par le projet de PLU.

- STECAL : un STECAL a pour objet de donner des droits à construire, mais ceux-ci sont limités. Agrandir un STECAL pour permettre le développement d'une entreprise, n'est possible que si cette entreprise présente dès à présent un projet déjà suffisamment identifié.

Le STECAL du Bois Archambault est beaucoup trop étendu pour être considéré comme STECAL. Il faudrait délimiter à proximité des bâtiments existants un véritable STECAL, et classer tout le reste en Ad.

Changements de destination : Dans 11 cas, le 4^o critère « autres incidences sur l'agriculture » n'est pas conforme. Soit il n'est pas renseigné, soit il est positif, ce qui vaudra un refus du permis de construire par la CDPENAF.

Le règlement devrait être plus clair et complet sur les changements de destination car c'est là qu'est apportée l'information à d'éventuels acquéreurs.

VI - CLOTURE DE L'ENQUETE

Le jeudi 20 juin à 18h00, conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, la partie publique de l'enquête s'achève.

Les dossiers et les registres sont récupérés à l'hôtel de ville par la commission le lundi 24 juin, après regroupement par la commune et la clôture des registres est effectuée.

Les certificats d'affichage ont été remis au président de la commission d'enquête le 05 juillet 2019.

L'adresse mail dédiée à cette enquête a enregistré 15 observations.

Durant l'enquête il y a eu 101 observations écrites dont 1 pétition (21 signatures).

VII – PRESENTATION DES AVIS EXPRIMES PAR les Personnes Publiques Associées (PPA) et la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

7.1 - Avis des PPA

➤ 7.101 - Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

L'avis est favorable sous réserve de prendre en compte les observations qui suivent.

• SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

1 - pour le développement résidentiel il est demandé de :

- rééquilibrer la production de logements sur la durée de vie du PLU en limitant à environ 50% les possibilités de construction en zone U et 1AU. Les autres opérations seraient ouvertes à l'urbanisation ultérieurement (2AU) en fonction des ventes réalisées;
- compléter les OAP en incitant les aménageurs à prendre en compte les niveaux de densité recommandés au SCoT, notamment pour les opérations situées sur les polarités ;
- introduire au PLU un dispositif opposable (programmation des opérations) aux aménageurs donnant la priorité à l'utilisation des capacités de densification des enveloppes urbaines sur le foncier en extension.

2 - pour le développement économique, secteur de la Grande Lande, il est demandé :

au regard de la situation isolée du secteur, du disponible des parcs d'activité voisins et des objectifs du SCoT, et afin de ne pas accroître le mitage du territoire, de ne pas étendre la zone artisanale de la Grande Lande et de classer en zone agricole (A) les 6 ha d'extension prévue au projet .

3 - pour les réserves foncières, secteur de la Chapelle du genêt limitrophe de Beaupréau (9.3 ha en 2AU) et secteur de la Jubaudière (5.3 ha en Ap) il est demandé :

"en l'absence de justification du besoin et afin d'éviter de geler prématurément les espaces agricoles vous veillerez à reclasser les 9,3 ha de la zone 2AU ainsi que les 5,3 ha de la zone Ap en zone agricole stricte ».

• SUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE

1 - pour la gestion des eaux usées, secteur de la Jubaudière, il est demandé :

en application des dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, de fermer à l'urbanisation l'ensemble des secteurs de la commune déléguée de La Jubaudière classés en 1AU à l'arrêt de projet en les classant en 2AU au futur PLU en attendant qu'un système d'assainissement conforme soit opérationnel.

2 - pour la préservation des cœurs de biodiversité, secteur de la vallée de l'Evre(cœur 1) et 4 ZNIEFF (cœur 2), il est demandé :

"de classer les deux types de cœurs dans un sous zonage Np plus protecteur au sein duquel les exhaussements et affouillements pour les besoins liés à l'agriculture ne seront plus autorisés".

3 - pour la protection des boisements de moins de 4 ha, il est demandé :

compte tenu du faible taux de boisement communal (4%) et de leur intérêt aussi bien environnemental que paysager, " invite à maintenir des boisements de moins de 4 ha en EBC ou, a minima, à les identifier au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme en intégrant au règlement écrit un dispositif protecteur".

4 - pour la protection du patrimoine, il est demandé

"de matérialiser par un zonage de type Np (naturel protégé) les abords de deux monuments historiques (ruines du château des Hayes Grasselin à Andrezé et manoir de le Chaperonnière à Jallais) et de matérialiser au document graphique un périmètre délimité des abords (PDA) autour des monuments historiques de la commune déléguées de Beaupréau".

• SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

1 - pour le risque inondation.

4 changements de destination sont situés dans le périmètre de la zone inondable de l'Evre, l'attention est attirée sur les risques inondation.

2 - pour la gestion des sites et sols pollués.

Il conviendra d'ajouter aux OAP de renouvellement urbain sur des friches industrielles une mention sur la nécessité de vérifier l'absence de risque de pollution du sol avant toute urbanisation.

• SUR LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

1 - pour les STECAL il est demandé :

"un examen au cas par cas des situations devra être réalisé et les droits à construire limités en conséquence au règlement, sans faire référence à un pourcentage d'emprise du terrain. Il serait préférable de travailler sur une surface d'emprise au sol maximum ou sur un pourcentage par rapport à l'existant. En l'absence de justification du besoin de construction sur des emprises aussi importantes, la délimitation des STECAL listés dans la note technique sera resserrée au plus près des bâtiments actuels existants ou à venir »

2 - pour le règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N), 3 points sont cités :

- « il serait souhaitable de rester dans la même logique que la charte agriculture et urbanisme et de limiter les extensions des habitations existantes à 50m² ou 30% supplémentaire à partir de l'emprise au sol existante » (au lieu de 50 m² de surface de plancher supplémentaire)";

- « il conviendrait de limiter la surface des abris pour animaux à 20m² maximum » (au lieu de 50m²) ;
- ajouter au règlement des secteurs A, Ayc et N impactés par le projet de 2X2 voies de la RD 752 reliant les bourgs de Beaupréau et St-Pierre-Montlimart « une mention autorisant les équipements d'intérêts collectif et services publics à condition qu'ils soient liés à la réalisation de transports terrestres ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation. ».

LA CONCLUSION de l'avis porte sur les points majeurs, à savoir :

- reclasser en zone A la partie 1AUy de la zone artisanale de la Grande Lande ;
- fermer à l'urbanisation l'ensemble des secteurs U-1AU de la commune déléguée de la Jubaudière ;
- introduire une programmation des opérations opposable aux aménageurs ;
- tendre vers les densités recommandées au SCoT notamment dans les polarités et les opérations de renouvellement urbain ;
- assurer la préservation des cœurs de biodiversité majeurs et annexes et des zones humides qui y sont intégrées dans un sous zonage plus protecteur au PLU ;
- redéfinir les limites des STECAL et réduire les droits à construire qui leur sont associés.»

L'ANNEXE TECHNIQUE de 5 pages :

- identifie les 11 STECAL qui ne prennent pas en compte l'obligation réglementaire d'être de taille limitée et demande de compléter le rapport par un tableau récapitulatif des caractéristiques principales de chaque STECAL ;
- liste 11 bâtiments à changement de destination pour lesquels le 4^e critère de la charte agriculture et urbanisme « autres incidences agricoles » n'est pas renseigné ou alors avec réponse positive non justifiée ;
- invite à compléter le règlement écrit en joignant pour chaque changement de destination une fiche reprenant les critères qui ont servi à l'identifier (...) ;
- suggère des améliorations pour les OAP (tableau récapitulatif plus complet, prise en compte des nuisances sonores en particulier pour le site de la Billauderie à La Poitevine, desserte de 2 OAP à Andrezé) ;
- demande des compléments au rapport de présentation (consommation d'espace pour le village de Notre Dame des Mauges, vocation envisagée pour les zones 2AU) ;
- indique des mises à jour à apporter aux servitudes ;
- demande que la numérisation des données graphiques soit réalisée conformément aux articles L133-4 et R133-2 du code de l'urbanisme, et non simplement livrées en format .pdf. Des détails sont apportés sur les obligations en matière de numérisation.

➤ **7.102 - Conseil départemental de Maine-et-Loire:**

Il exprime un avis favorable au projet assorti de réserves dont la plus importante est une modification de rédaction du règlement lié au projet de 2x2 voies sur la RD752.

- Demande de modification du règlement :

Autoriser les affouillèments et exhaussements de sols liés aux infrastructures ou constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, y compris des ouvrages de gestion des eaux pluviales (zone A et AYc p.48 et 49 ainsi que zone N p.53).

Par ailleurs il donne les nouvelles normes en matière de recul, afin que ceci soit intégré pour tous types de routes.

- Habitat- Logement : que le volume de production PLS, PLUS et PLAI figure dans le PLU.

- Patrimoine: alors que le PLU cite un patrimoine riche mais méconnu, le Département constate une faiblesse du rapport de présentation au matière d'inventaire du dit patrimoine et suggère une amélioration en citant plus d'une dizaine d'exemples de sites intéressants voire remarquables sur le territoire.

- Numérique, eau et tourisme : Le Département propose pour le numérique un texte type à intégrer au PLU. Pour l'eau il suggère de corriger une erreur matérielle. Enfin pour le tourisme, sentiers de randonnée, il rappelle l'existence du plan départemental auquel devraient être inscrits les sentiers communaux.

➤ **7.103 - Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Pays de la Loire**

Cet avis porte sur 7 domaines : l'eau, le bruit, l'air, les sols pollués, habitat et cadre de vie, mobilité transports et accès aux services médico-sociaux.

L'avis est favorable assorti de deux réserves:

- L'attention est appelée sur l'aménagement du site de la Billauderie en logement sur la commune déléguée de la Poitevinière (OAP-P-1) pour des questions de nuisances sonores.

- Il est préconisé de rappeler dans les OAP concernées la nécessité de vérifier l'absence de risque de pollution des sols avant toute urbanisation sur des friches industrielles.

➤ **7.104 - Avis de la Chambre d'agriculture**

Après avoir souligné la qualité de la concertation mise en œuvre pour le projet de PLU, et son accord avec les orientations générales du PLU, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations et avis suivants :

- désaccord avec le projet de zone de la Grande Lande , dont le PADD précise qu'elle a vocation à terme à devenir le futur parc structurant de Beaupréau-en- Mauges: « *il est prématuré de devoir statuer d'ores et déjà sur le choix d'une future zone*

d'activité dont la pertinence et la cohérence au sein de Mauges Communauté devront être débattues dans le cadre de la future révision du SCoT (...). Nous ne pouvons qu'appréhender le projet d'extension de la zone de la Grande Lande (...) Dans ce contexte son extension nous semble davantage devoir se rapprocher de celle qui lui était dédiée dans le précédent PLU d'Andrezé (2,5 ha) » ;

- vérifier que 3 exploitations agricoles ne risquent pas d'être gênées dans leur développement par des limites trop proches de zones N (sur Beaupréau : l'Aunay Prieur, la Treuillère et la Borde) ;
- à Jallais est située une zone Ad avec possibilité de centrales photovoltaïques au sol. La CA souhaite que de tels projets ne viennent pas concurrencer une remise en état du site en vue d'un usage agricole;
- à la Chapelle du Genêt, site de la Joussandière, vérifier que les deux bâtiments prévus pour du changement de destination seront compatibles avec le voisinage agricole (distance, voies d'accès) ;
- la CA craint une surprotection et une sur-administration de la trame bocagère, car celle-ci fait déjà l'objet de protection au titre de la PAC. Elle estime qu'une compensation d'un éventuel arrachage par une replantation concertée à hauteur du linéaire supprimé est « suffisamment cohérente;
- règlement écrit de la zone A, notamment :
 - . assouplissement concernant les logements de fonction agricole (implantation possible jusqu'à 300 m des bâtiments d'exploitations, à titre dérogatoire et sous conditions, au lieu du maximum de 100 m) ;
 - . ramener l'extension des habitations tiers à 30% et/ou 30 m² maximum ; conformément à la Charte Agriculture et Urbanisme ; rejoint l'avis de la DDT.
 - . modification de quelques disposition relatives à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments agricoles (éviter pour les bâtiments techniques le recours à des normes et ratio qui ne répondent pas au cas particulier de chaque situation).

➤ 7.105 - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

Cet avis porte sur deux points :

- opposition au projet de zone d'activité de la Grande Lande, exprimée et motivée ainsi : « *comme vous le savez la CCI ne partage pas ce projet (...)*
 - . *localisation : ce projet se situe à l'écart des axes routiers majeurs du territoire des Mauges (axes Angers / Chemillé/Cholet et Cholet/Nantes). Au vu du gabarit de la voirie et des flux routiers, cette zone ne dispose pas de la meilleure des localisations pour implanter des activités à vocation logistique et de transport ;*
 - . *offre environnante : (...) ce projet de zone d'activité « structurante » se situe dans un bassin économique où de nombreuses zones sont en cours de commercialisation*

et de nombreux projets de création/extension sont à l'étude (...) à étudier dans une logique de bassin de vie et non pas uniquement à l'échelle de la commune nouvelle. C'est pourquoi la CCI demande que (...) cette extension soit retirée du projet de PLU et soit débattue dans les mois à venir à l'échelle de Mauges Communauté » ;

- aménagement commercial: demande de revoir la disposition qui interdit le changement de destination des locaux de commerces ou service en logement et en bureau. Cette disposition ne garantit en rien la reprise d'un local commercial et provoque la vacance de locaux commerciaux. La CCI demande que seul le changement en logement soit interdit et que cette protection vise uniquement les emplacements les plus adaptés au commerce.

En conclusion : « la CCI suspend son avis favorable à la bonne prise en compte de ces demandes d'ajustement ».

➤ 7.106 - Avis de la CDPENAF

- Dispositions réglementaires des zones A et N :
Une réserve demandant de limiter à 30% ou 30m² les extensions des habitations.
Avis défavorable aux abris pour animaux non liés aux activités agricoles. Demande de réduire la surface et la hauteur.
- Les STECAL :
Sur le règlement écrit des zones A et N, réglementer le droit à construire
Sur 2 STECAL Adc : réduire la taille du périmètre au strict besoin.
Sur 3 STECAL Ayc (2 à Jallais et 1 au Pin en Mauges) : adapter la taille du périmètre au strict besoin et fixer un pourcentage de construction en extension.
Sur les STECAL Nhc, Nhl et Nlc : limiter la taille du périmètre au strict besoin.
Sur STECAL Nsc et 3 STECAL Ntc (château de la Morinière, moulin de Moine et Jousselin) : réduire la taille au plus près du bâti existant.
- Limitation de l'étalement urbain et préservation de l'espace agricole
Limiter à environ 50% le potentiel de construction en zone U et 1AU à la date d'approbation du PLU. Introduire des dispositions pour faire respecter les densités d'habitat du SCoT et donner la priorité aux opérations en enveloppes urbaines. Pour la Jubaudière, classer en 2AU les opérations prévues en extension pour tenir compte de la capacité de l'assainissement.
Ne pas ouvrir d'urbanisation supplémentaire sur la ZA de la grande Lande à Andrézé.
Justifier le classement en 2AU des 08 ha sur la Chapelle du Genêt et proche du lycée de Beaupréau.
Apporter des précisions pour 11 bâtiments en changement de destination.
Délimiter les cœurs de biodiversité majeur avec un sous zonage dans N.
Identifier et maintenir la protection des petits boisements inférieurs à 4ha.

➤ **7.107 - Avis du Centre Régional de la propriété forestière (CNPFF)**

Le CNPFF regrette vivement l'absence d'un véritable diagnostic forestier, la faible représentation de l'espace forestier sur le territoire de la commune ne justifiant en rien une telle absence. Il reste nécessaire de prendre en compte les enjeux économiques de la forêt, et il aurait été nécessaire que le PADD prenne en compte les besoins de gestion de ces milieux forestiers (aménagement nécessaires à l'exploitation courante et durable des espaces boisés : accessibilité, espaces réservés, ...).

Toutefois le CRPF se félicite que le classement en EBC soit réservé uniquement aux massifs forestiers de moins de 4 ha.

En conclusion le CRPF « émet un avis favorable sous réserve de l'adjonction d'un véritable diagnostic forestier (...) »

➤ **7.108 - Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)**

L'INAO émet un avis favorable dans la mesure où ce dossier n'a pas d'incidence directe sur les OP et IGP concernées.

➤ **7.109 - Avis de la commune Sèvremoine par délibération du conseil du 28 mars 2019.**

La délibération constate la cohérence du projet avec le SCoT. Elle souligne les liens étroits entre les deux communes en citant d'une part la baisse de capacité d'accueil du parc du Landreau en raison du développement de celui de Val de Moine et d'autre part la prévision de liaison douce entre Villedieu-la-Blouère et St-Germain-sur-Moine.

➤ **7.110 - Avis du Conseil Régional des Pays de la Loire**

La Région des Pays de la Loire n'a pas d'observations particulières à formuler sur le projet de PLU.

➤ **7.111 - Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat**

Après avoir constaté :

- que le rapport de présentation mettait notamment l'accent sur les conditions optimales pour le maintien des activités artisanales existantes et l'installation d'entreprises nouvelles.
- que se sont dégagés trois grands axes de réflexion constituant l'ossature du PADD : organisation du développement, objectifs économiques et résidentiels, l'armature environnementale du Territoire.

La Chambre émet un avis favorable au projet de PLU

➤ **7.112 - Avis de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC)**

La CAC a examiné le projet de PLU de Beaupréau au regard de son propre projet de SCoT, étant donné la proximité géographique. Elle constate qu'il est proposé :

- une montée en puissance du pôle principal Beaupréau/St Pierre-Montlimart/ Montrevault appuyé par les deux pôles secondaires de Jallais et Gesté/Villedieu la Blouère;

- un accompagnement de l'aménagement à 2X2 voies de l'axe Beaupréau-Ancenis en cohérence avec le prolongement de la voie express Cholet-Beaupréau inscrit dans le SCoT de la CAC;
- une relance de l'activité commerciale qui interdit le développement des petites surfaces commerciales en périphérie des communes. Une stratégie identique est prévue dans le projet de SCoT de la CAC;
- des objectifs de 35% de construction dans les enveloppes urbaines, cohérents avec les 30% minimum inscrits dans le projet de SCoT de la CAC;
- d'identifier la vallée de l'Evre en amont de la Jubaudière et la vallée du Beuvron comme réservoir de biodiversité. Cette démarche est cohérente avec le projet de SCoT de la CAC qui les désigne comme continuité écologique majeure et comme corridor écologique secondaire.

En conclusion Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) constate que le projet de PLU de Beaupréau ne porte pas atteinte aux objectifs de développement définis à travers son projet arrêté de SCoT.

➤ **7.113 - Avis du Syndicat mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais**

Le Comité syndical a examiné le PADD du projet de PLU à travers ses 3 axes principaux : organisation du développement, objectif économique et résidentiel et armature environnementale du territoire.

Il a particulièrement noté :

- le projet de mise à 2X2 voies de l'axe routier Beaupréau-Ancenis qui donnera au pôle Beaupréau/St Pierre-Montlimart/Montrevault un accès rapide à l'entrée Nord-Est de Nantes en le reliant à l'A11 (Paris-Nantes);
- l'affirmation des pôles de rabattement principal (Beaupréau) et secondaires (Jallais, Gesté et Villedieu) pour la desserte des transports en commun et le rabattement vers les gares en périphérie Chemillé-Le Pallet-Clisson-Torfou-Ancenis;
- l'existence d'un parc d'activité structurant (Anjou Actiparc à Beaupréau), de parcs d'activités différenciés intermédiaires ou en zones artisanales, mais que seule la zone artisanale de La Grande Lande à Andrezé, à proximité d'un échangeur sur la 2X2 voies en direction de Cholet est appelée à se développer. Le Syndicat mixte relève que la « visibilité » est meilleure que la zone des Landes Fleuriès située également à Andrezé;
- les objectifs pour le renforcement et la valorisation du commerce de proximité, pour le soutien à l'agriculture, les objectifs résidentiels;
- la mise en valeur des paysages et du patrimoine et la prise en compte de la « trame verte et bleue » dans les projets d'aménagements.

En conclusion le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais constate que le projet de PLU fait émerger le pôle Beaupréau/St Pierre-Montlimart/ Montrevault comme le nouvel acteur clé du développement du Pays de Mauges et prend acte que le projet de PLU prévoit à terme le développement de la zone artisanale de la Grande Lande à Andrezé comme le futur parc structurant de Beaupréau-en-Mauges aux abords de l'échangeur de la RD 752.

Il émet un avis favorable.

➤ **7.114 - Avis de Mauges Communauté**

Mauges Communauté note que le PADD du projet de PLU reprend les objectifs du SCoT, et ceux du Document d'orientation et d'objectifs du SCoT.

Mauges Communauté constate que le projet de PLU est globalement compatible avec les orientations du SCoT.

La Communauté a néanmoins un certain nombre de remarques à formuler, en reprenant les thèmes abordés dans le PADD du PLU.

Structuration et maillage du territoire.

Concernant l'évolution de la carte scolaire le collège pourrait être à St Pierre Montlimart, dans la mesure où un collège doit être construit à Varades.

Infrastructures et mobilité.

- il faudrait que le PLU réaffirme plus fortement la volonté de poursuivre la modernisation et le passage à 2X2 voies de l'axe routier structurant Beaupréau-Ancenis avec une traversée de la Loire.

- concernant les rabattements vers les gares :

* Pour les rabattements existants d'une part vers la gare de Chemillé (ligne 42), les horaires de la ligne doivent être renforcés et adaptés à court terme et d'autre part vers les gares de Cholet et Ancenis (ligne 8) la ligne doit être renforcée;

* Les autres rabattements évoqués (Pallet, Clisson, Torfou) nécessiteront des arbitrages avec mise en œuvre à moyen terme.

- concernant l'intermodalité :

Le PADD identifie un pôle d'échange multimodal à Beaupréau (OAP-EQ1). Mauges Communauté aurait souhaité un emplacement réservé.

- concernant les mobilités douces :

Mauges communauté note qu'il aurait fallu réfléchir aux liaisons cyclables internes aux zones urbaines, notamment l'agglomération de Beaupréau et évoquer pour l'usage du vélo la voie de déclassé prévue dans le cadre de la mise à 2X2 voies entre Beaupréau et St Pierre Montlimart.

Équipement et services

Mauges Communauté constate le rôle central de Beaupréau en matière d'équipements et services, mais des manques sont signalés :

- dans le domaine de la santé notamment pour les spécialistes
- pour les commerces non alimentaires notamment les sports et loisirs
- absence d'un équipement culturel structurant
- carence de structures d'accueil collectif pour la petite enfance.

Mauges Communauté s'étonne que le projet de cinéma prévu sur le site de La Loge à Beaupréau ne soit pas évoqué. De plus elle estime qu'il aurait été plus clair d'interdire en zone UE la sous-destination cinéma sauf dans la zone UEa appelée à accueillir ce futur type d'équipement.

Développement économique

Mauges communauté remarque :

- qu'il convient d'actualiser les chiffres fournis dans le rapport de présentation (p.57-58) qui datent du 01/01/2016, avec ceux fournis par le service économique de Mauges Communauté;
- qu'il y a lieu de modifier le PADD qui parle d'une surface disponible à vocation économique d'une centaine d'hectares au sein des enveloppes urbaines du SCoT, alors que c'est en réalité 60 ha qui seront dédiés au développement économique, puisque 64,5 hectares vont être réaffectés en zone agricole;
- qu'il est souhaitable de ne pas continuer le développement au nord de l'agglomération de Beaupréau pour ne pas concurrencer St Pierre Montlimart (zone de Belleville), mais prévoir un déploiement mesuré sur Andrezé au sud sur le site de la Grande Lande (accès aisé sur la 2X2 voies). Par ailleurs le titre du paragraphe p 22 n'est pas très clair. Il conviendrait de le modifier en « Conforter le développement économique de Beaupréau en Mauges au sein de Mauges Communauté en tirant profit de l'axe Cholet-Ancenis RD 752 »;
- qu'il faut mettre en cohérence le PADD et le PLU : dans le règlement écrit la zone de Grande Lande à Andrezé est qualifiée d'artisanale alors qu'elle doit devenir structurante (cf PADD). Pour l'instant elle devrait se positionner comme intermédiaire. Il en est de même pour la zone Evre-et-Loire attenante à l'Actiparc et Dyna Ouest sur Beaupréau;
- que le secteur 2AUY créé pour l'extension du parc intermédiaire de Ste Geneviève à Gesté n'a pas de règlement spécifique dédié;
- que les 15 STECAL à vocation économique du PLU ne sont pas clairement identifiés en annexe du Règlement écrit en précisant l'activité présente et les évolutions nécessaires;
- qu'une OAP thématique « économie » aurait pu être créée fixant les grands principes d'aménagement qualitatif et d'intégration paysagère et environnementale notamment.

L'équipement commercial.

Mauges communauté note :

- qu'il conviendrait de préciser les notions respectives que recouvrent « cœur de ville » et « cœur urbain »;
- qu'il serait préférable, pour Beaupréau, de limiter l'implantation future de commerces de détail sur la façade avec la RD 752 et de ne pas l'étendre trop loin par rapport au cœur de bourg, pour ne pas désavantager St Pierre/Montrevault;
- qu'à Beaupréau, le PADD définit des linéaires de protection de la diversité commerciale figurant au règlement graphique : il est estimé plus pertinent d'abord de limiter ces servitudes d'urbanisme aux rues St Martin et Foch, et offrir la possibilité de changer les locaux de destination aux rues Lime et Notre-Dame; ensuite de mettre en cohérence les documents écrits et le règlement graphique qui ne correspond pas aux justifications des choix; enfin d'adopter un règlement local de publicité (RLP) sans lequel toutes les enseignes seraient interdites;
- pour Jallais, autoriser du commerce dans le secteur des Quatre Routes contribuerait à accentuer l'éclatement commercial existant avec le Leader Price . Il serait préférable de se concentrer sur le maintien du commerce en centre-bourg.

Le développement touristique (compétence de Mauges Communauté).

Il manque sur Beaupréau en Mauges une offre d'hôtellerie-restauration de gamme supérieure.

La protection du patrimoine prévue est satisfaisante, cependant il est dommage qu'en STECAL (zone NTc) les hébergements touristiques légers de loisir ne soient pas autorisés alors qu'ils le sont en zone A (au titre de la diversification agricole).

Le développement et la diversification agricole.

Les objectifs du PADD et du PLU visent notamment à favoriser la diversification de l'activité agricole et à soutenir les circuits courts.

Mauges Communauté note :

- que les ventes directes de produits agricoles sont autorisées par le règlement de la zone A. Cependant ces ventes sont soumises depuis peu à l'avis de la CDPENAF. Il conviendrait de le préciser dans le règlement de PLU.
- que la justification du basculement des surfaces N en A (pour 88,5 ha) aurait pu être étayée pour vérifier sa compatibilité avec la protection de l'environnement et son impact sur la trame verte et bleue.
- qu'il conviendrait de définir le terme « réfection » autorisé pour les habitations existantes, et de préciser et compléter la notion de 50 m² de surface de plancher qui

limite les extensions, en réglementant l'emprise au sol. En effet les préaux et garages notamment ne génèrent pas de surface de plancher.

- qu'il est étonnant de retrouver en zone N l'autorisation d'affouillements et d'exhaussements de sol pour l'irrigation liée à l'activité agricole. Il conviendrait de mieux encadrer les choses en posant des règles sur la qualité des aménagements et une bonne insertion paysagère.
- qu'il aurait été intéressant d'identifier plus clairement les STECAL en annexe du règlement écrit (comme pour les changements de destination, en précisant l'activité présente et les évolutions nécessaires).

Population et développement résidentiel

Mauges Communauté note :

- que les objectifs du PADD en matière de production de logements se situe à 20% en dessous du SCoT, pour tenir compte de la période récente de crise du marché du logement. Mais le cycle de construction semble reparti à la hausse. Il aurait été intéressant d'afficher des objectifs logements supérieurs;
- que les objectifs de développement urbains sont traduits dans 23 OAP sectorielles à vocation d'habitat. Chaque OAP définit les objectifs spécifiques d'aménagement. Cependant certains points auraient mérité d'être plus précis et adaptés : les densités pouvant varier en fonction des contextes, il aurait été intéressant de le préciser pour chaque OAP;
- le PDH (programme départemental de l'habitat) de Mauges Communauté est en cours de révision. Ses références risquent d'être prochainement obsolètes;
- que pour les logements conventionnés (parc public + parc privé), le PADD indique un objectif de 10 à 15% alors que le préambule des OAP reprend l'objectif du SCoT de 5 à 10%. Il faut mettre ces documents en cohérence en retenant 10 à 15%, l'objectif du PLH de Mauges Communauté, en cours d'élaboration étant de 15% pour se rapprocher des 20% prévus par la loi SRU;
- seules 2 OAP sur 23 affichent des objectifs en matière de logement locatifs conventionnés. Il est dommage que d'autres OAP n'intègrent pas de locatifs sociaux, notamment sur les pôles.

Prise en compte de l'environnement.

Mauges Communauté souligne le travail réalisé mais apporte plusieurs remarques :

Zones humides et cours d'eau.

- il conviendrait de signaler dans le règlement graphique les zones humides non primordiales inventoriées, afin d'éviter les erreurs d'appréciation et informer les habitants;
- il paraît excessif que le règlement interdise toute construction, installation ou aménagement sur les zones humides primordiales et principales. On pourrait imaginer trouver des solutions techniques ou des compensations environnementales et fonctionnelles (éviter-réduire-compenser);
- il est regrettable que les mares et plans d'eau ne soient pas répertoriés zone humides primordiales et principales;
- aucune limite de construction n'est appliquée en bordure de cours d'eau alors que le SCoT invite les communes à définir une distance minimale.

Haies bocagères et trame verte et bleue (TVB).

- le PADD indique que les haies fondamentales et principales seront protégées. Mais le règlement graphique fait apparaître que la grande majorité des haies bocagères sont répertoriées, sans prioriser les haies fondamentales et principales;
- « L'OAP trame verte et bleue indique que toutes les haies sont classées », mais toutes les haies n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Cette phrase est à confirmer ou à modifier;
- pas de trace sur la préservation des haies dans les enveloppes urbaines sur le règlement graphique;
- le règlement précise qu'en cas d'arrachage de haies une compensation d'un linéaire au moins équivalent est nécessaire, mais sans indiquer un seuil minimum en dessous duquel cette compensation n'est pas demandée. Il convient de compléter le règlement à ce sujet;
- Mauges Communauté regrette que les règlements graphiques et écrits ou l'OAP TVB, ne donnent pas plus de valeur aux haies formant les corridors de la TVB qu'aux autres haies de la commune.

Inondations.

- le PADD rappelle l'importance de la préservation des champs d'expansion des crues, mais le règlement de la zone N autorise les exhaussements et affouillements ce qui est donc contradictoire (avec le PADD). La commune est invitée à retravailler ce thème pour encadrer ces pratiques;
- de plus en zone N les exhaussements et affouillement peuvent impacter la TVB;
- surtout les exhaussements et affouillements sont autorisés en zone A pour la réalisation d'opérations d'urbanisation externalisées. Ceci doit être approuvé par les services de l'Etat;

- en zone A et N les typologies de clôtures ne sont pas indiquées. Il conviendrait d'indiquer qu'en zone N les clôtures pleines ne seront pas autorisées.

Eaux pluviales.

Les démarches d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont peu priorisées par rapport aux actions de rétention de ces eaux.

Mauges Communauté émet un avis favorable au projet de PLU avec la prise en compte des remarques ci-dessus.

7.2 - Avis délibéré de la MRAe

La synthèse attire l'attention du maître d'ouvrage sur 4 points en exprimant des recommandations, des vérifications et l'apport de précisions :

- recommande d'optimiser la consommation d'espace en ré-interrogeant à la baisse de manière générale les besoins en surfaces à urbaniser, et plus particulièrement en réexaminant une partie des extensions urbaines envisagées à court terme (1AU) au bénéfice du long terme (2AU). Par ailleurs, elle recommande d'augmenter les densités en particulier dans les polarités et de reconsidérer l'objectif de 65% en dehors des enveloppes urbaines. La consommation foncière des zones d'activités n'est pas assez justifiée;
- recommande de renforcer l'analyse des impacts paysagers dans le document d'évaluation environnementale par une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux et des réponses apportées;
- La bonne adéquation entre les projets de développement urbain et les capacités d'assainissement d'une part, le risque de pollution des sols d'autre part, devra être vérifiée;
- En matière de déplacements alternatifs à la voiture, l'analyse croisée des différents niveaux de réponse apportés et de leur impact respectif sur l'environnement et la santé humaine (consommation foncière, qualité de l'air, nuisances, biodiversité et zones humides), enrichie des éléments de réflexion en cours pour l'élaboration du plan climat air énergie territorial, apporterait un éclairage davantage qualitatif quant à l'évaluation environnementale du projet de PLU.

De plus l'avis détaillé met l'accent sur les points suivants :

- La MRAe recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, en distinguant dans l'analyse ce qui relève de la prise en compte ou de la compatibilité, et d'enrichir ce chapitre des réflexions en cours sur le PCAET initié en 2017;

- La MRAe recommande d'enrichir la pièce 1.b du rapport de présentation de la justification des choix retenus par la présentation des éventuels scénarios alternatifs d'aménagement envisagés pour le territoire communal au cours de l'élaboration du PLU;

- La MRAe recommande qu'au-delà de la mention des fréquences de suivi, le rapport de présentation fasse état des modalités précises de suivi, afin de garantir la capacité de la commune nouvelle à évaluer, une fois le projet de PLU entré en vigueur, le respect des engagements pris, notamment en matière de préservation de l'environnement;
- En l'absence de définition des usages envisagés du secteur de la Chapelle-du-Genêt prévu en réserve foncière et d'une justification du besoin au rapport de présentation, la MRAe recommande de conserver un classement de ces 9,3 ha en zone agricole;
- En l'absence de justification du besoin au regard de l'existant et dans le respect de la hiérarchie des zones d'activités opérée dans le SCoT du Pays des Mauges, qui semblent en l'état surdimensionnées, la MRAe recommande :
 - de ne pas étendre la zone artisanale de La Grande Lande sur la commune déléguée d'Andrezé,
 - de ré-interroger les potentialités globales dédiées aux zones d'activités.
- La MRAe recommande, compte tenu du faible taux de boisement communal (4 %) et des enjeux paysagers mis en exergue dans l'état initial notamment, de maintenir en espaces boisés classés les petits boisements de moins de 4 ha situés en zones agricole et naturelle ou, a minima, de les identifier au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme en intégrant au règlement écrit un dispositif protecteur;
- La MRAe recommande de fermer l'urbanisation du secteur 1AU de la commune déléguée de La Jubaudière par un classement en 2AU tant que la capacité de traitement des effluents générés par l'ouverture à l'urbanisation n'est pas garantie;
- En ce qui concerne le bruit, la MRAe souligne pour l'OAP du site de la Billauderie à la Poitevinère le risque important de nuisances sonores en raison de la proximité de la salle des fêtes, du terrain de sport et du parking;
- La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation d'un premier niveau d'évaluation environnementale des projets d'équipements structurants prévus sur le territoire de la commune nouvelle (exemple avec le tracé de la deux fois deux voies de la D752).

VIII - PROCEDURE DE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE DE LA COMMUNE AVEC COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Ce paragraphe est composé d'un préambule et de trois parties

- 8.1: les observations du public
- 8.2: les questions issues de l'avis des PPA et MRAe
- 8.3: les points particuliers de la commission

Préambule

Le mardi 02 juillet 2019, la commission a remis son PV à la commune à l'occasion d'une réunion qui rassemblait monsieur le maire, l'adjoint urbanisme et 17 élus. Mme BUSSON et Mme AYMARD du service urbanisme ont assisté à la présentation qui a duré quelques 60 mn.

Le PV est composé de trois parties:

- les 101 observations du public réparties en 25 écrites aux registres, 35 observations orales, 15 courriels et 25 courriers postaux.
- les 27 observations des Personnes Publiques Associées (PPA)
- les 13 points particuliers et questions soulevés par la commission

En ce qui concerne les observations du public, le thème principal est celui se situant au niveau de la parcelle avec contestation face à un zonage envisagé ou des demandes spécifiques. D'autres thèmes ont été évoqués: quelques changement de destination, les STECAL par des entreprises essentiellement, un projet d'extension par l'hôpital St Martin, l'aspect environnemental par Sauvegarde de l'Anjou, la protection du secteur de la loge à Beaupréau par le collectif citoyen ou encore la contestation du projet d'usine de méthanisation sous forme d'une pétition.

Il convient de souligner que l'aspect zonage eaux pluviales et eaux usées n'a pas recueilli beaucoup d'observations.

Enfin pour le public, 9 observations ont été présentées à part, du fait qu'elles portent sur l'intérêt général et le territoire (pages 18 et 19 du PV).

Pour les observations des PPA, (pages 20 à 24) la commission a procédé à une synthèse par thème plutôt que par PPA car les PPA et la MRAe se sont exprimés largement avec des thèmes évoqués par plusieurs d'entre eux.

Les sujets évoqués sont d'ordre différent.

D'abord la consommation foncière est citée avec plusieurs sujets: les OAP et les STECAL, le projet de ZA de la Grande Lande à Andrezé et la réserve foncière à côté du lycée de Beaupréau, ainsi que la zona Ap sur la Jubaudière.

Ensuite des modifications souhaitables aux règlements écrits et graphiques opposables aux tiers.

Puis un ensemble d'observations d'ordre environnemental

Enfin des observations diverses mais tout aussi importantes que les précédentes.

Les points particuliers de la commission ont porté sur des sujets déjà évoqués mais pour lesquels elle souhaitait des précisions et des sujets autres cités dans le dossier:

- l'habitat et plus particulièrement la part du logement social,
- des adaptations pour la forme du règlement écrit et graphique,
- la ZA de la grande Lande et entre autres clarifier son niveau,
- la zone 2AU proche de Beaupréau sur le territoire de la Chapelle du génêt afin d'obtenir des précisions,

- quelle serait la solution pour le litige à Jallais entre riverains et une entreprise,
- un règlement local de publicité est-il envisagé?
- une série de question sur l'environnement touchant à la méthanisation, le photovoltaïque, les déchetteries et le stockage des déchets inertes,
- des demandes de précision pour le zonage eaux usées et eaux pluviales
- les mesures envisagées pour les deux secteurs SCAP.

8-1 Les observations du public

Ne figure ici qu'un condensé de chacune des observations appelant réponse de la commune. Les documents complets sont en annexe 1 et 2. Afin de faciliter la lecture, les numéros des observations figurant ci après sont ceux qui figurent dans l'annexe.

11-1 ANDREZE

11-1-a *Monsieur LAMBERT Thibault, pour le lieu-dit les Merveilles (parcelles 766-767-768-485-486 d'un seul tenant) souhaite transformer une étable et une grange en habitation en conservant et valorisant le bâti existant (changement de destination).

Réponse de la commune :

Les bâtiments concernés pourraient être ajoutés à la liste des édifices autorisés en changement de destination, sous réserve du respect des critères établis.

Commentaires de la commission :

La commission note l'avis favorable sous réserve.

11-1-c Monsieur ROUSSELOT Bernard à Andrezé,. Demande que la parcelle 35 en zone A devienne constructible sur une petite partie, selon le plan joint. Projet de 2 logements.

Réponse de la commune :

L'urbanisation linéaire est proscrite ; à voir à l'avenir dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et prenant en compte la question de l'assainissement du secteur.

Commentaires de la commission :

Cette réponse courtoise négative ne ferme pas la porte à un changement futur.

11-1-d Didier et Claudine BARRE, visite du 03 juin et courrier du 10 juin 2019. Andrezé. OAP la Chaussée des Hayes. Fonds de jardin + une serre aménagée. Pas d'accord mais prêts à discuter sur le projet.

Réponse de la commune :

Foncier concerné par la 5^{ème} et dernière tranche du lotissement de la Chaussée des Hayes, donc pas dans l'immédiat, ce qui laissera le temps de discuter du projet.

Commentaires de la commission :

La négociation reste ouverte

11-1-e Mr Jean-Claude MORINIERE. Courriel du 8 juin 2019. Andrezé. Demande une OAP thématique Evre et Beuvron (**Observation d'intérêt général, Voir point 14**).

11-11-f Muriel et Pascal PRINGARBE courriel du 18 juin 2019. Andrezé. STECAL Château de la Morinière. SCI La Récompense. Activité gîte et chambres d'hôtes. Demandent une modification de l'emprise du STECAL sans en modifier apparemment la surface totale (plans et dessins fournis en annexe du courriel).

Réponse de la commune :

Avis favorable sous réserve que cela soit possible après passage en Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Commentaires de la commission :

La commission prend acte de cet avis favorable sous réserve.

11-2 BEAUPREAU (mairie déléguée)

11-2-a Mr HUMEAU Bernard « La Gâtine » Beaupréau. Demande comment envisager l'avenir des granges non retenues en changement de destination (annotation au registre).

Réponse de la commune :

Les granges n'entrant pas dans les critères du changement de destination conserveront leur usage d'origine.

Commentaires de la commission :

La commission prend acte.

11-3 BEAUPREAU (Hôtel de Ville)

11-3-a * Monsieur HUROT Louis, représentant d'une association de cinéma d'art et d'essai. Courrier déposé le 4 juin 2019 + un courrier complémentaire (déposé le 07 juin 2019).

- s'inquiète de la concurrence du nouveau cinéma en projet à Beaupréau (parcelle AV 429 « La Loge ») pour les autres petits cinémas associatifs des Mauges
- indique que si le projet se fait, il s'oppose à l'abattage des chênes centenaires situés sur la parcelle.

Réponse de la commune :

L'offre cinématographique locale s'avère insuffisante ; il importe donc de la conforter en recherchant des complémentarités avec les cinémas associatifs. L'insertion paysagère du projet veillera à préserver autant que possible la végétation existante.

Commentaires de la commission :

L'emplacement du projet de cinéma paraît pertinent mais la commune ne s'engage pas vis-à-vis des chênes centenaires. La commission considère que le projet devra préserver la majorité d'entre eux.

11-3-b * HOPITAL Privé St Martin, association Ste famille ; courriel du 22 mai 2019.
Projet de création de 3 maisonnées pour personnes handicapées âgées (UPHA). il est demandé que la parcelle AH 300 soit conservée en zone UB pour que soit maintenue la constructibilité possible

Courrier reçu le 11 juin 2019 reprenant exactement le courriel.

Réponse de la commune :

Avis favorable ; il est rappelé que la parcelle est affectée par la servitude de protection des sites et des monuments naturels, impliquant des autorisations spéciales avant délivrance du permis de construire.

Commentaires de la commission :

La commission prend acte de l'avis favorable.

11-3-c *Monsieur Thierry GUILBAUD demande que les bâtiments agricoles situés au « Chêne – Hubert » Beaupréau soient dans la liste en changement de destination. Ces bâtiments correspondent aux critères du L 151-11 du CU et ont une valeur architecturale (cf courrier de 14 pages avec photos).

Réponse de la commune :

Les bâtiments concernés pourraient être ajoutés à la liste des édifices autorisés en changement de destination, sous réserve du respect des critères établis.

Commentaires de la commission :

La commission prend acte de la réponse.

11-3-d *Monsieur Eric SECHER « La Borde » Beaupréau. Entreprise de travaux agricoles qu'il souhaite étendre (construction de bâtiments). Demande que les parcelles B 493, B 305 et B 926 soient constructibles.

Réponse de la commune :

La création d'un nouveau STECAL adapté nécessitera de solliciter de nouveau l'avis préalable de la CDPENAF.

Commentaires de la commission :

La commission prend acte de la réponse.

11-3-f *Madame Monique BIOTTEAU. Beaupréau. « La Malfaitière ». Parcelles n° 535 et 536 + 897 et 748. Demande que la 535 et une partie de la 536 devenues N redeviennent constructibles.

Réponse de la commune :

Une zone humide est présente dans le talweg de la parcelle E0535. Si ces terrains resteraient en zone à urbaniser, une opération d'ensemble serait demandée avec des orientations à respecter. Le potentiel des zones à urbaniser est une enveloppe générale à répartir en fonction des choix politique.

Commentaires de la commission :

La commission note l'avis argumenté de la commune.

11-3-h * Mr Gérard GALLARD. Courrier du 13 juin 2019. Beaupréau. Demande que les arbres existants sur le site de La Loge soient protégés .

Réponse de la commune :

L'insertion paysagère du projet veillera à préserver autant que possible la végétation existante.

Commentaires de la commission :

La commune ne s'engage pas vis-à-vis des chênes centenaires.

11-3-i *Mr Patrick CERCLET. Courriel du 16 juin 2019. Beaupréau. Projet de cinéma à La Loge. Demande la protection des chênes (à classer remarquables) et la protection des piques-prunes.

Réponse de la commune :

L'insertion paysagère du projet veillera à préserver autant que possible la végétation existante.

Commentaires de la commission :

La commune ne s'engage pas vis-à-vis des chênes centenaires.

11-3-j *« Ages et Vie » courriel du 17 juin 2019. Beaupréau. Projet de logements pour personnes âgées. Demande que la parcelle AB 61 qui est en UE devienne UB pour que le projet puisse se faire.

Réponse de la commune :

Avis favorable à ce projet d'habitations pour personnes âgées sur des emprises jusqu'alors plutôt destinées à l'école publique.

Commentaires de la commission :

La commission note l'avis favorable

11-3-L. Mr M Louis GUIBERT Courriel du 18 mai 2019. Recul de 15 m des constructions le long de la RD 752 : demande de ne pas inclure les constructions non habitables (garages, atelier ...).

Réponse de la commune :

Application du règlement de voirie départemental.

Commentaires de la commission :

La commission prend acte.

11-3-m. Elsa JOSSE et Antoine JEANNERET. Courriel du 20 juin 2019. Le Moulin de Moine. Sont satisfaits de constater que leur site est un STECAL (NTc). Ils ont semble-t-il ajouté une activité de coworking dans leur projet, non prévu à l'origine (bureau, locaux évènementiels et tourisme d'affaire). Veulent s'assurer que cela sera possible dans le STECAL.

Réponse de la commune :

Les destinations autorisées au sein du STECAL Ntc devront être élargies pour autoriser le coworking.

Commentaires de la commission :

La commission estime que ce projet mérite d'aboutir.

**Monsieur MACE Vivien a un long entretien avec la commission concernant son projet de tourisme au Château de la Brulairie situé à Gesté. (voir à Gesté). Par ailleurs il a déposé auprès de la commission d'enquête une nouvelle demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour une partie de son projet. Cette demande qui ne concerne pas la commission d'enquête est transmise à la mairie de Beaupréau en Mauges*

11-4 GESTE

11-4-a Mr et Mme GUIHO de Gesté s'opposent à ce que leur parcelle 782 passe d'UB (constructible) à Nj (jardins potagers à protéger).

Réponse de la commune :

Les jardins ont été protégés en Nj de manière à assurer leur préservation, la collectivité souhaitant encourager la culture de potagers et promouvoir à l'avenir les jardins de type familiaux ou partagés. A l'avenir, si l'abandon des jardins venaient à se vérifier, la question de leur urbanisation pourrait être reconsidérée, mais à condition d'une réflexion d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur Nj.

Commentaire de la commission :

prend acte de la réponse de la commune.

11-4-b * Les familles GRASSET et POUPLARD s'opposent à ce que leur parcelles n° 762 et voisines soient classées N et souhaitent qu'elles soient constructibles.

Réponse de la commune :

La commune a recensé suffisamment de potentiels au sein de l'enveloppe urbaine, plus intéressants à valoriser que l'urbanisation linéaire sollicitée.

Commentaire de la commission :

prend acte de la réponse de la commune.

11-4-c *Mr Benoit RICHARD, propriétaire de parcelles forestières et agricoles aux lieux dits La Forêt et Le Templeau demande :

- que tout ce qui est d'usage agricole reste en A, permettant des diversifications ;
- qu'une grange d'intérêt architectural passe en changement de destination.

Réponse de la commune :

Le bâtiment concerné pourrait être ajouté à la liste des édifices autorisés en changement de destination, sous réserve du respect des critères établis. Il est rappelé que le règlement de la zone N autorise les abris ouverts pour animaux.

Commentaire de la commission :

prend acte de la réponse de la commune, qui paraît répondre aux attentes de Mr Richard.

11-4-d *Mr et Mme CHENE demandent des précisions sur le projet de lotissement 2AUh, rue de Vendée (échéances, droit de préemption communal, surface).

Réponse de la commune :

La réserve foncière de la Dadine ne sera pas urbanisée à court terme compte tenu de la nécessité d'acquiescer la maîtrise foncière au préalable. La commune pourra exercer son droit de préemption au gré des ventes successives.

Commentaire de la commission :

prend acte de la réponse de la commune.

11-4-e *Mr Maxime BODINEAU voudrait que la zone 2AUh située au nord du bourg intègre une partie de ses parcelles 915, 917 situées en zone A .

Réponse de la commune :

L'urbanisation linéaire est proscrite.

Commentaire de la commission :

la modification demandée par Mr Bodineau, si elle est compréhensible du point de vue individuel, va à l'encontre des principes d'urbanisation aujourd'hui en vigueur.

11-4-f *Mr Frédéric CLEMOT demande qu'il n'y ait pas de droit de préemption urbain sur les parcelles en 2AUh rue de Vendée.

Réponse de la commune :

Idem 11-4-d

Commentaire de la commission :

prend acte de la réponse de la commune.

11-4-g *Mr et Mme JOBARD s'opposent au projet de cette même zone 2AUh, car elle leur ôterait la totalité du jardin attenant à leur maison.

Réponse de la commune :

Idem 11-4-d

Commentaire de la commission :

prend acte de la réponse de la commune.

11-4-h *Mr Etienne AUBRON, La Garenne, demande que ses parcelles 09 et 401 soient constructibles pour la partie située entre le STECAL Ayc et la zone urbanisée.

Réponse de la commune :

La commune n'est pas favorable à cette demande en extension, les capacités de densification de l'enveloppe urbaine étant importantes, et souhaite préserver la coupure d'urbanisation avec le STECAL voisin.

Commentaire de la commission :

la commission prend acte de la réponse de la commune et l'estime pertinente.

11-4-i *Mme ARROUET demeurant au lieu dit BOIS FERRET demande des corrections sur le règlement graphique (actualisation du tracé du sentier de randonnée et des haies, inscription de mares, de la chapelle du Bois Ferret et de la mention village remarquable).

Réponses de la commune :

La commune est favorable à la prise en compte des observations relatives au sentier de randonnée, aux mares ainsi qu'à la protection de la chapelle. L'inventaire des haies réalisé en 2015 ne sera, en revanche, pas réactualisé.

Commentaire de la commission :

prend acte de cette réponse positive sur les points qui lui paraissent principaux. La réponse concernant les haies devrait être celle exprimée plus bas à la question 11-5-c.

11-4-j *Monsieur MACE Vivien demande que la partie du château de la Brûlaire et les dépendances qu'il compte utiliser deviennent STECAL (parcelles 707-858-706-856-510-861-276) afin de pouvoir y développer un projet de tourisme d'affaire haut de gamme.

Réponse de la commune :

La commune saisit l'importance de ce projet pour le territoire. Plutôt que de créer un nouveau STECAL, la commune pourrait proposer d'identifier l'orangerie en changement

de destination, avec une vocation différente des autres édifices identifiés en changement de destination.

Commentaire de la commission :

la commission note l'intérêt de la commune pour ce projet et son accord pour trouver une solution de zonage qui soit appropriée.

11-4-k *Mr ALLAIRE Jacques, lieu-dit le Retord demande un changement de destination pour deux bâtis anciens situés parcelles 85 et 82.

Réponse de la commune :

Lors de la visite des lieux, il avait été noté différents critères ne permettant pas de retenir les bâtiments en changement de destination (existence d'une activité agricole, surface insuffisante des bâtiments, absence d'intérêt patrimonial).

Commentaire de la commission :

la réponse de la commune est pertinente, les changements de destination devant être décidés de manière rigoureuse vis à vis des critères de la charte Agriculture et urbanisme.

11-4-L *Mr Moïse PETITEAU, demande que sa parcelle 756 fasse l'objet d'un classement unique UB.

Réponse de la commune :

Le foncier cédé par la commune en bout de lotissement n'a pas vocation à être construit, d'où son classement en zone N.

Commentaire de la commission :

prend acte de la réponse claire de la commune.

11-5 JALLAIS

11-5-a *Mr NADAUD demande que lui soit accordée l'autorisation de construire une extension de garage sur sa parcelle 859 (centre bourg).

Réponse de la commune :

La commune n'est pas favorable à l'extension d'un garage, qui pourrait générer du trafic automobile supplémentaire, au sein d'un espace à vocation d'équipements qu'elle entend conforter et sécuriser

Commentaire de la commission :

la commission n'avait pas perçu que cette extension de garage pouvait générer un trafic automobile supplémentaire tel qu'il compromettrait la vocation du secteur. La commission estime sévère la réponse négative.

11-5-b *Mr et Mme CHAUVIERE veulent s'assurer que le passage en A de leurs parcelles 162 E 1222, 1225, 1226 ne leur interdira pas de faire une piscine couverte avec une annexe habitable.

Réponse de la commune :

La commune partage l'analyse.

Commentaire de la commission :

prend acte de la convergence d'analyse entre Mr et Mme Chauvière et la commune.

11-5-c *Mr GELINEAU, agriculteur à Le Hamonaye, demande une mise à jour du zonage des haies de son secteur.

Réponse de la commune :

La commune a réalisé l'inventaire des haies en 2015, et ne le modifiera pas dans l'immédiat. Les travaux susceptibles de porter atteinte à la préservation du linéaire de haies seront examinés le moment venu en collaboration avec la commission ad-hoc.

Commentaire de la commission :

prend acte de la réponse, qui devrait s'appliquer aussi à la question 11-4-i.

11-5-d *Mme GAUTIER, 2 chemin de la Beausse, demande que l'OAP de la Beausse soit aménagée de sorte qu'elle puisse effectuer l'entretien de sa haie et que le plus grand nombre d'arbres possible soient conservés ou replantés à l'identique.

Réponse de la commune :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant le secteur de Beausse ne prévoit pas de chemin enherbé pour l'entretien des haies limitrophes du projet.

Commentaire de la commission :

demande que l'OAP n'empêche pas ses riverains d'effectuer les travaux d'entretien normaux aux limites de leurs terrains. La commission note qu'il n'y a pas de réponse concernant les arbres.

11-5-e *Mr MENARD demande des explications sur le passage en UB des parcelles 513 et 449 alors qu'elles sont en N au PLU actuel. Lui-même en est riverain (parcelle 626).

Réponse de la commune :

Les parcelles retrouvent un classement UB qu'elles avaient déjà à l'époque du Plan d'Occupation du Sol (POS).

Commentaire de la commission :

de telles alternances de classement peuvent ne pas être compréhensibles par les riverains.

11-5-f *Mme MALEINGE Christelle est en litige avec l'entreprise CDO dont elle est mitoyenne (parcelle 942). Elle considère que la zone UY dont elle est riveraine ne correspond pas aux critères de voisinage.

Réponse de la commune :

L'ancienne usine de chaussures a été construite avant les habitations voisines.

Commentaire de la commission :

cette situation, qui amène des usines à être progressivement encerclées de zones d'habitat avec potentiellement des conflits de voisinage, relève de décisions passées n'ayant pas pu ou su anticiper l'évolution des secteurs concernés. Elle n'est pas réduite au seul cas de Mme Maleinge. Il serait souhaitable que ces zones de conflit soient peu à peu résorbées, les entreprises étant relocalisées dans les zones appropriées, à mesure des possibilités et opportunités.

11-5-g *Mr LIMOUSIN parcelle 349, riverain de parcelles actuellement NI passées en UB. s'oppose à ce que l'assainissement de leurs eaux usées traverse son terrain.

Réponse de la commune :

La parcelle retrouve un classement UB qu'elle avait déjà à l'époque du Plan d'Occupation du Sol (POS). La parcelle en question dispose à ce jour d'un accès direct sur l'avenue Chaperonnière (présence des réseaux d'eau et d'assainissement).

Commentaire de la commission :

la commission prend acte que l'assainissement ne traversera pas la parcelle de Mr Limousin.

11-5-h * Alain et Evelyne DUMONT demandent que les parcelles 734 et 838 sur lesquelles ils habitent reviennent en zone urbaine au lieu de zone artisanale.

Réponse de la commune :

La maison construite du temps de l'ancienne usine de chaussures n'a pas changé de zonage : elle est restée en zone UY.

Commentaire de la commission :

l'historique des lieux crée une situation compliquée, aujourd'hui contraire à la réglementation (habitation en zone UY). Sa résolution demandera des propositions de toutes les parties prenantes.

11-6 LA CHAPELLE DU GENET

11-6-a *Mr Marcel GILBERT. OAP Le Cormier. Deux parcelles différentes : parcelles 35 et 58 qui deviennent 1AUh.

N'est pas d'accord pour céder une partie de son terrain, et pense qu'une autre solution est possible pour créer le lotissement. Courrier et courriel avec des plans et des propositions + photos d'un lavoir.

Réponse de la commune :

Le choix de réinvestir cette zone proche de l'école est un choix politique. Les acquisitions foncières se feront au gré des ventes, donc les personnes qui ne sont pas vendeurs conserveront leurs biens. Au regard des photos transmises, la commune a noté que le lavoir mériterait d'être valorisé et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du lotissement du Cormier.

Commentaire de la commission :

La commission note que les acquisitions se feront sur la base du volontariat des propriétaires. Ceci étant, le périmètre de l'OAP mériterait d'être corrigé.

11-6-b *Mr Albert PASQUIER 35 rue du Grand Logis. OAP Le Cormier. Propriétaire des parcelles 29 et 30 (le jardin) d'un seul tenant. La 30 devient en majeure partie 1AUh (donc à urbaniser-Lotissement). Pas d'accord pour céder son terrain.

Réponse de la commune :

Le choix de réinvestir cette zone proche de l'école est un choix politique. Les acquisitions foncières se feront au gré des ventes, donc les personnes qui ne sont pas vendeurs conserveront leurs biens.

Commentaire de la commission :

Idem question 11-6-a.

11-6-c *Mr Benjamin CHEVALIER. OAP Le Cormier. Parcelles n° 108 et 109 actuelles qui deviendraient une parcelle unique n° 162 de taille différente sans que les dépendances soient mentionnées. Son terrain sera considérablement réduit par l'OAP. Mécontent du nouveau classement, et veut que ses parcelles actuelles soient UA.

Réponse de la commune :

La parcelle AA0108 était classée en 2AU (à urbaniser à long terme) dans l'ancien Plan Local d'Urbanisme (PLU). La localisation des bâtiments provient des données du cadastre.

Commentaire de la commission :

idem 11-6-a et La commune ne répond pas complètement à la question.

11-7 LA JUBAUDIERE . Aucune observation.

11-8 LA POITEVINIERE

11-8-a* La société BRANGEON, propriétaire et exploitante du Centre d'Enfouissement Bois Archambault, demande que la surface autorisée pour les installations dans ce STECAL soit portée à 2,5 % en raison des développements futurs en matière de gestion environnementale et de valorisation des déchets.

Réponse de la commune :

La commune souhaite favoriser l'évolution de l'activité en direction de la valorisation des déchets, qui nécessite de construire des bâtiments pour le stockage et le centre de tri. Elle souligne aussi que les 60 hectares du site ne sont plus exploitables pour l'agriculture. Elle est donc favorable à aller dans le sens de la demande formulée par la société BRANGEON, alors que les services de l'Etat ont formulé une observation bien différente.

Commentaire de la commission : *la commission partage le point de vue de la commune.*

11-9 LE PIN-EN-MAUGES

11-9-a *Mr Bernard DELAHAYE, agriculteur à La Sablière- parcelles 1583 1584 - demande que soit reculée la zone N qui jouxte son habitation qu'il voudrait agrandir.

Réponse de la commune :

Pas d'évolution de zonage nécessaire, le permis de construire ayant été accordé le 25/02/2019.

Commentaire de la commission : *prend acte*

11-9-b *Mr Yan JAUBERT directeur de l'entreprise « Alfi Technologie » a été informé que les services de l'Etat estimaient excessive la surface du STECAL Ayc prévu pour le développement de son entreprise (intégration de la parcelle 763). Il apporte la justification de cette extension.

Réponse de la commune :

La commune encourage les porteurs de développement économique.

Commentaire de la commission : *la réponse de la commune, trop générale, ne l'engage pas. Il aurait été plus clair qu'elle dise approuver les projets de l'entreprise ALFI et l'étendue du STECAL AYC, ou toute autre solution de zonage qui garantisse le futur de l'entreprise.*

11-9-c *L'APEC (Association Patrimoine et culture du Pin en Mauges) demande que le PLU prenne davantage en compte le château de la Jousnelinière, l'église et le Musée du Pin en Mauges, et que les vœux de développement touristique du PLU se traduisent par des réalisations effectives.

Réponse de la commune :

L'APEC a travaillé avec la commission communale à l'identification du patrimoine à protéger ; les ruines du château de la Jouselinière et la petite chapelle ainsi que l'église pourront être ajoutés à la liste du patrimoine identifié.

Commentaire de la commission : prend acte de la suite positive donnée pour ces trois éléments de patrimoine.

11-10 SAINT PHILBERT EN MAUGES

Aucune observation

11-11 VILLEDIEU-LA-BLOUERE

11-11-a *Madame et Monsieur CHIRON 4 allée des Lavandières demandent pourquoi leur parcelle n° Ze 126 devient N (non constructible) alors qu'elle est actuellement UB (constructible).

Réponse de la commune :

Parcelle non desservie à ce jour et difficile à desservir tant que Terrena est là (l'accès pompier appartenant à Terrena). La priorité étant donné au confortement de la centralité de Villedieu-la-Blouère, la parcelle pourra être intégrée dans une réflexion d'ensemble à plus long terme.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de cette réponse cohérente avec la politique de la commune tout en laissant ouverte une réflexion future.

11-11-b *Monsieur ARIAL Michel 291 Chemin de la Megère 83780 Flayocs. Va être propriétaire de la parcelle n°187, sur laquelle il envisage de construire une maison individuelle. Demande pourquoi elle devient UC (zone commerciale) dans le projet de PLU alors que l'ancien site de TERENA, qui touche son terrain, devient UB et donc constructible.

Commentaire de la commission : suite à consultation ultérieure du PLU actuel il s'avère que la parcelle 187 est déjà en zone commerciale (UYc).

Réponse de la commune :

La parcelle en question fait partir de la zone commerciale depuis son origine ; il n'y a aucune raison de changer.

Commentaire de la commission :

La commission prend note.

11-11-c *Madame et Monsieur BEAUMIER Lydie et Vincent sont propriétaires de la parcelle n° Ze 0118. Souhaitent que le fond de jardin de cette parcelle devienne constructible dans le nouveau PLU, surtout que TERENA, tout proche, va céder ses terrains.

Réponse de la commune :

La priorité étant donné au confortement de la centralité de Villedieu-la-Blouère, la parcelle pourra être intégrée dans une réflexion d'ensemble à plus long terme.

Commentaire de la commission :

Idem question 11-11-a.

11-11-d *Monsieur POHU Joseph, 101 Le Manoir à Villedieu, est propriétaire de la parcelle n° 997 de 1121 m² qui est classée actuellement UB (constructible) et qui devient A (agricole). Il a une promesse de vente pour la construction de 3 maisons sur cette parcelle, et de ce fait son projet se trouve bloqué. Il n'est donc pas satisfait de ce changement de zonage.

Réponse de la commune :

La commune est favorable à la mise en œuvre du projet présenté de 3 maisons nouvelles.

Commentaire de la commission :

La commission note que satisfaction est donnée à Monsieur POHU.

11-11-e *Monsieur GRIFFON Albéric (fils) est exploitant agricole et Monsieur GRIFFON Roland (le père) a cessé son activité.

- Ils demandent que les parcelles La Grange 29-32-33 et 212 (en partie) deviennent constructibles, en détaillant l'historique des discussions avec la Mairie et les problèmes que cela leur pose.

- Site de La Maison Neuve (parcelles 166 et 6), lieu où se situe les bâtiments de l'exploitation de Mr GRIFFON (et sa maison d'habitation). Une zone N (assortie d'une zone humide) a été créée dans le projet de PLU, au bas de la parcelle 166 et sur la parcelle 6. La zone humide ne se justifierait plus puisque à la place de l'écoulement de sa pompe vide-cave il y a maintenant une canalisation.

Par ailleurs demande la suppression du haut de la zone N (verrue), trop proche des habitations et qui l'empêche de s'agrandir en respectant les 100 mètres de distance.

Réponse de la commune :

La présence de la zone humide a fait l'objet d'une contre visite avec des élus et le CPIE qui a fait l'inventaire des zones humides, en 2015.

L'avancée en zone Naturelle correspond à de la zone humide secondaire, qui n'apparaît pas dans le plan de zonage en effet car seules les primordiales apparaissent. Néanmoins cette zone humide est une zone humide de tête de bassin versant, qui doit être classée en zone Naturelle (PADD page 38).

Par ailleurs, la présence de 2 maisons de tiers à l'activité agricole ne permet pas la construction de bâtiment agricole à la Maison Neuve.

Concernant le secteur de la Grange, la commune souhaite conserver ces emprises en réserve foncière

Commentaire de la commission :

La commission relève que Monsieur Albéric GRIFFON aura, au regard de la réglementation applicable, des difficultés à agrandir son exploitation à Maison Neuve. Par contre pour « La Grange » la commission constate que les parcelles concernées sont en zonage A et que la notion de réserve foncière devrait être explicitée puisque une réserve foncière est en principe du 2AU.

11-11-f *Monsieur LEFORT Yanick parcelle 360 (4 cours des Prés Villedieu).

Veut faire construire une maison de plain-pied tout en conservant son garage, mais de nombreux réseaux souterrains contrarient son projet. Souhaite négocier avec la commune.

Réponse de la commune :

Le projet s'inscrit dans le projet d'ensemble du Petit Pré (OAP sur le secteur 1AUh). La présence de réseaux enterrés est une contrainte d'aménagement qui sera étudiée précisément dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte.

11-11-g * Mr et Mme LIBAUD Jean-Claude (parcelle 375 Z E 119). Voudraient que le fond de la parcelle touchant TERENA devienne constructible.

Réponse de la commune :

Idem 11-11-b.

Commentaire de la commission :

La commission prend note.

11-11-h *Rémy PASQUIER lieu-dit "la Ménardière". Inquiet du projet de création d'un site de méthanisation proche de chez lui, en bordure de la route vers le lieu-dit le "Cotail" entre le Petit Olivet et la Chetivière (pièce graphique 04 C VB2). Sans opposition de principe, mais pas d'accord sur le choix du lieu d'implantation (problème de nuisances). Il s'étonne de ne rien trouver à ce sujet sur les cartes du projet de PLU (à rapprocher du point 11-11-n pétition).

Réponse de la commune :

L'unité de méthanisation fait partie des constructions admises au sein de la zone agricole dans la charte urbanisme et agriculture de Maine-et-Loire. C'est pourquoi le projet ne fait pas l'objet d'un zonage particulier.

Commentaire de la commission :

La commission constate que le dossier de PLU soumis à l'enquête publique ne fait pas état d'un projet de méthanisation. Cependant la commune confirme que ce projet est en préparation. La commission recommande une concertation préalable avec les riverains avant l'approbation du projet.

11-11-i *Madame Cécile MERIAU et son Fils lieu-dit La Brunelière (Sud Villedieu proche du parc), demandent que les parcelles couvrant le corps de ferme et les parcelles 1 (zonage A) et 49 (zonage N) soient classées en zonage constructible. Intervention du cabinet d'avocats LOISEAU (Angers) pour Mr Jean-Eudes MERIAU propriétaire des parcelles 1-28-45-49-560-563-564-567-605-606 « La Brunelière ». La parcelle ZE 1 est agricole dans le projet de PLU les autres sont N. Demande que les 1-560-563-564-567-605 et 606 deviennent constructibles (AU ?).

Réponse de la commune :

En fonction des perspectives de développement démographique, la commune déléguée a choisi ses secteurs à urbaniser. Ce choix n'a pas été retenu compte tenu du caractère humide des lieux et pour préserver le côté petit village du lieu-dit, et pour valoriser au mieux le château et les deux granges pré identifiées en changement de destination.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse de la commune.

11-11-j *Nicole MARIONNEAU propriétaire de deux parcelles (505 et 765) rue des Mauges. Périmètre d'inconstructibilité de 5 ans qui concerne la totalité de la parcelle 765 et la moitié de la 565 où se trouve la maison de sa mère. N'est pas d'accord avec ce périmètre.

Réponse de la commune :

Ce périmètre vise à se donner le temps de la réflexion (5 ans maximum) sur les possibilités de densification et de renouvellement urbains du secteur.

Commentaire de la commission :

La commission relève que rien n'est arrêté dans ce périmètre.

11-11-k *Monsieur et Madame MARIONNEAU (frère et sœur). Parcelle n° 323 située en zone UB et se trouve dans le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans. Leur mère Madame MARIONNEAU Colette âgée de 92 ans habite sur cette parcelle. Ils veulent l'assurance de la mairie que rien ne se fera tant que leur mère habitera cette maison.

Réponse de la commune :

Idem 11-11-j.

Commentaire de la commission :

Idem 11-11-j.

11-11-L *Mme et Mr BUSSY Patrice 3 rue de la Commanderie Villedieu. Ont acheté un terrain constructible afin de réaliser un logement pour recevoir leurs parents (parcelles 892 et 893). Ces parcelles deviennent non constructibles dans le nouveau PLU. Demandent à ce qu'elles restent constructibles, sinon leur projet est stoppé.

Réponse de la commune :

La protection des parcs ou jardins visent à conserver des poches de respiration au cœur de l'agglomération ; cette interdiction de construire permet en outre de ne pas hypothéquer l'avenir en conservant des accès à un cœur d'îlot qui pourrait changer d'orientations à plus long terme.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte

11-11-m *Mr et Mme PERROTIN. Propriétaires des parcelles 627 (logement) + parcelles 1127 et 1128 avec une grange + un chemin parcelle 625. Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans touche les parcelles 1127 et 1128. Ils s'y opposent fermement.

Réponse de la commune :

La commune est favorable à réduire le périmètre à cet endroit, car effectivement ces parcelles ne serviraient pas directement le projet urbain

Commentaire de la commission :

La commission comprend et approuve que les parcelles 1127 et 1128 soient retirées du périmètre.

11-11-n * PETITION au sujet d'un projet de méthanisation (à rapprocher du point 11-11-h Mr Rémy PASQUIER) réunissant 21 signatures. Projet situé entre les lieux-dits « Le Petit Olivet » et « La Belle étoile ». Les signataires font part de leurs craintes concernant des nuisances (olfactives, visuelles, liées au transport....), des risques (d'explosion, sanitaires, d'accidents dus à l'augmentation du trafic..) et des pollutions et tarissement des sources.

Ne sont pas opposés au projet mais sont inquiets de la proximité de leurs habitations.

Réponse de la commune :

L'unité de méthanisation fait partie des constructions admises au sein de la zone agricole dans la charte urbanisme et agriculture de Maine-et-Loire. C'est pourquoi le projet ne fait pas l'objet d'un zonage particulier.

Commentaire de la commission :

La commission constate que le dossier de PLU soumis à l'enquête publique ne fait pas état d'un projet de méthanisation. Cependant la commune confirme que ce projet est en préparation. La commission recommande une concertation préalable avec les riverains avant l'approbation du projet.

8.1.2 OBSERVATIONS RELATIVES A L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AU TERRITOIRE.

(présentation plus complète des observations : voir annexe 2)

14-1. Développement des voies cyclables (collectif citoyen de Beaupréau en Mauges.

Questions : la commune peut-elle

14-1-a - compléter la rédaction du PADD page 17, 1^{er} §, en y précisant :

- quel est le développement envisagé pour l'usage au quotidien et les liaisons fonctionnelles « inter-bourgs ».
- Quel commentaire la commune peut-elle faire à l'objectif de 500m de voies cyclables par an par commune déléguée ?

14-1-b - compléter l'OAP liaisons douces en montrant sur le plan p 86 un schéma plus complet des principes de liaisons douces entre les bourgs délégués (tiretés bleus).

14-1-c - compléter en conséquence les emplacements réservés pour les liaisons inter-bourgs.

Réponses de la commune :

Les liaisons douces ont été étudiées en collaboration avec le département (ATD), de manière à s'assurer de leur faisabilité opérationnelle. Des emplacements réservés ont été définis autant que nécessaires. Le collectif citoyen a été rencontré tout au long de la réflexion, qui s'est inscrite dans un schéma directeur plan vélo, auquel l'ADEME n'a pas souhaité donner suite.

Par ailleurs, plutôt que de réaliser 500 m de voies cyclables par an et par commune déléguée, la commune entend plutôt finaliser un itinéraire à la fois, au gré des priorités d'actions, de budget et des opportunités foncières.

Commentaires de la commission :

Dans la perspective de la transition énergétique, l'OAP liaisons douces est un beau projet qui devrait accompagner l'évolution des habitudes de mobilités des habitants en encourageant les alternatives à la voiture pour les liaisons inter bourg. La commission mesure l'ampleur du réseau à créer(environ 100 km) d'un coût certainement élevé (piste à plus de 3 millions d'euros), et qui sera soumis aux arbitrages budgétaires. Elle partage l'avis de la commune de se concentrer sur un itinéraire à la fois.

14-2. Vallée de l'Evre (Collectif citoyen et Mr Morinière)

Mr Morinière propose que soit définie une **OAP patrimoniale et touristique vallée de l'Evre et Beuvron**. Le collectif citoyen propose également des mesures de renforcement.

Questions :

14-2-a - quels commentaires la commune veut-elle faire à la proposition d'une OAP patrimoniale et touristique Vallée de l'Evre et Beuvron ? Envisagerait-t-elle d'y donner suite ?

14-2-b - la commune peut-elle compléter la rédaction du PADD, page 37, 1^{er} § :

- « rendre accessible certains tronçons » : y indiquer un objectif chiffré de linéaire rendu accessible et un calendrier ; quel commentaire la commune peut-elle faire sur l'objectif de 500m de voies de randonnée par an par commune déléguée ?

Réponse d'ensemble de la commune sur ces différents points.

Un GR de Pays est programmé pour l'été 2024 sur un total de 92 km entre Vezins et Notre Dame du Marillais, dont 20 à 30 km sur la commune de Beaupréau-en-Mauges. Les objectifs à travers la mise en service de ce GR sont le développement touristique le long de la rivière et la mise en valeur du patrimoine. Ce sentier, qui pourra être étendu au Beuvron, a fait l'objet d'un travail collaboratif avec Montrevault-sur-Evre, de manière à pouvoir irriguer toutes les communes déléguées. Une chargée de mission a été engagée pour une durée de 3 ans afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet

Commentaires de la commission : la réponse est pertinente. Un tel projet ne prend tout son sens que s'il est construit à l'échelle du cours de l'Evre jusqu'à son embouchure à Notre Dame du Marillais, et donc s'il est porté de manière collaborative par les communes concernées.

La commission note que la commune ne répond pas à la proposition d'OAP thématique sur la vallée de l'Evre.

14-3. Protection des haies (collectif citoyen)

Le PADD page 38 dit « identifier l'ensemble des haies (...) ». Or le règlement graphique n'identifie que les haies protégées.

Question n°14-3-a : la commune peut elle compléter la rédaction du PADD en y indiquant comment et dans quel délai l'identification de l'ensemble des haies sera réalisée ?

Réponse de la commune :

Toutes les haies bocagères du territoire ont été recensées en 2015 et protégées dans le règlement graphique. Le but est de protéger l'ensemble de la trame verte dans une logique pédagogique. Les cartes des haies hiérarchisées sont présentes en annexes du PLU.

Commentaires de la commission :

La réponse de la commune est inexacte : seules 25% des haies identifiées par le CPIE sont protégées. Le PADD page 38 parle de protection des haies fondamentales et principales, les autres haies étant simplement « identifiées dans une démarche pédagogique... ». Il serait souhaitable que le discours de la commune gagne en précision et que sa doctrine de protection des haies soit davantage clarifiée (haie fondamentale, haie principale, autre haie, trame verte, etc.).

Le collectif citoyen demande une commission consacrée aux haies. Par ailleurs le PADD page 38 dit « (...) pour engager un dialogue avec les agriculteurs, les élus et les environnementalistes afin de mettre en œuvre les mesures compensatoires ».

Question n°14-3-b : la commune peut-elle compléter le PADD en y précisant comment sera réalisé ce dialogue (commission réunissant les 3 parties citées ?)

Réponse de la commune.

Le but du PADD est de fixer les grandes orientations. La constitution du groupe de travail est à créer pour être opérationnel dès l'approbation du PLU.

Commentaires de la commission :

Le PADD donne les grandes orientations et à ce titre fixe page38, l'objectif d'un groupe de travail: identifier l'ensemble des autres haies dans une démarche pédagogique pour engager un dialogue avec agriculteurs, élus et environnementalistes afin de mettre en œuvre les mesures compensatoires adaptées à la réalité du terrain.

Il appartiendra à la commune de fixer une feuille de route à ce groupe de travail..

14-4. Agriculture (collectif citoyen):

Le collectif citoyen demande que place soit faite à l'agriculture biologique et à l'installation de jeunes. Le PADD p 26 dit vouloir « préserver le modèle productif agricole du territoire ».

Question n°14-4-a : la commune peut-elle compléter la rédaction de cet alinéa en précisant ce qu'est ce modèle, la place qu'il fait au développement de modèles d'agriculture peu consommateurs d'intrants (agriculture biologique ou autre) et les dispositions qu'il comprend pour faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs, y compris non issus du milieu agricole et recherchant du foncier ?

Reformulation de la question par la commission

Réponse de la commune :

Pas de réponse au titre du PLU.

Commentaires de la commission :

Le PADD indique vouloir promouvoir un modèle agricole « en tant que pourvoyeur d'emplois directs et indirects » et fait référence à la mise en œuvre du projet alimentaires de territoire. Il n'a pas vocation à entrer davantage dans les modalités de réalisation, celles-ci relevant du monde agricole et de ses parties prenantes.

14-5. Protection des arbres de La Loge (collectif citoyen)

Renvoi à la question déjà posée par le public (questions 11-3-a et 11-3-e du PV)

Réponse de la commune:

Le réaménagement de la Loge doit prendre en compte certains arbres ; la commune fera le maximum pour préserver et éventuellement compenser. A signaler au besoin que la commune a engagé un programme de verdissement : 1 naissance 1 arbre, celle-ci étant soucieuse de préserver les arbres, remarquables ou pas.

Commentaire de la commission:

L'emplacement du projet de cinéma paraît pertinent mais la commune ne s'engage pas vis-à-vis des chênes centenaires. La commission estime que le projet devra préserver la majorité d'entre eux.

14-6. Protection des espaces naturels et agricoles (Sauvegarde de l'Anjou)

Renvoi aux questions PPA, questions 211 à 215.

14-7. Eaux usées (Sauvegarde de l'Anjou).

Question n° 14-7-a. Quel commentaire la commune veut-elle faire à la demande de la Sauvegarde de l'Anjou de remplacer les zones 1AU par des zones 2AU dans les communes déléguées de La Jubaudière, Gesté, Jallais, Villedieu-la-Blouère, Andrezé et La Poitevinière en raison d'insuffisance de l'assainissement des eaux usées ?

Réponse de la commune :

En application de l'article R 151-20 CU, seront classés en 1AU les secteurs pour lesquels le réseau d'assainissement est en mesure de traiter les effluents de l'ensemble de la zone et en 2AU dans le cas contraire. Un point précis de la situation de l'assainissement collectif dans chaque commune délégué sera opéré avant l'approbation du PLU pour pouvoir procéder aux arbitrages nécessaires. A titre d'exemple, les études plus précises sur La Jubaudière montrent que la capacité nominale de la station est notoirement sous-évaluée (au-moins 2.500 EH).

Commentaires de la commission :

prend acte de la réponse, cohérente avec la réglementation

14-8. Préservation de la biodiversité et protection de boisements. Pour répondre aux observations de la Sauvegarde de l'Anjou, voir les questions 225 et 231 des PPA.

14-9. Fragilité juridique du PLU.

La Sauvegarde de l'Anjou conclut son avis en disant : « le projet de PLU n'est pas compatible avec le SCoT. Cela fragilise le document du point de vue juridique ».

Question n°14-9-a. Quel commentaire veut ici apporter la commune ?

Réponse de la commune :

La Sauvegarde de l'Anjou ne précise pas en quoi le projet de PLU ne serait pas compatible avec le SCoT. Consulté en tant que PPA, Mauges communauté a émis un avis favorable au projet de PLU.

Commentaires de la commission :

La non-compatibilité éventuelle du projet de PLU avec le SCoT, et la fragilité juridique qui pourrait en découler, serait à apprécier par des juristes. La commission, quant à elle, n'a pas relevé de point sur lesquels le projet de PLU ne serait manifestement pas compatible avec le SCoT.

- ZONAGE EAUX USEES ET PLUVIALES

12 - Eaux Pluviales (EP)

12-1 ANDREZE

12-1-a *Monsieur et Madame PASQUIER Michel (propriétaires de la parcelle 820) estiment insuffisants le diamètre et l'entretien de la buse située en bas de leur terrain, ce qui provoque des risque d'inondation de leur sous sol en période de fortes pluies.

Réponse de la commune :

Observation transférée au service gestionnaire du réseau.

Observation de la commission :

ce point ne concerne pas le zonage pluvial.

12-2 GESTE

12-2-a *Monsieur Bernard BLANLOEIL (parcelle 1100). Demande ce qui est prévu concernant un problème d'évacuation des eaux pluviales dans la rue devant chez lui.

Réponse de la commune :

Observation transférée au service gestionnaire du réseau

Observation de la commission :

ce point ne concerne pas le zonage pluvial.

13 - Eaux Usées (EU)

13-1 LE PIN-EN-MAUGES

13-1-a *Mr André BOUSSEAU, demande à être raccordé à la STEP car elle est proche. Vu la topographie, ce raccordement serait peu coûteux et fonctionnerait en gravitaire sans aucune difficulté.

Réponse de la commune :

Observation transférée au service gestionnaire du réseau ; la faible densité bâtie et la distance par rapport à la station d'épuration militent pour le maintien de solutions d'assainissement non collectives.

Commentaire de la commission :

la commission prend acte de la réponse.

8-2 Les questions issues de l'avis des PPA

21 - Observations sur la consommation foncière (DDT-CDPENAF-MRAe- CCI -ChAgri- CD49-Mauges communauté) :

• 211- Habitat :

a - Limiter à environ 50% les possibilités de construction en zone U et 1AU et proposer le reste en 2AU.

Réponse de la commune:

L'élaboration du PLU à l'échelle de la commune nouvelle a permis de restituer près de 320 ha de zones urbaines ou à urbaniser aux zones

agricoles, naturelles et forestières. Le choix a également été fait d'aller vers davantage de reconquête urbaine (35% des constructions minimum dans l'enveloppe urbaine contre 30% imposés par le SCoT ; lancement d'une OPAH-RU). La distinction U-1AU/2AU ne répond pas à des critères arithmétiques, mais résulte du respect des articles R 151-18 et R 151-20 du code de l'urbanisme. Cela dit, la reconquête urbaine coûte cher et nécessite du temps ; malgré un classement U ou 1AU, tout ne pourra se faire du jour au lendemain.

Commentaire de la commission:

La commission considère que la collectivité est à même de définir les meilleurs compromis entre ce qu'il serait souhaitable de faire (densification avant extension urbaine) et ce qu'il est possible de faire (notamment en raison de la rétention foncière ou des possibilités effectives de réemploi des logements vacants).

b - Compléter les OAP pour que :

- les densités fixées par le SCoT soient mieux respectées
- un dispositif opposable donne la priorité à la densification urbaine avant l'extension.

Réponse de la commune :

Les densités fixées par le SCoT sont respectées, les OAP concernant les opérations en extension urbaine (7 secteurs/17, plus éloignées du centre-bourg) imposant a minima le respect des densités minimales fixées par le SCoT et les OAP concernant des opérations en densification/renouvellement urbains (10 secteurs/17) imposant à minima le respect des densités minimales fixées par le SCoT et invitant à tendre vers les densités recommandées.

Commentaire de la commission

La commission estime:

- que la commune à atteint globalement les objectifs du SCoT(DOO page71).
- pour la densification urbaine avant extension, voir commentaire au 211 ci-dessus.

c -Par ailleurs mettre en cohérence les objectifs de production de logements conventionnés des OAP avec ceux du PLH de Mauges Communauté. Le CD 49 demande une production de 50% de PLAI parmi les logements locatifs sociaux.

Réponse de la commune :

Le PLH de Mauges communauté n'est pas encore approuvé. Néanmoins, la commune souhaite intégrer ses orientations en précisant qu'il sera réalisé entre 10 et 15% de logements locatifs sociaux au global (allant d'opérations contenant 100% LLS à d'autres sans aucun logement social). Par ailleurs, la commune mène dès à présent des opérations urbaines avec des bailleurs sans que ces projets soient classés en OAP dans le PLU.

Commentaire de la commission

La commission prend acte

- 212 - Projet ZA Grande Lande : Il est demandé de ne pas étendre la ZA de la Grande Lande et de laisser le terrain d'extension envisagé en zone A.

Réponse de la commune :

Voir réponse question n°31

Commentaire de la commission: voir commentaire suite question 31 et réponse, page 70.

- 213 - La réserve foncière classée 2AU , à la Chapelle du Genêt, à côte du lycée de Beaupréau : En l'absence de justification laisser le terrain en zonage A

Réponse de la commune:

Cette réserve foncière nécessitera une modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation ; cette dernière sera mise à profit pour définir une OAP et préciser la vocation des lieux. Aujourd'hui, ce qui est sûr, c'est que des surfaces devront être vouées à l'habitat pour satisfaire les besoins de développement de la polarité principale, l'implantation du collège public (ouverture prévue par le Département à la rentrée de 2023), l'extension du lycée (pose de modulaires en prévision de l'ouverture d'une 6^{ème} classe de 2^{nde}).

Commentaire de la commission

la commission constate que les projets ne manqueront pas. Elle considère qu'en attendant la décision définitive sur le lieu d'implantation du collège, la commune doit mettre en place un zonage permettant de répondre à la situation et à ses besoins. Laisser le zonage en A ne répond pas à cette attente, car il autoriserait des constructions agricoles sur ce secteur.

- 214 - la réserve foncière Ap à la Jubaudière : En l'absence de justification laisser le terrain en zonage A.

Réponse de la commune :

Dès l'installation du jeune exploitant, il a été négocié le principe de ne pas construire de bâtiment agricole non démontable au sein du secteur Ap pour ne pas hypothéquer l'avenir.

Commentaire de la commission

la commission approuve le classement Ap. Il permet de conserver l'espace pour de la production agricole, sans que pour autant des constructions agricoles viennent compromettre à terme de nouveaux développements d'urbanisation.

- 215 – STECAL : En ce qui concerne les STECAL, il est demandé :
 - de justifier les périmètres de façon à limiter les surfaces concernées conformément aux avis DDT et CDPENAF.
 - d'autoriser l'hébergement touristique léger en zone NTc conformément à la demande de Mauges Communauté.

Réponse de la commune :

Les localisations et les délimitations des STECAL ont été vues avec les porteurs de projets toujours dans un respect de limitations de la consommation foncière et en prévision d'un projet d'intérêt général pour le territoire. Des réductions de surfaces semblent possibles sur certains secteurs, voire une bascule en sous-zonage.

Par ailleurs, il est rappelé que les projets d'hébergement touristique léger sont déjà autorisés en Ntc dans la sous-destination « logement ».

Commentaire de la commission

La commission partage la réponse de la commune

- 216 - Intermodalité : un pôle d'échange multi modal est prévu sur Beaupréau, OAP EQ1. Mauges communauté : « il aurait été intéressant de prévoir un emplacement réservé », à la place de l'OAP .

Réponse de la commune

La commune a fait le choix de l'OAP, pas de l'emplacement réservé

Commentaire de la commission

Sans commentaire

- 217 - Surface des ZA : Mauges Communauté demande :
 - que les chiffres fournis dans le rapport de présentation soient actualisés
 - et pour le PADD que la centaine d'hectares indiquée page 21 soit ramenée à 60 ha.

Réponse de la commune

Afin de ne pas avoir à actualiser les chiffres à chaque cession foncière, il a été décidé de réfléchir à la satisfaction des besoins du PLU sur 13 ans (les 3 années d'étude plus les 10 ans de vie supposés du PLU). Concernant la différence entre 60 et 100 ha, il est noté que le PLU parle de surface totale intégrant les voiries, les aménagements paysagers, les bassins de rétention ... alors que Mauges Communauté parle de surfaces cessibles.

Commentaire de la commission

La commission prend acte

22 - Modifications demandées pour les pièces du PLU opposables aux tiers (DDT- CD49-CDPENAF-Ch Agri -Mauges com- MRAe) :

- 221 - limitation de surface d'extension en zone A: rester dans la même logique que la charte agriculture et urbanisme, et limiter les extensions des habitations existantes à 30m² ou 30% supplémentaire à partir de l'emprise au sol existante.

Réponse de la commune

Avis favorable pour comptabiliser les extensions limitées en « emprise au sol » et non pas en surface de plancher, et revoir le quantitatif.

Commentaire de la commission

La commission prend acte

- 222 - Volet routier :
 - pour le secteur de la 2x2 voies, RD752, autoriser dans le règlement les affouillements et exhaussements.
 - pour l'ensemble du réseau, prendre en compte les marges de recul.

Réponse de la commune :

Avis favorable.

Commentaire de la commission

La commission prend acte

- 223 - Changement de destination en zone N et A : l'attention est attirée sur la nécessité de modifier la présentation du règlement en y ajoutant une liste des sites concernés et par site une fiche explicative des critères retenus.

Réponse de la commune :

Un titre sera ajouté au dernier document du règlement

Commentaire de la commission

La commission prend acte pour la liste mais a obtenu une réponse négative (voir PP2-Q23 ci-après) concernant plus de détail sur chaque cas.

- 224 - Changement de destination pour les locaux commerciaux (Mauges Com-CCI) :
 - Il est recommandé de limiter la servitude sur deux axes à Beaupréau et de mettre en cohérence les documents graphiques et écrits.
 - la CCI demande que seul le changement en logement soit interdit et ceci seulement pour les emplacements qui répondent aux exigences d'exploitation commerciale.

Réponse de la commune :

La commune n'entend pas modifier les règles proposées, à l'exception des destinations autorisées en changement de destination qu'il est proposé d'élargir au secteur de la restauration.

Commentaire de la commission

La commission prend acte.

- 225 - Règlement en zone N : il est demandé d'identifier les cœurs de biodiversité et les zones humides primordiales, et les classer en sous zonage Np plus protecteur au sein duquel les exhaussements et affouillements pour les besoins liés à l'agriculture ne seront pas autorisés.

Réponse de la commune :

Concernant les zones humides, la charte urbanisme et agriculture de Maine-et-Loire souligne que dès lors que des études approfondies ont été réalisées, les zones humides peuvent figurer dans le règlement graphique. Selon leurs rôles et enjeux, les zones humides peuvent être qualifiées selon 3 niveaux. Des prescriptions adaptées sont proposées en conséquence :

- zone humide majeure : protection stricte interdisant toute construction et/ou tout aménagement (affouillements, exhaussements ...),
- zone humide dont la préservation est compatible avec certains aménagements,
- zone humide de moindre importance ne nécessitant pas de protection particulière ».

En vertu de ces principes, les zones humides primordiales ou principales ont fait l'objet d'une protection stricte (P22 du règlement), interdisant les exhaussements et affouillements.

Commentaire de la commission

La commission prend acte.

- 226 - stationnement des véhicules en zone Uy : revoir la disposition complémentaire de stationnement à moins de 300 m du lieu du projet d'urbanisation, disposition qui risque d'être non applicable sans accord de concession.

Réponse de la commune :

Cette règle s'inscrit dans une des orientations du SCOT sur la mutualisation des stationnements.

Commentaire de la commission

La commission prend acte

- 227 - Performance énergétique des futurs bâtis : La MRAe estime souhaitable d'introduire dans les OAP des mesures pour fixer des objectifs pour les constructions nouvelles de types BBC ou BEPOS, mais aussi d'envisager des équipements de production d'énergie renouvelable.

Réponse de la commune :

Le territoire s'est engagé dans la transition énergétique en encourageant et en investissant dans les économies d'énergie et dans les énergies renouvelables (OPAH-RU, TEPCV, TEPOS, Mauges énergies ...).

Commentaire de la commission

En ce qui concerne les BBC et BEPOS, la commission considère l'idée très pertinente. Elle note cependant que ces réalisations ont un coût d'investissement élevé, et se demande comment celui-ci pourra être financé.

- 228 – Bâtiments agricoles : la chambre d'agriculture demande de la souplesse dans les dispositions traitant de la qualité architecturale et paysagère de ces bâtiments.

Réponse de la commune

Le maintien des règles proposées est souhaité, en apportant juste de la souplesse motivée par des contraintes techniques.

Commentaire de la commission

La commission prend acte.

23 - Observations d'ordre environnemental (DDT- CDPENAF- Ch Agri- CRPF - Mauges com - MRAe)

- 231 - Espaces forestiers : il est demandé le maintien en EBC des petits espaces boisés de 4ha et moins.

Réponse de la commune

Le choix de ne pas protéger les petits boisements résulte du constat fait par les élus que les petits boisements sont souvent des espèces monospécifiques (châtaigniers), qui font l'objet d'une exploitation régulière. Par ailleurs, il n'a pas été constaté de déboisement lors de la décennie écoulée. En l'absence d'enjeux, les élus ont fait le choix de ne pas définir de protection, celle-ci ne servant guère qu'à apporter des complications au quotidien lors des coupes et abattages.

Commentaire de la commission:

La commission estime que ce classement en EBC des petits espaces boisés ou, à minima, de les identifier au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme en intégrant au règlement écrit un dispositif protecteur, est utile pour protéger le peu de couverture boisée dans le secteur. L'abattage des arbres peut s'effectuer sur autorisation municipale.

- 232 - Trame bocagère (MC, MRAe) : Bien que ce sujet ait été étudié, il serait souhaitable que les documents graphiques et l'OAP TVB, affichent une hiérarchisation des haies.

réponse de la commune

Le but est d'être vigilant sur l'ensemble de la trame verte. Les hiérarchisations des haies sont présentes sur cartes en annexes du PLU.

Commentaire de la commission

Le CPIE a effectué l'inventaire, l'annexe du PLU en fait état et un groupe de travail sera constitué sur le sujet. Les dispositions permettant que la vigilance sur la trame verte soit effective devront être précisées.

- 233 - risque de pollution pour les OAP sur les friches industrielles : la MRAe recommande de préciser la compatibilité des sols avec les usages envisagés et de vérifier l'absence de pollution des sols avant toute urbanisation.

Réponse de la commission

Un diagnostic pollution est fait systématiquement. Au besoin, cette obligation pourra être rappelée dans les OAP.

Commentaire de la commission

La commission partage la réponse de la commune.

- 234 - Trame bleue : Essentiellement constituée par l'Evre, cette trame, en zone N devrait faire l'objet d'un classement en un sous-zonage spécifique. Par ailleurs le SCoT invite à fixer une distance d'inconstructibilité autour du lit de la rivière.

Réponse de la commune

Une distance minimale d'inconstructibilité sera fixée aux abords du lit de la rivière ; les communes limitrophes seront interrogées pour définir une règle commune.

Commentaire de la commission

La commission prend acte.

- 235 - Eaux usées (DDT - CDPENAF - MRAe) : Attendre la mise aux normes de la STEP de La Jubaudière avant d'ouvrir des secteurs à de nouvelles urbanisation importantes.

Réponse de la commune

Attente des conclusions des études en cours avant de statuer définitivement

Commentaire de la commission

Compte -tenu de réunions récentes, pendant l'enquête sur ce sujet, la commission rejoint la position de la commune.

- 236 - Nuisances sonores : Un point a été souligné à La Poitevinière pour le site de l'OAP P 1, habitat, de "la Billauderie", où la proximité de la salle des fêtes et de son parking pourrait créer des nuisances sonores potentielles.

Réponse de la commune

D'autres centre-bourgs sont également concernés par l'implantation de salles des fêtes, sans que cela ne soit relevé.

Commentaire de la commission

La commission appelle l'attention sur ce point car il est reconnu que les salles des fêtes et de sports sont des lieux bruyants (activités et voitures) en particulier les week-end.

24 - Observations diverses

- 241 - Patrimoine- tourisme :

- Il est demandé un zonage Np autour des monuments historiques suivants; le château des Hayes Grasselin à Andrezé et le manoir de la Chaperonnière à Jallais.

Réponse de la commune :

Ces demandes n'ont jamais été évoquées auparavant dans le porter à la connaissance de l'Etat. La commune interrogera les services de l'Etat lors de la réunion PPA préalable à l'approbation du PLU pour en connaître les motivations. En l'état, il est noté que ces demandes concernent des édifices très dégradés et concernés par la présence d'activités agricoles au plus près.

Commentaire de la commission

La commission a pu constater l'état très dégradé du château et s'interroge sur l'utilité de mettre en place ce périmètre.

- De même un périmètre délimité des abords (PDA) devra être matérialisé au règlement graphique de la commune déléguée de Beaupréau.

Réponse de la commune :

La commune a fait une demande d'instauration de PDA sur la commune déléguée de Beaupréau auprès de l'UDAP, sans réponse de ce service à ce jour.

Commentaire de la commission

La commission prend acte.

- Le Conseil Départemental répertorie 14 sites remarquables et s'étonne qu'au-delà de la déclaration de portée générale du PLU de vouloir préserver

le patrimoine, peu ou pas de mesures opérationnelles aient été prononcées qui auraient permis une préservation effective.

Réponse de la commune

Le Conseil Départemental a listé un certain nombre de patrimoines, à ce jour, non identifiés dans le PLU. Le sujet sera abordé lors de la réunion PPA préalable à l'approbation du PLU car il semble que certains édifices n'existent plus (ex : château de la Forest à Gesté démoli en 1967) ou ont été mal restaurés (ex : villa Musset à Beaupréau).

Commentaire de la commission

La commission constate que le sujet est pris en compte et sera traité en réunion PPA.

- 242 - Liaison à vélo : Mauges communauté souhaite que soient évoquées les liaisons cyclables au sein de Beaupréau historique ainsi que la voie spécifique cyclable qui bordera le projet de 2x2 voies.

Réponse de la commune

Dès lors qu'une déviation est créée, l'ancienne voie est fléchée vélo. Par ailleurs, un plan vélo est en cours de réflexion.

Commentaire de la commission

La commission prend acte pour la 2x2 voies, mais ne trouve pas de réponse sur les liaisons cyclables dans Beaupréau.

8-3 : les points particuliers de la commission

➤ **PP1 - Habitat - logements locatifs sociaux**

Q 11 : La commune estime t'elle qu'il y a bien cohérence entre PADD et OAP ? Les OAP, opposables, aux tiers, sont-elles suffisamment directives en la matière?

Réponse de la commune

L'objectif est bien de produire entre 10 et 15% de logements sociaux sur l'ensemble du territoire.

Commentaire de la commission

La commission prend acte, tout en se demandant si ce % est suffisant pour répondre aux attentes et possibilités financières contraintes d'une partie de la population (rapport de présentation pages 15 et 16).

➤ **PP2 - Règlement**

Q21: *La commune envisagerait-elle de numéroter les articles du règlement afin de rendre un référencement plus aisé?*

Q22 : *La commune pourrait-elle mettre la légende sur chaque plan?*

Q23 : *la commune pourrait-elle placer avant cette présentation une liste faisant l'inventaire et adjoindre par lieu d'application une brève notice de présentation?*

Réponse de la commune

Q21: Oui, pour une meilleure lisibilité.

Q22: Oui à ajouter.

Q23: Les demandes de changements de destination devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF (en zone A) ou du CDNPS (en zone N) lors de la demande de changement de destination (article L 151-11 2 CU). Il ne semble pas nécessaire de rajouter plus d'informations encore au stade du PLU.

Commentaire de la commission

La commission prend acte

➤ **PP3 - ZA de la Grande Lande**

Q31 : *la commune pourrait-elle clarifier le niveau de la ZA : structurante, intermédiaire ou artisanale?*

- Faire de la GL une zone structurante implique-t-il qu'elle soit élargie à terme au-delà de 5,95 ha et cause de ce fait un nouvel empiètement sur des terres agricoles ? (Pour rappel : les Landes Fleuries 24,4 ha, Actiparc 53,5 ha, la Pierre Blanche (Jallais) 15,3 ha).

- En plus des éléments apportés dans le rapport de présentation (01b, page 9), et vu les avis des PPA, la commission demande un complément d'arguments expliquant en quoi l'extension de la Grande Lande est un bon projet.

Réponse de la commune

Au sens du SCoT, et pour la durée de vie de ce PLU, la zone de la Grande Lande est considérée en tant que zone artisanale. Le SCoT autorisant jusqu'à 10 hectares d'extension pour les zones artisanales de Beaupréau-en-Mauges, l'extension envisagée est largement compatible avec les orientations du SCoT.

Néanmoins, le PADD a voulu exprimer la volonté future des élus de Beaupréau-en-Mauges de ne plus chercher à étendre la zone ActiParc de Beaupréau, en raison de la proximité de zones humides et de la volonté de ne pas concurrencer la ZA de Belleville à Saint-Pierre-Montlimart. Une réflexion a donc été engagée avec Mauges communauté pour flécher le développement économique futur de Beaupréau-en-Mauges sur la zone de la Grande Lande, qui deviendrait ainsi à terme la future zone structurante de la commune, sous réserve que la révision

du SCoT à venir entérine ces orientations politiques. Contrairement à ce qui est écrit ci-dessus, le choix de cette zone est motivé par son excellente desserte routière (proximité de la 2x2 et d'un échangeur sécurisé), la prévision du contournement nord de Cholet, et le souhait de réduire le trafic poids lourd à hauteur de l'agglomération de Beaupréau.

Pour rappel, l'élaboration du PLU à l'échelle de la commune nouvelle a permis de réduire de 92 ha les zones UY et de 62 ha les zones 1AUy (sans parler des réserves foncières 2AUy revues à la baisse également). Le projet de développement économique sur Beaupréau-en-Mauges semble donc des plus raisonnables ; l'extension à court terme de la Grande Lande vise à satisfaire des besoins d'entreprises liées au transport et à la logistique, dont 4 ha pour une entreprise locale qui souhaite pérenniser son implantation locale.

Commentaire de la commission

La commission note les arguments avancés par la commune et la clarification qu'elle apporte sur l'évolution du statut de la Grande Lande, actuellement zone artisanale et à terme zone structurante, si telle est l'évolution retenue par le futur SCoT.

L'argumentation des PPA opposées à l'extension de la Grande Lande n'est pas non plus sans fondement. Les arguments des PPA reposent sur les points suivants :

- le site de la Grande Lande est mal adapté, compte tenu de la localisation des zones d'activité et des axes structurants dans cette partie sud ouest du département, et de son accessibilité (CCI). La commune marque son désaccord. La commission n'a pas l'expertise territoriale suffisante pour en juger, mais note que la Grande Lande est située sur le seul axe 2X2 voies qui dessert la commune, axe qui a d'ailleurs vocation à être prolongé vers le nord et bénéficie d'un aménagement performant de giratoires dans les deux sens.

- l'extension de la Grande Lande est inutile au regard de la place encore disponible dans les autres ZA. Ici, la commission considère qu'il faut se référer aux dispositions du SCoT. La commune confirme dans sa réponse que la Grande Lande est une zone artisanale (ce qui jugée surprenant par Mauges Communauté qui dit que « le fait de mettre du foncier sur cet axe la positionne pour l'instant comme zone intermédiaire »). Pour les zones artisanales, le SCoT ne semble prévoir que 10 ha sur 20 ans . Pour les parcs intermédiaires le SCoT dit qu'une extension est possible si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante excluant de ce fait une catégorie d'entreprises demandeuses. La commission constate que la commune n'a pas apporté les éléments montrant que les conditions pour que la Grande Lande soit étendue sont remplies.

- elle provoque une consommation d'espace préjudiciable à l'agriculture. La commission estime que certes le principe de réduction des surfaces urbanisées est un fil directeur inscrit dans la loi, cependant la mise en œuvre de ce principe est cadrée par le SCoT. En l'occurrence, et selon les déclarations de la commune, le SCoT actuellement en vigueur autorise la surface d'extension envisagée pour la Grande Lande.

- un tel projet s'il devait être structurant, ne relève pas de l'échelon communal mais de celui de la communauté de communes ou du bassin de vie. La commission considère que la discussion au niveau supra communal a eu lieu lors de l'élaboration du SCoT actuellement en vigueur. Une nouvelle discussion devra être ouverte lors de la révision de ce SCoT. C'est alors que pourra être décidé si la Grande Lande a vocation ou non à devenir une zone d'activité structurante. (le bilan du SCoT doit être établi au plus tard dix ans après son approbation afin de pouvoir être poursuivi).

- Actuellement la ZA de la Grande Lande ne comporte qu'un bâtiment (ancien entreprise agricole justifiée à l'époque) d'une surface équivalente à un terrain de football, sous employé et qui s'avère comme isolé dans un environnement agricole. Soit le bâtiment perdure tristement en l'état, soit le bâtiment disparaît pour laisser place à un paysage agricole avec un double giratoire sous employé, soit la ZA actuellement artisanale se développe, et un acquéreur existe pour 4ha selon la commune, et permet ainsi une nouvelle dynamique du secteur avec l'ouverture potentielle d'un plein emploi du bâti existant.

- La ZA de la Lande Fleurie disposerait selon la DDT d'une surface disponible de 5.7 ha. La commission constate sur le terrain que cette surface est située au Sud-est de la ZA, avec déjà des implantations présentes et se trouve très éloignée du giratoire d'accès.

En conséquence, la commission estime qu'il n'y a pas de raison opposable qui empêcherait l'extension de la Grande Lande, sinon que la commune doive d'abord apporter des arguments plus complets pour démontrer que toutes les conditions fixées par le SCoT aujourd'hui en vigueur sont bien réunies.

➤ **PP 4 - Zone 2AU, limitrophe de Beaupréau sur le territoire de la Chapelle du Genêt**

Q 41:

- à la lecture du dossier on comprend qu'un espace pourrait être réservé pour un collège public sur la zone 2AU de la Chapelle du Genêt. Si tel est le cas, faut-il lui attribuer une surface aussi importante ? Si ce n'est pas le cas, où serait situé un tel projet ?

- Si tel est le cas, la réservation de cet espace doit-elle obligatoirement passer par un zonage 2AU ? D'autres options ne seraient-elles pas tout aussi adaptées (par exemple un classement Ap interdisant que des installations agricoles ne viennent interdire la réalisation du projet, suivi d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) ?

- Mauges communautés propose que le collège public soit situé à St Pierre Montlimard en vue d'équilibrer les fonctions urbaines entre St Pierre et Beaupréau en Mauges. Quel est l'avis de la commune sur une telle proposition ?

Réponse de la commune

Cf. question 213.

Commentaire de la commission

Cf. question 213

➤ **PP 5 - Compatibilité entre activité et habitat à Jallais**

Q51 : Si déplacer l'entreprise, objet du litige de bruit et de circulation de SPL, ne semble pas possible à court et moyen terme, quelle solution serait envisageable?

Réponse de la commune

Cf. question 11-5-f.

Commentaire de la commission

La commission recommande aux parties prenantes de se concerter pour tenter de trouver un compromis.

➤ **PP7 - Règlement local de publicité**

- Le code de l'environnement, art L581-14 à L581-14-3 fixe les prescriptions applicables en la matière.

Q71: la commune envisage-t-elle de mettre en place ce règlement annexé au PLU?

Réponse de la commune

La commune s'est interrogée sur l'intérêt de réaliser un RLP en parallèle de l'élaboration du PLU. Elle a fait le choix de ne pas y donner suite.

Commentaire de la commission

La commission prend acte.

➤ **PP8 - Energies renouvelables**

- Méthanisation : le PADD et le rapport de présentation évoque un projet de méthanisation en réalisation 2018-2019.

Q81: outre ce projet, d'autres projets sont-ils en préparation? Comment la commune appréhende t'elle l'insertion paysagère de ce style de projet ?

- Eolien : le diagnostic présente un couloir favorable sur la commune avec trois sites installés. Le PADD cite "participation à des projets éoliens".

Q82 : ce développement du domaine de l'éolien est-il à l'ordre du jour sur la commune?

- Photovoltaïque à terre: si la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) refuse actuellement les projets sur terrain classé A, elle admet des parcs terrestres sur des terres classées A mais réputées de faible productivité ou incultes.

Q83 : un inventaire des possibilités a t'il été tenté? Quelle est la politique de la commune en ce domaine?

Réponse de la commune

Q81: Projet toujours en cours ; l'intégration paysagère est étudiée au cas par cas.

Q82: Le projet éolien des Grands Fresnes à La Poitevinière s'inscrit dans le projet stratégique EnR du territoire.

Q83: Pas d'inventaire connu à ce jour. La politique communale est d'autoriser les centrales photovoltaïques au sol uniquement sur les terrains qui ne sauraient

être valorisés par l'agriculture (ancienne carrière, centre d'enfouissement de déchets).

Commentaire de la commission

La commission prend acte des réponses et rappelle qu'elle estime nécessaire que soit conduite une concertation préalable pour le projet de méthaniseur sur la commune de Villedieu la Blouère.

➤ **PP 9 - Déchetteries**

Q91 : la commune peut-elle ajouter au PLU une cartographie actuelle des déchetteries (zonage spécifique éventuel) et envisage t'elle de futurs sites pré localisés; l'ensemble à répertorier au PLU avec un zonage spécifique?

Réponse de la commune

Il en existe trois à ce jour : ZA Dyna Ouest à Beaupréau, Brangeon à La Poitevinière et la Petite Roche à Jallais. Cette dernière sera remplacée par une nouvelle installation au sein de la ZA de la Pierre Blanche.

Commentaire de la commission

La commission prend acte

➤ **PP10 - Stockage des déchets inertes**

Q 101 : la capacité de ces sites est-elle suffisante pour faire face aux besoins pour les 10 ans à venir?

Réponse de la commune

Le site de Beaupréau n'est plus répertorié en ISDI ; en revanche, la carrière du Guichonnet à Saint-Philbert-en-Mauges sera reconvertie en ISDI.

Commentaire de la commission

La commission note la réponse, mais ne sait pas si la capacité sera suffisante.

➤ **PP11 - Zonage d'assainissement**

Q 111: le PLU peut-il comporter deux pièces distinctes, l'une sur les eaux usées et l'autre sur les déchets ?

Q 112 : la commune peut-elle

- fournir ici un tableau complet et mis à jour de l'état des STEP (le rapport de présentation utilise des données de 2014)

- indiquer où en est la réalisation du Schéma Directeur d'Assainissement et les dispositions principales qu'il prévoit en vue du bon fonctionnement de l'assainissement sur le territoire de la commune ?

Réponse de la commune

Q111: Oui à revoir.

Q112: Cf. question 14-7.

Commentaire de la commission

Q111: dont acte

Q112: prend acte de la réponse, cohérente avec la réglementation

➤ **PP 12 - Zonage eaux pluviales**

Q121 :

- le titre du document peut-il être modifié (règlement au lieu de rapport) ?
- l'organisation du document peut-elle être améliorée pour mettre en valeur les dispositions particulières qui s'appliquent aux territoires communaux et à leurs habitants et aménageurs ?

Réponse de la commune

- Oui modifier le « rapport » en « règlement eaux pluviales ».
- Oui sur le fond et la forme, des précisions doivent être apportées pour des meilleures compréhensions (notamment au sujet de la méthode préconisée et des interprétations de résultats).

Commentaire de la commission

La commission prend acte

➤ **PP13 - Secteurs particuliers (SCAP)**

Q131 : la commune a-t-elle prise des mesures particulières à ce sujet?

Réponse de la commune

Pas à ce jour.

Commentaire de la commission

La commission prend acte

IX - OBSERVATIONS GENERALES DE LA COMMISSION

Dans ce paragraphe, la commission présente quelques points qui ont attiré son attention.

- **Urbanisme- habitat** : les PPA demandent de mettre une règle stricte et opposable pour imposer aux investisseurs de densifier d'abord l'enveloppe urbaine avant de faire de l'extension. Cette demande des PPA paraît difficilement applicable en raison des délais nécessaires pour acquérir le foncier et donc rester dans ce laps de temps sans aucun développement.
- **ZA de la Grande Lande**: Le sujet oppose la commune à une majorité de PPA, notamment les services de l'Etat, la CCI et la CDA. Tous ont des arguments fondés et qui méritent

attention. La commission estime que le SCoT en vigueur est la référence à respecter et que la décision d'étendre ou non la Grande Land doit être prise en compatibilité avec ce SCoT. Ce sera à la commune d'en apporter toutes les justifications (respect des conditions d'extension des zones d'activité).

- OAP de la Chapelle du genêt: la commission a pris acte des nombreuses contestations sur le périmètre de cette OAP et de l'engagement de la commune disant que les propriétaires qui ne voudront pas vendre, conserveront leur bien. La commission estime que le périmètre de cette OAP doit être revu afin de trouver les compromis nécessaires dans le cadre d'une concertation.
- Petits espaces boisés de 4ha et moins: La commission note que quasiment seule la commune souhaite ne pas classer en Espace Boisé Classé (EBC) les bois de 4ha et moins, alors que nombre de PPA demande le classement EBC. Parce que le classement EBC n'interdit pas l'exploitation des arbres et permet la garantie d'une réelle protection surtout ici dans les Mauges où les espaces boisés sont peu nombreux, la commission considère l'avis PPA comme le plus pertinent.
- Vallée de l'Evre: la commission note que si l'OAP thématique proposée ne semble pas retenue, en revanche le périmètre d'inconstructibilité et le projet du Pays de chemin de type GR sont des éléments incontestables de mise en valeur de la vallée.
- Création de pistes cyclables entre les bourgs: des souhaits ont été exprimés dans le cadre de la consultation pendant l'enquête. La commune entend travailler par axe et au rythme de ses capacités budgétaires.
- Les chênes anciens du lieu dit "La Loge" à Beaupréau, site du futur cinéma: la commission considère le projet de nouveau cinéma pertinent et bien placé mais estime indispensable de maintenir la majorité des chênes anciens du secteur.
- STECAL ALFI du Pin-en-Mauges: la commission considère l'extension de périmètre comme indispensable pour le développement de l'entreprise.
- Projet d'usine de méthanisation (pétition): La commission a découvert ce projet en cours d'enquête et pense qu'une concertation avec les riverains est indispensable. Par ailleurs, il sera nécessaire au décideurs de mesurer préalablement l'ampleur du projet, ses nuisances et son intégration paysagère.
- Protection des haies: un inventaire complet a été réalisé mais seulement 25% des haies sont protégés; le reste faisant l'objet d'une concertation tripartite dans un cadre pédagogique. La commission s'interroge sur le caractère suffisant de niveau de protection et pense qu'un autre classement plus conséquent serait plus sécuritaire pour l'environnement.

- Protection des zones humides. Les PPA estiment que l'identification et la protection des zones humides et des cœurs de biodiversité sont insuffisantes. Le règlement graphique identifie bien les zones humide primordiales ou principales protégées (L151-23 du code de l'urbanisme) et le règlement écrit, page 22, indique que dans ces zones toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit. Cependant cette restriction n'est pas rappelée dans le règlement de la zone N, p 53, qui autorise les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, ce qui crée une ambiguïté qu'il faudrait lever.

X- SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident entre le samedi 18 mai 09h00 et le jeudi 20 juin 2019 18h00, organisée en 15 permanences, entre les 10 communes déléguées et l'hôtel de ville de la commune.

La commission d'enquête souligne l'excellent accueil des élus et des services de Beaupréau-en-Mauges.

Les mesures de la publicité officielle ont été largement complétées par la mise en place des affiches jaunes de format A3 sur les sites des OAP, suite à la demande de la commission, ainsi que celle des affiches format A0 en panneaux urbains (initiative communale); par ailleurs la commune a fait paraître à son initiative des articles dans la presse et un encart dans le journal municipal.

Les dossiers et registres ont été mis à la disposition du public pendant l'enquête sur les 11 sites de consultation.

Concernant la procédure électronique, la mise à disposition du dossier sur le site internet a été réalisée. L'adresse mail dédiée a recueilli 15 observations. La mise en place d'un registre dématérialisé ne se justifiait pas.

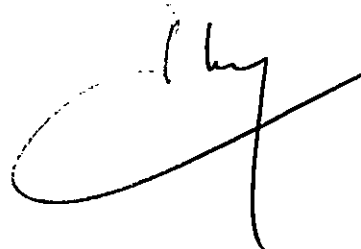
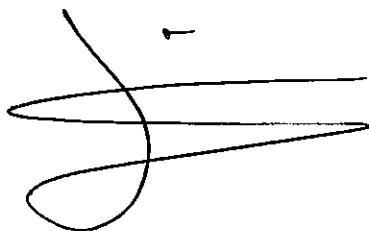
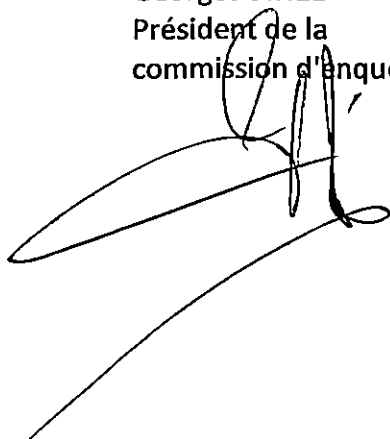
La procédure de Procès-verbal et réponse du maître d'ouvrage a été respectée à la lettre. Les certificats d'affichage ont été fournis par la commune, datés du 04 juillet 2019.

le 24 juillet 2019

Georges BINEL
Président de la
commission d'enquête

Alain BOURGEOIS
Membre titulaire

Bernard THERY
Membre titulaire



CONCLUSION ET AVIS sur le PLAN LOCAL D'URBANISME - 2/3

Enquête publique sur PLU, Eaux usées et pluviales de Beaupréau-en-Mauges (2019)

Sommaire

Paragraphes	pages
I-Présentation du projet (<i>rappel</i>)	78
II-Déroulement de l'enquête	79
III- Synthèse des observations <ul style="list-style-type: none">• de la part du public• celles des PPA et de la MRAe	80
IV-Les questions de la commission	81
V-Réponses de la commune avec la procédure de procès-verbal	82
VI-Position de la commission	86
VII- Avis de la commission d'enquête	89 à 91

I – PRESENTATION DU PROJET (rappel)

La commune de Beaupréau-en-Mauges a été créée le 24 septembre 2015. Elle est constituée de 10 communes déléguées : Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges La Poitevineière, Saint-Philbert-en-Mauges, Villedieu-la-Blouère, regroupant en 2014, 23393 habitants.

La commune nouvelle s'organise autour de la polarité principale de Beaupréau "historique" et de deux polarités secondaires, Jallais à l'Est et l'ensemble Gesté-Villedieu à l'Ouest. Elle inscrit son action dans la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté (CAMA), ex Pays des Mauges.

L'enquête publique unique a deux objets: le projet d'élaboration du PLU(conclusion 2/3) et les zonage des eaux usées et eaux pluviales (conclusion 3/3).

Ce PLU unique pour toute la commune a vocation à se substituer aux 10 documents d'urbanismes actuellement en vigueur et propres à chacune des communes déléguées.

Le projet de PLU de Beaupréau-en-Mauges précise que celui-ci permettra :

- D'affirmer un projet de développement durable du territoire ;
- De prendre en compte les engagements de la nouvelle législation ;
- De prendre en compte les orientations définies par le SCoT du Pays des Mauges;
- De limiter l'étalement urbain et de favoriser le renouvellement urbain ;
- De préserver les ressources naturelles ;
- De favoriser le maintien et le développement des activités ;
- De poursuivre le travail engagé pour définir une politique locale de l'habitat ;
- D'améliorer la cohésion sociale du territoire ;

- D'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.

II - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident entre le samedi 18 mai 09h00 et le jeudi 20 juin 2019 18h00, organisée en 15 permanences. Les dossiers et les registres ont été mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges (siège de l'enquête) et dans les 10 mairies déléguées.

Les mesures de la publicité officielle ont été largement complétées par la mise en place des affiches jaunes de format A3 sur les lieux des OAP, sur demande de la commission d'enquête et par l'initiative de la commune de placer des affiches de format A0 dans les communes déléguées. Ces affichages ont été régulièrement vérifiés par la commission d'enquête. De plus la commune a fait paraître des articles de presse, un encart dans le journal municipal et une publicité sur le site internet.

Les personnes s'étant manifestées lors de la phase de concertation préalable ont reçu un courrier les invitant à venir exposer leurs observations lors de l'enquête publique. La commune a remis les certificats d'affichage datés du 04 juillet 2019.

Concernant la procédure électronique, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de Beaupréau-en-Mauges, avec une bonne visibilité sur la page d'accueil et un accès facile aux pièces du dossier. L'adresse courriel a été mise à disposition du public, ainsi qu'un ordinateur au siège de l'enquête.

La mise en place d'un registre dématérialisé ne se justifiait pas.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était volumineux et d'une technicité qui pouvait rebuter un lecteur non averti. La commission d'enquête a pu jouer le rôle pédagogique attendu d'elle et le public a pu accéder à l'information qui l'intéressait.

Pour l'ensemble de la partie publique de l'enquête, la commission a dénombré 73 visites durant les permanences et a recueilli 101 observations réparties de la manière suivante:

- 25 observations aux registres,
- 35 observations orales,
- 15 courriels,
- 26 courriers dont 1 pétition (21 signatures).

Le nombre d'observations (101) dépasse le nombre de visites en raison des mails et courriers reçus en direct en mairie, sans visite préalable.

Le nombre d'observations du public pour le PLU représente 97% des observations.

La procédure de Procès-verbal (remise du PV le 02 juillet 2019 devant 17 élus) et réponse du maître d'ouvrage (document remis à la commission le 17 juillet) a été respectée et s'est avérée très productive.

III - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA, MRAe

31- Les observations du public

Toutes les observations du public, orales ou écrites, individuelles ou la pétition, ont été présentées à la commune dans le procès-verbal de synthèse, classées par commune déléguée pour des questions de facilité de traitement. Ont été ajoutées les visites sans dépositions. Le détail figure dans le PV en annexe 2.

- L'essentiel des observations concerne des sujets traitant à la parcelle avec contestation face à une OAP, une zone réservée ou ZAU.
- D'autres sujets individuels ont été abordés:
 - quelques demandes de changement de destination en zone A
 - un projet d'aménagement de site à vocation tourisme d'affaire à Gesté
 - un projet de création de maisons pour personnes handicapées a été présenté par l'hôpital St Martin, association Ste famille.
- Des sujets plus collectifs ou généraux ont été abordés par le collectif citoyen l'association Sauvegarde de l'Anjou, un individuel d'ANDREZE. Cela concerne une proposition de mise en place d'OAP patrimoniale et touristique sur les vallées de l'Evre et Beuvron; le développement des voies cyclables; la protection des haies et la mise en place d'un groupe de travail; les mesures pour développer l'agriculture de type biologique; la protection des espaces naturels, boisés et agricoles ainsi que la biodiversité; une réserve sur la création du cinéma à Beaupréau (secteur de la Loge) avec une opposition à l'abattage d'arbres remarquables sur le site; enfin une fragilité juridique est évoquée au motif d'un manque de compatibilité du PLU avec le SCoT.

32- les avis des PPA et de la MRAe

Les PPA et la MRAe se sont largement exprimées sur l'objet de l'enquête. Des points de vue divergents ont été exprimés, néanmoins les points principaux apparaissent clairement.

D'abord la consommation foncière jugée excessive par les services de l'Etat, la MRAe et la Chambre d'agriculture:

- les OAP (limiter les possibilités de construction en OAP d'extension urbaine, en donnant la priorité aux projets en enveloppes urbaines),
- les STECAL; en recherchant la limitation d'extension pour 11 sur 31,
- le projet de ZA de la Grande Lande à Andrezé est plusieurs fois critiqué et remis en cause, argumentant de surfaces suffisantes disponibles sur l'ensemble des ZA existantes et sur le fait qu'un tel projet doit être réfléchi à l'échelle de la communauté de commune. Mauges communautés soutient le projet de manière modérée.
- la réserve foncière ZAU sur le territoire de la Chapelle du Genêt, à côté du lycée de Beaupréau, comme la zone Ap de la Jubaudière sont contestées en raison de manque de justification et il est demandé que celles-ci soient en zonage A.

Ensuite des modifications souhaitables aux règlements écrits et graphiques opposables aux tiers sont exprimées (modification de surfaces exprimées dans le rapport de présentation, limitation d'extension d'habitation en zone A, autoriser les affouillements et exhaussements dans le secteur de la future 2x2 voies, limiter les changements de destination pour les locaux commerciaux, identifier les cœurs de biodiversité et les classer en Np, stationnement des véhicules en zone UY, demande de souplesse pour la qualité architecturale des bâtiments agricoles).

Puis un ensemble d'observations d'ordre environnemental:

Les PPA soulignent pour la majorité une certaine faiblesse du dossier dans ce domaine.

- maintien en EBC des petits espaces boisés de moins de 4ha afin de préserver la faible taux de boisement sur la commune. Ce classement n'interdit pas d'exploiter le bois mais soumet cette exploitation à une autorisation communale.
- Hiérarchisation des haies dans le cadre de la trame bocagère et protection car si toutes ont été effectivement recensées dans une annexe au rapport de présentation, seules 25% de ces haies sont protégées au règlement graphique.
- Pour les OAP sur friches industrielles, procéder à la vérification de l'absence de pollution
- l'attention est attirée sur les nuisances sonores en zone urbaine avec la création d'habitat proche de salle de sport ou des fêtes.

Enfin des observations diverses.

- Création de zonage Np autour de la Haye Grasselin et du manoir de la Chaperonnière.
- Créer un périmètre PDA à Beaupréau
- mettre en place des mesures opérationnelles pour protéger le patrimoine,
- l'ancienneté de données présentées dans le rapport de présentation est relevée, et des mises à jour ou des corrections peuvent être demandées (modification de surfaces exprimées dans le rapport de présentation par exemple)

IV- SYNTHÈSE DES QUESTIONS DE LA COMMISSION

La commission d'enquête a présenté dans son procès-verbal 13 points particuliers assortis de questions. Sont présentés ci-dessous les points principaux :

Habitat et locatifs sociaux

La commune estime t'elle qu'il y a bien cohérence entre PADD et OAP ? Les OAP, opposables, aux tiers, sont-elles suffisamment directives en la matière?

Règlement

Amélioration de la lisibilité du règlement (numérotation des articles, légende sur les plans et précision sur les changements de destination en zone A et N).

Extension urbaine

Deux sujets ont été évoqués : l'extension de la ZA de la Grande Lande et la zone classée 2AU sur le territoire de la Chapelle du Genêt, proche du lycée.

Energies renouvelables

Outre le projet d'usine de méthanisation sur Villedieu le Blouère, d'autres projets sont-ils en préparation? Comment la commune appréhende t'elle l'insertion paysagère de ce style de projet ?

Déchets

Le thème de la couverture du territoire en déchetteries ouvertes au public et en stockage de déchets inertes a été évoqué.

Zonage d'assainissement des eaux usées

La pièce 05.2B peut-elle être scindée en deux pièces distinctes, l'une sur les eaux usées et l'autre sur les déchets ?

La commune peut-elle

- fournir ici un tableau complet et mis à jour de l'état des STEP (le rapport de présentation utilise des données de 2014)
- indiquer où en est la réalisation du Schéma Directeur d'Assainissement et les dispositions principales qu'il prévoit en vue du bon fonctionnement de l'assainissement sur le territoire de la commune ?

Zonage eaux pluviales

Amélioration de la présentation du document.

V- LES REPONSES DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE PROCES-VERBAL

Comme en atteste le paragraphe VIII du rapport et l'annexe 2, auxquels le lecteur peut se référer, la commune a répondu à chaque observation du public, des PPA, de la MRAe et de la commission d'enquête, telle que présentée dans le procès-verbal d'enquête. Ce paragraphe V en fait une synthèse.

5.1 -Observations du public

- **Observations du public à titre individuel:**
 - La commune a donné 21 % de réponses positives de principe comme par exemple la demande de l'hôpital privé, la société Brangeon, la STECAL ALFI , ou la demande de l'APEC qui ont un enjeu économique ou social plus large que l'intérêt individuel. Une dizaine de demandes privées de type parcellaire ont été acceptées.
 - La commune a donné 44% de réponses négatives en argumentant à juste titre de la réglementation ou d'un choix de politique communale.
 - Enfin la commune a donné 35% de réponses qui ouvrent la possibilité d'une étude ultérieure dans le cadre de l'application du PLU.
- **Observations du public portant sur l'intérêt général et le territoire:**

Ces observations émanent du collectif citoyen, de la Sauvegarde de l'Anjou et d'une personne privé.

- voies cyclables: La commune estime avoir préparé ce sujet avec beaucoup de concertation préalable. Elle fait le choix d'un plan de principe de réalisation basé sur la finalisation par itinéraire plutôt que 500m par commune par an; et cela en fonction des possibilités budgétaires.

- vallée de l'Evre (création d'une OAP et mesures pour les chemins pédestres):

Un GR de Pays est programmé pour l'été 2024 entre Vezins et Notre Dame du Marillais. Les objectifs sont le développement touristique le long de la rivière et la mise en valeur du patrimoine. Ce sentier, qui pourra être étendu au Beuvron. Une chargée de mission a été engagée pour une durée de 3 ans afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet.

- Protection des haies, des espaces naturels et agricoles, de la biodiversité et des boisements:

La commune a répondu point par point et voici ci-après la synthèse;

- Les haies : le but du PADD est de fixer les grandes orientations. La constitution du groupe de travail est à créer pour être opérationnel dès l'approbation du PLU. Toutes les haies bocagères du territoire ont été recensées en 2015 et protégées dans le règlement graphique. Le but est de protéger l'ensemble de la trame verte dans une logique pédagogique. Les cartes des haies hiérarchisées sont présentes en annexes du PLU.
- Les espaces naturels et agricoles: concernant le développement de l'agriculture "bio", la commune écrit que cela n'est pas du ressort d'un PLU. En ce qui concerne l'occupation de l'espace la commune renvoie à la lecture de ses réponses aux questions des PPA (211 à 215).
- La biodiversité et les boisements: la commune renvoie à la lecture de ses réponses aux PPA (225 et 231) afin de confirmer sa position sur les zones humides et sur le non classement des petits espaces boisés résultant d'un choix de politique communale.

- Projet cinéma et arbre du secteur de La Loge:

La commune estime que l'offre cinématographique locale s'avère insuffisante ; il importe donc de la conforter en recherchant des complémentarités avec les cinémas associatifs. L'insertion paysagère du projet veillera à préserver autant que possible la végétation existante et éventuellement à compenser.

- Fragilité juridique du PLU par défaut de compatibilité avec le PLU:

La commune répond que la Sauvegarde de l'Anjou ne précise pas en quoi le projet de PLU ne serait pas compatible avec le SCoT. Consulté en tant que PPA, Mauges communauté a émis un avis favorable au projet de PLU.

5.2 Réponses aux PPA et MRAe

Toutes les observations étaient classées en 4 parties auxquelles la commune a répondu point par point.

1° partie: la consommation foncière

Habitat: la commune estime avoir fait de gros effort en rendant 320 ha à la zone A, en mettant un objectif de 35% de reconquête urbaine et n'envisage pas de modifier sa politique de construction en U et 2AU. Par ailleurs elle considère respecter les densités fixées par le SCoT dans les OAP. Pour les logements sociaux et en l'absence de PLH approuvé, la commune rappelle son objectif de 10 à 15% de logements locatifs sociaux.

La ZA de la Grande Lande: face aux avis opposés à l'extension de la ZA, la commune met en avant la cohérence d'agrandissement par rapport à l'autorisation du SCoT pour cette zone qui sera une zone artisanale. Le choix politique s'explique par trois arguments: la volonté de ne pas concurrencer la commune riveraine au nord en agrandissant la ZA de Beaupréau, le respect des zones humides et un positionnement idéal sur l'axe de Cholet avec une desserte existante.

La réserve foncière 2AU (la Chapelle du Genêt) proche du lycée de Beaupréau:

La commune maintient sa position de création de zone 2AU qui nécessitera une modification de PLU pour l'urbanisation avec mise en place d'une OAP définissant le contenu du projet. Par ailleurs il est rappelé que le collège pourrait voir le jour en 2023 et qu'une extension du lycée est envisagée.

La réserve foncière Ap à La Jubaudière:

Ce classement est en plein accord avec l'exploitant agricole.

Les STECAL

Ces secteurs ont été définis en liaison avec les porteurs de projet pour limiter la consommation foncière et respecter l'intérêt général. La commune admet que pour certains secteurs des adaptations soient envisageables.

L'hébergement touristique est autorisé en zone Ntc (cf. règlement écrit)

Intermodalité:

La commune maintient son choix d'OAP pour cette opération.

Surface des ZA:

La commune explique la différence de chiffrage entre SCoT et PLU par le fait que la base de calcul n'est pas la même.

2° partie: modifications au règlement

La commune répond positivement aux demandes suivantes:

- limitation de surface d'extension habitat en zone A.
- Exhaussements et affouillements en secteur de la future 2x2 voies.
- fixer des objectifs pour les mesures de performances énergétiques.
- Tout en conservant le règlement actuel, mettre en place une certaine souplesse architecturale pour les bâtiments agricoles.

En ce qui concerne les changements de destination des locaux commerciaux, la commune n'entend pas modifier les règles. Le secteur de la restauration pourrait bénéficier des mesures de changement de destination.

La commune répond qu'un titre sera ajouté pour les changements de destination en zone N et A.

En matière de stationnement en zone UY, la commune répond appliquer la directive du SCoT.

Enfin pour le règlement en zone N, la commune précise avoir appliqué la charte urbanisme et habitat du département pour les zones humides. Les zones primordiales sont protégées conformément à la page 22 du règlement. La commune ne répond pas directement à l'identification des cœurs de biodiversité.

3° partie: Environnement

6 points sont abordés:

- petits espaces forestiers: la commune confirme le non classement des petits espaces boisés résultant d'un choix de politique communale en raison des abattages réguliers d'exploitation.
- La hiérarchisation des haies est prise en compte dans la cartographie en annexe du PLU.
- Le diagnostic terrain en friche industrielle sera fait systématiquement en préalable à toute urbanisation.
- Trame bleue: une distance d'inconstructibilité sera fixée autour du lit de l'Evre en liaison avec les communes riveraines.
- STEP de la Jubaudière: la commune attend les résultats des analyses demandées il y a peu avant de statuer.
- Nuisances sonores: la proximité d'habitat et de salle des fêtes ou ensemble sportif existe par ailleurs sans être signalée comme nuisance.

4° partie: Observations diverses

- La commune est étonnée de la demande de protection du château des Hayes Gasselin et du manoir de la Chaperonnière en raison de l'état de dégradation avancée des sites et de la non évocation préalable de cette demande.

- La demande de PDA a été déposée sans réponse de l'UDAP à ce jour.

- La demande du conseil 49 concernant la préservation du patrimoine interpelle la commune. Ceci sera étudié en réunion PPA préalable à l'approbation du PLU.

5.3 Réponses aux questions de la commission d'enquête

- La commune numérottera les articles du règlement.
- Une légende sera placée sur chaque carte du règlement graphique.
- Il ne sera pas ajouté de liste ni de fiche explicatives au changement de destination en zone A et N.
- En l'état la commune maintient sa position de ne pas établir de règlement local de publicité.
- Concernant les énergies renouvelables, il est confirmé que le projet de méthaniseur est toujours en cours et que l'intégration paysagère sera étudiée. Un projet éolien est en cours sur le territoire de La Poitevinière. Pour le photovoltaïque, aucun inventaire de sites potentiels n'a été fait et la commune n'autorisera que sur des sites non valorisables par l'agriculture.
- Pour les déchetteries la commune en compte trois dont une à Jallais qui sera déplacée. Aucune allusion à un zonage spécifique ne se trouve dans la réponse.
- Déchets inertes: la commune répond qu'un site n'est plus concerné et sera remplacé par la carrière de St Philbert-en-Mauges sans préciser si la capacité semble suffisante pour les 10 ans à venir.
- La commune n'a pas pris de mesure concernant la SCAP évoquée et cartographiée dans le rapport de présentation.

VI- POSITION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Suite aux observations du public, avis des PPA et MRAe, procédure de procès-verbal et réponse de la commune, la commission est en mesure de présenter les points sur lesquels elle s'interroge ou prend position.

- Périmètre de certaines OAP (plusieurs communes déléguées): les périmètres de certaines OAP semblent avoir été établis avec la volonté de remplir un espace estimé vide, sans tenir compte des restes de propriétés personnelles pour les riverains concernés. la Chapelle du Genêt est l'exemple le plus parlant mais Gesté et Villedieu ont suscité des observations.
- Projet cinéma et devenir des chênes anciens mais non classés arbres remarquables (obs 11-3-g et 14-5): la commune s'est engagée à préserver autant que possible la végétation existante et si besoin compenser. La commission estime que le projet devra préserver la majorité des chênes et qu'une concertation préalable doit être poursuivie.
- STECAL, société ALFI au Pin-en-Mauges (obs11-9-b): la réponse de la commune, trop générale, ne l'engage pas. Il aurait été plus clair qu'elle dise approuver les projets de l'entreprise ALFI et l'étendue du STECAL AYc, ou toute autre solution de zonage qui garantisse le futur de l'entreprise.

- Projet en préparation de centre de méthanisation (obs 11-11-h et 11-11-n): Ce projet en préparation et qui ne peut donc figurer au PLU, inquiète les riverains qui ont déposé individuellement et sous forme d'une pétition. La commission recommande une concertation préalable avec les riverains avant l'approbation du projet.
- Protection des haies (obs 14.3 et 232): la commission souhaite la mise en place de ce groupe de travail et confirme ses commentaires page 57 et 67.
- Zonage 2AU sur la Chapelle du Genêt, proche du lycée de Beaupréau (PPA obs 213): la commune a argumenté son choix de zonage pour des raisons d'habitat futur mais aussi d'extension du lycée et mise en place du collège. La commission a noté que Mauges communauté dit que "le collège pourrait s'implanter à St Pierre Montlimart" mais rappelle que ceci a été réfléchi dans le cadre de l'équilibre des équipements dans le pôle Beaupréau /St Pierre Montlimart/Montrevault. La commission comprend qu'aujourd'hui rien n'est définitivement décidé et qu'en attendant la décision définitive sur le lieu d'implantation du collège, la commune doit mettre en place un zonage permettant de répondre à la situation et à ses besoins futurs. Laisser le zonage en A ne répond pas à cette attente. Un zonage Ap répondrait il mieux aux besoins ?
- Classement EBC des petits espaces boisés (PPA obs 231): la commune a fait le choix de ne pas classer EBC ces espaces boisés, 4ha et moins, souvent monospécifiques, sans grand enjeux et pouvant poser des problèmes pour l'exploitation en cas de classement. La commission estime que ce classement en EBC des petits espaces boisés est utile pour protéger le peu de couverture boisée dans le secteur. L'abattage des arbres peut s'effectuer sur autorisation municipale.
- Proximité entre habitat et salle des fêtes ou sportive (PPA obs 236): ce point a été évoqué à l'occasion du projet d'habitat proche d'une salle de sports. La commune répond que cette proximité existe ailleurs sans que cela ne soit relevé. La commission appelle l'attention sur ce point car il est reconnu que les salles des fêtes et de sports sont des lieux bruyants (activités et voitures) en particulier le week-end.
- Zone d'activité de la Grande Lande (obs PPA 212 et Q31 avec commentaires commission):

Le sujet oppose la commune à une majorité de PPA, notamment les services de l'Etat, la CCI et la CDA. Les arguments des PPA reposent sur les points suivants :

- le site de la Grande Lande est mal adapté, compte tenu de la localisation des zones d'activité et des axes structurants dans cette partie sud ouest du département, et de son accessibilité (CCI). La commune marque son désaccord. La commission n'a pas l'expertise territoriale suffisante pour en juger, mais note que la Grande Lande est située sur le seul axe 2X2 voies qui dessert la commune, et bénéficie d'un aménagement performant de giratoires dans les deux sens.

- l'extension de la Grande Lande est inutile au regard de la place encore disponible dans les autres ZA. Ici, la commission considère qu'il faut se référer aux dispositions du SCoT. La commune confirme dans sa réponse que la Grande Lande est une zone artisanale (ce qui est jugée surprenant par Mauges Communauté qui dit que la ZA est une "zone intermédiaire »). Pour les zones artisanales, le SCoT ne semble prévoir

que 10 ha sur 20 ans . Pour les parcs intermédiaires le SCoT dit qu'une extension est possible si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante excluant de ce fait une catégorie d'entreprises demandeuses. La commission constate que la commune n'a pas apporté les éléments montrant que les conditions pour que la Grande Lande soit étendue sont remplies.

- la classification en ZA structurante relève de la communauté de communes ou du bassin de vie. La commission considère que la discussion au niveau supra communal devra être ouverte lors de la révision de ce SCoT. C'est alors que pourra être décidé si la Grande Lande a vocation ou non à devenir une zone d'activité structurante. Le bilan du SCoT doit être établi au plus tard dix ans après son approbation (2013) afin de pouvoir être poursuivi.

Par ailleurs , la commission note:

- Actuellement la ZA de la Grande Lande ne comporte qu'un bâtiment d'une surface équivalente à un terrain de football, sous employé et qui s'avère comme isolé dans un environnement agricole. Soit le bâtiment perdure tristement en l'état, soit le bâtiment disparaît pour laisser place à un paysage agricole avec un double giratoire sous employé, soit la ZA actuellement artisanale se développe. Un acquéreur existe pour 4ha selon la commune, et permet ainsi une nouvelle dynamique du secteur avec l'ouverture potentielle d'un plein emploi du bâti existant.

- La ZA de la Lande Fleurie disposerait selon la DDT d'une surface disponible de 5.7 ha. La commission constate sur le terrain que cette surface est située au Sud-est de la ZA, avec déjà des implantations présentes et se trouve très éloignée du giratoire d'accès.

En conséquence, la commission estime qu'il n'y a pas de raison opposable qui empêcherait l'extension de la Grande Lande, sinon que la commune doive d'abord apporter des arguments complets pour démontrer que toutes les conditions fixées par le SCoT aujourd'hui en vigueur sont bien réunies.

VII - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Vu

- Le code général des Collectivités territoriales
- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement

Après

- étude exhaustive du dossier,
- visite des sites,
- réception du public et analyse des observations écrites aux registres, courriers annexés, courriels et entretiens réalisés,
- analyse de l'avis des PPA et de la MRAe ,
- procédure de procès-verbal d'enquête et mémoire en réponse de la commune,
- présentation de la position de la commission sur les évolutions présentées ,

Considérant les positionnements suivants de la commission :

La commission d'enquête considère comme positifs les points suivants:

- une bonne adéquation générale avec les prescriptions du SCoT,
- une limitation avérée de consommation d'espace,
- des objectifs résidentiels avec un scénario de croissance démographique volontariste, tout en limitant l'extension urbaine,
- une structuration territoriale précise qui intègre la montée en puissance du pôle principal des Mauges (Beaupréau, St Pierre Montlimart et Montrevault),
- des objectifs généraux bien exprimés pour la trame verte et bleue,
- un esprit entrepreneurial qui se traduit par une dynamique dans les objectifs économiques, commerciaux et agricoles,
- une concertation préalable développée et pour l'enquête elle-même une très bonne communication en complément de la publicité officielle.
- La prise en compte de la protection et valorisation de la vallée de l'Evre avec, d'une part la mise en place d'un périmètre d'inconstructibilité autour de la rivière et d'autre part un beau projet intercommunal au niveau du Pays des Mauges avec la création du chemin de grande randonnée dans la Vallée de l'Evre.

Toutefois la commission d'enquête souligne quelques points perfectibles qui sont autant de recommandations :

- des refus sévères ou peu argumentés à des demandes d'habitants, ce qui mériterait un complément de réponse,
- le devenir des chênes du secteur La Loge pour lesquels la commission souhaite que la majorité d'entre eux soit maintenue,

- approuver plus clairement le périmètre de la STECAL liée à la société ALFI du Pin-en-Mauges,
- concernant le projet de centre de méthanisation, la commission demande une concertation préalable avec les riverains, et une grande vigilance de la commune sur la dimension du projet lorsque la demande officielle sera déposée.
- en matière de proximité entre zone d'habitat et salle de sport ou des fêtes, la commission appelle l'attention sur l'inévitable source de conflits liés aux bruits diurnes et nocturnes générés par les salles citées ci-dessus et les mouvements des véhicules,
- pour la protection des haies, un inventaire complet a été réalisé mais seulement 25% des haies sont protégés; le reste faisant l'objet d'une concertation tripartite dans un cadre pédagogique. La commission s'interroge sur le caractère suffisant de niveau de protection et pense qu'un autre classement plus conséquent serait plus sécuritaire pour l'environnement,
- les PPA estiment que l'identification et la protection des zones humides et des cœurs de biodiversité sont insuffisantes. Le règlement graphique identifie bien les zones humide primordiales ou principales protégées et le règlement écrit indique que dans ces zones toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit. Cependant cette restriction n'est pas rappelée dans le règlement de la zone N, p 53, ce qui crée une ambiguïté qu'il faudrait lever.

Enfin la commission d'enquête met en avant des points d'amélioration:

- la Grande Lande: Le sujet oppose la commune à une majorité de PPA, notamment les services de l'Etat, la CCI et la CDA , comme démontré ci-avant. Tous ont des arguments fondés et qui méritent attention. La commission estime que le SCoT en vigueur est la référence à respecter et que la décision d'étendre ou non la Grande Lande doit être prise en compatibilité avec ce SCoT. Ce sera à la commune d'en apporter toutes les justifications (respect des conditions d'extension des zones d'activité).
- le périmètre OAP Chapelle Genêt: la commission a pris acte des nombreuses contestations sur le périmètre de cette OAP et de l'engagement de la commune affirmant que les propriétaires qui ne voudront pas vendre, conserveront leur bien. La commission estime que le périmètre de cette OAP doit être revu afin de trouver les compromis nécessaires dans le cadre d'une concertation.
- EBC petits boisements: La commission note que seule la commune souhaite ne pas classer en Espace Boisé Classé (EBC) les bois de 4ha et moins, alors que nombre de PPA demande le classement EBC. Dans la mesure où le classement EBC n'interdit pas l'exploitation des arbres et permet la garantie d'une réelle protection surtout ici dans les Mauges où les espaces boisés sont peu nombreux, la commission considère l'avis PPA comme le plus pertinent.

**En conséquence,
LA COMMISSION D'ENQUETE EXPRIME UN AVIS FAVORABLE
au projet de PLU
assorti de trois réserves:**

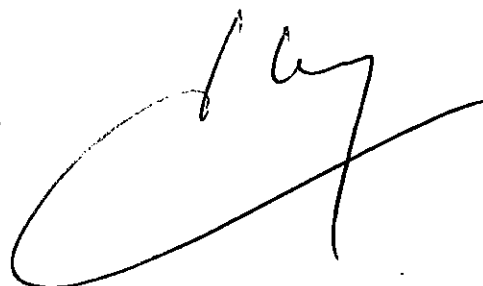
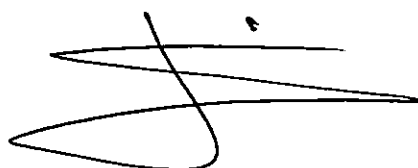
- que le projet d'extension de la Grand Lande soit soutenu par un argumentaire très complet de la commune, démontrant que toutes les conditions fixées par le SCoT en vigueur sont bien réunies.
- Que le périmètre de l'OAP de la Chapelle du Genêt soit modifié pour tenir compte du reste de propriété personnelle des riverains concernés.
- Que les petits espaces boisés de 4ha et moins soient classés EBC afin de préserver la faible quantité de zones boisés du secteur.

Fait au Plessis Grammoire le 24/07/19

Georges BINEL
Président
de la commission

Alain BOURGEOIS
Membre titulaire

Bernard THERY
Membre titulaire



CONCLUSION ET AVIS sur le ZONAGE EAUX USEES et EAUX PLUVIALES- 3/3

Sommaire

Paragaphes	pages
I - Présentation du projet (rappel)	92
II- Contenu des zonages	93
III - Déroulement de l'enquête	94
IV - Les observations et les réponses de la commune <ul style="list-style-type: none"> • Avis des PPA • Le public 	95
V - Position de la commission	96
VI - Avis sur le zonage eaux usées	97
VII - Avis sur le zonage eaux pluviales	98

I – PRESENTATION (rappel)

La commune de Beaupréau-en-Mauges a été créée le 24 septembre 2015. Elle est constituée de 10 communes déléguées : Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges La Poitevineière, Saint-Philbert-en-Mauges, Villedieu-la-Blouère, regroupant en 2014, 23393 habitants.

La commune nouvelle s'organise autour de la polarité principale de Beaupréau "historique" et de deux polarités secondaires, Jallais à l'Est et l'ensemble Gesté-Villedieu à l'Ouest. Elle inscrit son action dans la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté (CAMA), ex Pays des Mauges.

L'enquête publique unique a deux objets: le projet d'élaboration du PLU et les zonages des eaux usées et eaux pluviales. Ce PLU unique pour toute la commune a vocation à se substituer aux 10 documents d'urbanismes actuellement en vigueur et propres à chacune des communes déléguées.

Le zonage des eaux usées et le zonage des eaux pluviales sont des compléments à l'élaboration du PLU. En effet celui-ci comporte des modifications significatives par rapport aux PLUs actuellement en vigueur, notamment parce que plusieurs zones qui étaient destinées à être urbanisées retournent dans les secteurs A ou N, et que inversement quelques zones qui étaient A ou N deviennent urbanisables. Il convient que les zonages d'assainissement soient mis en cohérence avec ces modifications.

II - CONTENU DES ZONAGES

2.1 -Le zonage des eaux usées.

Chaque commune déléguée a aujourd'hui son propre plan de zonage d'assainissement des eaux usées. Le projet de PLU a pour conséquence que ces plans de zonage doivent être mis à jour en s'inscrivant dans la logique d'ensemble du PLU : réduction globale de la surface urbanisée, mais aussi extension de l'enveloppe urbaine dans certains secteurs. Cette mise à jour permet de :

- réduire les zonages d'assainissement collectif des secteurs autrefois classés en 1AU ou 2AU (à urbaniser) et aujourd'hui reclassés en zone agricole et naturelle (A et N), ou de secteurs difficilement raccordables au réseau collectif (besoin d'un poste de refoulement à la charge des particuliers etc. ...)
- intégrer au zonage d'assainissement collectif les futures zones à urbaniser, composées de secteurs d'habitation possiblement raccordables et des habitations isolées si les conditions techniques le permettent.

Cette mise à jour prévoit notamment que

- des secteurs autrefois 1AU, 2AU ou UY sont supprimés à Andrezé, Beaupréau, Gesté, La Chapelle-du-Genet, La Poitevinière, Le Pin en Mauges, Villedieu-la-Blouère ;
- le bourg de St Philbert-en-Mauges aujourd'hui sans assainissement collectif en bénéficiera demain. Le hameau de Notre-Dame-des-Mauges (sur le territoire de Jallais) fera l'objet d'une étude de rénovation ;
- de nouveaux secteurs sont raccordés à Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, la Chapelle-du-Genêt, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, Villedieu-la-Blouère.
- des travaux sont achevés ou en cours sur la commune déléguée de Beaupréau afin de mettre en place des réseaux séparatifs.

Les zones bénéficiant de l'assainissement collectif sont localisées sur des plans simplifiés, commune déléguée par commune déléguée, mais suffisants pour les délimiter convenablement.

La commission constate que ce zonage est présenté avec une notice justifiant le zonage envisagé (art R2224-9 du CGCT) mais qui ne permet pas d'apprécier de manière complète le périmètre, l'état des lieux de l'assainissement ou la capacité de traitement des STEP. Les explications des choix sont minimales et le rapport de présentation renvoie au schéma directeur d'assainissement en cours de finalisation. Par ailleurs la commission comprend parfaitement que ce zonage ne peut être que la compilation ajustée de l'existant, exception faite de la Chapelle du Genêt qui sera raccordée à la STEP de Beaupréau.

2.2- Le zonage des eaux pluviales

Le zonage des eaux pluviales a pour objet de délimiter différents secteurs selon la part des eaux de pluie qui doivent y être gérées sur les lieux mêmes où elles sont tombées (infiltration). Cette part est définie par un coefficient maximum d'imperméabilisation C (rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale. Selon les cas ce rapport est calculé à l'échelle de chaque parcelle, ou à l'échelle d'un projet qui regroupe plusieurs parcelles). Le zonage des eaux pluviales définit ainsi 4 zones :

- Z1 : zones agricoles (A) et naturelles (N). Les possibilités de construction sont limitées et la gestion des eaux pluviales est étudiée au cas par cas.
- Z2 : zones à vocation principalement d'habitat UB, UBv, 1AUh, 1AUe, 2AU, 2AUh, C < 60% à l'échelle de la parcelle
- Z3 : zones UA et zones à vocation économique 1AUy et 2AUy, C < 70% à l'échelle de la parcelle
- Z4 : zones activités économique, équipement, commerce UY, UYb, Uc, Ue, Uea : C < 75% à l'échelle de la parcelle.

Ce chapitre est plus développé que le précédent, et se présente sous forme d'un règlement à l'attention du public et des futurs maîtres d'ouvrages, avec des plans simplifiés mais lisibles. Toutefois il n'y a aucune information sur les réseaux eaux pluviales, leur capacité et leur évacuation vers les émissaires ou cours d'eau.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident entre le samedi 18 mai 09h00 et le jeudi 20 juin 2019 18h00, organisée en 15 permanences. Les dossiers et les registres ont été mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges (siège de l'enquête) et dans les 10 mairies déléguées.

Les mesures de la publicité officielle ont été largement complétées par la mise en place des affiches jaunes de format A3 sur les lieux des OAP, sur demande de la commission d'enquête et par l'initiative de la commune de placer des affiches de format A0 dans les communes déléguées. Ces affichages ont été régulièrement vérifiés par la commission d'enquête. De plus la commune a fait paraître des articles de presse, un encart dans le journal municipal et une publicité sur le site internet.

Les personnes s'étant manifestées lors de la phase de concertation préalable ont reçu un courrier les invitant à venir exposer leurs observations lors de l'enquête publique.

La commune a remis les certificats d'affichage datés du 04 juillet 2019.

Concernant la procédure électronique, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de Beaupréau-en-Mauges, avec une bonne visibilité sur la page d'accueil et un accès facile aux pièces du dossier. L'adresse courriel a été mise à disposition du public, ainsi qu'un ordinateur au siège de l'enquête.

La mise en place d'un registre dématérialisé ne se justifiait pas.

le dossier d'enquête mis à disposition du public était volumineux et d'une technicité qui pouvait rebuter un lecteur non averti; en revanche, les parties eaux pluviales et surtout eaux usées étaient relativement sommaires. La commission d'enquête a pu jouer le rôle pédagogique attendu d'elle et le public a pu accéder à l'information qui l'intéressait.

La participation du public pour ces domaines a été très faible; 2 observations sur les eaux pluviales et une seule sur les eaux usées.

Les PPA ont exprimés des observations sur les stations d'épuration (STEP) et leur capacité tendant à remettre en cause des mesures du PLU plutôt que celles du zonage.

La procédure de Procès-verbal (remise du PV le 02 juillet devant 17 élus) et réponse du maître d'ouvrage (document remis à la commission le 17 juillet) a été respectée et s'est avérée très productive.

IV - LES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DE LA COMMUNE

4-1. Les avis des PPA

Zonage eaux pluviales.

- le Conseil départemental de Maine-et-Loire demande une modification du règlement liée au projet de 2X2 voies sur la RD 752, afin d'y autoriser des ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Mauges Communautés est d'avis que les démarches d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont peu prioritaires par rapport aux actions de rétention de ces eaux (mais n'argumente pas son avis)

Dans son mémoire en réponse, la commune indique qu'elle prendra en compte le 1^{er} point.

La commission considère que le second point ne porte pas directement sur le zonage, mais sur les valeurs retenues pour le coefficient d'infiltration, qui pourraient éventuellement donner lieu à un débat technique entre experts.

Zonage eaux usées.

Il n'y a pas d'observations portant sur le zonage lui-même. En revanche plusieurs observations portent sur la STEP de la Jubaudière et demandent que tout projet d'urbanisation soit interdit tant que la STEP n'est pas remise en état.

La commune dans son mémoire en réponse précise qu'elle attend les conclusions des études en cours avant de statuer définitivement.

4-2. Les observations du public

- Sur le zonage eaux pluviales : aucune observation. Les seules observations portent sur des dysfonctionnements d'écoulements et une observation attire l'attention sur les difficultés d'application du règlement en zone dense de type UA/UB avec terrain pentu.

Les observations sur les dysfonctionnements ont été transmises au service gestionnaire du réseau.

- Sur le zonage eaux usées une seule observation d'un habitant du Pin-en-Mauges qui demande à être raccordé au zonage collectif, au motif de sa proximité de la STEP et d'une topographie qui permettrait facilement un raccordement gravitaire.

La commune répond ici que : " la faible densité bâtie et la distance par rapport à la station d'épuration militent pour le maintien de solutions d'assainissement non collectives."

La Sauvegarde de l'Anjou présente une observation sur la STEP de la Jubaudière comme les PPA, mais ne conteste pas le zonage directement.

V - POSITION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Zonage des eaux usées.

La commission constate la cohérence entre le zonage d'assainissement et le projet de PLU. Elle note que ce zonage met en assainissement collectif la commune déléguée de St Philbert-en-Mauges et que le hameau de Notre-Dame-des-Mauges (sur le territoire de Jallais) fera l'objet d'une rénovation de sa station autonome.

Mais l'information sommaire dispensée par le dossier ne permet à la commission d'enquête qu'une approche incomplète (état des STEP et de l'Assainissement Non Collectif (ANC).

La commission constate que ce zonage est présenté avec une notice (art R2224-9 du CGCT) qui permet d'apprécier le périmètre, mais non l'état des lieux de l'assainissement ou la capacité de traitement des STEP. Les explications des choix sont minimales et le rapport de présentation renvoie au schéma directeur d'assainissement en cours de finalisation.

Zonage des eaux pluviales :

La commission n'a pas d'expertise sur un sujet aussi technique. Cependant il lui semble que :

- la délimitation de 4 zones avec des contraintes de gestion des eaux pluviales différenciées en fonction de la vocation de ces zones au regard du PLU est pertinente ;
- que l'infiltration à la parcelle en zone urbanisée est un principe clairement affirmé, y compris dans les zones d'habitat où le coefficient retenu ($C < 60 \%$) pourrait poser des difficultés en situation de forte densification de l'habitat.

Par ailleurs, il a été clairement exprimé des inquiétudes sur la gestion des eaux pluviales en secteur dense de type UA/UB avec des terrains pentus. Ce point mériterait une attention particulière dans le règlement écrit.

- il est possible que les coefficients C puissent être relevés pour les opérations nouvelles à caractère d'activité, de commerce ou de service , notamment en considérant que la conception des parkings évolue vers une moindre imperméabilisation.

VI - AVIS SUR LE ZONAGE EAUX USEES

Après avoir étudié en détail le dossier, pris connaissance des avis des PPA, des observations du public, ainsi que des réponses de la commune, la commission qui a exprimé ci-dessus sa position considère que,

Vu

- Le code général des collectivités territoriales
- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement

Sur la forme:

- les procédures prévues par le code général des collectivités territoriales et le code de l'environnement ont été respectées
- le public a été largement informé et pouvait sans difficulté consulter le dossier
- l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions,

Sur le fond:

- le zonage est cohérent avec le projet de PLU ;
- il met en assainissement collectif la commune déléguée de St Philbert-en-Mauges et indique que le hameau de Notre-Dame-des-Mauges (sur le territoire de Jallais) fera l'objet d'une rénovation de sa station autonome.
- il n'appelle qu'une seule observation (demande de raccordement) à laquelle la commune exprime un refus argumenté.
- En revanche, la commission constate que ce zonage est présenté avec une notice (art R2224-9 du CGCT) mais les explications des choix sont minimales et le rapport de présentation renvoie au schéma directeur d'assainissement lui même en cours de finalisation.

En conséquence,

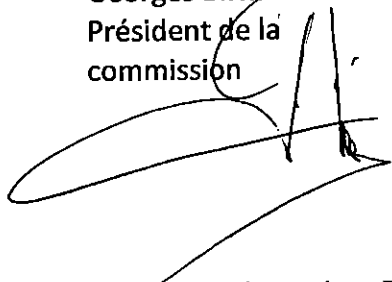
LA COMMISSION D'ENQUETE EXPRIME UN AVIS FAVORABLE SUR LE ZONAGE EAUX USEES ASSORTI D'UNE RESERVE:

**que la commune complète sa notice explicative conformément à l'article R2224
du CGCT**

Fait au Plessis Grammoire le

24 juillet 2019

Georges BINEL
Président de la
commission



Alain BOURGEOIS
Membre titulaire



Bernard THERY
Membre titulaire



VII- AVIS SUR LE ZONAGE EAUX PLUVIALES

Après avoir étudié en détail le dossier, pris connaissance des avis des PPA, pris connaissance des observations du public, pris connaissance aussi des réponses de la commune, la commission considère que,

Vu

- Le code général des collectivités territoriales
- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement

sur la forme :

- les procédures prévues par le code général des collectivités territoriales et le code de l'environnement ont été respectées
- le public a été largement informé et pouvait sans difficulté consulter le dossier
- l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions,

sur le fond :

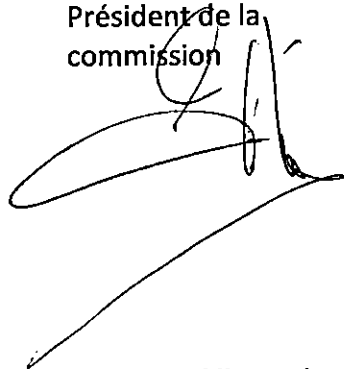
- le zonage est cohérent avec le projet de PLU,
- il intègre clairement le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), même si les coefficients retenus peuvent donner lieu à débat technique,
- la commission adhère à la nécessité de compléter ces prescriptions de perméabilité théoriques par des études sur la nature des sols, car celles-ci peuvent rendre les prescriptions de perméabilité inapplicables
- le zonage n'appelle aucune observation des PPA ni du public . En revanche une observation souligne d'éventuelles difficultés d'application du règlement en zone dense UA/UB avec terrain pentu. La commission recommande d'étudier ce point pour adapter les articles concernés du règlement;
- la seule observation de la commission porte sur la dénomination du projet (mettre règlement au lieu de rapport) et la commune y donne une suite favorable,

En conséquence,

LA COMMISSION D'ENQUETE EXPRIME UN AVIS FAVORABLE SUR LE ZONAGE EAUX PLUVIALES

Fait au Plessis Grammoire le 24 juillet 2019

Georges BINEL
Président de la
commission



Alain BOURGEOIS
Membre titulaire



Bernard THERY
Membre titulaire

