

Direction générale adjointe
Territoires

Direction
de l'ingénierie, du tourisme et de
l'environnement

Service ingénierie territoriale

Affaire suivie par
Claire Salaün
Tél : 02 41 81 48 79
c.salaun@maine-et-loire.fr

Références
2019 – CS S019

Objet : Avis sur l'arrêt de projet du PLU de Beaupréau-en-Mauges

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 25 janvier 2019, vous m'avez transmis, pour avis, l'arrêt de projet du Plan local d'urbanisme de Beaupréau-en-Mauges.

L'examen du dossier appelle un certain nombre d'observations reprises dans la note ci-jointe, lesquelles ne remettent pas en cause les intérêts du Département. Cependant, j'attire votre attention sur les modifications à apporter au règlement du PLU afin de permettre la réalisation du projet de mise à 2x2 voies de la RD 752 entre Beaupréau et St-Pierre-Montlimart.

Aussi, sous réserve de la prise en compte de ces observations, j'ai le plaisir d'émettre un avis favorable à l'arrêt de projet de votre PLU tel qu'il m'a été présenté.

La direction de l'ingénierie, du tourisme et de l'environnement se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Angers, le 12 AVR. 2019

Monsieur Gérard Chevalier
Maire
Rue Robert Schuman
CS 10063
49602 Beaupréau-en-Mauges cedex

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES		
MAIRE	M. Fabrice G. Coqueret	M
Direction	Cybercentre	M
Secrétariat général	Bibliothèques	
Finances	Ecole de musique	
18 AVR. 2019		
Ressources humaines	Loge - cultu	
Commande publique	Piscine	
Services techniques	Enfance-scolaire	
Urba-aménagement	Proximité	
CCAS-Social		
SSIAD		

Pour le Président du Conseil départemental

et par délégation,
le Vice-président délégué aux territoires



Gilles Grimaud

Copies : Mme Françoise Pagerit, Conseillère départementale
M. Gilles Leroy, Secrétaire départemental
M. Philippe Trouillard, Directeur des routes départementales

**Note de synthèse des observations du Département de Maine-et-Loire sur
l'arrêt de projet du PLU de Beaupréau-en-Mauges**

Sur le volet routier

Projet de mise à 2x2 voies de la RD 752 entre Beaupréau et St-Pierre-Montlimart :

Les principales remarques du Conseil départemental sur le volet routier, concernent essentiellement le projet de mise à 2x2 voies de la RD 752 entre Beaupréau et St-Pierre-Montlimart. En effet, à ce jour, le dossier de déclaration d'utilité publique est déposé en Préfecture pour une prochaine enquête publique. Les dispositions du PLU doivent donc être compatibles avec sa réalisation.

Or, le règlement tel qu'il est formulé actuellement, ne permet pas la réalisation des travaux de ce projet routier. L'infrastructure concerne les zones A, AYc et N.

Le règlement écrit devra être précisé pour :

- **Autoriser les affouillements 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) (Zone N p.53)**

En outre, il convient d'évoquer l'évolution à la baisse des zonages UYz et 1AVy préexistants à l'entrée nord de Beaupréau. Il est erroné de mentionner que cette modification est en « lien avec l'aménagement routier de la 2x2 voies et la réalisation des travaux connexes ».

Observations diverses :

- A la page 93 du diagnostic et état initial de l'environnement, il est fait mention des comptages routiers de 2014. Si vous le souhaitez, les comptages 2017 sont disponibles.
- Pour les zones AUE, AUy et 2AU, il semble pertinent d'ajouter au règlement que les marges de recul par rapport aux RD.

Pour information, le nouveau règlement de voirie départementale sera adopté en commission permanente du 29 avril 2019. Ci-dessous, les nouvelles règles de recul minimal:

Routes express et routes à grande circulation (1)

Les marges de recul sur ces routes sont règlementées par les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'urbanisme.

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes :

- un retrait de 100 mètres de l'axe pour les routes express et les déviations au sens du code de la voirie routière
- un retrait de 75 mètres de l'axe pour les routes à grande circulation

Toutefois, le retrait de 100 mètres et de 75 mètres ne s'applique pas (L111-7 du code de l'urbanisme) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour ces cinq cas, le Conseil départemental du Maine-et-Loire préconise néanmoins un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (art. L 111-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée, il peut être dérogé aux dispositions de l'article 111-6 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État (art. L 111-10 du code de l'urbanisme).

Autres routes départementales

Hors agglomération :

Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement

Ces marges de recul par rapport aux voies départementales recommandées par le Département devront être intégrées aux documents d'urbanismes.

Elles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux réseaux d'intérêt publics.

Elles peuvent faire l'objet d'adaptations si les circonstances locales le justifient, notamment en cas de constructions existantes.

En agglomération :

Les marges de reculs sont laissées à l'appréciation de la collectivité compétente en matière d'aménagement du territoire (commune ou établissement public de coopération intercommunale), notamment si l'implantation de la construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (visibilité, ...).

Habitat-Logement

Les enjeux identifiés par les élus de Beaupréau-en-Mauges dans le cadre de leur PLU sont cohérents avec les enjeux présentés, par la collectivité départementale dans le cadre de la révision de son PDH –PDALHPD, lors du Comité de pilotage du 19 mars 2019. En effet, Beaupréau-en-Mauges dans son PLU souhaite:

- Lutter contre la vacance, revitaliser les centres bourgs (avec le développement d'OPAH- RU notamment), et être attentive à la baisse de la consommation foncière,
- Articuler les interventions et réflexions concernant le logement avec celles concernant les équipements, les déplacements, et le développement économique du territoire,
- Lutter contre l'habitat indigne et participer à la requalification du parc existant (lutte contre la précarité énergétique notamment).
- Offrir des réponses adaptées aux jeunes : accession à la propriété abordable, parc locatif adapté et de qualité....
- Créer des conditions favorables au maintien à domicile des personnes âgées (prise en compte des questions de mobilité, d'accès aux équipements...)

Par ailleurs, Beaupréau-en-Mauges envisage de développer son parc locatif social à hauteur de 10 à 15% de la production de logement neufs, ce qui s'inscrit dans les orientations départementales (11 à 15% de la production totale de logements neufs à l'échelle de l'EPCI).

Cependant, aucune mention n'est faite concernant la production de PLS, PLUS et PLAI. Pour le Département, il est attendu 50% parmi la production des logements locatifs sociaux de PLAI. En effet, 66% des demandeurs de logement social au 1^{er} janvier 2019 sur le territoire intercommunal percevaient des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

Quant aux publics les plus vulnérables, la commune fait part de sa volonté de conforter ou assurer l'extension des structures ou équipements existants. Il pourrait être judicieux de compléter le diagnostic local permettant d'identifier les besoins auxquels les réponses actuelles ne permettent pas d'offrir une réponse adaptée, concourant ainsi à faciliter l'accès durable aux ménages les plus modestes et les plus en exclusion (axe 4 du COPIL du 19 mars 2019)

En conclusion, les enjeux identifiés par les élus de la commune de Beaupréau-en-Mauges confortent ceux également portés par le Département au titre de sa politique habitat-logement.

Sur la thématique culture et patrimoine

Rapport de présentation

Le patrimoine est abordé dans le rapport de présentation notamment pages 107 à 110, 127 et 176 à 183. Un travail important a été réalisé à partir des éléments fournis par l'État sur les zones de présomption de prescriptions archéologiques (p. 176 à 178). Les monuments historiques et le pourtour de la ZPPAUP (transformée en AVAP en 2007) sont signalées sur une carte (p. 179). Un très bref développement est fait sur la protection au titre des Sites du parc du château de Beaupréau et de ses abords, puis sur l'AVAP (p. 181).

Si quelques passages évoquent l'histoire de l'industrie textile de la commune (p. 109), on aurait aimé un développement plus poussé sur la riche histoire de ce territoire. L'architecture agricole traditionnelle est évoquée très brièvement (p. 127) à partir de l'exemple de quelques fermes et de granges, mais *quid* du reste ? Les nombreux châteaux, manoirs et maisons de maître, moulins à eau et à vent, demeures bourgeoises, le tissu ancien des bourgs, les bâtiments industriels, l'architecture contemporaine (ex. maison Musset à Beaupréau, labellisée « patrimoine 20^e siècle »), le petit patrimoine (puits, lavoirs, croix de chemin...) sont peu/pas abordés.

Le bâti non protégé est évoqué de manière très lapidaire p. 182 et 183. Comme le signale l'encart p. 183, la commune possède pourtant « un patrimoine riche mais méconnu qui risque, pour partie, de disparaître si aucune intervention de protection, de restauration ou de mise en valeur n'est engagée ».

Aussi, la Conservation départementale du patrimoine s'étonne qu'à l'occasion de l'élaboration du PLU, il n'ait pas été fait de repérage systematique du bâti remarquable de la nouvelle commune, comme le permet l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Le pointage réalisé par le cabinet *Urbanism'* est en effet très partiel et très hétérogène. Il identifie un certain nombre de calvaires et de croix de chemin mais oublie l'essentiel du bâti intéressant notamment plusieurs églises (Andrezé, Villedieu-la-Blouère, le Pin-en-Mauges...). Le tissu ancien des bourgs est peu analysé. De nombreuses maisons remarquables n'ont pas été prises en compte. Exemples parmi tant d'autres : les n°6, 8, 10, 12 rue de Beuvron à Andrezé ; n° 39 et 41 rue d'Anjou, parcelle 995, église Saint-Christophe d'Alfred Tessier, parcelle 651 (bâtiment médiéval), parcelle 402 (grande demeure), 29, rue du Grand-Logis à Villedieu-la-Blouère...

Dans la campagne, des ensembles remarquables tels que ceux du château médiéval de la Jousselinière ou des Hayes-Gasselins (inscrit MH) ne sont pas repérés au titre de l'article L. 151-19.

Document graphique

L'absence de certains noms de rues et de places est préjudiciable à la bonne lecture du document graphique. Le pointage du bâti au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est très hétérogène et mériterait d'être harmoniser sur l'ensemble des communes. De nombreux oublis apparaissent. Parmi les éléments pouvant être signalés figurent notamment (repérage non exhaustif) :

Andrezé

Les 6, 8, 10 et 12 rue de Beuvron présentent une architecture remarquable (maisons de tisserands) méritant d'être pointée. Le front bâti de la rue du Père Allard mériterait aussi d'être repéré. L'église paroissiale, le presbytère ne sont pas signalés au titre de l'article L. 151-19. Les vestiges médiévaux du château des Hayes-Gasselins (inscrit MH) ne sont pas pointés. La rue de la Poste présente une série de maisons tout à fait intéressante avec encadrements en brique, parfois associée au tuffeau, qui mérite d'être signalée. Idem pour les maisons n° 9 et 11 place de la Mairie, etc.

Beaupréau

Le repérage du patrimoine bâti dans le cadre de l'AVAP mériterait d'être reporté dans le PLU pour donner de la cohérence à l'ensemble. La Villa Musset au 24 rue du Moulin-Foulon mérite d'être signalée. Comme noté dans le document d'association fourni par le Département, le bureau d'étude aurait pu s'appuyer sur les travaux de l'Inventaire du patrimoine réalisé en 1986 sur le centre-ville de Beaupréau, en lien avec le projet de ZPPAU, transformée en ZPPAUP puis en AVAP.

La Chapelle du Genet

Plusieurs maisons conservent une architecture traditionnelle (encadrements + corniches en briques) et mériteraient d'être signalées (ex. Maison au 24 rue National avec ses bâtiments industriels associés ?), 41 rue Nationale, maison 1 rue du Centre, etc.

Gesté

La commune ne semble pas avoir fait l'objet d'un repérage de son bâti remarquable. Nombreuses maisons limite 19^e-20^e siècles, rue d'Anjou, bâties sur caves dont l'architecture mériterait d'être signalée et préservée (pierres apparentes à proscrire pour ces maisons qui étaient à l'origine enduites, respect des ouvertures d'origine à encadrements en brique). Le château de la Brûlaire et son parc, ses bâtiments de communs et sa ferme méritent d'être repérés. Les dépendances du château du Plessis ainsi que son petit lavoir méritent d'être pointés. Le château de la Forêt et ses dépendances ne sont pas pointés, etc.

Jallais

Le centre-bourg mériterait de faire un repérage plus systématique de son patrimoine bâti ancien. Quelques maisons à encadrements de baies en brique et corniches sont à signaler notamment 3 rue Meleux, 6 et 8 rue

Jean de Saymond, 31 rue Henri IV, 3 et 5, 13, 15 avenue Chaperonnière ; école au 18 rue Chaperonnière. Le château de la Brinière est à prendre dans son ensemble avec ses dépendances.

La Jubaudière

28 place du Cardinal Luçon, cour Champion (maisons sur caves) témoignant peut-être d'anciennes activités de tisserands.

Le Pin-en-Mauges

Plusieurs fronts bâtis sont bien pris en compte, notamment autour de l'église, avenue du Val-de-Loire et avenue d'Anjou mais l'église paroissiale n'est pas pointée. L'école (parcelle 1334) mériterait d'être signalée de même que les maisons situées sur les parcelles 23, 296 et 156. Les vestiges médiévaux du château de la Jousnelinière ne sont pas pris en compte.

La Poitevinière

Plusieurs maisons présentent une architecture intéressante, notamment par la présence d'encadrements et de corniches en brique. Dans un souci de cohérence avec les autres communes déléguées, le n° 5 rue des Mauges, les n° 2 et 3, 16, 23 rue d'Anjou mériteraient d'être pointés. Le n° 17 rue d'Anjou présente une architecture contemporaine intéressante méritant d'être signalée.

Saint-Philbert-en-Mauges

De nombreuses maisons présentent une architecture traditionnelle avec encadrements des baies en brique et génoises : 1, 3, 8, 13, 15 rue des Tisserands. La mairie aurait pu être pointée.

Villedieu-la-Blouère

Les n° 39 et 41 rue d'Anjou, parcelle 995, église Saint-Christophe d'Alfred Tessier, parcelle 651 (bâtiment médiéval), parcelle 402 (grande demeure), 29 rue du Grand-Logis, église Saint-Christophe de la Blouère, etc.

OAP

Andrézé

p. 9 Site de la Chaussée des Hayes : présence petit patrimoine : vigilance sur sa prise en considération.

Beaupréau

p. 22 : Site de Froide Fontaine : présence d'anciens bâtiments industriels à valoriser et /ou étudier.

p. 24 : Site du Grain d'Or : Périmètre AVAP.

Le Pin-en-Mauges

P. 51 Site du Petit Anjou présence petit patrimoine : vigilance sur sa prise en considération.

Andrézé

p. 72 : Site de la Grande Lande à Andrézé : proximité du château de la Morinière. Attention particulière à porter aux vues ouvrant sur le paysage depuis le château.

Numérique

Le calendrier de déploiement de la fibre optique par Anjou Fibre, filiale de TDF, est consultable à l'adresse : <https://www.anjou-numerique.fr/calendrier>

Ci-dessous, vous trouverez une proposition d'exemple de rédaction de règlement écrit pour faciliter la traduction réglementaire d'orientation de la collectivité sous forme de recommandations ou de prescriptions :
« Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.
Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).
Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux. »

Eau

A la page 91 de l'évaluation environnementale, il convient d'inscrire que la distribution de l'eau potable est assurée par le SMAEP des eaux de Loire et non par le SIDEAP Mauges Gâtines qui est un syndicat de production.

Sur le tourisme

Rapport de présentation :

- A la page 65, il convient de mentionner que désormais, l'office de tourisme est à l'échelle de Mauges Communauté.

- La carte page 67, fait état de nombreux sentiers sur la commune mais peu sont inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

Il existe un point d'alerte relatif aux circuits inscrits sur la commune déléguée de Gesté lié des problèmes de convention avec un propriétaire privé.

Une actualisation du PDIPR semble pertinente en l'état actuel des choses.

PADD :

Il paraît intéressant de développer l'itinérance en lien avec la stratégie départementale et communautaires et de créer des connexions avec la Communauté d'Agglomération du Choletais.