

## **REVISION ALLEGEE n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Création d'un Secteur de Taille et de  
Capacité d'Accueil Limité (STECAL) à la  
Jousselinère – Commune d'Arguèze du  
Pin-en-Mauges**

### **Notice de concertation Octobre 2022**



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

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LA CONCERTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJET DE L'EVOLUTION DU PLU .....</b>	<b>5</b>
3.1	LE PERIMETRE CONCERNE .....	5
3.2	DESCRIPTION DU PROJET & MOTIVATIONS APPUYANT LA DEMARCHE.....	6
3.3	LES ENJEUX ET IMPACTS .....	7
3.4	LES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU NIVEAU DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	7
<b>4</b>	<b>PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE .....</b>	<b>8</b>
4.1	CADRE DE LA PROCEDURE.....	8
4.2	CALENDRIER PREVISIONNEL .....	9

## 1 PRÉAMBULE

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

Le Pin-en-Mauges est une des 6 Communes de Mauges Communauté.

Les chiffres du recensement Insee de 2019 font état d'une population totale de 23 419 habitants. Le territoire de Beaupréau-en-Mauges présente une superficie de 230.45 km<sup>2</sup>.

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

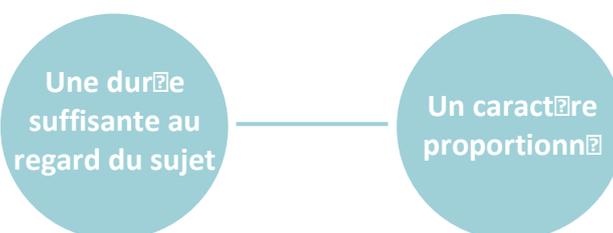
**L'évolution envisagée porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STCAL) la Jousselinière sur la commune d'Arguée du Pin-en-Mauges.** Il s'agit de permettre le développement de l'activité d'hébergement touristique et de restauration et de valoriser le patrimoine bâti qui caractérise le site de la Jousselinière.

## 2 LA CONCERTATION

Dans le cadre de la délibération du 29 septembre 2022, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation », c'est-à-dire **la manière dont il cherche à associer les différents acteurs du territoire** (société civile, acteurs économiques, associations...)<sup>1</sup>.

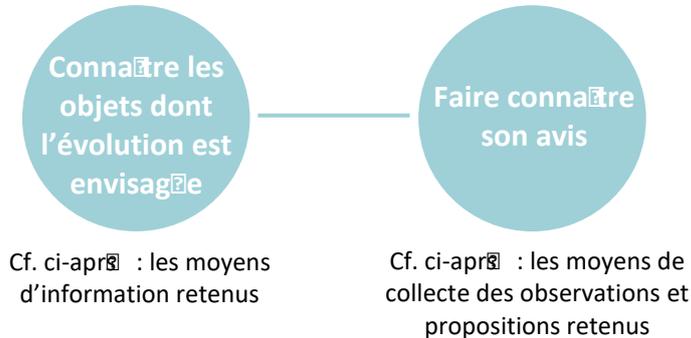
La concertation doit permettre au public *d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective*, *d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision* (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III).

Elle doit donc notamment présenter :



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

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



Sur ces bases, le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du public **du 15/10/2022 à l'arrêt du projet**, à l'Hôtel de Ville de Beaupréau -en-Mauges et en mairie de Pin-en-Mauges, aux jours et heures d'ouverture au public des mairies :
  - o De la présente notice rappelant les modalités de la concertation et présentant succinctement le secteur et ses enjeux ainsi que le projet envisagé
  - o D'un registre de concertation donnant la possibilité au public d'inscrire ses observations et propositions ;
- Consultation de la présente notice sur le site internet de la commune ([www.beaupreaudenmauges.fr](http://www.beaupreaudenmauges.fr)) ;
- Possibilité pour le public de transmettre ses observations et propositions au Maire de Beaupréau -en-Mauges, **du 15/10/2022 à l'arrêt du projet** :
  - o Par courrier à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Beaupréau -en-Mauges, -rue Robert Schumann – 49600 Beaupréau -en-Mauges ;
  - o Par courriel à l'adresse suivante : [plu@beaupreaudenmauges.fr](mailto:plu@beaupreaudenmauges.fr) (objet de mail : Concertation - Revision allégée n°2 du PLU – La Jousselinière).
  - o Sur le registre susmentionné

Dans le cadre de la même délibération, il a été précisé que l'information de la tenue d'une concertation sera diffusée selon, au moins, les moyens suivants :

- Formalités de publicité et notification propres aux obligations réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure (notification de la délibération aux Personnes Publiques Associées, publicité dans les annonces légales d'un journal local, affichage de la délibération), affichage de la délibération à l'Hôtel de Ville de Beaupréau -en-Mauges ;
- Un article spécifique, dans le Bulletin communal, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues, puis les éléments complémentaires destinés à alimenter le dossier de concertation. Ces éléments seront repris sur le site Internet de la commune.

**Un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de la période de concertation, à travers une nouvelle délibération du Conseil Municipal.**

### 3 OBJET DE L'ÉVOLUTION DU PLU

#### 3.1 LE PERIMETRE CONCERNE

Le secteur concerné par l'évolution envisagée se trouve au Nord-Ouest du bourg du Pin-en-Mauges.



Source : openstreetmap.org



Source : [gportail.gouv.fr](https://portail.gouv.fr)

## 3.2 DESCRIPTION DU PROJET & MOTIVATIONS APPUYANT LA DEMARCHE

Le site de la Jousselinière comprend un patrimoine bâti remarquable du XIX<sup>ème</sup> siècle utilisé comme site de réceptions de prestige. Son nouvel acquéreur souhaite accroître la capacité d'hébergement existante et créer une nouvelle salle de réception plus moderne, mieux équipée qui aura l'avantage d'avoir un office traiteur attenant. Le site est classé en zone N, ce qui limite fortement les possibilités d'évolution.

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

- L'opportunité d'accueillir une activité et d'animation qui valorise le territoire en lien avec le projet pour la vallée de l'Evre ;
- L'opportunité de faire rayonner le territoire en accueillant des usagers et des touristes.

**Afin de permettre le projet sur le site de la Jousselinière, il s'agit donc de faire évoluer le PLU.**

### 3.3 LES ENJEUX ET IMPACTS

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

La surface potentielle du STECAL porte sur une emprise de l'ordre de 1 ha.

Concernant le patrimoine naturel, le site s'inscrit dans un parc arboré et un environnement boisé qui ne sont pas concernés par les évolutions. Le projet vise surtout à permettre le changement de destination des dépendances.

- ⇒ L'évolution n'entraîne n'aura à priori pas d'incidence sur la préservation de la biodiversité.

Concernant le paysage, le patrimoine bâti, son parc arboré et son environnement boisé constituent un ensemble paysager remarquable.

- ⇒ Le changement de destination du bâti patrimonial ne doit pas altérer les caractéristiques patrimoniales et architecturales de ce bâti.

D'un point de vue global, le projet touristique constitue une opportunité pour entretenir et faire vivre ce patrimoine.

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

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

Les évolutions envisagées portent sur l'évolution du zonage afin de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité classé en Ntc.

Pour mémoire, le secteur Ntc admet sous condition :

- les constructions relevant des sous-destinations « logement », « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « salles d'art et de spectacles », « autres équipements recevant du public », « bureau » et « entrepôt »
- les changements de destination de bâtiments existants pour les sous-destinations listées à l'alinéa précédent, sous réserve de ne pas créer de surfaces habitables sous le niveau des plus hautes eaux connues
- les aires de stationnement

## 4 PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE

---

### 4.1 CADRE DE LA PROCEDURE

---

Au regard des évolutions envisagées, une procédure de Révision allégée n°1 du PLU est engagée. Cette procédure est codifiée dans le Code de l'Urbanisme, notamment à travers les articles L153-34 à L153-35.

Dans la mesure où il s'agit de mener une procédure de Révision allégée n°1 du PLU sur une superficie n'excédant pas 5 ha, le dossier fera l'objet d'une demande de « cas par cas ad hoc » auprès de la Mission régionale de l'environnement (MRAe).

## 4.2 CALENDRIER PREVISIONNEL

Etapes de la procédure de Révision allégée n°1 du PLU	Démarche	Calendrier prévisionnel
<b>Délibération de Prescription fixant les modalités de concertation</b>	<b>Engagement de la procédure</b> 	<b>Conseil Municipal : 29 septembre 2022</b>
<b>Phase de concertation</b>	<b>Montage du dossier</b> 	<b>De la délibération de Prescription engageant la procédure et fixant les modalités de concertation à la délibération de Bilan de la concertation</b>
<b>Délibération de Bilan de la concertation</b>	<b>Dossier prêt à être présenté pour Consultations</b> 	<b>Fin 2022</b>
<u>L.104-3, R.104-8 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Saisine de l'Autorité environnementale</b> <u>L153-54 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques associées (PPA)</b>	<b>Consultation de l'Autorité environnementale (délai de 3 mois)</b>  <b>Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées &amp; saisine CPENAF</b> 	<b>Janvier 2023 à Mai 2023</b>
<u>L153-55 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Enquête publique comprenant le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et les avis PPA</b>	<b>Enquête publique</b> (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur) 	<b>Juin à juillet 2023</b>
<u>L153-58 du Code de l'Urbanisme</u>	<b>Evolutions apportées au dossier sur la base de la consultation de la MRAe, des PPA, de la consultation de l'Autorité environnementale, des résultats de l'enquête publique</b> 	
<u>L153-59 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>Finalisation de la procédure – Validation du dossier</b>	<b>Septembre 2023</b>