



## Déclaration de projet n°2

### Emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

**Ancien site industriel Terrena**  
**Site Bois-Château à Villedieu-la-Blouère**

**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**  
5 BD Ampère  
44470 Carquefou  
Tel : 02 40 94 92 40  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**Notice de présentation**

**Enquête publique**

**Avril 2024**



Ce document a été réalisé par :

*Chantal BARBEAU- Chef de projet Ouest Am'*

Identification de la personne publique responsable

**Commune de Beaupréau-en-Mauges**

2 Rue Robert Schuman - CS 10063  
BEAUPRÉAU  
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES cedex

Tél. : 02 41 71 76 80

Courriel : plu@beaupreauenmauges.fr

Site Internet : [www.beaupreauenmauges.fr](http://www.beaupreauenmauges.fr)

## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>LA DECLARATION DE PROJET .....</b>	<b>5</b>
2.1	LES RAISONS DU CHOIX DU SITE .....	6
2.2	L'INTERET GENERAL DU PROJET .....	9
<b>3</b>	<b>LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>14</b>
3.1	LA DECLARATION DE PROJET .....	14
3.2	PROCEDURE DE « CAS PAR CAS AD HOC » AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	14
<b>4</b>	<b>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT ET DU TERRITOIRE .....</b>	<b>15</b>
4.1	CONTEXTE GENERAL .....	15
4.2	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE MAUGES COMMUNAUTE.....	16
4.3	L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT: CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU SECTEUR DE PROJET CONCERNE PAR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	18
4.3.1	<i>Occupation des sols / activites agricoles.....</i>	<i>19</i>
4.3.2	<i>Hydrographie .....</i>	<i>20</i>
4.3.3	<i>Milieux naturels &amp; biodiversité .....</i>	<i>22</i>
4.3.3.1	Inventaire des zones humides, faune et flore.....	22
4.3.3.2	NATURA 2000 .....	23
4.3.3.3	Données d'inventaire : ZNIEFF.....	24
4.3.3.4	Trame verte et bleue .....	24
4.3.3.5	Enjeux relatifs au patrimoine naturel .....	26
4.3.4	<i>Paysage .....</i>	<i>27</i>
4.3.4.1	Grand paysage .....	27
4.3.4.2	Paysage urbain.....	29
4.3.4.3	Enjeux de Co visibilité avec le patrimoine protégé .....	30
4.3.5	<i>Les risques naturels présents sur le site et ses abords .....</i>	<i>31</i>
4.3.5.1	Risque sismique .....	31
4.3.5.2	Figure 28 : Risque sismicité (source : BRGM)ALEA retrait-gonflement des argiles.....	32
4.3.5.3	Risque mouvements de terrain.....	32
4.3.5.4	Risque radon .....	33
4.3.5.5	Risque inondation .....	33
4.3.5.6	Synthèse et enjeux au titre des risques naturels .....	33
4.3.6	<i>Les risques technologiques.....</i>	<i>33</i>
4.3.6.1	Risque transport de matières dangereuses (TMD) .....	33
4.3.6.2	Risque industriel .....	34
4.3.6.3	Nuisances sonores .....	35
<b>5</b>	<b>PRESENTATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENVISAGEES .....</b>	<b>35</b>
5.1	RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD .....	35
5.2	EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	38
5.3	BILAN POUR LE PLU DE BEAUPREAU-EN-MAUGES .....	38
5.3.1	<i>Bilan des superficies .....</i>	<i>38</i>
<b>6</b>	<b>SYNTHESE ET ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE HUMAINE .....</b>	<b>40</b>
<b>7</b>	<b>CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA DECLARATION DE PROJET N°2 .....</b>	<b>41</b>

## TABLE DES FIGURES

---

Figure 1 : Localisation du site de projet (Source : openstreetmap.org).....	6
Figure 2 : Contexte actuel : Le site a été occupé par une entreprise et est aujourd’hui déconstruit et dépollué.....	7
Figure 3 : Accès à la parcelle depuis la rue des Chevaliers de Malte (Source : commune).....	7
Figure 4 : Accès à la parcelle depuis la rue de l’Herbaudière (Source : commune).....	8
Figure 5 : Evolution de l’occupation du sol entre 2000 et 2020 (Source : IGN – « Remonter le temps »).....	8
Figure 6 : L’emprise foncière et le zonage du PLU en vigueur .....	9
Figure 7 : Principes d’organisation du projet .....	11
Figure 8 : Principes d’aménagement de la renaturation du cours d’eau.....	12
Figure 9 : Principes d’organisation des connexions douces .....	13
Figure 10 : Armature territoriale de la commune de Beaupréau-en-Mauges .....	15
Figure 7 : Les objectifs poursuivis par la révision du SCoT des Mauges (délibération du 22 septembre 2021) .....	16
Figure 12 : DOO du SCoT en vigueur : organisation territoriale.....	17
Figure 13 : Localisation de la zone d’étude (Source : Géoportail).....	19
Figure 14 : Cours d’eau aux abords du site de projet (Source : Géoportail-BCAE) .....	21
Figure 15 : Situation du secteur allégée vis-à-vis du patrimoine naturel identifié .....	22
Figure 16 : Situation du projet vis-à-vis du site NATURA 2000 le plus proche (Source : Géoportail) .....	23
Figure 17 : Situation du projet vis-à-vis de la ZNIEFF de type 2 (première génération) la plus proche (Source : Géoportail) .....	24
Figure 18 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du SCRE des Pays de la Loire ...	25
<b>Figure 19 : Carte de la TVB du SCoT .....</b>	<b>25</b>
Figure 20 : Carte de synthèse de la TVB du PLU Beaupréau-en-Mauges.....	26
<b>Figure 21 : les unités paysagères du PLU de Beaupréau-en-Mauges (source : Rapport de présentation) .....</b>	<b>27</b>
Figure 22 : Evolution de la tache urbaine aux abords du site (source : <a href="https://remonterletemps.ign.fr">https://remonterletemps.ign.fr</a> ) .....	28
Figure 23 : Vue sur l’église et l’ancien site agro-industriel depuis l’entrée nord du bourg (Source : Google street view) .....	28
Figure 24 : Accès à la parcelle de projet depuis la RD762 (Source : commune) .....	29
Figure 25 : Urbanisation linéaire de part et d’autre du site de projet (Google street view) .....	29

Figure 26 : Plan des servitudes de Villedieu-la-Blouère (annexe du PLU de Beaupréau-en-Mauges) .....	30
Figure 27 : Profil altimétrique entre le cimetière (A), le site (B) et la rue du Petit Manoir © (source : Geoportail) .....	30
4.3.5.2 Figure 28 : Risque sismicité (source : BRGM)ALEA retrait-gonflement des argiles .....	32
Figure 29 : Aléa retrait-gonflement des argiles (source : BRGM) .....	32
Figure 30 : Mouvements de terrain (source : BRGM).....	33
Figure 31 : Extrait 1 du PADD du PLU en vigueur.....	36
Figure 32 : Extrait 2 du PADD du PLU de Beaupreau-en-Mauges.....	37
Figure 33 : Plans de zonage avant /après .....	38

## 1 PRÉAMBULE

---

Le présent dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Beaupreau-en-Mauges contient les pièces suivantes :

- **Une notice de déclaration de projet comprenant** la présentation de la procédure, la présentation du projet et la justification de l'intérêt général de ce projet.
- **L'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU**
- **Un dossier de présentation des évolutions réglementaires :**
  - Le projet d'aménagement et de développement durables afin d'afficher la vocation de logement du secteur du projet
  - Le règlement graphique ou plan de zonage ;
  - Le règlement écrit.

## 2 LA DÉCLARATION DE PROJET

---

La présente notice constitue la déclaration de projet n°2 du Site du Bois-Château de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Beaupreau-en-Mauges (approuvé le 28 octobre 2019).

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement, la commune de Beaupreau-en-Mauges a engagé une réflexion **pour créer un nouveau quartier d'habitat sur un ancien site industriel** de nutrition animale situé au Nord du bourg de la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère devenu propriété de la commune en octobre 2021.

Ce site constitue **une opportunité de requalification urbaine** pour continuer d'accueillir de nouveaux habitants **tout en évitant l'étalement urbain**. Les objectifs de l'opération visent à requalifier une friche industrielle, apporter une nouvelle offre diversifiée de logements sur le territoire communal, assurer une cohérence du futur quartier avec le tissu urbain déjà existant et insérer le nouveau quartier dans le fonctionnement urbain de la commune.

Pour mener à bien ce projet, la commune a décidé de confier les études préalables relative à ce projet à ALTER PUBLIC<sup>1</sup>.

Les trois points suivants justifient l'évolution du document d'urbanisme :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2019 avait envisagé de confirmer la vocation économique de ce secteur et ne permet donc pas en l'état le projet.
- Une partie du périmètre du site de projet est situé en zone UY au PLU et ne permet pas la réalisation de logements.

---

<sup>1</sup> NB : une procédure de ZAC avait été identifiée pour réaliser l'opération d'aménagement en amont des études préalables. L'ensemble du foncier est maîtrisé par la collectivité. Un permis d'aménager est retenu pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente sur le secteur.

- Un périmètre de gel de la constructibilité sur 5 ans est également présent sur le périmètre du projet en vue d'y assurer un aménagement cohérent du secteur : la démarche engagée avec ALTER s'inscrit dans cet objectif.

## 2.1 LES RAISONS DU CHOIX DU SITE

La commune déléguée de Villedieu-la-Blouère se situe au sud-ouest de la commune de Beaupréau-en-Mauges. Elle constitue un des pôles secondaires de la commune.

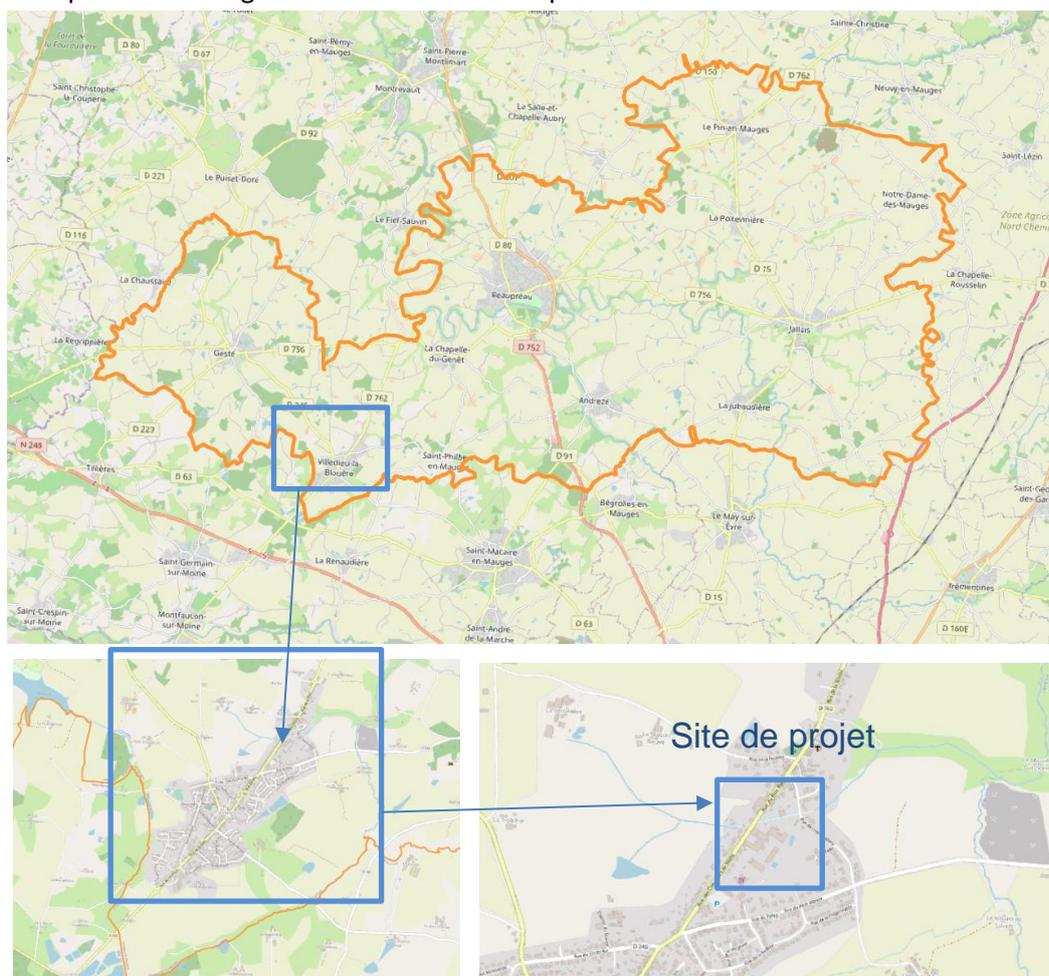


Figure 1 : Localisation du site de projet (Source : openstreetmap.org)

La réhabilitation d'une friche agro-industrielle (ancien site Terrena), entièrement artificialisée, située à proximité immédiate du centre bourg de Villedieu-la-Blouère, et notamment de son supermarché, pour créer de nouveaux logements, permet une gestion de la raréfaction du foncier et de l'étalement urbain à l'échelle du territoire. Cette démarche s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et vient renforcer la centralité de Villedieu-la-Blouère. Le porteur de projet prévoit également de renaturer le site et en particulier le cours d'eau qui avait été canalisé au fur et à mesure du développement de l'ancienne coopérative agricole.

L'ensemble bâti prévu pour le projet (rectangle bleu sur l'illustration ci-après) se situe en façade (trait rouge sur l'illustration ci-après) sur l'axe majeur de circulation du bourg de Villedieu-la-Blouère, la Rue des Chevaliers de Malte.

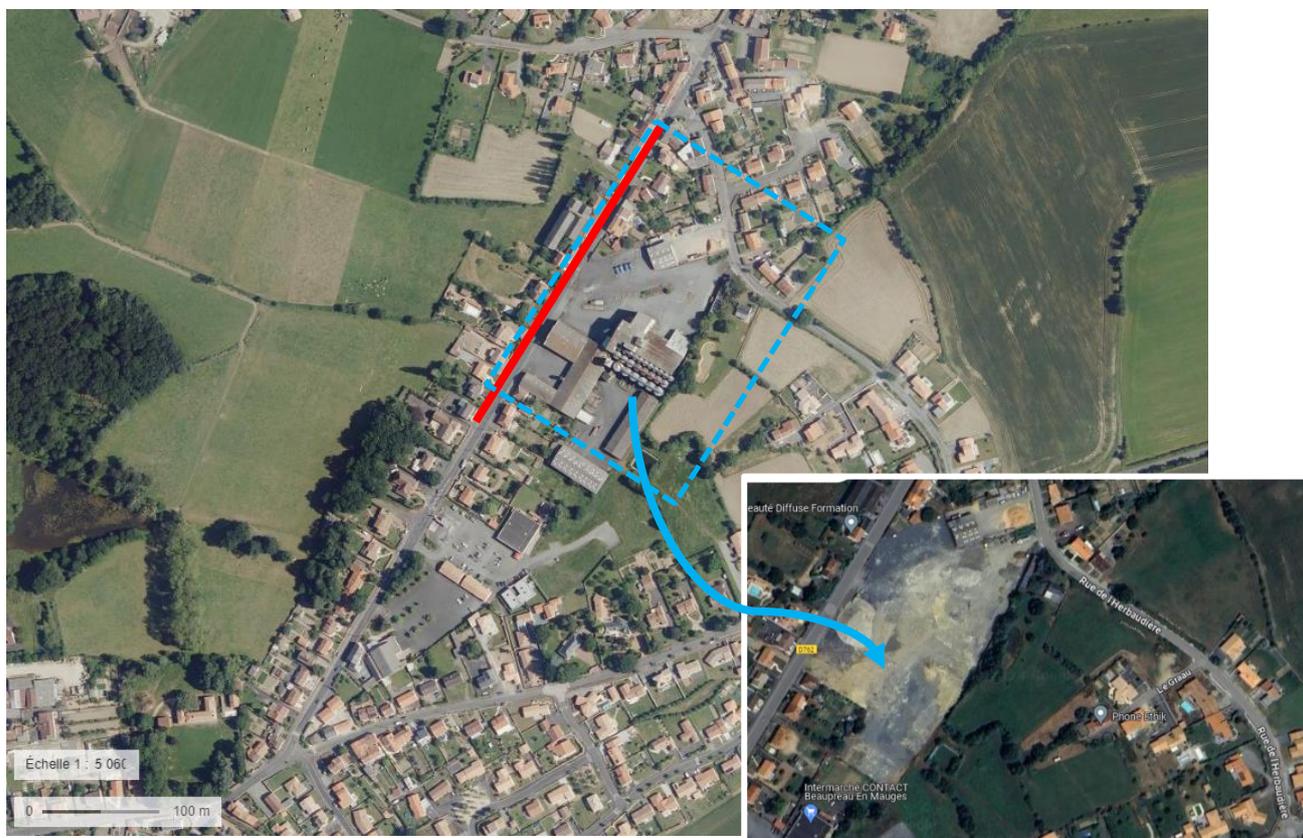


Figure 2 : Contexte actuel : Le site a été occupé par une entreprise et est aujourd'hui déconstruit et dépollué

(Source : Google maps)



Figure 3 : Accès à la parcelle depuis la rue des Chevaliers de Malte (Source : commune)



Figure 4 : Accès à la parcelle depuis la rue de l'Herbaudière (Source : commune)

La parcelle était déjà entièrement artificialisée au début des années 2000 sous forme de bâtiments industriels et d'une plate-forme goudronnée (cf illustration suivante).

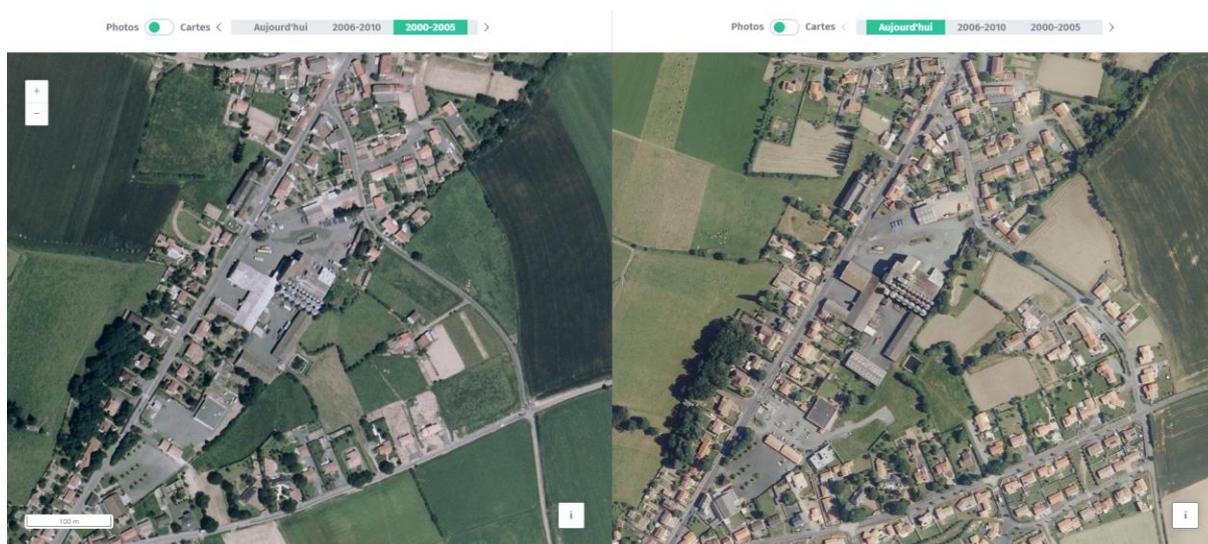


Figure 5 : Evolution de l'occupation du sol entre 2000 et 2020 (Source : IGN – « Remonter le temps »)

## 2.2 L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Villedieu-la-Blouère constitue une commune particulière avec des usines dans le bourg qui constituent aujourd'hui des surfaces de friche industrielle significative. Le PLU approuvé fin 2019 a insisté sur la reconquête urbaine à mener spécifiquement à Villedieu-la-Blouère (aucune extension pour l'habitat n'est prévue) dans une démarche globale de repositionnement des activités et de l'habitat à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle.

Depuis la fermeture par l'entreprise Terrena de son site de nutrition animale en janvier 2020, la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère dispose d'un foncier industriel au cœur de ses quartiers résidentiels et à proximité de sa zone commerciale. La maîtrise foncière du site a conduit à prioriser cette emprise par rapport à l'autre projet de renouvellement urbain d'une friche de bourg de Villedieu-la-Blouère sur le site de la Méranderie.

L'unité foncière (3ha) propriété de l'entreprise Terrena et acquise par la commune est constituée pour 2/3 d'un secteur situé en zone UB et UY, l'autre 1/3 étant classé en zone N.

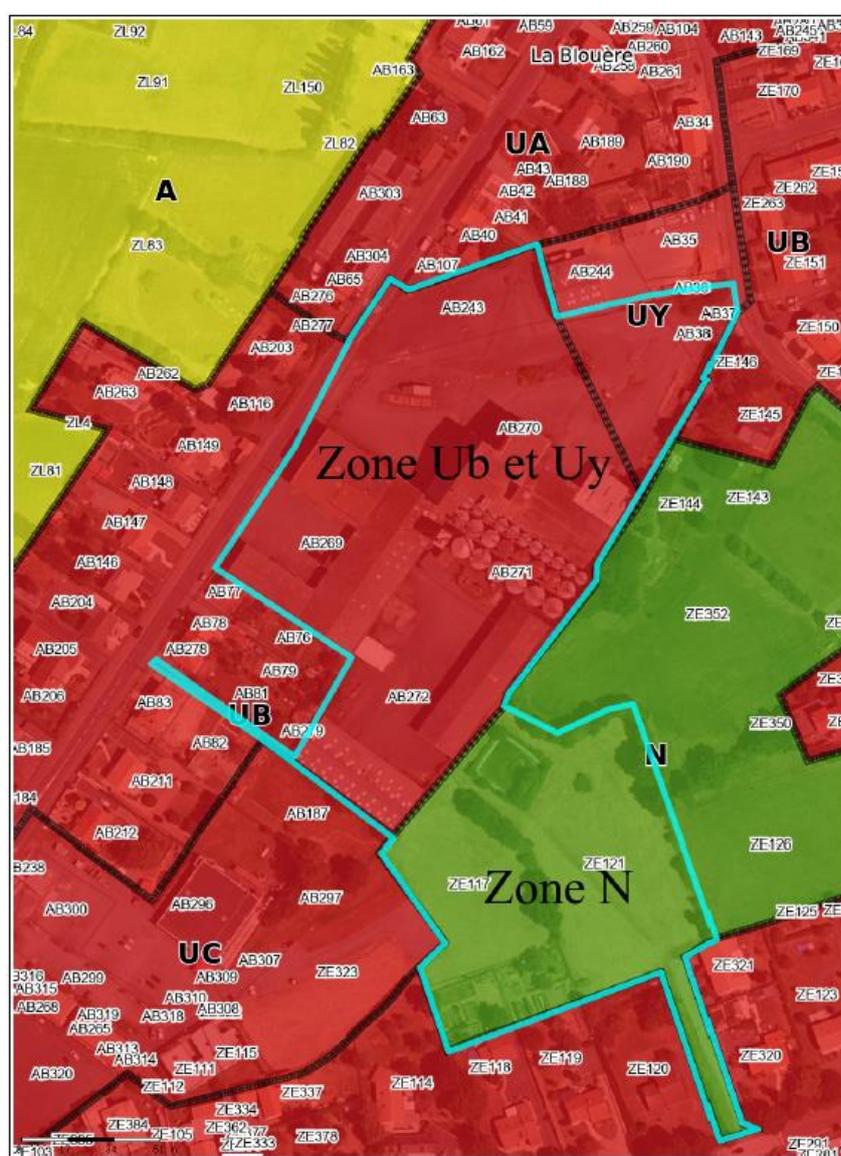


Figure 6 : L'emprise foncière et le zonage du PLU en vigueur

La partie située en zone U constitue donc une réserve foncière stratégique du fait de sa situation géographique (entre les anciennes communes de Villedieu et de la Blouère) et de sa morphologie urbaine.

La requalification de cette parcelle en friche a pour objectif de construire des logements en créant une continuité urbaine et d'harmoniser les circulations autant piétonnes qu'automobiles. Cette opération apporte du lien au maillage urbain existant et les aménagements de voirie permettent d'apaiser les déplacements sur cette portion de la RD762.

Un processus de concertation préalable a été mené dans ce sens avec les riverains qui a permis de définir un projet avec des formes urbaines et une typologie de logements nouvelles pour un bourg tel que celui de Villedieu : hauteurs allant jusqu'à R+2, front bâti, mixité sociale, renaturation.

Ainsi à travers la réhabilitation de ce site industriel pollué totalement artificialisé, une remise en état est réalisée et le cours d'eau busé et enterré est renaturé offrant un nouvel espace vert public. La démolition de l'entreprise redonne une visibilité d'ensemble sur le territoire et les vues sur les clochers sont ainsi dégagées.

Il est proposé une densité décroissante de la RD 762 vers la zone naturelle. On retrouve ainsi des logements intermédiaires collectif en long et en retrait de la RD, puis des logements groupés sous formes de maisons patios et enfin les parcelles de lots libres au plus près de la zone zone naturelle.

Les formes urbaines plus dense en r+2, en parallèle de la RD 762, viennent marquer l'entrée de ville et « tenir » la rue.

Ce mode d'habitat intermédiaire collectif permet de réaliser un espace optimisé, 4 à 6 logements de t2 à t4 selon la typologie ( par plot), assurant la mixité intergénérationnelle souhaitée ( personnes âgées, familles, jeune locataires).

La RD présente un gabarit très large, de plus de 13 mètres, auquel s'ajoute les reculs du bâti de part et d'autre, soit au minimum 20 m au total. En conséquence, ce projet n'occasionne ni vis-à-vis, ni nuisance visuelle sur cet axe urbain.

A l'inverse, il paraît évident de dédensifier la zone Est du site en habitat individuel à proximité des zones naturelles non bâties.

De plus, ce sont une quarantaine de logements qui sont envisagés, proposant des formes urbaines diversifiées (lots libres, groupés, intermédiaires collectifs ) afin de répondre au parcours résidentiel de chacun et aux besoins du plus grand nombre sous forme de locatifs social, de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ou encore de lots libres. Ainsi, la densité nette de logements générée est de 23.5 logements par hectare.

A travers la requalification de la rue des Chevaliers de Malte, le maintien et la création de cheminements piétons/vélos permettant de relier les commerces de proximité, ce projet assure la reconnexion de l'ensemble du site au tissu urbain existant. Il offre également de nouveaux îlots de fraîcheur. En effet, la renaturation du cours d'eau, le maintien de la prairie et des haies existantes, participe à recréer du lien tant pour la population que la biodiversité.

Le développement de Villedieu-la-Blouère à travers l'accueil de nouvelles familles est un enjeu fort de ce projet.

Le 1<sup>er</sup> bilan triennal du PLH 2019-2025 de Mauges communauté fait apparaître une dynamique de production de logements locatifs sociaux effective sur le territoire avec un solde net de 58 logements pour Beaupreau-en-Mauges (constructions nouvelles-ventes). Avec un programme de l'ordre de 30 logements locatifs sociaux et PSLA, ce projet correspond à 30% de la production prévue sur la période 2023-2025 du PLH pour Beaupreau-en-Mauges.

De manière générale, l'opération projetée s'inscrit dans une politique vertueuse de renouvellement urbain, en assurant :

- La restauration et la renaturation d'un cours d'eau
- La dépollution d'un site industriel situé au cœur d'un quartier résidentiel
- La création d'un maillage viaire assurant la perméabilité du site et une couture avec le tissu urbain existant
- La diversification des formes urbaines et des typologies de logements.

Le programme détaillé de l'opération est illustré par le schéma ci-après. Il convient de préciser que cette illustration n'a pas de caractère réglementaire, mais elle donne à voir la capacité du site à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble.

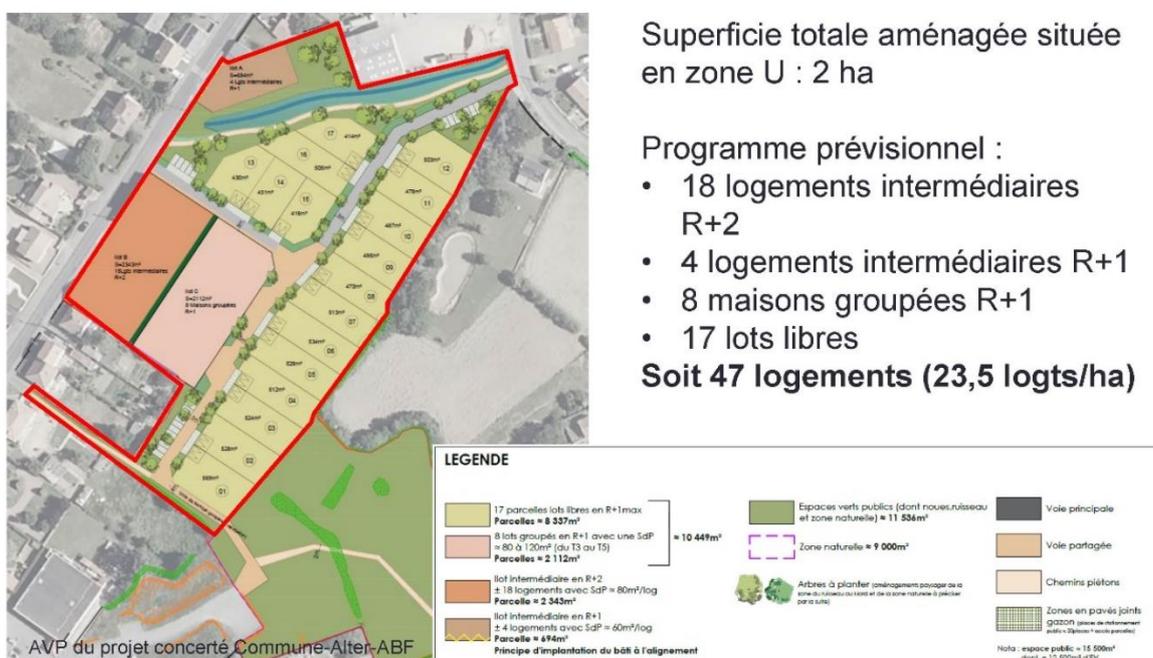


Figure 7 : Principes d'organisation du projet

Le plan masse présente des formes urbaines diversifiées :

- Un intermédiaire collectif en R+2 en front de rue, répodant à l'environnement des cœurs de bourg de Villedieu et la Blouère. Les logements RDC bénéficient de jardins Sud-est et les logements d'étages, de balcons ou loggias.
- Une frange paysagère servira de zone tampon entre l'ilot intermédiaire et les lots groupés au sud.
- Un intermédiaire en R+1 au Nord, tourné vers le cœur de site et vers le ruisseau renaturé.
- 8 lots groupés qui évitent un alignement strict sur rue.
- Environ 17 parcelles de lots libres avec logement en R+1 maximum, en bordure du ruisseau et en limite de la zone naturelle.

- Une desserte viaire type voirie partagée avec noue paysagère permettra de lier la RD et la rue de l'Herbaudière. Un bouclage de service pour la sécurité / répurgation au sud rejoindra la zone commerciale des Chevaliers de Malte.
- Au Nord, la renaturation du ruisseau accompagnée d'un aménagement paysager naturel sera l'élément structurant de la revalorisation du site.

En ce qui concerne la renaturation du cours d'eau, au nord du projet, l'objectif sera de traiter cette future zone paysagère de manière qualitative, afin de recréer un biotope faune/flore, pouvant s'articuler autour du ruisseau afin d'offrir aux résidents et plus généralement aux habitants de Villedieu-La-Blouère une zone de détente et un îlot de fraîcheur agréable.

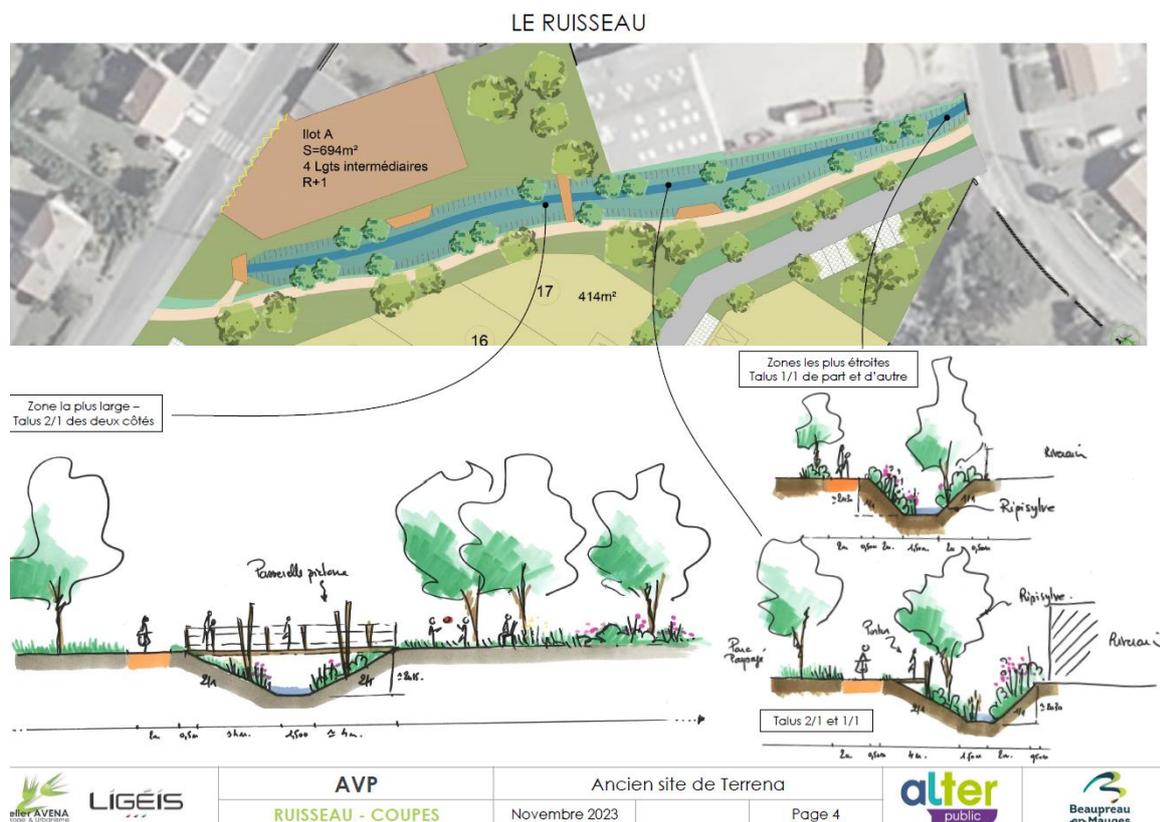


Figure 8 : Principes d'aménagement de la renaturation du cours d'eau

La zone sud, classée en zone naturelle au PLU permettra aux habitants de profiter d'un second îlot de fraîcheur, ayant en plus une fonction de connexion douce entre le supermarché et le nouveau quartier, encourageant notamment les occupants, à utiliser des moyens autres que les véhicules motorisés pour faire ses achats du quotidien.



Figure 9 : Principes d'organisation des connexions douces

## 3 LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME

---

### 3.1 LA DÉCLARATION DE PROJET

---

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent après enquête publique se prononcer, par déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou la réalisation d'un programme de construction.

Dès lors que l'intérêt général d'un projet est reconnu, la procédure de déclaration de projet peut emporter Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU) du Plan Local d'Urbanisme de Beaupreau-en-Mauges, telle que codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

Cette procédure conditionne la réalisation du projet.

En effet, le PADD ne permet pas en l'état, la transformation de l'ancien site industriel en logements, bien qu'une zone UB et une servitude de gel de projet aient été mise en place sur le règlement graphique sur la majeure partie de l'ancien site industriel à cette fin.

Par ailleurs l'emprise foncière de l'ancien site industriel, entièrement maîtrisé par la collectivité, comprend un secteur conservé en UY ou la création de nouveaux logements ne peut être admise.

En tant qu'autorité compétente, la commune de Beaupreau-en-Mauges a engagé, par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2022, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation.

Le projet implique donc l'adaptation du PLU de la commune de Beaupreau-en-Mauges en vigueur sur la commune historique de Villedieu-la-Blouère.

La déclaration de projet n°2 vise à modifier le PADD et le règlement graphique.

### 3.2 PROCÉDURE DE « CAS PAR CAS AD HOC » AU TITRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

**La commune a saisi l'autorité environnementale pour avis sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale.**

Un Avis conforme de la MRAe n° PDL-2023-7234/2023ACPD75 en date du 25 septembre 2023 a considéré que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale. La MRAe recommande la création d'une OAP.

La commune a délibéré le 14 décembre 2023 (délibération n°23-12-19) et acté l'absence d'évaluation environnementale.

## 4 CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT ET DU TERRITOIRE

### 4.1 CONTEXTE GÉNÉRAL

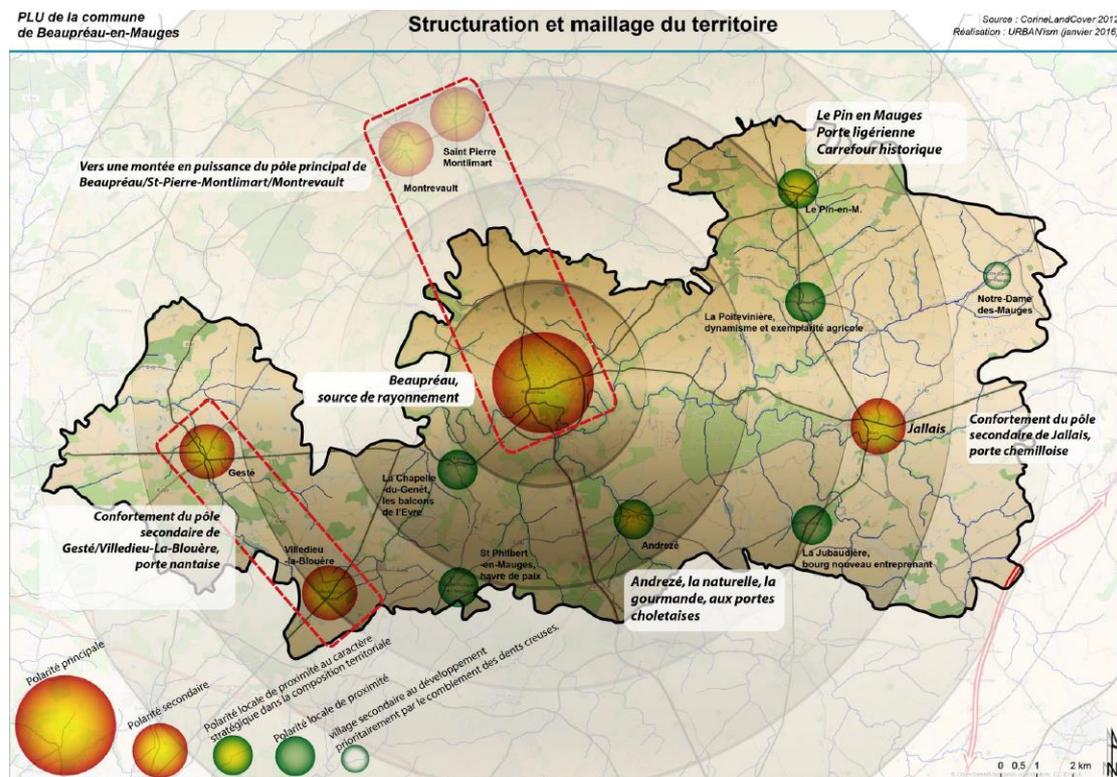


Figure 10 : Armature territoriale de la commune de Beupréau-en-Mauges

La commune de Villedieu-la-Blouère est l'une des polarités secondaires du territoire de la commune de Beupréau-en-Mauges, porte nantaise de Beupréau-en-Mauges. Elle accueille notamment 11% de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Communes	Population légale au 1er janvier 2020 applicable au 1er Janvier 2023	Part commune déléguée
Andrezé	1 998	8%
Beaupréau	7 685	32%
La Chapelle du Genêt	1 200	5%
Gesté	2 889	12%
Jallais	3 583	15%
La Jubaudière	1 270	5%
Le Pin-en-Mauges	1 430	6%
La Poitevinière	1 125	5%
St Philbert	406	2%
Villedieu-la-Blouère	2 581	11%
Beaupréau-en-Mauges	24 167	100%

## 4.2 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE MAUGES COMMUNAUTÉ

La révision complète du SCoT de Mauges Communauté a été approuvée le 8 juillet 2013. Sa révision a été engagée par une délibération du 22 septembre 2021.

Les objectifs poursuivis par la révision sont les suivants :

- **Conforter le positionnement de Mauges Communauté à l'échelle régionale**, en s'appuyant sur le SRADDET qui l'identifie comme pôle structurant de niveau régional, et en développant des coopérations avec les territoires et agglomérations voisines, notamment en termes de mobilités, de transition énergétique et alimentaire...
- **Afficher une ambition quant au développement économique et résidentiel des Mauges** et disposer d'une attractivité fondée sur un équilibre emploi/résidentiel en offrant un cadre de vie avec des qualités propres à un milieu rural.
- **Poursuivre et intensifier la politique d'innovation de Mauges Communauté** pour accompagner l'accueil et le développement des entreprises.
- **Promouvoir un développement qualitatif qui prenne appui sur les polarités**, avec des centres villes plus attractifs, disposant d'un haut niveau de services, et invitant à une montée en gamme des équipements.
- **Mettre en œuvre une politique cohérente en termes de logements** pour faciliter les parcours résidentiels des ménages en diversifiant l'offre de logements proposés sur le territoire, en l'accordant aux demandes et aux objectifs en matière de création d'emplois.
- **Développer les services de mobilités adaptés au territoire** en créant un réseau structurant à l'échelle des Mauges, et en connexion avec les territoires limitrophes.
- **Préserver et mettre en valeur l'environnement**, avec une vigilance particulière sur la qualité et la quantité d'eau, au regard des différents usages.
- **Pour une large concertation, associer** pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, le Conseil Prospectif Territorial des Mauges, et plus largement les acteurs du territoire.

Figure 11 : Les objectifs poursuivis par la révision du SCoT des Mauges (délibération du 22 septembre 2021)

Dans l'attente de l'approbation du SCoT révisé, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur s'applique et mise en compatibilité du PLU doit rester compatible avec ses dispositions.

Le DOO est organisé en 3 axes généraux :

1. L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT
2. LES OBJECTIFS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELS
3. L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

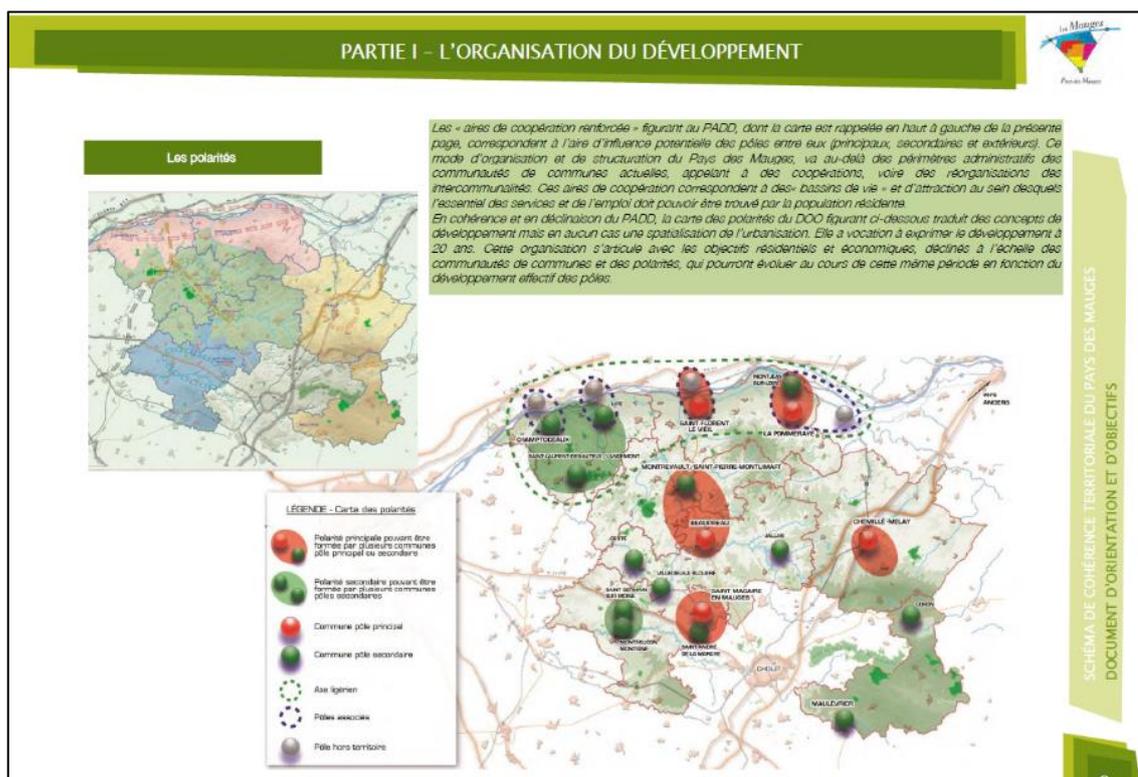


Figure 12 : DOO du SCoT en vigueur : organisation territoriale

La commune déléguée de Villedieu-la-Blouère s'inscrit dans un pôle secondaire à l'échelle du SCoT, constitué avec la commune de Gesté.

Le DOO affiche notamment les objectifs suivants en ce qui concerne la programmation en logements :

- Diversifier l'offre de logements (taille, type, forme)
- Créer des logements dans les centralités
- Utiliser prioritairement les capacités au sein des enveloppes urbaines
- 30% de nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes
- Des objectifs de densité brute minimum pour les pôles secondaires de 17 logements/ha et recommandée de 20 logements/ha

La déclaration de projet n°2 répond à l'ensemble des objectifs du DOO du SCoT en termes de programmation en logements.

On précisera également que la procédure n'entraîne aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier et qu'elle va contribuer à renaturer un cours d'eau et d'autres parties de l'emprise initialement totalement imperméabilisée.

#### 4.3 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT: CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITÉ DU SECTEUR DE PROJET CONCERNÉ PAR LA DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

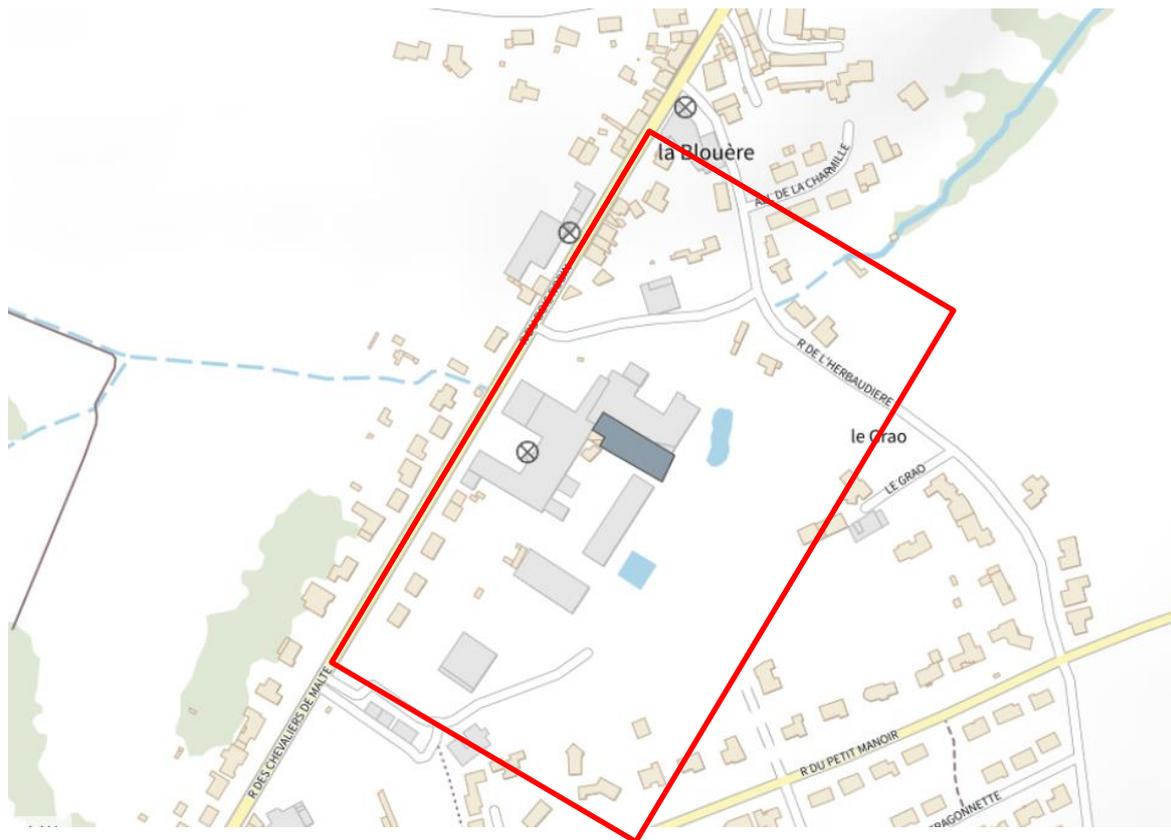




Figure 13 : Localisation de la zone d'étude (Source : Géoportail)

#### 4.3.1 OCCUPATION DES SOLS / ACTIVITES AGRICOLES

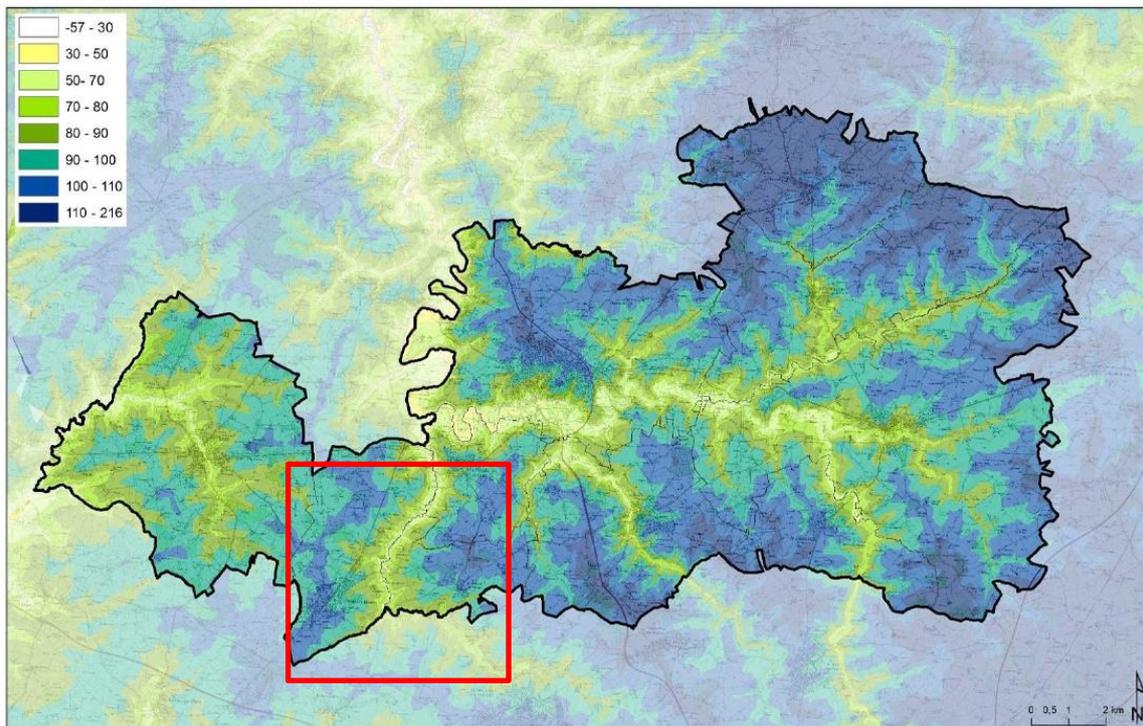
Le site de projet correspond à l'ancien site industriel Terrena actuellement en cours de déconstruction et de dépollution.

**Aucun enjeu agricole n'est présent sur le site de projet.**

### 4.3.2 HYDROGRAPHIE

#### Relief

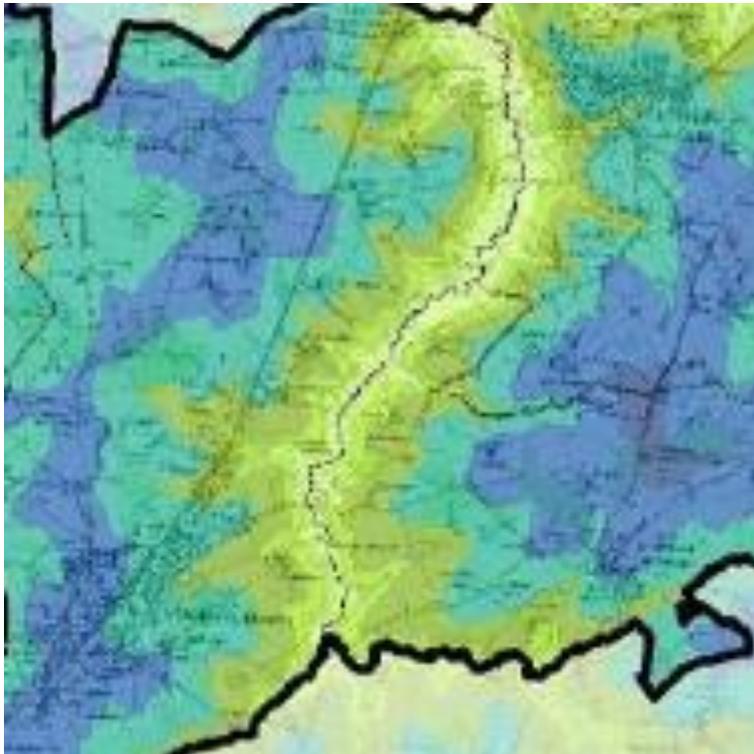
Source : MNT du Maine-et-Loire  
Réalisation : URBANism (janvier 2016)



PLU de Beaupréau-en-Mauges

Rapport de Présentation - Diagnostic

134



Le site de projet est traversé par un affluent de l'Avresne, canalisé et dont l'écoulement se fait actuellement de façon souterraine. Sa tête de bassin versant se situe à l'ouest du site.

On rappellera que le SAGE **Evre/Thau/Saint-Denis** approuvé par arrêté préfectoral le 8 février 2018 prévoit les dispositions suivantes dans son règlement :

« *Préserver les cours d'eau des interventions pouvant altérer leur qualité hydro-morphologique* »

La commune déléguée se caractérise par une densité moyenne de haie de l'ordre de 54 m/ha, particulièrement faible à l'échelle de la commune (79 m/ha sur Gesté, et 86,7 m/ha sur St-Philbert-en-Mauges) avec des enjeux en termes de ruissellement et de lessivage importants.



Figure 14 : Cours d'eau aux abords du site de projet (Source : Géoportail-BCAE)

**Le secteur de la déclaration de projet est traversé par un cours d'eau actuellement canalisé. L'enjeu est de renaturer la fonctionnalité du cours d'eau.**

### 4.3.3 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

#### 4.3.3.1 INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES, FAUNE ET FLORE



Figure 15 : Situation du secteur allégée vis-à-vis du patrimoine naturel identifié

Le site ne fait l'objet d'aucune identification ou prescription au titre du patrimoine naturel à l'échelle du PLU, considérant son usage antérieur de site industriel :

- Aucune zone humide n'est identifiée sur le site, excepté en lisière urbaine, en bordure du ruisseau.
- Des « haies protégées (article L.151-19 et/ ou L.151-23 du Code de l'urbanisme) » sont également protégées en lisière urbaine.

**Le secteur d'étude est déjà artificialisé. Les potentialités faunistiques ou floristiques résident sur la périphérie du site.**

#### 4.3.3.2 NATURA 2000

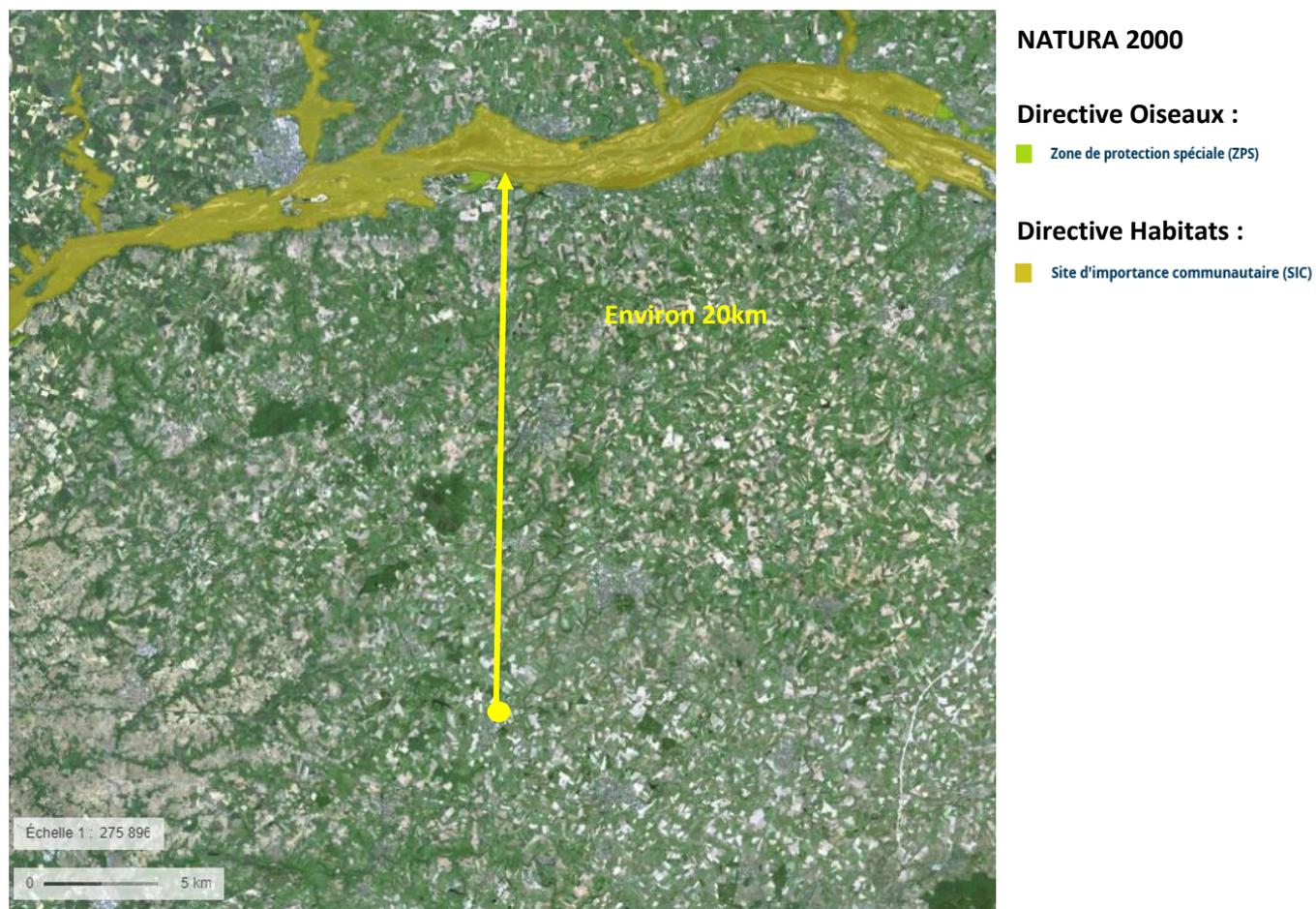


Figure 16 : Situation du projet vis-à-vis du site NATURA 2000 le plus proche (Source : Géoportail)

Le site NATURA 2000 le plus proche est représenté par la Zone Spéciale de Conservation (**ZSC**) **FR5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes »** qui se situe à environ **20 km** au nord du site de projet. Aucun enjeu n'est identifié concernant NATURA 2000.

#### 4.3.3.3 DONNEES D'INVENTAIRE : ZNIEFF



Figure 17 : Situation du projet vis-à-vis de la ZNIEFF de type 2 (première génération) la plus proche (Source : Géoportail)

La ZNIEFF la plus proche est située à environ 2km du site : ZNIEFF de type II : **520012916 « ETANG DE LA THEVINIERE»**.

La ZNIEFF, d'une surface de 33 hectares, est située au niveau de l'étang de la Thévinrière qui accueille des activités de tourisme et de loisirs (sports, pêche, etc.). L'intérêt de ce site est principalement situé dans la faune qu'il abrite et dans une moindre mesure dans sa flore. Il s'inscrit dans le bassin versant de la Sanguèze.

**Aucun enjeu lié à la ZNIEFF de type II n'est à attendre.**

#### 4.3.3.4 TRAME VERTE ET BLEUE

Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Pays de la Loire** a été adopté le 30 octobre 2015.

Il a défini, à son échelle, différentes trames et sous trames et des mesures de préservation assorties.

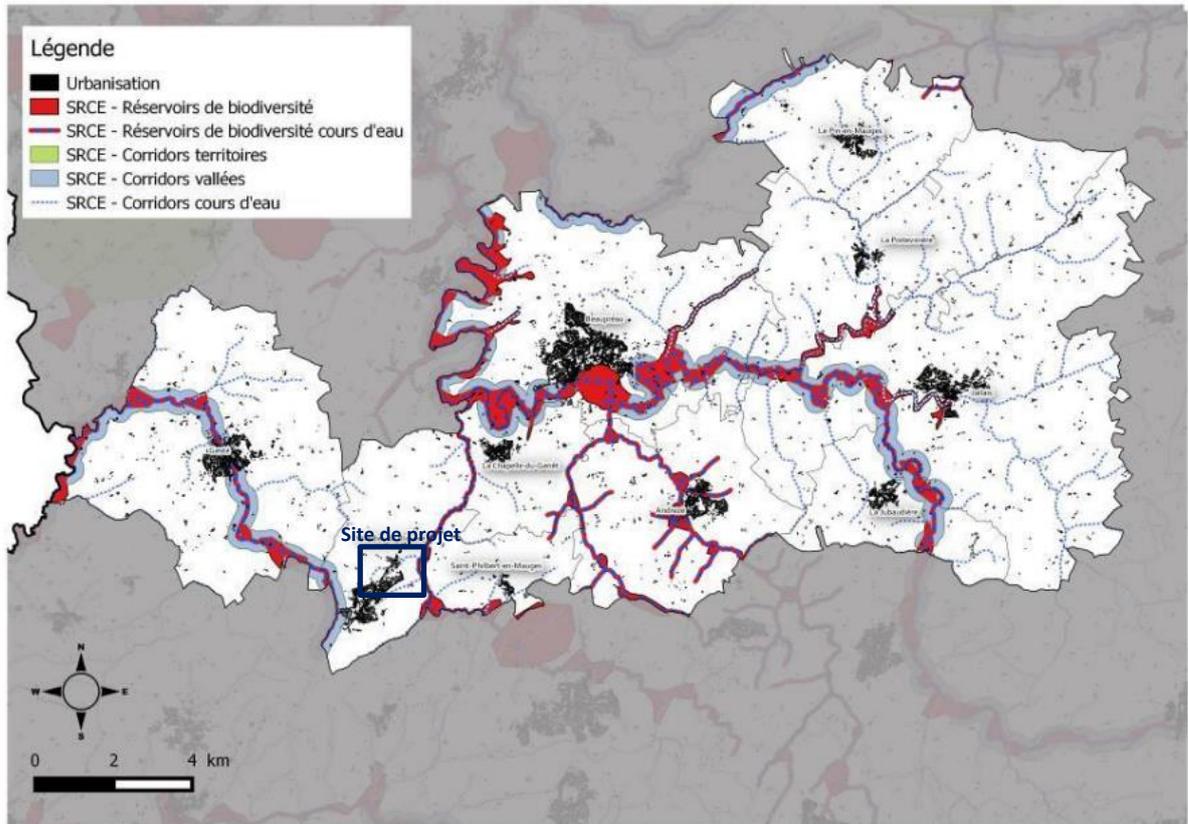


Figure 18 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du SCRE des Pays de la Loire

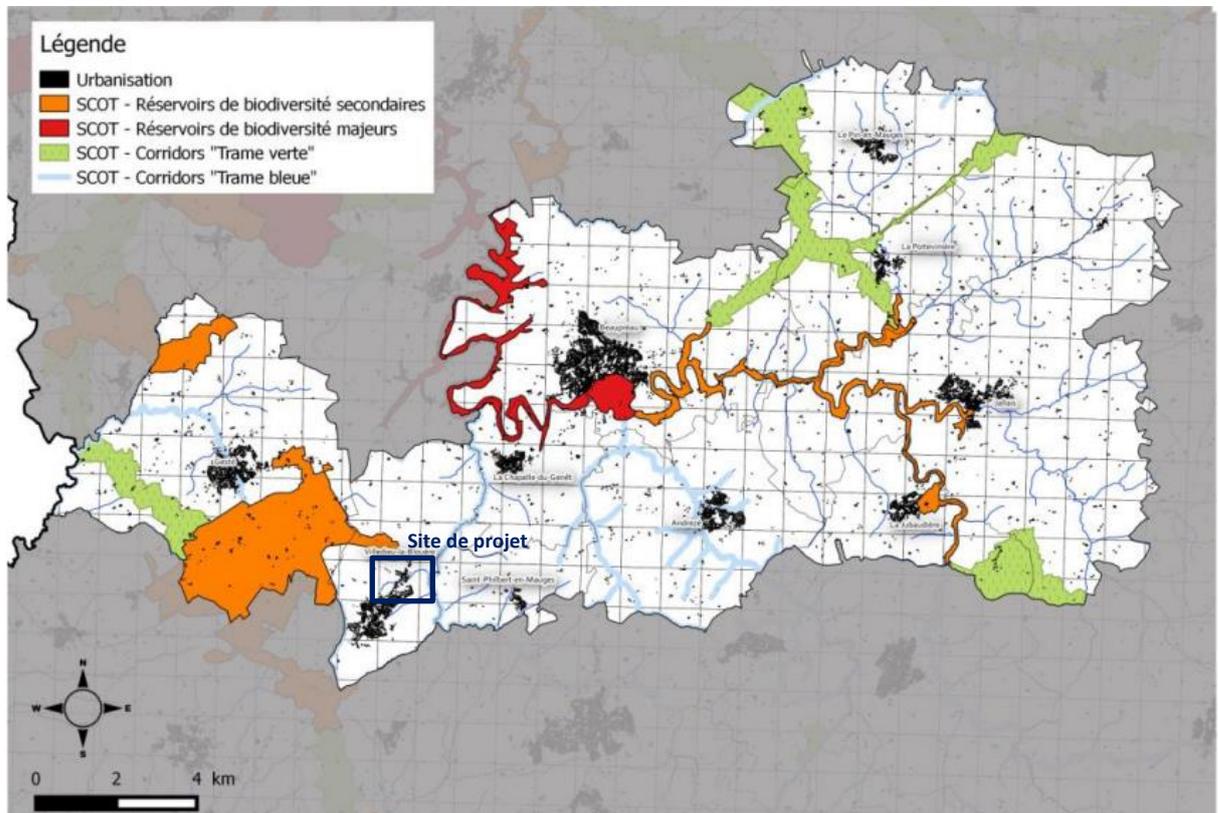
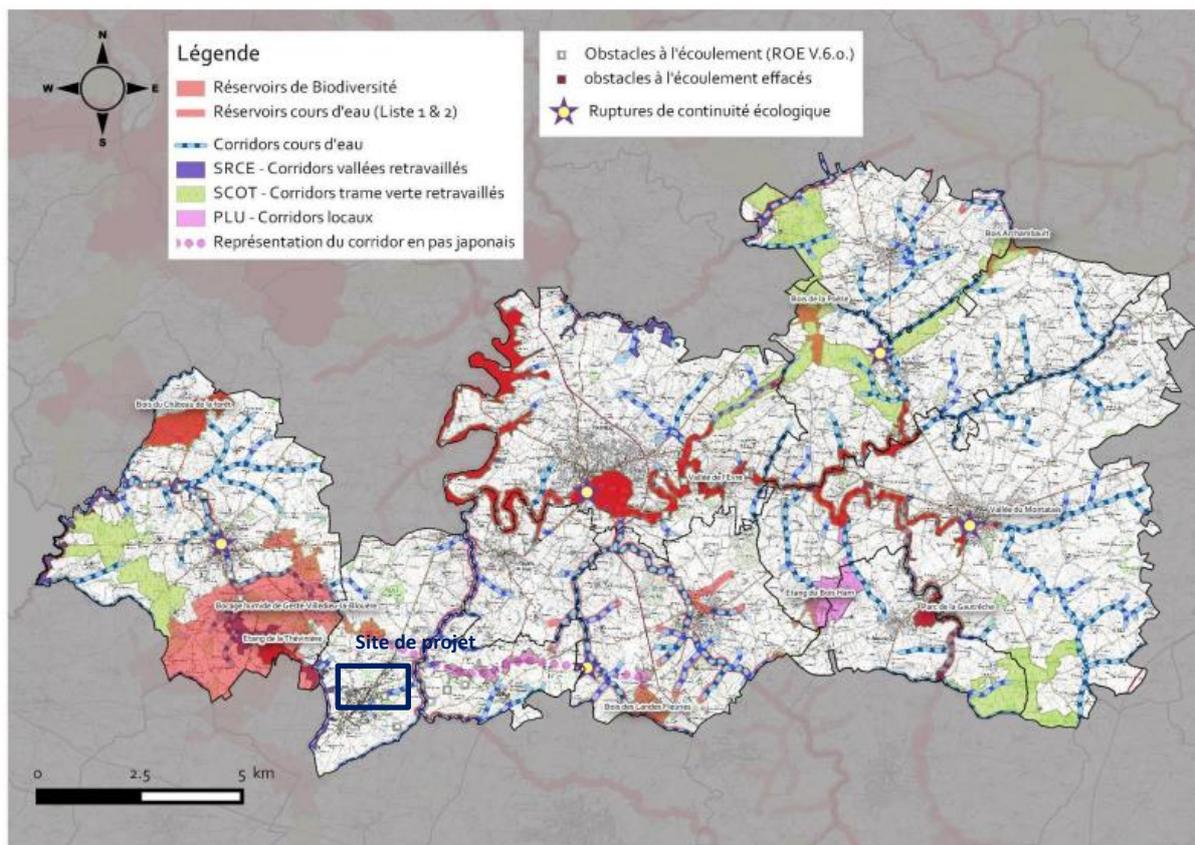


Figure 19 : Carte de la TVB du SCOT



Carte de synthèse de la TVB de Beaupréau-en-Mauges

Figure 20 : Carte de synthèse de la TVB du PLU Beaupréau-en-Mauges

Le PLU a intégré les enjeux de trame verte et bleue des deux documents supra : le SRCE et le SCoT. A son échelle, l'armature de la trame verte et bleue est complétée notamment par des réservoirs « cours d'eau » qui concernent le cours d'eau de l'Avresne et ses affluents à l'aval immédiat du secteur de projet.

#### 4.3.3.5 ENJEUX RELATIFS AU PATRIMOINE NATUREL

Le secteur ne dispose d'aucun lien fonctionnel avec le site NATURA 2000 le plus proche : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes », ni avec la ZNIEFF de type II : 520012916 « ETANG DE LA THEVINIERE ».

Le projet mettant en œuvre une stratégie de désimperméabilisation des sols avec une renaturation du site, le projet a une incidence positive sur la biodiversité et le patrimoine naturel aux abords du site.

**Aucun enjeu direct en termes de protection de la biodiversité n'est identifié sur le site.**

**Cependant, le site constitue une rupture majeure de continuité écologique du petit cours d'eau, affluent de l'Avresne « réservoir cours d'eau ».**

**En outre, il s'inscrit en amont de l'Avresne, constituant à ce titre une sensibilité majeure en termes de qualité de l'eau en lien avec les risques induits par le ruissellement des eaux pluviales : qualité et débit.**

#### 4.3.4 PAYSAGE

##### 4.3.4.1 GRAND PAYSAGE

Le bourg de Villedieu-la-Blouère s'inscrit dans l'unité paysagère : « plateau bocager semi-ouvert » du PLU.

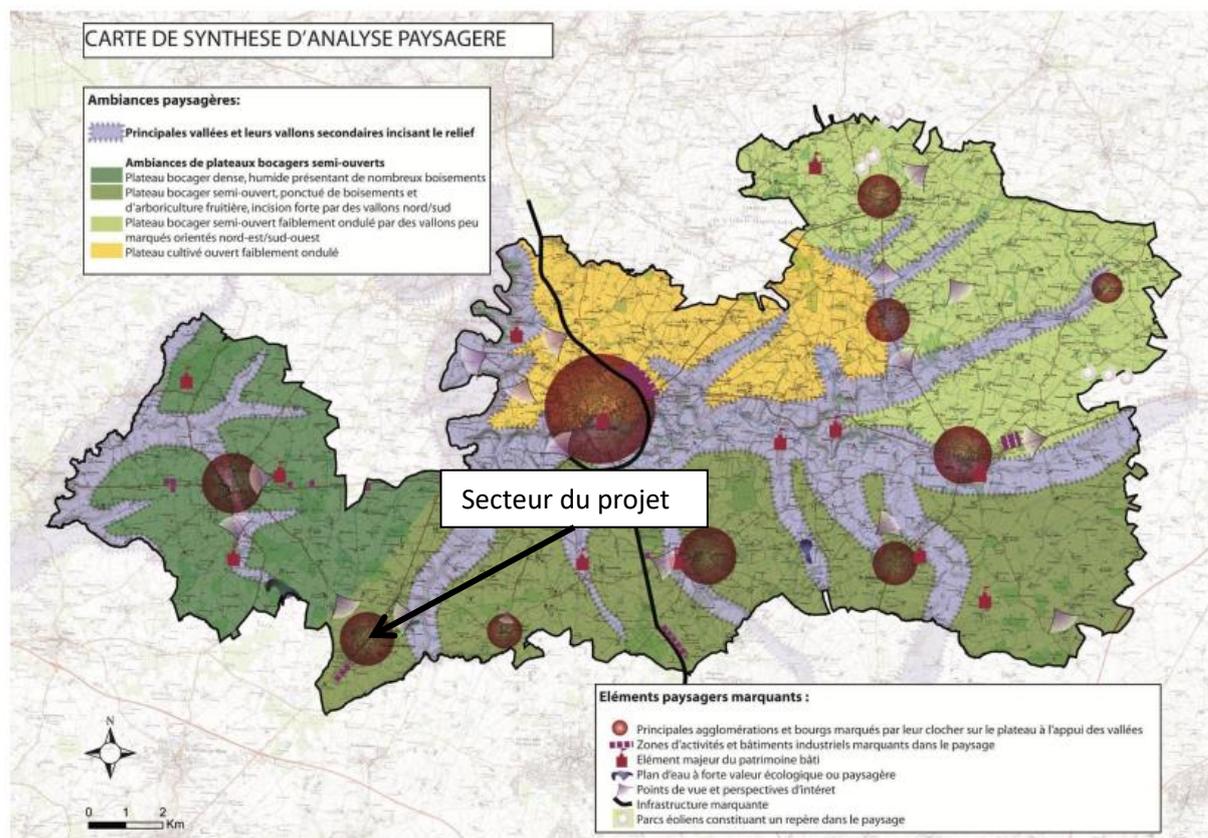


Figure 21 : les unités paysagères du PLU de Beupréau-en-Mauges (source : Rapport de présentation)

Le secteur s'inscrit aujourd'hui dans le tissu urbain reliant la Blouère à Villedieu. Le site constituait, avant déconstruction, un repère visuel à caractère industriel, marquant le paysage d'entrée nord du bourg.

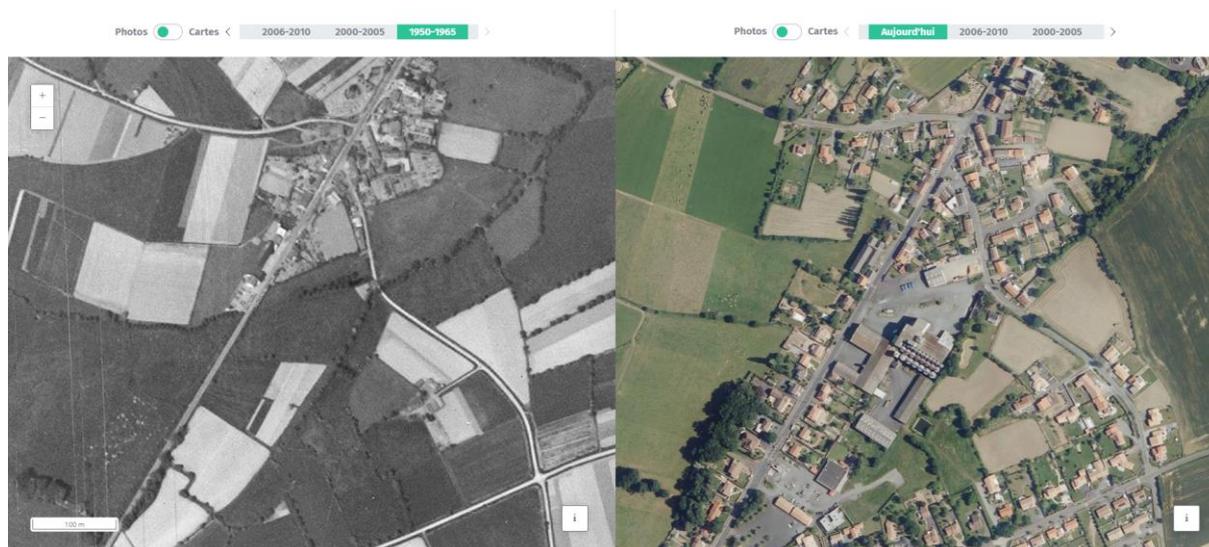


Figure 22 : Evolution de la tache urbaine aux abords du site (source : <https://remonterletemps.ign.fr>)



Figure 23 : Vue sur l'église et l'ancien site agro-industriel depuis l'entrée nord du bourg  
(Source : Google street view)

#### 4.3.4.2 PAYSAGE URBAIN

Le secteur d'étude se situe le long de la RD 762 reliant Clisson à Beaupréau-en-Mauges. Il est plus précisément situé au sud de la Blouère. Le site est pris dans la continuité nord du tissu urbain de la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère, à proximité immédiate avec les habitations voisines. Cette urbanisation linéaire constitue un resserrement du tissu urbain rendant le site également proche du parcellaire agricole à l'ouest et à l'est.

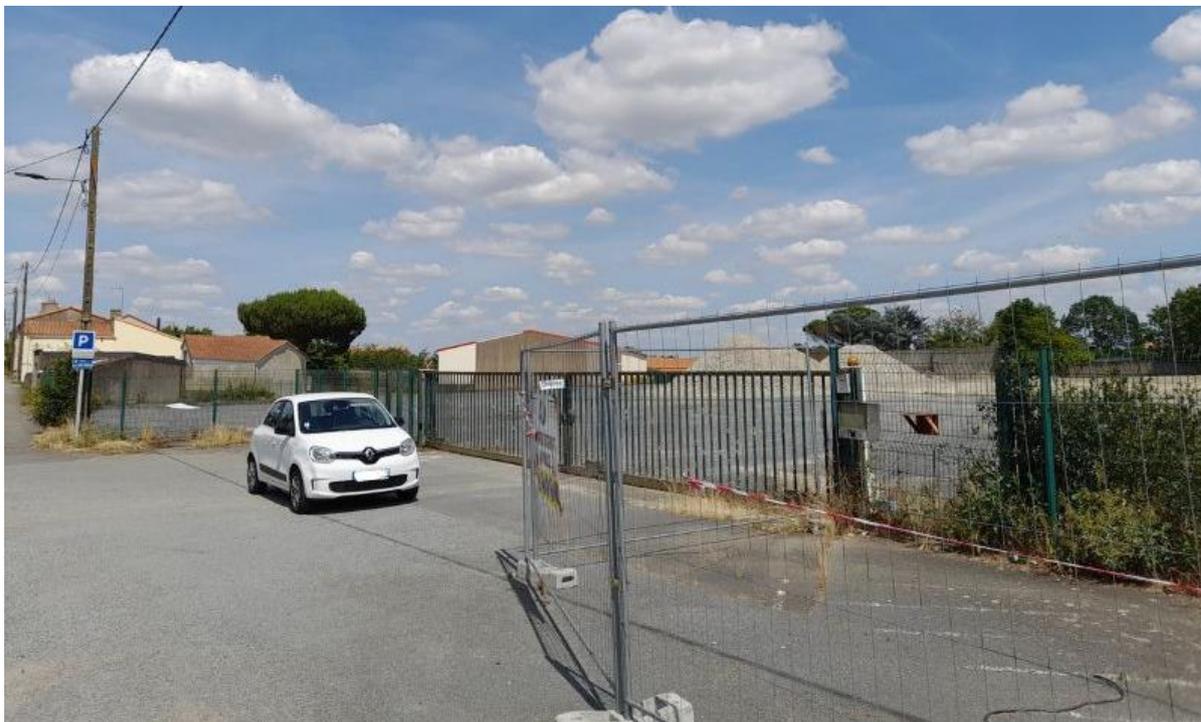


Figure 24 : Accès à la parcelle de projet depuis la RD762 (Source : commune)

Les abords de la parcelle sont très urbains, avec la présence de maisons d'habitation de type « faubourg » et « pavillonnaire » sur tout le linéaire dont les volumes et le rythme contrastent avec le caractère très massif et industriel du site.



Figure 25 : Urbanisation linéaire de part et d'autre du site de projet (Google street view)

#### 4.3.4.3 ENJEUX DE CO VISIBILITE AVEC LE PATRIMOINE PROTEGE

Le site s'inscrit dans le périmètre de 500m de Monument Historique lié à la protection d'une croix dans le cimetière de la Blouère situé à 200m au nord.

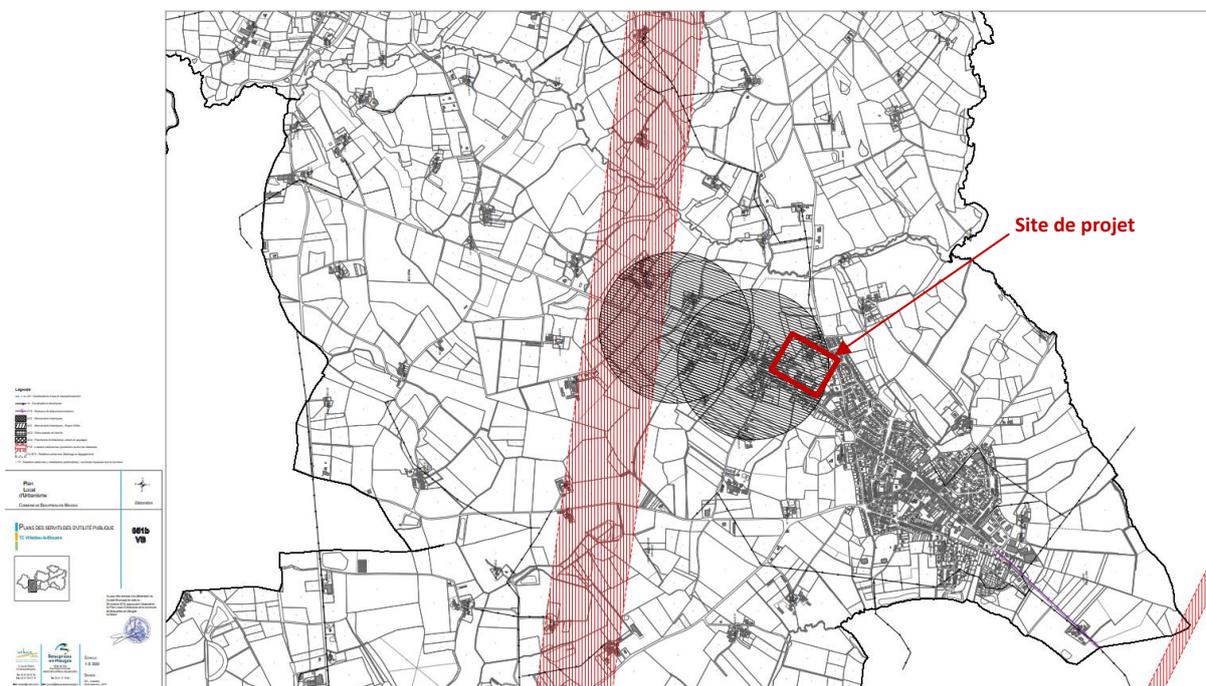


Figure 26 : Plan des servitudes de Villedieu-la-Blouère (annexe du PLU de Beaupréau-en-Mauges)

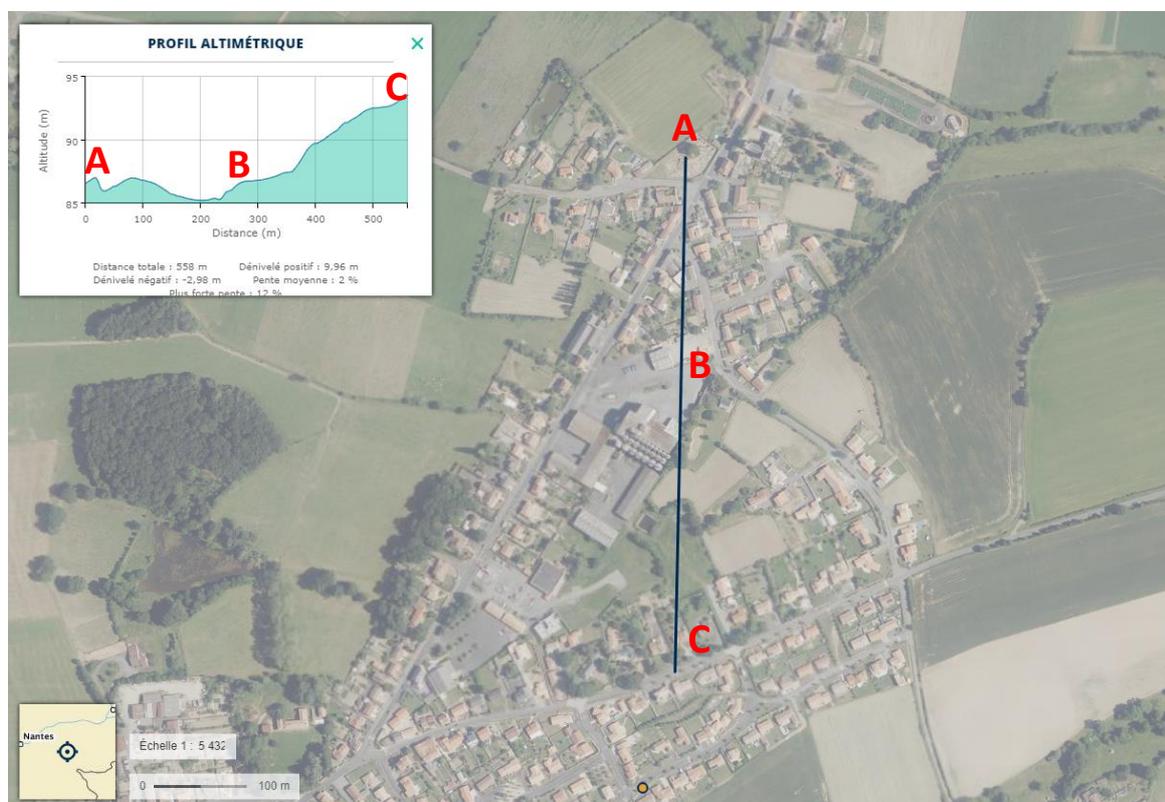


Figure 27 : Profil altimétrique entre le cimetière (A), le site (B) et la rue du Petit Manoir © (source : Geoportail)

Le cimetière est situé à la même altitude que le projet. La perspective entre le cimetière et le site de projet supprime les enjeux de co-visibilité.

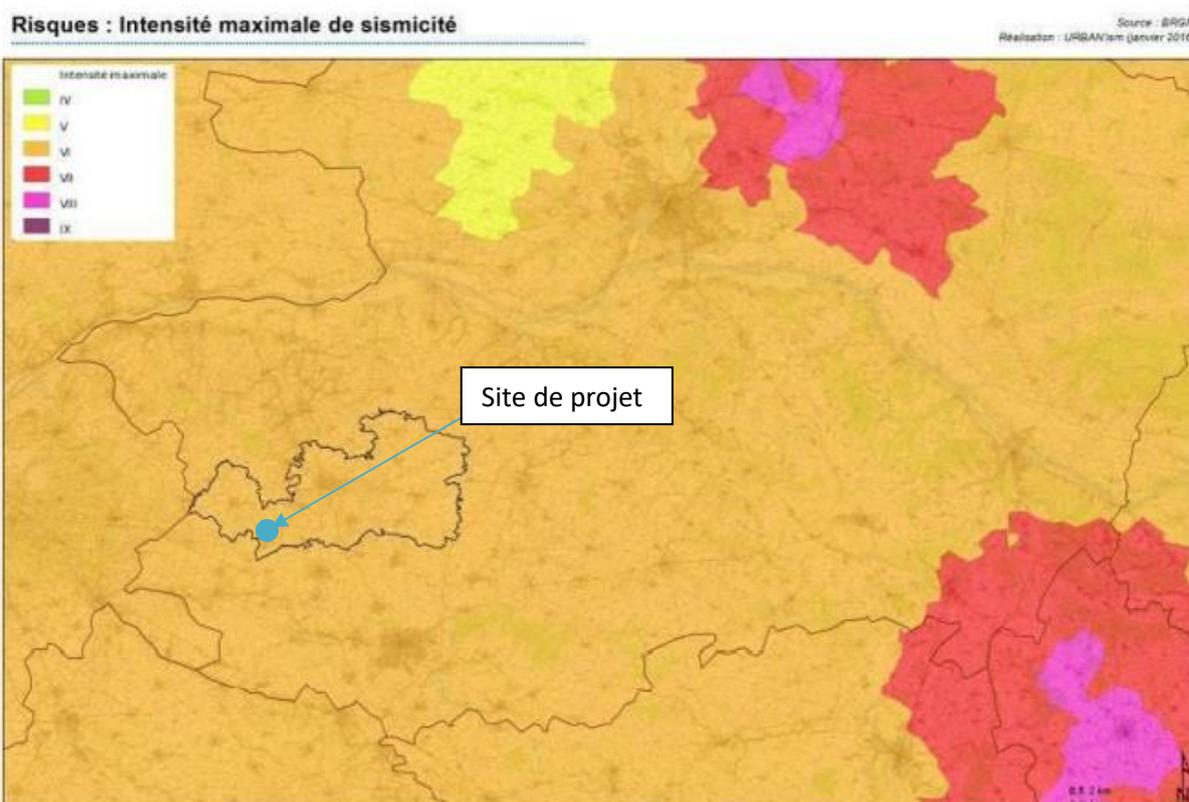
**L'opération de renouvellement urbain permis par le biais de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU revêt un enjeu majeur en termes de modification et de requalification du paysage urbain du bourg rural de Villedieu-la-Blouère :**

- La suppression du repère visuel majeur d'un ensemble bâti à caractère industriel banal constitue une évolution favorable notable du paysage urbain et de la lisière du bourg à l'est
- La conception du projet vise à assurer une insertion urbaine, bâtie, paysagère et fonctionnelle cohérente au sein du tissu urbain existant. Elle vise en particulier à renforcer la centralité urbaine.

#### 4.3.5 LES RISQUES NATURELS PRESENTS SUR LE SITE ET SES ABORDS<sup>2</sup>

##### 4.3.5.1 RISQUE SISMIQUE

L'ensemble de la commune de Beaupréau-en-Mauges est concernée par un risque sismique niveau 3 (modéré).



<sup>2</sup> Source : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>

#### 4.3.5.2 FIGURE 28 : RISQUE SISMICITE (SOURCE : BRGM) ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

En ce qui concerne le retrait gonflement des argiles, la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère est concernée par un Aléa Faible à Nul.

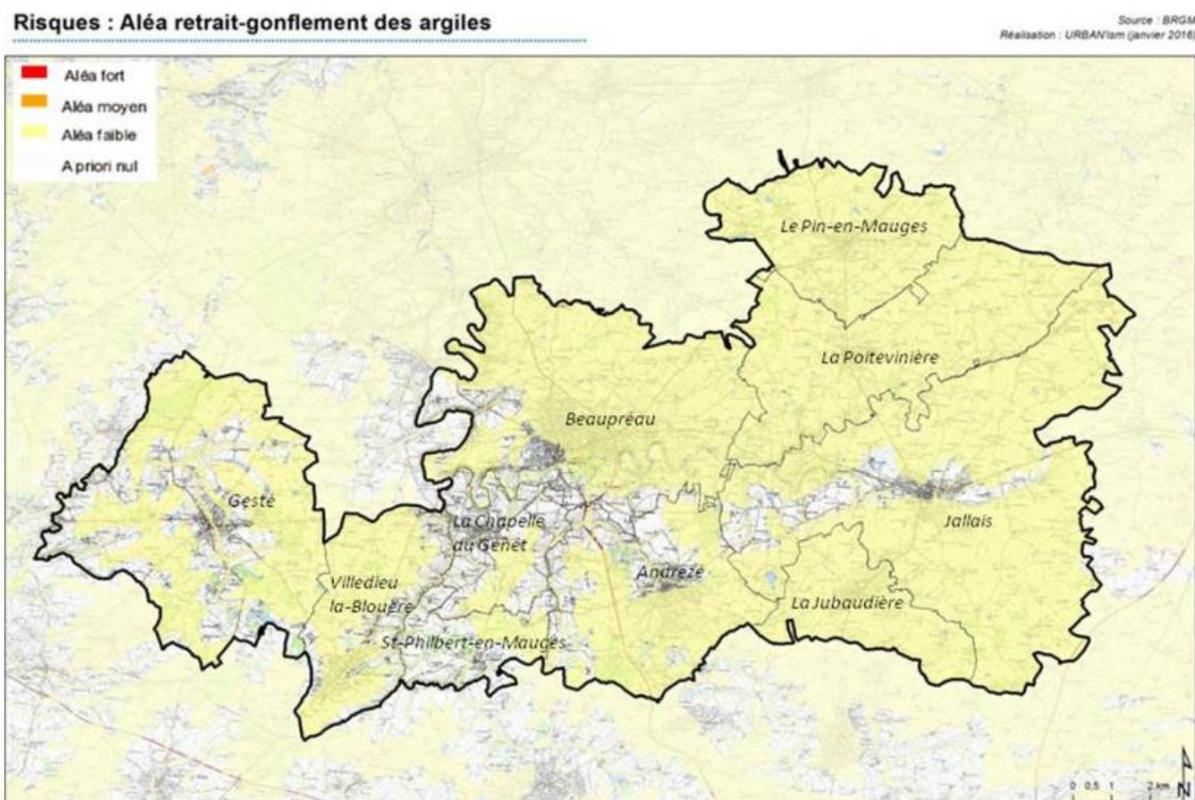


Figure 29 : Aléa retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)

#### 4.3.5.3 RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Aucune cavité ou autre risque d'effondrement n'a été recensée dans le bourg de Villedieu-la-Blouère ni sur le secteur du projet.

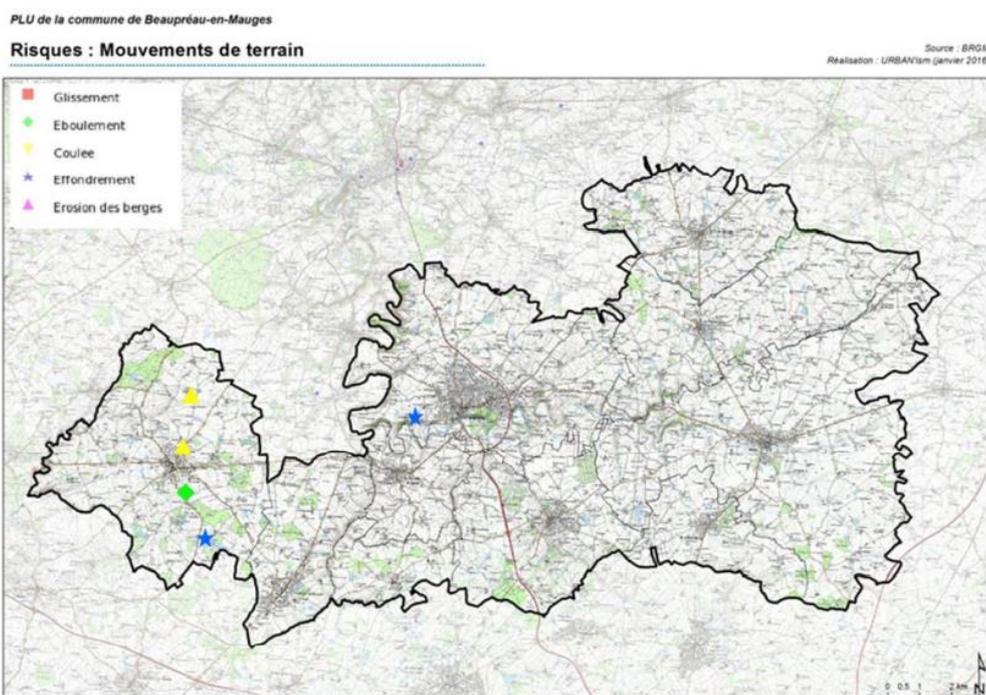


Figure 30 : Mouvements de terrain (source : BRGM)

#### 4.3.5.4 RISQUE RADON

Le potentiel radon est considéré comme important à l'échelle de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

#### 4.3.5.5 RISQUE INONDATION

Le risque d'inondation est considéré comme « existant » à l'échelle de la commune. La commune de Villedieu-la-Blouère n'est pas concernée par un risque d'inondation.

#### 4.3.5.6 SYNTHÈSE ET ENJEUX AU TITRE DES RISQUES NATURELS

Risque sismique	Intensité de niveau VI (moyenne)
Aléa retrait-gonflement d'argile	Aléa faible
Risque mouvement de terrain	Aucune donnée recensée
Risque Radon	Important
Inondation	Non concerné

### 4.3.6 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

#### 4.3.6.1 RISQUE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)

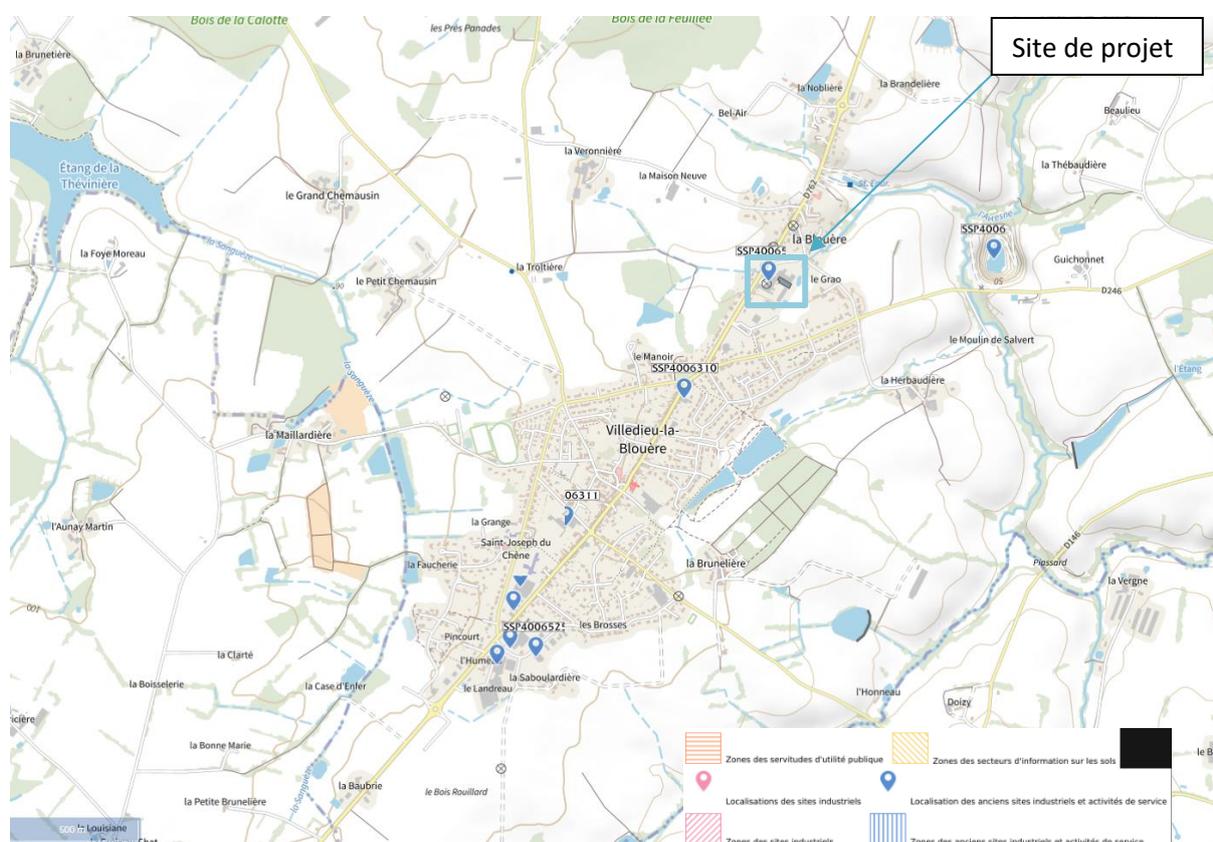
Le risque existe pour les RD 762 et RD 752. La RD 762 traverse la commune de Villedieu-la-Blouère et longe le site du projet.

#### 4.3.6.2 RISQUE INDUSTRIEL

Le site Terrena fait partie des sites inventoriés en tant qu'ancien site industriel dont le sol est potentiellement pollué : les opérations de déconstruction et de dépollution sont en cours.

Dès septembre 2022, les travaux de curage et de désamiantage ont été engagés permettant d'engager la démolition en fin d'année 2022. Dès lors, la démolition de l'ensemble du site (aérien et souterrain) a été engagée.

Le site a été réhabilité pour un usage de type résidentiel avec jardin potager et la méthodologie employée répond à la norme de services NF X 31-620. Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation de cette friche industrielle, 4 zones de sources de pollution concentrées ont été identifiées, il a été choisi le traitement des zones sources de pollution concentrée par excavation/transport puis remblayage des fouilles par des matériaux d'apport extérieur d'origine contrôlée.



Il convient de noter qu'il existe une entreprise de BTP au nord du site qui a vocation à se maintenir sur le site. Cette entreprise à l'échelle artisanale, stocke des matériaux et induit donc un trafic poids-lourd modéré.

**Le site étant destiné à accueillir des habitations et par conséquent une occupation humaine permanente, une dépollution des sols a été effectuée et le projet sera adapté aux enjeux associés.**

**Il subsiste un très faible enjeu de cohabitation habitat-activité du fait de la présence d'une entreprise artisanale qui restera à proximité du site.**

### 4.3.6.3 NUISANCES SONORES

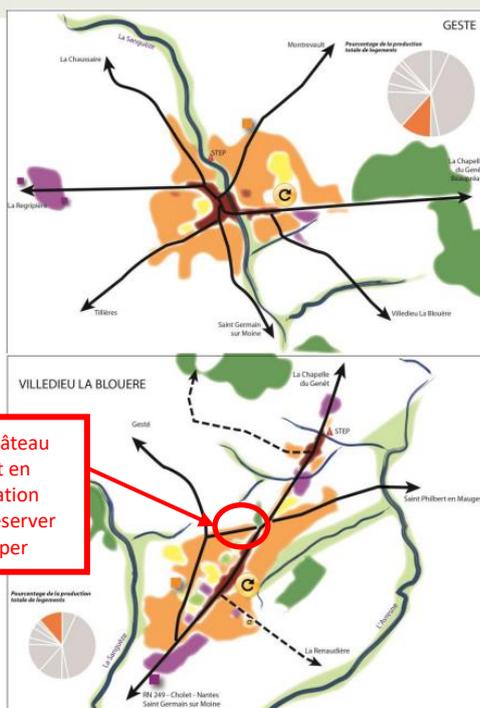
Le site de projet est identifié comme faisant partie d'une zone affectée par la présence de nuisances sonores et de bruits liés à la RD 762 (axe Beaupreau-RN 249) qui génère des flux importants dans la traversée du bourg de Villedieu-la-Blouère. Il est à noter qu'une étude est en cours afin de modifier cet axe dans un objectif d'apaisement de la circulation.

## 5 PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ENVISAGÉES

### 5.1 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2019 avait envisagé de confirmer la vocation économique de ce secteur et ne permet donc pas en l'état le projet, bien qu'une zone UB et une servitude de gel de projet aient été mise en place sur le règlement graphique sur la majeure partie de l'ancien site industriel à cette fin.

#### A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE



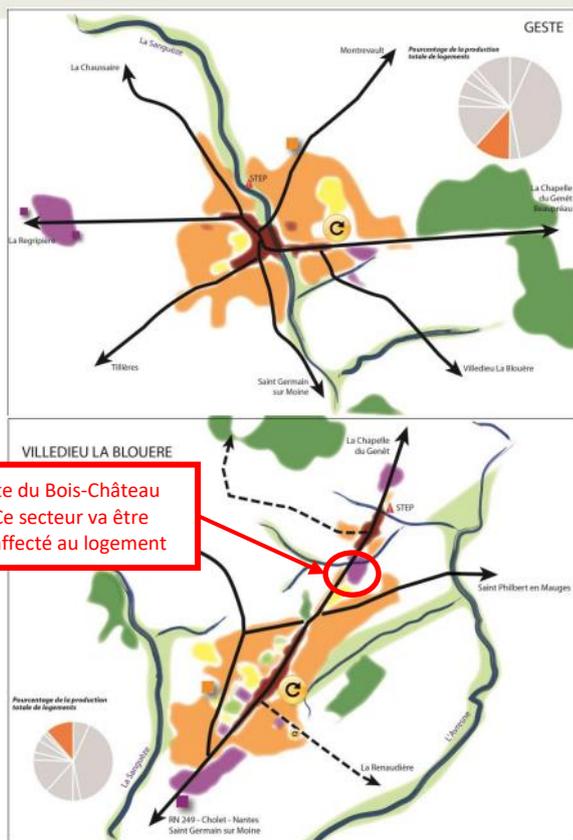
Site du Bois-Château  
actuellement en  
secteur à vocation  
d'activités à préserver  
voir développer

#### Gesté / Villedieu-la-Blouère : porte nantaise, lien vers la RN 249 (Cholet-Nantes)

- ✓ Tirer parti de l'attractivité de Gesté pour développer l'accueil d'une population nouvelle au cœur et en périphérie du bourg.
- ✓ Miser sur une revalorisation du centre-bourg de Villedieu-La-Blouère par la réappropriation d'une friche industrielle à l'arrière de la mairie et l'amélioration de la qualité des espaces publics et de la cohérence de la trame urbaine pour améliorer son attractivité et ne conserver dans ce PLU qu'une petite extension sur la frange ouest.
- ✓ Redéfinir des enveloppes d'accueil économiques cohérentes en mettant en œuvre un plan de communication et des services visant à conforter leur attractivité et leur complémentarité à l'échelle de Mauges Communauté :
  - dans une logique de partenariat avec la commune de Sèvremoine, via la RD 762 pour Villedieu,
  - dans une logique de relais de Vallet, via la RD 756 pour Gesté.
- ✓ Renforcer la coopération entre les deux communes déléguées.

V

**A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE**



**Gesté / Villedieu-la-Blouère : porte nantaise, lien vers la RN 249 (Cholet-Nantes)**

- ✓ Tirer parti de l'attractivité de Gesté pour développer l'accueil d'une population nouvelle au cœur et en périphérie du bourg.
- ✓ Miser sur une revalorisation du centre-bourg de Villedieu-La-Blouère par la réappropriation d'une friche industrielle à l'arrière de la mairie et l'amélioration de la qualité des espaces publics et de la cohérence de la trame urbaine pour améliorer son attractivité et ne conserver dans ce PLU qu'une petite extension sur la frange ouest.
- ✓ Redéfinir des enveloppes d'accueil économiques cohérentes en mettant en œuvre un plan de communication et des services visant à conforter leur attractivité et leur complémentarité à l'échelle de Mauges Communauté :
  - dans une logique de partenariat avec la commune de Sèvremoine, via la RD 762 pour Villedieu,
  - dans une logique de relais de Vallet, via la RD 756 pour Gesté.
- ✓ Renforcer la coopération entre les deux communes déléguées.

*Légendes*

- |   |  |
|---|--|
| Vallées, vallons structurants, espaces naturels, jardins à préserver  | Opération en renouvellement urbain prioritaire identifiée, répondant à l'ambition d'exploiter les potentiels en renouvellement urbain dans les trames urbaines de chaque bourg délégué |
| Masses boisées, parcs majeurs à préserver   | Equipements à conforter  |
| Cœur historique ancien rassemblant les commerces et services à conforter et qualifier au niveau des espaces publics | Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'équipements   |
| Extensions résidentielles d'après-guerre à densifier  | Secteurs à vocation d'activités à préserver voir développer  |
| Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'habitat  | Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'activités   |

**Figure 31 : Extrait 1 du PADD du PLU en vigueur**

Le secteur de la présente procédure est affiché en tant que « Secteurs à vocation d'activités à préserver voir à développer ».

**Le PADD est modifié en conséquence : la tache violette ci-dessus passera en orange.**

En outre, le PADD prévoit explicitement la reconquête des enveloppes urbaines par le logement et celle des friches industrielles afin d'y proposer de l'habitat :

## B. LES OBJECTIFS RESIDENTIELS

**Inscrire un scénario volontariste dans la reconquête urbaine avec une production de logements à hauteur de 35% dans les enveloppes urbaines (soit 550 logements environ) :**

- ✓ Tirer profit de l'analyse des potentiels en renouvellement urbain dans les trames urbaines de chaque bourg délégué qui a mis en évidence un potentiel en renouvellement important, et limiter ainsi la consommation des espaces agricoles en affichant une production de logements dans les enveloppes urbaines plus importante que le minimum requis par le SCoT.
- ✓ Tabler sur les nouveaux modes « d'habiter » avec une génération plus mobile, s'inscrivant moins dans le long terme, constat qui influence sans doute le parcours résidentiel et donc l'offre et les formes urbaines qui peuvent se diversifier et se densifier (offre locative de qualité adaptée pour les jeunes, jeunes familles, personnes âgées et autres populations spécifiques) ...
- ✓ Répartir cette reconquête urbaine sur l'ensemble des bourgs de la commune nouvelle (y compris Notre-Dame-des-Mauges), en fonction des spécificités de chacun et notamment dans les pôles.

**La reconquête urbaine passe également par la résorption de la vacance, l'amélioration et l'adaptation du parc de logements existants, à travers une politique volontariste de redynamisation du centre-ville de Beaupréau et des centres-bourgs.**

Cette politique volontariste pourra se traduire notamment par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain.

## B. LES OBJECTIFS RESIDENTIELS

Elle visera notamment à redonner envie d'habiter en centre-ville / centre-bourg, en adaptant les logements et leur environnement aux besoins et attentes d'aujourd'hui et en favorisant l'émergence d'une offre abordable pour les ménages souhaitant accéder à la propriété (notamment les jeunes ménages).

De manière plus générale, l'amélioration et l'adaptation du parc de logements existants cherchera :

- ✓ à créer des conditions favorables au maintien à domicile des personnes les plus âgées,
- ✓ à mettre à niveau les logements indécents et éradiquer les logements insalubres,
- ✓ à accompagner les efforts des propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique des logements.

**Affirmer la volonté politique de conquérir d'anciennes friches industrielles, agricoles ou sites industriels sous-exploités dans la logique d'opérations déjà réalisées sur le territoire comme à la Jubaudière, à Jallais .... pour proposer des modes d'habiter différents.**

Figure 32 : Extrait 2 du PADD du PLU de Beaupréau-en-Mauges

## 5.2 EVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique évoluera de la manière suivante :

- Suppression du périmètre d'attente en vue d'un projet d'aménagement global (hachures violettes) sur la partie en zone UB (2 ha)
- Réduction du périmètre de la zone Uy : 0,3 ha

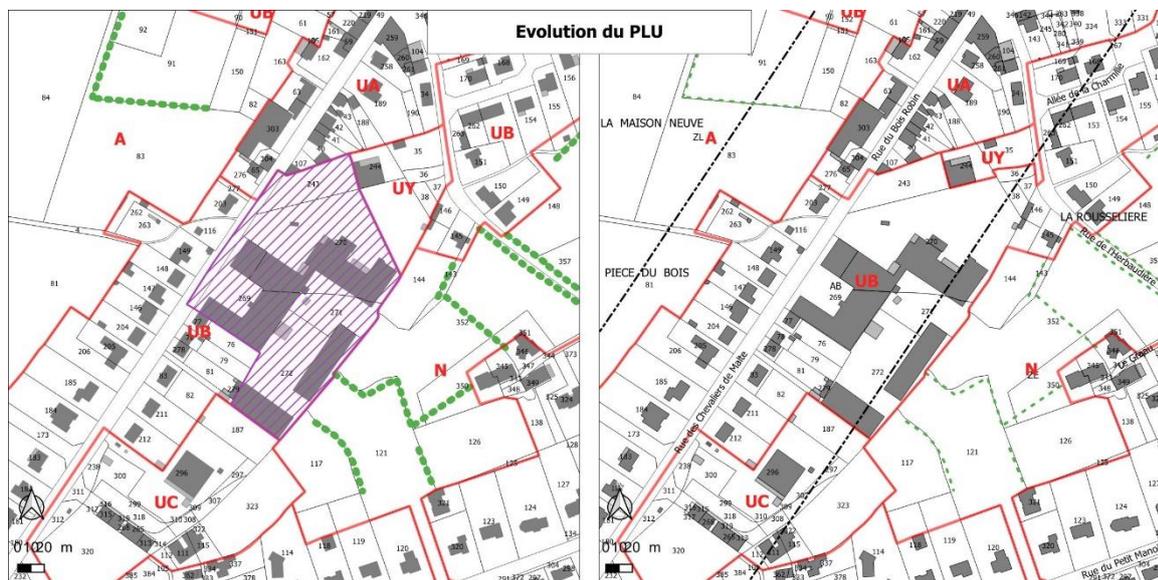


Figure 33 : Plans de zonage avant /après

## 5.3 BILAN POUR LE PLU DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

### 5.3.1 BILAN DES SUPERFICIES

Le bilan des surfaces évolue de la manière suivante en vue de prendre en compte l'emprise du projet de classement en UB de 0.3 ha antérieurement classés en UY.

**Le tableau des surfaces**

Superficie des zones (en hectares)	PLU de la commune nouvelle	DP n°2
UA (urbanisation ancienne à	146,5	
UB (urbanisation contemporaine	674,3	0,3
<i>dont UEBv</i>		1,0
UC (vocation commerciale)	19,8	
UE (vocation équipements)	100,4	
<i>dont UEs</i>		7,0
UY (vocation activités)	255,7	-0,3
<i>dont UYc</i>		100,1
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>1 196,7</b>	<b>1 196,7</b>
1AUe (vocation équipements)	1,2	
1AUh (vocation principale habitat)	46,4	
1AUy (vocation activités)	10,3	
2AUh (vocation principale habitat)	22,2	
2AUm (vocation mixte habitat,	8,4	
2AUy (vocation activités)	4,6	
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>92,9</b>	<b>92,9</b>
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>17 888,3</b>	<b>17 888,3</b>
	<b>17 769,6</b>	<b>17 769,6</b>
<i>dont Ad</i>		15,9
<i>dont Ae</i>		6,9
<i>dont Ap</i>		5,3
<i>dont Av</i>		0,4
<i>dont Adc</i>		61,6
<i>dont Ayc</i>		29,6
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>4 021,5</b>	<b>4 021,5</b>
<i>N strict</i>	<b>3 817,5</b>	<b>3 817,5</b>
<i>dont Nb</i>		1,0
<i>dont Ne</i>		0,2
<i>dont Nh</i>		29,1
<i>dont Nj</i>		6,1
<i>dont Nl</i>		124,9
<i>dont Nm</i>		0,3
<i>dont Nr</i>		1,0
<i>dont Ns</i>		2,0
<i>dont Nec</i>		1,4
<i>dont Nhc</i>		2,5
<i>dont Nhl</i>		3,3
<i>dont Nlc</i>		2,0
<i>dont Nmc</i>		0,3
<i>dont Nsc</i>		0,9
<i>dont Ntc</i>		4,5
<i>dont Nyc</i>		0,5
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>23 199,4</b>	<b>23 199,4</b>

## 6 SYNTHÈSE ET ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE HUMAINE

La présente section vise à analyser les incidences notables prévisibles sur l'environnement générées par la suppression d'un PAPAG, par **le reclassement en UB d'un secteur situé en UY pour un peu moins de 3000 m<sup>2</sup>**, par l'adaptation ponctuelle du PADD et est limitée à la portée du document d'urbanisme.

L'évaluation des incidences de la mise en compatibilité du PLU de Beaupreau-en-Mauges est menée par thématique et au regard des enjeux identifiés dans le chapitre 3.4 ci-avant.

La démarche « ERC » est déclinée ci-après à travers le dispositif suivant :

**E = évitement**

**R = Réduction**

**C = Compensation**

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Démarche « ERC »
Occupation du sol / Activité agricole	Aucun enjeu agricole	Incidence positive induite par le renouvellement urbain : valorisation d'une friche industrielle correspondant au site d'activité d'une ancienne coopérative agricole.	E: évite une artificialisation nouvelle par valorisation d'une friche d'activité pour réaliser du logement
Hydro- graphie	Affluent de l'Avresne canalisé au sein du site : enjeu de restauration de la continuité écologique « cours d'eau »	Incidence positive : restauration, renaturation du cours d'eau	R : réduit les effets sur le milieu aquatique par renaturation d'un cours d'eau au sein du tissu urbain
Milieux naturels & biodiversité	Absence de zone humide ou haie ou boisement inventorié dans le PLU Site artificialisé ne présentant pas de potentialité	Incidence positive : Restauration, renaturation du cours d'eau	R : réduit les effets sur la biodiversité par la restauration d'une continuité écologique sur un espace entièrement artificialisé
Paysages	Repère visuel non qualitatif constitué par les constructions et installations de la	Incidence positive : Amélioration de la qualité urbaine et	R : réduit les incidences sur les paysages urbains

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Démarche « ERC »
	coopérative agricoles Enjeux de co-visibilité avec la croix du cimetière de la Blouère à priori très limités.	paysagère du site et de ses abords	d'une friche industrielle en la requalifiant
Risques et nuisances	Risque de pollution des sols mais en cours de dépollution. Nuisances sonores dues à la présence de la RD 762 classée voie bruyante.	Précautions en termes de gestion des risques de pollution en cohérence avec les dispositions du code de l'environnement Sensibilité aux nuisances sonores en lien avec la vocation d'habitat du site	R : réduit les risques pour les habitations riveraines en dépolluant et requalifiant la friche bâtie R : réduit les risques de nuisances phoniques via les dispositions générales du règlement

La démarche "Eviter-Réduire-Compenser" a été aisément mise en œuvre dans la mise en compatibilité du PLU dans le cadre du projet urbain de Bois-Chateau dans la mesure où le projet porte sur la requalification d'une friche agro-industrielle et sur l'opportunité de renaturation d'un cours d'eau affluent de l'Avresne.

## 7 CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA DÉCLARATION DE PROJET N°2

Le secteur de la déclaration de projet n°2 du PLU de Beaupreau-en-Mauges porte sur un secteur entièrement artificialisé, non consommateur d'espace naturel, agricole ou forestier, et qui va être en partie renaturé (notamment un cours d'eau).

La procédure conduit à modifier le PADD, supprimer une servitude de gel et à reclasser 0.3 ha de secteur UY en secteur UB correspondant à l'emprise foncière de l'ancien site industriel aujourd'hui maîtrisé par la collectivité et dépollué..

**En conséquence, il peut être conclu à l'absence d'incidence notable négative sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU.**