



**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Relative au projet de**  
**Modification n°1 du PLU de**  
**BEAUPREAU-EN-MAUGES**  
**Du 23/10/2024 au 6/11/2024**



**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**Commissaire enquêteur Raymond LEFEVRE**

## SOMMAIRE

<b>I - Désignation et mission du Commissaire Enquêteur</b>	<a href="#"><u>page3</u></a>
<b>II - Objet de l'enquête publique</b>	<a href="#"><u>page3</u></a>
<b>III - Bref rappel du projet de PLU</b>	<a href="#"><u>page4</u></a>
<b>IV - Déroulement de l'enquête publique</b>	<a href="#"><u>page5</u></a>
<b>V - Bilan de l'enquête publique</b>	<a href="#"><u>page6</u></a>
<b>VI - Questions issues des observations du public</b>	<a href="#"><u>page8</u></a>
<b>VII – Les observations des PPA et PPC</b>	<a href="#"><u>page10</u></a>
<b>VIII – Mémoire en réponse</b>	<a href="#"><u>page18</u></a>

## I – Désignation et mission du Commissaire Enquêteur

Par arrêté n° n°2024\_321 du 16 mai 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a prescrit la procédure de modification n°1 du PLU.

Par courrier en date du 2 juillet 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a saisi le Président du Tribunal administratif de Nantes en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique sur le territoire de la commune de Beaupréau-en-Mauges dont l'objet porte sur la modification n°1 du PLU de la commune.

Par décision n° E24000135 /49 en date du 23 juillet 2024, par délégation pour le président, la Première Vice-présidente du Tribunal administratif de Nantes a désigné monsieur Raymond LEFÈVRE, dirigeant d'entreprise à la retraite, comme commissaire enquêteur.

Par arrêté PAD 2024-629 du 1<sup>er</sup> octobre 2024, le Maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges a défini les modalités d'organisation et déroulement de l'enquête publique.

Celle-ci s'est déroulée du mercredi 23 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00 à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges et aux mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais.

Le Commissaire Enquêteur a tenu au total 4 permanences. Le siège de l'enquête a été fixé dans les locaux de l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges.

[Retour](#)

## II – Objet de l'enquête publique

### 2.1 Cadre général

Beaupréau-en-Mauges est une commune située dans le département de Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire, créée le 15 décembre 2015. Elle est issue de la fusion des communes de la communauté de communes du Centre-Mauges.

Les 10 communes déléguées de Beaupréau-en-mauges sont : Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, La Chapelle-du-Genêt, La Jubaudière, La Poitevinière, Le Pin en Mauges, St Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère.

La commune s'étend sur 230,45 km<sup>2</sup> et 29 kilomètres d'est en ouest. Elle accueille 24 135 habitants au dernier recensement, comptabilisant une évolution de population de 4.27 % en 5 ans, en faisant ainsi la 5<sup>ème</sup> commune de Maine-et-Loire.

Le PLU de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2019.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (avis 11 02019-3795).

En outre, trois révisions allégées n° 1, 2 et 3 sont en cours, ainsi que deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Pour répondre à de nouveaux projets sur son territoire (habitat, économie, tourisme, etc.), la commune de Beaupréau-en-Mauges souhaite s'engager dans une nouvelle adaptation de son document d'urbanisme.

Les évolutions envisagées portent sur les points suivants :

- La rectification d'erreurs matérielles
- La modification du périmètre de deux OAP
- La suppression d'emplacements réservés
- La suppression de linéaires commerciaux
- Des modifications de zonage U (règlement graphique)

- L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changements de destination
- La création d'un linéaire de haies protégées
- Des évolutions du règlement écrit

## **2.2 L'Enquête publique**

La présente procédure ayant pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et d'ajuster et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. et par ailleurs, au regard des évolutions projetées, n'entrant pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une procédure de **Modification**.

Par les évolutions qu'elle porte, notamment au niveau de l'identification de changements de destination supplémentaire et à l'adaptation du règlement écrit, la présente procédure conduira à « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction » sur l'espace concerné.

**Il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.**

Conformément aux textes en vigueur, l'enquête publique conduira donc à l'élaboration d'un rapport, d'un procès-verbal de synthèse et de conclusions séparées.

[Retour](#)

## **III – Bref rappel du projet de PLU**

La commune de Beaupréau-en-Mauges a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 28 octobre 2019 et la modification n°1 par arrêté n°2024\_321 en date du 16 mai 2024.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- La rectification de 2 erreurs matérielles
- Les 10 évolutions du règlement graphique qui concernent 20 objets
- La modification du périmètre de 2 OAP
- 7 évolutions du règlement écrit

On recense donc 29 modifications du PLU.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- La rectification de 2 erreurs matérielles
- Les 10 évolutions du règlement graphique qui concernent 20 objets
- La modification du périmètre de 2 OAP
- 7 évolutions du règlement écrit

[Retour](#)

## IV – Déroulement de l'enquête publique

### 4.1 La publicité

La tenue de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme communal a été portée à la connaissance de la population par différents canaux d'informations :

- Les annonces légales
- Le site internet de la Commune
- Les affichages sur les lieux de modification et les mairies déléguées
- Les autres supports (articles de presse, revues municipales, etc....)

### 4.2 Les permanences

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a tenu 4 permanences réparties entre la commune de Beaupréau-en-Mauges et les mairies déléguées de Villedieu-la-Blouère et de Jallais selon le programme présenté ci-après.

Les horaires indiqués dans le tableau sont ceux de l'ouverture officielle des mairies.

Légende :

Commune	
Beaupréau-en-Mauges	BeM
Villedieu-la-Blouère	VIB
Jallais	J

Date	Com-mune	Horaires
Mercredi 23/10/2024	BeM	9h00/12h30
Lundi 28/10/2024	VIB	14h00/17h00
Mercredi 30/10/2024	J	14h00/17h00
Mercredi 6/11/2024	BeM	14h00/17h00

### 4.3 Accueil et participation

Le Commissaire Enquêteur a reçu, au cours de ses 4 permanences, sur les 3 lieux de déposition, 6 personnes, il a été déposé 4 observations, 1 courrier (doublon) et 1 mail (doublon), annexés, développant 4 questions et/ou observations.

Il est à noter qu'une seule observation était en rapport avec la modification n°1 du PLU, les autres se rapportant au PLU même.

Pour ces observations, le Commissaire Enquêteur apportera une réponse individualisée à chaque pétitionnaire. Cette option correspond, pour lui, dans la limite du temps imparti et de ses capacités d'investigations, à l'état d'esprit qui doit prévaloir lors de l'élaboration d'une modification de PLU.

Le public rencontré par le Commissaire Enquêteur a été d'une très grande courtoisie malgré une inquiétude certaine sur les conséquences du PLU sur l'usage qu'ils pourront faire de leurs biens. Il a manifesté une forte attente sur la communication qui sera faite à l'issue de l'enquête.

Sa mobilisation n'a pas été à l'image des problèmes que pourraient poser les modifications du PLU.

Le personnel d'accueil a cherché à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au bon déroulement des permanences du Commissaire Enquêteur.

**Le Commissaire Enquêteur**

*Le Commissaire Enquêteur estime que la population, depuis l'origine du projet jusqu'à la clôture de la consultation publique, a disposé de tous les éléments d'informations nécessaires à une bonne participation à ce projet.*

[Retour](#)

## V - Bilan de l'enquête publique

Dans le but de faciliter l'exploitation des observations émises par le public, le Commissaire Enquêteur a établi la codification suivante.

### 5.1 Codification des observations par thèmes

Acronyme	Type d'observation
CD	Changement de destination
CZ	Changement de zonage

### 5.2 Codification des communes

Commune	
Beaupréau-en-Mauges	BeM
Villedieu-la-Blouère	VIB
Jallais	J

### 5.3 Bilan quantitatif

L'enquête publique, qui s'est déroulée sur une durée de 15 jours, a connu une très faible mobilisation de la population de Beaupréau-en-Mauges

La page urbanisme a été consultée 26 fois.

6 personnes se sont présentées au Commissaire enquêteur.

Les observations recueillies sont au nombre de 4 au total.

Dans ces 4 observations, il a été posé 4 questions.

Leur répartition, par communes concernées, est présentée dans un tableau ci-après.

#### Observations par commune

Commune		Nbre d'observations
Beaupréau-en-Mauges	BeM	1 (+2doublons)
Villedieu-la-Blouère	VIB	2
Jallais	J	1
Total		4

## Observations par dépôt

DEPOT	CODE	NOMBRE D'OBSERVATIONS
Courrier	C	1 (doublon)
E-mail	M	1 (doublon)
Registre en mairies	ReM	4

## Observations par thèmes

THEME D'OBSERVATION	NOMBRE D'OBSERVATIONS
CD	1
CZ	3

### ***Avis du Commissaire Enquêteur***

*Le Commissaire Enquêteur note que les changements de zonage sont majoritaires dans les dépositions du public. Le changement de destination enregistre une déposition en trois exemplaires.*

## 5.4 Premières analyses

Ainsi à cette étape de la procédure, pour les 4 observations à traiter, le Commissaire Enquêteur a été à même de rédiger un commentaire.

Il juge nécessaire de recueillir des informations complémentaires du MO avant d'arrêter son avis final. Ces demandes sont formulées dans les tableaux ci-après.

[Retour](#)

## VI – Questions issues des observations du public

*Parmi les observations du public, le Commissaire Enquêteur juge utile d'interroger la collectivité pour :*

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire du Commissaire Enquêteur	Th	Réponse du Maître d'Ouvrage
01	1/VIB	Mme Annie-Claude GABORIAU 8 place Monseigneur DUPONT Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges  et  M. Dominique BIROT 14 place Charles de Gaulle 44330 Vallet	Les déposants demandent que la parcelle AD940, située 8 allée des Jardins à Villedieu-la-Blouère, puisse être classée Urbanisable. Cette parcelle, est encadrée en secteur UA et le propriétaire étant décédé, personne ne peut l'entretenir.	Bien que ne figurant pas sur la liste des modifications, cette requête mérite d'être étudiée. Nous avons pu noter que cette parcelle serait incluse dans deux OAP thématiques et serait protégée comme 'Terrain cultivé protégé » bien que « Zone de risque d'exposition au plomb ». Voir le site : <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&amp;lon=-1.0646745751899902&amp;lat=47.14793976087597&amp;zoom=19&amp;mlon=-1.064889&amp;mlat=47.148040">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&amp;lon=-1.0646745751899902&amp;lat=47.14793976087597&amp;zoom=19&amp;mlon=-1.064889&amp;mlat=47.148040</a> Cela mérite quelques éclaircissements.	CZ	
02	2/J	M. GODINEAU et son père M. Alain GODINEAU 15 rue de La Clairière, 49120 Chemillé en Anjou	M. GODINEAU demande que la parcelle A1136, classée 2AUh, redevienne urbanisable comme elle l'était auparavant. Il souligne que cette parcelle est encadrée de deux parcelles urbanisées et	Bien que ne figurant pas sur la liste des modifications, cette requête mérite d'être étudiée. En effet destiner cette parcelle à l'agriculture ne parait pas souhaitable : - pour les riverains du fait de nuisances dues à l'épandage et aux traitements sanitaires	CZ	

**Département de Maine et Loire**  
**Commune de Beaupréau-en-Mauges**

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire du Commissaire Enquêteur	Th	Réponse du Maître d'Ouvrage
			habitée. Un tel classement la transforme en dent creuse.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- son accessibilité par la rue engendrerait une circulation d'engins agricoles au milieu d'habitations</li> <li>- son accessibilité par le champ situé au nord nécessiterait l'arrachage d'une haie</li> </ul>		
3	2/B	M. Stéphane BRIAND 14 rue des Colibris St Macaire en Mauges 49450 SEVREMOINE	M. BRIAND renouvelle sa demande de prise en compte du changement de destination du Lieu-dit « La Bretonnière » à Beaupréau-en-Mauges	Dans son courrier M. BRIAND argumente sa demande pour la prise en compte de son projet de création d'un gîte. A la lecture de l'évaluation des critères, rien ne semble s'y opposer. La création d'une activité économique s'intégrant dans les grandes orientations environnementales nous semble fort à propos.	CD	
4	2/VIB	M. Aurélien BROCHARD 14 allée de Nontatais 49450 Villedieu-la-Blouère	M. BROCHARD réclame le retour du classement de sa parcelle AC1198 à UB afin d'y faire construire son local professionnel.	Si l'intention de développer de l'activité économique est avérée, la question, bien que ne concernant pas directement la modification n°1 du PLU, mérite d'être analysée.	CZ	

[Retour](#)

## VII – Les observations des PPA et PPC

Certains PPA et PPC ont formulé de nombreuses remarques et avis.

***Le Commissaire Enquêteur demande au MO de rappeler, ou confirmer, sa position en réponse aux observations des PPA et PPC***

- **La MRAe** (Annexe 1)

Suite à une saisine du 18 juin 2024, la MRAe, dans son avis conforme PDL-2024-7960 du 28 août 2024, est d'avis que « la M1 du PLU de Beaupréau-en-Mauges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » et qu'ainsi il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

D'autre part elle recommande :

- *d'argumenter de façon explicite le choix des changements de destination envisagés en cohérence avec les objectifs de limitation du mitage tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire ;*
- *de considérer l'opportunité d'une prescription concernant les changements de destination afin qu'un inventaire environnemental soit réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée ;*
- *de limiter leur potentiel aménageable en cohérence avec les enjeux environnementaux et les capacités de desserte par les réseaux existants notamment au regard de l'hétérogénéité des surfaces annoncées (entre 46 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup>) et des niveaux de réurbanisation pouvant en résulter à l'échelle de certains petits hameaux ;*
- *de développer et intégrer les mesures traduisant l'intégration de la trame noire dans le PLU, mesures citées en rubrique 4.3.1. du formulaire d'examen au cas par cas mais non développées à l'occasion de cette procédure de modification.*

### **Commentaires du Commissaire Enquêteur**

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de la MRAe et souligne les attentes complémentaires, essentiellement pour les changements de destination.

### **Réponse du MO aux attentes de la MRAe**

- **L'ARS**

Sollicitée par un courrier du 17 juillet 2023, l'ARS a donné un avis favorable au projet de M1 de la commune de Beaupréau-en-Mauges sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- **Ressources en eau :**

La M1 ne génère pas d'impact sur la ressource en eau, veiller à l'absence d'infiltrations pendant la phase de travaux

- **Nuisances sonores et qualité de l'air :**

*Voisinage immédiat :*

Mettre en œuvre des mesures ERC.

*Qualité de l'air :*

**Département de Maine et Loire**  
**Commune de Beaupréau-en-Mauges**

Mettre en œuvre des mesures ERC.

- **Le règlement :**  
Pas de commentaires
- **Environnement :**  
D'une manière générale le projet va dans un sens favorable à l'environnement. Penser à la création d'un îlot de fraîcheur urbain afin de se prémunir des périodes de canicule.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur**

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de l'ARS et souligne ses attentes complémentaires.

**Réponse du MO aux attentes de l'ARS**

- **MAUGES COMMUNAUTE (MC)**

Sollicitée par un courrier du 12 juillet 2023, Mauges communauté a donné un avis favorable au projet de M1 de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Néanmoins 18 observations ont été déposées.

- Qualité et lisibilité des cartes, tableaux, copie de courrier.
- Cohérence des cartes, typographie
- Manque de visuel
- Netteté de contour de parcelles, suggestion sur le tracé
- Manque d'information sur une situation de haie et l'argumentaire du sujet abordé
- Correspondance de carte/sujet abordé
- Suggestion de modification d'OAP
- Observation sur des dérogations possible par rapport aux implantations par rapport aux voies publiques
- Manque de règles pour l'aspect des toitures
- Implantation du grillage par rapport aux haies
- Bardage en façade, demande de précisions
- Teinte des bardages, des clôtures
- Texte en doublon
- Intégration de versions lisibles du PLU
- Taux de densité d'habitat

**Commentaire du Commissaire Enquêteur**

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de MC et souligne ses nombreuses attentes complémentaires.

**Réponse du MO aux attentes de l'ARS**

- **La DDT**

**Le Commissaire enquêteur souligne à nouveau les 21 jours de retard quant à la réponse de la DDT. Néanmoins les axes de réflexions soulevés méritent d'être rapportés ci-après.**

**1<sup>ère</sup> observation**

« En remarque préalable, j'attire votre attention sur la difficulté de lecture de certains éléments graphiques qui ne facilitent pas la compréhension des changements à opérer ; avec des noms de rue illisibles ou des choix de tracés linéaires trop ténus, le dossier peut devenir peu lisible pour le public. Ce point serait à améliorer. De plus, je me permets de vous rappeler que la compatibilité du projet de modification avec les documents de portée supérieure doit être étudiée ; cet élément ne figure pas dans la notice de présentation. Le dossier devra le comporter avant l'approbation. Enfin, différents points de justification manquent à l'analyse, permettant de renforcer l'intérêt général des projets. Vous en retrouverez la liste dans la note annexée. »

**2<sup>ème</sup> observation**

« S'agissant du point 6.2.10 concernant les changements de destination à des fins de logements de 9 nouveaux bâtiments (pp 46-81), j'attire votre attention sur le manque de justification concernant ces ajouts. Ainsi, le projet de modification intègre un nouveau mode d'examen du critère de distance par rapport au siège d'activité agricole, qui ne serait plus axé sur le métrage, mais sur une réflexion plus globale d'usage local au niveau des lieux-dits, privilégiant l'activité agricole au détriment des changements de destination (page 52 et suivantes : « Le groupe de travail préfère ne pas instituer de distance métrée, mais plutôt de réfléchir par secteurs, par lieux-dits, et par bon sens. Si dans un lieu-dit il existe une activité agricole, aucun changement de destination de granges ne pourra être autorisé »). Cette modification de critère, bénéfique a priori, peut questionner quant à la seule notion de lieu-dit comme référence, dans la mesure où deux lieux-dits riverains pourraient présenter des caractéristiques différentes, l'un sans activité agricole permettant le changement de destination, alors qu'une exploitation présente dans le second, serait entravée dans son développement par la suite. Le maintien d'une distance minimale entre logement et activité agricole en dehors de tout autre critère, semble rester le meilleur garant pour éviter les conflits d'usages.

Ainsi, il ressort de l'analyse que certains bâtiments identifiés (précisés dans la note jointe) sont situés à proximité de bâtiments à usage agricole d'après les photos aériennes (123 m, 182 m, voire 88 m). Leur identification apparaît contradictoire avec le constat de la note de présentation (p 50 et suivantes) qui précise que « les habitations trop proches en milieu agricole et naturels, peuvent entraîner des problèmes de voisinages ». Ainsi, l'absence de mention de la distance dans les fiches des présentations des bâtiments pouvant changer de destination, est problématique. Il serait utile d'y remédier dans le document d'approbation.

En conclusion concernant les projets de changements de destination, le principe de prudence dans leur désignation doit primer, afin d'éviter les effets indésirables liés à l'installation de nouveaux habitants en zone rurale. Outre les enjeux de mitage, d'atteinte à la biodiversité ou une dépendance accrue au véhicule individuel, les conflits d'usage réduisant le développement de l'activité agricole peuvent en effet présenter un écueil majeur de ces nouvelles installations. Ce sujet très sensible est particulièrement étudié dans le cadre des avis conforme de la CDPENAF, lorsque les particuliers présentent la demande d'autorisation d'urbanisme visant à rendre le changement de destination effectif. J'attire particulièrement votre attention sur les sites qui seraient retenus

*comme potentiels changements de destination, mais non conformes aux principes visés par ladite commission, et qui en n'obtenant pas de droits à construire ou transformation, conduiraient à mettre en difficulté les nouveaux propriétaires.*

*Dans ces conditions, la désignation par la collectivité, des bâtis éligibles au changement de destination, doit rester mesurée et présenter un caractère d'exception. De plus, le potentiel de logements induits pour la commune serait à revoir, en incorporant les changements de destination éligibles. »*

**3<sup>ème</sup> observation**

*« S'agissant des évolutions envisagées sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'essentiel des modifications consistant à diminuer la taille des OAP dans les zones à urbaniser, il faudra veiller à bien en maintenir les densités différenciées selon les pôles identifiés telles que préalablement définies. Les autres points sont indiqués dans la note technique. Par ailleurs, je tiens à vous indiquer qu'en application des articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, à l'occasion de cette modification, le PLU doit présenter une OAP thématique définissant un échancier prévisionnel déterminant d'une part l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones à urbaniser et d'autre part, la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Le PLU doit aussi comporter une OAP précisant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Je vous invite à compléter votre dossier sur ces points avant approbation. »*

**Conclusions de la DDT**

*En conséquence, sous réserve de prendre en considération les observations émises ci-dessus et ainsi que les précisions apportées dans la note technique jointe, j'émet **un avis favorable** au projet de modification.*

**Le Commissaire enquêteur**

**La DDT a joint à son analyse une note complémentaire consultable ci-après.**

**« Note technique annexée et complétant l'avis de l'État concernant la notification du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges**

*L'examen du projet appelle les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Cette note reprend de façon linéaire les objets de la modification, afin de faciliter la lecture des éléments de réponse.*

**•Concernant les difficultés de lecture** relevées dans les évolutions graphiques, voici deux exemples avec l'objet 6,2,4 - servitudes de diversité commerciale, où les noms des rues ne sont pas lisibles ou encore celui du point 6,2,5, page 37 dont la dénomination des zonages avant et après modification n'est pas aisément lisible.

**•Concernant l'intégration de la trame noire dans le PLU(i)**, décrite dans le résumé figurant dans l'annexe 2 valant saisine de la MRAe, ce sujet ne se retrouve pas dans la notice de présentation :

*s'il s'agit d'une erreur, ce point n'ayant pas été développé dans la notice de présentation, il devra être supprimé. Le formulaire aurait dû être mis en cohérence avec le contenu du dossier.*

• **Les emplacements réservés et linéaires commerciaux**

*Page 34, point 6,2,2, (levée d'ER n°5) qui concerne la suppression de cet emplacement réservé manque d'explication. Le seul fait que le terrain visé soit un jardin de particulier n'est pas un facteur de justification de levée d'ER. Le projet est-il abandonné ou ne présente plus d'intérêt public ? En outre, il faudrait préciser la mesure de substitution comme modalité de desserte de la future zone 2 AUh si celle-ci devait perdurer. Ce point pourra être réinterrogé dans le cadre de la révision du PLU et d'une gestion économe de l'espace, notamment pour ce secteur proche du centre.*

*Page 35, point 6,2,3 : concernant le linéaire commercial de Jallais, contrairement à ce qui est indiqué, il existait encore un commerce en 2022 (fermé depuis 2 ans et non remplacé). La réduction de cette protection du linéaire commercial mérite une justification plus claire surtout au vu de sa position dans le bourg.*

*Pages 35-36, point 6,2,4, la suppression partielle du linéaire commercial de Villedieu-la-Blouère appelle une justification plus précise, voire étayée d'une étude concernant la vitalité des commerces dans cette rue, afin de valider cette modification.*

*Avec la perte d'attractivité des locaux commerciaux de centre bourg, dont la configuration n'est parfois plus adaptée aux besoins des commerçants, la levée de protection de ces linéaires commerciaux de proximité, conduira à des modifications d'usage avec le recours accru aux déplacements en véhicules individuels vers les commerces de périphérie. Une réflexion globale semble primordiale avant de procéder à des évolutions de configuration de centre-ville difficilement réversibles. Les dispositifs d'appui aux études commerciales de l'ANCT peuvent proposer un levier d'action permettant d'analyser les différentes situations. Par ailleurs, en cas d'ouverture au changement de destination des locaux commerciaux identifiés comme non viables, le décompte des nouvelles habitations créées, sera à comptabiliser dans le besoin de production de logements identifiés dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.*

• **Les évolutions de zonages**

*Page 39, point 6,2,6 visant à extraire une habitation du zonage UY afin de l'intégrer au zonage UB riverain, dans la mesure où le logement est désormais dissocié de l'entreprise, manque de clarté dans son explication littéraire.*

*Pages 40-42, point 6,2,7 précise les conditions d'implantation du sous-zonage UYc afin de favoriser l'extension d'une boulangerie. Or, le document graphique indique (mais également sur le tableau de synthèse p 87) la création d'un sous secteur Uyc1, sans indiquer la teneur ou la particularité réglementaire de cet indice 1. Considérant, d'une part, le défaut de développement écrit de ce sous-zonage, et d'autre part, l'interrogation que soulève la création même d'un sous-zonage spécifique pour un seul objet au sein de la commune, une clarification de ce projet est nécessaire. La boulangerie présentant une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup>, le règlement de la zone UYc déjà existante, semble tout à fait indiquée pour répondre aux besoins d'extension décrits.*

*Pages 42-43, point 6,2,8 proposant la création d'un PAPAG doit intégrer les précisions réglementaires visés par l'article R151-32 du Code de l'Urbanisme, notamment les deux éléments suivants :*

**Département de Maine et Loire**  
**Commune de Beaupréau-en-Mauges**

- la date de validité du périmètre d'attente est à inscrire sur le document graphique
- la modification du règlement écrit afin de préciser la nature de ce qui est autorisé et interdit le temps de cette mise en attente

• **Évolutions concernant le paysage et la biodiversité**

Pages 44-45, point 6,2,9 : Le projet visant la protection d'une haie doit s'appuyer sur un argumentaire plus précis et justifiant de son intérêt particulier, (multistratè, essences, fonction écologique, hydrologique, etc.) qui conduit à devoir la préserver, au titre des articles L 151-19 et/ou L 151-23.

• **Évolutions relatives aux changements de destination de 9 nouveaux bâtiments (point 6,2,10 - pages 46-81)**

Comme évoqué dans l'avis, certains sites ne semblent pas répondre aux critères d'éligibilité retenus dans le rapport de présentation du PLU opposable de la commune de Beaupréau-en-Mauges. Cette grille précise notamment, page 43 des justifications du rapport de présentation, que les changements de destination peuvent concerner un bâti disposant d'un potentiel à transformer (emprise au sol minimale de 100 m<sup>2</sup>, hauteur sous-plafond suffisante, présence d'ouvertures suffisantes). Or plusieurs bâtiments faisant l'objet de la modification présentent une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

C'est le cas pour le site de la Bretonnière (p 47) dont la photo indique par ailleurs, au vu des fenêtres d'apparence neuves, qu'il s'agirait d'une régularisation, alors que le bâti représente environ 60 m<sup>2</sup> d'après le cadastre. De fait en permettant le changement de destination d'un bâtiment qui n'était pas éligible selon le critère d'emprise au sol, des droits à extension seront permis.

La Bretonnière vue actuelle



Le site de la Jousandière à la Chapelle du Genêt, (pp 65-68) présente le même défaut de taille minimale dans la mesure où une partie de l'emprise projetée correspond à un appentis non clos ; le bâtiment concerné est d'ailleurs indiqué graphiquement sur une partie seulement de l'emprise totale.

La Jousandière, Chapelle du Genêt



Le projet de changement de destination de La Bouguinière (p 73 et suivantes), à Jallais est situé quant à lui a priori à proximité de bâtiments agricoles d'élevage. Si le site n'est pas répertorié comme siège d'exploitation, la refonte récente des bâtiments et les terrassements en cours (cf vue aérienne) semblent indiquer que l'activité existe toujours. Si au contraire les locaux ne sont plus en activité agricole, en favorisant l'implantation de nouveaux habitants par ce changement

de destination, le retour à l'activité agricole deviendrait impossible d'une part et les anciens bâtiments d'élevage deviendront des friches non traitées à terme. Le choix de l'identification ne semble de fait pas pertinent.



Concernant le site des Camandières, (le Pin en Mauges) l'indication précise du bâtiment à prendre en compte est à revoir. En effet, d'après la surface indiquée de 260 m<sup>2</sup> dans la fiche du projet (p 77), il ne s'agirait que de la partie centrale et non de l'ensemble du bâti représentant plus de 400 m<sup>2</sup> et vraisemblablement composés d'annexes hors critères.

#### •Évolutions relatives aux OAP

**Page 81, point 6,3,1 L'OAP du « Site du pont Marais »** – Comme pour chaque modification d'OAP, l'évolution de la surface de l'OAP, au-delà de son changement d'apparence graphique, doit également présenter, dans la fiche relative à l'OAP et sous forme « avant et après », les différences chiffrées concernées (surface, nombre de logements, etc.)

**Page 83, point 6,3,2 (dont la double dénomination 6,4,2 prête à confusion) – OAP « de la Gagnerie »** à St Philbert en Mauges. L'objectif de cette OAP étant de réaliser du logement, la justification motivant le retrait d'une parcelle semble contradictoire. La rédaction ambiguë du projet indique au contraire que l'actuelle OAP opposable, ne comprendrait pas cette parcelle. Or le périmètre de l'OAP opposable la prend en considération dans le projet d'ensemble. Ce projet, en invitant à urbaniser la parcelle à exclure de l'OAP, afin d'éviter une dent creuse, sans que ce ne soit justifié, semble manquer de cohérence.

#### •Autres évolutions

**Pages 91-96, point 6,4,5** –évolution réglementaire UA5, UB5 et UC5 : concernant la teinte des enduits, le projet de modification n'indique pas le type de nuancier auquel se substitue le nuancier de Beaupréau. Il s'agit du nuancier départemental. Ce point doit apparaître barré en parallèle de la substitution pour les trois articles concernés.

**Pages 96-98, point 6,4,6** relatif au stationnement. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos, devront être en cohérence avec les articles L151-30 et L151-34 à 35 du CU (logements locatifs sociaux). En effet, le code de l'Urbanisme dispose dans son article L 151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH). » Pour rappel, l'article L113-18 du CCH précise que : « Toute

*personne qui construit : 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé », sans faire référence à une superficie minimale. Enfin sur la forme, la redondance des introductions des deux premiers alinéas (p 97) semble superfétatoire ( 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, (...) 2) Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. »*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur**

Le Commissaire Enquêteur a pris note de l'avis favorable de la DDT et souligne ses réserves. Le point de droit sur la recevabilité de l'avis, 21 jours après la date limite est soulevé et demande une réponse.

**Réponse du MO aux attentes de la DDT**

[Retour](#)

## VIII – Mémoire en réponse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la collectivité dispose de quinze jours pour remettre au Commissaire Enquêteur un mémoire en réponse aux questions posées.

**Fait à Angers le mardi 12 novembre 2024**  
**Le Commissaire Enquêteur**

**Raymond LEFEVRE**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Raymond Lefevre', written over a horizontal line.

[Retour](#)