

## PADD

Projet

d'Aménagement et de

Développement

Durables

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	26/03/2015	18/12/2018	28/10/2019
Déclaration de projet n°1	29/02/2022		27/06/2024

2

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du 27 juin  
2024



# Préambule

**Le principe proposé pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges est :**

- **de s'appuyer sur la structure du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays des Mauges approuvé le 8 Juillet 2013 et**
- **de la décliner et l'adapter à l'échelle du PLU de Beaupréau-en-Mauges**

Le PLU de Beaupréau-en-Mauges reprend pleinement à son compte les objectifs fondateurs du PADD du SCoT du Pays des Mauges, et va **s'atteler** à les traduire à son échelle de réflexion et de planification :

*« Le PADD **s'appuie** sur une volonté de poursuite du développement. Croissance économique et emploi en constituent les éléments clés et doivent être accompagnés **d'un** développement résidentiel qualitatif et durable.*

*L'**objectif** fondamental du SCoT est donc de concilier au mieux développement économique, qualité de vie, qualité environnementale, qualité paysagère, identité maugeoise et spécificité rurale.*

*L'**équilibre** voulu (entre résidentiel et emploi, entre développement et valorisation/préservation de l'environnement) pour l'évolution du Pays aboutit à un nouveau mode de développement du territoire, qui représente une inflexion par rapport au passé, et constitue l'**application** au territoire des principes du développement durable.*

*Les objectifs et leur mode de réalisation constituent, ensemble, la stratégie du territoire pour un développement maîtrisé. »*

## **Axe 1 L'organisation du développement**

- A. Structuration et maillage du territoire
- B. Infrastructures, mobilités et équipements / vie locale

## **Axe 2 Les objectifs économiques et résidentiels**

- A. Les objectifs économiques hors commerce
- B. Les objectifs pour le commerce
- C. Les objectifs pour l'agriculture**
- D. Les objectifs résidentiels

## **Axe 3 L'armature environnementale du territoire**

- A. La Trame Verte et Bleue
- B. La mise en valeur du paysage et du patrimoine
- C. La gestion des ressources
- D. La maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre du plan climat**

# 1

## **AXE 1** **L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT**

A. Structuration et maillage du territoire

B. Infrastructures, mobilités et équipements / vie locale

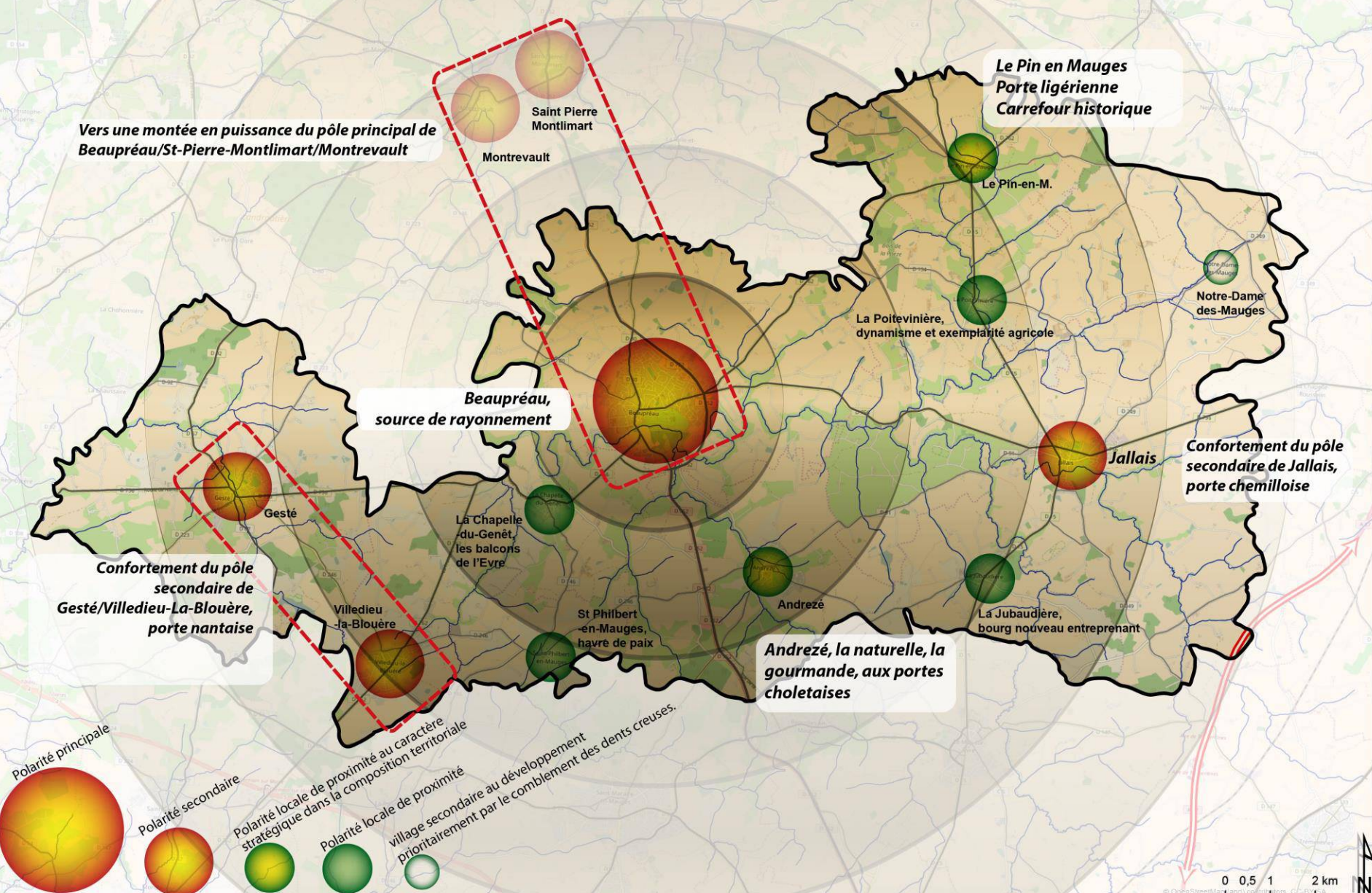


La structuration du territoire reposera sur **une montée en puissance du pôle principal de Beaupréau / St-Pierre-Montlimart / Montrevault**, appuyé des pôles secondaires de Jallais et Gesté / Villedieu-La-Blouère qui irrigueront les communes de leur bassin de vie, polarités locales de proximité.

Le projet de Beaupréau-en-Mauges consiste à **révéler l'identité plurielle de la commune** au travers des identités propres de chaque commune déléguée, mises au service de la commune nouvelle, pour un projet en cohérence avec les réalités locales.

**Près de 80% de la production de logements neufs envisagée doit prendre place au niveau des polarités principales et secondaires.** Les 20% restant sont à répartir sur les autres communes déléguées, en assurant a minima une croissance démographique permettant de maintenir l'offre existante en équipements de proximité.

# Structuration et maillage du territoire



**Polarité principale** (Large red circle)

**Polarité secondaire** (Medium red circle)

**Polarité locale de proximité stratégique dans la composition territoriale** (Medium green circle)

**Polarité locale de proximité village secondaire au développement prioritairement par le comblement des dents creuses.** (Small green circle)

**Une polarité principale, Beaupréau, en association avec St-Pierre-Montlimart & Montrevault à conforter**, pour l'affirmation du rôle de pôle urbain intermédiaire, dont le rayonnement pourra profiter à l'avenir à l'ensemble du territoire rural de Beaupréau-en-Mauges du fait de la position centrale de cette agglomération.

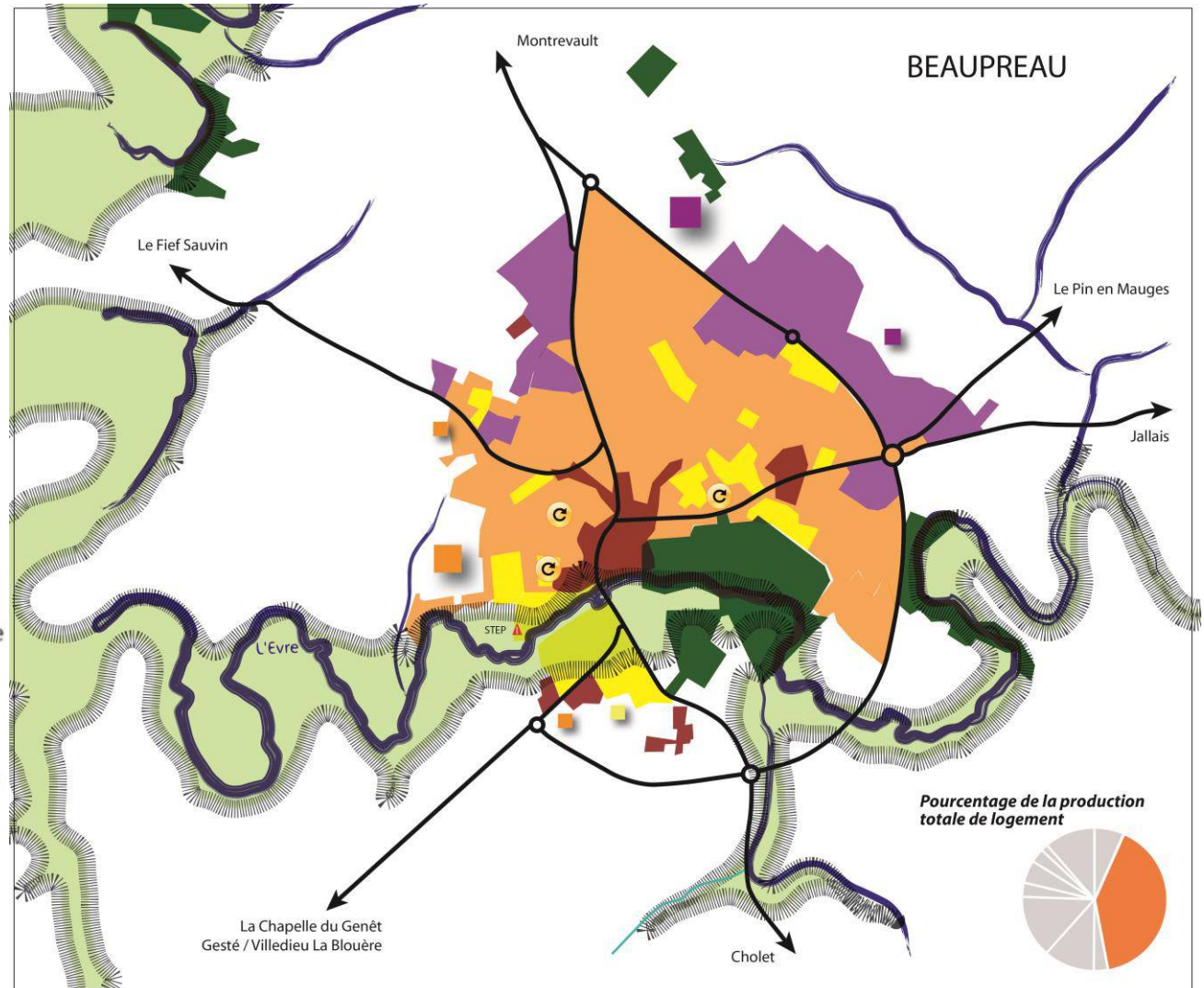
### **Affirmer le rôle de pôle urbain de l'agglomération de Beaupréau :**

- ✓ en s'appuyant sur son rôle structurant dans le territoire des Mauges et à l'échelle de la commune de Beaupréau-en-Mauges,
- ✓ en confortant l'accueil de population en extension et en densification par reconquête urbaine, en tablant sur les nouveaux modes d'habiter pour une génération plus mobile,
- ✓ en misant sur la valorisation patrimoniale et l'animation du centre-ville,
- ✓ tout en poursuivant son rôle moteur au niveau économique à l'échelle de Mauges Communauté, en améliorant la qualité de sa desserte (routière et numérique) et en s'appuyant sur l'esprit entrepreneurial des acteurs économiques et politiques de Beaupréau-en-Mauges.

**Conforter le partenariat avec St-Pierre-Montlimart & Montrevault, pour développer demain un pôle urbain intermédiaire entre Cholet et Ancenis :** placé au cœur des Mauges, ce pôle a vocation à affirmer et à faire vivre les ressources d'une ruralité et d'un tissu productif de très grande qualité. Ce partenariat se traduit par des coopérations à développer.

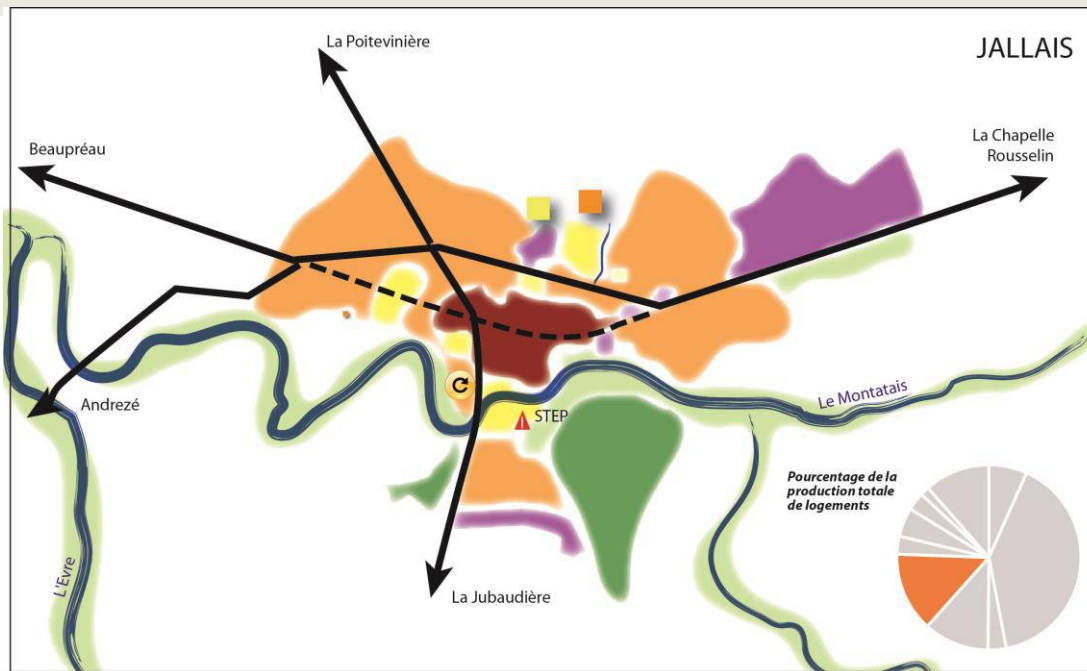
## A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE

- Légendes**
-  Vallées, vallons structurants, espaces naturels, jardins à préserver
  -  Masses boisées, parcs majeurs à préserver
  -  Coeur historique ancien rassemblant les commerces et services à conforter et qualifier au niveau des espaces publics
  -  Extensions résidentielles d'après-guerre à densifier
  -  Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'habitat
  -  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
  -  Equipements à conforter
  -  Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'équipements
  -  Secteurs à vocation d'activités à préserver voir développer
  -  Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'activités










## A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE



### Légendes

-  Vallées, vallons structurants, espaces naturels, jardins à préserver
-  Masses boisées, parcs majeurs à préserver
-  Coeur historique ancien rassemblant les commerces et services à conforter et qualifier au niveau des espaces publics
-  Extensions résidentielles d'après-guerre à densifier
-  Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'habitat

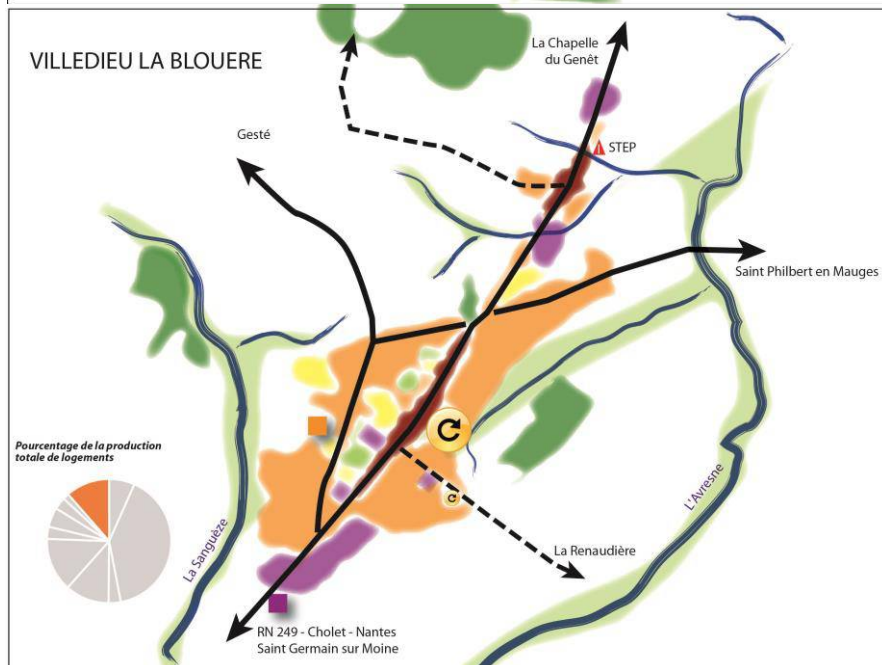
-  Opération en renouvellement urbain prioritaire identifiée, répondant à l'ambition d'exploiter les potentiels en renouvellement urbain dans les trames urbaines de chaque bourg délégué
-  Equipements à conforter
-  Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'équipements
-  Secteurs à vocation d'activités à préserver voir développer
-  Secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'activités

**Des polarités secondaires à conforter dans leur rôle de relais dans le maillage territorial entre le pôle principal et les polarités locales de proximité :**

**Jallais : porte chemilloise, lien vers l'A87**

- ✓ Reconquérir les espaces publics du centre-bourg pour conforter l'attractivité et la qualité de vie en adéquation avec le statut de Jallais dans l'armature communale.
- ✓ Proposer un accueil de population nouvelle en extension au nord de l'agglomération, pour prendre en compte les contraintes techniques et paysagères du vallon du Montatais, une opération de reconquête d'une friche industrielle à côté de l'école étant en cours de commercialisation à la date d'arrêt du projet de PLU.
- ✓ Développer l'accueil économique dans un parc viabilisé (ZA de la Pierre Blanche N°2) et en début de commercialisation à la date d'arrêt du projet de PLU, relais économique de La Poitevinière et la Jubaudière.

## A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE



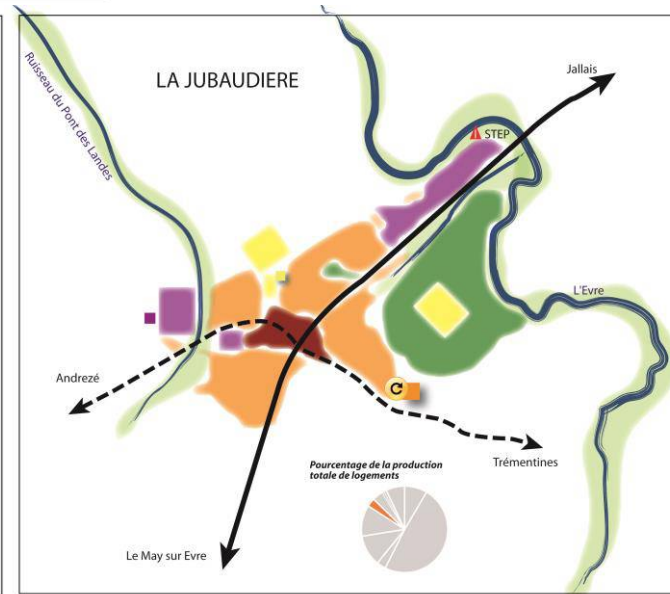
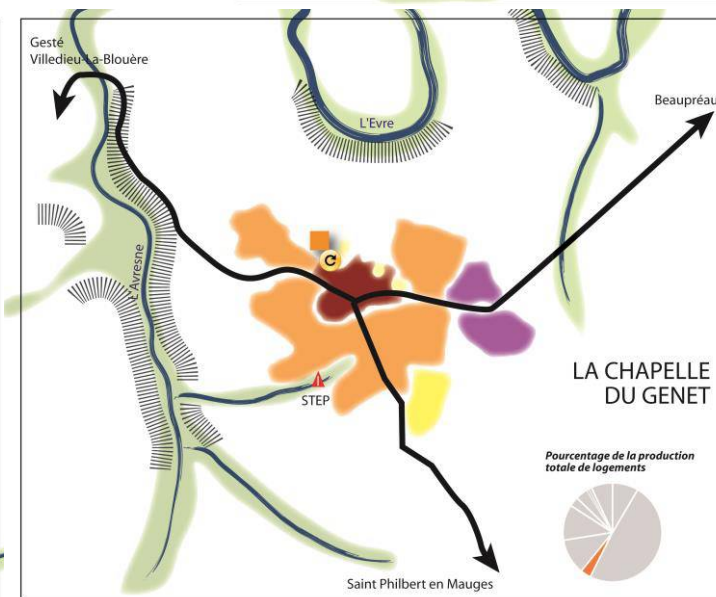
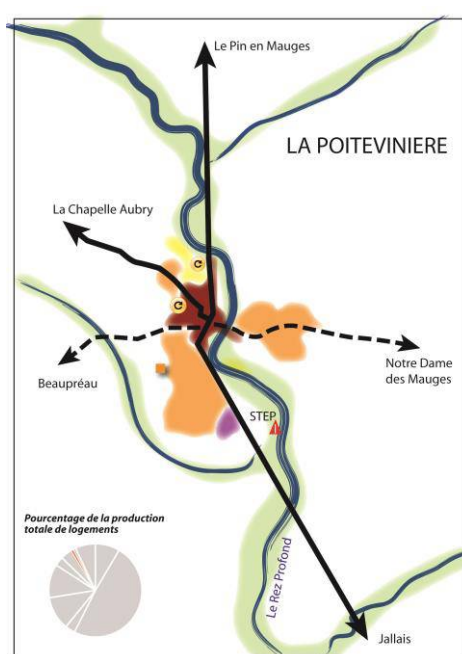
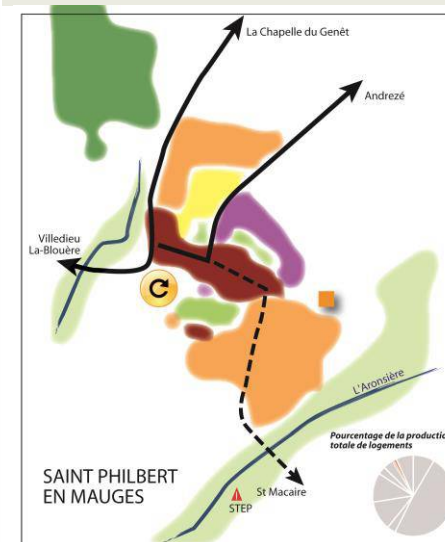
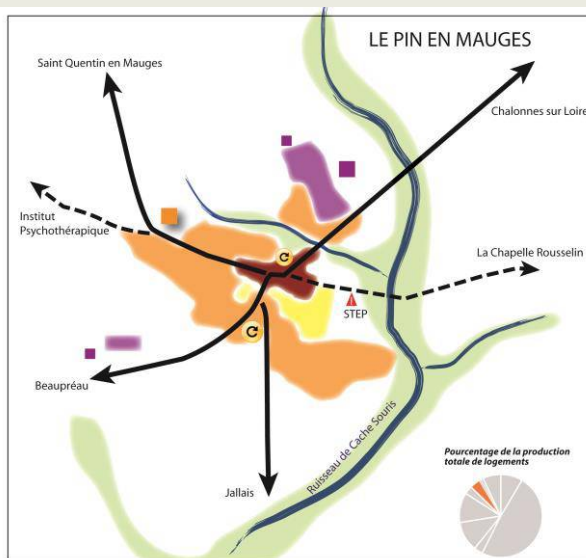
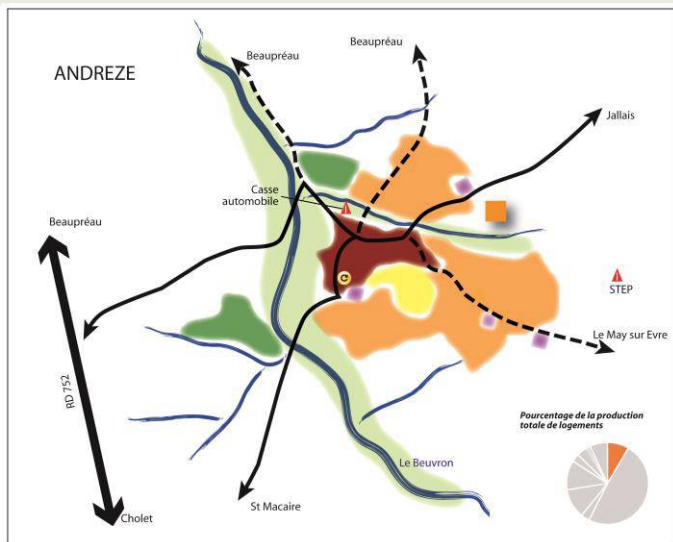
### Gesté / Villedieu-la-Blouère : porte nantaise, lien vers la RN 249 (Cholet-Nantes)

- ✓ 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,
- ✓ Renforcer la coopération entre les deux communes déléguées.

**Des polarités locales de proximité dont il faut préserver la vitalité, la richesse de Beaupréau-en-Mauges reposant sur l'équilibre ville-campagne et cette notion de proximité :**

- ✓ **L'acceptation d'un développement démographique différencié de ces communes rurales** tenant compte du contexte géographique, qui induit une attractivité, une pression foncière différente, que l'on peut essayer d'amortir par des orientations politiques empruntées de solidarité, afin de ne pas trop déséquilibrer la répartition de la population sur le territoire. Ce développement démographique différencié doit permettre notamment aux communes d'Andrezé et du Pin-en-Mauges de s'affirmer.
- ✓ **Le maintien d'une mixité fonctionnelle à l'échelle de chaque commune.** Cependant, toutes les communes rurales ne pouvant prétendre à l'avenir à disposer de toutes les fonctions urbaines, une réflexion en terme de mutualisation et de fonctionnement en réseau doit être engagée en parallèle d'une amélioration de la mobilité à l'échelle de Beaupréau-en-Mauges (entre communes rurales et ville-centre, mais aussi au niveau des communes rurales entre elles), réflexion qui a déjà été initiée au travers de la carte scolaire de Beaupréau-en-Mauges.
- ✓ **Le développement très modéré de l'unique village secondaire de Beaupréau-en-Mauges**, Notre-Dame des Mauges, au sein duquel le développement concernera prioritairement le comblement des dents creuses.

# A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE









Les enjeux essentiels de mobilité se déclinent selon les échelles géographiques et les publics.


- ✓ Des enjeux envers les **actifs**, incluant les besoins liés au recrutement, qui posent la question de l'attractivité du territoire à laquelle la mobilité contribue (accès au territoire depuis l'extérieur et possibilités de déplacement sur le territoire).
- ✓ Des enjeux envers les **publics « captifs »**, (jeunes, public en insertion, personnes âgées et/ou handicapées ...) avec comme corollaire une recherche d'autonomie dans la mobilité, l'objectif étant de disposer des moyens pour se déplacer sans être dépendant d'un tiers. Les besoins s'expriment essentiellement localement (échelle communale).
- ✓ Des enjeux de mobilité pour **tous les publics** à l'échelle locale : les pôles majeurs, et les bassins de vie locaux structurent les besoins de mobilité, et doivent constituer les points d'appui des offres à développer. La mobilité sur de courtes distances invite à porter une réflexion sur les modes doux.

Si cette compétence est assumée par Mauges Communauté, cette problématique n'en est pas moins structurelle pour le développement de Beaupréau-en-Mauges.

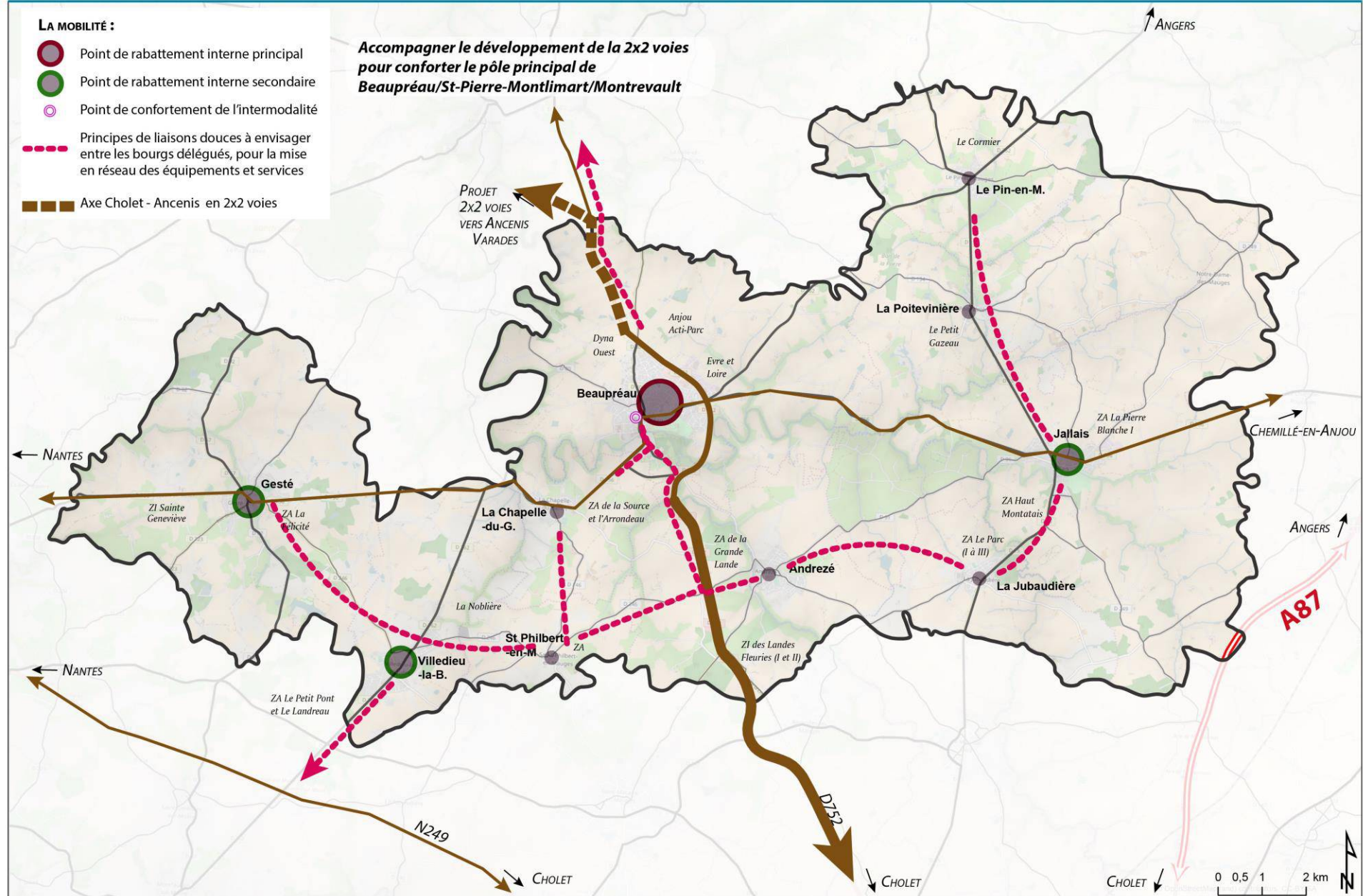
## LA MOBILITÉ :

-  Point de rabattement interne principal
-  Point de rabattement interne secondaire
-  Point de confortement de l'intermodalité

 Principes de liaisons douces à envisager entre les bourgs délégués, pour la mise en réseau des équipements et services

 Axe Cholet - Ancenis en 2x2 voies

**Accompagner le développement de la 2x2 voies pour conforter le pôle principal de Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault**



**Accompagner le projet d'infrastructure routière structurante porté par le conseil départemental de Maine & Loire de confortement de l'axe Beaupréau – Ancenis (mise à deux fois deux voies), confortant le pôle Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault en le reliant à l'A11 (Paris-Nantes) et en lui donnant un accès rapide à l'entrée nord-est de Nantes, permettant notamment d'asseoir la vitalité économique et l'attractivité résidentielle du pôle.**

**Affirmer le rôle stratégique** dans l'aménagement et la communication **des pôles de rabattement** principal (Beaupréau) et secondaires (Jallais, Gesté & Villedieu) **pour la desserte en transport** en commun et le rabattement vers les gares en périphérie : Chemillé – Le Pallet – Clisson – Torfou – Ancenis.

**Aménager et organiser l'intermodalité avec le réseau de transport collectif de voyageurs,** en confortant le pôle Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault sur des positionnements stratégiques de la ville.

**Conforter les systèmes de transport à la demande (TAD) :**

- ✓ vers une gare ou un point d'intermodalité fort aux heures de pointe,
- ✓ vers le pôle principal et vers les pôles secondaires à l'échelle de Beaupréau-en-Mauges.

**Développer le schéma d'itinéraires doux (liaisons fonctionnelles pédestres ou cyclistes sécurisées)** qui outre la fonction récréative et touristique doit servir au quotidien dans la mutualisation des équipements scolaires, sportifs ... liaisons fonctionnelles « inter-bourgs », soit en site propre, soit en voirie partagée entre communes déléguées, exemple entre Le Pin en Mauges – La Poitevinière – Jallais et La Jubaudière, entre La Chapelle-du-Genêt – Beaupréau ...

**Pacifier la traversée des bourgs pour inciter les habitants à recourir à la marche à pied et au vélo** : poursuivre la réalisation de la sécurisation des traverses de bourg et l'aménagement d'espaces publics centraux conviviaux (exemples réalisés : aménagements qualitatifs des rues de Beaupréau vers les équipements scolaires et sportifs ..., exemples projetés : réappropriation du centre de Villedieu-la-Blouère, Jallais, La Chapelle-du-Genêt, Gesté ...).

**Poursuivre le maillage des liaisons douces au cœur des bourgs dans le cadre des projets de densification/renouvellement urbains et d'extensions urbaines.**

**Compléter le maillage de liaisons douces à l'échelle de l'agglomération de Beaupréau entre des équipements structurants** : liaison douce entre les établissements scolaires privés et le pôle d'équipements sportifs et scolaires sud-Evre, dans la continuité de la liaison douce venant de la Chapelle du Genêt.



**Assurer le développement de la desserte en technologie de l'information et de la communication grâce au déploiement de la fibre sur la grande majorité du territoire :**

- ✓ Accompagner le développement du Très Haut Débit, porté par le syndicat Anjou Numérique.
- ✓ Résorber les zones blanches (La Jubaudière, La Chapelle du Genêt, Saint Philbert en Mauges, La Poitevinière).

**Faciliter l'accès aux technologies de l'information et de la communication pour tous les habitants et acteurs économiques isolés**

**Conforter la structuration de la commune de Beaupréau-en-Mauges en polarités par la cohérence des équipements proposés**, et mettre en œuvre les emplacements réservés qui s'avèreront nécessaires pour les conforter, assurer leur extension ... et faciliter leur desserte pour tous les usagers, pour développer le lien social dans notre commune :

- ✓ **Le maillage des équipements de santé publics et privés**
- ✓ **La diversité des structures d'accueil spécifique** comme au Pin-en-Mauges, à la Jubaudière, la pension de familles à Beaupréau, l'aire d'accueil des gens du voyage, l'accueil de personnes en situation de handicap ...
- ✓ **Le maillage des équipements scolaires et centres de formations** avec les écoles publiques mises en réseau dans le cadre de la carte scolaire, les collèges et lycées publics avec des développements potentiels dans les années à venir, comme la création d'un collège public sur Beaupréau.
- ✓ **Le développement des structures périscolaires (restaurants scolaires, garderies, crèches ...)** qui pour certaines vont nécessiter à court terme une réorganisation ou un développement comme par exemple le restaurant scolaire de Jallais et du Pin en Mauges, ...
- ✓ **Le maillage des équipements culturels, loisirs, équipements sportifs et hippiques** fortement développés sur Beaupréau, Jallais et Gesté/Villedieu-la-Blouère, et confortés localement par un réseau de salles, des bibliothèques, de terrains de sport ...

## AXE 2

# LES OBJECTIFS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELS

- A. Les objectifs économiques hors commerce
- B. Les objectifs pour le commerce
- C. Les objectifs pour l'agriculture**
- D. Les objectifs résidentiels

### **Assurer le développement économique du territoire tout en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels pour des zones à vocation économique :**

- ✓ Appuyer le dimensionnement des zones d'activités au regard du bilan de la consommation foncière de la décennie passée et du rythme de commercialisation des dernières années.
- ✓ Conserver une surface disponible identifiée à vocation économique d'une centaine d'hectares (correspondant à une soixantaine d'hectares disponibles) au sein des enveloppes urbaines définies dans le SCoT ou au sein d'espaces aujourd'hui déjà urbanisés (exemple La Pierre Blanche II à Jallais) pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et ne prévoir qu'une dizaine d'hectares en extension (par rapport aux enveloppes urbaines « activités » définies dans le SCoT) au niveau des zones d'activités Anjou Actiparc/Evre&Loire à Beaupréau et La Grande Lande à Andrezé (hors implantations isolées d'activités au sein de l'espace rural).
- ✓ Mettre l'accent sur la communication et l'image économique de Beaupréau-en-Mauges pour renforcer son attractivité.
- ✓ Optimiser l'aménagement et travailler sur la mutualisation de certains équipements dans les aménagements de zones d'activités comme la mutualisation du stationnement par exemple.

### **Conforter le développement économique de Beaupréau-en-Mauges au sein de Mauges Communauté en tirant profit de l'axe Cholet-Ancenis à 2x2 voies :**

- ✓ Valoriser les disponibilités foncières de la zone d'activités Anjou Actiparc de Beaupréau.
- ✓ Limiter l'extension de la vocation économique des abords de la RD 752 sur le territoire de la commune déléguée de Beaupréau pour ne pas faire concurrence à la ZA de Saint Pierre Montlimart et prendre en compte le « goulet d'étranglement » de Beaupréau (arrêt de la 2x2 voies au sud de Beaupréau), et initier la réflexion concernant la future zone d'activités structurante de Mauges Communauté sur la commune de Beaupréau-en-Mauges aux abords de l'échangeur RD 752 d'Andrezé, autour de la Grande Lande.

### **Assurer le maillage économique du territoire en maintenant :**

- ✓ **Les parcs intermédiaires** d'Andrezé (Les Landes Fleuries), Jallais (La Pierre Blanche), Villedieu-la-Blouère (Le Landreau), redéfinis dans leur capacité d'accueil et valorisés dans les aménagements et la communication pour favoriser l'accueil de nouvelles activités et permettre le développement de celles déjà installées.
- ✓ **Les zones artisanales** en tablant sur la reconquête des espaces urbains sans extension majeure mais en permettant le développement des activités existantes.
- ✓ **Les activités économiques implantées hors zones d'activités** en leur donnant les moyens de se développer dans la mesure où elles ne remettent par exemple pas en cause la pérennité d'un siège d'exploitation

### **Travailler sur la qualité des aménagements et de l'accompagnement des entreprises pour attirer des entreprises dynamiques, à forte valeur ajoutée ; cela peut passer par :**

- ✓ La qualité et la compacité des plans d'aménagement en termes de desserte, de taille de lots, de règles d'implantation, de volumétrie ...
- ✓ La qualité des lisières et franges urbaines d'activités en interface avec l'espace agricole ou le long des voies de desserte du territoire pour proposer un effet vitrine qualitatif, une bonne intégration paysagère et environnementale du parc.
- ✓ L'écoute des besoins des entreprises du territoire, dans la proposition de services (microcrèches, regroupement des collectes de déchets, mutualisation d'entretien, gardiennage ...), dans la complémentarité des équipements, la convivialité du vivre ensemble ...

### **Développer une stratégie touristique en lien avec la mise en œuvre d'un projet d'ensemble porté par Mauges Communauté :**

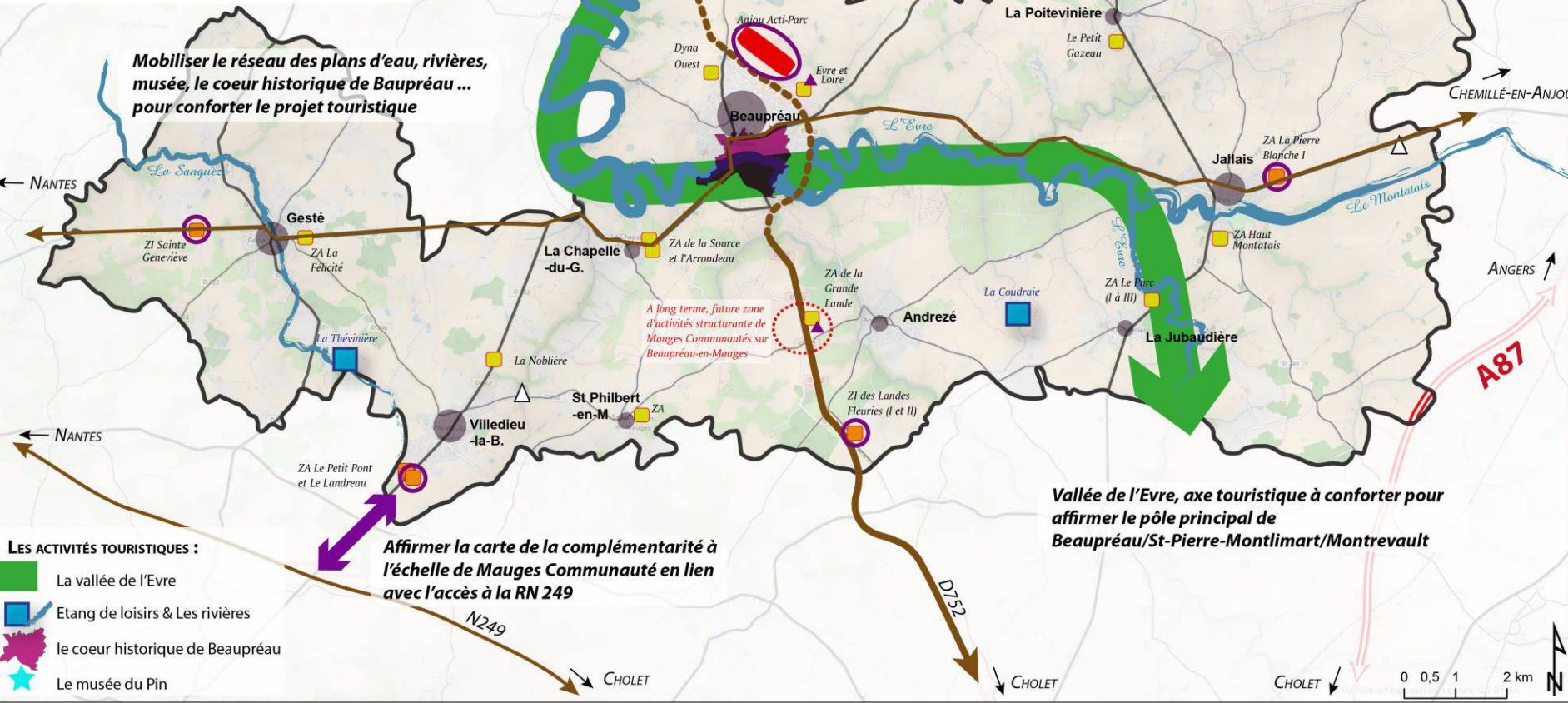
- ✓ Définir un projet touristique en lien avec les spécificités du territoire communal : la qualité du patrimoine archéologique (exemple de la Dame de Beaupréau ...) et historique (exemple des guerres de Vendée ...), la mise en relation des musées, la qualité du patrimoine local, la qualité environnementale des vallées de l'Evre et de la Sanguèze ...
- ✓ Développer, relier, interconnecter les chemins de randonnées piétons, cycles, les parcours canoés – kayaks ... en les intégrant à un réseau plus large et fédérateur.
- ✓ Accompagner l'accueil touristique au sens large y compris la restauration, l'hébergement « économique » (soirée étape, accueil de VRP, cadres ...), l'accueil atypique y compris dans des zones naturelles dans le respect de l'environnement et la valorisation de la vallée de l'Evre ou de la Sanguèze et de leurs affluents ...

### **Affirmer la vallée de l'Evre comme un axe patrimonial, historique, paysager et naturel fédérateur, socle du projet touristique**

# LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

**LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES :**

- Parc structurant
- Parc intermédiaire
- Zone artisanale
- ▲ Extension zone d'activités (en cours de réflexion)
- Zones d'activités définies pour accueillir un développement de l'activité économique sans augmentation de la consommation de l'espace agricole telle que définie dans le SCoT
- △ Carrière ou ISDI (installation de stockage de déchets inertes)
- Centre d'enfouissement



### **Préserver, valoriser et renforcer la polarité commerciale de Beaupréau :**

- ✓ En favorisant au cœur de la ville l'implantation préférentielle du commerce et des services, et en garantissant leur pérennité dans une optique de mixité fonctionnelle et sociale
- ✓ En qualifiant l'arc nord-est du contournement de Beaupréau, de zone préférentielle d'implantation pour les activités commerciales ne trouvant pas place dans le cœur urbain, afin de mieux maîtriser les impacts sur les déplacements et renforcer le pôle constitué par Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault, dans une optique de complémentarité entre cœur de ville et périphérie
- ✓ En proposant un marché important rayonnant sur l'ensemble du territoire, en lien notamment avec les producteurs locaux.

**Favoriser le développement de commerces de proximité au cœur des polarités secondaires Jallais & Gesté / Villedieu-la-Blouère, en optimisant si nécessaire les regroupements pour une offre commerciale plus attractive.**

**Maintenir une activité commerciale dans les polarités locales de proximité et en parallèle mettre en place les actions pour une meilleure mobilité, intégrant aussi les nouveaux modes de consommation.**

**Outre les aspects fonctionnels, ces organisations devront permettre de favoriser le « vivre ensemble », les échanges et l'intergénérationnalité**



### **Affirmer et soutenir l'agriculture, première économie du territoire, contribuant à l'entretien des paysages identitaires de Beaupréau-en-Mauges :**

- ✓ Protéger et préserver les espaces agricoles, en tant qu'outil de travail et de production.
- ✓ Préserver le modèle productif agricole du territoire en tant que pourvoyeur d'emplois directs et indirects.
- ✓ Favoriser la diversification de l'activité agricole (agrotourisme, biomasse, transformation de produits ...) dans une logique de maîtrise de l'artificialisation des sols éventuellement induite par ces évolutions, et de préservation de l'activité principale de production.
- ✓ Favoriser et soutenir le développement des circuits courts tant dans l'usage des sols que dans la mise en œuvre du projet alimentaire de territoire ...

### **Donner une lisibilité à long terme à l'économie agricole en maîtrisant la consommation des espaces agricoles :**

- ✓ Cadrer le développement urbain via la densification au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités.
- ✓ Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extensions.
- ✓ Encadrer l'évolution des habitations existantes implantées en zones agricole ou naturelle afin qu'elles ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- ✓ Limiter le nombre de logements d'exploitation par siège d'exploitation pour enrayer le mitage des espaces agricoles lors de l'arrêt de l'activité de l'exploitant, tout en prenant en compte les besoins spécifiques des agriculteurs dans la conduite de leur activité.
- ✓ Cadrer les possibilités de changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, à des fins de logements ou d'accueil touristique.

**Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux différentes productions** présentes sur le territoire (polyculture élevage, arboriculture, production fruitière, maraichage, agriculture biologique, ...), en particulier en ce qui concerne l'accès à l'eau pour l'irrigation et les modalités de circulation des engins.

**Permettre l'adaptation des outils de productions agricoles aux mutations économiques en cours, tout en maîtrisant les impacts sur le paysage bocager identitaire de Beaupréau-en-Mauges :**

- ✓ en précisant les conditions d'insertion des bâtiments d'exploitation dans les paysages notamment aux abords des sites d'intérêt,
- ✓ en précisant les conditions d'évolution du bocage induites par l'adaptation du parcellaire d'exploitation.

**Permettre l'évolution des activités économiques implantées dans l'espace rural** en leur donnant les moyens de se développer dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la pérennité d'un siège d'exploitation

**Promouvoir les énergies renouvelables** (méthanisation, bois énergie, éolien ...), à l'exception des panneaux solaires ou photovoltaïques au sol (reconversion possible de terrains incultes et sans intérêt écologique avéré en parcs photovoltaïques au sol comme des friches industrielles, sites d'enfouissement des déchets ...)

### **S'appuyer sur un scénario démographique volontariste et ambitieux :**

Le choix, à l'échelle du SCoT, d'une croissance démographique importante et durable, est modéré à l'échelle du PLU de Beaupréau-en-Mauges, en s'inscrivant dans un scénario volontariste mais réaliste d'une croissance de +0,9% par an en moyenne. La commune franchira ainsi le seuil des 25.000 habitants à l'horizon 2029 (population municipale), soit un gain de l'ordre de 2.700 habitants en 13 ans.

Cette volonté s'appuie sur la capacité à redynamiser les centres-bourgs, notamment en stoppant le développement de la vacance dans le parc de logements existants, et sur la production de 120 logements par an, moyenne entre ce qui a été produit ces dernières années (90 logements/an) et ce qui était projeté dans le SCoT (150 logements/an).

**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.**

**Tenir compte du fait que le potentiel identifié en densification et renouvellement urbain est « théorique » et ne pourra pas être intégralement mobilisé.**

La densification au coup par coup du fait du marché privé n'est en effet pas maîtrisable par la collectivité.

Les opérations de densification et de renouvellement urbaines, qui sont à organiser, peuvent être longues à mettre en œuvre du fait de blocages fonciers, de leur relative complexité (intervention en milieu bâti et habité, complexité du programme qui peut mêler parfois à l'habitat, des équipements, des services, des commerces). Il s'agit aussi souvent de préserver un potentiel sans pour autant envisager de mettre en œuvre un projet à échéance de ce PLU sur cet espace.

Un équilibre doit donc être trouvé avec aussi des opérations plus classiques en extension urbaine.

**limiter à une soixantaine d'hectares les extensions urbaines pour l'accueil des 1.000 logements nécessaires à la satisfaction de l'objectif de croissance démographique qui ne sauraient être produits au sein des enveloppes urbaines**

**Répartir la production de logements quantitativement mais aussi qualitativement pour augmenter l'attractivité de Beaupréau-en-Mauges :**

- ✓ Viser la production de 80% des logements dans les polarités et notamment sur Beaupréau et pour 20% environ dans les polarités locales de proximité.
- ✓ Prendre en compte, au niveau des OAP, la configuration des sites, l'attractivité des communes déléguées pour une répartition qualitative des logements répondant aux besoins de la population et visant à attirer une population nouvelle
- ✓ Encourager la mixité sociale par la réalisation de 10 à 15% de logements locatifs sociaux au sein de la production totale de logements

**Assurer les conditions d'un parcours résidentiel complet sur le territoire en diversifiant les typologies bâties, les formes urbaines, en travaillant sur la densité des opérations dans le respect de l'intimité de chacun ...**

La réflexion sur la composition des nouveaux quartiers passe nécessairement par la densification, dans le respect des spécificités du site et de son environnement. Les orientations du SCoT en matière de densité seront respectées dans une approche globale, avec une différenciation en fonction de la localisation des sites, avec a minima :

- ✓ le respect des densités minimales du SCoT pour les extensions urbaines, et l'encouragement à tendre vers les densités recommandées
- ✓ la recherche des densités recommandées du SCoT pour les sites en densification et renouvellement urbain

## B. LES OBJECTIFS RESIDENTIELS

### Construction de logements au sein du tissu urbain par commune d'origine

Beaupréau



Jallais



Gesté



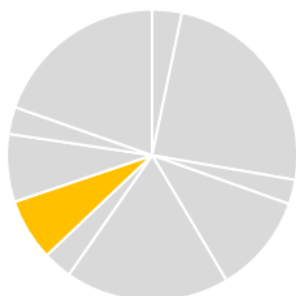
Villedieu-la-Blouère



Andrézé



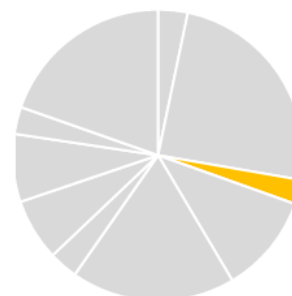
Le Pin-en-Mauges



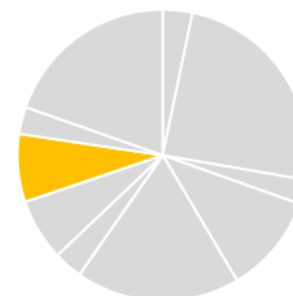
La Jubaudière



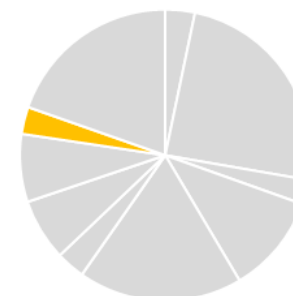
La Chapelle-du-Genêt



La Poitevinière



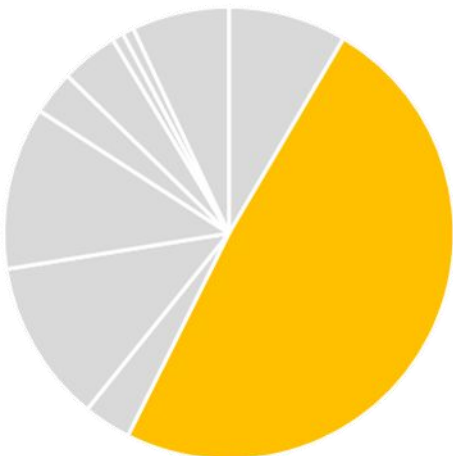
Saint-Philbert-en-Mauges



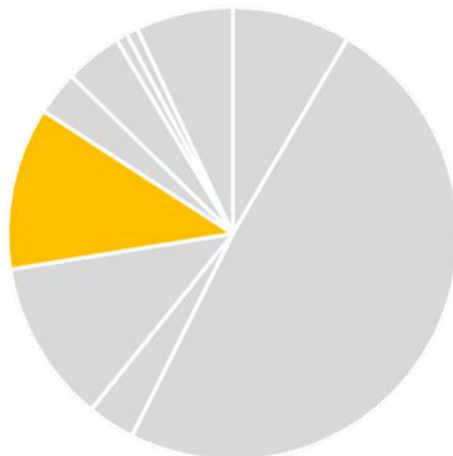


**Construction de logements en extension urbaine par commune d'origine**

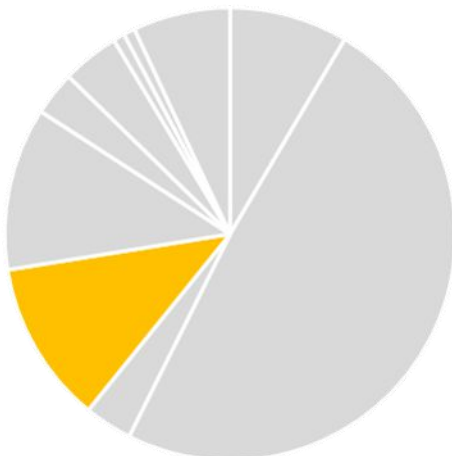
Beaupréau



Jallais



Gesté



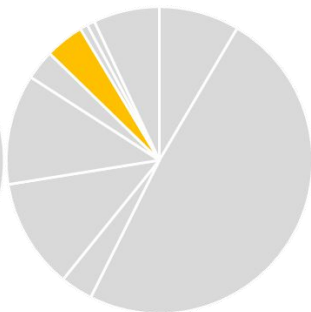
Villedieu-la-Blouère



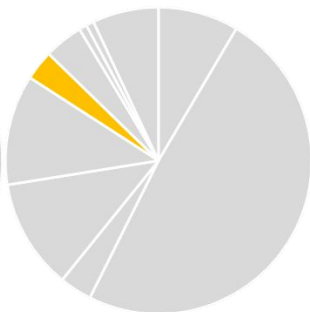
Andrézé



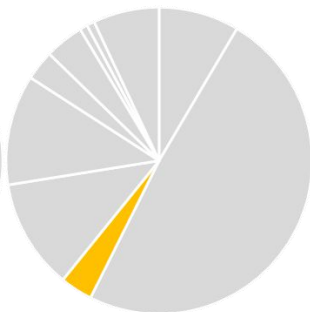
Le Pin-en-Mauges



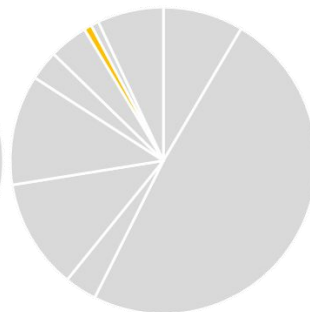
La Jubaudière



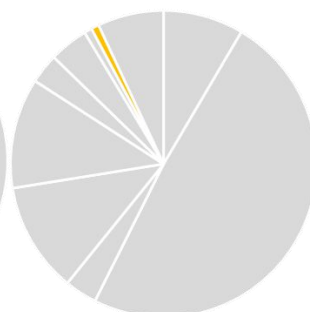
La Chapelle-du-Genêt



La Poitevinière



Saint-Philbert-en-Mauges



## AXE 3

# L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

- A. La Trame Verte et Bleue
- B. La mise en valeur du paysage et du patrimoine
- C. La gestion des ressources
- D. La maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre du plan climat**

## A. LA TRAME VERTE ET BLEUE

PLU de la commune  
de **Beaupréau-en-Mauges**

# TRAME VERTE ET BLEUE

Source : OSM / CPIE Loire-Anjou  
Réalisation : URBAN'ism (déc.2016)

### RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ :

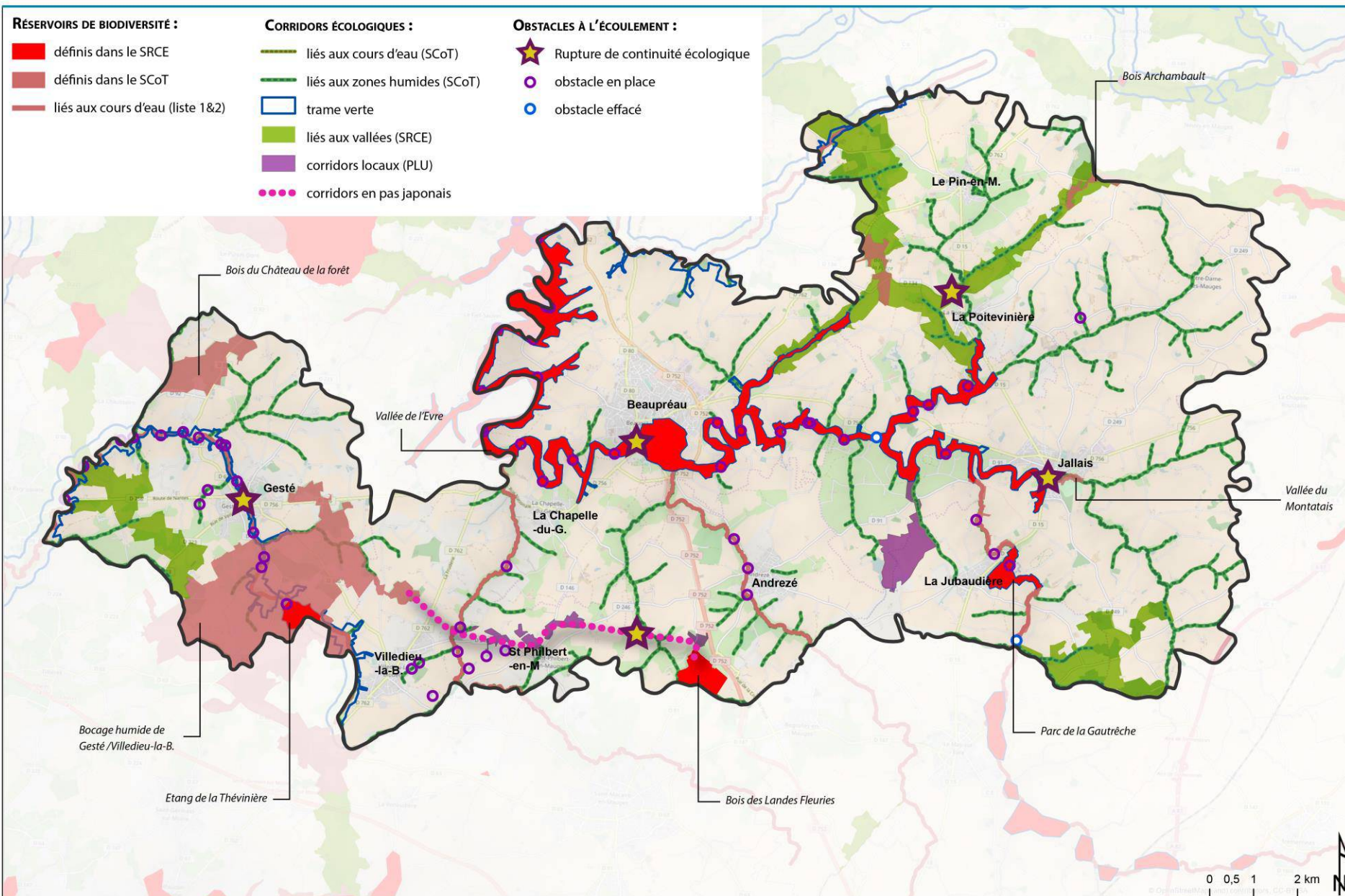
- définis dans le SRCE
- définis dans le SCoT
- liés aux cours d'eau (liste 1&2)

### CORRIDORS ÉCOLOGIQUES :

- liés aux cours d'eau (SCoT)
- liés aux zones humides (SCoT)
- trame verte
- liés aux vallées (SRCE)
- corridors locaux (PLU)
- corridors en pas japonais

### OBSTACLES A L'ÉCOULEMENT :

- ★ Rupture de continuité écologique
- obstacle en place
- obstacle effacé



0 0,5 1 2 km



### **Affirmer la vallée de l'Evre comme un axe patrimonial, historique, paysager et naturel fédérateur :**

- ✓ Faire connaître, rendre accessible sur certains tronçons cette rivière et ses affluents comme le Montatais, l'Avresne, le Beuvron ..., mettre en œuvre les emplacements réservés qui s'avèreront nécessaires, en engageant :
  - un travail collaboratif entre syndicat de gestion et d'entretien des rives, office de tourisme (chemins de randonnées, base canoë-kayak ...) ...
  - un portage collectif à l'échelle de Mauges Communauté dans le cadre de la compétence tourisme pour conforter le pôle Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault.
- ✓ Préserver la qualité de ce site paysager majestueux, cet espace naturel de grande qualité structurant dans l'armature environnementale du territoire (au-delà des simples contours de la commune de Beaupréau-en-Mauges).

### **Préserver et mobiliser le réseau constitué par les vallées, les étangs de loisirs et cours d'eau traversant les bourgs :**

- ✓ Développer, relier, interconnecter les chemins de randonnées en les intégrant à un réseau plus large et fédérateur.
- ✓ Améliorer la signalétique et communiquer à l'échelle du territoire.

**Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagements d'espaces publics, de cheminements dans les espaces ruraux et au sein des trames bâties, dans le cadre d'aménagements publics, de création de nouveaux quartiers ...**

### **Protéger les cœurs de biodiversité majeurs notamment dans les vallons par le classement en zone naturelle**

#### **Assurer la protection du réseau de haies bocagères :**

- ✓ Protéger les haies fondamentales et principales (concerne 25% des haies identifiées par le CPIE).
- ✓ Identifier l'ensemble des autres haies dans une démarche pédagogique pour engager un dialogue avec les agriculteurs, les élus et les environnementalistes afin de mettre en œuvre les mesures compensatoires adaptées à la réalité du terrain.
- ✓ Protéger les arbres remarquables.
- ✓ Protéger les haies permettant l'intégration des franges urbaines et industrielles, mais aussi des bâtiments isolés. En effet, outre leur rôle écologique, hydraulique, fonctionnel, les haies jouent aussi un rôle majeur dans l'intégration paysagère des franges urbaines, de zones d'activités, de bâtiments agricoles ou industriels isolés et contribuent à ce titre au cadre de vie et à l'image de la commune.

#### **Protéger les zones humides :**

- ✓ Assurer une protection stricte des zones humides majeures (primordiales et principales).
- ✓ Inscrire en zone naturelle les zones humides de fonds de vallon et de tête de bassin versant.




## A. LA TRAME VERTE ET BLEUE

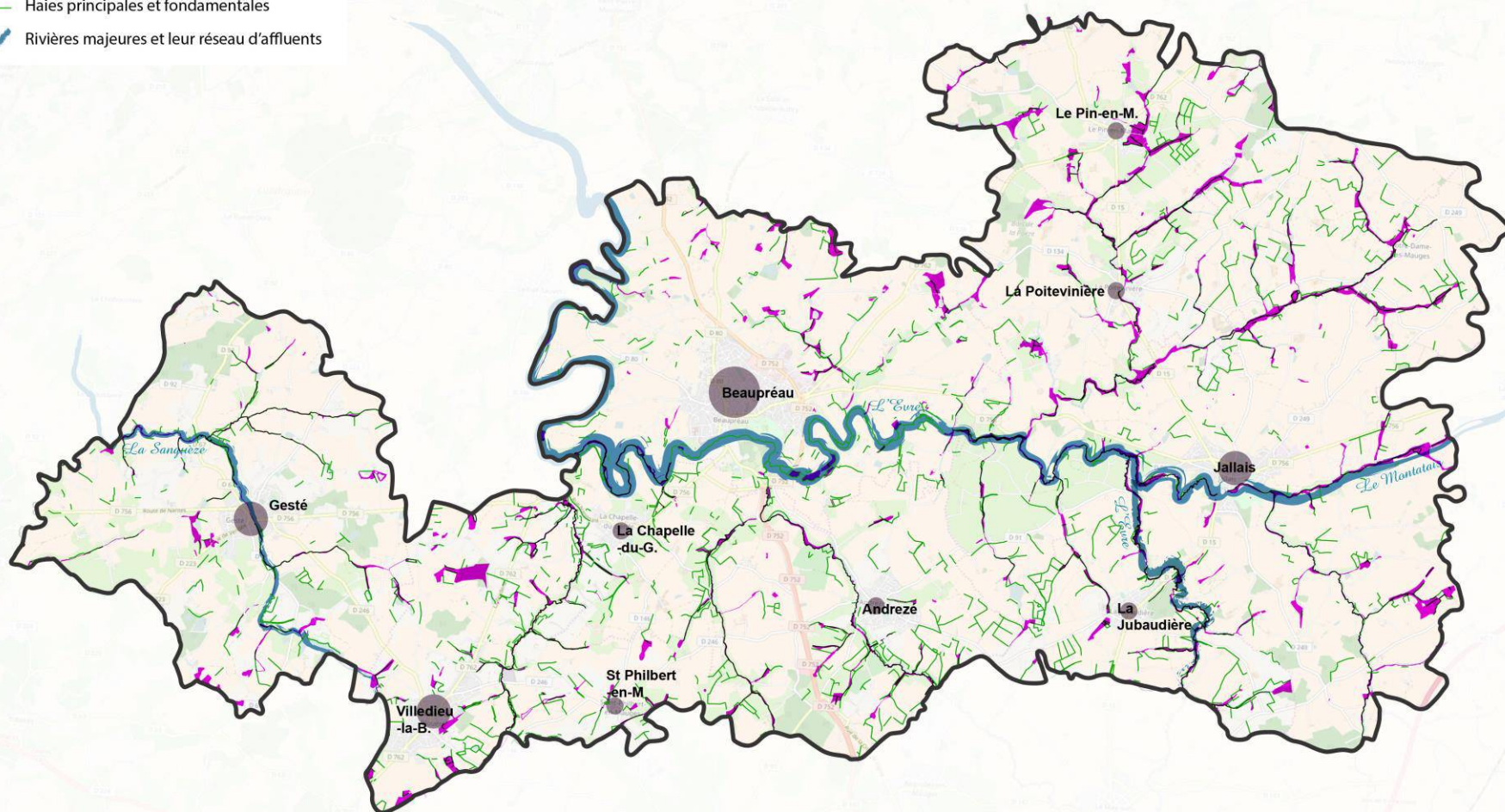
PLU de la commune  
de **Beaupréau-en-Mauges**

# LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE PROTÉGÉ

Source : OSM/ CPIE Loire-Anjou  
Réalisation : URBAN'ism (déc.2016)

Garantir une protection stricte des :

-  Zones humides principales et primordiales
-  Haies principales et fondamentales
-  Rivières majeures et leur réseau d'affluents



0 0,5 1 2 km









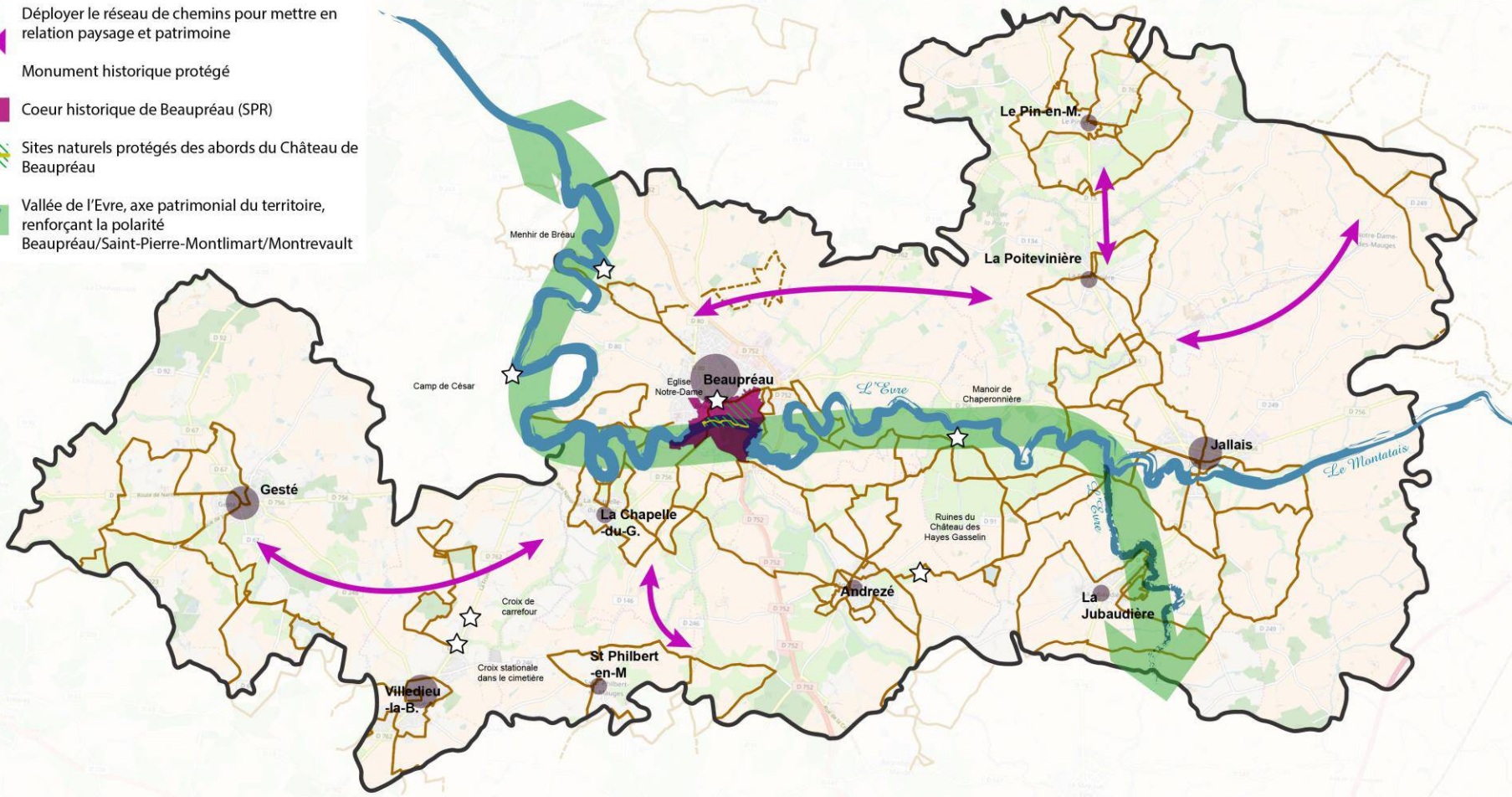
### **Révéler le patrimoine archéologique, historique & vernaculaire diversifié ... qui fait l'identité de Beaupréau-en-Mauges :**

- ✓ Mettre en exergue la qualité du patrimoine archéologique dense en prenant appui sur les forces vives du territoire et notamment les associations sur le patrimoine local.
- ✓ Faire du cœur historique de Beaupréau implanté sur l'Evre, un tremplin vers les communes déléguées afin de révéler leur patrimoine bâti (châteaux au cœur de parcs arborés, ponts en pierres, chapelle ...), culturel (comme le musée du Pin-en-Mauges), industriel ... et révéler ainsi la complémentarité patrimoniale des différentes communes déléguées dans l'identité plurielle de Beaupréau-en-Mauges.
- ✓ Identifier les liens nécessaires entre les circuits de randonnée existants et mettre en œuvre les emplacements réservés permettant de les connecter et de les relier aux territoires voisins.
- ✓ Protéger les parcs, certains murs, les jardins, le petit patrimoine bâti type calvaire, lavoirs ...

**Développer, relier, interconnecter les chemins de randonnées en les intégrant à un réseau plus large et fédérateur.**

**Travailler la qualité paysagère des franges urbaines des bourgs, l'intégration des projets d'extension et les projets d'infrastructures et équipements structurants (comme les antennes relais ...) lorsqu'une sensibilité paysagère est avérée.**

-  Sentiers de randonnée existants
-  Déployer le réseau de chemins pour mettre en relation paysage et patrimoine
-  Monument historique protégé
-  Coeur historique de Beaupréau (SPR)
-  Sites naturels protégés des abords du Château de Beaupréau
-  Vallée de l'Evre, axe patrimonial du territoire, renforçant la polarité Beaupréau/Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault





### **Assurer la protection de la ressource en eau :**

- ✓ Préserver et restaurer les continuités écologiques contribuant à l'amélioration de la qualité des cours d'eau.
- ✓ Encourager les économies d'eau potable par la poursuite de l'amélioration du rendement des réseaux et la réutilisation des eaux pluviales.
- ✓ Renforcer la gestion des eaux pluviales par la définition d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales et la régulation des eaux pluviales permettant de lutter contre les ruissellements.
- ✓ Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif des eaux usées, en tenant compte des capacités épuratoires des stations de traitement dans le choix des extensions urbaines.

### **Valoriser les ressources du sous-sol**

- ✓ Permettre l'exploitation du sous-sol pour répondre aux besoins locaux dans une optique de développement durable, à l'image de la carrière de schistes du Guichonnet à St-Philbert-en-Mauges, en encourageant une reconversion agricole et/ou un comblement par stockage de déchets inertes à l'issue de l'exploitation du gisement.
- ✓ Permettre l'exploitation des mines aurifères.

### **Maitriser l'exposition de la population aux nuisances :**

- ✓ Développer des quartiers d'habitat préservés des nuisances.
- ✓ Faciliter la collecte des déchets par le soutien au compostage (y compris la méthanisation), la mise en place de plates-formes de déchets de chantier, installation de stockage des déchets inertes et centres d'enfouissement technique, ou encore l'installation de dispositifs de collecte intégrés dans les quartiers nouveaux.

### **Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques :**

- ✓ Préserver les champs d'expansion des crues des cours d'eau (Evre, Sanguèze ...).
- ✓ Développer l'urbanisation hors des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain.
- ✓ Informer des mesures constructives spécifiques (ou de traitement des abords des constructions) pour prévenir les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, l'accumulation du radon, gaz cancérigène, dans des lieux mal aérés, ou encore l'exposition des constructions au risque sismique.
- ✓ Préserver des zones tampon suffisantes entre les quartiers d'habitat et les sources de risques potentiels (infrastructures de transports de matières dangereuses, installations classées, zones d'activités, salles des fêtes, stations d'épuration ...).

### **Promouvoir les énergies renouvelables et réduire la consommation d'énergie pour tendre vers un territoire à énergie positive :**

- ✓ Réduire les émissions de gaz à effet de serre par la promotion des énergies renouvelables: développement de la filière bois-énergie, soutien au projet de méthanisation, participation à des projets éoliens, incitations à la pose sur le bâti d'installations de production d'électricité photovoltaïque et de production d'eau chaude sanitaire, ...
- ✓ Inciter aux travaux d'isolation du bâti énergivore.
- ✓ Développer les circuits courts.
- ✓ Développer un urbanisme durable au travers d'une attention particulière aux formes urbaines et à la qualité du bâti.
- ✓ Mettre en place des modes de déplacement doux et développer l'utilisation de modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture.