PLU

COMMUNE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES (49)

Élaboration

RAPPORT DE PRESENTATION

01.b

EXPLICATIONS DES CHOIX, JUSTIFICATIONS DU PROJET ET DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES, PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n° PAD-180 en date du 11/04/2019 mettant à l'enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Le Maire,

Gérard CHEVALIER

urban ism
l'innovation au Service de nos Métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

SOMMAIRE

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 4

PREAMBULE 5
LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME 5
LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLU 6

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 7
LES AMBITIONS ALLOUEES AU PLU 7
LES TROIS AXES DU PADD 7

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA C**ONSOMMATION D'ESPACE** ET **DE LUTTE CONTRE L'ET**ALEMENT URBAIN 16

LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 17

L'ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES 18
ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS 18
ANALYSE AU REGARD DES BESOINS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 19

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 20

PARTIE 5 : EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP 21

LA JUSTIFICATION DES OAP 22
LES OAP AMENAGEMENT 22

PARTIE 6 : EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES 24

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREES 25
LES ZONES URBAINES 25
LES ZONES A URBANISER 32
LES ZONES AGRICOLES 35
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 37
LE TABLEAU DES SURFACES 40
L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS EN CHANGEMENT DE DESTINATION AU SEIN DES ZONES A ET N 41

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES 42
LA PROTECTION DE LA TRAME VEGETALE ET DU PATRIMOINE PAYSAGER 42
LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER 44
LES ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE 45
LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES MARES 45
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES 47
LES EMPLACEMENTS RESERVES 48
LES AUTRES TRAMES UTILISEES 50

PARTIE 7 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES 51

EN TERMES DE ZONAGE 52
LA SUPERFICIE DES ZONES 52
LES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE 53

EN TERMES DE REGLEMENT 61

PARTIE 8: LES INDICATEURS NECESSAIRES A **L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION** DU PLAN 64

LES INDICATEURS DE SUIVI 65

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

4

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du PLU de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir le triptyque équilibre, diversité et préservation.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLU

Les orientations du PLU de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges doivent tenir compte des importantes évolutions législatives et règlementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, qui révolutionnent la pratique de la planification urbaine :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU d'assurer : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarder des patrimoines naturels et bâtis.
- La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et la loi d'Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.
- Les lois Grenelle I et II du 03 août 2009 et du 10 juillet 2010 fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé. Elles imposent au PLU intercommunal d'intégrer le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le cas échéant le Plan de Déplacements Urbains (PDU).
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLUi d'un nouveau document, le Programme d'Orientation et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU. La loi ALUR encadre également la constructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
- La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte viennent enrichir la boîte à outils du PLU pour encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges traduit le projet politique porté par les élus en réponse aux enjeux identifiés pour le territoire, mais en tenant naturellement compte de ces cadrages législatifs et règlementaires et des enjeux d'échelle supra-communale, notamment le SCoT du Pays des Mauges approuvé le 8 juillet 2013.

LES AMBITIONS ALLOUEES AU PLU

L'élaboration du PLU a été prescrite quelques mois avant la création de la commune nouvelle. Par délibération n°2015-28 en date du 26 mars 2015, le Conseil Communautaire de Centre Mauges avait prescrit l'élaboration d'un PLUi, considérant que si les communes répondent quotidiennement aux besoins de services de proximité, il apparaît que les bassins de vie se sont élargis. Ainsi, le lieu de domicile, de travail, des activités sportives et culturelles sont dispersés sur des territoires plus larges qu'auparavant. Les communes doivent, de ce fait, réfléchir et coopérer ensemble pour accompagner ces changements de modes de vie. Ce projet de PLU, qui répond aux nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie, renforcera la coopération des communes déléguées au sein de la commune nouvelle. Il ne s'agit donc pas de juxtaposer les PLU communaux, mais de réfléchir collectivement pour bâtir un projet d'ensemble coordonné et cohérent.

Au travers de cette délibération, les élus s'étaient entendus pour poursuivre les objectifs suivants :

- affirmer un projet de développement durable du territoire,
- prendre en compte les engagements des lois « Grenelle de l'Environnement »,
- prendre en compte les orientations définies par le SCoT du Pays des Mauges,
- limiter l'étalement urbain et favoriser le renouvellement urbain,
- préserver les ressources naturelles,
- favoriser le maintien et le développement des activités économiques, agricoles et humaines,
- poursuivre le travail engagé pour définir une politique locale de l'habitat,
- améliorer la cohésion sociale du territoire,
- anticiper les changements possibles, dans les domaines de l'énergie notamment, ou du climat, afin d'être en capacité de s'adapter aussi rapidement que possible.

LES TROIS AXES DU PADD

L'élaboration du PLU a débuté en septembre 2015, avec l'ambition de l'approuver fin 2018. Le PLU étant appelé à satisfaire les besoins de développement de la commune pour 10 ans, il a donc été travaillé sur la base d'un état initial daté au 1er janvier 2016 et réfléchi sur 13 ans, de manière à couvrir les 3 années d'études pour les 10 ans de sa mise en œuvre.

L'élaboration du PLU ayant été un peu plus longue que prévu, les potentiels calculés sur 13 ans devront finalement s'étaler sur près de 14 ans, de début 2016 à fin 2029.

Le principe proposé pour l'élaboration du PADD du PLU de Beaupréau-en-Mauges est de s'appuyer sur la structure du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays des Mauges et de la décliner à l'échelle communale.

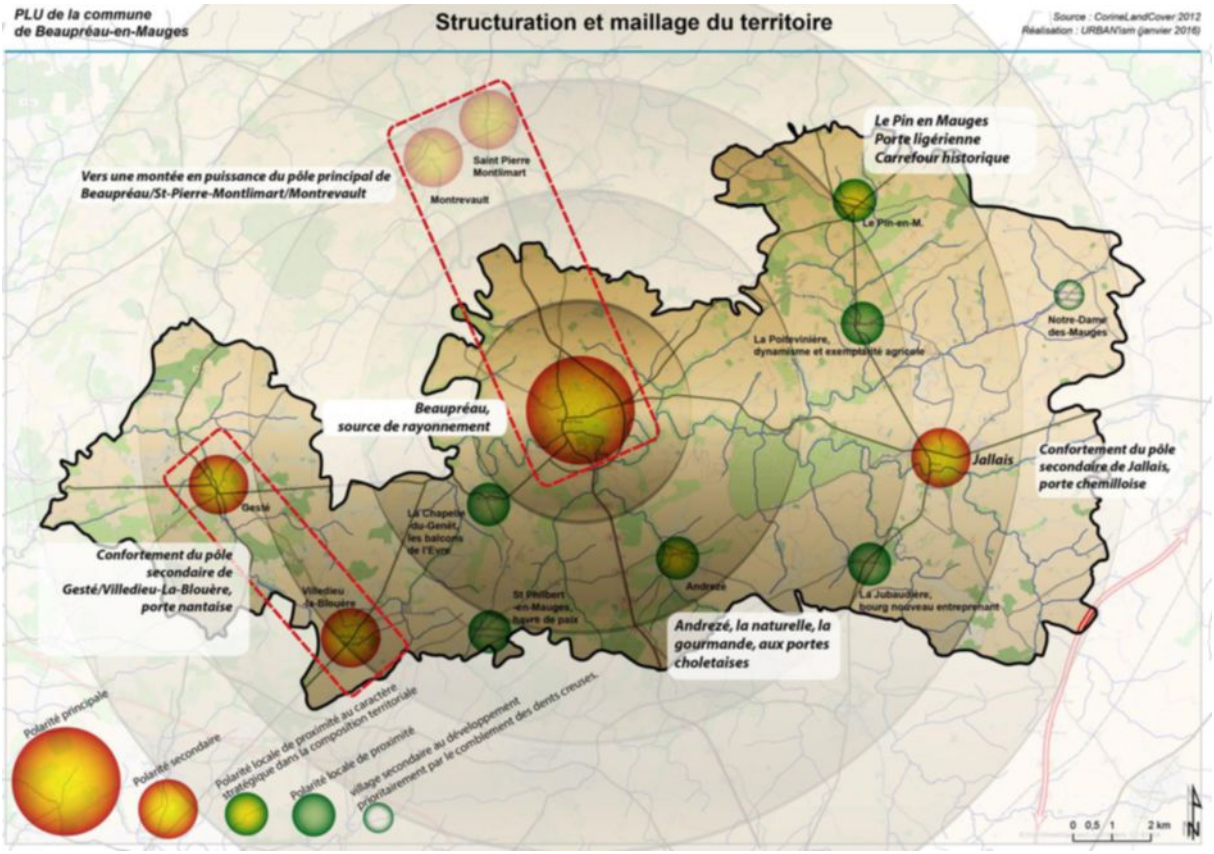
Le PLU de Beaupréau-en-Mauges reprend ainsi pleinement à son compte les objectifs fondateurs du PADD du Pays des Mauges, en s'attelant à les traduire à son échelle de réflexion et de planification : « le PADD s'appuie sur une volonté de poursuite du développement : croissance économique et emploi en 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***

La structuration du territoire repose 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 irriguent les communes de leur bassin de vie, polarités locales de proximité.

Le projet de Beaupréau-en-Mauges consiste aussi à révéler l'identité plurielle de la commune nouvelle, 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.



Le renforcement du rayonnement des polarités principales et secondaires doit cependant veiller à préserver la vitalité des polarités locales de proximité (à savoir les autres communes déléguées), l'acceptation d'un développement démographique différencié de ces communes rurales (près de 80% des logements futurs à implanter dans les polarités principales et secondaires) ne devant pas pour autant entraver le maintien d'une mixité fonctionnelle à l'échelle de chacune des communes déléguées.

Cependant, toutes les communes rurales ne pouvant prétendre à l'avenir 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. Les enjeux de mobilité invitent donc à 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), à aménager et organiser l'intermodalité avec le réseau de transport collectif de voyageurs, en confortant le pôle Beaupréau/St-Pierre-Montlimart/Montrevault, et à conforter le réseau de pistes cyclables entre les communes déléguées et avec les communes ou zones d'activités périphériques, lorsque des relations étroites existent déjà (par exemples, entre Le Pin-en-Mauges et La Poitevinière, entre Jallais et La Jubaudière ou encore entre La Chapelle-du-Genêt et Beaupréau).

AXE 2 : Les objectifs économiques et résidentiels

Objectif 1 : Les objectifs économiques hors commerce et agriculture

Au sein de la commune nouvelle, on observe des parcs d'activités d'envergures différenciées :

- un parc structurant destiné à accueillir en priorité de grandes entreprises (industrie, logistique …) à proximité de la D752 à Beaupréau : Anjou Actiparc Centre Mauges ; selon les données de Mauges Communauté datant d'octobre 2018, ce parc disposerait de 21,2 ha cessibles, mais n'offrirait plus la possibilité de lots supérieurs à 4 ha ;
- des parcs intermédiaires destinés aux PME/PMI (notamment artisanales …) correspondant aux Landes Fleuries à Andrezé, à Sainte-Geneviève à Gesté, à La Pierre Blanche à Jallais et au Landreau à Villedieu-la-Blouère ;
- des petites zones artisanales réparties sur tout le territoire, correspondant à l'artisanat local non délocalisable et attaché à sa commune d'origine.

La commercialisation du parc structurant Anjou Actiparc s'opère au rythme moyen de 4,94 ha / an ces 5 dernières années (2013-2017). A ce rythme, les surfaces cessibles restantes à mi-2018 représentent moins de 5 années de disponibilités foncières. Cependant, le PADD ne prévoit qu'une extension limitée de ce parc structurant, en limite de la zone Evre-et-Loire (afin de permettre le développement d'une entreprise implantée dans la zone Evre et Loire), dans un souci de complémentarité avec le pôle St-Pierre / Montrevault, de manière à ne pas concurrencer le parc d'activité de Montrevault-sur-Evre, et compte tenu de la présence de plusieurs zones humides au frange du parc d'activités et du goulet d'étranglement de Beaupréau (2x2 interrompue dans la traverse de l'agglomération bellopratraine.

Les parcs intermédiaires ne se commercialisent pas facilement, pour des raisons diverses :

- malgré la proximité de la D752, les Landes Fleuries à Andrezé pâtissent d'un manque de visibilité depuis la 2x2 ;
- proximité du parc d'activités du Petit Lapin à Saint-Germain-sur-Moine concurrençant Le Landreau à Villedieu-la-Blouère ;
- attrait économique moindre des abords de la D756 valant aussi bien pour Saint-Geneviève à Gesté que La Pierre Blanche à Jallais.

Ainsi, le PADD ne prévoit pas de développement particulier des parcs intermédiaires, mais plutôt une redéfinition de leurs capacités d'accueil, avec une réduction des surfaces vouées au développement économique sur Les Landes Fleuries, Le Landreau et Saint-Geneviève ; en effet, les documents d'urbanisme en vigueur y affichent des surfaces disponibles affectées au développement économique supérieures à 20 ha pour chacune des zones, sans commune mesure avec le rythme de commercialisation de ces zones.

Il en va de même des zones artisanales, pour lesquelles le PADD ne prévoit pas d'évolution majeure. Seule une zone artisanale est appelée à se développer : il s'agit de La Grande Lande à Andrezé, qui bénéficie de la proximité d'un échangeur sur la 2x2 voies en direction de Cholet et d'une visibilité meilleure que Les Landes Fleuries. A partir d'une implantation existante, le PADD prévoit de conforter la zone artisanale afin de permettre le transfert et le développement d'une entreprise de transports locale, qui bénéficierait ainsi d'un accès aisé à la 2x2. Le PADD indique également la volonté politique de voir la zone artisanale de La Grande Lande devenir à terme le futur parc structurant de Beaupréau-en-Mauges. C'est donc le message qui sera également porté dans le cadre de la révision du SCoT à venir.

Le PADD souligne également la volonté politique de permettre le développement sur site des activités économiques implantées hors zone d'activités sous réserves de ne pas porter préjudice aux riverains ou aux activités agricoles. En effet, le développement économique est une priorité, et les entreprises qui ont besoin d'évoluer n'ont pas forcément toutes les capacités de le faire au moyen d'un transfert sur une zone d'activités. En outre, un certain nombre de ces activités sont en lien direct avec l'agriculture (entreprises de réparations agricoles, entreprises de travaux publics et agricoles …) et n'ont pas particulièrement besoin d'être implantées au sein d'une zone d'activités ou à proximité d'une 2x2 voies.

Concernant l'aménagement proprement dit des zones d'activités, le PADD met l'accent sur la qualité des aménagements et de l'accompagnement des entreprises de manière à pouvoir attirer des entreprises dynamiques, à forte valeur ajoutée :

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

D'autre part, au sein de cet objectif, le PADD insiste également sur la promotion touristique du territoire qui, situé entre les sites touristiques majeurs du Val de Loire et de la côte Atlantique, se doit de développer une stratégie touristique plus affirmée, en lien avec :

- les spécificités du territoire communal, et notamment la qualité du patrimoine archéologique (par exemple, la Dame de Beaupréau, statue gauloise au torque du IIème siècle avant JC découverte à Beaupréau) et historique (par exemple, le circuit des guerres de Vendée), mais aussi la mise en relation des musées, la qualité du patrimoine local (et notamment du site patrimonial remarquable de Beaupréau), la qualité environnementale des vallées de l'Evre et de la Sanguèze … ;
- les opportunités d'intégration des chemins de randonnées (à pied, à vélo, parcours canoé-kayak …) à un réseau plus large et fédérateur (Loire à vélo, vignoble nantais …) ;
- le déficit d'offres existantes en matière de restauration ou d'hébergement « économique » ;
- les opportunités de valorisation sous la forme d'hébergements touristiques d'un certain nombre de châteaux, manoirs ou moulins au long des vallées de l'Evre et de la Sanguèze et d'y développer des hébergements atypiques, dans le respect du caractère naturel des lieux.

Objectif 2 : Les objectifs pour le commerce

Le PADD met l'accent sur le maintien de l'activité commerciale au sein de chacun des bourgs de la commune nouvelle, de manière à favoriser le « vivre ensemble », les échanges intergénérationnels … Il est néanmoins conscient que le développement de l'offre commerciale devra être encouragé au sein des polarités principales et secondaires, en optimisant si nécessaire les regroupements pour favoriser l'attractivité de l'offre commerciale.

En outre, le PADD insiste également sur la nécessité de conforter la place commerciale de Beaupréau, en affichant le cœur de ville comme lieu préférentiel d'implantation du commerce et des services. Un marché d'envergure, en lien avec les producteurs locaux, doit également pouvoir y trouver place et rayonner sur l'ensemble de la commune nouvelle.

Par ailleurs, l'arc nord-est du contournement de Beaupréau (Anjou Actiparc Centre Mauges) est qualifié de zone préférentielle d'implantation des commerces de grandes et moyennes surfaces qui ne trouveraient pas à s'implanter dans le cœur urbain. Au travers des complémentarités entre centre-ville et périphérie, la commune déléguée de Beaupréau doit tenir son rang entre Ancenis et Cholet, en synergie avec l'offre existante sur Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault.

Objectif 3 : **Les objectifs pour l'agriculture**

Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture a recensé 321 exploitations agricoles professionnelles en 2015 sur le territoire de Beaupréau-en-Mauges. Cette densité importante d'exploitations agricoles (14 exploitations / 1.000 ha) place le territoire au premier rang des Mauges et du Choletais.

Totalisant près de 10% des emplois et valorisant près de 80% du territoire, l'agriculture occupe une place singulière. Le PADD entend protéger et préserver les espaces agricoles, en tant qu'outil de travail et de production, et préserver le modèle productif agricole, pourvoyeur d'emplois directs et indirects.

Conscient des difficultés rencontrées par le monde agricole, le PADD souhaite également favoriser la diversification de l'activité agricole, dans le prolongement de l'activité principale de production, au travers des sources de revenus complémentaires : agrotourisme, biomasse, transformation de produits, vente directe … et soutenir le développement des circuits-courts, tant dans l'usage des sols que dans la mise en œuvre du projet alimentaire du territoire.

Le PADD invite également à prendre en compte les besoins spécifiques liés aux différentes productions présentes sur le territoire communal, en particulier l'accès à l'eau pour l'irrigation et les modalités de circulation des engins agricoles. Dans un contexte de réchauffement climatique de plus en plus prégnant, augmentant les besoins d'irrigation mais impactant à la baisse la disponibilité de la ressource en eau, la demande de création de réserves d'eau devrait aller croissante. Le PADD prend donc en compte ce besoin dans la mesure où l'on garantit une protection stricte des zones humides majeures.

Il entend également permettre l'adaptation des outils de productions agricoles aux mutations économiques en cours, tout en maîtrisant les impacts de ces évolutions sur les paysages, et en particulier sur le bocage identitaire. Pour cela, il indique que le règlement devra préciser les conditions d'insertion des bâtiments d'exploitation dans les paysages ainsi que de l'évolution de la trame bocagère qui résulterait d'une adaptation du parcellaire d'exploitation.

La préservation du foncier agricole étant un enjeu majeur, tout comme la préservation des abords des sites d'activités agricoles, le PADD affirme la volonté de maîtriser le prélèvement des terres agricoles pour la satisfaction des besoins en logements, en équipements, en zones d'activités …, au travers une volonté avérée de densification des tissus urbains et des actions ambitieuses de renouvellement urbain. Le dimensionnement des extensions urbaines est donc volontairement limité et les enjeux agricoles révélés lors du diagnostic agricole ont été pris en compte dans le choix des secteurs d'extension. En outre, de manière à limiter l'installation de ménages sans lien avec le monde agricole au sein des espaces ruraux, le PADD décline des objectifs de maîtrise de l'évolution des habitations existantes.

Le PADD affirme également une volonté de limiter également le nombre de logements de fonction autorisés par site d'exploitation agricole, de manière à enrayer le mitage des espaces agricoles et prévenir l'installation de tiers à l'activité agricole lors de la cessation d'activité de l'exploitant, tout en prenant en compte les besoins spécifiques des agriculteurs dans la conduite de leur activité (astreintes …). Dans cette même optique, les possibilités offertes de changement de destination au sein des zones agricoles ont été étudiées, non pas pour encourager l'installation de ménages au sein de la campagne, mais pour favoriser la préservation d'un patrimoine bâti de caractère délaissé, mais valorisable à des fins de logement ou d'accueil touristique. S'il encourage le développement des énergies renouvelables, le PADD veille néanmoins à ne pas autoriser les parcs photovoltaïques au sol sur les terres agricoles, mais uniquement en reconversion possible de terrains incultes et sans intérêt écologique avéré tels que friches industrielles, sites d'enfouissement de déchets … Par ailleurs, il prévoit un recours modéré aux possibilités de construire au sein de l'espace rural pour un certain nombre d'activités économiques et d'équipements sous conditions.

Dans un souci de vision à long terme, le PADD a enfin souhaité indiqué l'intention de faire des abords de La Grande Lande le futur parc structurant de Beaupréau-en-Mauges, de manière à se donner le temps pour les acquisitions ou les compensations foncières.

Objectif 4 : Les objectifs résidentiels

Le SCoT du Pays des Mauges a été établi sur la perspective d'un gain de 30.000 habitants entre 2010 et 2030, soit une croissance démographique voisine de +1,08% par an en moyenne. Sur la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges, la croissance démographique est inférieure à ce taux, mais néanmoins en augmentation : + 0,76% par an entre 1999 et 2010, mais + 0,84% par an entre 2010 et 2015.

Le projet de territoire a donc été établi sur un scénario démographique volontariste, mais aussi réaliste, d'une croissance démographique au rythme de + 0,9% par an, représentant une hausse de la population des ménages de plus de 2.700 habitants d'ici l'échéance du PLU.

Cette perspective d'évolution démographique requiert la production de l'ordre de 1.145 logements neufs sur 13 ans, auxquels s'ajoutent les 415 logements nécessaires pour compenser le renouvellement du parc (besoins estimés à 115 logements sur 13 ans) et le desserrement des ménages (besoins estimés à 300 logements sur 13 ans), considérant la mise en œuvre d'une politique interventionniste contre la vacance des logements (retour à un taux de vacance inférieur à 6% du parc de logement à l'échéance du PLU).

Il en résulte donc un besoin global estimé à 1.560 logements neufs à produire entre 2016 et 2029, soit une moyenne de 120 logements par an. Il s'agit donc de poursuivre un rythme de construction médian entre le rythme de construction moyen enregistré entre 2010 et 2015 (de l'ordre de 90 logements par an en moyenne) et le rythme de production de logements évoqué dans le SCoT (3.300 logements sur 20 ans pour le Centre Mauges, soit une moyenne de 165 logements par an avec la commune de Bégrolles –en-Mauges, qui a rejoint le Choletais depuis, soit de l'ordre de 150 logements par an en moyenne pour Beaupréau-en-Mauges).

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a montré qu'il existait un potentiel de production de l'ordre de 1.500 logements au sein des enveloppes urbaines des différents bourgs. Par ailleurs, l'analyse de la

consommation foncière entre 2002 et 2015 a mis en évidence qu'il ne s'était réalisé qu'une moyenne de 20 logements par an au sein de la tâche urbaine de 2002 durant la période 2002-2015, traduisant une rétention foncière importante.

Afin d'optimiser l'espace urbain, le SCoT du Pays des Mauges fixe un objectif de production de 30% des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes. Le projet de territoire s'est fixé une ambition supérieure à celle du SCoT, avec une production attendue de 35% des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes, ce qui représente de l'ordre de 550 logements à y réaliser sur 13 ans, soit une moyenne de plus de 40 logements par an. Depuis début 2016, le suivi des permis de construire fait état de 136 logements autorisés au sein des enveloppes urbaines sur un total de 249, soit 54,6%.

L'objectif de production de logements au sein des enveloppes urbaines tient compte du fait que la collectivité a assez peu de prises sur la densification au coup par coup du fait du marché privé (comblement de dents creuses, démarche Bimby …) et que les opérations de densification et de renouvellement urbaines, qui sont à organiser, peuvent être longues à mettre en œuvre du fait de blocages fonciers (multiplicité des propriétaires, succession en cours, indivisions, biens sans maître …), de la complexité de l'opération (intervention en milieu bâti et habité, expertise du bâti existant pour savoir ce qui est à conserver et ce qui est à déconstruire, complexité du programme à mettre en œuvre qui peut mêler à l'habitat des équipements, des services ou des commerces, dépollution éventuelle en cas de valorisation d'une ancienne friche industrielle …), ou de la nécessité de différer la valorisation du potentiel identifié au regard du niveau d'équipement de la commune à cet instant (capacité des écoles à accueillir davantage d'enfants, capacité de la station à assurer l'assainissement des effluents, capacité du réseau d'eau potable à assurer la défense incendie …).

Cette optimisation de l'espace urbain 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 des autres communes déléguées. Dans cette optique, la commune a donc engagé fin 2017 une étude pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Les attendus de cette démarche vise notamment à redonner envie d'habiter en centre-ville / centre-bourg, en adaptant les logements et leur environnement (espaces publics notamment) 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 mettre à niveau les logements indécents et à éradiquer les logements insalubres, à accompagner les efforts des propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique des logements et à créer les conditions favorables au maintien à domicile des personnes les plus âgées. La volonté politique de reconquête des friches industrielles ou agricoles au sein des bourgs doit donc permettre de proposer des modes d'habiter différents adaptés à la diversité des besoins de chacun.

Compte-tenu de ce qui précède, il est donc nécessaire de trouver un équilibre entre interventions au sein des enveloppes urbaines et maintien de capacités en extension urbaine.

A ces fins, le PADD limite à 60 ha les extensions urbaines autorisées pour satisfaire la production du millier de logements qui ne sauraient être réalisées au sein des enveloppes urbaines.

D'autre part, le SCoT du Pays des Mauges fixe un objectif de production de 70% des logements à réaliser au sein des polarités principales et secondaires pour le Centre Mauges (soit de l'ordre de 75% à l'échelle de Beaupréau-en-Mauges, compte-tenu du départ de Bégrolles-en-Mauges). Le projet de territoire s'est fixé une ambition légèrement supérieure encore à celle du SCoT, avec une production attendue de près de 80% des logements au sein des polarités principales et secondaires. Cet objectif doit permettre de rapprocher les habitants de leurs lieux de vie, de travail, de consommation … et faciliter le déploiement des infrastructures, notamment de la fibre optique. En outre, le PADD invite à prendre en compte, au niveau des orientations d'aménagement et de programmation, 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. Il encourage également la mixité sociale par la réalisation de 10 à 15% de logements locatifs sociaux au sein de la production totale de logements alors que le SCoT n'attendait que 5 à 10% pour le Centre Mauges. Ce taux supérieur s'inspire des orientations en cours d'étude au sein du Programme Local de l'Habitat, et ce, malgré la frilosité perceptible des bailleurs sociaux lors des ateliers habitat réalisés en phase diagnostic (fin 2015 / début 2016).

Toujours dans cette thématique, le PADD a également pour ambition d'assurer les conditions d'un parcours résidentiel complet au sein de la commune nouvelle en diversifiant les typologies bâties et les formes urbaines, et 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 ;
- le respect des densités recommandées du SCoT pour les sites en densification et renouvellement urbain.

Densité brute	Densité minimale	Densité recommandée
Polarité principale	20 logements / ha	25 logements / ha
Polarité secondaire	17 logements / ha	20 logements / ha
Polarité de proximité	14 logements / ha	17 logements / ha

AXE 3 ***: L'armature environnementale du territoire***

Objectif 1 : La trame verte et bleue

Le projet de territoire affirme la vallée de l'Evre en tant qu'axe patrimonial, historique, paysager et naturel fédérateur de la commune nouvelle. Il s'agit donc de faire connaitre et de rendre accessible cette rivière sur certains tronçons au moins, ainsi que ses affluents, tels le Montatais, l'Avresne ou le Beuvron. Le PADD incite en outre à ne pas réaliser ce travail qu'à l'échelle de la commune nouvelle, mais bien à une échelle plus large en lien avec les territoires environnants, parmi lesquels la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre. Il invite également à préserver la qualité de ce site paysager majestueux, cet espace naturel de grande qualité structurant dans l'armature environnementale du territoire (au-delà encore des simples contours de la commune de Beaupréau-en-Mauges), ainsi qu'à préserver et mobiliser le réseau constitué par les vallées, les étangs de loisirs et les cours d'eau traversant les bourgs pour développer, relier et interconnecter les chemins de randonnées en les intégrant à un réseau plus large et fédérateur, tout en améliorant la signalétique et en communiquant davantage à l'échelle du territoire.

Plus globalement, il invite à prendre en compte la trame verte et bleue aussi bien dans les projets d'aménagements d'espaces publics ou de cheminements dans les espaces ruraux et au sein des trames bâties, que dans le cadre d'aménagements publics ou de création de nouveaux quartiers …

Par ailleurs, le PADD entend protéger les cœurs de biodiversité majeurs situés notamment dans les vallées et vallons par un classement en zone naturelle protégée. Il invite également à assurer la protection du réseau de haies bocagères avec une protection stricte attendue des haies qualifiées de fondamentales ou principales dans l'inventaire réalisé par le CPIE Loire Anjou, mais plus globalement d'une protection de l'ensemble des haies au travers une démarche pédagogique visant à engager un dialogue constructif pour aboutir en cas d'atteinte à la haie de mesures compensatoires adaptées à la réalité du terrain et visant dans la mesure du possible à conforter l'intérêt du réseau de haies. Le PADD ambitionne également de protéger les haies contribuant à l'intégration des franges urbaines et industrielles, ainsi que des bâtiments isolés. En effet, outre leur rôle écologique, hydraulique et 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.

D'autre part, le PADD veille à protéger les zones humides, en garantissant une protection stricte des zones humides majeures (qualifiées de primordiales et principales dans l'inventaire réalisé par le CPIE Loire Anjou) et en inscrivant en zone naturelle les zones humides de fonds de vallon et de tête de bassin versant.

Objectif 2 : La mise en valeur du paysage et du patrimoine

Le projet de territoire s'est fixé pour ambition de révéler le patrimoine archéologique, historique et vernaculaire diversifié, qui fait l'identité de Beaupréau-en-Mauges autour des modalités suivantes :

- 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 autres 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 …

En effet, en dépit d'un nombre limité d'édifices protégés au titre des monuments historiques et des ravages opérés lors des guerres de Vendée, le territoire recèle des richesses cachées, qui ne sont pas toujours perceptibles depuis les principaux axes de communication. Il faut donc communiquer toujours davantage pour inciter à sortir des sentiers battus, et par là-même travailler à développer, relier, et interconnecter les chemins de randonnées en les intégrant à un réseau plus large et fédérateur.

La valorisation de la qualité patrimoniale du territoire passera également par une attention particulière portée à la qualité paysagère des franges urbaines des bourgs, à l'intégration des projets d'extension ainsi que des projets d'infrastructures et d'équipements structurants lorsqu'une sensibilité paysagère est avérée.

Objectif 3 : La gestion des ressources

Le PADD s'est fixé pour ambition d'assurer la protection de la ressource en eau, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021. Le projet de territoire veillera par conséquent :

- à préserver et restaurer les continuités écologiques contribuant à l'amélioration de la qualité des cours d'eau ;
- à encourager les économies d'eau potable par la poursuite de l'amélioration du rendement des réseaux d'adduction mais aussi à la rétention des eaux pluviales en vue d'une réutilisation ultérieure (arrosage, alimentation des toilettes …) ;
- à 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 (gestion intégrée des eaux pluviales) ;
- à 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 et la programmation de leur ouverture à l'urbanisation.

Il entend par ailleurs permettre la valorisation des ressources du sous-sol au travers l'exploitation de la carrière de schistes du Guichonnet (commune déléguée de Saint-Philbert-en-Mauges) et ne pas faire obstacle à la poursuite des investigations relatives à l'exploitation des mines aurifères.

Objectif 4 : La prise en compte des risques et nuisances

Le PADD entend maîtriser l'exposition de la population aux nuisances par le développement de quartiers d'habitat à distance des nuisances potentielles (abords des axes routiers majeurs, station d'épuration, sites d'activités agricoles, industries, salle des fêtes …). Par ailleurs, dans le cadre des actions envisagées de renouvellement urbain pouvant concerner des friches industrielles, il veillera au contrôle de la pollution des sites avant toute autorisation nouvelle de construire.

Il traite aussi de la gestion des déchets au travers d'actions de soutien au compostage (y compris la méthanisation), la mise en place de plates-formes de déchets de chantier, installations de stockage de déchets inertes et centres d'enfouissement technique, ou encore l'installation de dispositifs de collecte intégrés dans les quartiers nouveaux. En effet, malgré les efforts entrepris pour valoriser les déchets sous forme de matière et d'énergie, il reste encore, dans les conditions techniques et économiques du moment, des résidus qui ne peuvent être conditionnés autrement que par stockage.

Dans un autre registre, le PADD prend également des dispositions pour réduire l'exposition des personnes et des biens :

- en préservant de toute urbanisation nouvelle les champs d'expansion des crues des cours d'eau (connaissance du risque
- d'inondations à partir des atlas des zones inondables de l'Evre et de la Sanguèze) ;
- en prenant en compte le risque de mouvements de terrain et en informant des mesures constructives spécifiques (ou de traitement des abords des constructions) pour prévenir les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux ;
- en rappelant que le territoire se trouve sur une zone d'émission de radon, gaz naturel radioactif, incolore et inodore, qui se dégage de la désintégration de l'uranium naturel et que le radon constitue un problème de santé publique lorsqu'il se

concentre surtout dans l'habitat, le risque majeur étant qu'il peut favoriser le cancer du poumon : le PADD rappelle donc les solutions à mettre en œuvre, l'aération des logements dix minutes, deux à trois fois par jour suffisant à réduire significativement son niveau de concentration ;

- en informant également de l'exposition des constructions au risque sismique.

Objectif 5 : **La maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre du plan climat**

Le projet de territoire a défini un certain nombre d'objectifs participant de la lutte contre le réchauffement climatique :

- réduction des 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, … ;
- incitation aux travaux d'isolation du bâti énergétivore par le biais de l'OPAH-RU dans le but de voir disparaître les logements qui, mal isolés, conduisent à la précarité énergétique ;
- promotion d'un urbanisme durable au travers une attention particulière portée aux formes urbaines et à la qualité du bâti, de manière à créer un autre modèle d'aménagement et de développement urbain, à inventer d'autres modes de vie, de façons d'habiter, de se déplacer, de consommer … ;
- développement des circuits courts, circuits de distribution dans lequel intervient au maximum un intermédiaire entre le producteur et le consommateur, permettant non seulement de restaurer le lien social entre les consommateurs et les producteurs et de réaliser des économies sur toute la chaine de distribution, mais aussi de promouvoir des pratiques favorables à l'environnement telles que la diminution de l'utilisation des pesticides et engrais de synthèse, la limitation des emballages et du conditionnement … ;
- mise en place d'alternatives à l'usage individuel de la voiture au travers la promotion d'alternatives telles que la mise en place d'une plateforme d'échange multimodale, le développement du transport solidaire, l'aménagement de pistes cyclables sécurisées …

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les évolutions sociétales du XXe siècle ont impulsé le développement d'un urbanisme en extension dont les conséquences néfastes sont aujourd'hui reconnues. Les facteurs de l'étalement urbain sont de deux ordres : conjoncturels et financiers. D'une part, l'hégémonie de la voiture et la préférence accrue pour l'habitat individuel ont conduit au développement d'un étalement urbain massif et au mitage. D'autre part, la tension foncière constatée en milieu urbain avec une raréfaction des terrains disponibles a entrainé une hausse importante des prix et un report de la demande en périphérie où le foncier est disponible à moindre coût.

Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité.

La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :

- éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- lutter contre le réchauffement climatique qui est accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère ;
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers en impulsant le développement en un même lieu de plusieurs activités ;
- réduire les coûts d'aménagement : l'allongement des réseaux (eaux, électricité, communication) et le développement des infrastructures de transport représentent une augmentation des coûts de moins en moins supportables pour les collectivités ;
- lutter contre la spéculation foncière et la hausse des prix qui en découlent par une politique publique foncière volontariste.

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS

Les besoins en logement s'élèvent à 1.560 logements sur la période 2016-2029 (soit 120 logements par an), avec la répartition suivante :

- **de l'ordre de 80% au sein des polarités principales et secondaires du Pays des Mauges** (Beaupréau, Jallais et Gesté/Villedieu), soit de l'ordre de 1.250 logements ;
- **de l'ordre de 20% au sein des polarités de proximité** (les 6 autres communes déléguées), soit de l'ordre de 310 logements.

L'affirmation d'un principe fort de densification et de renouvellement urbain au sein des enveloppes bâties existantes a conduit à définir l'objectif suivant : satisfaire au-moins 35% des besoins en logements neufs au sein de ces enveloppes.

L'estimation des potentiels de logements en densification et renouvellement urbain s'appuie sur :

- l'identification des projets dont la commercialisation est en cours (opérations viabilisées), en considérant que 100 % du foncier disponible dans ces opérations sera mobilisé à échéance du PLU,
  - ⇨ 220 lots disponibles au 1er janvier 2017 dans les lotissements et Zones d'Aménagement concerté au sein de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges (source : observatoire des disponibilités foncières dans le Maine-et-Loire, DDT49).
  - ⇨ 188 lots disponibles au 1er janvier 2018 dans les lotissements et Zones d'Aménagement concerté au sein de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges (source : observatoire des disponibilités foncières dans le Maine-et-Loire, DDT49).
- l'estimation des potentiels de création de logements dans le cadre des opérations de densification ou de restructuration urbaine envisagées au sein des différentes communes déléguées :
  - ⇨ 29,8 ha identifiés au sein des enveloppes urbaines des agglomérations des différentes communes déléguées (dont 21,4 ha au sein des polarités principales et secondaires et 8,4 ha au sein des polarités de proximité) ; ces chiffres diffèrent de ceux présentés dans le diagnostic car dans le cadre de la mise en œuvre du projet, il a été décidé de préserver certaines respirations au sein des tissus urbains (jardins, parcs, bois).
  - ⇨ De l'ordre de 585 logements possibles au sein de ces secteurs identifiés, sous réserve d'affecter l'intégralité des surfaces à l'habitat (ce qui ne sera vraisemblablement pas le cas, ces secteurs pouvant présenter des opportunités pour la création d'équipements nouveaux par exemple) ; en outre, compte-tenu de la complexité de la mise en œuvre de ces opérations : acquisitions foncières, déconstructions et dépollutions éventuelles, recherche d'opérateurs (aménageur, promoteur-constructeur …) et des difficultés de sortir un bilan financier équilibré, la réalisation de ces projets requiert bien souvent beaucoup de temps. La collectivité n'ayant ni les moyens humains ni les moyens financiers de mener tous les projets de front, il est fort probable que l'ensemble des potentiels identifiés n'aura donc pas été valorisé d'ici 2030. Des actions sont néanmoins déjà initiées par la collectivité sur 6 communes déléguées (le Petit Anjou au Pin-en-Mauges, le Cormier à La Chapelle-du-Genêt, Dechaisière à Gesté, la Gautrèche à La Jubaudière, le Bocage au Pin-en-Mauges, Gagnerie à Saint-Philbert-en-Mauges ou encore Méranderie à Villedieu-la-Blouère), considérant que les probabilités d'interventions d'initiatives privées sont plus fortes à Beaupréau que sur d'autres communes déléguées.
  - ⇨ Dans le cadre du diagnostic réalisé début 2016, il avait également été recensé la possibilité de construire 324 logements par densification au coup par coup des espaces urbanisés.

Depuis début 2016, on dénombre à l'échelle de la commune nouvelle, 249 logements autorisés, dont 136 au sein des enveloppes urbaines, et la mise en chantier de 165 logements neufs.

Pour atteindre l'objectif fixé de 35% de la production de logements au sein des enveloppes bâties existantes, il convient d'y réaliser a minima 546 logements (1.560 x 35%).

136 y étant déjà été réalisés depuis début 2016, il reste donc à en produire 410 supplémentaires, ce qui semble à la portée de la collectivité avec les disponibilités restantes au sein des opérations en cours de commercialisation, les opportunités de création de terrains à bâtir par des démarches de type Bimby et la mise en œuvre d'ici 2030 d'opérations en renouvellement urbain, notamment certaines déjà initiées à ce jour (par exemple Dechaisière à Gesté pour laquelle la commune a déjà bien avancé sur la problématique de la maîtrise foncière).

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

En France, l'activité économique n'a toujours pas rattrapé la tendance qui était la sienne avant la crise de 2008. Malgré tout, depuis cette crise économique mondiale, les zones d'activité se commercialisent au rythme moyen de près de 4 ha chaque année, la zone Anjou Actiparc de Beaupréau étant de loin la plus attractive.

La commercialisation des ZA n'est cependant pas linéaire, certaines années s'avérant beaucoup plus fastes que d'autres. Ainsi, par exemple, 12,1 ha ont été commercialisés lors de la seule année 2017.

A ce rythme moyen de commercialisation de près de 4 ha par an, c'est donc une cinquantaine d'hectares de terrains cessibles qui serait nécessaires pour satisfaire les besoins sur 13 ans, soit de l'ordre de 70 ha à afficher en zones d'activités, sur la base d'un ratio moyen de 30% d'espaces non cessibles (voiries, bassins de rétention des eaux pluviales, espaces verts …). En outre, il peut être intéressant de disposer d'une marche de manœuvre supplémentaire pour faire face aux besoins, le jour où l'économie française repartira plus franchement.

La note d'enjeux transmise par la DDT au début de l'élaboration du PLU recensait 158,9 ha libres au 1er janvier 2015 au sein des enveloppes urbaines « activités » définies par le SCoT du Pays des Mauges. L'observatoire des zones d'activités dans le Maine-et-Loire établi par la DDT (situation au 1er janvier 2018) fait état de la commercialisation de 9,65 ha au sein de l'Anjou Actiparc ; on en déduit donc qu'il reste 149,25 ha libres au 1er janvier 2016. Ces superficies sont donc largement supérieures aux besoins. Par rapport aux enveloppes urbaines « activités » du SCoT, les réductions des surfaces affectées à l'activité de la plupart des zones d'activités du territoire l'emporteront donc largement sur les extensions envisagées de quelques zones d'activités, si bien que le solde verra une réduction des surfaces affectées à l'activité.

Par rapport aux enveloppes urbaines « activités » définies par le SCoT du Pays des Mauges, les seules zones qui seront étendues sont :

- La Pierre Blanche à Jallais, la tranche n°2 ayant été viabilisée depuis l'approbation du SCoT, mais avant 2016.
- L'arc nord-est de Beaupréau (Anjou Actiparc – Evre et Loire) afin de pouvoir satisfaire les besoins de développement d'une entreprise implantée au sein de la ZA Evre et Loire, qui ne dispose plus de foncier permettant d'y répondre au sein de son unité foncière.
- La Grande Lande à Andrezé afin de permettre à court ou moyen terme le transfert d'une entreprise de transports locale qui a formulé des besoins d'extension qui ne peuvent être satisfaits au sein de son unité foncière ainsi que d'accessibilité plus rapide à la 2x2 voies.

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le diagnostic a montré que la satisfaction des besoins de développement des dix communes déléguées s'était traduit par une extension des enveloppes urbaines de 256,1 ha entre 2002 et 2015, soit une consommation foncière moyenne de 19,7 ha par an.

Depuis la loi ALUR, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, en lien avec l'analyse de la consommation passée. Il a donc affiché des objectifs ambitieux puisqu'il ne prévoit qu'une soixantaine d'hectares d'extension des enveloppes urbaines résidentielles et une dizaine d'hectares pour les extensions urbaines « activités », soit de l'ordre de 70 ha au total pour les vocations résidentielles et activités sur 13 ans (soit une moyenne de 5,4 ha par an).

Concernant les équipements et les infrastructures, le PADD n'a pas fixé d'objectifs particuliers de limitation de la consommation foncière ; il a néanmoins évoqué précisément les projets qui pourraient avoir des effets sur la consommation foncière :

- Le projet de la compétence du Département de mise à 2x2 voies de la D752 entre Beaupréau et St-Pierre-Montlimart (de l'ordre de 2 km linéaires d'emprises à élargir sur la commune, soit une consommation foncière prévisible de l'ordre de 2 ha).
- Le projet de la compétence de Mauges Communauté d'implantation d'un pôle d'échange multimodal à Beaupréau (emprise voisine d'1 ha).
- Le projet d'aménagement de liaisons douces sécurisées entre bourgs ainsi qu'entre bourgs et zones d'activités (de l'ordre de 4 ha d'emplacements réservés délimités aux longs des routes départementales afin de permettre l'aménagement de pistes cyclables sécurisées).

La réponse aux enjeux de mobilité pourrait donc avoir des incidences sur la consommation foncière à hauteur de 7 ha environ.

Le projet de PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT, qui limitent la consommation foncière à 142 ha environ entre 2010 et 2030, soit une moyenne de 7,1 ha par an, prévoyant de limiter la consommation foncière à 77 ha environ, soit une moyenne de 5,9 ha par an.

PARTIE 5 : EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les OAP aménagement peuvent notamment, conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

1° *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2° *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3° *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4° *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5° *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6° *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Dans le cadre de ce PLU, des OAP aménagements ont été réalisées :

- Pour la plupart des sites identifiés comme présentant un potentiel en densification ou renouvellement urbains, afin d'y organiser l'urbanisation pour ne pas gaspiller le foncier et qu'elle s'inscrive en cohérence avec le tissu urbain environnant, tant en termes de programme que de déplacements ; seuls quelques secteurs dont l'évolution future restent encore trop incertaine à ce jour n'en disposent pas et ont été préservés par le recours aux servitudes L. 151-41 5° du code de l'urbanisme.
- Pour toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLU, c'est-à-dire les zones 1AUe (pour les équipements), 1AUh pour l'habitat et 1AUy pour les activités.

Les zones 2AU, non encore ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU, ne font pas l'objet d'OAP. Les OAP seront précisées pour ces zones au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation.

Des OAP thématiques ont également été définies concernant :

- la préservation de la trame bocagère, dans un but pédagogique afin d'expliquer l'intérêt de sa préservation et de sa mise en valeur et les modalités de mise en œuvre des mesures compensatoires en cas de travaux affectant la préservation du bocage ;
- la prise en compte des mobilités douces permettant de traduire les intentions de la collectivité dans l'aménagement de ces liaisons douces à réaliser en étroite collaboration avec les services du Département, car concernant les abords de routes départementales.

LES OAP AMENAGEMENT

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie à la pièce n°3 OAP.

Les OAP se présentent sous forme d'un schéma sur fond photographie aérienne, avec des principes d'aménagement représentés graphiquement et un programme écrit. L'objectif de ces OAP aménagement est bien de d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle, du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente.

Le niveau de précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux identifiés pour chaque site (notamment en termes de forme urbaine) ; néanmoins l'appréhension des caractéristiques du site, les enjeux d'insertion paysagère, les conditions d'accessibilité (tant d'un point de vue automobile que pour les piétons et cyclos) et les éléments de programmation constituent des éléments récurrents.

Les OAP définies au sein des zones urbaines portent sur des emprises limitées, toujours inférieures ou égales à 0,7 ha : Pont Marais à Andrezé, Froide Fontaine et Grain d'Or à Beaupréau et la Billauderie à La Poitevinière, correspondant à une reconversion de bâtiments d'activités qui ne sont plus utilisés ou qui ne servent plus que de lieux de stockage, la Gagnerie à Saint-Philbert (reconversion

d'un site d'activité agricole délaissé), hameau de la Fontaine à Jallais, Clos 3 à La Jubaudière, la Marchaiserie ouest au Pin-en-Mauges et la Marquetterie à La Poitevinière, correspondant à des emprises non bâties situées au long de voiries équipées pour lesquels il convient de garantir une production de logements respectant les densités attendues par le SCoT de manière à limiter la consommation foncière.

Il y est donc exigé la mise en œuvre d'une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant afin de s'assurer de la cohérence d'ensemble du projet et de contrôler le respect des densités bâties attendues.

A l'inverse, les OAP portant sur les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation concernent généralement des surfaces plus importantes, le plus souvent supérieures à 0,7 ha ; hormis les OAP concernant les emprises plus modestes du Pontereau à Andrezé et de la Trébuchetterie à La Poitevinière, il est donc offert la possibilité de réaliser l'opération d'ensemble en plusieurs tranches. Les seules exceptions à ce principe concernent le site de la Marchaiserie au Pin-en-Mauges, dont la réalisation pourra s'envisager en plusieurs tranches malgré son emprise limitée (0,7 ha), en raison d'un parcellaire et d'une configuration des lieux ne facilitant pas la mise en œuvre d'une opération, et le site de la Beausse à Jallais où est attendue la réalisation d'une opération à destination de personnes âgées ou à mobilité réduite à proximité immédiate de la maison de retraite.

La satisfaction des objectifs énoncés en matière de mixité sociale ne sont pas intégralement traduits dans les OAP. En effet, il n'est imposé la réalisation de logements locatifs sociaux que sur deux opérations : les Factières, quartier d'habitat au sud-ouest de l'agglomération de Beaupréau dont la réalisation a déjà commencé et se poursuivra sur plusieurs tranches nouvelles, en raison de son appartenance à la polarité principale et de sa proximité avec de nombreux équipements, notamment d'enseignement et sportifs, et la Beausse à Jallais, du fait de la volonté d'y proposer des logements à loyers modérés pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite à proximité de la maison de retraite, de manière à pouvoir mutualiser les services proposés.

Il va de soi que la collectivité, qui s'est fixée des objectifs de production de logements locatifs sociaux à hauteur de 10 à 15% de la production globale de logements (soit entre 156 et 234 logements sur 13 ans, ou encore de 12 à 18 logements par an en moyenne annuelle) veillera à ce que cet engagement se réalise, en prévoyant aussi la réalisation de logements sociaux au sein des opérations de densification et/ou renouvellement urbains qu'elle mettra en œuvre d'ici l'échéance du PLU. Mais comme indiqué précédemment, ces opérations étant sujettes à tellement d'imprévues et très vraisemblablement d'initiatives publiques, il n'y a pas été précisé d'objectifs particuliers de production de logements locatifs sociaux de manière à disposer de la souplesse nécessaire à l'adaptation des projets.

PARTIE 6 : EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

Zone UA : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (bourgs de chacune des communes déléguées et village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Zone UB : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines des bourgs de chacune des communes délégués, ainsi que du village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- ☞ secteur UBv identifiant le terrain d'accueil des gens du voyage à Beaupréau

Zone UC : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités commerciales, correspondant à 4 zones commerciales (Sainte-Anne et Le Planty à Beaupréau, Les Quatre Routes à Jallais et les Chevaliers de Malte à Villedieu-la-Blouère).

Zone UE : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au sein des bourgs de chacune des communes déléguées et du village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais, ainsi que d'emprises plus restreintes en dehors des bourgs (espace Thévinière et stade Joseph Ernest à Gesté, cimetière, centre aéré et centre de formation continue du Petit Bois Chauvigné à Jallais et La Gautrêche à La Jubaudière).

- ☞ secteur UEa identifiant la zone de la Loge à Beaupréau, caractérisée par une mixité fonctionnelle plus importante.

Zone UY : zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant :

- au parc structurant Anjou Actiparc de Beaupréau,
- aux parcs intermédiaires des Landes Fleuries à Andrezé, de Sainte-Geneviève à Gesté, de La Pierre Blanche à Jallais, du Petit Pont / Le Landreau à Villedieu-la-Blouère,
- aux zones artisanales de La Grande Lande à Andrezé, de Dyna Ouest et Evre et Loire à Beaupréau, de La Source à La Chapelle-du-Genêt, de La Félicité à Gesté, du Haut Montatais à Jallais, du Parc à La Jubaudière, du Cormier au Pin-en-Mauges, du Petit Gazeau à La Poitevinière, de Saint-Philbert-en-Mauges et de La Noblière à Villedieu-la-Blouère,
- à des implantations « isolées » d'activités couvrant une emprise foncière significative.

- ☞ secteur UYc identifiant les zones au sein desquelles une diversification commerciale est avérée (Anjou Actiparc et Evre et Loire à Beaupréau)

ZONE UA

Identification :

La zone UA correspond aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire : centre-ville de Beaupréau et centre-bourgs des neuf autres communes déléguées ainsi que du village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais.

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation (bâti généralement disposé en ordre continu à l'alignement de la voie). Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est souvent assurée par des murs de clôture.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation ; pour ce qui concerne l'assainissement collectif, il convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLU.

Cette zone est à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes). Le centre-ville de Beaupréau ainsi que les centres-bourgs d'Andrezé, Jallais et Villedieu conservent une vitalité commerciale avérée. Afin de conserver cette dynamique, il a été décidé d'y préserver les pas de porte existant au moyen d'un des outils disponibles pour assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, à savoir le recours à l'article R 151-37 4° du code de l'urbanisme, qui permet de définir des règles spécifiques pour préserver ou développer la diversité commerciale. Ces mesures concernent tout ou partie des rues et places suivantes : à Beaupréau le cœur de ville (rues du Maréchal Foch, Notre-Dame pour partie et de la Lime) ainsi que la rue St-Martin, les abords de la rue André Brossier à Jallais, la rue du Commerce et la rue d'Anjou à Villedieu, ainsi que la place de la Mairie et la rue de la Poste à Andrezé.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, cette zone recèle des espaces intéressants en termes de densification ou renouvellement urbains, qui font l'objet d'une identification particulière :

- définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs de Froide Fontaine et du Grain d'Or à Beaupréau, dans le but de reconvertir des friches industrielles, de la Marchaiserie ouest au Pin-en-Mauges, de manière à garantir la densité bâtie dans l'hypothèse où les propriétaires des fonds de jardins souhaiteraient s'en séparer, et de la Gagnerie à Saint-Philbert-en-Mauges, afin d'y organiser la reconversion d'espaces libérés par l'abandon d'un site d'activité agricole ;
- instauration de servitudes permettant de limiter la constructibilité des emprises concernées à l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes en application de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme concernant les terrains situés aux abords de la rue Foulques Nerra à La Poitevinière, aux abords de la place des Vignes à Saint-Philbert-en-Mauges ainsi qu'à une friche industrielle au sein du bourg de Villedieu (La Méranderie) : il s'agit en effet de se donner le temps pour définir un projet d'aménagement global :
    - ⇨ à La Poitevinière, la servitude porte sur un ensemble bâti ancien au cœur du village étendu à des jardins correspondant à des fonds de parcelles bâties : la servitude vise à donner du temps à la collectivité pour réfléchir à l'intérêt de démolir tout ou partie de cette îlot ancien dans une optique d'amélioration de la sécurité routière (amélioration de visibilités des carrefours) et d'augmentation des capacités de stationnement en centre-bourg ; outre ces questions, cette emprise représente aussi une opportunité de densification / renouvellement urbains au cœur-même du bourg ;
    - ⇨ à Saint-Philbert-en-Mauges, la servitude porte sur du bâti bordant la rue des Tisserands ainsi que la place des Vignes ; ces espaces privés appartiennent à l'îlot central du bourg où sont regroupés les équipements communaux, à l'exception de la mairie, qui est excentrée : la servitude vise à donner du temps à la collectivité pour réfléchir à l'intérêt de conforter la vocation d'accueil d'équipements des abords de la place des Vignes, et de s'interroger sur l'éventualité d'un transfert de la mairie ;
    - ⇨ à Villedieu (La Méranderie), la servitude porte sur une friche industrielle et est étendue à la poche de jardins limitrophe jusqu'au passage St-Joseph : située au cœur du bourg, cette emprise offre une réelle opportunité de densification / renouvellement urbains ; la collectivité souhaite néanmoins se donner un peu de temps pour mûrir le programme à y réaliser aussi bien sur le plan de la mixité sociale que fonctionnelle (mutualisation des équipements, regroupements, transferts …), pour étudier plus précisément les besoins en stationnement et liaisons douces à mettre en œuvre (eux-mêmes dépendant du programme retenu), analyser plus finement la qualité du bâti existant de manière à pouvoir distinguer les bâtiments qui mériteraient d'être conservés et réhabilités de ceux qui seraient voués à la démolition ou encore s'assurer de l'absence de pollutions au sein du secteur.

Ces espaces centraux n'ont cependant pas tous vocation à être bâtis : c'est le cas notamment d'un certain nombre de parcs ou jardins : abords de la rue du Grain d'Or, au contact du cimetière, arrières du judo club et terrains en creux au sud de la rue de la Raterie (risque d'inondation) à Beaupréau, abords de l'avenue Chaperonnière à Jallais, au contact de la maison de retraite, fonds de parcelles jardinés au sud de la rue de l'Evre à La Jubaudière, aux abords d'une exploitation agricole, poches de jardins à l'arrière de la rue de l'Abbé Cantiteau au Pin-en-Mauges (à proximité du centre équestre), aux abords du Rez Profond à La Poitevinière et au contact du projet de renouvellement urbain de la Gagnerie à Saint-Philbert-en-Mauges, et différentes poches de parcs et jardins à Villedieu, à l'ouest de la D762, des environs du groupe scolaire F. Dolto au cimetière.

Ces espaces non bâtis (bois, parcs, jardins, terrains cultivés) sont ainsi protégés pour préserver des espaces de respiration, participant de la trame verte et bleue en milieu urbain et contribuant à la mise en valeur d'un patrimoine architectural et urbain de grande qualité.

L'intérêt patrimonial de cette zone justifie également la protection de certains édifices bâtis non protégés au titre des monuments historiques, ainsi que la mise en évidence des secteurs connus pour leur intérêt archéologique.

La zone UA est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) ainsi que la qualité architecturale de ces ensembles urbains anciens. Il vise aussi à y encourager la mixité fonctionnelle et à assurer le maintien de la vocation commerciale des espaces centraux les mieux préservés.

Il s'attache aussi à définir des règles adaptées à la mutation des espaces présentant des opportunités de densification / renouvellement urbains : secteurs à OAP et périmètres couverts par la servitude L 151-41 5° du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale participant de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains, tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.

De manière générale, la volonté de faire revenir des habitants dans les centres-bourgs et dans le centre-ville de Beaupréau, implique de limiter l'imposition de création de place de stationnement par logement créé : il n'est donc imposé que la création d'une place de stationnement par logement neuf créé.

ZONE UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions urbaines des bourgs de chacune des communes délégués, ainsi que du village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais. Ces espaces sont à dominante d'habitat pavillonnaire, mais accueille aussi quelques immeubles collectifs ; la forme urbaine est le plus souvent caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies qui offre des possibilités de densification.

Un secteur spécifique UBv identifie le terrain d'accueil des gens du voyage situé à l'entrée de la ZA Dyna Ouest à Beaupréau.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. La présence de commerces y est très ponctuelle.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation ; pour ce qui concerne l'assainissement collectif, il convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLU.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, cette zone recèle des espaces intéressants en termes de densification ou renouvellement urbains, qui font l'objet d'une identification particulière :

- définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs de Pont Marais à Andrezé ainsi que de la Billauderie à La Poitevinière, dans le but de reconvertir des friches industrielles, du hameau de la Fontaine à Jallais et du Clos 3 à La Jubaudière, de manière à prévenir un gaspillage du foncier libre et garantir la densité bâtie dans l'hypothèse où les propriétaires des terrains concernés souhaiteraient s'en séparer, et la Marquetterie à La Poitevinière, afin d'achever l'urbanisation des abords de la rue de la Chantellerie, l'urbanisation n'ayant pas vocation à se développer davantage vers l'ouest en raison de la proximité d'une exploitation agricole ;
- instauration de servitudes permettant de limiter la constructibilité des emprises concernées à l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes en application de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme concernant les terrains situés dans le prolongement des abords de la rue Foulques Nerra à La Poitevinière (cf. zone UA), ainsi que de deux autres sites à Villedieu-la-Blouère (friche industrielle ARIMA aux abords de la rue des Mauges prolongée de jardins et espaces verts jusqu'à la rue des Toublets et friche industrielle TERRENA au long de la D762 à La Blouère : il s'agit en effet de se donner le temps pour définir un projet d'aménagement global :
  - ⇨ à La Poitevinière (cf. zone UA) ;
  - ⇨ à Villedieu : la servitude porte sur deux nouvelles friches industrielles :
    - concernant le site ARIMA, étendu aux jardins et espaces verts voisins, l'objectif est de valoriser l'opportunité foncière de densification / renouvellement urbains au cœur du bourg ; la collectivité souhaite néanmoins se donner un peu de temps pour réfléchir à la possible valorisation du bâti existant dont une partie semble présenter un intérêt patrimonial et apprécier également plus précisément le dimensionnement de l'espace vert à conserver à des fins de rétention des eaux pluviales, et pouvoir ainsi mieux apprécier le potentiel constructible de cette emprise ;
    - concernant le site TERRENA, l'objectif est de réfléchir à une reconversion de cette friche industrielle nouvelle à des fins d'habitat ; informée très récemment de l'abandon de ce site, la collectivité souhaite néanmoins se donner du temps pour réfléchir à la reconversion possible de cet espace (habitat seul ou davantage de mixité fonctionnelle ?) et analyser plus finement la qualité du bâti existant de manière à pouvoir distinguer les bâtiments qui mériteraient d'être conservés et réhabilités de ceux qui seraient voués à la démolition ou encore s'assurer de l'absence de pollutions au sein du secteur ; le classement en zone UB de cette friche vise néanmoins à indiquer le souhait de la collectivité d'abandonner la vocation industrielle des lieux et d'encourager le propriétaire des lieux à dépolluer les lieux (si pollution avérée) pour un usage futur résidentiel.

Ces espaces urbains n'ont cependant pas tous vocation à être bâtis : c'est le cas notamment d'un certain nombre de parcs ou jardins arborés : entrée de bourg rue du Beuvron et poches de jardins cultivés à l'arrière de la rue du Beuvron à Andrezé, propriété à l'angle du boulevard de Gaulle et de la rue de Bel-Air, boisement à l'arrière de la Maison Départementale des Solidarités, parc arboré donnant

sur l'avenue du Pré Archer, à l'arrière de la rue du Mont de Vie ainsi que le bosquet au long de la rue de la Guimellerie à Beaupréau, poches de jardins entre le boulevard du Docteur Audureau et l'avenue Chaperonnière à Jallais ainsi que le parc arboré du Haut Pâtis et la poche de jardins à l'ouest de la rue des Ayraults ou encore le tampon arboré à l'arrière de la rue Perdriau avec la zone à urbaniser de la Trébuchetterie.

Ces espaces non bâtis (bois, parcs, jardins, terrains cultivés) sont ainsi protégés pour préserver des espaces de respiration, participant de la trame verte et bleue en milieu urbain et contribuant à la mise en valeur d'un patrimoine architectural et urbain de grande qualité.

Le règlement affirme également la protection de certains édifices bâtis non protégés au titre des monuments historiques, et met en évidence les secteurs connus pour leur intérêt archéologique.

La zone UB est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UB s'attache à favoriser la mutation des tissus urbains vers des formes urbaines plus proches des tissus urbains anciens, en supprimant les marges de recul imposées aux constructions au long des voies, et en obligeant à des implantations sur au-moins une limite séparative, ce qui présente aussi pour intérêt de faciliter l'évolution ultérieure du bâti. Il vise aussi à permettre une certaine liberté architecturale avec possibilité de voir se rapprocher la volumétrie du bâti des tissus urbains anciens.

Il s'attache aussi à définir des règles adaptées à la mutation des espaces présentant des opportunités de densification / renouvellement urbains : secteurs à OAP et périmètres couverts par la servitude L 151-41 5° du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale participant de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains, tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.

S'il encourage la densification des tissus urbains d'après-guerre, le règlement prend néanmoins le soin de répondre au maximum aux besoins de stationnement au sein des parcelles privées, de manière à ce que la densification ne génère pas d'encombrements non maîtrisés des espaces publics.

ZONE UC

Identification :

La zone UC correspond aux zones commerciales de Sainte-Anne et du Planty à Beaupréau, des Quatre Routes à Jallais et des Chevaliers de Malte à Villedieu-la-Blouère.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation ; pour ce qui concerne l'assainissement collectif, il convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLU.

Le règlement met aussi en évidence les secteurs connus pour leur intérêt archéologique.

La zone UC est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités commerciales et de services, ainsi que de bureaux.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UC visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie et aspect extérieur des constructions.

ZONE UE

Identification :

La zone UE est une zone à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au sein des bourgs de chacune des communes déléguées et du village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais, ainsi que d'emprises plus restreintes en dehors des bourgs (espace Thévinière et stade Joseph Ernest à Gesté, cimetière, centre aéré et centre de formation continue du Petit Bois Chauvigné à Jallais et La Gautrêche à La Jubaudière).

Un secteur spécifique UEa identifie la zone de la Loge à Beaupréau (siège de l'Hôtel de Ville) caractérisée par une mixité fonctionnelle plus importante que les autres zones UE.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation ; pour ce qui concerne l'assainissement collectif, il convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLU.

Le règlement met aussi en évidence les secteurs connus pour leur intérêt archéologique.

La zone UE est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture (y compris cinéma), enseignement, santé, social, technique … La zone de la Loge à Beaupréau a une vocation plus large puisqu'elle y autorise également les bureaux et les commerces, dans le prolongement de ce qu'autorise déjà la zone Anjou Actiparc qui lui fait face.

Objectif des dispositions réglementaires :

Permettre le confortement des pôles d'équipements constitués ou en devenir, afin de répondre aux besoins d'une population croissante, mais toujours dans une logique d'optimisation foncière.

ZONE UY

Identification :

La zone UY est une zone à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant :

- au parc structurant Anjou Actiparc de Beaupréau ;
- aux parcs intermédiaires des Landes Fleuries à Andrezé, de Sainte-Geneviève à Gesté, de La Pierre Blanche à Jallais, du Petit Pont / Le Landreau à Villedieu-la-Blouère ;
- aux zones artisanales de La Grande Lande à Andrezé, de Dyna Ouest et Evre et Loire à Beaupréau, de La Source à La Chapelle-du-Genêt, de La Félicité à Gesté, du Haut Montatais à Jallais, du Parc à La Jubaudière, du Cormier au Pin-en-Mauges, du Petit Gazeau à La Poitevinière, de Saint-Philbert-en-Mauges et de La Noblière à Villedieu-la-Blouère ;
- à des implantations « isolées » d'activités couvrant une emprise foncière significative au sein des différents bourgs.

Un secteur spécifique UYc identifie les zones au sein desquelles une diversification commerciale est avérée, correspondant à l'Anjou Actiparc et à Evre et Loire à Beaupréau.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation ; pour ce qui concerne l'assainissement collectif, il convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLU.

Le règlement met aussi en évidence les secteurs connus pour leur intérêt archéologique.

La zone UY est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les

conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;

- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

La zone UY est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de bureau ainsi qu'aux services nécessaires au bon fonctionnement d'une zone d'activités, le secteur UYc ayant une vocation élargie (commerce de détail sous conditions, hôtellerie-restauration, activités de services).

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès …

Concernant les commerces :

- au sein du secteur UYc, seuls les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher sont néanmoins autorisés, car il ne s'agit pas d'y concurrencer les commerces de centre-ville, mais bien d'y accueillir une offre complémentaire, qui ne trouverait pas place en centre-ville, participant du rayonnement commercial de Beaupréau et freinant par conséquent l'évasion commerciale ;
- au sein de la zone UY, seule l'évolution des commerces existants (ZA Dyna Ouest) est permise.

Concernant les logements :

- la construction de logements neufs n'est pas autorisée, quand bien même il s'agirait d'un logement destiné à assurer la surveillance ou le gardiennage des lieux, de manière à prévenir les difficultés ultérieures de cohabitation habitat / activité.
- des logements existants déjà au sein de certaines zones d'activités, le règlement autorise néanmoins l'évolution des habitations existantes.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera différentes zones AU :

Zone 1AU : zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation, tous couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- secteur 1AUe à vocation dominante d'équipement ;
- secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat ;

- secteur 1AUy à vocation dominante d'activités économiques.

Zone 2AU : zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme comportant notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat ;
- secteur 2AUy à vocation dominante d'activités économiques ;
- secteur 2AU sans vocation précisément déterminée à ce jour (habitat, équipement …).

ZONE 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone urbanisable à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire, au sein de laquelle les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- ☞ Secteur 1AUe à vocation dominante d'équipement, identifiant le projet de Pôle d'Echange Multimodale attendu à Beaupréau, aux abords du rond-point de l'Anjou.
- ☞ Secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat, identifiant les sites à urbaniser de La Chaussée des Hayes et du Pontereau à Andrezé, de la scierie et des Factières à Beaupréau, Déchaisière et les Jonquilles à Gesté, Bordage et La Beausse à Jallais, Le Cormier à La Chapelle-du-Genêt, La Gautrêche à La Jubaudière, La Marchaiserie et Le Petit Anjou au Pin-en-Mauges, La Trébuchetterie à La Poitevinière et Le Grand Pré à Villedieu-la-Blouère.
- ☞ Secteur 1AUy à vocation dominante d'activités économiques, identifiant les extensions du parc intermédiaire du Landreau à Villedieu-la-Blouère et de la zone artisanale de La Grande Lande à Andrezé.

Cette zone intègre des haies qui participent de la trame verte et bleue et vont faciliter l'intégration de ces extensions urbaines.

La zone 1AU est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Au stade de l'état initial de l'environnement, un inventaire des zones humides a été réalisé par le CPIE Loire-Anjou à l'échelle du territoire communal. Ce recensement a permis d'orienter la délimitation des zones à urbaniser, en évitant de retenir les secteurs concernés par l'existence d'une zone humide.

En complément de cet inventaire initial, de nouvelles investigations au titre des zones humides au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009 ont été réalisées par le bureau d'études Améter sur les sites concernés par des projets. Quelques zones humides ont été identifiées à ce stade, ce qui a conduit soit à réduire l'emprise des zones concernées, soit à prendre des dispositions pour assurer leur préservation dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Destination :

La zone 1AUe est destinée à la réalisation d'un pôle d'échange multimodal sur Beaupréau, aux abords de la D 752 et de la route de Jallais donnant accès à la gare de Chemillé.

Les secteurs 1AUh sont dits à vocation dominante d'habitat. La mixité sociale et fonctionnelle est néanmoins recherchée au sein de ces nouveaux espaces à urbaniser.

Les secteurs 1AUy sont destinés à l'extension de zones d'activités existantes afin de répondre aux besoins de développement économique, en complément des disponibilités foncières restantes.

Objectif des dispositions réglementaires :

Pour chacun des sites concernés, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Si les secteurs 1AUe et 1AUy se veulent restrictifs dans le champ des occupations et utilisations des sols admises, de manière à répondre à l'objet précis de la vocation de la zone, les secteurs 1AUh sont au contraire beaucoup plus ouverts dans les destinations admises dans le but d'y encourager la mixité fonctionnelle : les occupations des sols compatibles avec la proximité d'habitations y sont donc autorisées (comme les commerces, les services, les équipements, les bureaux, les activités relevant de la sous-destination industrie ne générant pas de nuisances particulières …).

Les autres dispositions règlementaires se rapprochent des règles édictées pour les zones urbaines correspondantes (UE pour 1AUe ; UB pour 1AUh et UY pour 1AUy).

ZONE 2AU

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme comportant notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- ☞ Secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat, identifiant des réserves foncières au sein ou en périphérie des bourgs de Beaupréau, Gesté, Jallais (y compris Notre-Dame-des-Mauges), La Jubaudière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère.
- ☞ Secteur 2AUy à vocation dominante d'activités économiques, identifiant l'extension du parc intermédiaire de Sainte-Geneviève à Gesté.
- ☞ Secteur 2AU sans vocation précisément déterminée à ce jour (habitat, équipement …) identifiant une partie des terrains vierges de construction situés sur le territoire de la commune déléguée de La Chapelle-du-Genêt, à l'intérieur de la déviation de Beaupréau, dont la vocation plus précise sera à définir au moment de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Cette zone intègre des haies qui participent de la trame verte et bleue et vont faciliter l'intégration de ces extensions urbaines.

La zone 2AU est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;

- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Au stade de l'état initial de l'environnement, un inventaire des zones humides a été réalisé par le CPIE Loire-Anjou à l'échelle du territoire communal. Ce recensement a permis d'orienter la délimitation des zones à urbaniser, en évitant de retenir les secteurs concernés par l'existence d'une zone humide.

En complément de cet inventaire initial, de nouvelles investigations au titre des zones humides au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009 ont été réalisées par le bureau d'études Améter sur les sites concernés par des projets. Les réserves foncières conservées sont exemptes de zones humides.

Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour la satisfaction des besoins de développement à moyen et long terme de la commune nouvelle. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui viendraient rendre plus compliquée son urbanisation future.

Objectif des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Ce sera lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites qu'un règlement spécifique sera élaboré, en s'appuyant sur les principes d'aménagement qui auront été retenus au niveau de l'élaboration des OAP.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein de laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées du bâti existant ; hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

ZONE A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Différents sous-zonages ont été identifiés au sein de la zone A :

- ☞ Sous-zonage Ad, correspondant au site de l'installation de stockage de déchets inertes de La Roche à Jallais.
- ☞ Sous-zonage Ae, correspondant au lagunage et à la réserve d'eau d'irrigation de La Chaussée des Hayes à Andrezé.
- ☞ Sous-zonage Ap, correspondant à un espace de développement urbain potentiel à long terme du bourg de La Jubaudière (secteur de La Brosse), au sein duquel la constructibilité à des fins agricoles est entendue plus strictement qu'en zone A stricte.
- ☞ Sous-zonage Ax, correspondant au dépôt de compostage communal à Gesté.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone A peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ☞ STECAL Adc, identifiant le centre d'enfouissement et la déchetterie du Bois Archambault à La Poitevinière ainsi que la carrière du Guichonnet à Saint-Philbert-en-Mauges, reconvertie en installation de stockage de déchets inertes, pour lesquels des constructions nouvelles sont à prévoir.

☞ STECAL Ayc, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

La zone A intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis.

Elle est aussi concernée par la présence d'entités ou sites archéologiques.

Elle est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même ;
- le risque d'inondation lié à l'Evre et à la Sanguèze (cf. trame de l'atlas des zones inondables reportée au Règlement – Document graphique) qui peut concerner ponctuellement quelques terrains classés en zone A.

Au stade de l'état initial de l'environnement, un inventaire des zones humides a été réalisé par le CPIE Loire-Anjou à l'échelle du territoire communal.

Si les zones humides d'intérêt primordial et principal ainsi que les zones humides en tête de bassin ont été classées en zone naturelle et forestière N, la zone A peut être concernée par la présence de zones humides de moindre intérêt.

Destination :

Dans la zone A, dans le respect de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole et les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

La définition de sous-zonages et STECAL au sein de la zone A visent à reconnaitre l'existence d'occupations et utilisations des sols non admises au sein de la zone A. Les STECAL, au nombre et à l'emprise limités, visent à permettre des constructions nouvelles répondant à des projets connus de la collectivité : 15 STECAL « activité » Ayc pour une superficie totale de 29,7 ha, soit une moyenne de 1,5 STECAL « activité » par commune déléguée et une superficie moyenne de 2 ha par STECAL, auxquels s'ajoutent 2 STECAL liés au stockage de déchets pour une superficie totale de 61,7 ha. L'emprise plus importante de ces deux secteurs résulte des difficultés rencontrées par les exploitants des 2 sites à localiser précisément leurs besoins de construction exprimés.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au sein de la zone A :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- permettre la production d'énergies renouvelables,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- permettre une valorisation touristique compatible avec l'activité agricole.

Au sein des STECAL : répondre à la vocation très spécifique du secteur ; les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées des habitations existantes, hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

ZONE N

Identification :

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Différents sous-zonages ont été identifiés au sein de la zone N :

- ☞ Sous-zonage Nb, correspondant au restaurant et à la discothèque du Moulin Moine à Jallais.
- ☞ Sous-zonage Ne, correspondant aux installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances : sites de traitement des eaux usées de Gesté, Jallais et Notre-Dame-des-Mauges, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère ; postes de refoulement des eaux usées à Andrezé et La Chapelle-du-Genêt, bassin de rétention des eaux pluviales à La Chapelle-du-Genêt et déchetterie de Jallais.
- ☞ Sous-zonage Nh, correspondant aux hippodromes de Beaupréau et de Jallais.
- ☞ Sous-zonage Nj, correspondant à des poches de jardins potagers d'une emprise significative à protéger en périphérie des bourgs d'Andrezé, Gesté, La Jubaudière et La Poitevinière.
- ☞ Sous-zonage Nl, correspondant aux espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente au sein des bourgs d'Andrezé, Beaupréau (parc de Beaupréau), La Chapelle-du-Genêt, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière et Villedieu-la-Blouère, ainsi que l'aire naturelle des Onglées à Beaupréau, l'aire naturelle de la Thévinière à Gesté, l'étang du Bois Ham à Jallais, et le parc de la Gautrêche à La Jubaudière.
- ☞ Sous-zonage Nm, correspondant au circuit Auto Cross à Andrezé.

- ☞ Sous-zonage Nr, correspondant aux secteurs inconstructibles en raison de risques sanitaires avérés : casse-auto sur une ancienne décharge au sein du bourg d'Andrezé et ancienne décharge de Beauvois à Beaupréau.
- ☞ Sous-zonage Ns, correspondant au centre thérapeutique résidentiel de Haute-Brin à Beaupréau.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ☞ STECAL Nec, identifiant le site de traitement des eaux usées de Beaupréau pour lequel des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés pourraient s'avérer nécessaires.
- ☞ STECAL Nhc, identifiant au sein de l'hippodrome de Beaupréau, un emplacement où pourraient être admis des constructions et installations nouvelles en lien avec la pratique hippique.
- ☞ STECAL Nhl, identifiant les constructions liées à un centre d'entrainement de chevaux de courses au Bois du Coin à Beaupréau, de manière à permettre des constructions liées à l'hébergement du personnel.
- ☞ STECAL Nlc, identifiant au sein du parc de Beaupréau des espaces dans lesquels pourraient prendre place des constructions légères ainsi que des installations de loisirs et de détente.
- ☞ STECAL Nmc, identifiant au sein du circuit Auto Cross à Andrezé des possibilités de constructions nouvelles en lien avec la pratique des lieux.
- ☞ STECAL Nsc, identifiant l'institut psychothérapique de La Ménantière au Pin-en-Mauges au sein des constructions nouvelles pourraient prendre place.
- ☞ STECAL Ntc, identifiant les sites d'hébergement touristique du château de la Morinière à Andrezé, du centre d'activités du moulin de Jousselin et des projets d'hébergement touristique des moulins de Moine et de la Gobinière à Beaupréau, du site du Bardeau, en limite de Montrevault/Evre, à Gesté ainsi que et le projet de la Bouguinière à Jallais.
- ☞ STECAL Nyc, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel et forestier pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

La zone N intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis.

Elle est aussi concernée par la présence d'entités ou sites archéologiques.

Elle est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même ;
- le risque d'inondation lié à l'Evre et à la Sanguèze (cf. trame de l'atlas des zones inondables reportée au Règlement – Document graphique)

Au stade de l'état initial de l'environnement, un inventaire des zones humides a été réalisé par le CPIE Loire-Anjou à l'échelle du territoire communal.

Si la plupart des zones humides sont classées en zone naturelle et forestière N, toutes les zones humides d'intérêt primordial et principal ainsi que les zones humides en tête de bassin le sont.

Destination :

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

La définition de sous-zonages et STECAL au sein de la zone N visent à reconnaitre l'existence d'occupations et utilisations des sols non admises au sein de la zone N. Les STECAL, au nombre et à l'emprise limités, visent à permettre des constructions nouvelles répondant à des projets connus de la collectivité : 12 STECAL au total pour une superficie totale de 22,1 ha, soit une moyenne de 1,2 STECAL par commune déléguée et une superficie moyenne de 1,8 ha par STECAL.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations, ainsi qu'une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Classées en zone N, les zones humides primordiales ou principales font l'objet d'une protection stricte, les affouillements et exhaussements y étant notamment interdits.

Au sein des STECAL : répondre à la vocation très spécifique du secteur ; les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées. Concernant la valorisation touristique des moulins jalonnant la vallée de l'Evre, si le règlement autorise le changement de destination de bâtiments situés en zone inondable (les crues de l'Evre sont soudaines mais brèves), il prend soin d'interdire la création de surfaces habitables sous le niveau des plus hautes eaux connues, de telle sorte à préserver la sécurité des personnes et des biens.

LE TABLEAU DES SURFACES

Superficie des zones (en hectares)	PLU de la commune nouvelle
UA (urbanisation ancienne à vocation mixte)	146,2
UB (urbanisation contemporaine à vocation mixte)	672,9
dont UBv	*1,0*
UC (vocation commerciale)	19,8
UE (vocation équipements)	100,8
dont UEa	*7,0*
UY (vocation activités)	255,7
dont UYc	*100,1*
TOTAL ZONES URBAINES	1.195,4
1AUe (vocation équipements)	1,2
1AUh (vocation principale habitat)	49,3
1AUy (vocation activités)	10,3
2AU (réserves foncières)	32,7
TOTAL ZONES A URBANISER	93,5
TOTAL ZONES AGRICOLES	17.873,4
dont Ad	*15,9*
dont Ae	*6,9*
dont Ap	*5,3*
dont Ax	*0,4*
dont Adc	*61,6*
dont Ayc	*29,7*
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	4.037,3
dont Nb	*1,0*
dont Ne	*8,2*
dont Nh	*29,1*
dont Nj	*6,1*
dont Nl	*125,2*
dont Nm	*8,4*
dont Nr	*1,0*
dont Ns	*2,0*
dont Nhc	*2,5*
dont Nhl	*3,9*
dont Nlc	*2,0*
dont Nmc	*0,2*
dont Nsc	*8,9*
dont Ntc	*6,2*
dont Nyc	*0,5*
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	23.199,6

L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS EN CHANGEMENT DE DESTINATION AU SEIN DES ZONES A ET N

Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en dehors des STECAL, ont été identifiés au Règlement – Documents graphiques *« les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».* Il est aussi rappelé que le changement de destination est soumis *« en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ».*

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement (L.151-11 du Code de l'urbanisme)

Pour la détermination des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les critères de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire ont été pris en compte à l'exception du critère « aptitude du terrain à l'assainissement autonome », dans la mesure où aujourd'hui il existe des solutions techniques quelle que soit la nature du terrain :

- Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante,
- Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité,
- Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre),
- Bâti disposant d'un potentiel à transformer (emprise au sol minimale de 100 m², hauteur sous-plafond suffisante, présence d'ouvertures suffisantes),
- Accessibilité,
- Desserte par les réseaux (eau potable et électricité).

Dans le respect de cette grille d'analyse, ce sont 57 granges qui ont été désignées comme étant susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de recueillir un avis conforme le moment venu.

Ces bâtiments font l'objet d'un repérage photographique en annexe.

Afin de permettre une préservation et une mise en valeur de ce patrimoine bâti identitaire, il a été décidé d'ouvrir le changement de destination aux usages suivants : création d'une habitation nouvelle, activité d'hébergement touristique. Il convient également de rappeler que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA PROTECTION DE LA TRAME VEGETALE ET DU PATRIMOINE PAYSAGER

AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES

Espace Boisé Classé (L.113-1 du Code de l'urbanisme)

Les dispositions du Code de l'urbanisme permettent de soumettre les espaces boisés d'une commune aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement et soumet à déclaration préalable, les coupes et abattages.

La protection des boisements a fait l'objet d'une analyse précise de la part de la commission environnement. Celle-ci ayant constaté que la préservation des boisements n'était pas un enjeu si important que cela, dans la mesure où il n'a pas été noté de défrichement particulier au cours de la décennie écoulée. En outre, elle a rappelé que le territoire comptait pas mal de bois de châtaignier, essence à croissance assez rapide qui présente de bonnes aptitudes à une exploitation en sylviculture dynamique. Comme conseillé par le Centre Régional de la Propriété Forestière dans le Porter à la connaissance, la commission a souhaité éviter les « surclassements », afin d'éviter les démarches génératrices de complications, tant pour les usagers que pour les élus, l'objectif étant que la forêt privée puisse contribuer au développement durable des territoires.

Ainsi les boisements déjà protégés par ailleurs (ceux concernés par des obligations de gestion au titre du Code forestier) n'ont pas fait l'objet de protection particulière. Il en a été de même d'un certain nombre d'autres boisements, y compris parmi ceux concernant des massifs inférieurs à 4 ha d'un seul tenant, que la commission n'a pas souhaité retenir afin de faciliter leur exploitation régulière.

AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

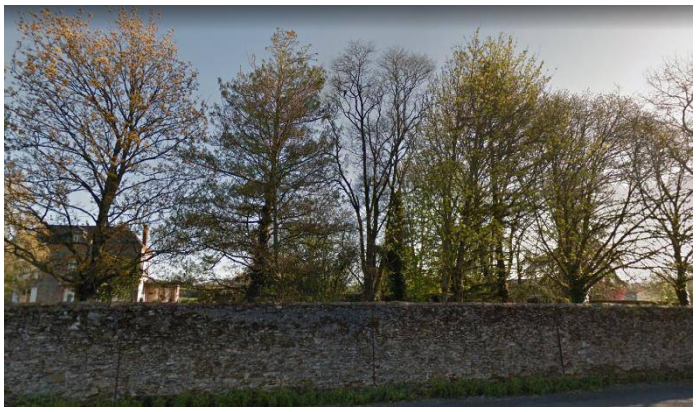
Pour protéger des boisements (bois, alignements, arbres isolés), des parcs, des jardins et des haies, un autre outil, plus souple, peut être utilisé : l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui précise que le règlement peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 (celles relatives aux EBC).*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

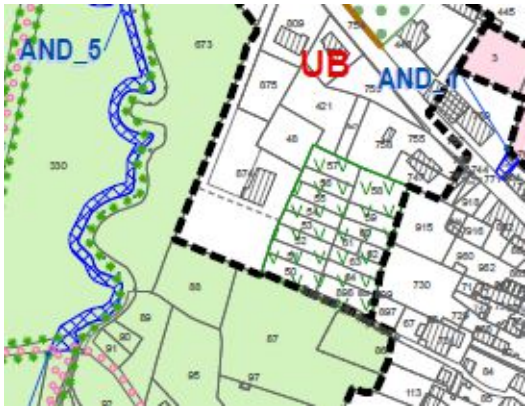
Dans le cadre de ses orientations de mise en valeur du paysage et du patrimoine, le PADD affirme la protection de parcs, de murs, de jardins, du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs …). En ce sens, la traduction règlementaire affiche au titre de l'article L. 151-23 CU la protection de bosquets, d'allées d'arbres, de haies ainsi que de terrains cultivés et espaces non bâtis participant des continuités écologiques au sein des espaces urbains.

Au sein des espaces urbanisés, la protection concerne diverses formations végétales ou des espaces de respiration (bois, parcs et jardins, terrains cultivés), afin de maintenir des continuités écologiques, préserver l'équilibre végétal bâti, préserver un patrimoine végétal et un cadre paysager associés à des ensembles bâtis à valeur patrimoniale et préserver la présence de poumons verts participant de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Exemple de préservation d'un cadre paysager associé à un ensemble bâti à valeur patrimoniale (Jallais)



Exemple de préservation **d'une poche de jardins contribuant aux continuités écologiques en milieu** urbain (Andrezé)



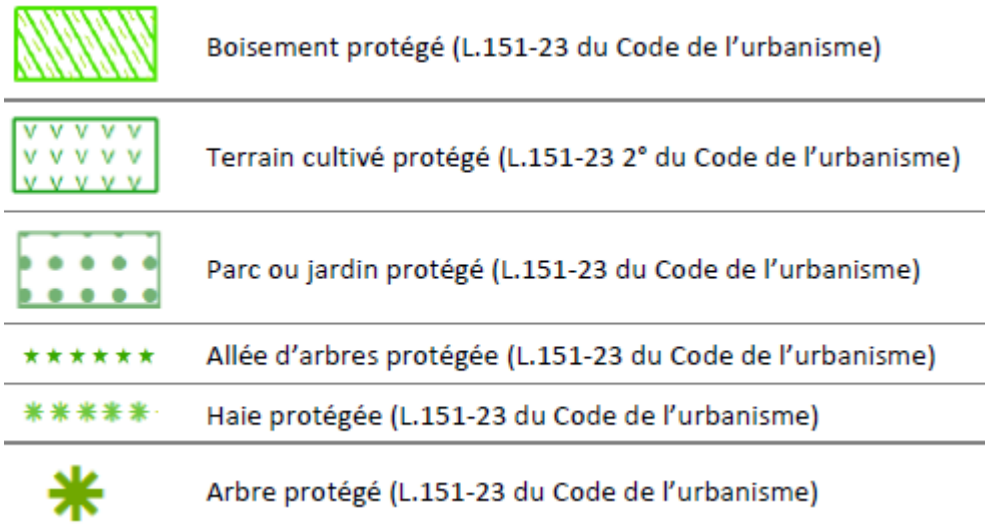
Le recours à cet outil plus souple que l'espace boisé classé permet, en dehors des boisements pour lesquels les règles produisent des effets similaires, de permettre un minimum d'évolution, tout en ne remettant pas en cause le caractère boisé, arboré ou naturel de l'espace considéré. Ainsi, pourront être permises dans ces espaces :

- l'implantation d'un abri de jardin,
- la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Il s'agit donc bien à travers l'usage de cet outil de trouver un équilibre entre la densification des tissus urbains (qui répond à l'objectif de réduction de la consommation foncière), et les objectifs de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la biodiversité, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Dans le même esprit (préservation de la trame verte et bleue et/ou intégration dans le paysage de bâtiments, installations ou activités), de nombreuses haies, quelques alignements d'arbres et des arbres isolés ont aussi été protégés au sein du territoire communal. Concernant la protection des haies, l'objectif poursuivi par la commission environnement s'inscrit dans le cadre d'une démarche pédagogique de préservation et de mise en valeur du bocage par le biais d'un dialogue visant à expliciter le rôle de la haie et à faire partager la mise en œuvre de mesures compensatoires utiles. Dans les faits, si les haies fondamentales et principales devront impérativement être conservées, d'autres haies pourront être arrachées sous réserve de compenser l'arrachage par des replantations d'un linéaire équivalent et présentant un intérêt fonctionnel au moins équivalent.

Ainsi, toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger identifiés au « Règlement - Documents graphiques » doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires.



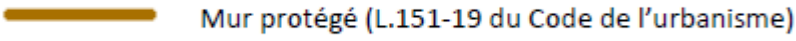
LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

L'axe 3 du PADD affirme la vallée de l'Evre comme un axe patrimonial, historique, paysager et naturel fédérateur, socle du de la vocation touristique à conforter de la commune nouvelle.

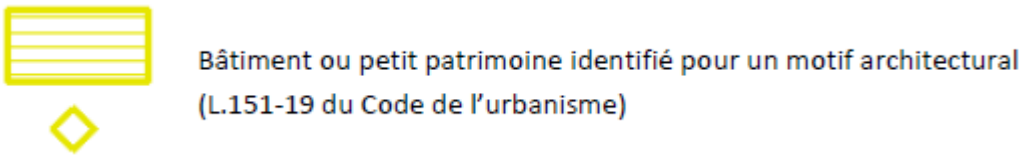
Ainsi, tout le travail présenté ci-avant sur la protection de la trame végétale, mais aussi sur l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles et naturelles, ou encore sur les OAP, participe de la boîte à outils « patrimoine » du PLU.

Cependant par rapport au patrimoine bâti, deux figurés complémentaires ont été utilisées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme *(« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »)* :

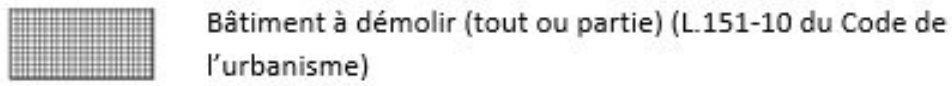
- un pour identifier des murs à conserver (des ouvertures peuvent néanmoins y être admises sous conditions pour répondre à des besoins de création d'accès) ;



- un pour identifier des éléments de patrimoine à préserver (bâti de caractère, patrimoine vernaculaire) qui ne peuvent être démolis.



Par ailleurs, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Grain d'Or à Beaupréau, le règlement graphique délimite les bâtiments existants qu'il n'a pas été jugé souhaitable de conserver, compte tenu de leurs caractéristiques architecturales et de leur difficile reconversion en logements. Leur démolition est donc un préalable à la mise en œuvre du projet.



LES ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les documents graphiques font apparaître par une trame particulière le périmètre des espaces sensibles du point de vue de l'archéologie :

Zone de présomption de prescription archéologique

Au sein des zones de présomption de prescription archéologique, le règlement précise que les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de 3 hectares peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.

Par ailleurs, lorsque des aménagements concernent des terrains touchés par un site ou une entité archéologique, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) dans le cadre de l'article 7 du décret n° 2004-490, les demandes de permis de construire, de démolir, les demandes de lotir et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

Il est également rappelé :

- - en application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, que les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être immédiatement signalées au Maire, lequel préviendra aussitôt la D.R.A.C. ;
- - en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES MARES

En phase diagnostic – état initial de l'environnement, la collectivité avait confié au CPIE Loire Anjou l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire communal.

Les zones humides ont été différenciées selon la typologie du SAGE : tête de bassin, bordures boisées, prairies inondables et plan d'eau / mare, puis hiérarchisées selon les enjeux les concernant :

Typologie de la zone humide	Zones humides en tête de bassin versant	4 pts
	Prairies inondables	4 pts
	Mare	3 pts
	Plan d'eau	1 pts
	Bordures boisées de cours d'eau / Boisement	1 pts
	Autres types de zones humides	0 pts

Pratique agricole au niveau de la zone humide	Fauche / Pâturage	5 pts
	Boisement	2,5 pts
	Culture	0 pts

Type de connexion avec le réseau hydraulique	Traversé en surface par un cours d'eau	4 pts
	Passage d'un cours d'eau à proximité	3 pts
	Précipitations / ruissellement	1 pts
	Aucune connexion	0 pts

Etat de conservation de la zone humide	Bon	3 pts
	Moyen	1,5 pts
	Dégradé	0 pts

Occupation du sol en périphérie (habitat majoritaire)	Prairie	3 pts
	Boisement	2 pts
	Culture	1 pts
	Zone urbanisée	0 pts

Type de connexion entre zones humides	ZH en contact avec d'autres ZH	1 pts
	ZH isolée	0 pts

Zones humides primordiales	16 - 20 pts
Zones humides principales	11 - 15 pts
Zones humides secondaire	6 - 10 pts
Zones humides de faible intérêt	0 - 5 pts

LOIRE ANJOU

1.287,3 ha de zones humides ont été identifiés, représentant 5,7% de la superficie communale, dont 25,7% d'intérêt primordial, 41,0% d'intérêt principal, 26,1% d'intérêt secondaire et 7,2% de faible intérêt.

Conformément à la charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire, dès lors que études approfondies ont été réalisées, permettant de délimiter précisément les contours et la fonctionnalité des zones humides, les zones humides peuvent figurer dans le règlement graphique, et selon leurs rôles et enjeux, des prescriptions adaptées peuvent être proposées en conséquence. En l'occurrence, le règlement graphique a fait le choix de faire apparaître les zones humides majeures, à savoir les zones d'intérêt primordial et d'intérêt principal, représentant les deux-tiers des zones humides communales. Ces humides font l'objet d'une protection stricte interdisant toute construction et/ou tout aménagement (affouillements, exhaussements …).

- Zone humide primordiale ou principale protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Concernant les zones humides majeures, le règlement précise en effet que pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide de priorité forte identifiée au règlement graphique, toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit, à l'exception des aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide dans le respect de la réglementation au titre de la loi sur l'Eau.

Les zones humides de faible intérêt ou d'intérêt secondaire n'ont pas fait l'objet de prescription réglementaire spécifique en termes de protection dans le cadre du PLU ; cependant cela n'exonère pas de respecter la loi sur l'Eau en cas de projet portant atteinte à ladite zone humide.

Par ailleurs, au niveau des sites potentiels d'accueil d'un développement urbain (habitat, activités, équipements), la collectivité disposait déjà d'un certain nombre d'inventaires établis sur la base des critères floristiques et pédologiques. Elle a fait appel à Améter pour des investigations complémentaires sur des secteurs non encore prospectés.

Ces investigations nouvelles ont révélées la présence de zones humides nouvelles :

- 0,1 ha de zone humide secondaire au sein du site de renouvellement urbain Dechaisière à Gesté,
- 0,18 ha de zone humide de faible intérêt au sein de la zone à urbaniser du Bordage à Jallais,
- 0,56 ha de zone humide d'intérêt primordial au sein de la zone UE pressentie au Pin-en-Mauges.

Concernant la zone humide du Pin-en-Mauges, conformément aux orientations du PADD qui prévoient une protection stricte des zones humides majeures, l'emprise prévue pour la zone UE a été réduite de manière à préserver la zone humide d'intérêt primordial.

Pour les autres zones humides identifiées, le règlement les localise et les OAP en font mention en indiquant la nécessité d'y prévoir de les intégrer dans un aménagement respectueux de leur préservation.

Zone humide située en zone à urbaniser protégée (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Enfin, au titre de la protection et la mise en valeur de la trame bleue, un certain nombre de mares existantes a aussi été identifié via l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Mare protégée (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Concernant les risques et les nuisances, le territoire communal semble relativement épargné :

- retrait-gonflement des sols argileux : aléa faible ou a priori nul,
- séisme : aléa modéré,
- absence de cavités souterraines recensées,
- inondation : réalisation d'atlas des zones inondables de l'Evre et de la Sanguèze n'ayant pas débouché sur la réalisation de PPRi,
- absence de canalisations de transport de matières dangereuses …

Les documents graphiques reportent les enveloppes inondables de l'Evre et de la Sanguèze à titre informatif. Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque naturel d'inondation, le règlement graphique s'est attaché à classer en zone naturelle les emprises correspondantes.

Atlas des zones inondables de l'Èvre

Périmètre inondation de la Sanguèze

Sont également reportés à titre informatif les terrains concernés par la présence d'une ancienne décharge, en précisant néanmoins que l'information communiquée est sans doute loin d'être exhaustive.

Terrain concerné par une ancienne décharge *(information non exhaustive)*

Néanmoins, au sein des tissus urbains, le règlement graphique a souligné le risque lié à la présence d'anciennes décharges par la délimitation de sous-zonage Nr.

Au titre de la prise en compte des risques et des nuisances, figurent également au règlement graphique :

- l'identification des axes concernés par l'arrêté préfectoral portant classement d'infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores ;

Localisation des secteurs affectés par le bruit (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres)

- l'application de la loi Barnier aux abords de l'autoroute A87 (articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme).

Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme)

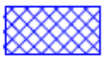
L'autoroute traversant une portion ténue du territoire communal, sur la commune déléguée de Jallais, dans un environnement agricole dépourvu de constructions à ces abords, il n'a pas été prévu de déroger à l'interdiction de construire à moins de 100 mètres de l'axe de l'infrastructure.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, plusieurs emplacements réservés ont été définis pour lesquels les dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent : *« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants ».

55 emplacements réservés au sens de l'article L. 151-41 alinéas 1 à 3 du Code de l'urbanisme ont été définis au bénéfice de la commune de Beaupréau-en-Mauges :

 Emplacement réservé (art.L. 151-41-1° à 3° du Code de l'urbanisme)

IDENTIFIANT	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE EN M²
AND_1	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	75
AND_2	Aménagement de l'espace de stationnement	Beaupréau-en-Mauges	340
AND_3	Aménagement d'un carrefour	Beaupréau-en-Mauges	1 775
AND_4	Sécurisation du carrefour et création d'un espace de stationnement	Beaupréau-en-Mauges	420
AND_5	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	6 450
AND_6	Aménagement d'une liaison douce (larg. 3 et 5m)	Beaupréau-en-Mauges	2 000
AND_7	Extension de l'école	Beaupréau-en-Mauges	185
BEAU_1	Extension du cimetière	Beaupréau-en-Mauges	1 075
BEAU_2	Amélioration de la giration du carrefour	Beaupréau-en-Mauges	140
BEAU_3	Aménagement d'un espace vert, d'une aire de stationnement et d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	7 730
BEAU_4	Amélioration de la giration du carrefour	Beaupréau-en-Mauges	10
BEAU_5	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	450
BEAU_6	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	115
BEAU_7	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	205
BEAU_8	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	555
CHAP_1	Aménagement d'une canalisation de refoulement (larg. 5m)	Beaupréau-en-Mauges	1 175
CHAP_2	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	225
CHAP_3	Extension du cimetière	Beaupréau-en-Mauges	910
GES_1	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	110
GES_2	Création d'une voie d'accès et d'un espace de stationnement	Beaupréau-en-Mauges	3 660
GES_3	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	230
GES_4	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	110
GES_5	Création d'une voie d'accès (larg. 6m)	Beaupréau-en-Mauges	105
GES_6	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	170
GES_7	Élargissement de la voie	Beaupréau-en-Mauges	110
GES_8	Extension de l'école	Beaupréau-en-Mauges	10

GES_9	Création d'accès (larg. 3m)	Beaupréau-en-Mauges	200
GES_10	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	800
GES_11	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	240
GES_12	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	1 900
GES_13	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	15
JAL_1	Extension du cimetière	Beaupréau-en-Mauges	5 240
JAL_2	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	1 450
JAL_3	Aménagement d'une liaison douce (larg. 4m)	Beaupréau-en-Mauges	2 780
JAL_4	Aménagement d'une liaison douce (larg. 2,5m)	Beaupréau-en-Mauges	80
JAL_5	Aménagement d'une liaison douce (larg. 3 et 5m)	Beaupréau-en-Mauges	6 960
JUB_1	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	640
PIN_1	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	410
PIN_2	Aménagement d'une liaison douce (larg. 4m)	Beaupréau-en-Mauges	355
PIN_3	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	290
PIN_4	Aménagement paysager	Beaupréau-en-Mauges	1 080
POIT_1	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	330
POIT_2	Extension du cimetière	Beaupréau-en-Mauges	95
POIT_3	Élargissement de voirie (larg. 3m)	Beaupréau-en-Mauges	170
POIT_4	Aménagement d'une liaison douce (larg. 3m)	Beaupréau-en-Mauges	25
POIT_5	Aménagement d'une liaison douce (larg. 4m)	Beaupréau-en-Mauges	1 355
POIT_6	Aménagement d'une liaison douce (larg. 3 et 5m)	Beaupréau-en-Mauges	8 285
POIT_7	Aménagement d'une liaison douce (larg. 3 et 5m)	Beaupréau-en-Mauges	4 000
VIL_1	Aménagement d'une liaison douce	Beaupréau-en-Mauges	870
VIL_2	Aménagement d'un espace de stationnement	Beaupréau-en-Mauges	345
VIL_3	Aménagement d'un espace de stationnement	Beaupréau-en-Mauges	1 130
VIL_4	Création d'une voie d'accès	Beaupréau-en-Mauges	310
VIL_5	Élargissement de la voirie	Beaupréau-en-Mauges	150
VIL_6	Amélioration de la visibilité dans le carrefour	Beaupréau-en-Mauges	130
VIL_7	Aménagement d'une liaison douce (larg. 5m)	Beaupréau-en-Mauges	3 330

Par ailleurs, des servitudes interdisant (en application de l'article L.151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme), sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'adoption par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ont été instaurées.

Elles visent les terrains situés aux abords de la rue Foulques Nerra à La Poitevinière, aux abords de la place des Vignes à Saint-Philbert-en-Mauges ainsi qu'à trois friches industrielles au sein du bourg de Villedieu (La Méranderie, Arima et Terrena) : il s'agit en effet de se donner le temps pour définir un projet d'aménagement global.

Périmètre d'inconstructibilité de 5 ans (L.151-41 5° du Code de l'urbanisme)

- à La Poitevinière, la servitude porte sur un ensemble bâti ancien au cœur du village étendu à des jardins correspondant à des fonds de parcelles bâties : la servitude vise à donner du temps à la collectivité pour réfléchir à l'intérêt de démolir tout ou partie de cette îlot ancien dans une optique d'amélioration de la sécurité routière (amélioration de visibilités des carrefours) et d'augmentation des capacités de stationnement en centre-bourg ; outre ces questions, cette emprise représente aussi une opportunité de densification / renouvellement urbains au cœur-même du bourg ;
- à Saint-Philbert-en-Mauges, la servitude porte sur du bâti bordant la rue des Tisserands ainsi que la place des Vignes ; ces espaces privés appartiennent à l'îlot central du bourg où sont regroupés les équipements communaux, à l'exception de la mairie, qui est excentrée : la servitude vise à donner du temps à la collectivité pour réfléchir à l'intérêt de conforter la vocation d'accueil d'équipements des abords de la place des Vignes, et de s'interroger sur l'éventualité d'un transfert de la mairie ;
- à Villedieu :

- ⇨ Concernant le site de la Méranderie, la servitude porte sur une friche industrielle et est étendue à la poche de jardins limitrophe jusqu'au passage St-Joseph : située au cœur du bourg, cette emprise offre une réelle opportunité de densification / renouvellement urbains ; la collectivité souhaite néanmoins se donner un peu de temps pour mûrir le programme à y réaliser aussi bien sur le plan de la mixité sociale que fonctionnelle (mutualisation des équipements, regroupements, transferts …), pour étudier plus précisément les besoins en stationnement et liaisons douces à mettre en œuvre (eux-mêmes dépendant du programme retenu), analyser plus finement la qualité du bâti existant de manière à pouvoir distinguer les bâtiments qui mériteraient d'être conservés et réhabilités de ceux qui seraient voués à la démolition ou encore s'assurer de l'absence de pollutions au sein du secteur ;
- ⇨ concernant le site ARIMA, étendu aux jardins et espaces verts voisins, l'objectif est de valoriser l'opportunité foncière de densification / renouvellement urbains au cœur du bourg ; la collectivité souhaite néanmoins se donner un peu de temps pour réfléchir à la possible valorisation du bâti existant dont une partie semble présenter un intérêt patrimonial et apprécier également plus précisément le dimensionnement de l'espace vert à conserver à des fins de rétention des eaux pluviales, et pouvoir ainsi mieux apprécier le potentiel constructible de cette emprise ;
- ⇨ concernant le site TERRENA, l'objectif est de réfléchir à une reconversion de cette friche industrielle nouvelle à des fins d'habitat ; informée très récemment de l'abandon de ce site, la collectivité souhaite néanmoins se donner du temps pour réfléchir à la reconversion possible de cet espace (habitat seul ou davantage de mixité fonctionnelle ?) et analyser plus finement la qualité du bâti existant de manière à pouvoir distinguer les bâtiments qui mériteraient d'être conservés et réhabilités de ceux qui seraient voués à la démolition ou encore s'assurer de l'absence de pollutions au sein du secteur ; le classement en zone UB de cette friche vise néanmoins à indiquer le souhait de la collectivité d'abandonner la vocation industrielle des lieux et d'encourager le propriétaire des lieux à dépolluer les lieux (si pollution avérée) pour un usage futur résidentiel.

LES AUTRES TRAMES UTILISEES

Au niveau du règlement graphique, d'autres trames ont été utilisées pour répondre à des objectifs précis :

- Le centre-ville de Beaupréau ainsi que les centres-bourgs d'Andrezé, Jallais et Villedieu conservent une vitalité commerciale avérée. Afin de conserver cette dynamique, il a été décidé d'y préserver les pas de porte existant au moyen d'un des outils disponibles pour assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, à savoir le recours à l'article R 151-37 4° du code de l'urbanisme, qui permet de définir des règles spécifiques pour préserver ou développer la diversité commerciale. Ces mesures concernent tout ou partie des rues et places suivantes : à Beaupréau le cœur de ville (rues du Maréchal Foch, St-Gilles, Notre-Dame et de la Lime) ainsi que la rue St-Martin, les abords de la rue André Brossier à Jallais, la rue du Commerce et la rue d'Anjou à Villedieu, ainsi que la place de la Mairie et la rue de la Poste à Andrezé.

Ce dispositif permet d'éviter de voir des pas de porte disparaitre au bénéfice d'habitations, ce qui aurait pour conséquence d'atténuer la dynamique engendrée par le regroupement des commerces. Cette disposition s'avérant tout de même contraignante, il est rappelé que l'objectif affirmé est de préserver l'attrait des centralités, en préservant leur caractère animé ; les commerces existant peuvent donc quand même changer de destination, sous réserve que leur destination future reste au sein de la destination « commerce et activité de service » : par exemple, un commerce pourrait donc évoluer vers une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un hôtel ou un restaurant.

Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale (R.151-37 du Code de l'urbanisme)

Les secteurs faisant l'objet d'OAP font l'objet d'une trame pour les identifier et attirer ainsi l'attention afin que la pièce spécifique OAP (pièce n°3 du dossier) soit consultée lors de tout projet les concernant.

Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-7 du Code de l'Urbanisme)

PARTIE 7 : LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISES

LA SUPERFICIE DES ZONES

La comparaison des surfaces des zones entre le PLU de Beaupréau-en-Mauges et les documents en vigueur (9 PLU et 1 POS) n'est pas chose aisée car les terminologies utilisées peuvent varier d'un PLU à l'autre. Par exemple, la zone urbaine UC identifiait dans le PLU de Jallais la zone commerciale des Quatre Routes alors qu'au Pin-en-Mauges, elle visait le centre-bourg ancien (qui lui est classé UA à Jallais).

Un travail préalable de réaffectation des zones selon leur vocation est donc nécessaire avant de pouvoir comparer les évolutions apportées par l'élaboration du PLU de la commune nouvelle.

Superficie des zones (en hectares)	Documents **d'urbanisme en vigueur**	PLU de la commune nouvelle	Variation
UA (urbanisation ancienne à vocation mixte)	147,9	146,2	- 1,7
UB (urbanisation contemporaine à vocation mixte)	660,5	672,9	+12,4
UC (vocation commerciale)	18,1	19,8	+1,7
UE (vocation équipements)	74,3	100,8	26,5
UY (vocation activités)	347,7	255,7	-92,0
TOTAL ZONES URBAINES	1.248,5	1.195,4	-53,1
1AUe (vocation équipements)	58,2	1,2	-57,0
1AUh (vocation principale habitat)	76,8	49,3	-27,5
1AUy (vocation activités)	72,5	10,3	-62,2
2AU (réserves foncières)	150,2	32,7	-117,5
TOTAL ZONES A URBANISER	357,7	93,5	-264,2
TOTAL ZONES AGRICOLES	17.479,3	17.873,4	+394,1
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	4.125,8	4.037,3	-88,5
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	23.211,3	23.199,6	-11,7

La comparaison des surfaces totales entre les documents d'urbanisme en vigueur et le PLU de la commune nouvelle fait apparaitre une différence de 11,7 ha, soit une variation de – 0,05%. La différence étant infime, les comparaisons peuvent s'opérer :

- recul des superficies des zones urbaines de 4,3%, les zones urbaines ne représentant plus que 5,2% de la superficie communale ;
- recul des superficies des zones à urbaniser de 73,9%, les zones à urbaniser ne représentant plus que 0,4% de la superficie communale ;
- hausse des surfaces de zones agricoles de 2,3%, les zones agricoles représentant 77,0% de la superficie communale ;
- recul des superficies des zones naturelles et forestières de 2,1%, les zones naturelles et forestières représentant 17,4% de la superficie communale.

Ainsi, cet exercice de comparaison met-il en évidence les évolutions suivantes :

- L'ensemble des zones à urbaniser baisse très fortement (de l'ordre de - 264 ha), dont environ - 126 ha pour les zones destinées à l'habitat ; - 73 ha pour les zones destinés à l'accueil d'activités et - 57 ha pour les zones destinées aux équipements ; si on analyse l'évolution en termes de temporalité d'urbanisation, on est sur - 147 ha environ pour les zones 1AU et - 114 ha environ pour les zones 2AU.
- Les zones urbaines baissent également significativement (- 53 ha environ). Cela s'explique principalement par la disparition de 92 ha de zones à vocation « activités ». Pour être tout à fait transparent, un certain nombre d'activités isolées au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers étaient classées jusqu'alors en zone UY et font l'objet dorénavant de STECALs (30,2 ha de STECALs Ayc/Nyc dans le projet de PLU contre 1,8 ha dans les documents d'urbanisme en vigueur) ; le solde des zones à vocation « activités » est donc plus proche d'environ - 65 ha.

- Les zones agricoles augmentent de manière significative (+ 394 ha), profitant de la restitution de terrains jusqu'alors classés en zones urbaines ou à urbaniser ; leur superficie progresse également du fait d'un basculement de surfaces de N en A. En effet, la concertation avec le monde agricole a révélé de fortes craintes exprimées par la profession en cas de classement des terres agricoles en zones naturelles (peurs de ne plus pouvoir cultiver …). Afin d'atténuer ces craintes, les élus ont donc souhaité autant que faire se peut classer les terrains valorisés par l'agriculture en zone agricole.
- Les superficies des zones naturelles et forestières reculent d'un peu moins de 90 ha ; cela résulte pour l'essentiel de l'explication donnée ci-avant.

LES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE

Par souci de clarté, les évolutions principales sont présentées ci-après, commune déléguée par commune déléguée.

ANDREZE

AU NIVEAU DU BOURG :

- réduction de l'emprise de zones UB : dans la partie nord du bourg, aux abords de l'exploitation agricole du Cerisier, au profit de la zone A et aux abords du cours d'eau du Pas de la Vallée de la Noue, au bénéfice du sous-zonage Nl ;
- abandon de la zone à urbaniser 1AUa définie au droit d'une ancienne décharge reconvertie en casse-auto au profit d'un sous-zonage de protection stricte Nr ;
- suppression de la réserve foncière 2AU dans la partie sud du bourg ainsi que de la réserve foncière 2AUe dans le prolongement du secteur de la Chaussée des Hayes, faute de pouvoir justifier du besoin de surfaces à urbaniser supplémentaires pour satisfaire les besoins de développement de la commune d'ici l'échéance du PLU.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- suppression d'une vaste zone à urbaniser 1AUI à l'ouest du bourg (d'une superficie voisine de 19 ha) ; seul un STECAL d'une superficie voisine de 1,7 ha est conservé au droit de la propriété du château de la Morinière afin d'y conforter les activités de restauration et d'hébergement touristique existantes ;
- abandon de la réserve foncière 2AUy au niveau de la ZA des Landes Fleuries du fait de la présence d'habitations au sein du secteur (les Caillaudières) ainsi que de son faible attrait économique car non visible depuis la 2x2 voies ;
- extension de la ZA de la Grande Lande de manière à permettre le transfert d'une entreprise de transports locale qui ne peut répondre à son besoin de développement sur son site d'implantation actuel et qui souhaiterait pouvoir accéder plus rapidement à la 2x2 voies (ce que permet aisément la zone de la Grande Lande, qui est desservie par un échangeur voisin).

BEAUPREAU

AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION :

- abandon du développement économique au-delà du rond-point de la Loire (suppression d'emprises UYz et 1AUy), à l'entrée nord de Beaupréau en provenance de St-Pierre-Montlimart, dans le respect de l'orientation du PADD qui vise à ne pas étirer la ZA Anjou Actiparc en direction de St-Pierre-Montlimart, et de manière à faciliter la mise en œuvre des travaux routiers connexes à la mise à 2x2 voies de la D752 entre Beaupréau et St-Pierre-Montlimart ;
- extension modérée de la ZA Anjou Actiparc au long de la route de La Chapelle Aubry de manière à permettre le projet d'extension d'une entreprise voisine qui ne peut plus se développer sur son site actuel tout en préservant les abords de l'exploitation agricole de la Touche ;
- suppression d'une vaste réserve foncière à vocation commerciale à l'entrée est de Beaupréau (8,2 ha environ), aux abords du rond-point de l'Anjou au profit d'une zone à urbaniser d'une emprise voisine d'1 ha (1AUe) destinée à l'implantation d'un pôle d'échange multimodal débouchant sur la route de Jallais, de manière à faciliter les rabattements vers la gare de Chemillé tels que prévus par le SCoT, le solde du foncier déclassé étant restitué à la zone naturelle ; il est profité de cette évolution

pour supprimer une zone UBz définie au droit d'un écart de 4 maisons seulement (la Combe) ne présentant pas de caractère urbain ;

- abandon de la réserve foncière 2AUb d'une emprise voisine de 8,4 ha dans le prolongement du lotissement de la Dube 2 en direction de l'Evre en raison de son enclavement entre la vallée de l'Evre et la déviation de Beaupréau et de sa topographie marquée, le lotissement voisin de la Dube 2 faisant déjà face à une commercialisation lente et difficile pour les mêmes raisons ;
- déclassement de deux parcelles situées à l'entrée du parc de Beaupréau de UB en Nl appartenant au site classé du parc du château et ses abords ;
- délimitation d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées Nhl au sein du haras du Bois du Coin, au détriment de la zone N, de manière à permettre la construction de logements à destination du personnel des écuries de chevaux de courses ;
- suppression d'une réserve foncière 2AUe définie au val d'Evre, face au collège Charles de Foucauld, en raison de l'absence de besoin d'équipement à cet endroit, le lycée public ayant été construit rue de l'Hippodrome, et si un collège public devait l'être, il le serait aux abords du lycée ; la partie nord de la réserve foncière est reclassée en zone UB de manière à encourager la reconversion de bâtiments agricoles délaissés, la partie basse des terrains à proximité de la station d'épuration étant restituée à la zone naturelle ;
- ouverture à l'urbanisation d'une partie de la réserve foncière 2AUb appartenant au secteur arc ouest (entre la zone 1AUb actuelle des Factières et le vallon en creux de la Feilière), le solde de la réserve foncière étant reversé en zones A, pour les abords de l'exploitation agricole de la Feilière et N pour ce qui concerne le vallon marqué par la présence de zones humides ;
- ouverture à l'urbanisation différée d'une partie de la zone 1AUb de la Malfaitière (entre la rue des Cèdres et la rue de la Malfaitière) compte tenu des renforcements de réseaux à prévoir, et notamment la sécurisation du débouché à prévoir sur la rue des Cèdres (D 80) situé dans un virage à l'entrée de l'agglomération en provenance du Fief-Sauvin ; le solde de la zone 1AUb (au sud de la rue de la Malfaitière) est intégré à la zone N (présence de zones humides, insuffisance des réseaux …) ;

- abandon de la réserve foncière 2AUb (13 ha environ) située au sud de la rue du Vigneau, face à l'aire d'accueil des gens du voyage, dans la mesure où la satisfaction des besoins a été recherchée ailleurs qu'aux environs de 2 exploitations agricoles implantées aux Grandes Places et que sur des parcelles agricoles irriguées ;
- reconfiguration du zonage à la frange sud de l'agglomération de Beaupréau, aux abords de la 2x2 voies, entre la rue de l'Hippodrome et l'écart de la Haute Prée : suppression de la zone 1AUe aux abords de la Haute Prée en raison des difficultés d'accès à la zone (seul le stade existant est reversé en zone UE), réduction de l'emprise de la zone 1AU au sud du lycée public au profit d'une zone 2AU allant jusqu'à la rue de l'Hippodrome et à la déviation de Beaupréau ; cette réserve foncière 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après renforcement de la desserte par les réseaux et définition d'une programmation plus précise du devenir de cet espace, qui pourrait permettre le confortement de l'offre en équipements (collège public ? pôle d'échange multimodal (si difficulté de maîtrise foncière aux abords du rond-point de l'Anjou ? …), la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat profitant de la proximité de bon nombre d'équipements …
- au sein de l'enveloppe urbaine, d'autres évolutions plus modestes ont été également apportées, comme par exemple l'extension modérée de la zone UE de la Loge aux environs de l'Hôtel de Ville afin d'y permettre le confortement de l'offre en équipements, la suppression de la zone UBy à l'ouest du centre-ville, entre la rue du Vigneau et la rue des Cèdres, de manière à prévenir de possibles cohabitations difficiles, au profit de zonages UB et UY, et d'un secteur 1AUh en renouvellement urbain en lieu et place d'une scierie, ou encore l'identification de la vocation équipement d'emprises existantes (collège, lycée, hôpital, salle de sports …) …

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- création de 2 secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées Ayc aux abords de la D 752 en direction de Saint-Pierre-Montlimart afin de permettre la mise en œuvre de projets au Grand Angibou et aux Berruers pour des sites de fertilisants organiques ;
- identification de 3 secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées Ntc au droit de 3 moulins sur l'Evre (la Gobinière, Jousselin et de Moine) de manière à permettre leur valorisation touristique, conformément aux objectifs formulés dans le PADD ; les débordements de l'Evre pouvant être soudains mais de courte durée, il convient de veiller à ne pas créer de

surfaces habitables sous le niveau des plus hautes eaux connues (cf. atlas de zones inondables de l'Evre) de manière à ne pas exposer les personnes et les biens lors de l'occurrence de la crue ;

- aux abords de la D 752 en direction de Saint-Pierre-Montlimart afin de permettre la mise en œuvre de projets au Grand Angibou et aux Berruers pour des sites de fertilisants organiques.

La Chapelle-du-Genet

Au niveau du bourg :

- ouverture à l'urbanisation d'une partie de la vaste réserve foncière 2AU (4,2 ha environ) située au nord-ouest du bourg : zone 1AUh du Cormier, et restitution du solde excédentaire à l'ouest du cimetière à la zone A ;
- intégration de fonds de parcelles bâties à la zone UB car ne relevant pas de zones agricoles ;
- remise en cause de la réserve foncière 2AU au sud du bourg, en raison notamment des difficultés à la desservir, au profit d'un zonage Nl englobant le plan d'eau voisin ;
- suppression de l'emprise 1AUe dans le prolongement du stade et de la maison des loisirs, faute de besoins en équipements à venir (du fait de la proximité du bourg avec les équipements de Beaupréau et l'aménagement en cours d'une liaison douce sécurisée entre les 2 communes déléguées) au profit de la zone A ;
- abandon de la réserve foncière 2AUy pour l'extension de la ZA La Source au profit de la zone A, faute de besoins, la zone UY qui lui fait face accueillant par endroits déjà davantage d'habitations que d'entreprises (d'où le reclassement du secteur concerné en zone UB).

Au sein de la deviation de Beaupreau : cf. Beaupreau.

Geste

Au niveau du bourg :

- classement en zone naturelle N et Nj des abords de la Sanguèze (intégrant des zones humides et des zones inondables), y compris dans la traverse du bourg, en lieu et place d'un classement UA ;
- réduction de l'emprise de la zone UB au profit de la zone N aux abords de la rue de la Loire du fait de la présence d'une zone humide ;
- réduction de l'enveloppe UB au nord-ouest du bourg (au nord de la rue des Jonquilles) au profit d'un secteur à urbaniser 1AUh permettant la mise en œuvre d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement au travers la définition d'une OAP et de la zone N pour la parcelle située au-delà de la haie à préserver et dont le classement UB était abusif (absence de desserte) ;
- bascule en réserve foncière 2AUh de vastes emprises 1AU et UB (7,3 ha environ) situées à la frange nord du bourg (secteur des Vignes et Saint-Julien), en raison d'une insuffisance des réseaux à faire face à la réalisation d'au-moins 125 habitations nouvelles sur ces emprises ;
- réduction de l'emprise UB à l'entrée est du bourg au long de la route de Beaupréau au profit de la zone N de manière à préserver le caractère arboré de cette entrée de ville ainsi que les aménagements routiers réalisés sur la D 756 pour réduire la vitesse en entrée d'agglomération ;
- affirmation du projet de renouvellement urbain du site Déchaisière (friche industrielle) initiée par l'implantation de la maison de santé et de la pharmacie au long de la rue d'Anjou par un classement en zone UB (abords de la rue d'Anjou) et 1AUh des emprises concernées en lieu et place d'un zonage UYa ;
- réduction de la profondeur de la ZA de la Félicité (zone UYa), calée sur la haie à préserver, en raison d'une absence de besoin exprimé et d'une desserte inexistante de ces emprises, au profit de la zone A ;
- abandon de la réserve 2AU limitrophe des zones d'activités au sud-est du bourg, entre les routes de Beaupréau et de Villedieu, dans un souci de maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain ;

- suppression des zones 1AU et 2AU délimitées au sud du bourg (emprise globale de 7,5 ha environ), à l'ouest de la D 67, non loin de l'exploitation agricole de la Hemerie, dans un souci de maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- forte réduction de l'emprise de la ZA Sainte-Geneviève, ne conservant des 39,7 ha classés jusqu'alors en zone UYb que 12,1 ha en zone UY, de l'ordre de 4,5 ha en réserve foncière 2AUy, et 0,5 ha environ en STECAL Nyc, en raison d'un rythme de commercialisation assez lent de la ZA ;
- concernant d'autres implantations d'activités situées hors bourg et hors ZA, il a été décidé de les classer en STECAL Ayc et non plus en zone UYa ou UYb, en raison de l'absence de caractère urbain et de ces sites isolés.

JALLAIS

AU NIVEAU DU BOURG :

- mise à profit de la disparition de l'exploitation agricole du Bordage pour donner de l'épaisseur au bourg, à proximité des équipements de centre-bourg, par la création d'une zone 1AUh sur des emprises jusqu'alors agricoles ;
- mise à profit de la création de la zone 1AUh ci-avant pour abandonner la réserve 2AU définie au sud-ouest du bourg, au-delà de la vallée du Montatais, sur des terrains escarpés difficiles d'accès ;
- classement en zone UB de terrains classés jusqu'alors en zones à urbaniser mais dorénavant urbanisés : lotissement Brin de Campagne ainsi qu'à l'ouest de la rue Gallet et au sud de l'avenue Chaperonnière, avec maintien d'une OAP sur le fonds de jardin d'une unité foncière bâtie présentant un potentiel de densification, dans une optique de maîtrise de la consommation foncière ; ainsi, s'il doit se faire quelque chose sur ces emprises, il est demandé qu'il soit mise en œuvre un nombre de logements respectant les densités recommandées par le SCoT ;
- classement en zone UY de la ZA le Bordage 2 dorénavant viabilisée, en lieu et place d'un zonage 1AUy ;
- abandon de la zone 1AUy à l'entrée est du bourg, face à la ZA du Bordage, de manière à préserver le caractère naturel de l'entrée de bourg en provenance de Chemillé côté vallée du Montatais, et préserver une ouverture visuelle sur le château ;
- préservation de la qualité paysagère de l'entrée ouest du bourg (aménagements sécuritaires, caractère verdoyant) par un classement en N des vastes parcelles bâties situées à l'ouest de la route d'Andrezé (D 91), en lieu et place de zonages UB, A et Ah ;
- déclassement de UE en Ne de la station d'épuration implantée aux abords du Montatais, en raison de l'absence de caractère urbain du site ;
- réduction de la profondeur des zones UB et UE aux abords de la vallée du Montatais, au sud de la rue Henri IV et à l'est de la rue du Pont Piau (MFR), pour des raisons d'accessibilité difficile, et de préservation de la coulée verte aux abords du Montatais (zonage Nl).

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- classement en STECAL Ayc et non plus en zone UY de l'activité de services agricoles implantée au long de la route de Beaupréau, avec extension de l'emprise pour répondre au besoin d'extension de l'entreprise ;
- extension du STECAL Ayc (précédemment Ny) de Champmaison, de manière à permettre le développement d'une entreprise de travaux agricoles et travaux publics ;
- reconnaissance d'un STECAL Ayc au droit d'un garage automobile situé au long de la D 15 entre Jallais et La Jubaudière (jusqu'alors situé en zone A), de manière à lui autoriser une extension ;
- identification d'un STECAL Ntc à la Bouguinière (aux abords de la vallée du Montatais) de manière à permettre la mise en œuvre d'un projet touristique en lien avec la valorisation d'une prestigieuse collection automobile ;
- réduction de l'emprise de la zone UY au sein du village de Notre-Dame-des-Mauges au profit de la zone A, en raison de l'absence de besoin particulier de développement économique à cet endroit ;
- déclassement de 1AUl en Nl du site de l'étang du Bois Ham (ou la Coudraie), avec réduction de l'emprise aux aménagements existants.

La Jubaudiere

Au niveau du bourg :

- ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser de la Gautrêche (1AUh), en lieu et place d'une réserve foncière 2AU, avec extension à des parcelles contiguës (bâties ou non) classées en zone UB, de manière à les intégrer à la réflexion d'ensemble et permettre de les desservir depuis l'opération à venir et non depuis l'allée privée menant au centre de formation et au centre éducatif fermé de la Gautrêche ;
- classement du parc de la Gautrêche en Nl (au lieu de N et d'une petite zone Nl) de manière à affirmer la vocation de loisirs de ce poumon vert aux abords immédiats du bourg et d'y permettre des aménagements légers de type parcours sportif par exemple ;
- classement en zone N des aménagements paysagers réalisés au sein du bourg (étangs du Soleil Levant), entre la rue d'Anjou et l'avenue du Clos ;
- réduction de l'emprise de la ZA du Parc (UY), au nord de la rue du Parc, au profit de la zone N, du fait de la proximité de la station d'épuration et de la proximité de l'Evre, dont il convient de préserver le caractère naturel et la valorisation touristique ;
- intégration de la zone 1AUy située à l'entrée sud du bourg (abords D 15) à la zone UY contiguë, les aménagements étant maintenant réalisés ;
- préservation de l'entrée sud-ouest du bourg, route de Bégrolles, par un déclassement d'une zone UE en Nl de l'aire de pique-nique aménagée aux abords du ruisseau du Pont des Landes, et abandon de la zone UB délimitée au droit de jardins en extension linéaire du bourg, au profit d'une protection des jardins en Nj.

Le Pin-en-Mauges

Au niveau du bourg :

- le PLU du Pin-en-Mauges était le seul à se distinguer par des noms de zones différents des autres (par exemple Uc au lieu de UA, Up au lieu de UB, Ua au lieu de UY), il a été fait le choix d'utiliser les noms de zones plus fréquemment utilisés par ailleurs, même si la terminologie utilisée au Pin était intéressante (a en références à activités, c à centralité, p à périphérie) ;
- affirmation de la coulée verte parcourant le bourg d'est en ouest, depuis la Sablière jusqu'au ruisseau de Cache Souris, qui se traduit par une réduction des emprises UB et 1AUpg au profit d'emprises protégées N et Nl, le sous-zonage Nl étant cantonné à la partie située à l'ouest de la rue de la Marchaiserie ;
- intégration à la zone UB du secteur 1AUp (le Bois) aujourd'hui bâti ;
- abandon d'un vaste secteur 1AUl (13,7 ha environ) défini sur la frange est du bourg, au profit de zones A et N (selon la présence ou non de zones humides majeures), le centre équestre étant classé en zone A ;
- réduction de l'emprise de la zone UE à l'est de la rue Notre-Dame de Bon Secours au profit de la zone N, du fait de l'identification de zones humides ;
- réduction de l'emprise de la zone 1AUp du Petit Anjou (dorénavant 1AUh) et de la profondeur de la zone UB limitrophe pour tenir compte des distances à respecter par rapport au parc éolien des Aulnaies (pas de nouvelles habitations à moins de 500 mètres d'une éolienne) ;
- intégration d'une partie de la zone 1AUa aujourd'hui viabilisée à la zone UY du Cormier et restitution du solde à la zone A faute de besoins supplémentaires à court ou moyen terme ;
- classement en STECAL Ayc et non plus en zone Ua des bâtiments d'activité situés à l'Aiguillée, à l'entrée nord-ouest du bourg ;
- abandon de la vaste réserve foncière 2AU (de l'ordre de 12,1 ha) définie à la frange sud-ouest du bourg, entre l'Aiguillée au nord et l'avenue des Mauges (D 762) au sud, faute de besoin dans l'immédiat (terres agricoles reclassées en zone A).

Sur le reste du territoire communal :

- classement en STECAL Ayc et non plus en zone Ua de l'activité implantée légèrement en retrait de la D 762 en direction de Beaupréau, avec réduction de l'emprise destinée au développement de l'entreprise en raison de la délimitation de zones humides ;
- classement en STECAL Ayc et non plus en zone Ua de l'activité implantée à la Tuilerie au long de la D 762 en direction de Ste-Christine, en raison de l'absence de caractère urbain du site ;
- réduction de l'emprise du STECAL Nds (dorénavant Nsc) délimité au droit de l'institut psychothérapique de la Ménantière, l'emprise au sein du parc arboré suffisant à répondre aux besoins de développement de l'équipement sans avoir besoin de prélever de nouvelles terres agricoles.

LA POITEVINIERE

AU NIVEAU DU BOURG :

- affirmation de la coulée verte parcourant le bourg du nord ou sud (vallée du Rez Profond), par un classement en zone N, Nj ou Nl des emprises correspondantes, qui se traduit par une coupure d'urbanisation au sein de la zone UA aux abords de la rue Perdriau ;
- intégration de fonds de parcelles bâties à la zone urbaine UB, ces fonds de parcelles ne présentant plus de caractère agricole ;
- réduction de l'enveloppe UB à l'entrée nord du bourg au profit de la zone N en raison de la délimitation d'une zone humide aux abords du Rez Profond ;
- restitution à la zone A des emprises 1AUe délimitées entre le stade et la rue Foulques Nerra, faute de besoin en équipement supplémentaire identifié ;
- abandon de la réserve foncière 2AU de la Grande Papellerie, faute de besoin particulier à court ou moyen terme ; les terres agricoles sont donc reclassées en A ;
- ouverture à l'urbanisation d'une partie de la réserve foncière de la Trébuchetterie (évolution du zonage de 2AU vers 1AUh), afin notamment d'y permettre un aménagement d'une aire de stationnement aux abords du chemin de la Pinarderie, afin de faciliter la circulation d'engins agricoles (la voie assurant la desserte de l'exploitation agricole du Grand Marais) ; la partie sud de la réserve foncière est réintégrée en zone UB, avec préservation du caractère arborée de la propriété donnant sur la rue Perdriau ;
- suppression de la zone 1AUy prévue pour l'extension de la ZA du Petit Gazeau à l'entrée sud du bourg, faute de besoin exprimé, la parcelle agricole correspondante étant reclassée en zone A.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- classement en STECAL Ayc de l'entreprise de travaux agricoles et travaux publics de la Grande Richaudière afin de répondre à ses besoins de développement ;
- déclassement de UYe en STECAL Adc, avec légère réduction d'emprise, du site identifiant le centre d'enfouissement et la déchetterie du Bois Archambault ; malgré la réduction d'emprise, le STECAL couvre encore une superficie importante car l'entreprise a formulé des besoins de construction de bâtiments supplémentaires sans être en mesure de les localiser précisément pour l'instant, la définition d'une emprise au sol très faible permettant néanmoins de limiter les possibilités de construction.

SAINT PHILBERT-EN-MAUGES

AU NIVEAU DU BOURG :

- réduction de l'emprise UY délimitée à la frange nord du bourg, au profit de la zone A, faute de besoin de développement économique particulier ;
- délimitation d'une emprise UE au cœur du bourg délimitant les équipements existants entre l'église et le cimetière, en lieu et place de zonages U et ND ;

- disparition de la zone NAu délimitée à la frange nord du bourg, le lotissement existant (rue du Père Poirier) étant intégré à la zone UB alors que le solde toujours valorisé par l'agriculture est restitué à la zone A, faute de besoin particulier ;
- disparition de la zone NAu délimitée à la frange est du bourg, le lotissement existant (rue de l'Arondeau) étant intégré à la zone UB, une partie étant conservée en réserve foncière 2AUh et le solde reversé à la zone A, faute de besoin particulier et pour tenir compte des problèmes de desserte ;
- affirmation de la limite à l'extension du bourg jouée par la rue des Cèdres (D 146) avec un classement en zone N des terrains situés à l'ouest caractérisés par leur caractère naturel (présence de mares, étangs et zones humides ; les deux maisons situées de l'autre côté de la voie, dans le virage d'entrée de bourg, sont donc rattachées à la zone N, y autorisant l'évolution du bâti existant, mais pas d'habitation nouvelle, au lieu d'un classement U ;

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- classement en STECAL Adc de la carrière du Guichonnet reconvertie en installation de stockage de déchets inertes, afin de permettre des constructions nouvelles en lien avec l'évolution de la destination du site.

VILLEDIEU-LA-BLOUERE

AU NIVEAU DU BOURG :

- déclassement des emprises UY (de l'ordre de 16,7 ha) à l'entrée sud du bourg, dans le prolongement de la ZA du Landreau, avec restitution des emprises correspondantes aux zones A et N, avec maintien de seulement 4,3 ha environ en zone à urbaniser 1AUy ; ces évolutions résultent d'un besoin de développement modéré de ce parc intermédiaire, les entreprises privilégiant le ZA du Petit Lapin aux abords de la 2x2 voies de Cholet à Nantes
- réduction de l'emprise UY à l'entrée nord du bourg, faute de besoin d'extension de la ZA de la Noblière, et de manière à préserver la qualité de l'entrée de ville, calée sur une haie à préserver ;
- réduction de l'emprise de la zone UY délimitée au sein de l'agglomération de la Blouère en raison de l'arrêt annoncé très récemment de l'activité Terrena ; afin d'inciter à reconvertir cette friche industrielle vers une vocation habitat, une partie de la zone UY est reclassée en UB (une partie est également reversée à la zone N contiguë) de manière à afficher une vocation résidentielle future et mettre en œuvre (si nécessaire) une dépollution du site adaptée à la vocation future des terrains ; néanmoins, faute d'avoir eu le temps de bien réfléchir à l'évolution future de ces emprises, un périmètre d'étude à 5 ans y a été défini ;
- à proximité du Grahaut, réduction de l'emprise de la zone UB d'une superficie voisine de 0,4 ha au profit de la zone N, car la parcelle en question n'est pas desservie (au regard des densités recommandées par le SCoT, il y serait attendu la production de 8 logements minimum) ;
- abandon de la réserve foncière 2AUb délimitée au nord de l'urbanisation bordant les rues des Moneries et du Christ Roi au profit de la zone A, en raison de l'absence de besoin particulier et d'une forme urbaine difficile à concevoir pour cet épaississement du bourg ;
- préservation de l'intérêt patrimonial du manoir situé à l'angle des rues du Christ Roi et des Chevaliers de Malte, par un classement le rattachant à la zone N contiguë ; dans une optique similaire, la chapelle St-Joseph du Chêne et l'esplanade qui lui fait face sont aussi classées en N alors que jusqu'alors ces édifices étaient « noyés » au sein de la zone UB, sans affirmation particulière de leur caractère à préserver ;
- réduction de l'emprise de la zone UE du stade au profit des zones A et N limitrophes en raison de l'absence de besoins exprimés ;
- réduction de l'emprise de la réserve foncière 2AUb (dorénavant 2AUh) délimitée à la frange ouest du bourg de manière à la caler sur des limites parcellaires ;
- abandon de la réserve foncière 2AUb délimitée en partie sud du bourg (au sud de la rue des Brosses), au profit de la zone, de manière à maîtriser la consommation foncière et valoriser les potentiels importants en renouvellement urbain ;
- intégration du projet de renouvellement urbain du Grand Pré dans une seule et même zone 1AUh, alors que jusque-là l'opération était scindée en deux petites zones 1AUa de part et d'autre d'une zone UB ;
- déclassement d'un fonds de parcelle UB non accessible en N à la Faucherie ;

- affirmation de la protection de poches de jardins et de parcs arborés au sein de l'agglomération au moyen de trames protectrices plutôt que par un zonage Nj qui semble peu adapté en milieu urbain.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- classement en STECAL Ayc et non plus en zone UYa de l'activité industrielle implantée aux abords de la D 756 à la Belle Etoile, avec extension de l'emprise pour répondre au besoin d'extension de l'entreprise.

EN TERMES DE REGLEMENT

En termes de règlement, l'exercice de comparaison est extrêmement difficile en ce sens que l'on part de 9 PLU différents (avec parfois une nomenclature des zones et des secteurs pas homogène, mais surtout avec des auteurs et des dates de réalisation bien différents) et d'un POS.

En outre, la collectivité ayant délibéré pour appliquer les mesures issues du décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le nouveau règlement du PLU est structuré autour de trois grands axes :

- l'affectation des zones et la destination des constructions,
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- les équipements et les réseaux.

Avec la réforme, le règlement doit être proportionné aux enjeux. En outre, tous les articles du règlement sont dorénavant facultatifs et la nomenclature utilisée jusqu'alors devenue obsolète n'a pas été remplacée par une nouvelle nomenclature imposée.

De ce qui précède, autant dire qu'il n'est pas possible de comparer des règlements qui ne sont pas comparables.

Le règlement du PLU de Beaupréau-en-Mauges est structuré en 5 axes :

- 4 axes concernant respectivement les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), comprenant chacun 2 parties : l'affectation des zones et la destination des constructions, ainsi que les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères, le volet équipements et réseaux étant traité dans l'axe transversal ;
- 1 axe transversal valable pour toutes les zones.

En introduction au règlement, est annexé le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, qui présente un certain nombre de définitions utiles à la compréhension des règles formulées dans le règlement et qui apporte des précisions utiles pour l'emploi de ces définitions.

Ce lexique national est complété par quelques définitions supplémentaires adaptées au contexte local.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans cette première partie du règlement, on retrouve :

- un rappel de dispositions du Code de l'urbanisme qui continuent de s'appliquer même en présence d'un règlement de PLU ;
- un rappel des dispositions relatives à l'archéologie ;
- des alternatives possibles à l'application des règles concernant les équipements d'intérêt collectif, les services publics, ainsi que les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- des dispositions applicables (et des recommandations utiles) dans les zones exposées à des risques naturels (exposition au radon, risque sismique, tassements différentiels des sols argileux, risque d'inondation) ;
- des dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques concernant tout ou partie des zones du PLU ;
- des dispositions règlementaires relatives à la desserte par les voies publiques ou privées ;
- des dispositions règlementaires relatives à la desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux de communications électronique, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) et la collecte des déchets.

En parallèle de l'élaboration du PLU, la commune nouvelle a réalisé son zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Ces zonages sont annexés au PLU et doivent être pris en compte comme il se doit.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES ZONES ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En préambule, il est nécessaire de préciser qu'à l'issue de la réforme, le PLU se limite désormais à 5 destinations mais 20 sous-destinations. Il semble également indispensable de consulter le guide de la modernisation du contenu du PLU édité par le ministère du logement et de l'habitat durable pour comprendre l'objet réel de chacune des sous-destinations, qui n'est pas évident de prime abord : par exemple, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne concerne pas les activités artisanales de type maçonnerie, menuiserie, peinture …, qui sont rattachées à la sous-destination « industrie », alors qu'elle vise le commerce de détail, qui s'entend de l'épicerie à l'hypermarché !

CONCERNANT LES ZONES A VOCATION MIXTE DU PLU : UA, UB ET 1AUH

Les zones UA, UB et 1AUh sont des zones au sein desquelles la mixité fonctionnelle est recherchée. La règle est donc d'autoriser la plupart des destinations, usages des sols et natures d'activité possibles. Non recensées dans ces zones, les exploitations agricoles et forestières y sont néanmoins interdites, les zones A et N leur étant réservées.

Certains usages, affectations des sols ou natures d'activités qui n'ont pas leur place dans ces zones sont également interdites. Néanmoins, comme il n'est pas possible de tout prévoir à l'avance, il est aussi mentionné que certaines activités sont autorisées sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage. Ainsi, par exemple, au sein de la sous-destination « industrie », une activité d'électricité générale ou de peinture en bâtiments pourra trouver place alors qu'une activité de tailleur de pierre ou une scierie pourra ne pas y être admise.

Des particularités peuvent également concerner tout ou partie de ces zones, telles que des périmètres d'inconstructibilité (L. 151-41 5° CU), des orientations d'aménagement et de programmation, des mesures de préservation de la mixité fonctionnelle et sociale (logement locatif social, diversité commerciale, …).

CONCERNANT LES ZONES A VOCATION PLUS SPECIFIQUE : UC, UE, UY, 1AUE, 1AUY, 2AU, A ET N

Mis à part les secteurs UEa et UYc qui ont une vocation plus large, sans toutefois pouvoir être comparés aux zones UA, UB ou 1AUh, ces zones ont une vocation bien plus spécifique : UC pour les commerces, UE et 1AUe pour les équipements, UY et 1AUy pour les activités artisanales et industrielles, 2AU pour des réserves foncières à préserver dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, A pour les activités agricoles et N pour la préservation des milieux naturels et l'exploitation de la forêt. Les règles visent donc à autoriser les destinations, usages des sols et natures d'activité en rapport avec la vocation de la zone.

Concernant les zones agricoles, naturelles et forestières, il est rappelé que si les habitations existantes peuvent faire l'objet d'évolutions dans les limites permises par l'article L. 151-12 CU, ce n'est pas le cas d'autres destinations telles que relevant par exemple des destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». C'est pourquoi, afin de pouvoir autoriser des constructions nouvelles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières. Ces délimitations conservent un caractère exceptionnel dans la mesure où l'on ne dénombre que 31 STECAL pour 10 communes déléguées, soit une moyenne de 3 STECAL par commune déléguée, pour une superficie totale de 115,7 ha, dont 61,6 ha pour les seuls STECAL Adc (déchetterie, centre d'enfouissement et installation de stockage de déchets inertes en reconversion d'une carrière), soit 0,5% de la superficie des zones A et N.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CONCERNANT LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est traduite par le classement de 94,4% du territoire communal en zones A et N. En outre, la préservation du caractère bocager de la commune nouvelle a conduit à protéger le réseau de haies pour des motifs d'ordre écologique, ainsi que certains boisements.

Ces mesures contribuent donc à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Par ailleurs, au sein des zones urbaines ou à urbaniser (5,6% du territoire communal), des dispositions règlementaires spécifiques portées aux documents graphiques sont venues conforter ces principes avec la protection de parcs, de poches de respiration arborées, de poches de jardins …

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, confortée en milieu urbain, par le maintien de poches de respiration a permis de définir des mesures ambitieuses par ailleurs en matière de renouvellement et de densification des tissus urbains.

C'est pourquoi, sous réserve du respect du règlement de voirie départementale de Maine-et-Loire, le règlement n'impose pas de recul particulier des constructions par rapport aux voies, invitant même à une implantation à l'alignement au sein de la zone UA. Il en est de même pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement n'imposant pas de retrait particulier (à l'exception des constructions au sein des zones UY au contact de zones UA et UB), invitant même à construire sur une limite latérale au sein des zones UA, UB et 1AUh. Cette mesure vise à structurer les tissus urbains et à faciliter l'évolution ultérieure des constructions.

Toujours dans cette optique de favoriser la densification des tissus urbains, le PLU a défini des règles de hauteur maximale des constructions souvent plus hautes que ce qui était admis jusqu'alors, de manière à inciter à inverser la tendance actuelle qui est plutôt de construire à l'horizontal.

CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des dispositions spécifiques ont été édictées pour assurer la préservation des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique en application de l'article L. 151-19 CU.

Pour le reste, les règles édictées s'attachent à protéger plus strictement le bâti ancien de caractère, que l'on retrouve principalement au sein des zones UA, A et N. Pour ce qui concerne le tissu urbain ancien de Beaupréau, couvert par un site patrimonial remarquable, il n'a pas été défini de dispositions spécifiques, considérant que la servitude correspondante s'imposait aux règles du PLU.

CONCERNANT LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles définies visent à travailler l'implantation des constructions nouvelles de manière à préserver autant que faire se peut les arbres existants et à recourir à des clôtures arbustives sous la forme de haie d'essences indigènes à caractère champêtre ou floral.

Une attention particulière est également apportée au traitement des aires de stationnement, en privilégiant ou la plantation d'arbres de haute tige apportant de l'ombre en été ou l'implantation d'ombrières photovoltaïques répondant au même objectif, mais permettant aussi la production d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, conformément aux orientations décidées dans le cadre du zonage d'assainissement pluvial, le règlement a traduit les ambitions d'aller vers une gestion intégrée des eaux pluviales par la définition de coefficients maximum d'imperméabilisation différenciés selon la morphologie des tissus urbains (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU pour davantage d'explications sur la mise en œuvre de ces mesures).

CONCERNANT LE STATIONNEMENT

Le PLU s'est attaché à proposer des mesures en faveur d'alternatives à la voiture individuelle. Il parait néanmoins inéluctable que ce mode de transport reste majoritaire dans les années futures avec l'essor des véhicules hybrides, électriques ou à hydrogène.

Au sein des zones UB et 1AUh, le règlement impose des infrastructures pour le stationnement des vélos dans le cadre de constructions d'immeubles collectifs ou de bureaux.

Concernant le stationnement automobile, le règlement précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Néanmoins, au sein des zones UA, il n'est pas imposé de création de place de stationnement en cas de création de logement au sein du bâti existant et il n'est exigé qu'une place en cas de construction de logement neuf, dans le but de faciliter l'apport de populations nouvelles en centre-ville ou centre-bourg. En revanche, dans les zones UB et 1AUh, malgré l'objectif de densification de ces espaces, il est néanmoins imposé la réalisation de 2 places de stationnement (hors dérogations prévues à l'article L. 151-35 CU) de manière à éviter un engorgement du domaine public.

PARTIE 8: LES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, il est donc nécessaire de définir des indicateurs de suivi, qui doivent permettre :

- de vérifier que les effets du PLU sont conformes aux prévisions faites lors de son élaboration ;
- d'identifier les éventuels impacts négatifs imprévus de la mise en œuvre du PLU ;
- de suivre la mise en place des mesures de réduction et de compensation et s'assurer de leur efficacité.

Il est donc nécessaire de cibler les indicateurs reflétant les impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire, le dispositif de suivi devant rester proportionné aux enjeux du document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Nombre de logements construits	Sitadel, données MAJIC, Mauges communauté	Annuelle	120 logements en moyenne annuelle Près de 80% dans les polarités principales et secondaires 35% minimum au sein des enveloppes urbaines
Densité logements/ha	Sitadel, données MAJIC, Mauges communauté	Annuelle	Densité minimale / recommandée : Polarité principale (20 / 25 logements / ha) Polarité secondaire (17 / 20 logements / ha) Polarité de proximité (14 / 17 logements / ha)
Consommation d'espace pour l'habitat	Sitadel, données MAJIC, Mauges communauté	Annuelle	< 4,6 ha / an en moyenne annuelle
Changements de destination en A et N	Mauges communauté	Annuelle	57 potentiels pré-identifiés au sein des zones A et N
Surfaces commercialisées en ZA	Sitadel, données MAJIC, Mauges communauté	Annuelle	3,7 ha en moyenne annuelle sur 5 ans (2013-2017)
Consommation d'espace en ZA	Sitadel, données MAJIC, Mauges communauté	Annuelle	< 1 ha / an en moyenne annuelle

ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Evolution de la vacance des logements	INSEE	Annuelle	≤ 699 logements vacants (année 2015)
Production de logement locatif social	RPLS, Mauges communauté	Annuelle	10 à 15% de logements locatifs sociaux, soit en moyenne annuelle entre 12 et 18 LLS
Diversité des typologies bâties	Sitadel, données MAJIC, Mauges communauté	Annuelle	≥ 19 logements individuels groupés et 8 logements collectifs en moyenne annuelle

MOBILITE

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Création de pistes cyclables	Commune, ATD	Annuelle	Linéaire aménagé / an

BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Défrichement	Commune	Annuelle	Superficie boisée défrichée / an
Préservation du bocage	Commune	Annuelle	Linéaire de haies arraché et mesures compensatoires mises en œuvre