



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Beaupréau-en-Mauges (49)

N°MRAe PDL-2023-7234

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021 et du 19 juillet 2023 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 28 juillet 2023 relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges présentée par le maire de la commune de Beaupréau-en-Mauges, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 3 août 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 15 septembre 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges :

- la commune de Beaupréau-en-Mauges a été créée le 15 décembre 2015 par la fusion des dix communes suivantes : Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère. Cette nouvelle commune compte 23 419 habitants (INSEE 2019) dont 2 581 habitants pour Villedieu-la-Blouère ;
- la commune de Beaupréau-en-Mauges se situe sur le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013 et son plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 28 octobre 2019. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale produit en janvier 2019 sous le numéro 2019-3795¹.
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU vise à permettre la réhabilitation d'une friche industrielle en vue de son intégration dans un projet global de création d'un nouveau quartier d'habitat. L'emprise foncière de ce projet se positionne sur la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère, sur l'ancien site industriel Terrena, dit également « site du Bois-Château ».
- Afin d'en permettre la réalisation, les évolutions suivantes sont nécessaires :
 - adapter le PADD en excluant l'ancien site industriel Terrena des « *secteurs à vocation d'activités à préserver voir développer* », secteurs reportés au niveau de la cartographie présentant la structuration et le maillage du territoire. Intégrer l'opportunité de revaloriser les anciennes friches industrielles, agricoles ou sites industriels sous exploités ;

1 Avis n°2019-3795 : https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019-3795_avis_mrae_signe.pdf

- supprimer un périmètre d'attente en vue de concevoir et développer un aménagement global ;
- réduire le périmètre de la zone UY pour un classement en UB d'une surface de 0,24 hectare.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles de l'évolution envisagée sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- l'emprise foncière motivant les évolutions du PLU envisagées correspond à une friche industrielle (site TERRENA) inventoriée en tant qu'ancien site industriel pollué. Le site est en cours de dépollution (travaux de démolition, curage, désamiantage) afin de pouvoir répondre aux normes attendues en vue d'un usage de type résidentiel avec jardin potager ;
- le site du projet se positionne dans la continuité nord du tissu urbain de la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère, à proximité immédiate du centre-bourg, dans un contexte caractérisé par des maisons d'habitation de type « faubourg » et « pavillonnaire » ;
- le projet d'aménagement global du secteur s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain cohérente avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays des Mauges qui retient « *l'objectif d'optimisation de l'espace urbain et de production de 30 % des logements au sein des enveloppes urbaines à l'échelle EPCI* ». En revalorisant une friche industrielle, le projet évite l'étalement urbain et contribue à préserver des espaces agricoles et forestiers.
- la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère est identifiée en tant que pôle secondaire à l'échelle du SCoT du Pays des Mauges, ce qui induit, pour tout projet d'aménagement résidentiel, un objectif minimal de densité de 17 logements par hectare.
- la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère ne se situe pas au sein ou à proximité d'un site Natura 2000 ni d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ; aucun lien fonctionnel n'existe entre le site du projet d'aménagement et les plus proches site Natura 2000 (ZSC Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes à 20 km) et ZNIEFF (ZNIEFF de type 2 « Étang de la Thevinère » à 2 km) ;
- le site du projet est traversé par un affluent de l'Avresne, actuellement canalisé et dont l'écoulement se fait de façon souterraine. L'objectif retenu est de renaturer ce cours d'eau ;
- le site est concerné par le périmètre de 500 mètres de protection aux abords d'un monument historique (croix stationnale du cimetière de La Blouère à 200 mètres au nord), ce qui induit une architecture de qualité pour le futur bâti ;
- la procédure de zone d'aménagement concertée retenue pour l'aménagement du nouveau quartier permettra :
 - d'établir un état initial de l'environnement sur la base d'inventaires thématiques robustes (notamment habitats, faune, flore, zones humides) ;
 - d'en optimiser l'urbanisation afin de satisfaire les exigences du SCoT . Un objectif chiffré de logements à réaliser sera utilement déterminé à l'appui d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui amorcera les principes d'aménagement du futur quartier.
 - d'adopter une conception durable concernant les modes de déplacements, la gestion de l'eau, des déchets, de l'énergie dans une approche qualitative cohérente avec les enjeux et attentes réglementaires en matière de préservation de l'environnement, la protection de la ressource, l'adaptation au changement climatique et la diversité des usages (lieux de respiration, usages récréatifs...) ;
 - de garantir une valeur architecturale et paysagère qualifiante au projet en substitution à l'ensemble bâti à caractère industriel banal qui constituait un marqueur visuel dans le paysage ;

Rend l'avis qui suit :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Beaupréau-en-Mauges rendra une décision en ce sens.

La MRAe recommande de compléter l'évolution du document d'urbanisme par la création d'une OAP permettant d'encadrer les principes d'aménagement, notamment la densité et le nombre de logements.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 25 septembre 2023
Pour la MRAe Pays de la Loire,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Bernard Abrial'.

Bernard ABRIAL

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2