

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

*Planification et Aménagement des Territoires – PAT
Sud-Ouest - Espaces Agricoles*

Bâtiment M

Référence : SUAR/PAT SO-EA-AV – 2019-148

Affaire suivie par : Anne VALLEE

anne.vallee@maine-et-loire.gouv.fr

Tél. : 02 41 86 63 15 – Fax : 02 41 86 82 76

Le Préfet,

à

**Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Rue Robert Schuman – CS 10063
Beaupréau
49602 BEAUPREAU-EN-MAUGES**

Angers, le 10 mai 2019

Lettre recommandée avec A.R.

Objet : notification de l'avis de la CDPENAF – réunion du 10 mai 2019

Vous avez transmis pour avis, au secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le dossier d'arrêt de projet du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges.

Au cours de sa réunion du 10 mai 2019, la commission a émis, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières mentionné à l'article L112-1-1 du code rural les avis suivants :

Au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme : dispositions réglementaires des zones A et N :

- sur les dispositions réglementaires relatives aux annexes des habitations : ***un avis favorable*** ;
- sur les dispositions réglementaires relatives à l'extension des habitations : ***un avis favorable sous réserve*** de limiter à 30 m² ou 30 % supplémentaires, y compris pour les STECAL Ayc, à partir de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, afin de prendre en compte les recommandations de la charte Agriculture et Urbanisme ;
- sur les dispositions réglementaires relatives aux abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, ***un avis défavorable***, en l'état. Il conviendra de réduire la surface des abris autorisés et d'en limiter la hauteur.

Sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitée « STECAL » (article L 151-13 du code de l'urbanisme) :

- **sur le règlement écrit des STECAL** : introduire des dispositions en zones A et N permettant de réglementer les droits à construire en prenant en compte la notion de capacité d'accueil limitée, de densité et d'insertion dans l'environnement ;
- sur la délimitation des **2 STECAL Adc** : *un avis favorable sous réserve* de réduire la taille des STECAL au strict besoin de construction et d'identifier le reste de la zone en sous-secteur ;
- sur la délimitation des **3 STECAL Ayc** (entreprise de services agricoles et entreprise de travaux agricoles à Jallais, entreprise ALFI au Pin-en-Mauges) : *un avis favorable sous réserve* d'adapter la taille de ces secteurs au strict besoin des entreprises et de fixer un pourcentage d'évolution par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes ;
- sur la délimitation des **11 autres STECAL Ayc** : *un avis favorable* ;
- sur la délimitation des **STECAL Nhc, Nhl et des 3 STECAL Nlc** : *un avis favorable sous réserve* de limiter la taille de ces secteurs au besoin de construction ;
- sur la délimitation du **STECAL Nsc et des 3 STECAL Ntc** (Château de la Morinière à Andrezé, moulins de Moine et Jousselin à Beaupréau) : *un avis favorable sous réserve* de réduire la taille de ces secteurs au plus près du bâti existant ;
- sur la délimitation des **STECAL Nec, Nmc, des 3 autres STECAL Ntc** (moulin de la Gobinière à Beaupréau, site du Bardeau à Gesté et de La Bouguinière à Jallais) et le **STECAL Nyc** : *un avis favorable*

Au titre de l'auto-saisine, article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, le rapporteur propose d'émettre les recommandations suivantes visant à éviter un étalement urbain, à retarder les effets négatifs du développement urbain et à mieux préserver les espaces agricoles et naturels :

1°) Sur le développement résidentiel :

- rééquilibrer la production de logements sur la durée de vie du PLU en limitant à environ 50 % le potentiel de construction en zone U et 1AU à la date d'approbation du PLU. Les autres opérations seront ouvertes à l'urbanisation ultérieurement (2AU) en fonction des ventes réalisées afin de différer les impacts sur l'activité agricole ;
- compléter les O.A.P. en incitant les aménageurs à prendre en compte les niveaux de densité recommandée au SCOT, notamment dans les polarités ;
- introduire dans le PLU un dispositif (programmation des opérations) opposable aux aménageurs afin de garantir la réalisation, en priorité, des opérations prévues dans les enveloppes urbaines plutôt qu'en extension ;
- prendre en compte l'état et la capacité des ouvrages d'assainissement de La Jubaubière en classant en 2AU les secteurs prévus en extension.

2°) Sur le développement économique, au vu des disponibilités importantes sur l'ensemble des zones d'activité de Beaupréau-en-Mauges :

- ne pas ouvrir de surfaces d'urbanisation supplémentaires sur la zone artisanale de « la Grande Lande » à Andrezé, celle-ci n'ayant pas, au sens du SCOT, vocation à se développer.

3°) Sur la préservation des espaces agricoles :

- pour le secteur situé à la jonction de La Chapelle-du-Genêt/Beaupréau le rapport de présentation ne définit pas de besoin précis, il ne justifie pas la nécessité de prélever 8 ha sur la zone agricole,
=> justifier le besoin d'extension de 8 ha au rapport de présentation ;
- pour les 11 bâtiments susceptibles de changer de destination ne prenant pas en compte le 4^{ème} critère de la Charte Agriculture et Urbanisme destiné à limiter l'impact sur l'activité agricole :
=> apporter au projet les justifications nécessaires à l'identification de ces bâtiments.

4°) Sur la préservation des espaces naturels :

- délimiter les cœurs de biodiversité majeurs au sein d'un sous-zonage plus protecteur que la zone naturelle indifférenciée N, afin de garantir leur préservation sur le long terme, en y limitant les affouillements et exhaussements selon des conditions réglementaires à définir par la collectivité ;
- identifier et maintenir la protection des boisements d'une surface inférieure à 4 ha au titre des espaces boisés classés (EBC) ou à minima au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, en intégrant au document écrit un dispositif protecteur. En l'absence de classement en EBC de petits boisements, il conviendra d'en expliquer la raison dans le rapport de présentation.

Je vous invite à joindre le présent avis au dossier soumis à enquête publique.

Pour le Préfet et par délégation,
le Chef du service urbanisme, aménagement et risques,
Président de la commission,



François BLINEAU

Copie : M. le sous-préfet de Cholet

