

Introduction

La commune de Beaupréau-en-Mauges, en lien avec la communauté d'agglomération Mauges Communauté a pour projet d'aménager le site de la Loge, dans l'objectif d'installer un complexe cinématographique et d'aménager les espaces publics à proximité.

Etant donné le projet, nous sommes soumis à examen au cas par cas, et l'objectif de cette présente demande est de pouvoir commencer les travaux sur la partie giratoire et parking Est (devant la gendarmerie et Hôtel-restaurant). Sur ces espaces, les aménagements prévus ont des impacts minimes sur les enjeux écologiques relevés, car il s'agit de sites déjà artificialisés (parking et carrefours existants). Le phasage des travaux est nécessaire pour la bonne réussite du chantier.

Une étude d'impact sera produite dans un deuxième temps (fin d'année 2023) afin d'étudier les impacts des aménagements sur le reste du projet. Des mesures compensatoires seront proposées et présentées. Les travaux du cinéma et des abords directs débiteront après cette démarche.

Note de présentation du projet de La Loge à Beaupréau

• Localisation

Le projet se situe sur la commune de Beaupréau-en-Mauges, et plus précisément sur la commune déléguée de Beaupréau. Elle est située dans le département de Maine-et-Loire (49) et en région Pays-de-Loire. En 2013, la commune déléguée de Beaupréau comptait 6 909 habitants avec une densité de 193 hab/km².

Cette opération d'aménagement se situe sur le site de la Loge sur un terrain qui est aujourd'hui en partie aménagé et enherbé. L'emprise du projet est d'environ 23 500 m², et le projet sera accessible depuis l'allée Jean Monnet. Ci-dessous le périmètre de l'opération :

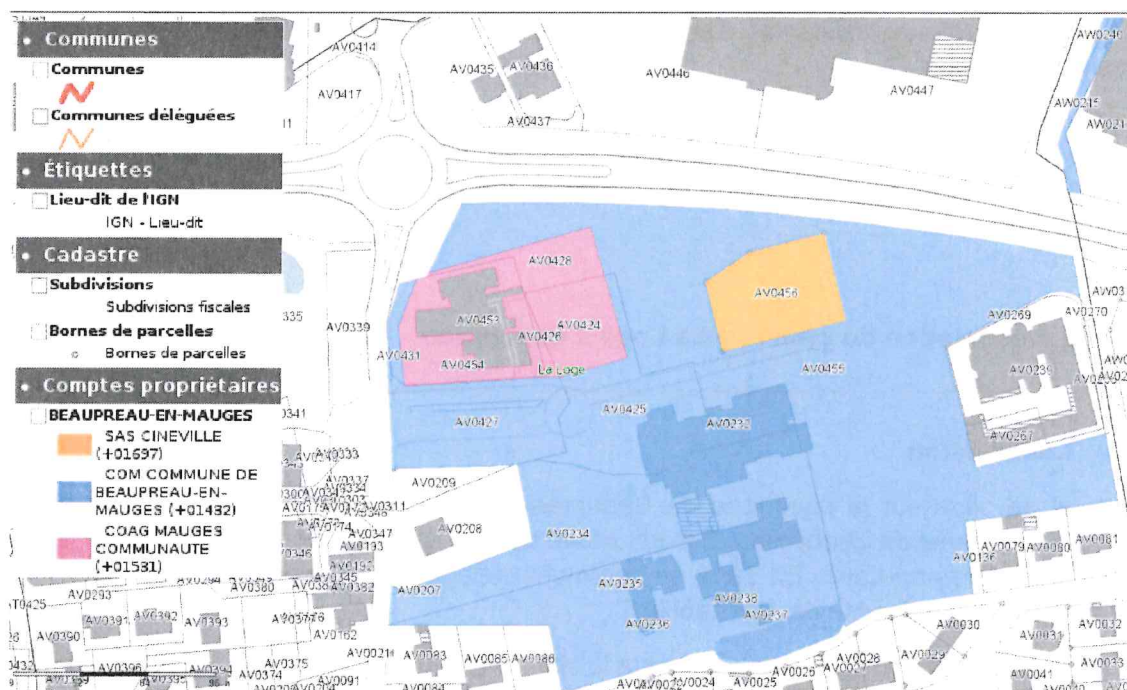


Le

projet est situé sur les parcelles cadastrées section AV n°424, 425, 426, 427, 428, 455, 456.

Les unités foncières concernées se distribuent comme suit :

- Commune de Beaupreau en Mauges : parcelles AV455, AV234, AV427, AV425, AW318, AW230, AV235, AV236, AV232, AV238, AV237, AV431, pour une surface totale de 54 630 m²
- Communauté d'agglomération de Mauges Communautés : AV426, AV424, AV454, AV428 pour une surface totale de 4 488 m²

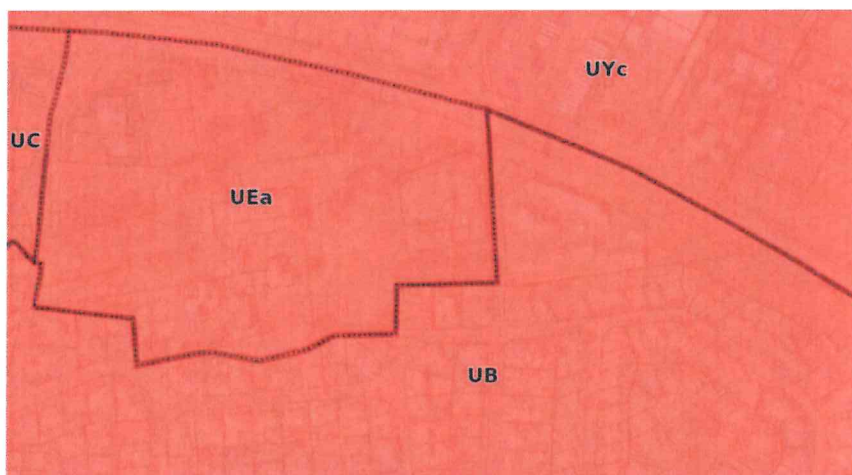


Celui-ci est bordé

- au Nord, par la route départementale RD752 ;
- au Sud, par des bâtiments existants puis des pavillons ;
- à l'Ouest, par un secteur commercial (Super U et cellules commerciales) ;
- à l'Est par des pavillons existants.

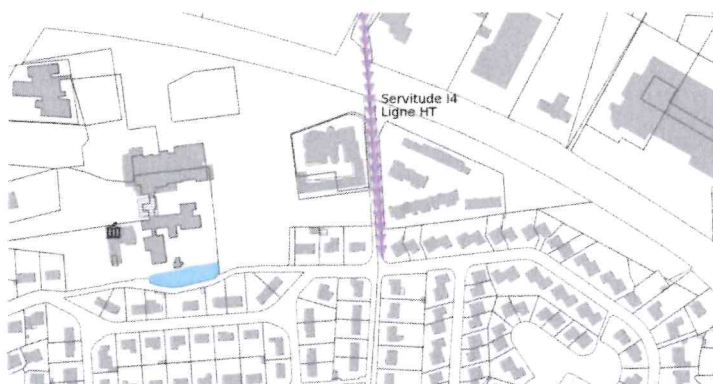
- **Règlement d'urbanisme**

La commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci a été approuvé en date du 28 octobre 2019 et place le projet en zone UEa et UB. Le secteur UEa caractérise par une mixité fonctionnelle importante.



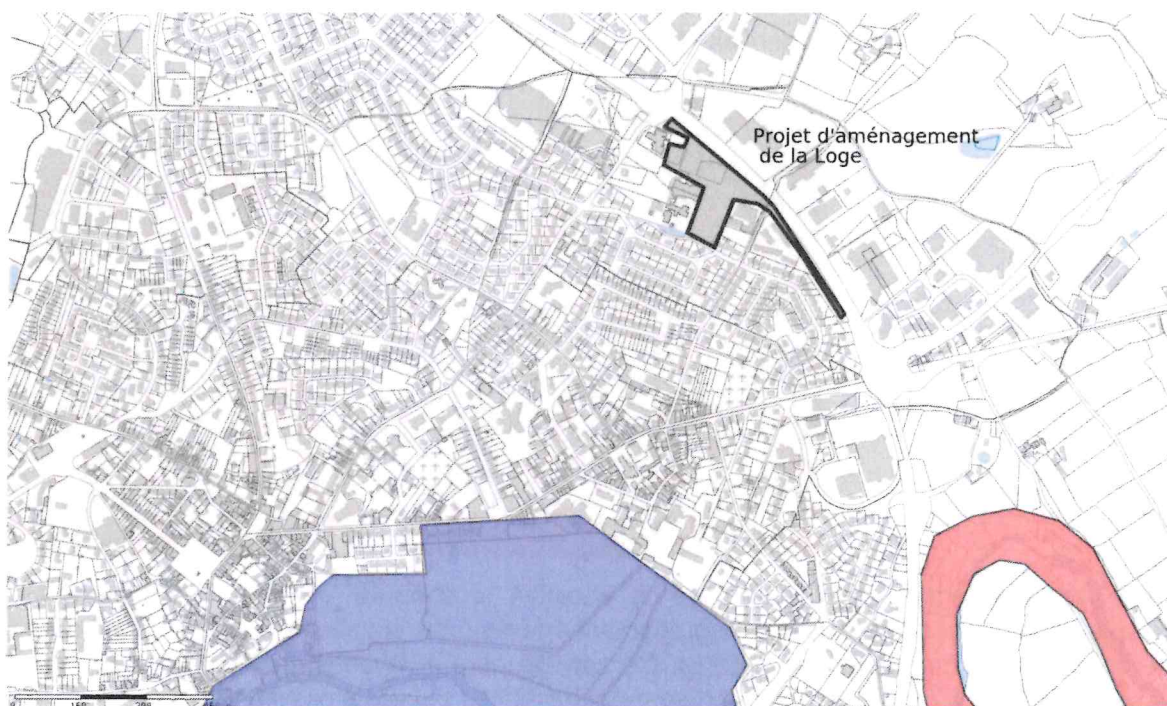
Cette zone est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au sein des bourgs de chacune des communes déléguées. Ce zonage permet la construction d'un bâtiment à vocation culturelle, ainsi que les aménagements espaces publics à proximité.

Une seule servitude est classée sur le secteur : servitude de ligne Haute-Tension, sur la rue de Versailles.



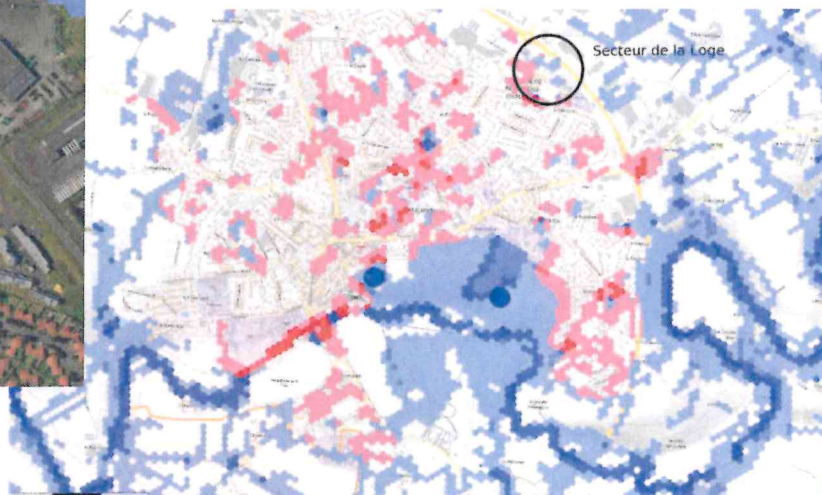
I 4 - ÉLECTRICITÉ	
<i>Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.</i> Loi du 15 juin 1906 (articles 12 et 12 bis) modifiée. Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 modifié par décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985.	
NATURE	Servitudes d'ancrage, d'appui, d'abattage et d'élague d'arbres, de libre passage.
LOCALISATION	Lignes HTA et ligne HTB 225 kV Cholet / Distré, 225 kV Cholet / Les Mauges (cf. plans joints)
SERVICE RESPONSABLE	Electricité réseau distribution de France - Direction territoriale Anjou - 25, Quai Félix Faure - 49008 ANGERS CEDEX 01 (pour la HTA) Réseau transport électricité RTE - Groupe maintenance réseaux Atlantique - 4, rue du Bois Fleuri - BP 50423 - 44204 NANTES CEDEX 2 (pour la HTB)

Le projet n'est pas inclus dans un périmètre de trames verte ou bleue inscrites au PLU. Trame la plus proche : vallée de l'Evre, 950m de distance, et parc du château à 800 m de distance.



Carte des trames vertes et bleues inscrites au PLU

Le projet est inclus dans une zone d'intérêt de niveau 1 à 2 (sur une échelle de 14) pour la trame noire, soit un intérêt faible. Les zones en bleu représentent des zones sans éclairage public et les zones rose-rouge sont des zones déjà éclairées (présences de candélabres). Le projet n'inclut pas la mise en place de candélabres supplémentaires, et remplace les anciens par des candélabres respectant mieux le ciel nocturne, n'éclairant pas le ciel et ayant un angle de diffusion ciblé sur le sol.

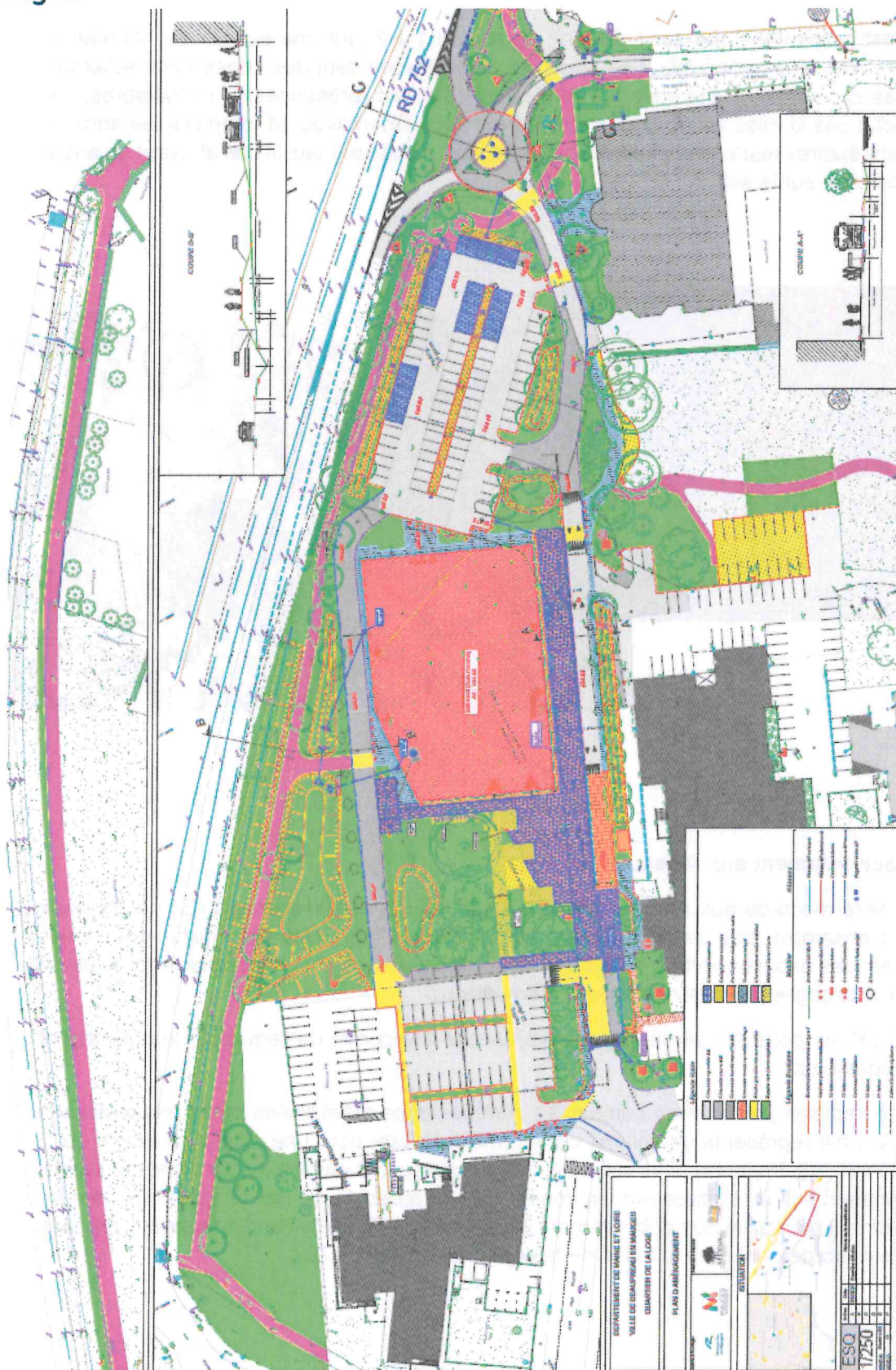


- **Raccordement aux réseaux**

Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable (AEP), assainissement (EU) et réseaux souples. L'ensemble des eaux pluviales seront gérées par infiltration dans des noues paysagères, des espaces verts creux et des structures réservoirs. Cette méthode présente de nombreux avantages paysagers et environnementaux.

Pour la GIEP, un porté à connaissance a été envoyé à l'agence de l'eau pour leur présenter les aménagements.

Les calculs réalisés prennent en compte les surfaces imperméabilisées et les espaces verts aménagés. Cela représente un volume de 336 m³ à stocker pour une pluie centennale sur 3 heures (61 mm sur 3 heures). Ces volumes d'eau sont répartis en bassins d'infiltration répartis sur l'aménagement et s'infiltreront en moins de 3h après la fin de la pluie. En cas de fonctionnement normal, aucun débordement n'est à prévoir. Si un dysfonctionnement apparaît, le point de débordement sera le fossé de la départementale RD 752.



Plan de masse du projet d'aménagement

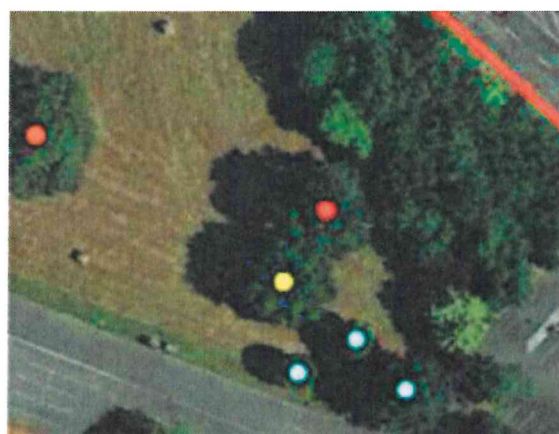
• Contenu du projet

Le projet prévoit la réalisation d'un complexe cinématographique (en rouge sur le plan ci-dessus) et l'aménagement des espaces publics autour de celui-ci. Il est prévu

- de réaménager les parkings Est et Ouest
- d'aménager un parking de 23 places à l'arrière de la salle de spectacle
- de créer une nouvelle voie en double sens de liaison entre les parkings Est et Ouest
- d'aménager une liaison douce entre les zones commerciales (Super U et Intermarché)
- de créer une liaison douce rejoignant la rue Cathelineau
- de réaménager le carrefour de la gendarmerie avec la création d'un mini-giratoire qui permettra un nouvel accès sur la RD (création voie d'insertion sur départementale).

Le complexe cinématographique :

Il se situera au centre de la zone aménagée, construit par SAS Cinéville, contenance : 5 salles, 685 places assises. L'accès principal se fait sur le parvis à l'ouest de l'édifice. Les stationnements se distribuent à l'ouest et à l'est. Ils seront raccordés par une voie à double sens au nord et une voie réservée aux bus et aux cyclistes au sud (allée Jean Monnet). Le complexe a obtenu le permis de construire n° 049 023 19H0156, en 2019, de fait, cet examen au cas par cas ne porte pas sur le périmètre du cinéma (déjà autorisé par le PC).



L'arbre identifié par un point rouge abrite une espèce patrimoniale : le Grand Capricorne.

Pour cet arbre, un bureau d'études en environnement est chargé d'accompagner la commune dans la mise en place d'un protocole de « relocalisation » des Grand Capricornes vers des loges déjà existantes sur les arbres alentours. (cf. *annexe 9 de l'inventaire des arbres sénescents de la Loge*). Un dossier de demande dérogatoire de destruction d'habitats d'espèces protégées sera établi conformément aux articles L.411-2 et R411.6 à R411.14 du Code de l'Environnement, au terme de l'étude d'impact (décembre 2023) réalisée par Geo+Environnement.

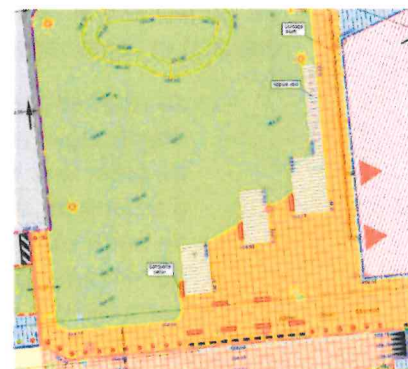
Parvis du cinéma :



Extrait inventaire arbres sénescents



Plan du parvis avant modification (avril 2022)



Plan du parvis modifié (octobre 2022)

En accord avec les principes de la séquence Eviter – Réduire – Compenser, la collectivité va mettre en œuvre les dispositions nécessaires. Les aménagements prévus s'adaptent au mieux à l'existant en évitant tout dégât sur les arbres en place (pendant la phase travaux comme dans l'aménagement).

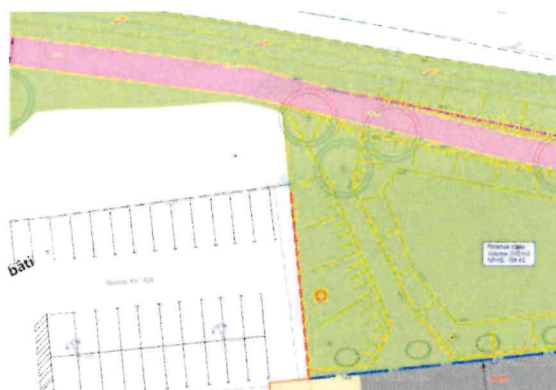
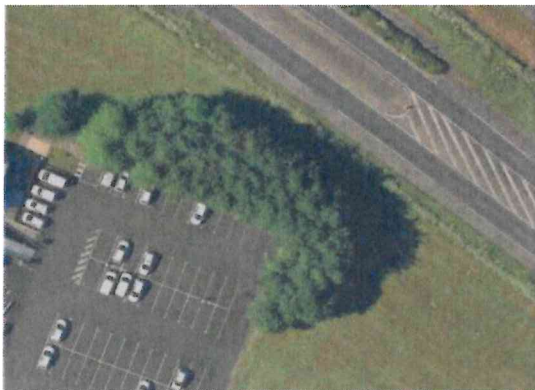
Ainsi, sur ce secteur, les arbres seront maintenus en place. En effet, d'une part ils ont un intérêt écologique fort (habitats du Grand Capricorne et Rosalie des Alpes) et paysager. La réalisation d'une allée en dallage joints enherbés (vue sur le plan d'avril 2022) a été supprimée pour ne pas endommager les racines des arbres.

Une partie de la zone (au nord) sera maintenue enherbée, sans modifier la hauteur du terrain, sans décaissement. Elle aura plusieurs fonctions : paysagère et gestion des eaux pluviales. L'autre partie (Sud) sera aménagée en parvis qualitatif avec des dallages pavés, avec l'installation de bancs et d'appuis-vélos (12, en façade du cinéma).

Nous prévoyons un périmètre de protection significatif (15 m de rayon à partir du tronc) autour des arbres, pendant la phase travaux, pour les sauvegarder, et éviter toute dégradation accidentelle des parties aériennes et souterraines.

Parking Ouest :

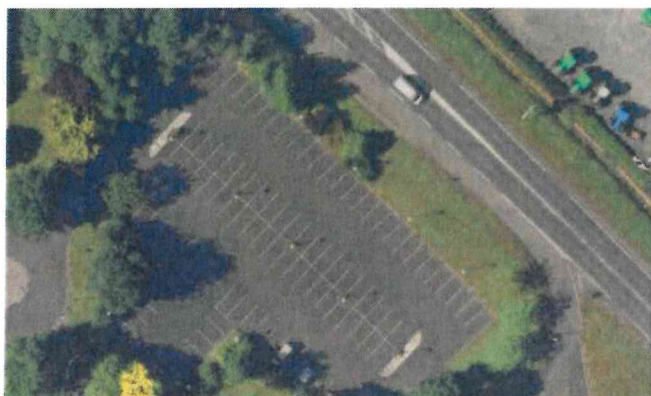
Aujourd'hui existant, et équipé de candélabres, celui-ci sera réaménagé pour améliorer la circulation (changement de sens des trames parkings), il passera de 55 places aujourd'hui à 49. Les travaux permettront de mettre en place la récupération et infiltration des eaux pluviales. Il est également programmé de pré-équiper des places pour recharges électriques. Le revêtement envisagé est de l'enrobé classique (comme initialement) pour les voies de circulation et des pavés à joints enherbés pour les places de parkings.



Coupe d'une partie du bosquet arboré, présentant un intérêt écologique faible (voir inventaires écologiques annexes 9 à 11), pour la réalisation de la piste cyclable. Lors de la phase travaux, nous ferons le marquage au plus juste pour garder les arbres se trouvant en dehors de l'emprise travaux. Une plantation d'arbres sera prévue le long du linéaire de la piste cyclable, afin de reconstituer un corridor écologique, avec des essences locales pour renforcer les écosystèmes présents.

Parking Est :

Aujourd'hui existant, et équipé de vieux candélabres, celui-ci sera réaménagé pour améliorer la circulation et le raccordement aux voies adjacentes. Les eaux pluviales seront récupérées et infiltrées par bassin d'infiltration et par structure infiltrante. Le nombre de places passera de 97 à 90 places. Il sera pré-équipé pour installer des bornes de recharge électrique. Le revêtement se fera en enrobé, pour les voies de circulations, et en pavés joints enherbés pour les places de parking. Des plantations d'arbres, environ 16, viendront en périphérie de ce parking pour l'intégrer paysagèrement. Les espèces envisagées sont locales : Chêne sessile, Chêne pubescent, Charme, Poirier, et autres espèces présentes localement. Pas de plantations d'arbres au centre du parking, pour permettre l'installation d'ombrières photovoltaïques (projet non lancé pour le moment).



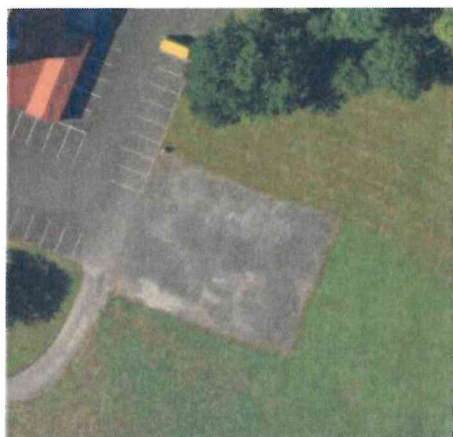
Abords du Logis d'Elbée :



Auprès du logis d'Elbée, la voie longeant les arbres n'est pas modifiée, le parking est remodelé (changement de disposition et modification du nombre de places). Ainsi, les arbres se situant au sud de la voie (Chênes âgés abritant des Grands Capricornes) ne seront pas touchés par les aménagements, et nous veillerons à les protéger pendant la phase travaux. Pour celui présent à l'angle du parking (Chêne rouge d'Amérique ou *Quercus rubra*), il est jugé « sans potentiel » par le CPIE, il sera coupé lors des travaux. Des plantations d'arbres se feront autour du parking pour compléter l'ilot présent, et assurer la pérennité.

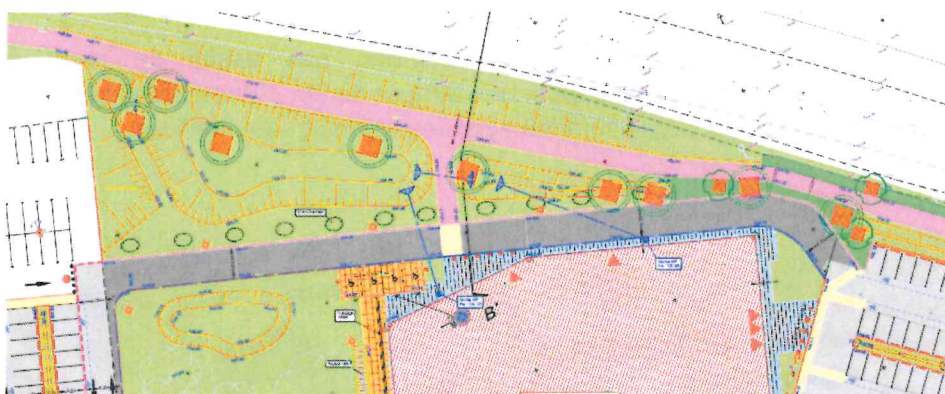
Parking Sud :

Aujourd'hui à l'arrière de la salle de spectacle, une surface empierrée est utilisée en tant que parking de débordement de 23 places. Cette zone sera nivelée et maintenue en parking perméable (empierré ou terre-pierre) pour améliorer la capacité de stationnement du secteur. Ce parking sera réservé pour les clients de l'Hôtel-restaurant le temps des travaux.



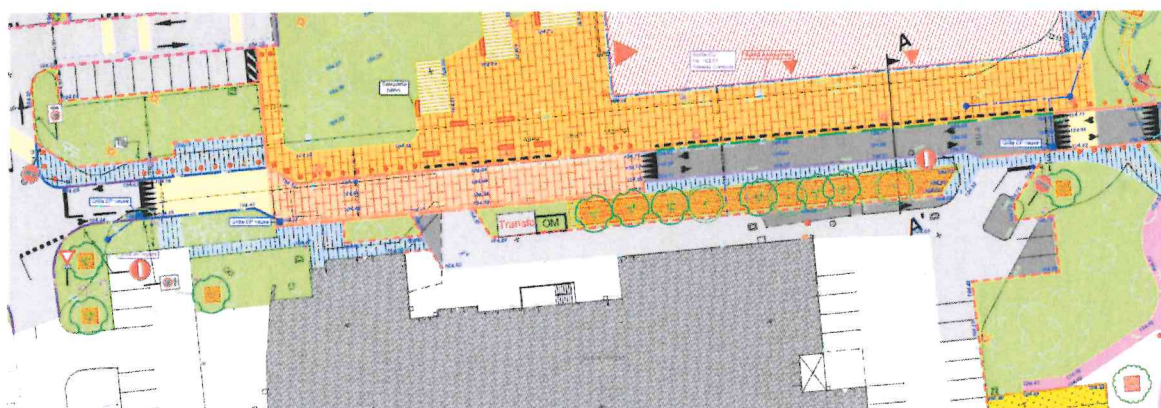
Voie nouvelle au nord :

Afin de rendre l'allée Jean Monnet dédiée aux mobilités douces (piétons, cyclistes et bus), nous allons créer une voie nouvelle au nord du cinéma. Elle sera à double sens (interdit PL), faisant 120m de long et 5.2m de large. Le revêtement se fera en enrobé classique, sur une structure de chaussée classique (50 à 60 cm de profondeur). Le niveau de fréquentation attendu est plutôt faible : jonction des 2 parkings, environ 100 VL/jour. Ce sera également l'accès privilégié pour les véhicules des personnes à mobilité réduite souhaitant se rendre au cinéma.



Allée Jean Monnet :

La rue passant au sud du cinéma sera maintenue, et réservée aux bus, cyclistes et piétons. Cela permettra aux bus du secteur d'avoir un accès à un quai accessible aux PMR, et de faciliter les dessertes du cinéma et de la salle de spectacle de la Loge. Il est prévu de créer une bande d'espace vert (côté salle de spectacle) permettant d'infiltrer les eaux pluviales et de planter 8 à 10 arbustes sur ce secteur (espèces locales ou déjà présentes localement).

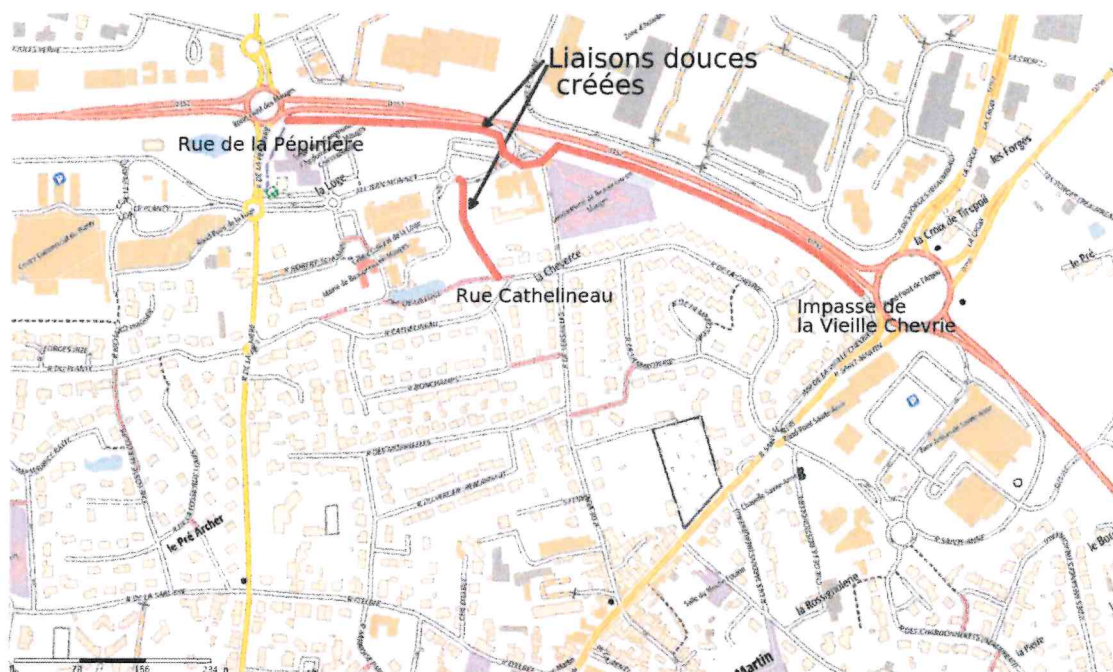


Liaisons douces :

Afin de favoriser les déplacements doux sur la commune, les élus souhaitent créer des voies réservées aux cyclistes et piétons, en créant un réseau. Ainsi, la liaison parallèle à la RD 752 a été jugée utile (fort trafic sur la RD, la rendant peu accueillante).

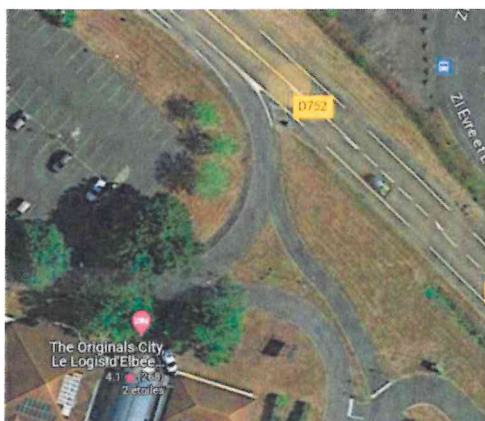
Cette voie permettra de rejoindre les centres commerciaux (Intermarché au Sud-Est, Super U à l'Ouest) et le centre culturel. Cette voie se raccordera aux lotissements et aux rues de Beaupréau : l'impasse de la Vieille Chevrée et la rue St Martin d'un côté, la rue de la Pépinière (bientôt aménagée en mode doux) d'un autre côté, avec une antenne de raccordement sur la rue de Versailles.

Fréquentation attendue : inconnue pour le moment, pas assez de recul sur ces aménagements. Elle fera 670m de long, pour une largeur de 3m. Revêtement envisagé : sable stabilisé, permettant la bonne circulation des cyclistes et l'infiltration de l'eau.



Mini-giratoire :

A l'extrémité de la rue de Versailles, se trouve un carrefour mettant en connexion la rue de Versailles, la sortie de la départementale, l'accès à la gendarmerie, l'allée Jean Monnet desservant l'hôtel-restaurant et le centre culturel. Ce carrefour sera réaménagé en mini-giratoire avec une voie d'insertion sur la départementale. Ainsi le parking Est et le centre culturel auront une voie de sortie la départementale plus aisée. Revêtement programmé : enrobé. Fréquentation attendue : 400 VL/jour.



Sur ce secteur, un habitat « communautés non graminoides et humides des fossés » a été identifié dans le fossé de la départementale. Aujourd'hui, il est entretenu par broyage (épareuse). Celui-ci s'étend sur 385 m aujourd'hui, il sera réduit d'environ 100m pour créer la voie d'insertion. Cependant cet habitat n'abrite aucune espèce d'intérêt écologique (voir photo ci-dessous, issue de l'inventaire de printemps) et le reste de l'habitat ne sera pas impacté dans son existence ni dans son fonctionnement.



Carte des habitats



Carte des espèces



Photo du fossé

Espaces verts :

Les pertes d'espaces verts se situent essentiellement au niveau de la construction du cinéma et de la construction des voies. Les surfaces perdues sont d'environ 4800 m², essentiellement de la prairie (3400 m²) et des bosquets anthropiques (1400 m²) sans enjeux écologiques forts.

Suite au diagnostic biodiversité établi par le CPIE en 2022, les gros arbres à enjeux seront maintenus, et les aménagements seront prévus pour les conserver (à la fois partie aérienne que partie souterraine). Ceux-ci abritent des espèces patrimoniales comme le Grand Capricorne ou la Rosalie des Alpes (*Cerambyx cerdo* et *Rosalia alpina*).

Seuls 2 chênes de diamètre 50 et 60 cm devront être coupés (dans l'emprise du bâtiment du cinéma autorisé par le PC). Celui abritant une espèce protégée fera l'objet d'une demande dérogatoire de destruction d'habitats d'espèces protégées, fin d'année 2023 (cité page 6).

De même, le bosquet anthropique (à proximité du parking Est) sera coupé.



Photos des arbres à couper

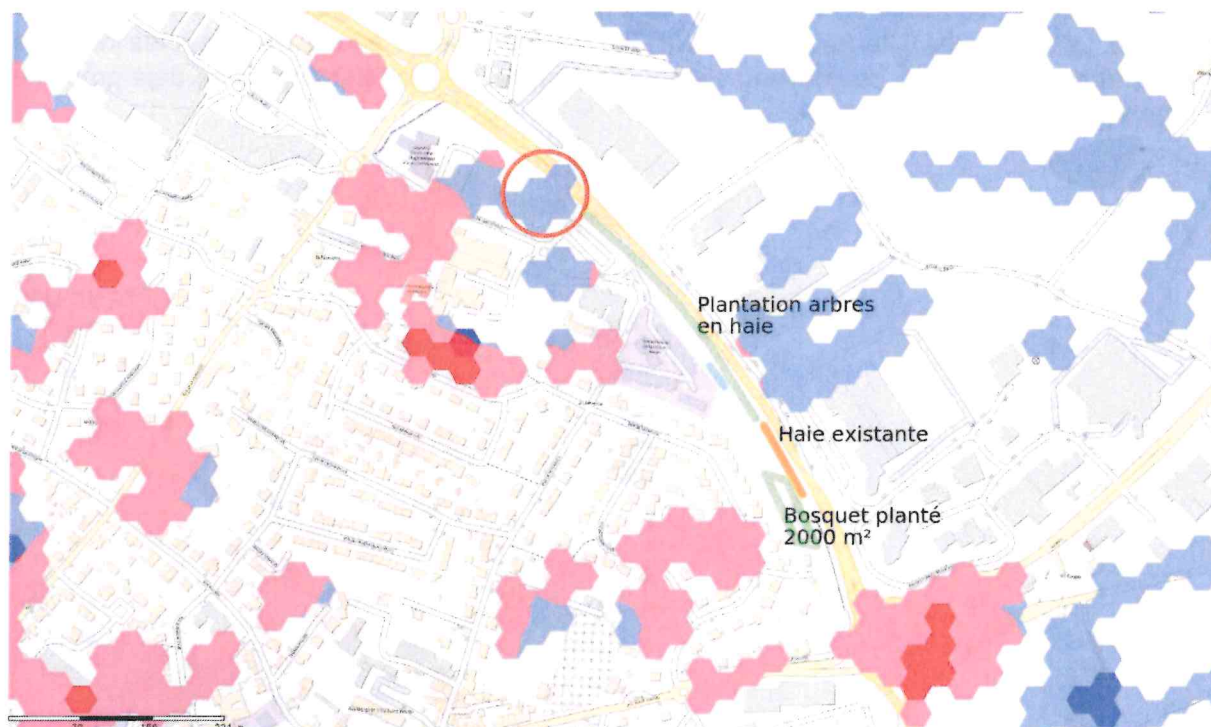


Photos du bosquet anthropique à couper

Les inventaires écologiques ont mis en évidence la présence de chiroptères. Espèces mises en évidence : Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle commune et Pipistrelle de Nathusius. Aucune de ces espèces ne gîtent sur place (selon le bureau d'étude GEO+Environnement après analyse des écoutes et du milieu). Ainsi, ce secteur est utilisé comme secteur de chasse ou corridors.

Pour compenser l'impact des aménagements, nous réaliserons la création d'une haie le long de la voie verte (30 arbres implantés sur le plan) ainsi que la création d'un bosquet de 2000 m² sur la parcelle AW230, avec des espèces locales (chênes, châtaigniers, charmes, noisetiers et autres espèces locales). Ainsi, le corridor écologique, le long de la départementale sera continu.

Le bosquet créé permettra d'avoir un secteur de chasse à proximité des gîtes des chauves-souris. En effet les gîtes de Pipistrelle les plus importants se trouvent dans la commune et le parc de Beaupréau, la distance entre les gîtes et le bosquet créé est équivalent à la distance précédente. On peut s'apercevoir que ces nouvelles plantations seront bien placées, en connexion avec les autres points intéressants de la trame noire existante. A terme, l'impact sur la zone de chasse sera compensé.

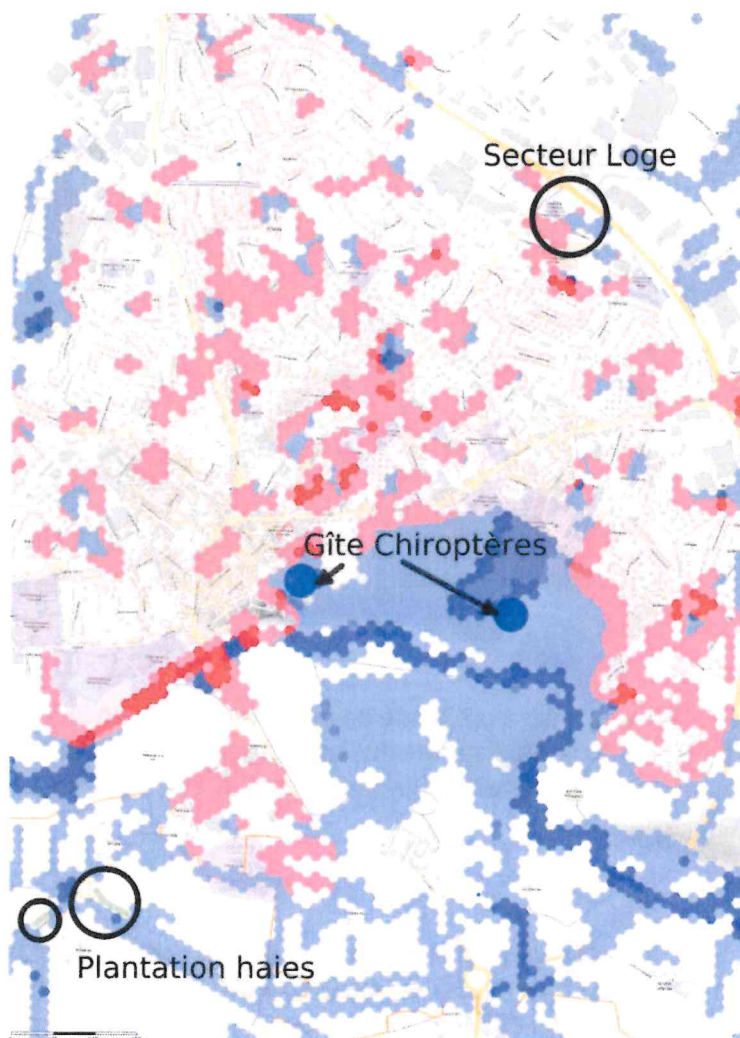


Le secteur à proximité de la mare n'a pas été inventorié pour les chiroptères. Ce secteur étant à 130 m de distance des aménagements (pas de coupe de végétaux, pas de construction), on peut conclure l'absence d'impact direct.

Les espaces verts maintenus auront une mission d'infiltration des eaux pluviales, notamment au nord du parvis du cinéma. Pour cela, ils seront peu modelés et aménagés. Le but est de garder les espaces verts avec un aspect naturel fort. Les fréquentations des espaces herbacés seront faibles. Ainsi, on peut conclure à des effets limités sur le fonctionnement des écosystèmes herbacés.

Dès 2022, la commune a planté une haie double de 360 ml au sud de Beaupréau, en anticipation des coupes prévues sur la Loge. Les espèces installées sont les suivantes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine monogyne, Fusain d'Europe, Troëne, Eglantier, Viorne aubier, Sureau noir, Erable champêtre, Charme, Frêne commun, Noyer royal, Pommier commun, Poirier sauvage, Chêne sessile, Cormier, Alisier torminal et Châtaigniers.

L'emplacement de celle-ci permet de compléter la continuité écologique de haies et de trame noire. Les distances Gîte-Secteur Loge et Gîte-Secteur haie est équivalent. Ainsi, les individus pourront bénéficier de ce nouveau secteur de chasse. De plus la trame noire déjà présente permet de la connecter.



- **Informations complémentaires**

Ce projet s'inscrit dans un secteur déjà aménagé. On peut voir sur l'annexe 4 que les parkings sont déjà construits, imperméables et équipés de candélabres. De même l'Allée Jean Monnet, le carrefour entre la rue de Versailles et la départementale existe, sous la forme d'une voie de sortie. Le projet s'inscrit ici pour participer à la densification des zones agglomérées et éviter l'étalement urbain.

Fréquentation des usagers :

Le secteur est déjà fréquenté :

- Client de l'Hotel Restaurant (environ 100 couverts, 64 pour la nuit)
- école de musique (1200 passages par semaine, essentiellement le soir de 17 à 20H, les mercredis et les samedis)
- médiathèque (350 passages par semaine)
- salle de spectacle de la Loge (700 places assises, 2 à 4 grands spectacles par mois, et des événements divers)
- siège de Mauges Communauté et siège de la commune de Beaupréau en Mauges.

Cela représente des flux importants, répartis tout au long de la semaine avec des pics sur les horaires d'ouvertures des administrations, jusqu'à 20H le soir (cours de musique) et certains samedis soirs. Les flux sont essentiellement en voitures, car le site n'est pas en cœur de bourg.

Les fréquentations après aménagements seront augmentées (fréquentation cinéma en plus) en ajoutant les passages en soirée et en fin de semaine. Cela ne devrait pas générer d'engorgement car les besoins sont répartis dans le temps. En cas de débordement des capacités, les parkings des zones artisanales permettront d'accueillir les voitures, les usagers pouvant rejoindre le secteur par les voies dédiées aux piétons.

Une des orientations de la commune est également de ne pas aménager tout pour les voitures, de favoriser les modes de déplacement doux. Ainsi, les parkings ne seront pas dimensionnés aux capacités d'accueils maximales cumulées des établissements.

Les voisinages les plus proches ne souffriront pas de l'augmentation de passages, car l'aménagement d'une nouvelle voie d'accès permettra de mieux distribuer les circulations et les connexions à la départementale.

Impact de l'éclairage :

Aujourd'hui les 2 parkings sont déjà équipés de candélabres. Le projet n'ajoute pas de points lumineux sur le site. Seul le cinéma sera nouvel émetteur de lumière. L'impact de l'éclairage sur la biodiversité se limitera à la lumière diffusée à travers les baies vitrées et l'enseigne du cinéma pendant les heures d'ouverture. Les parkings seront éclairés selon les mêmes horaires qu'aujourd'hui, tout en sachant que la commune de Beaupréau en Mauges travaille réellement sur l'extinction des candélabres : éteints sur l'ensemble de la commune (sauf points sensibles) du 1^{er} mai au 15 août, et dans ces secteurs les candélabres s'éteignent à 22H, pour se rallumer à 6H, en période d'allumage.

Ilots de fraîcheur :

Les îlots de fraîcheur ne seront pas créés sur les parkings. D'une part, le groupe d'arbres présents sur le parvis restera et assurera le rôle d'îlot de fraîcheur à part entière (surface de pleine terre, avec prairie). D'autre part, cet aménagement se trouve éloigné des lotissements, et nous préférons faire les efforts au plus près des habitations. Enfin, nous souhaitons conserver un potentiel photovoltaïque sur les parkings, qui, en général, se prêtent bien à ces aménagements.

Les arbres restants présents au niveau de l'hôtel-restaurant assureront la mission d'îlots de fraîcheur sans avoir besoin de faire le complément.

Le long de la voie douce, nous programmons de planter des arbres, environ 30 pour créer une haie. L'emplacement définitif dépendra de la distance avec la conduite de gaz haute pression présente.

Calendrier prévisionnel souhaité :

Septembre 2023 : dépôt et instruction de l'examen au cas par cas

Novembre 2023 : fin de l'inventaire 4 saisons, rédaction de l'étude d'impact pour la demande dérogatoire

Janvier 2024 : début des travaux sur le mini-giratoire et voie d'insertion de la départementale.

Mars 2024 : début construction du cinéma (3 mois de gros Œuvre)

Juillet à septembre 2024 : Aménagement du parking Ouest et début des travaux liaison douce

Octobre à novembre 2024 : aménagement du parking Est, création voie nord et aménagement parvis et allée Jean Monnet.

Décembre 2024 : Ouverture du cinéma au public.