

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PLU approuvé le
19 décembre 2011

Modification n°1
approuvée le 19
novembre 2012

Mise à Jour n°1
approuvée le 12
juillet 2013

Révision n°1 ne
portant pas
atteinte aux
orientations du
PADD approuvée
le 04 mai 2015

Révision n°2 ne
portant pas
atteinte aux
orientations du
PADD approuvée
le 04 mai 2015

Modification n°2
approuvée le 04
mai 2015

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de Beaufort-en-
Anjou en date du 28 mai 2018
approuvant la modification n°3 du PLU
de la commune déléguée de Beaufort-
en-Vallée,

Le Maire de BEAUFORT-EN-ANJOU.

Serge MAYE



ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 3

du

Plan Local d'Urbanisme

de la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée

Commune de Beaufort-en-Anjou

Département de Maine-et-Loire

Rapport

Arrêté municipal du 25 janvier 2018

Enquête du 20 février au 21 mars 2018 inclus

SOMMAIRE

(Liste des pièces du dossier en page 3)

I. LE RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. DÉSIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	P. 4
2. RÉFÉRENCES JURIDIQUES	P.4
3. OBJET DE L'ENQUÊTE	P. 4
4. CONTENU DU DOSSIER	P. 5
5. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	P. 5
6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	P. 7
7. DÉMARCHES PRÉALABLES	P. 8
8. PUBLICITÉ	P. 9
9. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	P. 9
10. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	P. 10

II. LES CONCLUSIONS MOTIVÉES ET L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

PIÈCES DU DOSSIER ET ANNEXES

Pièce 1	Rapport de présentation de la modification n°3
Pièce 2	Extraits des Orientations d'aménagement
Pièces 3 a et b	Documents graphiques du Règlement, zone agglomérée (3B3), avant et après modification n°3 avec prise en compte de l'arrêté du Préfet de région portant délimitation du zonage archéologique de la commune
Pièces 4 a et b	Documents graphiques du Règlement, zone rurale Nord (3B1), avant et après la modification n°3
Pièce 5	Extraits du Règlement, pièce écrite
Pièce 6	Arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires dans le département de Maine-et-Loire
Pièce 7	Liste des emplacements réservés
Pièce 8	Avis des Personnes Publiques Associées
Pièce 9	Registre d'enquête publique
Annexe 1	Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Beaufort-en-Anjou du 27/02/2017
Annexe 2	Arrêté du 25 janvier 2018 de M. le maire de Beaufort-en-Anjou prescrivant l'enquête publique
Annexe 3	Dossier de l'affichage sur le terrain et publicité dans la presse
Annexe 4	Procès-verbal de fin d'enquête
Annexe 5	Mémoire en réponse
Annexe 6	Certificat d'affichage

Première partie

RAPPORT D'ENQUÊTE

Préambule :

La Commune nouvelle de BEAUFORT- EN - ANJOU est compétente en matière de document d'urbanisme pour les communes qui la composent et, à ce titre, du plan local d'urbanisme de la commune de BEAUFORT- EN -VALLÉE, commune déléguée depuis le 1^{er} janvier 2016.

1. Désignation et mission du commissaire enquêteur

Madame VAUTRAVERS Thérèse a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision E17000280/44 en date du 5 janvier 2018 de monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes.

En application de l'arrêté du 25 janvier 2018 pris par monsieur le Maire de la commune de Beaufort-en-Anjou, le commissaire enquêteur a procédé à l'enquête publique préalable à la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée. L'enquête s'est déroulée du mardi 20 février au mercredi 21 mars 2018 inclus, soit une durée de 31 jours. Elle a été menée dans les formes prescrites par les textes législatifs en vigueur, le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement.

2. Références juridiques et réglementaires

Cette enquête publique porte donc sur le projet de modification n°3 du PLU de Beaufort-en-Anjou selon les articles L153-36 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'organisation de l'enquête publique est régie par les dispositions des articles L123-1 à 123-19 et R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

3. Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur la modification n°3 du PLU de la commune de Beaufort-en-Vallée. Cette commune a intégré la commune nouvelle de Beaufort-en-Anjou le 1^{er} janvier 2016. En conséquence, depuis cette date, c'est la commune de Beaufort-en-Anjou qui dispose de la compétence en matière de document d'urbanisme. Le PLU de Beaufort-en-Vallée approuvé le 19 décembre 2011 a fait depuis l'objet de deux modifications, d'une mise à jour et de deux révisions.

La procédure de modification de droit commun avec enquête publique entamée vise à :

- ouvrir à l'urbanisme le secteur 2AUb de « Montbeaume »,
- procéder à des adaptations réglementaires mineures,
- mettre à jour la liste des emplacements réservés.
-

Elle a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal le 27 février 2017.

4. Contenu du dossier

Le dossier mis à la disposition du public a été réalisé en partenariat avec le cabinet d'études URBAN'ISM dont le siège est à BOURGUEIL (37140). Il incluait :

- **Le registre d'enquête publique,**
- **Le dossier de projet de modification** qui regroupe :
 - Le rapport de présentation exposant les raisons et les objets de cette modification ainsi que leur justification et leurs incidences sur l'environnement,
 - Les extraits des Orientations d'aménagement qui indiquent les modifications apportées au traitement du site des Esquisseaux, énumèrent les principes d'aménagement du site de Montbeaume dans une nouvelle Orientation d'aménagement portant le n°8,
 - Le document graphique du Règlement (au 1/2500^{ème}), zone agglomérée, avant et après modification,
 - Le document graphique du Règlement, zone rurale Nord, avant et après modification,
 - Les extraits du Règlement, pièce écrite, avec les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°3,
 - La liste des emplacements réservés avec les modifications proposées,
 - L'arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires dans le département de Maine-et-Loire,
 - La prise en compte du nouveau zonage archéologique dans le Règlement-document graphique.
- En annexe :
 - L'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Beaufort-en-Anjou du 27 février 2017
 - L'arrêté de M. le maire de Beaufort-en-Anjou du 25 janvier 2018 prescrivant l'enquête publique
 - Les avis parus dans la presse et le dossier photographique de l'affichage dans la commune
 - Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

5. Présentation et justification des éléments de la modification n°3

5.1 Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUb Montbeaume

Lors de l'élaboration du PLU de Beaufort-en-Vallée approuvé le 19 décembre 2011, les besoins de la commune étaient estimés à une production moyenne annuelle de 47 logements sur la base de 20 logements/ha, hors ZAC.

Pour réaliser ce plan, le PLU prévoyait :

- La fin de l'urbanisation du quartier des Hauts Champs. Celle-ci suit son cours et le permis de construire a été délivré pour la dernière partie de la zone 1AUb1 (réalisation en 2 tranches d'un programme de 50 lots).
- Le développement de la ZAC des Hauts de l'Epinay. Le projet a été abandonné en raison des évolutions législatives en matière d'urbanisme, du contexte économique et des équipements publics ne permettant pas de réaliser le projet tel qu'il avait été étudié.
- Le développement d'un secteur d'urbanisation mixte (équipements/logements), dit du Léard, qui va devoir être abandonné en raison des dispositions envisagées dans le cadre du PPRi révisé.

En raison de ces deux abandons, malgré des opérations de densification et de renouvellement en cours et à venir mais dont le potentiel est marginal, il est important pour la commune de disposer au plus tôt avec le site de Montbeaume d'un espace permettant de réaliser un programme d'aménagement près du centre-ville répondant à une clientèle diversifiée.

Cette zone, après démolition de l'usine France Champignon, a fait l'objet d'une étude préalable menée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) d'Angers et d'un portage foncier de la société d'aménagement ALTER Public.

Le périmètre retenu intègre l'ensemble de la zone 2AUb, à savoir l'ex-site de France Champignon avec quelques parcelles au Sud-Est de faible densité bâtie auxquelles viennent se rajouter 2 bâtiments d'activité, l'un appartenant à la commune et dont le bail s'achève en 2020 et l'autre actuellement vacant.

La surface totale de la zone sera de 4,9 ha. Elle permet d'envisager la création d'une centaine de logements dont 12% de logements locatifs sociaux. La densité envisagée est de 20 logements/ha. Le nombre de logements pourrait être moindre si l'idée d'une réserve pour équipement public devait être retenue.

La zone de Montbeaume sera retirée de l'Orientation d'aménagement des sites d'urbanisation à long terme pour être traitée dans l'Orientation d'aménagement n°8 en s'appuyant sur le schéma d'organisation élaboré par le CAUE et dans les limites du périmètre retenu pour le « secteur 1AUb Montbeaume ».

Les modifications apportées au PLU portent :

- au niveau du Règlement (document graphique) sur le reclassement en 1AUb de la zone 2AUb en l'étendant légèrement au périmètre décrit ci-dessus et à la suppression de l'emplacement réservé n°3 car le positionnement de la desserte automobile est reporté dans l'Orientation d'Aménagement n°8 sans en préciser l'emplacement exact. La parcelle AV354 est sortie de cette zone comme appartenant à l'unité foncière située au Nord du site Montbeaume.
- au niveau du Règlement (pièce écrite) sur l'article 1AUb6 qui gagne en souplesse quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- au niveau de l'Orientation d'Aménagement n°8, l'ouverture à l'urbanisation nécessite de préciser les éléments du programme : le quartier sera à dominante d'habitat mais pourra accueillir des équipements publics ; il offrira une mixité de logements en

individuel pur ou groupé et collectif ou semi-collectif ; il intégrera 12% de logements locatifs sociaux avec une densité minimum de 20 logements à l'hectare ; une voie de desserte sera créée entre la rue de Lorraine et la rue Charles de Gaulle, avec une perspective paysagère sur la motte féodale ; elle sera accompagnée d'une liaison douce est/ouest.

- au niveau des emplacements réservés : suppression de l'emplacement réservé n°3, le principe de desserte automobile est reporté à l'Orientation d'Aménagement sans en figer strictement le positionnement.

(Il est bon de rappeler les définitions suivantes :

Une zone 2AUB est une zone destinée à l'urbanisation future à long terme qui comprend des secteurs réservés à l'habitat.

Une zone 1AUB est destinée à l'habitat et aux activités et équipements d'accompagnement dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à une modification ou une révision du PLU.)

5.2 Adaptations du Règlement écrit et mise en cohérence des Orientations d'Aménagement :

- Il est précisé que le chapeau introductif de chaque zone du PLU n'a pas de valeur réglementaire, celle-ci étant réservée aux seuls articles du Règlement au nombre de 14.
- La référence à une zone UD, inexistante dans le PLU de Beaufort-en-Vallée, est supprimée.
- La référence à la participation en cas de non réalisation de places de stationnement (article 12 des zones UA, UB, UE) est supprimée en raison de l'évolution du code de l'urbanisme.
- Des adaptations sont apportées au règlement de la zone UY avec un secteur UY ACTIVAL faisant l'objet de dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales et la suppression dans l'article UY12 de normes particulières concernant le stationnement.
- L'article UB11 est modifié pour autoriser l'usage de bac acier pour les toitures des annexes en façade sur la rue sous certaines conditions.
- La hauteur minimale du muret est supprimée dans le cadre d'un mur-bahut, en UB, 1AUB et 1AUE.
- Le règlement en zone UE (UEb compris) autorise les bâtiments à usage commercial et de services ainsi que les entrepôts nécessaires aux activités et équipements autorisés dans cette zone : la commune de Beaufort-en-Vallée souhaite faire évoluer le Règlement et le contenu de l'Orientation d'Aménagement correspondante afin de permettre à la pizzeria Betty's, installée dans les locaux inadaptés d'une ancienne station-service, de s'agrandir.

Ce projet ne peut être réalisé en extension comme l'autorise le Règlement dans sa formulation actuelle. De plus, l'Orientation d'Aménagement prévoyait une requalification paysagère le long de la RD 347 sur 40 à 50 m de profondeur, ce qui gèle une surface foncière importante et nécessiterait un investissement financier non négligeable. La commune propose d'autoriser, dans ce secteur UEb, les constructions

nécessaires à l'agrandissement de la pizzeria avec une emprise maximum de 300 m² au sol et, au niveau de l'Orientation d'Aménagement, de réduire l'espace à paysager à une profondeur de 10 m à partir du domaine public départemental. Une réflexion s'engagera avec le Conseil Départemental sur le traitement de cet espace où les voies de circulation et d'accès sont surdimensionnées en raison de l'activité précédente.

- L'arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2014 qui porte sur la délimitation du zonage archéologique pour la commune dans le Règlement (document graphique) est pris en compte.
- La liste des emplacements réservés est mise à jour avec
 - la suppression des emplacements n°3,18,19,
 - le décalage et une légère réduction du n°16
 - la réduction du n°6.
- Les annexes du PLU sont mises à jour avec l'intégration de l'arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires dans le département de Maine-et-Loire.

6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Comme le prévoit la procédure de modification de PLU, la commune a notifié le projet aux Personnes Publiques Associées et Consultées suivantes : le Préfet de Maine-et-Loire, le Parc Naturel Régional de Loire Anjou Touraine, l'Unité Départementale de l'Architecture, l'Agence Régionale de la Santé, la Chambre de Commerce et de l'Industrie, la Chambre de l'Agriculture, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, le Préfet de Région Pays de la Loire, la Direction Départementale des Territoires (DDT), la Communauté de Communes Baugeois Vallée, l'Institut National de l'origine et de la qualité.

Ont répondu :

- La DDT qui estime justifié le classement en 1AUb du site de Montbeaume par la note de présentation mais émet l'observation suivante :

Plusieurs secteurs d'urbanisation à court terme restent envisagés alors que le secteur « Les Hauts de l'Epinay » et celui du « Léard » sont abandonnés. Ce constat amène à la proposition suivante, à savoir reclasser une partie des zones 1AU délaissées en zone 2AU pour une surface équivalente au secteur concerné par la modification.
- La Communauté de Communes « Baugeois Vallée », structure porteuse du SCoT des Vallées d'Anjou, donne un avis favorable à la modification n°3. Cependant, le secteur de Montbeaume appelle de sa part la remarque suivante : l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux est inférieure à la prescription de 17% inscrite dans le SCoT. Le nombre de ce type de logement pourrait être augmenté d'autant plus que Beaufort-en-Vallée est un pôle d'équilibre. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pourrait prendre en compte la gestion des eaux pluviales en ce qui concerne le rendement du réseau et le stockage.
- L'agence Régionale de la Santé n'émet pas d'objection pour le passage en 1AUb de l'actuelle zone 2AUb dite « Montbeaume », ni vis-à-vis de la suppression de certains emplacements réservés, ni sur les adaptations mineures suggérées dans le règlement. Elle regrette cependant que l'intégralité du règlement n'ait pas été versée au dossier, ce qui aurait permis à l'Agence de suggérer d'éventuelles améliorations.

- La réponse de la Direction de l'insertion de l'ingénierie et de l'aménagement du territoire (département de Maine-et-Loire) est parvenue en mairie le 20 mars 2018. Elle estime que l'urbanisation du secteur de Montbeaume est tout-à-fait cohérente avec les objectifs de limitation de consommation du foncier agricole et de renouvellement urbain. Par contre le pourcentage de logements sociaux, à savoir 12% seulement, lui semble trop faible. S'appuyant sur les préconisations du SCoT et de la convention de portage foncier, elle souhaite que ce taux soit porté à 25%. D'autre part, en ce qui concerne le site des Esquisseaux, elle rappelle qu'aucun obstacle ne sera toléré à moins de 4m de la chaussée en raison du trafic et du statut de route à grande circulation de la RD 347. Sous réserve de la prise en compte de ces deux remarques, elle donne un avis favorable au projet de modification.

La distribution de ce courrier a donné lieu à un problème de transmission : reçu au secrétariat du maire où il a été dûment tamponné à la date de réception mais où il est resté bloqué. Il n'a pas été transmis immédiatement au service de l'urbanisme pour être joint au dossier. Il n'y est parvenu que le 29 mars, date à laquelle il a été transmis par courriel au commissaire enquêteur. Vu la date de réception en mairie il aurait dû être disponible pour le public à tout le moins le dernier jour de l'enquête. Personne ne s'est présenté les deux derniers jours de l'enquête pour consulter le dossier et lors de la dernière permanence, le public accueilli venait pour un problème de zonage concernant une entreprise et ne s'est pas préoccupé de la chemise contenant les avis des PPA. Le commissaire-enquêteur a estimé donc que le document émanant de la Direction départementale des Territoires devait être pris en compte dans son rapport puisqu'arrivé avant la fin de l'enquête mais que son absence les deux derniers jours n'a pas eu de conséquence sur l'information du public, celui-ci n'ayant à aucun moment de l'enquête abordé ni le thème du pourcentage de logements sociaux, sujet principal traité dans ce courrier ni celui du retrait de 4 m pour les obstacles le long de la RD 347.

7. Les démarches préalables

Après réception de la désignation du Tribunal Administratif de Nantes, un rendez-vous a été fixé au samedi 20 janvier 2018 avec Mme Bouleau, responsable du bureau Urbanisme de la commune et M. FALLOURD, Adjoint responsable de la Commission Urbanisme et Environnement, pour une présentation du dossier et l'organisation de l'enquête.

Une seconde rencontre a eu lieu le samedi 10 février 2018 pour la visite des différents sites impactés par la modifications n°3 du PLU. Cette visite a permis de vérifier la présence des affiches sur chaque site et d'obtenir toutes les explications nécessaires à la bonne compréhension du dossier. Ce même jour, le registre a été ouvert et les pièces du dossier cotées et paraphées.

8. La publicité

L'avis était présent, depuis le 2 février, dans le panneau extérieur de la mairie de Beaufort-en-Anjou où il est resté en place toute la durée de l'enquête. Cependant, avant la dernière permanence, le commissaire enquêteur a constaté qu'il n'était plus visible car caché par d'autres documents. Ce défaut a été aussitôt corrigé par le personnel de la mairie.

Il était également présent à l'entrée et sur le parking de l'Intermarché, rue de Lorraine, rue Charles de Gaulle, rue des Moulins, rues des Airaults et des Tisserands, à proximité de la pizzeria Betty's, à l'angle de la rue des Airaults et du chemin des Ruettes ainsi que rue de la

Petite Porte.

Outre l'affichage décrit plus haut, l'avis d'enquête publique est paru dans les colonnes judiciaires et légales des journaux régionaux Ouest France et Le Courrier de l'Ouest, les lundis 5 février et 26 février 2018, dates conformes à la réglementation.

L'enquête a fait l'objet d'un article dans le magazine municipal, le Trait d'Union de mars/avril. L'avis d'enquête et le dossier étaient consultables sur le site électronique de la mairie de Beaufort-en-Anjou.

9. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée aux dates et aux lieux cités dans l'arrêté municipal, à savoir du mardi 20 février au mercredi 21 mars 2018, en mairie de BEAUFORT-en-ANJOU. La commune avait mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle facile d'accès pour recevoir le public. Durant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu une aide efficace et un accueil cordial de la part du personnel municipal.

9.1 Les permanences se sont déroulées comme suit :

- Mardi 20 février 2018 de 9h à 12h

M. TAUGOURDEAU, habitant près de la future résidence pour personnes âgées et cultivant un jardin potager proche, est venu s'enquérir du devenir de l'emplacement réservé n°19.

- Samedi 10 mars 2018 de 9h à 12h

Trois représentants de l'association « Les jardins des Tisserands » ont proposé des aménagements pour les jardins familiaux proches de la future résidence pour personnes âgées. Il s'agit de la Présidente de l'association, Mme AUGUSTE accompagnée de M. GESLIN et TAUGOURDEAU. Ils ont déposé une lettre qui a été jointe au registre.

M. et Mme COQUEREAU, habitant 103, rue des Airaults, venaient vérifier que la modification n°3 traitait de l'erreur de zonage concernant leurs terrain et habitation. Ils ont inscrit une observation dans le registre.

- Mercredi 21 mars 2018 de 14h30 à 17h30

Venue de M. MAUGIN, représentant les Etablissements BÉJO er accompagné de M. VANLATHÈM, architecte. Il a déposé une observation concernant le zonage d'un des sites de l'entreprise au lieu-dit Auxerre.

9.2 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est achevée le 21 mars 2018 à 17h30, heure de la fermeture des bureaux de la mairie. Ce même jour, le commissaire enquêteur a emporté le dossier et clos le registre contenant trois observations.

9.3 Démarches suivant la clôture de l'enquête

La date du 27 mars 2018 avait été choisie pour la remise du procès-verbal de synthèse à M. MAYE, maire de Beaufort-en-Anjou. Le procès-verbal retraçait le déroulement de l'enquête et faisait part des interventions du public et de compléments d'information demandés par le commissaire enquêteur.

Le 5 avril 2018, le commissaire enquêteur a reçu par courrier recommandé avec avis de réception le mémoire en réponse du pétitionnaire. Il apportait les compléments

d'information demandés.

En raison de la prise en compte tardive du commentaire de la DDT, un additif au procès-verbal a été remis au pétitionnaire qui a répondu à ses réserves.

Les documents sont joints en annexe à ce rapport.

La commune de Beaufort-en-Anjou a fait parvenir au commissaire enquêteur le certificat d'affichage.

10. Analyse des observations du public et des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux demandes de précisions du commissaire-enquêteur

Aucun courrier postal n'a été adressé au siège de l'enquête. De même, l'adresse électronique mise à la disposition du public sur le site de la mairie n'a pas été utilisée.

Le registre contenait les 3 observations suivantes :

- Observation n°1 déposée par Mme AUGUSTE Marie-Françoise, Présidente de l'association « Les Jardins des Tisserands » et accompagnée de MM TAUGOURDEAU et GESLIN. Elle a déposé un document exprimant l'aspiration de l'association à participer à l'étude du projet et ses desiderata concernant les jardins familiaux proches de la future résidence pour seniors.

Réponse de la commune : L'association sera associée au futur projet dès que les études seront plus avancées. Elle sera également invitée à participer à la réunion publique qui aura lieu avant de finaliser le projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : Bien que le projet de résidence pour seniors et les aménagements auxquels il donnera lieu ne relèvent pas de l'objet de l'enquête publique, le pétitionnaire a tenu à faire part à l'association des échéances à venir auxquelles elle sera invitée à participer. Je pense que cette réponse devrait lui donner entière satisfaction.

- Observation n°2 : M. et Mme COQUEREAU, résidant 103 rue des Ayraults à Beaufort-en-Vallée, ont déposé deux remarques concernant le terrain dont ils sont propriétaires et qui se trouve -pour moitié et par erreur- en zone agricole depuis l'approbation du PLU de 2011. Le dossier d'enquête leur a permis de constater que, si l'emplacement réservé n° 18 a bien été modifié selon leurs vœux, leur seconde demande de changement de la limite du zonage constructible afin d'y inclure la totalité de leur terrain n'a pas été prise en compte.

Réponse de la commune : Les demandes formulées par M. et Mme COQUEREAU ne relevant pas de la procédure de modification seront traitées dans le cadre de la révision du PLU qui va démarrer prochainement.

Commentaire du commissaire enquêteur : Les corrections ou changements de limite de zonage ne peuvent être traités dans le cadre réglementaire d'une modification de PLU et relève du régime de la révision. Le commissaire enquêteur en avait, lors de l'entretien, informé les demandeurs. La réponse du maître d'ouvrage leur permet d'espérer le traitement de leur demande lors d'une prochaine révision. Le commissaire enquêteur leur suggère de se rapprocher des services de la mairie pour connaître le calendrier de cette révision.

- Observation n°3 : M. MAUGIN Laurent, représentant les Établissements Béjo Production et accompagné de M. VANLATHÉM architecte, a déposé une observation concernant le zonage de la propriété de cette entreprise au lieu-dit

« Auxerre ». L'entreprise a déposé un permis de construire qui lui a été refusé, certaines parcelles -YA n° 140, 137 et 142- précédemment situées en zone A ayant été classées dans le PLU en zone N et Nh (alors qu'il n'y a pas d'habitation sur la parcelle Nh). Le retour au classement initial est demandé afin de pouvoir procéder à l'extension de cette entreprise à vocation agricole. Cette demande était accompagnée du courrier en réponse envoyé par M. FALLOURD, Adjoint en charge de l'urbanisme, et d'un extrait du plan cadastral correspondant à la zone concernée.

Réponse de la commune: *Même argumentation que pour l'observation n°2.*

Commentaire du commissaire enquêteur : Même avis que pour l'observation n°2.

M. le maire a également apporté une réponse aux demandes formulées par le commissaire enquêteur dans son mémoire en réponse.

- Concernant le maintien de l'emplacement réservé n°16

Réponse : Il a été décidé de maintenir cet emplacement pour ne pas enclaver les parcelles situées au nord. Il sera toujours temps de réexaminer son opportunité lors de la révision du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire-enquêteur prend acte des arguments du pétitionnaire.

- Concernant la dépollution du site à l'emplacement de la pizzeria Betty'

Réponse : La vérification a été faite de la neutralisation et destruction des cuves comme en atteste l'acte notarié de vente, joint en annexe au mémoire en réponse.

Avis du commissaire-enquêteur : Les documents fournis par la commune attestent effectivement de la mise en conformité du site avant l'installation de l'activité de restauration. Rien ne s'oppose donc au transfert sur une autre portion de la parcelle de l'activité de restauration, dans la limite des 300 m² d'occupation autorisés.

- Concernant le site de Montbeaume, plusieurs points avaient été soulevés :

- La proximité entre le futur aménagement et la station d'épuration

Réponse de la commune : elle n'a pas soulevé d'observation de la part de l'Agence Régionale de Santé. Cependant cette station est surdimensionnée du fait du départ de l'entreprise France Champignon. Aussi le déplacement de la station sur un autre site en dehors de l'agglomération fait partie des orientations retenues par la Communauté de communes Baugeois Vallée.

Avis du commissaire enquêteur : Vu le contexte du projet d'urbanisation qui doit être réalisé sur le site, cette option de transfert paraît tout à fait raisonnable sur le plan de la salubrité. D'autre part, cela confortera le soin apporté par le CAUE dans son étude à la prise en compte de la qualité du paysage et à la préservation des cônes de vue.

- Demande de précision sur les mesures de sécurité nécessitées par la proximité du collège et de la RD 347

Réponse : L'aménagement de ce secteur nécessitera de réaliser de nouvelles dessertes routières, cyclables et piétonnes dans le cadre d'une continuité de liaison entre les équipements existants. Ces objectifs sécuritaires, repris dans les orientations d'aménagement, font partie intégrante des prescriptions formulées au bureau d'études.

Avis du commissaire enquêteur : Il était indiqué dans le rapport de présentation,

tout à la fois, que l'emplacement réservé n°3 était supprimé et que le principe de desserte automobile depuis la rue de Lorraine était reporté à l'Orientation d'aménagement sans en figer le positionnement. L'Orientation d'aménagement n°8 reprenait bien les contraintes particulières mais sans en préciser les options de traitement. Le commissaire enquêteur approuve la précision apportée par le maître d'ouvrage quant à la prise en compte de ces objectifs sécuritaires dans ses prescriptions d'orientations.

- Concernant l'impact du PPRi sur le nombre potentiel de logements

Réponse : Le Plan de gestion du risque d'inondation approuvé le 23 novembre 2015 a réduit considérablement son emprise sur ce site et, de ce fait, n'aura pas d'incidence sur le nombre de logements envisagés.

Avis du commissaire enquêteur : Le maître d'ouvrage a joint à sa réponse les extraits du PPRi actuellement en révision, dans sa version précédente et future. Le commissaire enquêteur a pu ainsi se prendre connaissance des nouvelles limites de zone inondable proposées pour le futur PPRi qui ne concernent plus qu'une petite portion du site de Montbeaume et ne devraient donc pas impacter le projet d'urbanisation.

- Concernant le taux d'habitat social qui s'élève dans le projet à 12% alors que le SCoT préconise un taux de 17% dans la production neuve

Réponse : Elle a décidé, afin que le projet d'urbanisation du site de Montbeaume soit en compatibilité avec le SCoT des Vallées d'Anjou, de porter le taux de logements sociaux à 17% ; elle fait remarquer toutefois que plusieurs autres projets en cours au centre-ville comportent 100% de logements sociaux.

Elle refuse de porter, en l'état, le taux à 25% préconisé par le Département dans son document d'urbanisme dans la mesure où les études préalables d'aménagement n'ont pas encore débuté et que le projet n'est pas arrêté.

Avis du commissaire enquêteur : La commune fait preuve de sagesse en élevant son taux de logements sociaux à 17%, se mettant ainsi en conformité avec les prescriptions du SCoT. Une rencontre avec les responsables du Conseil Général était prévue dans le rapport de présentation pour ce qui concerne le site des Esquisseaux. Elle devrait permettre d'évoquer cette autre problématique et d'y apporter une réponse satisfaisante en tenant compte des arguments que la commune peut faire valoir, à savoir les autres projets en cours de réalisation à proximité du centre-ville et comportant 100% de logements sociaux.

• Concernant le site des Esquisseaux, il est rappelé par le Conseil Général qu'aucun obstacle ne sera toléré à moins de 4 mètres du bord de la chaussée de la RD 347

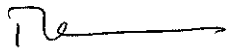
Réponse : La commune rappelle que la limite de propriété avec le domaine public du Département est au-delà de 4 m de la chaussée (accotement/fossé) et cela compte tenu de la très importante emprise de la route.

Avis du commissaire enquêteur : La modification de l'Orientation d'aménagement n°4 permet l'évolution des constructions existantes et traite également de l'aménagement du paysage dans cette zone : une bande de 10 m entre la chaussée et la zone des Esquisseaux doit être enherbée et accueillir « la plantation d'un alignement d'arbres en cépée ». La largeur de cette bande est calculée par rapport

au domaine public et tient donc compte des 4 mètres sans obstacles exigés par le Conseil Général. De plus, le rapport de présentation indiquait que, par souci de cohérence, il serait nécessaire d'engager une réflexion avec le Conseil Départemental sur le traitement de l'espace situé entre la chaussée et la limite du domaine public départemental. Cette réflexion, si elle est menée, devrait permettre de s'assurer de choix d'aménagement respectant les normes de sécurité tout en améliorant l'esthétique paysagère de cette entrée de ville.

Fait à Angers le 18 avril 2018

Le commissaire enquêteur



Thérèse VAUTRAVERS

REÇU LE :

20 AVR. 2018

URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 3

du

Plan Local d'Urbanisme

**de la commune déléguée de Beaufort-en-
Vallée**

**Commune de Beaufort-en-Anjou
Département de Maine-et-Loire**

Conclusions motivées et avis

Arrêté municipal du 25 janvier 2018

Enquête du 20 février au 21 mars 2018 inclus

Deuxième partie

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Désignée par décision n° E1000280/44 en date du 5 janvier 2017 de M. le Président du tribunal administratif de Nantes et en application de l'arrêté municipal du 25 janvier 2018 pris par M. le Maire de Beaufort-en-Anjou, j'ai effectué l'enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée. En vue d'améliorer certaines dispositions applicables au territoire communal, cette modification porte essentiellement sur l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé actuellement en zone 2AUb, des adaptations mineures du Règlement et la mise à jour des emplacements réservés.

Rappel de l'objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de Beaufort-en-Vallée a été approuvé le 19 décembre 2011. Il a connu une première modification approuvée le 19 novembre 2013, une mise à jour approuvée le 12 juillet 2013, une première révision ne portant pas atteinte aux orientations du PADD, une seconde révision et une seconde modification toutes trois approuvées le 4 mai 2015.

La modification n°3 de ce PLU, objet de cette enquête, porte essentiellement sur le reclassement en 1AUb de la zone 2AUb dite de Montbeaume en l'étendant légèrement au sud-est et à l'est pour obtenir une surface totale de 4,9 ha. Le classement en 1AUb signifie que le secteur est destiné à l'habitat et aux activités et équipements d'accompagnement dont l'urbanisation pourra se dérouler au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Les autres modifications apportées au PLU concernent des adaptations réglementaires mineures visant à prendre en compte la pratique du Règlement, la mise à jour de la liste des emplacements réservés et la prise en compte de deux arrêtés préfectoraux définissant un nouveau zonage du patrimoine archéologique pour l'un et le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires pour l'autre.

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est sur la base des articles L 153.31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée (commune de Beaufort-en-Anjou)

Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E17000280/44

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153 – 36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la modification n°3. En effet, hormis l'ajout de l'arrêté du Préfet de Région portant délimitation du zonage archéologique et de l'arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres et ferroviaires, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage. Aucune évolution du PADD n'est prévue. Les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les changements de zonages (site de Montbeaume) n'impactent pas les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et paysagers.

Le choix de la procédure de modification se justifie également dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUb entraînera de facto une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans ce secteur (L 153 -41).

Contenu et qualité du dossier

Le dossier respecte la composition et le contenu fixés par le code de l'environnement.

Il comporte toutes les pièces nécessaires (elles sont énumérées dans le rapport qui précède). Il s'accompagne de l'arrêté municipal du 25 janvier 2018 prescrivant l'enquête publique et de l'avis des Personnes Publiques Associées. Ce dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en version papier au bureau de l'urbanisme de la mairie ainsi que sur son site électronique. Un ordinateur était mis à disposition dans ces mêmes locaux.

Le rapport de présentation expose clairement les motivations des modifications apportées au PLU. Il présente également les incidences de la Modification n°3 sur l'environnement d'une manière que l'on peut juger exhaustive. Il était d'un abord aisé pour le public. On peut regretter cependant que l'échelle choisie pour reproduire certaines photos aériennes et des plans de l'étude réalisée par le CAUE soit trop petite pour les percevoir avec précision.

L'argumentation des modifications apportées au Règlement (pièce écrite et documents graphiques), aux Orientations d'aménagement et à la liste des emplacements réservés permet d'appréhender dans leur globalité les différentes problématiques.

Sur le fond j'estime que le dossier de modification n°3 du PLU de Beaufort-en-Vallée comportait les éléments requis de manière réglementaire. Il exposait clairement les raisons qui ont amené à proposer les objets de cette modification, leur justification et leur incidence éventuelle sur l'environnement.

Justification du projet

Le point le plus important du projet de modification consiste en l'ouverture à l'urbanisation du site de Montbeaume, friche industrielle laissée par le départ de l'entreprise France CHAMPIGNON qui

se situe aux portes du centre-ville. Cette option a été retenue après une étude préalable réalisée par le CAUE en 2017 et suivie par le portage foncier d'ALTER PUBLIC. Plusieurs éléments justifient ce choix :

- Le projet de la ZAC de l'Épinay a été abandonné en raison, notamment, des évolutions législatives en matière d'urbanisme, du contexte économique et d'équipements publics ne permettant pas de concrétiser le projet en l'état,
- Le secteur du Léard n'a pas été mis en œuvre et va devoir être abandonné en raison des dispositions envisagées lors de la révision du PPRi,
- Le potentiel en diffus reste marginal et ne permet aucune maîtrise de la collectivité en termes de projection temporelle et de nature de programme,
- La mise en place du PLUi à venir n'est programmée que dans un délai de 3 ans.

Le périmètre retenu est, en fait, plus important que la zone 2AUb occupée par France Champignon et quelques parcelles complémentaires au sud-est puisqu'il inclut également, en limite est du site, deux bâtiments d'activité, l'un appartenant à la commune dont le bail s'achève en 2020 et l'autre étant inutilisé. Cette extension se justifie par la possibilité qu'elle offrira d'étendre la zone et de donner une unité d'usage à l'ensemble du quartier.

Cela représente une surface totale de 4,9ha ; elle permet d'envisager la création d'une centaine de logements avec une densité de 20 logements/ha. Ce nombre de logements pourra être légèrement moindre si une réserve pour un équipement public est envisagée à l'issue des études de faisabilité de l'accord-cadre confié à Alter Public.

La municipalité a choisi d'augmenter le taux de logements locatifs sociaux qui passe de 12 à 17%. Elle respecte ainsi la prescription du SCoT et même au-delà dans la mesure où des opérations de densification et de renouvellement urbain en cours de réalisation ne comportent que des logements sociaux.

L'étude menée par le CAUE a permis de révéler le contexte patrimonial de cette zone qui est pris en compte dans le projet d'aménagement : ainsi des cônes de vue sur la motte féodale et, éventuellement, sur l'église seront préservés. Les rives du Bras du Moulin seront mises en valeur ainsi que les vestiges des anciens lavoirs et les passerelles.

Le site de Montbeaume permettra donc à la collectivité de créer, sur une ancienne friche industrielle, un programme d'aménagement cohérent. Il offrira une variété de types de logements répondant à une clientèle diversifiée et favorisera la mixité sociale à proximité du centre-ville. Il aura l'avantage de limiter la consommation de foncier et rapprochera ses habitants des commerces, équipements et services présents au centre-ville.

La modification permet également d'apporter des adaptations au Règlement écrit qui prennent en compte des évolutions des textes législatifs ou d'apporter des rectificatifs à des règles trop rigides. Ainsi, se trouve corrigée une erreur matérielle (disparition d'une zone UD inexistante) et supprimée la participation en cas de non-réalisation de places de parking : celle-ci étant remplacée par la taxe d'aménagement.

L'article UY4 a été modifié pour prendre en compte les dispositions spécifiques concernant la gestion des eaux du Parc d'activités du Boulerot, connu sous le nom d'Actival, ce qui revient à pérenniser, sur ce site, la rétention des eaux pluviales avant rejet dans le réseau collectif.

Il en va de même pour l'article UY12 gérant le stationnement où est supprimée toute prescription

normative pour les constructions d'entrepôts, la disposition générale étant suffisante.

L'Orientation d'aménagement n°4 a été modifiée pour permettre « l'évolution des constructions et activités existantes » sur le site des Esquisseaux, en zone UE. Cela permettra l'implantation d'un nouveau bâtiment nécessaire pour l'activité de restauration déjà installée dans le secteur mais dans des locaux inappropriés (ancienne station-essence). Cela a amené à repenser le traitement paysager de cette même zone qui borde la RD 347 : la modification consiste à réduire l'espace à paysager à une bande de 10 m au lieu des 40 à 50 m prévus actuellement. L'option précédente gelait du foncier de manière significative et induisait un coût d'aménagement paysager élevé. Cette bande de 10 m sera enherbée et présentera un alignement d'arbres en cépée. Tout en respectant la recommandation du Conseil Général qui refuse tout nouvel obstacle à moins de 4 m du bord de la chaussée, cela contribuera à améliorer l'esthétique paysagère au niveau de cette entrée de ville.

Le Règlement - document graphique – a été mis à jour pour prendre en compte l'arrêté préfectoral délimitant le zonage archéologique. Cela permettra une meilleure prise en compte de ce patrimoine lors des travaux à venir.

Cette modification a permis d'intégrer dans les annexes du PLU l'arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires, porteur d'informations pour les propriétaires de bien proches de ces infrastructures et qui seraient en quête de mesures d'isolation phonique appropriées.

Concernant la mise à jour des emplacements réservés qui a permis d'en réduire, supprimer ou décaler certains pour une utilisation plus judicieuse, les argumentations de la commune sont claires et argumentées et aucune critique ou opposition n'a été formulée durant l'enquête.

Il apparaît donc que chacun de ces thèmes prend en compte l'intérêt général.

Prise en compte des avis des PPA

Le projet de modification a été notifié aux PPA par courrier envoyé le 28 décembre 2017. Le délai de pratiquement 2 mois permettait de formuler d'éventuelles observations avant l'ouverture de l'enquête. Seules quatre ont répondu, deux avant le début de l'enquête (il s'agit de la Direction départementale des Territoires et de la Communauté de communes Beaugeois Vallée) et deux en cours d'enquête : celles de l'Agence Régionale de Santé et du Conseil Général.

Elles ont toutes données un avis favorable avec certaines réserves auxquelles la commune a répondu dans son mémoire en réponse. La principale portait sur le taux de logements sociaux.

Dans le programme tel que décrit dans le rapport de présentation, il était envisagé d'y intégrer 12% de logements locatifs sociaux. Prenant en compte les remarques émises sur ce taux par la Communauté de Communes Baugeois Vallée et le Conseil Départemental de Maine-et-Loire, la commune propose dans sa réponse au procès-verbal d'enquête de porter ce taux à 17%, ce qui le met en compatibilité avec la prescription concernant la production neuve du SCoT. Cette décision me semble justifiée car elle correspond aux règles édictées par le SCoT auxquelles la commune doit souscrire. Il me semble important de prendre en compte que, dans ce domaine, la commune est exemplaire ayant programmé par ailleurs d'autres opérations en centre-ville qui comportent 100% de logements sociaux (6 logements sociaux à l'angle des rues de la Tête Noire et du Général Leclerc, un projet de résidence pour seniors avec une vingtaine de logements et un petit immeuble collectif place Notre-Dame).

Retour sur l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 20 février au 21 mars 2018 inclus, soit une durée de 30 jours, selon les modalités décrites dans l'arrêté municipal pris par M. le Maire de Beaufort-en-Anjou le 25 janvier 2018.

L'avis d'enquête a été affiché dans le placard extérieur de la mairie de BEAUFORT-EN-ANJOU dès le 1^{er} février 2017. Les affiches réglementaires (format A2 sur fond jaune) ont été installées aux abords de la voie d'accès du site de Montbeaume et des différents emplacements réservés concernés par l'enquête ainsi qu'à l'entrée et sur le parking de l'Intermarché, important lieu de passage de la population.

Les parutions de l'avis dans les journaux régionaux, Courrier de l'Ouest et Ouest France, ont eu lieu les lundis 5 février et 26 février 2018.

Cet avis d'enquête était présent sur le site électronique de la mairie de Beaufort-en-Anjou ainsi que l'ensemble du dossier.

Il a également fait l'objet d'un article dans le magazine municipal, Le Trait d'Union de mars/avril distribué sur la commune.

J'estime donc que les démarches concernant la publicité de l'enquête ont respecté et même dépassé le cadre fixé par la loi permettant ainsi au public d'être correctement avisé de l'existence et du calendrier de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et aucun incident n'en est venu perturber le cours. J'ai tenu trois permanences à la mairie de la commune de Beaufort-en-Anjou, permanences durant lesquelles j'ai reçu 7 personnes.

Une adresse électronique était disponible sur le site Internet de la préfecture. Aucun courrier n'y a été adressé.

Le dossier et le registre d'enquête sont restés à la disposition du public sur les horaires d'ouverture des bureaux de la mairie durant toute la durée de l'enquête. Une personne est venue les consulter avant de me rencontrer à une permanence.

Le registre d'enquête a été ouvert le 20 février et clos réglementairement le 22 mars 2018. Il contenait 3 observations qui ont été analysées dans le rapport. Toutes trois ne présentaient pas de lien direct avec l'enquête, toutefois la municipalité a apporté les renseignements demandés dans son mémoire en réponse.

Le 27 mars 2018, le procès-verbal de synthèse a été remis en mairie de Beaufort-en-Anjou à M. le Maire, maire de la commune conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement. Le procès-verbal retraçait le déroulement de l'enquête et faisait part des observations déposées par le public ainsi que de ma demande de compléments d'information. En raison de la remise tardive de la réponse du Département arrivée le 20 mars, veille de la fin de l'enquête, mais qui ne m'a été transmise que le 29 mars, un additif a transmis au maire de Beaufort-en-Anjou. Personne n'ayant tout au long de l'enquête demandé à consulter les avis des PPA ni abordé la problématique du nombre de logements sociaux, je considère que l'absence de ce courrier le dernier jour de l'enquête n'a pas nui à l'information du public.

Un mémoire en réponse m'a été transmis en retour le 5 avril 2018, par courrier recommandé avec accusé de réception, complété par un additif reçu le 10 avril. Il apportait les compléments d'information que j'avais demandés ainsi qu'une réponse aux observations du public.

Aussi je considère que l'enquête a respecté la procédure.

Dans les conclusions qui suivent, je formule mon avis sur le projet présenté à l'enquête. Cet avis tient

compte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Manifestation du public :

Le nombre de personnes qui se sont déplacées pour me rencontrer est relativement restreint. Pourtant le pétitionnaire avait fait passer l'information par tous les canaux à sa disposition.

Aucune observation notée dans le registre ne présentait d'opposition au projet. De fait, les trois observations inscrites dans le registre ne concernaient pas directement le projet. Elles ont cependant reçu chacune une réponse claire et pertinente de l'autorité organisatrice.

Conclusions :

Sur la forme, je considère que le dossier de modification n°3 du PLU de Beaufort-en-Vallée comportait les éléments requis de manière réglementaire. Sur le fond, il exposait clairement les raisons qui ont amené à proposer les objets de cette modification, leur justification et leur incidence éventuelle sur l'environnement.

Ainsi que relaté dans mon rapport, peu de personnes (7) se sont déplacées pour consulter le dossier et/ou me rencontrer lors des permanences. De plus, leurs préoccupations n'étaient pas en lien direct avec l'objet de l'enquête

La modification n°3 n'a soulevé aucune opposition sociale ni environnementale. J'explique la faible participation du public vis-à-vis de ce projet de par son accord tacite à ces modifications et à leur pertinence. Il semble donc raisonnable de penser que le projet est tout à fait bien accepté par les habitants de Beaufort-en-Vallée.

Au terme de l'enquête publique portant sur le projet présenté par la commune de BEAUFORT-EN-ANJOU en vue de procéder à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de BAUFORT-EN-ANJOU (49) et qui s'est déroulée du 20 février au 21 mars 2018, compte tenu

- d'une étude exhaustive du dossier,
- de la visite des sites concernés,
- des réunions avec les autorités municipales de Beaufort-en-Anjou,
- du déroulement satisfaisant de l'enquête publique,
- des réponses fournies par la commune aux observations du public et du commissaire enquêteur et qui apportaient des informations complémentaires au dossier ,

j'estime que :

- Les habitants de la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée ont été correctement avertis par voie de presse, affichage en mairie et à proximité de chaque site concerné de l'ouverture de l'enquête publique,
- Le projet du site de Montbeaume vise à densifier une zone proche du centre-ville en effectuant une opération de réhabilitation d'une friche industrielle,
- Il est en phase avec les besoins et les objectifs de la commune en termes de nouveaux habitats,
- Le mode d'urbanisation envisagé pour ce secteur est tout à fait cohérent avec les objectifs de

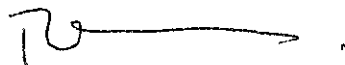
- limitation de consommation de foncier agricole et de renouvellement urbain,
- Poursuivant un objectif de densification, il contribue à réduire la consommation foncière des espaces agricoles et naturels,
 - Il permet une requalification paysagère du site de Montbeaume en mettant en valeur la perspective sur la motte féodale et en restaurant les rives du Bras du Moulin,
 - Cette opération d'urbanisation s'inscrit dans un objectif de mixité sociale en réservant 17% des logements au domaine social,
 - Les autres corrections apportées au Règlement visent à prendre en compte de façon pragmatique les évolutions et les nouveaux besoins du PLU,
 - Les changements apportés aux emplacements réservés préservent et/ou optimisent les possibilités de liaisons douces et d'amélioration des dessertes tout en limitant les surfaces réservées,
 - La modification apportée à la zone des Esquisseaux permet le développement d'une activité de restauration avec l'obligation d'un traitement paysager qui apportera une amélioration de la qualité paysagère de cette entrée de ville,
 - Toutes ces actions auront des conséquences positives sur l'environnement.

Je considère que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation de la publicité dans la presse et de l'affichage dans la commune ainsi que sur les sites concernés par la modification,
- Le dossier soumis à enquête publique était conforme aux textes en vigueur et pouvait être consulté dans de bonnes conditions tant dans sa formule papier qu'électronique,
- Les habitants de la commune, dûment informés, ne se sont pas manifestés pour apporter des objections ou restrictions au projet et leurs observations ont été prises en compte par leurs édiles,

Aussi j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°3 de la commune déléguée de BEAUFORT-EN-VALLÉE.

Fait à Angers, le 18 avril 2018



Le commissaire enquêteur
Thérèse VAUTRAVERS