

# RAPPORT DE PRÉSENTATION (1)

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

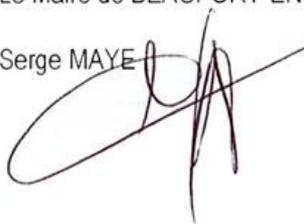
Révision n°2 ne  
portant pas  
atteinte aux  
orientations du  
PADD approuvée  
le 04 mai 2015

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



## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

---

**Mairie de BEAUFORT-EN-ANJOU**

16 rue de l'Hôtel de Ville  
CS 70005  
BEAUFORT-EN-VALLEE  
49250 BEAUFORT-EN-ANJOU  
Tel. 02 41 79 74 16

## L'ÉQUIPE

---



**URBAN'ism**

9 rue du Picard  
37140 BOURGUEIL

## L'HISTORIQUE

---

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

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

**LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU ..... 5**

**LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU ET LEUR JUSTIFICATION ..... 6**

L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 2AUB MONTBEAUME .....	6
LA PRISE EN COMPTE D'ADAPTATIONS AU RÈGLEMENT – ÉCRIT ET LA MISE EN COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .....	19
LA MISE À JOUR DU RÈGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES POUR PRENDRE EN COMPTE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT	
DÉLIMITATION DE ZONAGE ARCHÉOLOGIQUE .....	25
LA MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	27
LA MISE À JOUR DES ANNEXES AU DOSSIER DE PLU.....	33

**LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... 34**

# LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BEAUFORT-EN-VALLEE a été approuvé le 19 décembre 2011. Depuis cette date, le PLU de la commune a fait l'objet de 2 modifications, d'une mise à jour et de 2 révisions ne portant pas atteinte aux orientations du PADD.

Depuis le 01 janvier 2016 la commune de BEAUFORT-EN-VALLEE appartient à la commune nouvelle de BEAUFORT-EN-ANJOU, qui dispose donc désormais de la compétence en matière de document d'urbanisme.

La commune de BEAUFORT-EN-ANJOU souhaite engager une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) du PLU de la commune déléguée de BEAUFORT-EN-VALLEE, afin :

- D'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUb « Montbeaume », qui fait l'objet d'un portage foncier par ALTER Public et pour lequel le CAUE a réalisé une réflexion préalable à son ouverture à l'urbanisation,
- De procéder à des adaptations réglementaires mineures visant à prendre en compte la pratique du règlement,
- De mettre à jour la liste des emplacements réservés.

La procédure à mettre en place est bien une procédure de modification de droit commun avec enquête publique, dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU entraîne de facto la majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans le secteur concerné.

Elle devra cependant faire l'objet d'une délibération motivée justifiant de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

## Extrait de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31\*, le plan local d'urbanisme est modifié [...] lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

## Extrait de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire de la commune nouvelle qui établit le projet de modification.

## Extrait de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**NB** : L'analyse justifiant de l'incapacité à mobiliser le foncier au sein des zones déjà urbanisées est intégrée à la présente notice.

## \* Extrait de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.

# LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU ET LEUR JUSTIFICATION

## L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 2AU<sub>B</sub> MONTBEAUME

### La justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU<sub>B</sub> Montbeaume

Le PADD du PLU approuvé en 2011 a été élaboré à l'époque en s'appuyant sur les études préparatoires du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou (cf. ci-dessous extrait du PADD) :

Dans le cadre des études préparatoires au SCOT du Pays des Vallées d'Anjou, les besoins de la communauté de communes ont été estimés à environ 90 logements par an, prenant en compte, pour Beaufort en Vallée, un « poids mort » démographique de 13 logements par an.

Dans cette perspective et considérant :

- \* D'une part, une croissance de la population d'environ + 0,8% (+1,31% entre 1999 et 2007), tenant compte des effets de desserrement (passage d'un nombre moyen de personnes par logement de 2,5, à 2,3),
- \* et d'autre part, la nécessité de densification et de compaction des espaces urbains au regard d'un contexte complexe et contraint,

⇒ Les besoins de la commune de Beaufort en Vallée en termes d'espaces ouverts à l'urbanisation (habitat) sont estimés, sur la base d'une moyenne de 20 logements à l'hectare (hors la ZAC) et d'une production moyenne annuelle de 47 logements, à un volume d'environ 23 hectares à court et moyen terme (horizon 10 ans), et 35 hectares si l'on poursuit ce rythme à l'horizon 15 ans.

6

La traduction spatiale de ces ambitions de développement reposait sur :

- La fin de l'urbanisation du quartier des Hauts Champs,
- Le développement de la ZAC des Hauts de l'Epinay (créée en 2005, elle couvre une superficie de 48 ha divisée en phases et tranches opérationnelles allant au-delà de l'échéance de ce PLU),
- Le développement d'un secteur d'urbanisation mixte équipement / logement à l'entrée est de l'agglomération (secteur du Léard),
- Un vaste de recomposition urbaine au niveau des secteurs de La Poissonnière et de Montbeaume, correspondant à d'anciens sites d'activités à reconquérir (sites Intermarché et France Champignon).

Depuis l'approbation du PLU en 2011, la commune de Beaufort-en-Anjou est loin d'avoir rempli les objectifs qu'elle s'était donnée dans le PADD en matière de rythme de production de logements, le très fort ralentissement du marché immobilier dans la première moitié des années 2010 en étant la cause principale.

En effet les statistiques SITADEL2 mettent en évidence, au niveau des logements autorisés sur la commune de Beaufort-en-Vallée les données suivantes :

- 2011 : 27 logements autorisés
- 2012 : 26 logements autorisés
- 2013 : 48 logements autorisés
- 2014 : 8 logements autorisés
- 2015 : 4 logements autorisés
- 2016 : 8 logements autorisés
- 2017 (au 31/10/17) : 21 logements autorisés

En 7 ans, seulement 142 logements ont été autorisés, soit une moyenne de 20 logements par an. On est donc loin de l'objectif de production de 47 logements par an. Il convient également de préciser que ces logements sont essentiellement produits dans des opérations d'ensemble de type lotissement. On constate très peu de permis de construire au coup par coup en densification ou redécoupage de terrain (3 à 5 par an), compte tenu de la configuration du tissu urbain issu de l'évolution du mode d'urbanisation. En effet Beaufort-en-Vallée s'est beaucoup développée sous forme de lotissements, à la forme urbaine assez figée. Seule la frange ouest de l'agglomération a vu se développer une

urbanisation linéaire sur de grands terrains, pouvant représenter un potentiel de densification lorsque le zonage du PLU n'est pas venu arrêter la zone urbaine très proche de l'habitation sans prendre l'intégralité de la propriété foncière.

En effet, si la fin de l'urbanisation des Hauts-Champs a bien avancé, le PC pour la dernière partie de la zone 1AUB1 initiale a été délivré pour une réalisation en 2 tranches d'un programme de 50 lots (la tranche 1 de 16 lots devant être commercialisée en 2018), en revanche le projet de ZAC des Hauts de l'Epinay a été abandonné. La ZAC a été abrogée par délibération en date du 8 juin 2015, les évolutions législatives en matière d'urbanisme, le contexte économique et le programme des équipements publics ne permettant pas de concrétiser le projet tel qu'il avait été étudié (dossier de réalisation approuvé en décembre 2008).

La zone à urbaniser du Léard n'a pas été mise en œuvre, et va de toute façons devoir être abandonnée dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Beaufort-en-Anjou engagée par la commune en octobre 2017, au regard des dispositions envisagées au niveau de la révision du PPRi.

En revanche la commune travaille depuis plusieurs années au développement d'opérations de densification et renouvellement urbain :

- Mise en œuvre avec ALTER de la ZAC de La Poissonnière en lieu et place de l'ancien site Intermarché sur la base d'un programme mixte activités commerciales / services et logements (urbanisation en cours),
- Une opération de 6 logements sociaux en centre-ville à l'angle de la rue du Général Leclerc et de la rue de la Tête Noire (PC délivré en 2017 pour construction en 2018),
- Projet de résidence sénior à l'étude avec Maine-et-Loire Habitat en cœur d'îlot rue des Tisserands / rue des Plantagenêts pour une vingtaine de logements sur du foncier acquis par la commune (PC à l'étude en 2018 pour une construction envisagée en 2019),
- Projet de petit collectif Place Notre-Dame avec Maine-et-Loire Habitat (PC à l'étude en 2018 pour une construction envisagée en 2019),
- Portage foncier d'ALTER Public sur le site Montbeaume (2AUB), qui dispose d'un mandat d'étude pour la coordination, le pilotage et le suivi des études préalables, la démolition de l'ancien site France Champignon ayant été réalisée et une étude préalable menée par le CAUE en 2017.

7

Dans la mesure où comme évoqué précédemment le potentiel en diffus reste très marginal, mais surtout que ce mode de production de logements ne permet aucune maîtrise à la collectivité, tant en terme de temporalité de réalisation que de nature du programme, il est important pour Beaufort-en-Vallée de pouvoir disposer, avec le site Montbeaume, d'un espace aux portes du centre-ville pouvant faire l'objet d'un programme d'aménagement d'ensemble à vocation de logements présentant une mixité de typologie pour répondre à une clientèle diversifiée.

L'ouverture à l'urbanisation du site Montbeaume en 2018 par le biais de cette modification n°3 du PLU est donc justifiée, sans attendre la mise en œuvre du PLU de la commune nouvelle, qui devrait démarrer en 2018 (délibération de prescription prise en octobre 2017) pour une durée d'environ 3 ans avant de parvenir à son approbation.

### **La présentation du projet**

Le CAUE a réalisé en 2017 une étude préalable aboutissant à un document d'orientations servant de base à la définition d'une Orientation d'Aménagement et permettant à ALTER de lancer une consultation pour un accord-cadre pour une mission de conception et de maîtrise d'œuvre urbaine, infrastructures et paysage qui va démarrer au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Les documents présentés ci-après sont issus de l'étude réalisée par le CAUE. Il convient de préciser que cette étude a porté sur un périmètre plus large que l'ex-site France Champignon pour lequel ALTER assure un portage foncier, afin d'apprécier tous les enjeux en présence avec le tissu urbain environnant et voir s'il n'y avait pas un intérêt à envisager une opération sur un périmètre élargi.

Au final, le périmètre retenu pour les orientations programmatiques intègre l'ensemble de la zone 2AUB préexistante (soit l'ex-site France Champignon et des parcelles complémentaires au sud-est de faible densité bâtie), ainsi qu'un bâtiment d'activités existant en limite est du site qui est propriété communale et dont le bail s'achève fin 2020, ainsi qu'un autre bâtiment d'activités vacant juste à côté. Sur la base d'une surface de 4.9 ha, et avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour respecter les dispositions du SCoT, on aboutit à un ordre de grandeur de 100 logements sur le site, étant entendu que le nombre de logements pourra être inférieur si l'idée d'une réserve pour un équipement public est retenue à l'issue des études de faisabilité de l'accord-cadre.

# PRÉSENTATION

## Le contexte patrimonial

**La présence de l'histoire passée des sites :**

- Un ancien faubourg situé le long de l'ancienne route d'Angers et développé autour du Moulin de Montbeaume, le long du Couasonn dévié. Ce faubourg était loin du centre-ville mais à proximité de l'hôpital et de l'hospice. Le bâti de qualité, du square du maréchal Juin, a un caractère linéaire et minéral de part l'utilisation du tuffeau. Il présente une typologie en majorité de R+1+combles et également RDC+combles. Sur la place Pol Le Tellier, le bâti est organisé autour de cours et en retrait de l'espace public. Les maisons sont plus basses.

- Quelques bâtiments anciens sont disséminés sur le secteur, à l'endroit d'anciennes fermes.

**Les typologies du bâti et forme de la parcelle :**

- Le bâti ancien, de belle facture, est implanté en alignement sur rue et généralement sur un parcellaire étroit.

- Le bâti ancien, plus modeste, est plutôt organisé autour de cours communes.

- L'habitat pavillonnaire est généralement implanté en retrait de la rue, allant de quelques mètres jusqu'au milieu de la parcelle. Différentes formes et tailles de parcelles sont rencontrées. Quelques parcelles ont une forme en drapeau, créant une distance de la rue.

- Les collectifs, construits à partir des années 60, présentent une typologie

alliant du R+2 au R+4. Ils sont répartis sur l'ensemble du secteur, jouxtant des maisons basses ou hautes.

**La présence de l'eau :**

La motte féodale était entourée de marais. Un canal avait été creusé pour détourner les eaux du Couasonn. Le moulin de Montbeaume a été au nord de la place Pol Le Tellier. Au XIX<sup>ème</sup> siècle est réalisé le pavage des rives entre les deux ponts, permettant l'implantation d'un lavoir, puis d'un abattoir. Début XX<sup>ème</sup> siècle, implantation d'une distillerie. En 1892, à côté du lavoir, sont créées des installations sportives dont un stand de tir (abandonné en 1906). Il est réalisé un réseau d'adduction d'eau potable et le développement de l'horticulture à partir des années 60. En 1962 a lieu la vente du terrain de Montbeaume à la Société Coopérative Agricole des Champignonnistes du Saumurois. En 1970, le lavoir est abandonné.

**Le végétal :**

- La présence du pôle de compétitivité Végépolys à vocation mondiale, basé à Angers, contribue à dynamiser la filière du végétal spécialisé sur le territoire. Le bassin horticole s'étend notamment tout le long de la vallée de l'Authion (Mazé, Beaufort-en-Vallée, Brion...). Le SCoT affiche donc comme objectif de confirmer le rôle du territoire dans le pôle de compétitivité lié au végétal spécialisé.



La motte féodale et les ruines du château fort avec sa tour octogonale, des Roger de Beaufort et de Jeanne de Laval.



Pont XVII sur ancienne voie romaine.



Ancien moulin, abreuvoir et lavoir.



Ancien moulin, abreuvoir et lavoir.



Inondations de Juin 1856.



# CONTEXTE URBAIN

## L'environnement du site et le périmètre de réflexion

Situation du site dans le centre ville



- Centre-ville
- La Motte
- Éducation
- Maison de retraite
- Espace social communautaire
- Équipements culturels
- Équipements sportifs
- Culte
- Passerelle dominant accès à des équipements sportifs
- Route d'Angers (route départementale)
- Entrée de ville
- Site de La Poissonnière en construction (habitation et commerces)
- Site d'étude : tranche opérationnelle
- Périmètre de réflexion : en mise en cohérence avec la tranche opérationnelle sur le long terme.

# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

## Environnement du site : la voirie



→ Allée de Montbeaume



Voie de liaison interquartiers Cheminement piéton



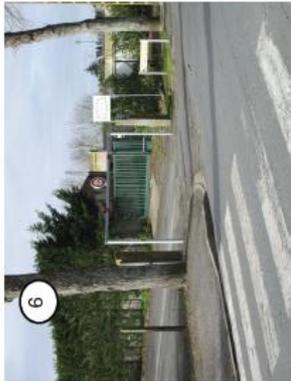
Cours d'eau canalisé en bordure ouest du site



→ Rue Charles de Gaulle



Axe structurant de liaison entre pôles à conforter



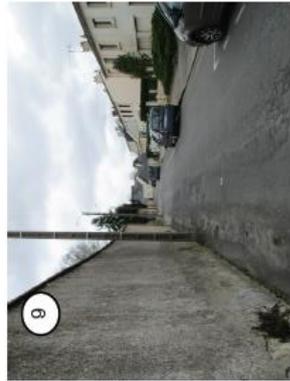
Entrée parking rue Charles de Gaulle



→ Rue de Lorraine



Voie de liaison interquartiers et desserte logements



Reconquête d'une friche en centre-ville



→ Sens de circulation

# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

## Environnement du site : équipements, services et habitats



Collège Molière



Equipements sportifs à proximité du collège



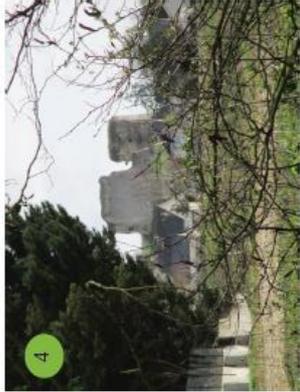
Espace social communautaire



Espace enfance jeunesse



Ensemble de collectifs derrière le collège



Vue dégagée sur la Motte Féodale



Rue de Lorraine

Allée de Montbeaume

Rue Charles de Gaulle



Confrontation d'échelles : collectif R+3 et maison individuelle



6



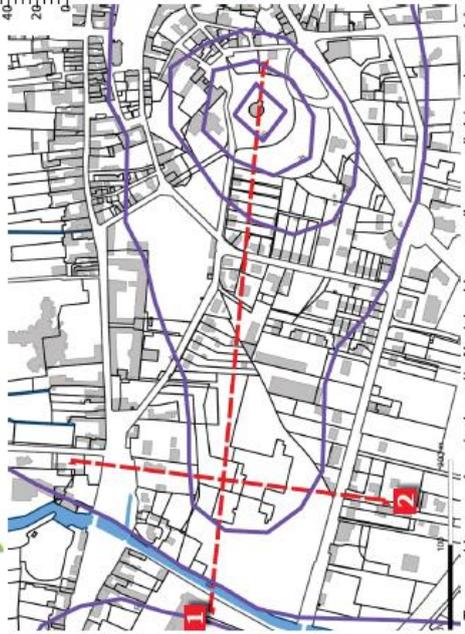
Station d'épuration rue Charles de Gaulle



Vue sur le site depuis la rue Charles de Gaulle

# ÉTAT DES LIEUX

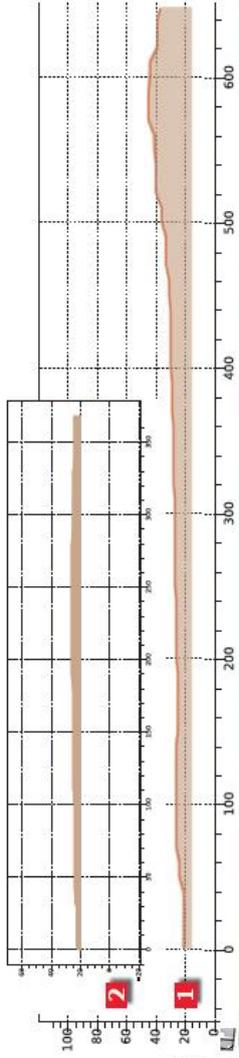
## Analyse de site



- Topographie marquée entre la motte féodale et le cours d'eau canalisé (canal creusé à l'origine pour détourner les eaux du Couaenon).
- Topographie qui laisse apparaître des perspectives et des vues sur des éléments de patrimoine (la motte féodale et l'Eglise) et sur le paysage.



Vue sur le site depuis la Motte

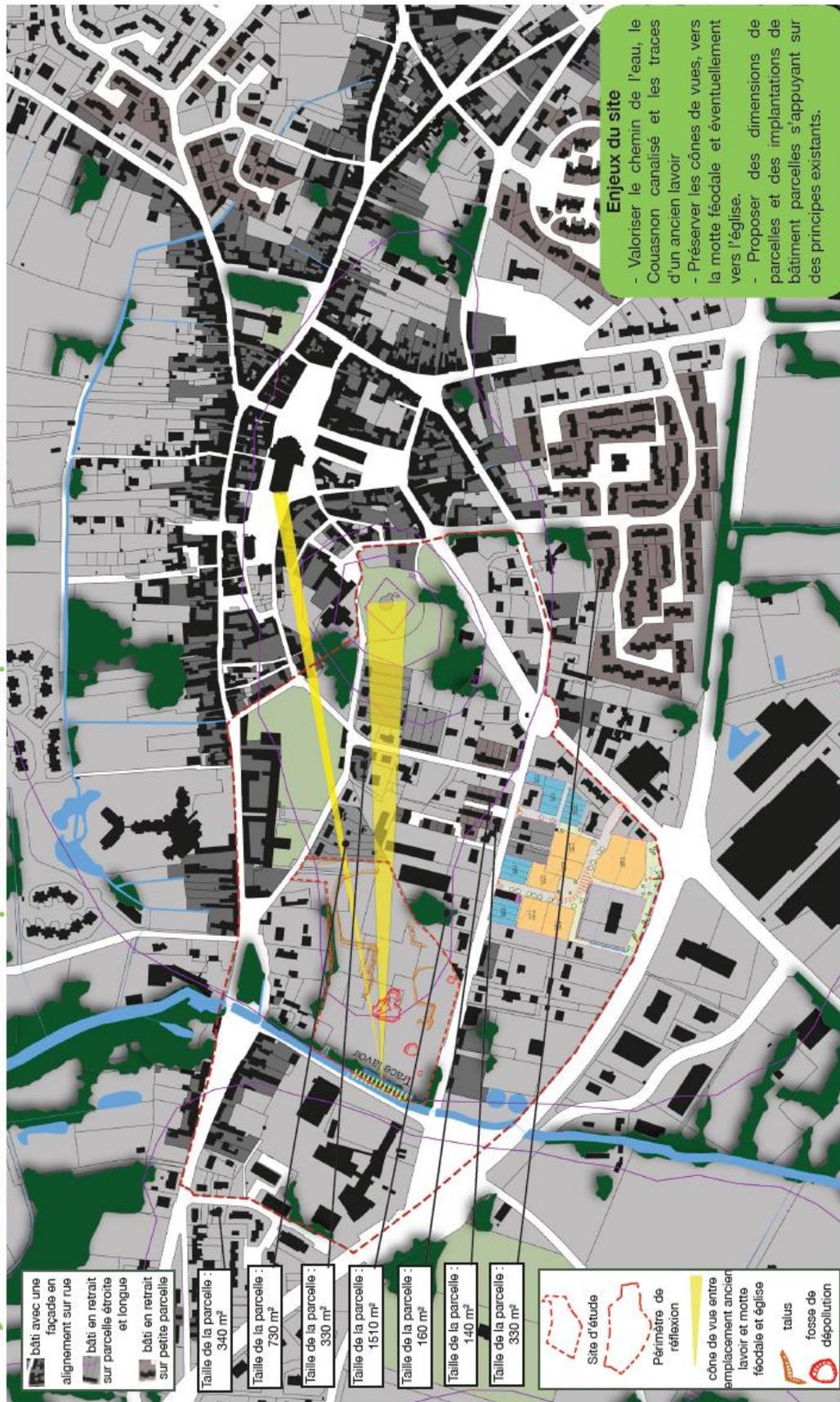


Site avec un fort dénivelé, une partie haute à l'est et plus basse à l'ouest



# ÉTAT DES LIEUX

## Analyse échelle centre ville : parcelles et implantation bâtie



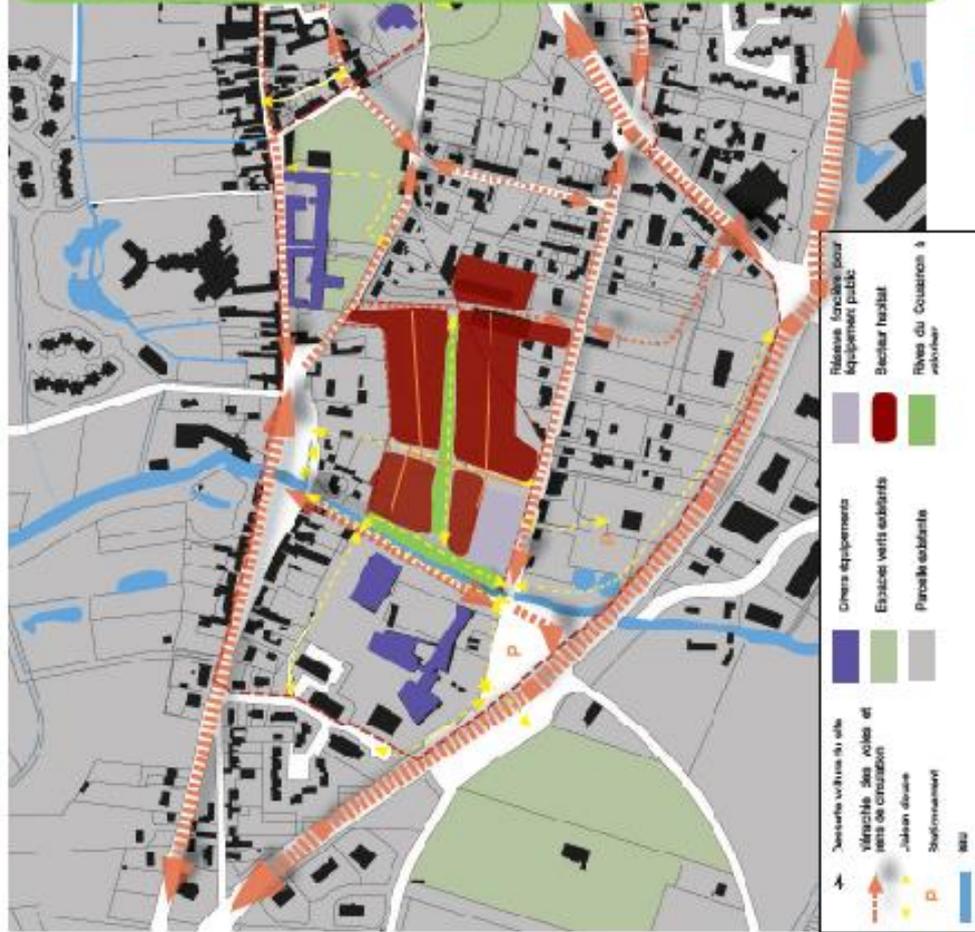
# ÉTAT DES LIEUX

## Analyse échelle centre-ville : circulation



# ORGANISATION DU SITE

## Schémas de principe d'organisation sur le site d'étude phase 1 élargie



### Les enjeux complémentaires

Le futur quartier Montbeaume est un site stratégique permettant de valoriser la commune en tirant parti des atouts suivants du secteur :

- Exploiter tous les atouts de l'eau et le végétal pour mettre en œuvre un urbanisme durable et de qualité (gestion de l'eau, qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur et valoriser la biodiversité en ville).
- Mettre en cohérence la qualité des bâtiments et la qualité des aménagements urbains (dont l'aménagement du stationnement du on-street/parking).
- Appuyer l'épanouissement des tertoures sur les gabarits avoisinants, la topographie, l'orientation et la préservation de grands cônes de vue.
- Valoriser le chemin de l'eau et le Coussonon canalisé.
- Favoriser les proximités avec les services et les équipements.

### Valoriser les éléments de mémoire :

La singularité du lieu passe par des éléments pouvant être discrets qui témoignent d'un vécu passé. Ces traces permettent d'encadrer le projet dans l'échelle locale et de leur offrir un nouvel usage et une nouvelle histoire (la canalisation du Coussonon, les anciens lavoirs, les pontons et passerelles,...

### - Le végétal :

Le végétal contribue à la qualité du cadre de vie. Il permet d'offrir des ombelles et des ambiances variées, d'offrir des zones d'ombres, de constituer des repères... Il est nécessaire de préserver au maximum la végétation existante et la rendre structurante. Dans ce sens, des alignements d'arbres sont à conforter et les vues sur les arbres remarquables sont à prendre en compte.

### - L'eau :

Le chemin de l'eau est valorisé et participe à l'agrément des espaces publics... Il devient également la colonne vertébrale sur laquelle se greffent les différentes liaisons piétonnes.

### Les mobilités :

Offrir le chemin le plus court aux piétons et cyclistes dans un cadre agréable et sécurisé.  
Traiter les espaces de circulation, c'est valoriser aussi les autres usages de la rue (espaces partagés, regroupement de stationnement, la cour partagée, ...)

## Les modifications apportées au PLU

*Au niveau du Règlement – Document graphique :*

---

Reclassement en 1AUb de la zone 2AUb actuelle, en l'étendant légèrement :

- Au sud-est, à un bâtiment à usage d'activité appartenant à la commune dont le bail arrive à échéance en 2020 et à un bâtiment d'activité vacant juste à côté, ce foncier constituant une opportunité d'étendre l'opération en appui sur une future liaison structurante nord-sud de ce vaste îlot (cf. Orientation d'Aménagement ci-après),
- Au nord-est, pour venir jusqu'en limite de la rue de Lorraine (foncier maîtrisé par Alter Public) afin d'intégrer l'accès du site sur cette voie,

Et en sortant de cette zone la parcelle AV354, car elle appartient à l'unité foncière située au nord du site Montbeaume.

La zone 1AUb porte donc sur une surface totale de 4,9 ha, correspondant au foncier porté par ALTER Public.

Suppression de l'emplacement réservé n°3, le principe de desserte automobile depuis la rue de Lorraine est reporté à l'Orientation d'Aménagement, sans en figer strictement le positionnement.

*Au niveau du Règlement – Pièce écrite :*

---

Adapter l'article 1AUb6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour donner un peu plus de souplesse, afin de diversifier les formes urbaines envisageables.

### **ARTICLE 1AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

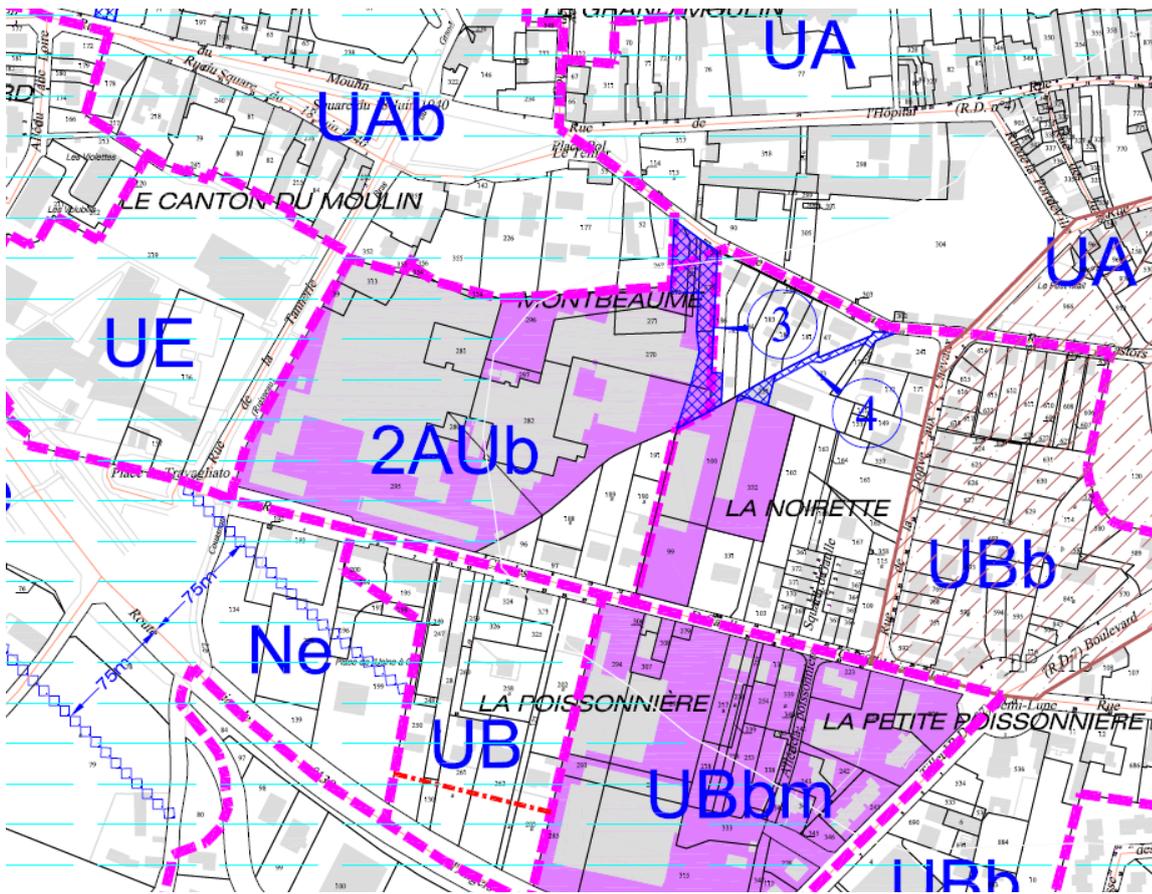
---

#### **6.1 Dispositions générales**

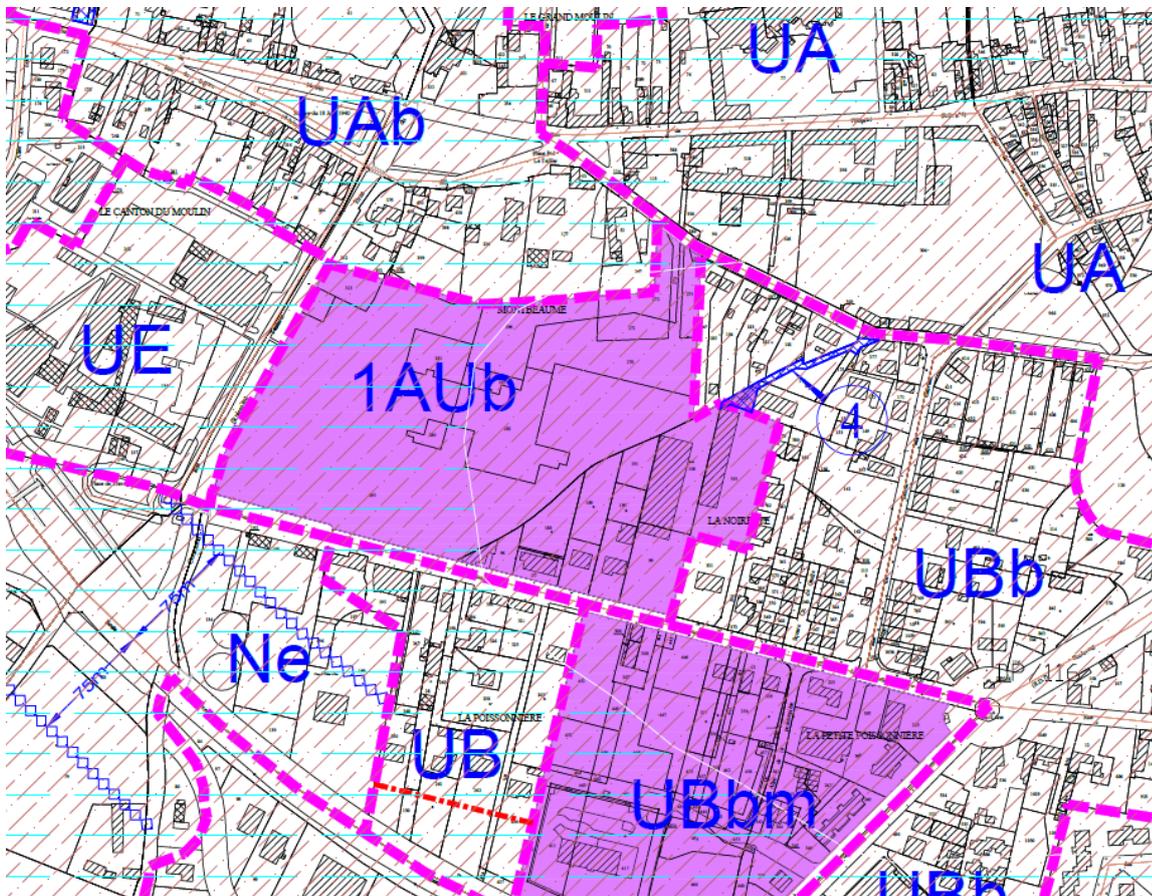
- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) et aux orientations d'aménagement, les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait minimal peut être réduit, si cela procède d'un parti pris architectural, urbanistique et/ou paysager figurant dans un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou d'une séquence particulière.

81

Règlement – Document graphique AVANT Modification



Règlement – Document graphique APRES Modification



### Au niveau de l'Orientation d'Aménagement :

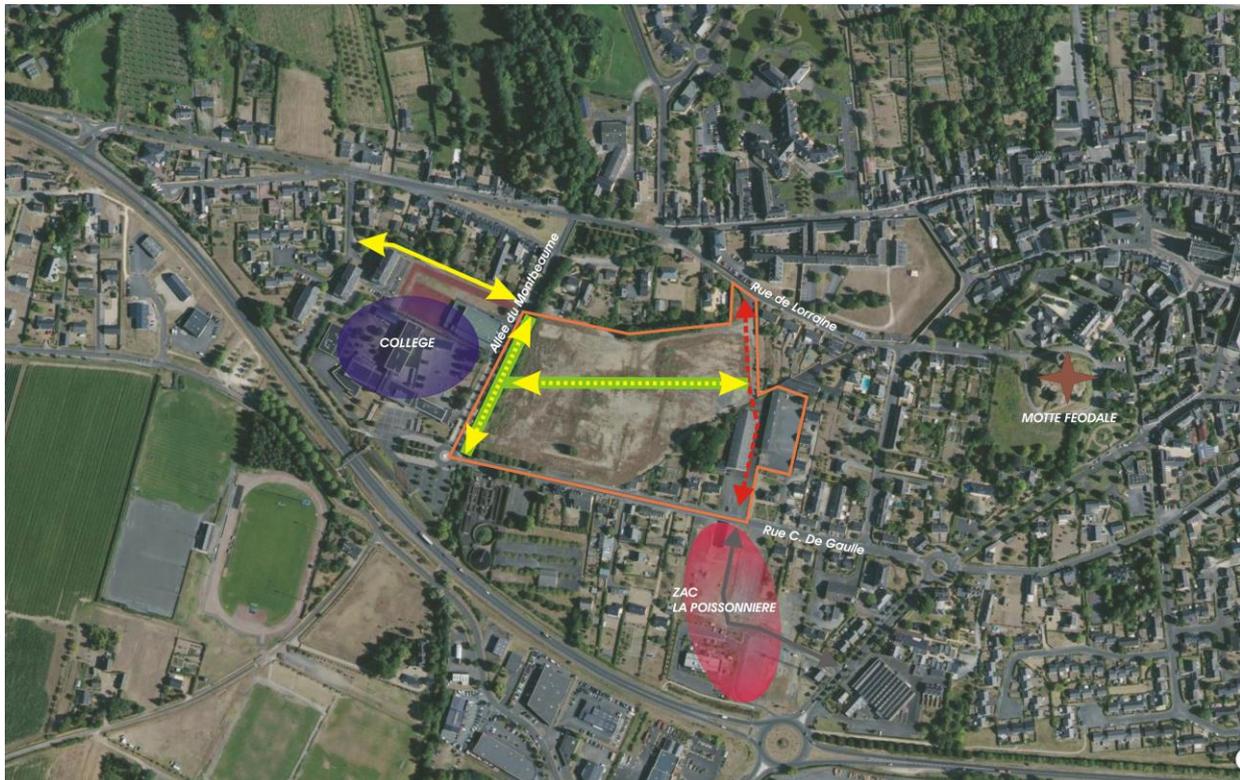
Dans le PLU opposable il existe une Orientation d'Aménagement sous forme de premiers principes d'aménagement pour la réserve foncière de Montbeaume. L'ouverture à l'urbanisation nécessite de revoir cette Orientation d'Aménagement, en la calant exactement sur le périmètre retenu du secteur 1AUb Montbeaume, et en s'appuyant sur le schéma de principe d'organisation établi par le CAUE.

L'Orientation d'Aménagement va définir les éléments de programme :

- Un quartier à dominante d'habitat, mais pouvant accueillir des équipements publics, l'opportunité d'identifier une réserve foncière à cette fin dans le projet doit faire l'objet des études préalables de l'accord-cadre, l'Orientation d'Aménagement va donc rester vague sur ce sujet ;
- Une mixité du programme de logements avec 60% de logements en individuel pur, 25% de logements en individuel groupé et 15% de logements en collectif ou semi-collectif ;
- Le programme devra intégrer 17% de logements locatif sociaux ;
- Une densité de 20 logements à l'hectare minimum devra être respectée (la réserve foncière pour équipement, si réserve foncière pour équipement est retenue in fine, sera à soustraire de la surface servant de base au calcul du nombre de logements à produire) ;
- La création d'une voie de desserte interne principale entre la rue de Lorraine et la rue C. de Gaulle ;
- L'aménagement d'un axe est/ouest paysager offrant une perspective sur la motte féodale et étant support d'une liaison douce structurante.

### Schéma de principes de l'Orientation d'Aménagement du site Montbeaume

18



### Au niveau de la liste des emplacements réservés :

Suppression de l'emplacement réservé n°3, le principe de desserte automobile depuis la rue de Lorraine est reporté à l'Orientation d'Aménagement, sans en figer strictement le positionnement.

### **Précision apportée quant à la valeur non réglementaire du « chapeau introductif » de chaque zone du PLU**

Le « chapeau introductif » que l'on trouve au début de chaque zone se veut être une présentation très synthétique de l'identification de la zone et des secteurs ou sous-secteurs en découlant, de sa vocation et des objectifs des dispositions réglementaires qui s'y appliquent. Il n'a en aucun cas une valeur réglementaire, seuls les 14 articles du règlement ont cette portée.

Afin d'éviter toute confusion, car comme le « chapeau introductif » correspond à une approche synthétique si on lui attribue une portée réglementaire on peut se trouver en contradiction avec le contenu détaillé des 14 articles du règlement, la modification est mise à profit pour préciser à chaque fois que le « chapeau introductif » n'a pas de portée réglementaire.

### **Correction erreur matérielle à l'article 3 *Division du territoire en zones* du Titre 1 *Dispositions générales***

**Il est fait référence, à l'article 3 *Division du territoire en zones* du Titre 1 *Dispositions générales*, à une zone UD, qui n'existe pas dans le PLU de Beaufort-en-Vallée.**

La modification n°3 du PLU est donc mise à profit pour supprimer cette référence.

### **Suppression de la référence à la participation en cas de non réalisation de places de stationnement**

Il est fait référence, à l'article 12 *Stationnement des zones UA, UB, UE*, à l'obligation de verser une participation en cas de non réalisation de places de stationnement. Or depuis le 01/01/2015 cette participation n'existe plus dans le code de l'urbanisme suite à la mise en place de la Taxe d'Aménagement.

Il s'agit donc de profiter de la modification n°3 du PLU pour supprimer cette disposition désormais caduque du fait de l'évolution du code de l'urbanisme.

### **Adaptation du règlement de la zone UY**

**Dans le cadre du dossier de lotissement du Parc d'Activités du Boulerot (appelé plus communément ACTIVAL), des dispositions réglementaires spécifiques sont édictées pour la gestion des eaux pluviales issues des lots cédés. Or le règlement de lotissement étant devenu caduc, il est important de retranscrire dans le règlement du PLU ces prescriptions.**

Ces prescriptions portent sur la définition d'un débit de fuite maximale, vers le réseau public, de 100 litres par hectare par seconde pour la pluie décennale de référence ; avec obligation d'aménager un ouvrage de rétention si en fonction de sa surface et de son coefficient d'imperméabilisation le projet est susceptible de produire un débit de pointe d'eaux pluviales supérieure à 100 litres par hectare par seconde.

Dans ces conditions, il est nécessaire à la fois de modifier l'article UY4 *Desserte par les réseaux*, mais aussi de modifier le Règlement – Document graphique en indiquant la zone UY Actival pour que ces dispositions spécifiques ne portent pas sur les autres zones UY de la commune.

**Au niveau de l'article 12 de la zone UY gérant la question du stationnement, il convient d'apporter une modification en supprimant toute prescription normative pour les constructions à usage d'entrepôts.** En effet, elles sont aujourd'hui rattachées aux constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, avec une norme d'1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Or la particularité des activités d'entrepôt est d'occuper des surfaces importantes mais pour très peu d'emplois associés. Donc la règle précédemment édictée aboutit à imposer un nombre de places de stationnement élevé par rapport au nombre d'emplois effectif.

Il semble donc plus judicieux dans ce cas de se limiter à la disposition générale existante (« *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques* ») sans rajouter de norme particulière, ce qui permet une gestion au cas par cas.

Il est donc proposé de modifier l'article UY12 dans ce sens.

### **Adaptation du règlement relatif aux couvertures**

En UB, à la pratique il est apparu que la réglementation applicable aux toitures des annexes était un peu trop restrictive en ne permettant l'usage du bac acier que pour les annexes non implantées en façade sur rue. Or, lorsque le bac acier est utilisé en toiture-terrasse ou en toiture à très faible pente, il peut ne pas être visible de la rue s'il est masqué par un acrotère (cf. photo ci-dessous).



Dès lors, il est proposé de modifier la rédaction de l'article UB11 pour autoriser l'usage du bac acier pour les annexes dans ces conditions.

### **Adaptation du règlement relatif aux clôtures**

En UB, 1AUb, 1AUe, ne pas spécifier de hauteur minimale de la partie muret dans le cadre d'un mur-bahut en supprimant la notion de hauteur maximale de 0.50 m du muret, étant entendu que la hauteur de l'ensemble est définie : 1.50 m en façade sur rue et 1.80 m en limites séparatives.

### **Adaptation du règlement pour les constructions autorisées dans le secteur UEb**

De manière générale la zone UE (secteur UEb compris) est dédiée aux activités et équipements sportifs, culturels, pédagogiques, de loisirs et de tourisme en y autorisant également les bâtiments à usage commercial et de services, ainsi que les entrepôts nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone. Il est également prévu l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation, commercial ou de bureau en restant dans les notions d'extension, d'aménagement et de remise en état.

Dans le secteur UEb est implantée une activité de restauration, indépendante du fonctionnement des équipements présents. Cette activité de restauration envisage une évolution significative de sa surface, mais au regard de la configuration du bâtiment, il va être difficile de réaliser ce projet en extension.



Activité de restauration en façade sur la RD347 ayant un projet de développement ; implantation sur le site d'une ancienne station-service générant de vastes espaces de circulation et des espaces non traités.

Dans la mesure où ce projet est compatible avec les orientations du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou, puisque les activités de restauration ne sont pas gérées par le DAAC, la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée souhaite faire évoluer le règlement du secteur UEb et le contenu de l'Orientation d'Aménagement correspondante, afin de permettre la réalisation du projet.

En effet, l'Orientation d'Aménagement a affiché une ambition de requalification paysagère de la façade sur la RD347 sur une profondeur très importante (de 40 à 50 m), ce qui correspond à geler du foncier de manière significative et représente un coup d'aménagement paysager élevé compte tenu de la surface. Dans la mesure où cet espace se situe au sein de l'agglomération, il y a aujourd'hui, au regard des enjeux de réduction de la consommation foncière, un grand intérêt à revoir le contenu de l'Orientation d'Aménagement pour cibler plus précisément les surfaces à conserver en aménagement paysager et profiter de l'existence d'un projet pour entamer au moins sur une portion la requalification effective de la façade sur la RD347. Le PLU opposable date en effet d'une époque où les réflexions en matière d'optimisation de l'usage du foncier étaient beaucoup moins prégnantes.

Il est donc proposé, au niveau du Règlement écrit, d'autoriser expressément dans le secteur UEb les constructions nouvelles nécessaires à l'évolution d'une activité de restauration déjà implantée dans le secteur en fixant un plafond d'emprise au sol total de 300 m<sup>2</sup>. Par cohérence, cette prescription relative à l'emprise au sol est reprise à l'article 9.

Il est donc proposé au niveau de l'Orientation d'Aménagement de réduire l'espace à paysager au droit du Centre aquatique Pharéo à une profondeur de 10 m par rapport au domaine public départemental, en y imposant la réalisation d'un traitement paysager sous forme d'espace enherbé ponctué d'un alignement d'arbres en cépée (permettant ainsi de reprendre la logique de ce qui se trouve en façade du gymnase), sans systématisme dans la gestion des intervalles entre les sujets. Il sera nécessaire, par souci de cohérence, de profiter de l'aménagement du site pour qu'une réflexion soit engagée avec le Conseil Départemental sur le traitement de l'espace situé entre la chaussée et la limite du domaine public départemental. En effet, ce site étant à l'origine une ancienne station-service, les espaces de circulation et d'accès y sont surdimensionnés et on est également en présence d'un grand espace sans usage ni aménagement en bordure de chaussée. Il pourrait être envisagé de retrouver simplement l'esprit de ce qui existe de part et d'autre de ce terrain (présence d'un fossé, qui ici est busé), en aménageant un espace enherbé légèrement modelé pour retrouver une forme de cunette suggérant une continuité avec le fossé ; cette cunette pouvant être animée dans son axe par la plantation de vivaces et de graminées.

L'implantation d'un bâtiment plus grand doit aussi permettre de structurer l'espace en étant plus à l'échelle des équipements implantés à proximité, et plus à l'échelle de l'emprise de la RD347. Il serait intéressant que le bâtiment se rapproche le plus possible de la marge de recul autorisée par le règlement écrit du secteur UEb (à savoir 15 m de l'alignement), afin de refermer un peu l'espace ; le paysage de cette entrée de ville étant surtout marqué par une impression de flottement, de vide, de rupture d'échelles.

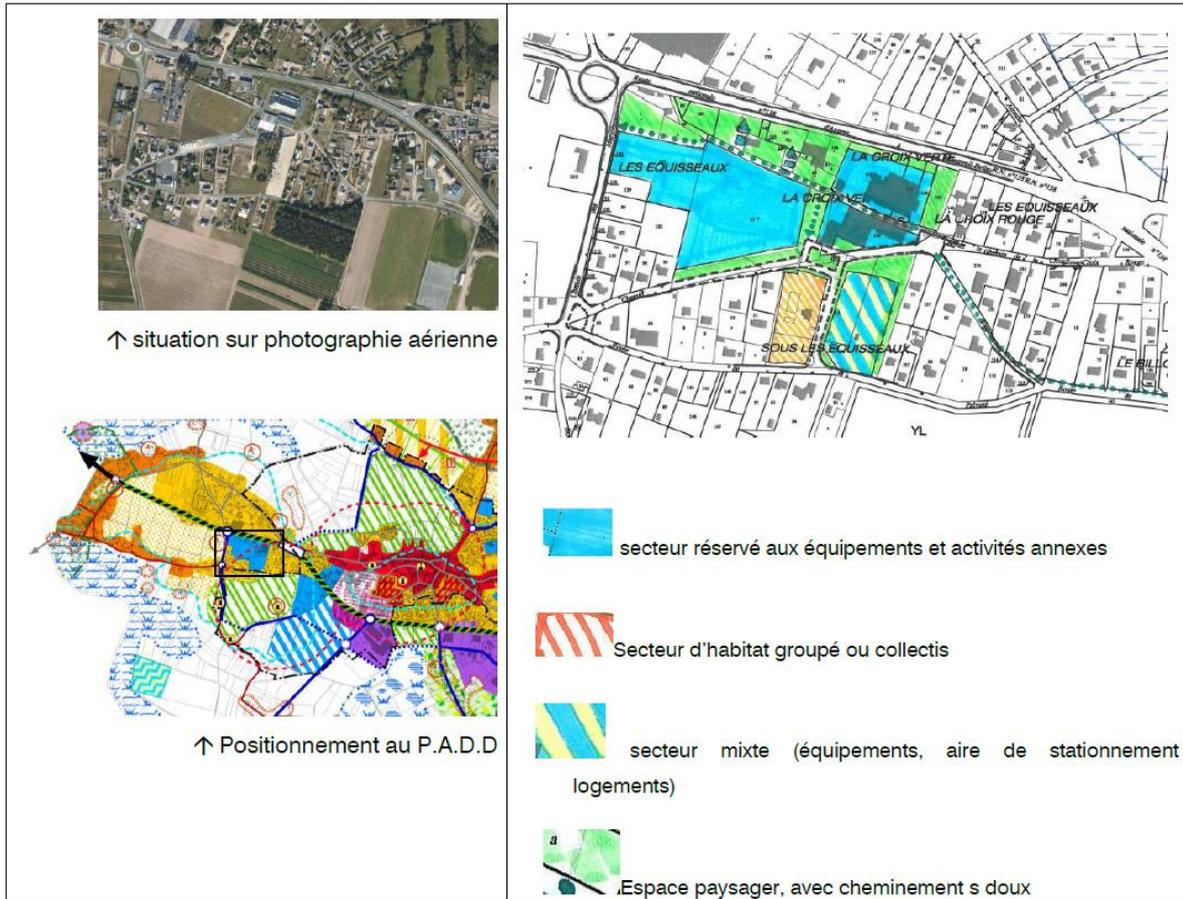


Traitement paysager existant au droit du gymnase



*Exemple d'arbres en cépée au long de la RD347*

**Orientation d'Aménagement site Les Esquisseaux AVANT Modification**



23



**Orientation d'Aménagement site Les Esquisseaux APRES Modification**



 secteur réservé aux équipements et activités annexes

 Secteur d'habitat groupé ou collectifs

 secteur mixte (équipements, aire de stationnement logements)

 Espace paysager, avec cheminements doux

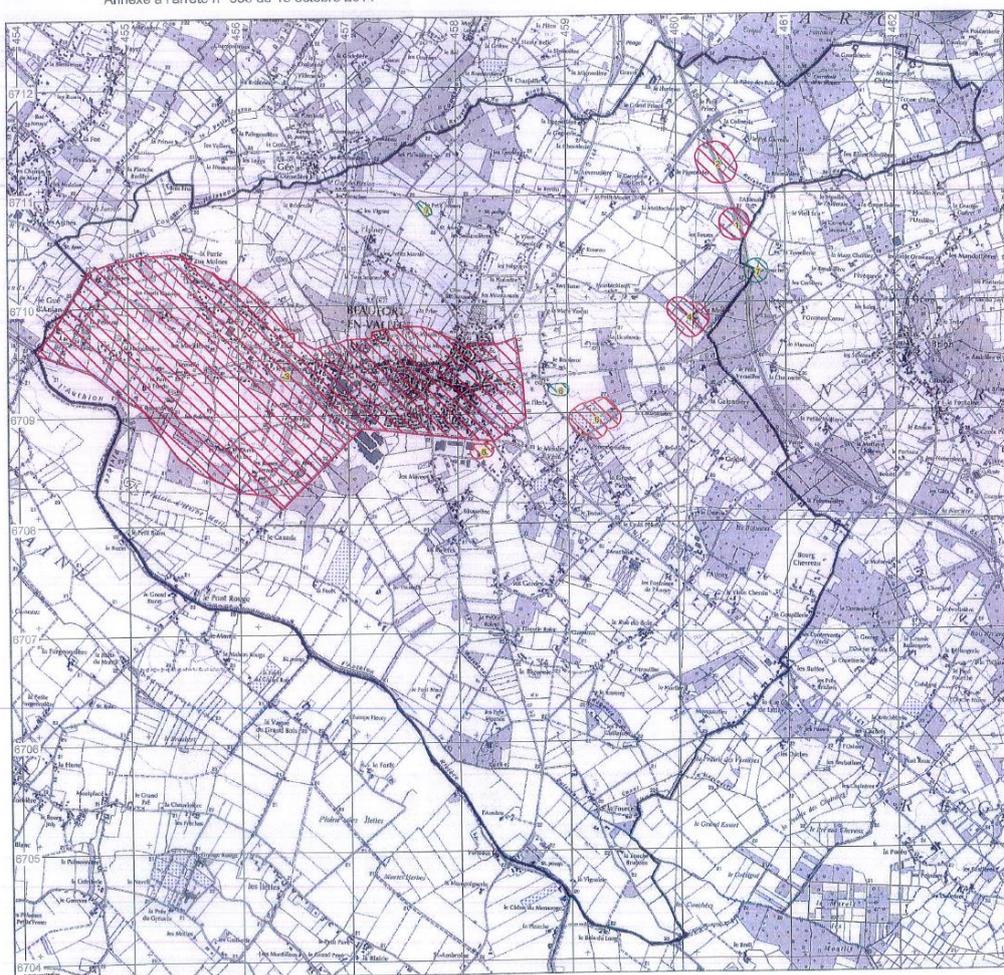
## LA MISE À JOUR DU RÈGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES POUR PRENDRE EN COMPTE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT DÉLIMITATION DE ZONAGE ARCHÉOLOGIQUE

Dans le PLU de 2011, des sites ou indices de sites archéologiques répertoriés ont été reportés au Règlement – Documents graphiques.

Par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2014, le Préfet de la Région Pays de la Loire a pris un arrêté portant délimitation de zonage archéologique pour la commune de Beaufort-en-Vallée. Ainsi les projets d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'article R523-4 du code du patrimoine doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de Région (DRAC – Service Régional de l'Archéologie) dans les périmètres des zones et au-dessus des seuils définis en annexes 1 et 2 de l'arrêté.

Carte des zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune (élaborée à partir des vestiges significatifs connus au 31 juillet 2014) : BEAUFORT-EN-VALLEE

Annexe à l'arrêté n° 386 du 13 octobre 2014



Légende de la carte :

	Seuil à 20 m <sup>2</sup>
	Seuil à 100 m <sup>2</sup>
	Seuil à 1000 m <sup>2</sup>
	Seuil à 3000 m <sup>2</sup>
	Seuil à 10000 m <sup>2</sup>

Zonage archéologique de la commune BEAUFORT-EN-VALLEE, Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays de la Loire, Annexe à l'arrêté n° 386 du 13 octobre 2014

Zone	Seuil en m <sup>2</sup>	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	49 021 0010	fosse, fossé, puits, [MED]
2	100	49 021 0008	coffre funéraire, coffre funéraire, inhumation, inhumation, [MED]
3	100	49 021 0001	château fort, motte castrale, [MED]
3	100	49 021 0003	cimetière, église, [MED]
3	100	49 021 0004	manoir, prieuré, [MED]
3	100	49 021 0019	agglomération secondaire, [GAL]
4	100	49 021 0002	château non fortifié, [MED]
5	3000	49 021 0011	foyer, occupation, [NEO]
6	3000	49 021 0013	ferme, [FER]
7	10000	49 049 0008	fosse, fossé, [FER]
8	10000	49 021 0012	occupation, [NEO]
9	10000	49 021 0016	mobilier en surface, [NEO]

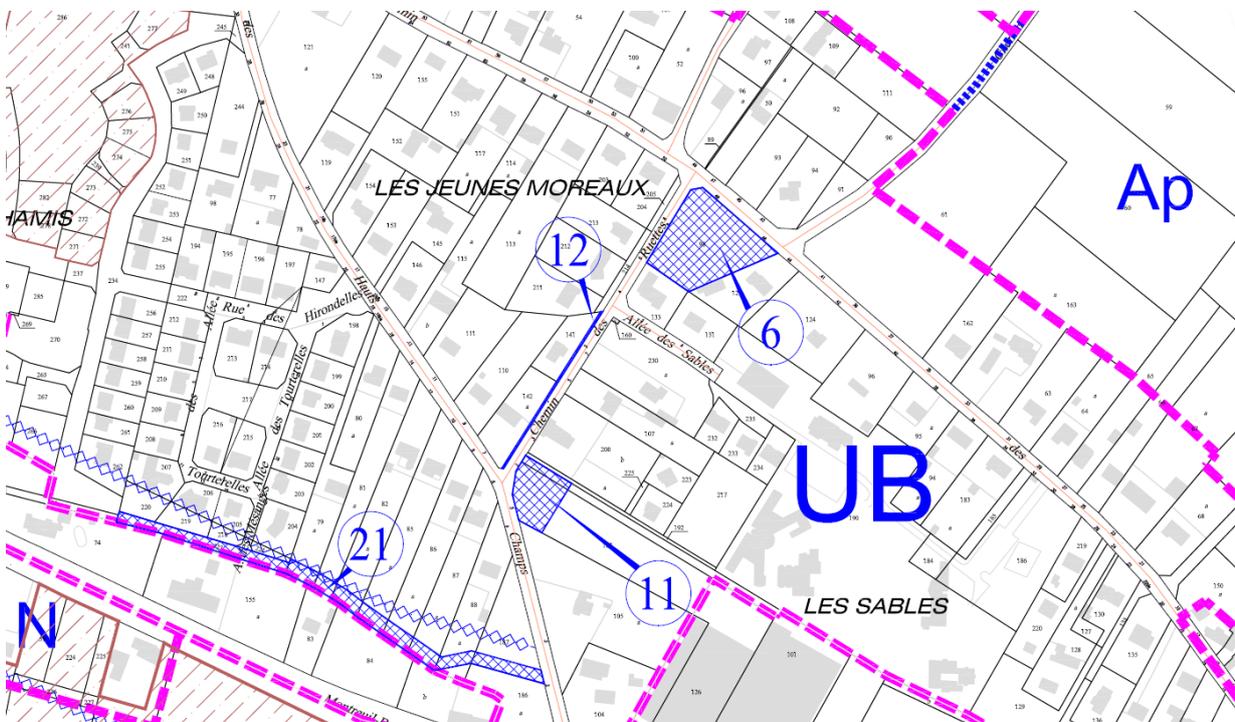
Abréviation	Période
IND	Indéterminée à ce jour
REC	Période récente (moderne à contemporaine)
MED	Médiévale
GAL	Gallo-romain
FER	Âge du Fer
BRO	Âge du Bronze
NEO	Néolithique
PAL	Paléolithique

Cette délimitation de zonage archéologique doit donc venir se substituer à celle figurant aujourd'hui au PLU opposable de Beaufort-en-Vallée, ce qui impacte le Règlement – Document graphique de l'Agglomération et le Règlement – Document graphique de la Zone Rurale Nord.

**Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°6 rue des Airaults / chemin des Ruettes**

L'emplacement réservé n°6, d'une surface de 3072 m<sup>2</sup>, avait été instauré en 2011 avec pour objet : « aménagement d'un espace public au carrefour de la rue des Airaults et du chemin des Ruettes – voirie, cheminement piéton, stationnement et espace vert ».

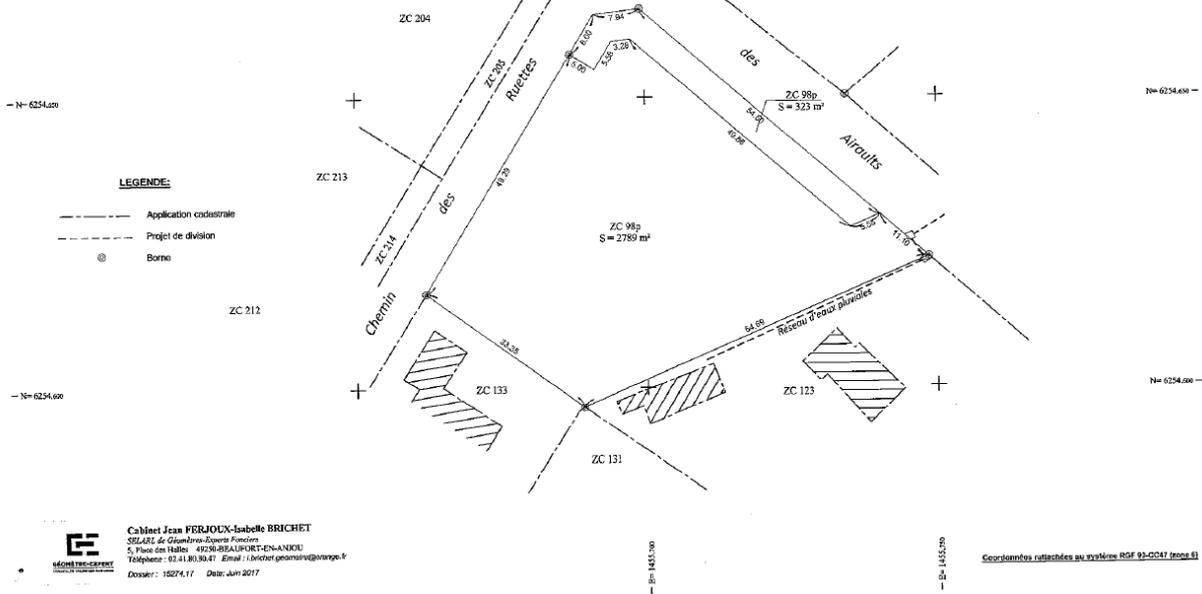
**Règlement – Document graphique AVANT Modification**



Depuis cette date le projet a évolué pour se limiter à un réaménagement de voirie permettant de gérer les eaux pluviales pour être en cohérence avec ce qui existe au début du chemin des Ruettes. Dès lors, seule l'acquisition d'une bande au long de la rue des Airaults est envisagée (surface 323 m<sup>2</sup>) et a fait l'objet de discussion avec les propriétaires du terrain, se traduisant par un plan de division (cf. ci-après) et un plan d'arpentage.

PLAN de DIVISION

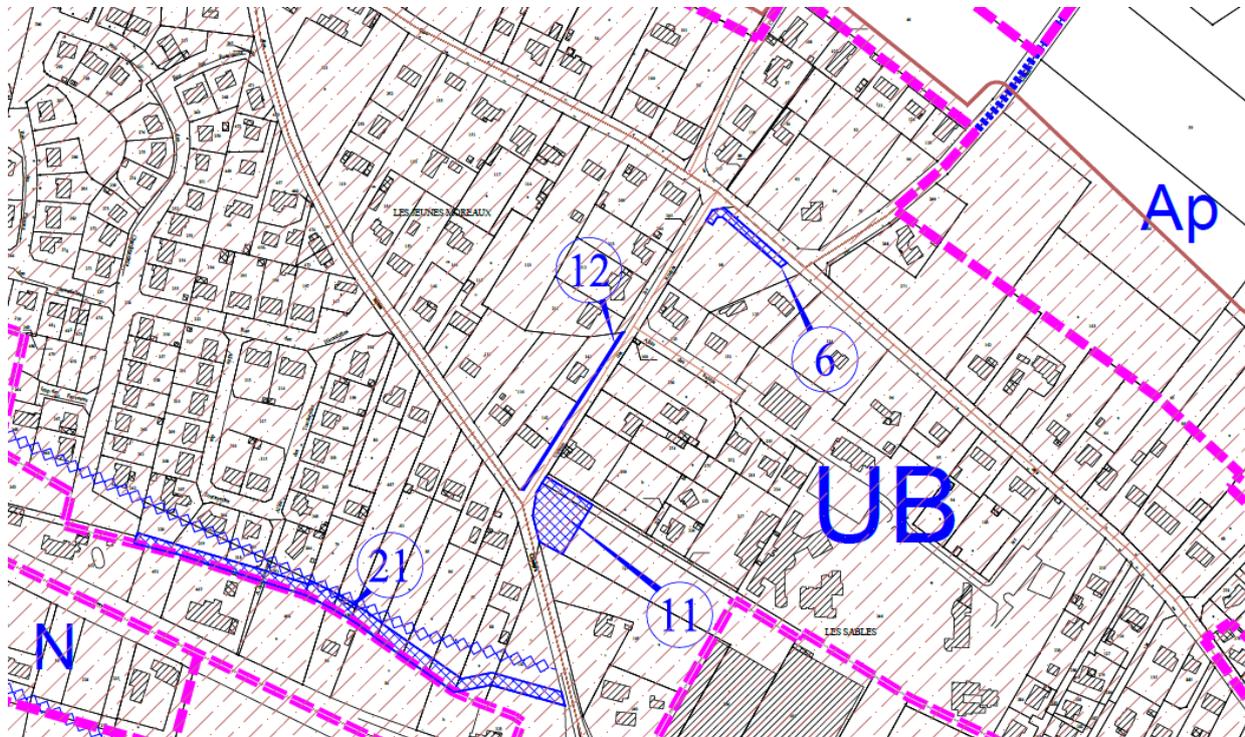
ECHELLE : 1/500



**Cabinet Jean FERJOUX-Isabelle BRICHET**  
 022 432 46 02  
 5, Place des Halles 49290-BEAUFORT-EN-ANJOU  
 Téléphone : 02 41 30 38 47 - Email : cabinet.gem@orange.fr  
 Dossier : 15274.17 Date: Juin 2017

Il est donc proposé, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, de réduire l'emplacement réservé n°6 à la bande de 323 m<sup>2</sup>.

**Règlement – Document graphique APRES Modification**



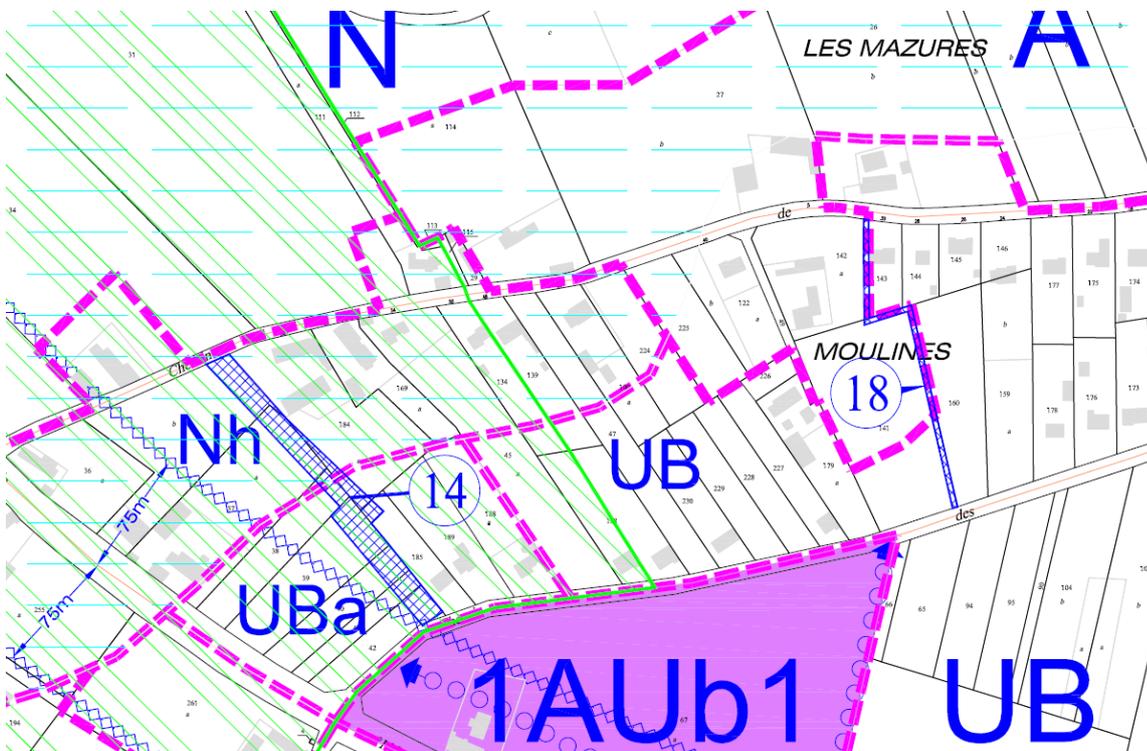
**Suppression de l'emplacement réservé n°18 rue des Airaults / chemin de Moulines**

L'emplacement réservé n°18, d'une surface de 835 m², avait été instauré en 2011 avec pour objet : « création d'un sentier piéton et cyclable entre la rue des Airaults et le chemin de Moulines ».

Il apparaît cependant désormais que cet emplacement réservé fait en quelque sorte doublon avec l'emplacement réservé n°14 positionné 340 m plus loin pour la création d'une voie de liaison entre le chemin de Moulines et la rue des Airaults.

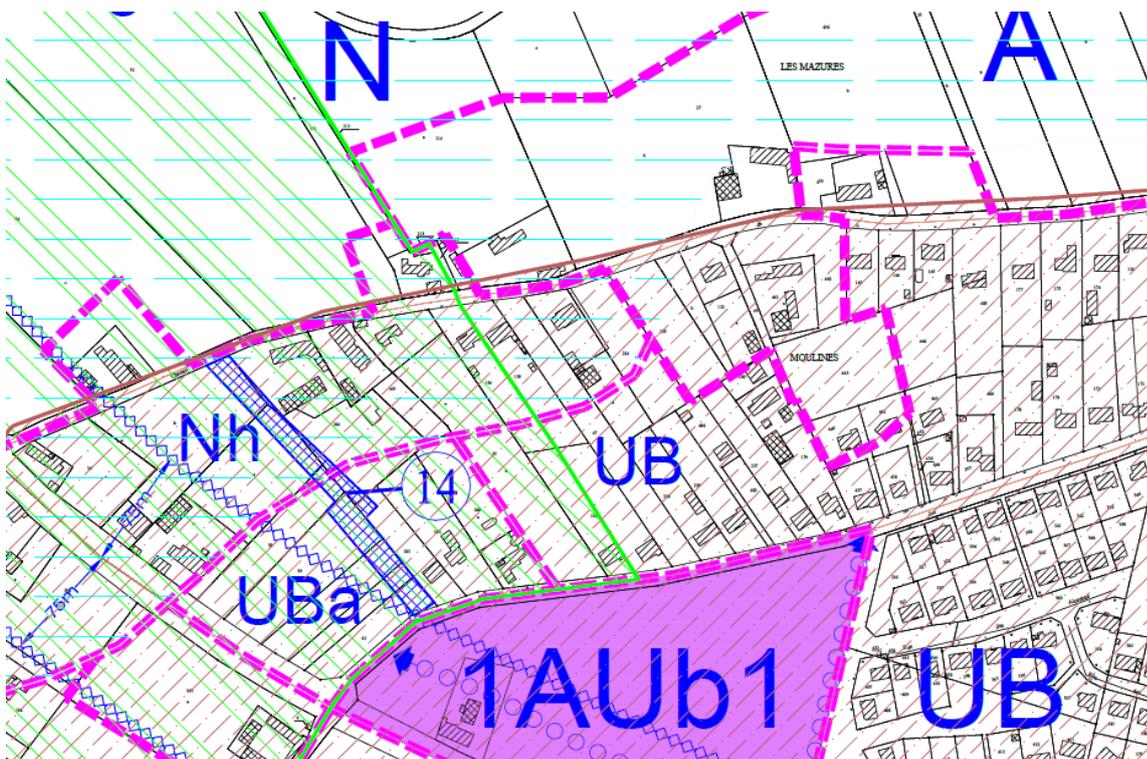
Il est donc proposé dans le cadre de la modification n°3 du PLU de supprimer l'emplacement réservé n°18.

**Règlement – Document graphique AVANT Modification**



29

**Règlement – Document graphique APRES Modification**



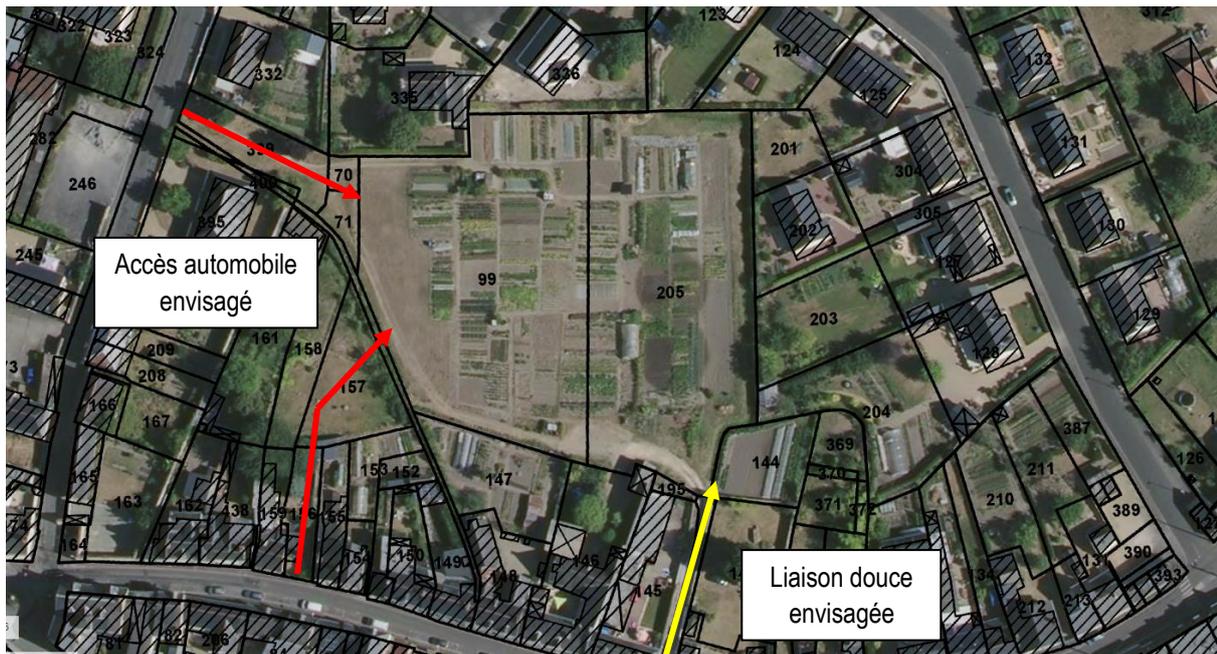
### Suppression de l'emplacement réservé n°19 rue des Plantagenêts / rue des Tisserands

L'emplacement réservé n°19, d'une surface de 1282 m<sup>2</sup>, avait été instauré en 2011 avec pour objet : « création d'un sentier piéton et cyclable entre la rue des Plantagenêts et la rue des Tisserands ».

Aujourd'hui est à l'étude par Maine-et-Loire Habitat la réalisation d'une résidence seniors sur les parcelles n°99 et 205 correspondant à des jardins potagers ; les parcelles n°99 et 205 étant d'ores et déjà propriété communale. L'accès à cette opération est prévu à la fois à partir :

- de la parcelle n°156 donnant au 8 rue de la Manufacture, le garage existant aujourd'hui à cet endroit va être démolit, la commune ayant acquis les parcelles 156, 157, 158 et 159 ;
- des parcelles n°399, 70 et 71 qui ont également été acquises par la commune.

Une desserte du site par liaison douce sera également possible depuis la venelle existante au sud-est du site et donnant sur la rue de la Manufacture.



8 rue de la Manufacture

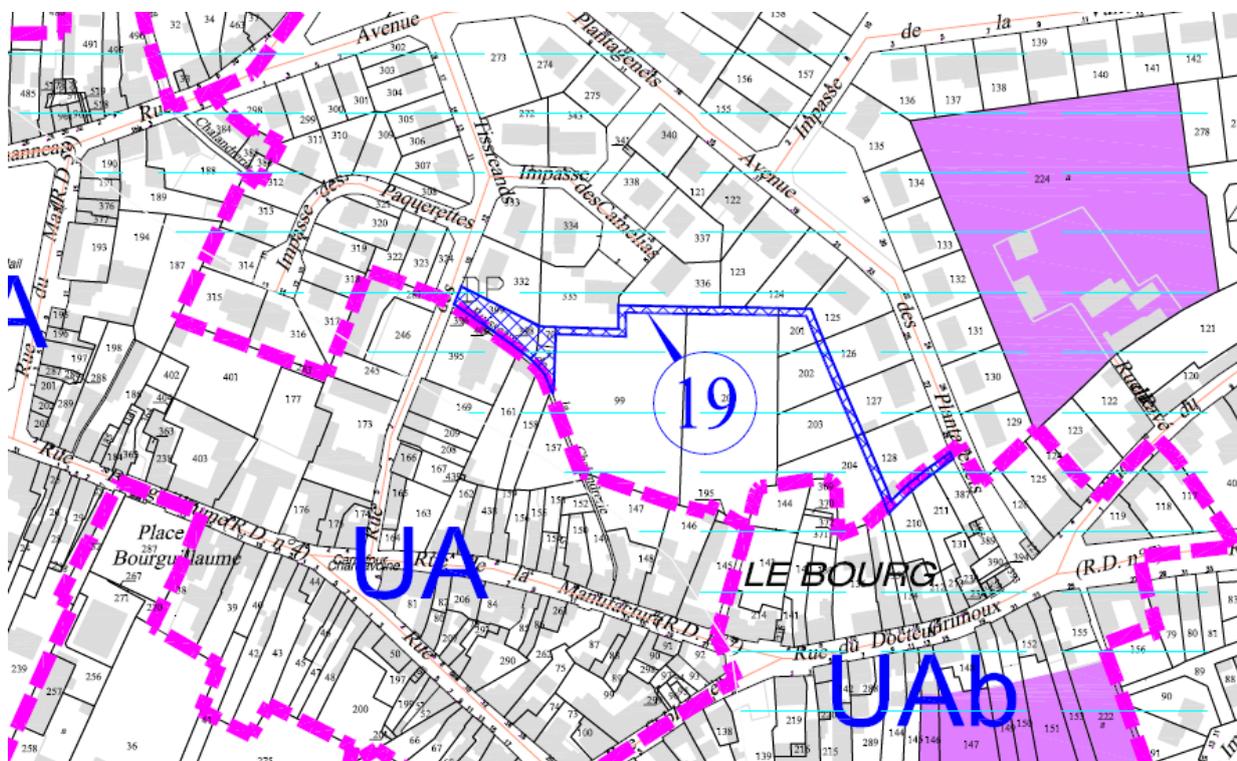


Garage à démolir

Les fonds de jardin des constructions donnant avenue des Plantagenêts ne sont pas intégrés au projet. En outre une habitation a été construite sur la parcelle n°202, ce qui ne rend guère pertinent le maintien de l'ER n°19 pour des questions d'intimité.

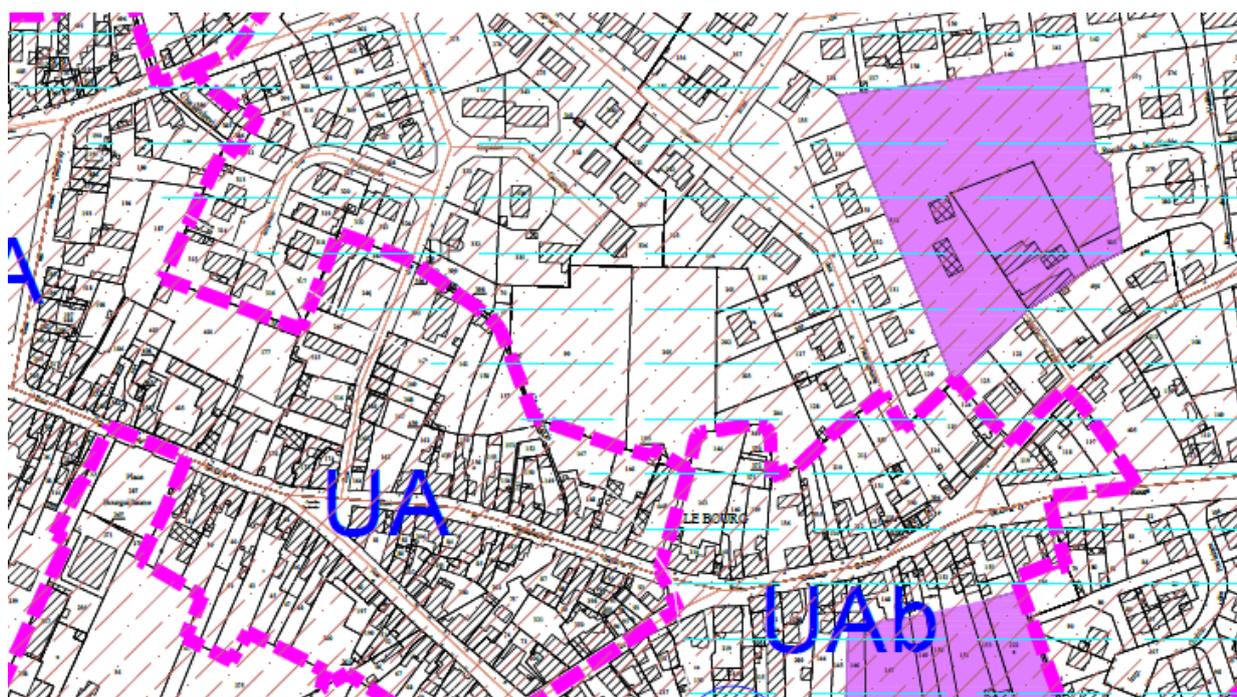
Dans ces conditions, il est donc proposé dans le cadre de la modification n°3 du PLU de supprimer l'emplacement réservé n°19 dans son intégralité.

### Règlement – Document graphique AVANT Modification



31

### Règlement – Document graphique APRES Modification

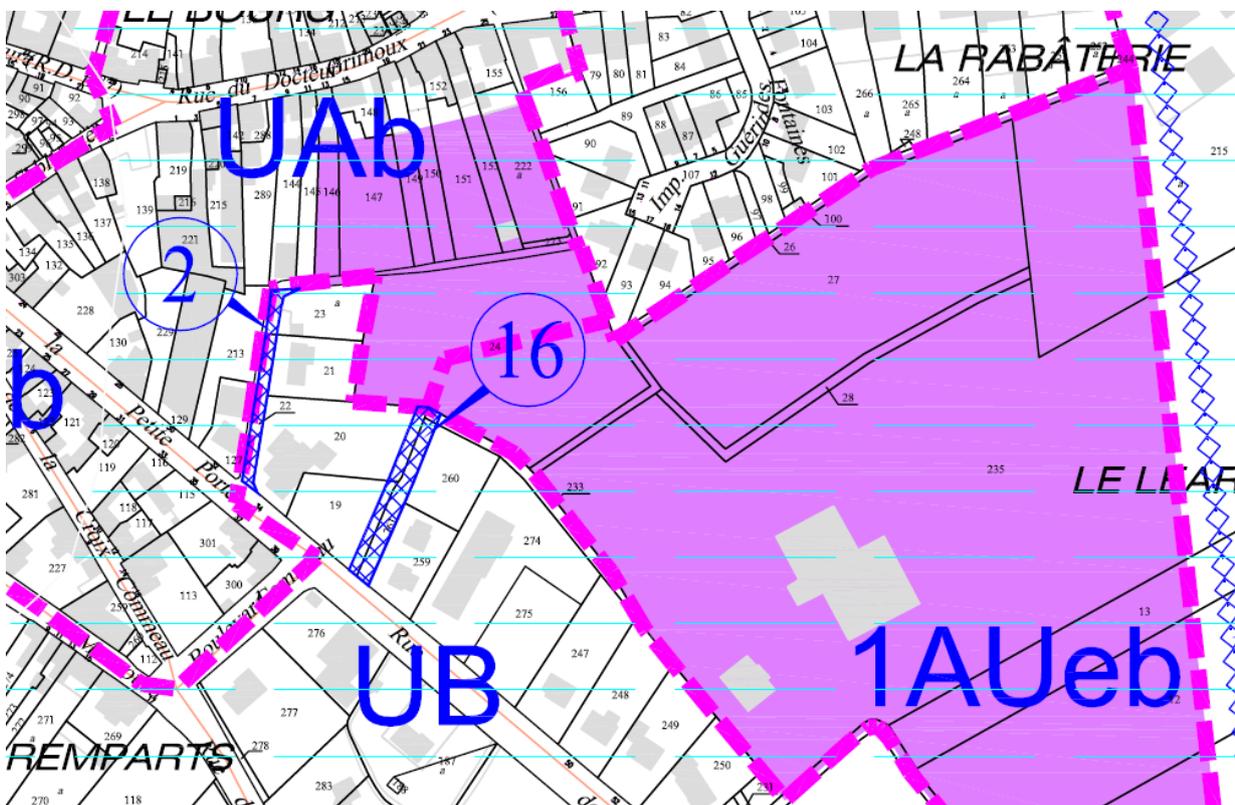


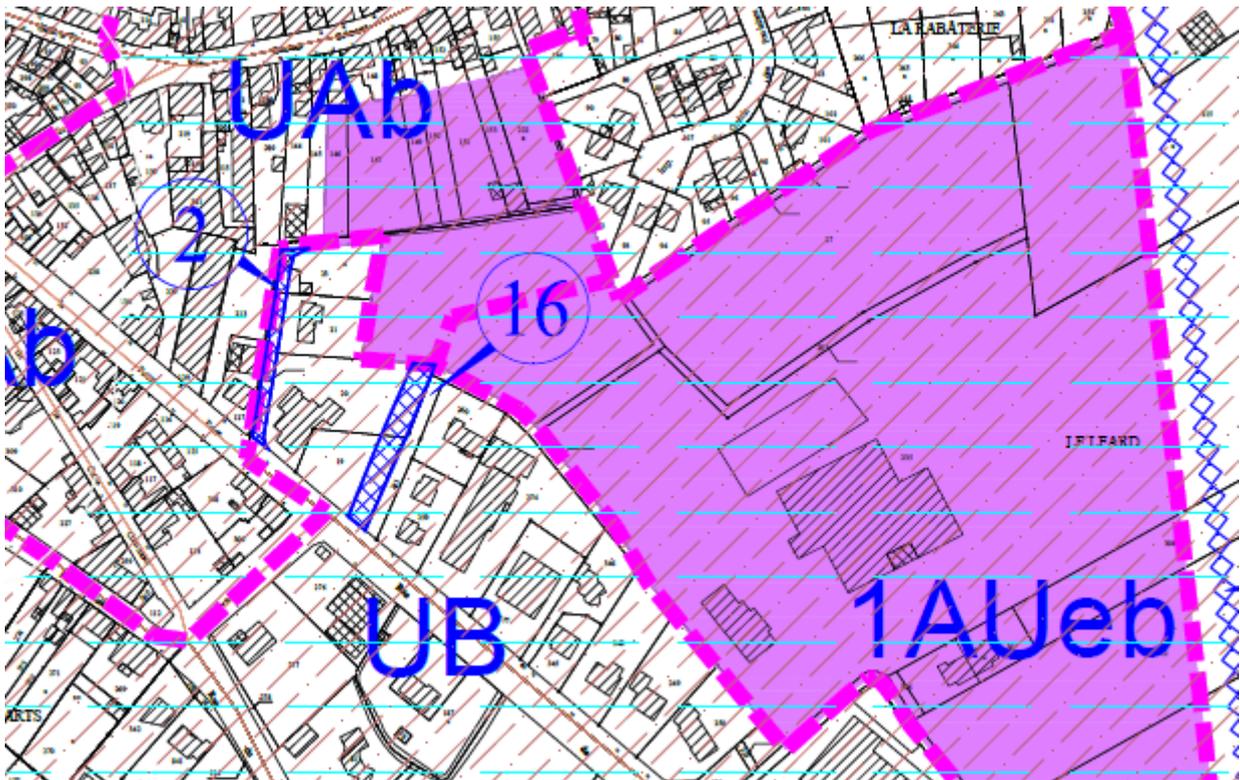
### Décalage et légère réduction de l'emplacement réservé n°16 rue de la Petite Porte

Pour la desserte de la zone 1AUeb Le Léard, le PLU opposable prévoit un accès depuis la rue de la Petite Porte, via l'emplacement réservé n°16 qui a été positionné à cheval sur plusieurs propriétés. Il s'avère que ce positionnement n'est pas judicieux, car au niveau des parcelles n°260 et 261 il est positionné sur le passage de réseaux privés desservant l'habitation implantée parcelle n°260. En outre, cette habitation étant déjà implantée en limite séparative Est, elle ne peut à l'avenir s'étendre qu'en revenant vers la limite séparative ouest. Dans la mesure où la propriété foncière contiguë (parcelles n°19 et 20) dispose d'un espace non bâti beaucoup plus généreux, il est proposé de positionner l'ER n°16 uniquement sur ces 2 parcelles, tout en le réduisant un peu en largeur (emprise réduite de 9 m à 8 m).



### Règlement – Document graphique AVANT Modification





## LA MISE À JOUR DES ANNEXES AU DOSSIER DE PLU

### Intégration de l'arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires dans le département de Maine-et-Loire

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires dans le département de Maine-et-Loire résultait d'arrêtés préfectoraux du 18 mars 2003 et du 28 juin 2010.

Deux arrêtés ministériels de 2013 sont venus modifier les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans ces conditions, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Maine-et-Loire a été revu et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 09 décembre 2016.

Le précédent arrêté préfectoral étant porté à titre d'information en annexe du PLU de Beaufort-en-Vallée, la présente modification n°3 du PLU est mise à profit pour y substituer le nouvel arrêté préfectoral.

## LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement sont positives, dans la mesure où :

- il s'agit de favoriser une opération de densification contribuant à la **réduction de la consommation foncière sur des espaces agricoles et naturels** : optimisation du foncier au niveau de la zone UEb Les Esquisseaux, en réduisant la part d'espaces à paysager pour permettre le développement d'une activité de restauration déjà implantée sur place,
- il s'agit de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à vocation dominante d'habitat, à partir principalement de l'ancien site France Champignon, contribuant à la **réduction de la consommation foncière sur des espaces agricoles et naturels** et à la **réduction d'émission de gaz à effet de serre** dans la mesure où l'on rapproche les habitants des commerces, services, équipements,
- il s'agit de permettre le développement d'une activité de restauration aujourd'hui implantée sur un secteur peu qualitatif en terme de paysage (site d'une ancienne station services), alors que situé le long de la déviation de la ville ; l'intention louable du PLU opposable d'imposer la réalisation d'un traitement paysager sur l'intégralité du foncier entre la déviation et le centre aquatique, conduit malheureusement à un statu quo tout à fait dommageable en terme de paysage, car la collectivité n'a pas les moyens d'aménager et d'entretenir une telle surface ; à l'inverse en permettant le développement de l'activité de restauration sur place avec l'imposition de la réalisation d'un traitement paysager simple et acceptable par le porteur de projet il sera possible d'**aboutir à une amélioration de la qualité paysagère** sur cette portion de la déviation ;
- il s'agit de permettre la **requalification urbaine et paysagère d'un site précédemment à vocation industrielle aux portes du centre-ville** (site Montbeaume), en travaillant sur la création d'un axe paysager et visuel avec en fond de perspective la motte féodale, mais en contribuant aussi à révéler les rives du Bras du Moulin par une requalification paysagère ;
- Il s'agit de pérenniser dans le PLU les dispositions de l'ancien lotissement du Parc d'Activités ACTIVAL en termes de gestion des eaux pluviales, afin d'**imposer une rétention à la parcelle avant rejet au réseau collectif (définition d'un débit de fuite maximal)** ;
- Il s'agit de **mieux prendre en compte le patrimoine archéologique** en traduisant dans le PLU l'arrêté du Préfet de Région portant délimitation du zonage archéologique de la commune, afin que les projets envisagés dans les zones archéologiques délimitées soient soumis au Service Régional de l'Archéologie pour avis ;
- Il s'agit de **prendre en compte l'arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires** dans le département de Maine-et-Loire, qui informe les pétitionnaires des niveaux de bruit existant au long de ces infrastructures, afin que des mesures d'isolation phonique appropriées puissent être mises en œuvre lors de travaux sur leurs biens.