

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**  
**SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU**  
**DE BEAUFORT-EN-VALLÉE**

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



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Direction départementale  
des territoires

Le Directeur Départemental des Territoires

à

Service Urbanisme Aménagement et Risques

Unité Planification et Aménagement  
des Territoires – Est

Bâtiment M

Référence : SUAR/PAT-Est n° 2018.015

Monsieur le Maire de la commune de  
BEAUFORT-en-Anjou  
16, rue de l'Hotel de Ville  
CS70005  
Beaufort-en-Vallée  
49250 BEAUFORT-en-Anjou

Affaire suivie par : Pascale PINEAU  
pascale.pineau@maine-et-loire.gouv.fr  
Tél. : 02 41 86 63 18 – Fax : 02 41 86 82 76

Objet : Avis sur modification n°3 du PLU de Beaufort-en-Vallée

Angers, le 18 JAN. 2018

Par courrier du 28 décembre 2017, vous m'avez fait parvenir pour avis le dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Beaufort-en-Vallée. Ce projet concerne :

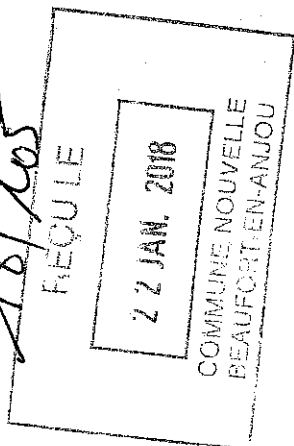
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB « Montbaume » en zone 1AUB qui fait l'objet d'un portage foncier par ALTER Public et pour lequel le CAUE a réalisé une réflexion préalable à son ouverture à l'urbanisation
- l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU, la correction d'erreurs matérielles et la mise à jour du document graphique pour intégrer un nouveau zonage archéologique

Le projet appelle de ma part les observations suivantes :

**Sur le site de Montbaume et classement de la zone en 1AUB**

Le projet apparaît justifié dans la note de présentation du dossier qui reprend les conclusions de l'étude du CAUE réalisée sur le site en 2017 et qui reste en cohérence avec les contraintes du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou approuvé en 2016.

Toutefois, plusieurs secteurs d'urbanisation à court terme (1AU) restent envisagés au PLU alors que certains projets sont abandonnés. C'est le cas notamment du secteur « Les Hauts de l'Epinay » au Nord pour lequel le projet de ZAC initialement envisagé a été abrogé et du secteur de « Léard » à l'Est dont la mise en œuvre est contrariée par les contours plus restrictifs du Plan de Prévention des Risques (PPRi) révisé.



En conséquence, et compte-tenu de ces éléments, il conviendrait de reclasser une partie des zones 1AU en zone 2AU ou N, a minima pour une surface équivalente au secteur concerné par la modification de PLU (3,5 hectares).

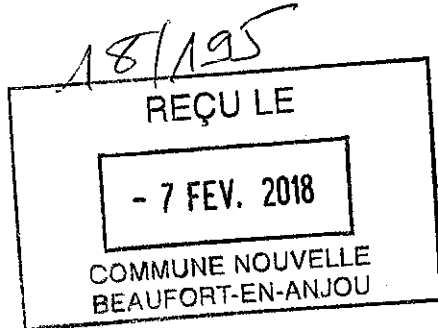
Le projet n'appelle pas d'autre remarque particulière de ma part.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le chef du service urbanisme, aménagement et risques,



François BLINEAU

→ Urba



Monsieur le Maire  
Mairie de Beaufort-en-Anjou  
16 rue de l'Hôtel de ville  
CS70005  
49250 BEAUFORT-EN-ANJOU

Baugé-en-Anjou, le

5 FEV. 2018

Affaire suivie par le service Aménagement et habitat  
Téléphone : 02 41 84 49 43 Mail : [elisa.guerin@baugeoisvallee.fr](mailto:elisa.guerin@baugeoisvallee.fr)  
Objet : Modification n°3 du PLU

Monsieur,

En tant que structure porteuse du SCoT des Vallées d'Anjou, vous nous avez transmis, par courrier du 4 janvier 2018, le projet de modification n°3 du PLU de la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée.

Vous trouverez avec ce courrier l'avis favorable à ce projet de modification n°3 du PLU.

Le service aménagement et habitat reste à votre disposition pour toute précision que vous souhaiteriez.

Recevez, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

Philippe CHALOPIN,  
Président de la communauté  
de communes Baugeois-Vallée,  
Maire de Baugé-en-Anjou,  
Vice-président du Conseil Départemental  
de Maine-et-Loire

**Avis formulé par la communauté de communes Baugeois Vallée porteuse du SCoT des Vallées d'Anjou  
sur la modification n°3 du PLU**

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

La commune de Beaufort-en-Anjou a prescrit par délibération du 27 février 2017 une modification du PLU de Beaufort-en-Vallée. Le SCoT grenelle des Vallées d'Anjou a été approuvé le 19 avril 2016. Le syndicat porteur du SCoT avait émis un avis favorable sur le PLU de la commune de Beaufort-en-Anjou, approuvé le 19 décembre 2011, et sur les modifications et révisions n°1 et 2 du PLU.

Le projet de modification du PLU porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Montbeaume (ex France Champignon), passage de 2AU en 1AU et extension vers des bâtiments d'activités (fin de bail en 2020)
- L'adaptation du règlement et modification des orientations d'aménagements n°4 (site des Esquisseaux) et n°8 (site de Montbeaume)
- La mise à jour des emplacements réservés (suppression suite à des changements/adaptation de projets)
- La mise à jour des annexes du PLU pour substituer le nouvel arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transport terrestres et ferroviaires du département

Le règlement est adapté pour le secteur UEb pour autoriser la démolition/reconstruction et extension d'un restaurant (dans la limite de 300m<sup>2</sup>). Le DAAC du SCoT sort les activités de restauration des règles liées au commerces, ainsi la modification du règlement est compatible avec le SCoT.

La mise à jour des emplacements réservés supprime ou en modifie des emplacements voués à créer des cheminements doux suite à des modifications de projets ou pour éviter des doublons. Ceci ne va pas à l'encontre du SCoT.

Les autres modifications appellent les remarques suivantes :

Secteur de Montbeaume

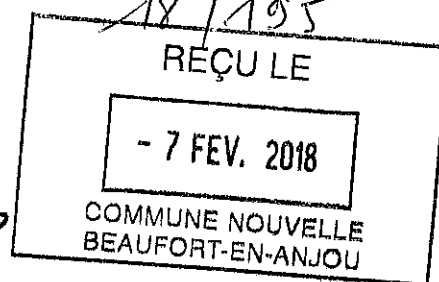
Ce secteur à vocation d'habitat prévoit une densité de 20 logements/ha et une mixité des formes urbaines (65% individuel pur, 25% individuel groupé et 15% semi/collectif). Il est prévu une desserte par voie et liaisons douces vers le centre-ville et équipements et un traitement et intégration paysagère le long de la voie douce et des rives du Bras de Moulin. Cela reprend les orientations du SCoT.

Toutefois, l'objectifs de 12% de logements locatifs sociaux est inférieur à la prescription de 17% dans la production neuve inscrite au SCoT. Beaufort-en-Anjou étant pôle d'équilibre le nombre de locatifs sociaux pourrait être augmenté.

l'OAP pourrait aussi prendre en compte de la gestion des eaux pluviales (rendement du réseaux et stockage).

En conclusion, la communauté de communes Baugeois Vallée porteuse du SCoT des Vallées d'Anjou émet un avis favorable au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Beaufort-en-Anjou, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

Philippe CHALOPIN,  
Président de la Communauté de Communes  
Baugeois-Vallée,  
Vice-Président du Conseil Départemental  
de Maine-et-Loire,  
Maire de Baugé en Anjou



**Décision prise par le Président  
par délégation du conseil communautaire  
portant avis de la structure porteuse du schéma de cohérence territorial  
des Vallées d'Anjou**

Le Président de la communauté de communes Baugeois - Vallée,

Vu l'arrêté de création de la communauté de communes Baugeois Vallée du 16 décembre 2016,

Vu la délibération du conseil de communauté du 29 juin 2017 accordant au Président certaines délégations, en application de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis de la commission Aménagement et Habitat,

Considérant le projet de modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaufort-en-Vallée transmis par courrier le 4 janvier 2018,

**DECIDE**

**Article 1** – Le Président de la communauté de communes Baugeois - Vallée rends un avis favorable au projet de modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaufort-en-Vallée.

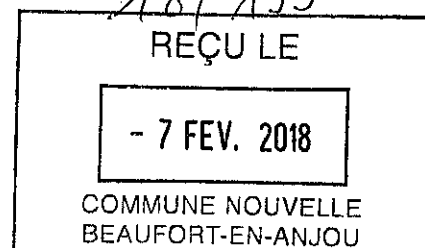
**Article 2** – Conformément à l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente décision sera transmise au Préfet de Maine et Loire et affichée. Il en sera rendu compte au conseil communautaire lors de sa prochaine séance.

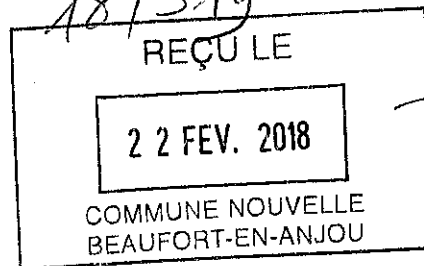
**Article 3** – Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Baugé-en-Anjou,  
Le Lundi 29 Janvier 2018



Le Président,  
Philippe CHALOPIN





**DÉLÉGATION TERRITORIALE DU MAINE-ET-LOIRE**  
**Sécurité sanitaire des personnes et de l'environnement**

Affaire suivie par : JC. CROCHET  
Tél. : 02-49-10-41-94  
Mél. : ars-dt49-sspe@ars.sante.fr

Copie →  
(F)

Mairie de BEAUFORT-EN-ANJOU  
16, Rue de l'Hôtel de Ville. CS 70005  
Beaufort en Vallée  
49250 BEAUFORT-EN-ANJOU

Angers, le 16 FEV. 2018

**Objet :** Modification n°3 du PLU.

**Ref :** Votre envoi reçu le 4 janvier 2018

Par courrier cité en référence, vous m'avez transmis un exemplaire du dossier relatif à la modification n°3 de votre PLU. Cette modification a pour objet le passage en 1AUB de l'actuelle zone 2AUB dite « Montbeaume », ainsi qu'une mise à jour des emplacements réservés comme du règlement.

Mes services n'ont pas d'objection à formuler à l'encontre de cette modification ; le passage en 1AUB du secteur de « Montbeaume » s'effectuant hors des périmètres de protection des captages d'eau potable des « Petit Jusson », « Pièces du Bois » et « Clos Bertin ».

Je n'ai pas non plus de remarques à exprimer quant à la suppression de certains emplacements réservés, ni sur les adaptations mineures suggérées dans le règlement.

On regrettera toutefois que l'intégralité du règlement n'ait pas été versée au dossier transmis, mais seulement des extraits de celui-ci. L'ARS aurait pu saisir l'opportunité de cette modification pour suggérer des améliorations sur l'ensemble de ce règlement.

Le département sécurité sanitaire des personnes et de l'environnement reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

P/ La déléguée territoriale et par délégation,  
Le responsable du département sécurité  
sanitaire des personnes et de l'environnement,

Patrick PEIGNER

Copie adressée pour information à :

• Direction Départementale des Territoires (Service Urbanisme, aménagement & risques)

Direction générale adjointe  
Territoires

Direction  
De l'insertion de l'ingénierie et de  
l'aménagement du territoire

Pôle ingénierie-tourisme

Affaire suivie par

Laurence DESWARTE

Tél : 02 41 81 42 60

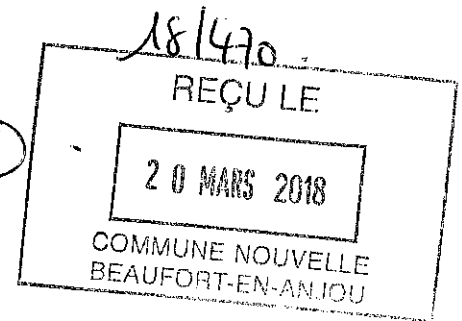
l.deswarte@maine-et-loire.fr

Références

2018 – LD/CaMa

Scan P.B. (F)

Angers, le 16 MARS 2018



Monsieur Serge MAYE  
Maire de Beaufort-en-vallée - Commune déléguée -  
Commune de Beaufort-en-Anjou  
16 rue de l'Hôtel de Ville  
Hôtel de Ville  
Beaufort-en-Vallée  
49250 BEAUFORT-EN-ANJOU

**Objet :** Projet de modification n° 3 du PLU de la commune déléguée Beaufort-en-Vallée

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 4 janvier 2018, vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme de la commune déléguée Beaufort-en-Vallée.

Cette modification vise notamment à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU « Montbeaume » à vocation principale d'habitat (une centaine de logements prévus). Cette modification vise également à modifier le règlement de la zone UEb et l'orientation d'aménagement du site les Esquisseaux susceptible d'impacter la RD 347.

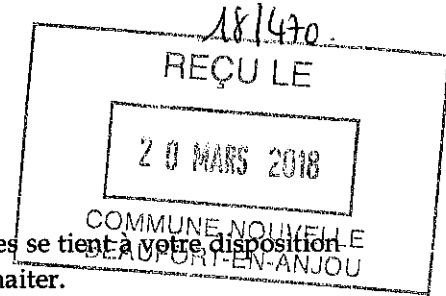
En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Montbeaume, celle-ci a fait l'objet, comme souligné dans le dossier, d'un portage foncier, outil mis en place par le Département en lien avec Alter et la collectivité. L'urbanisation de ce secteur est tout à fait cohérente avec les objectifs de limitation de consommation du foncier agricole et de renouvellement urbain.

Toutefois, j'appelle votre attention sur la prescription relative aux logements sociaux qui est proposée à hauteur de seulement 12 % dans l'orientation d'aménagement. Cela est nettement insuffisant. En effet, d'une part, le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou prescrit un taux de logements sociaux de 17 % dans la production neuve pour l'ex-communauté de communes de Beaufort en Anjou, et recommande que 80 % des logements locatifs sociaux soit réalisés dans les polarités du SCOT dont fait partie Beaufort-en-Vallée. D'autre part, la convention de portage foncier prévoit que 25 % de la surface de plancher de tous les programmes immobiliers de l'ensemble des sites identifiés dans cette convention, soit réalisée en logements social, que ce soit du logement social locatif ou de l'accession sociale à la propriété. Pour toutes ces raisons, et du fait d'un programme situé à proximité du centre-ville, je souhaite que le taux de logements sociaux à produire sur le site de Montbeaume soit porté à 25 % (logement locatif social et/ou accession sociale à la propriété).

En ce qui concerne le site des Esquisseaux, l'orientation d'aménagement proposée est modifiée afin de limiter la surface de requalification paysagère. J'attire toutefois votre attention sur le fait que compte tenu du trafic supporté sur la RD 347 et de son statut de route à grande circulation, aucun nouvel obstacle ne sera toléré à moins de 4 mètres du bord de la chaussée.

J'émet donc un avis favorable au nom du Département de Maine-et-Loire au projet de modification du PLU de Beaufort-en-Vallée tel qu'il m'a été présenté, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.





La Direction de l'insertion, de l'ingénierie et de l'accompagnement des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation, le Vice-président  
délégué aux territoires



**Gilles GRIMAUD**