



Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de Beaufort en Anjou

2

**Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables**

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Le cœur du PLU	3
Contenu du PADD	4
Portée du PADD	4
Axe 1 - Conforter la polarité de Beaufort en Anjou en définissant un projet de développement adapté et maîtrisé	5
Orientation n°1 - Maintenir la dynamique de croissance démographique par la définition d'une offre en logements cohérente et diversifiée	5
Orientation n°2 - Mettre en place une politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins	6
Orientation n°3 - Fonder l'armature commerciale sur la proximité et la complémentarité	7
Orientation n°4 - S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique	8
Orientation n°5 - Agir en faveur d'une mobilité durable	10
Orientation n°6 - Maintenir un niveau d'équipements optimal et garantir sa capacité d'adaptation aux évolutions démographiques	11
Orientation n°7 - Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre progressivement vers un réseau très haut débit sur l'ensemble du territoire	12
Orientation n°8 - Développer une offre de loisirs qualitative et variée	12
Axe 2 – Construire un projet respectueux des richesses et identités du territoire communal	13
Orientation n°9 - Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels	13
Orientation n°10 - Préserver et valoriser la nature, les paysages et le patrimoine	15
Orientation n°11 - Intégrer la prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement et de développement	17
Orientation n°12 - Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la préservation des ressources naturelles pour un territoire résilient au changement climatique	18

Préambule

Le cœur du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est **l'élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre, d'une part, le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et, d'autre part, les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour Beaufort en Anjou en articulant et en assurant un arbitrage entre différentes politiques sectorielles : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement, le patrimoine, etc.

Un projet élaboré dans le respect des principes du développement durable

Le code de l'urbanisme prévoit explicitement dans son article L.101-2 que le plan local d'urbanisme et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vise, dans le respect des objectifs du développement durable, à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Contenu du PADD

Le contenu du P.A.D.D. est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et

¹ En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation».

Ainsi un PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations des documents de portée supérieure.

de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Portée du PADD

Sans être directement opposable aux tiers, le PADD constitue un cadre de cohérence interne pour le PLU et plus largement pour la planification urbaine sur le territoire de Beaufort en Anjou.

Il fixe, pour toute la durée de vie du PLU (période 2020-2030), les orientations et objectifs auxquels sont soumis les autres pièces constitutives du PLU : Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a également vocation à intégrer les grandes orientations et les objectifs fixés dans des documents élaborés à une échelle supérieure et notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou adopté le 19 avril 2016, en cours de révision et avec lequel le PLU doit être compatible¹
- Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la Communauté de communes Baugeois-Vallée adopté le 20 décembre 2019 et que le PLU doit prendre en compte².

² La prise en compte est une obligation de ne pas ignorer la norme avec la possibilité d'y déroger pour un motif justifié.

Axe 1 - Conforter la polarité de Beaufort en Anjou en définissant un projet de développement adapté et maîtrisé

Orientation n°1

Maintenir la dynamique de croissance démographique par la définition d'une offre en logements cohérente et diversifiée

En cohérence avec l'évolution démographique observée sur le territoire durant les années passées (+0,9% par an entre 2011 et 2016) et avec le scénario de croissance retenu par le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou, le PLU établit une **projection de développement de la population communale de l'ordre de +1% par an sur la période 2020-2030** (10 ans), permettant à la commune d'atteindre environ 8000 habitants à l'horizon 2030.

Cet objectif doit permettre à la commune :

- de confirmer son positionnement comme pôle d'équilibre à l'échelle intercommunale (avec Mazé-Milon),
- d'assurer le renouvellement régulier de sa population,
- de modérer progressivement l'impact du vieillissement de la population observée depuis quelques années,
- de prendre en compte la mutation des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages).

Ce scénario conduit à envisager la **création d'environ 490 nouveaux logements durant la période 2020-2030** soit 49 logements par an en moyenne.

Au-delà de cet objectif quantitatif, le PLU exprime un **objectif accentué de diversification du parc de logements à créer** afin de garantir une offre en logements la plus large possible dans les années à venir.

Cet objectif doit pouvoir trouver une traduction dans les documents règlementaires du PLU afin de s'assurer de l'effectivité de sa réalisation.

a) En matière de typologie de logements

Les objectifs du PLU reprennent les prescriptions du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou en matière de typologie de logements :

- 15% de logements collectifs ou en résidence,
- 25% de logements individuels groupés,
- 60% de logements individuels purs.

Ces pourcentages sont à apprécier à l'échelle de l'ensemble du projet d'habitat de la commune.

La prise en compte de ces objectifs doit permettre de limiter l'homogénéité des opérations urbaines et les effets négatifs qui en découlent (standardisation de l'habitat, profils socio-économiques des foyers identiques, etc.)

b) En matière de modes d'occupation

Les élus souhaitent retenir un objectif minimal de production de 17% de logements locatifs sociaux dans la production de logements soit la création de 85 à 90 logements locatifs sociaux durant les 10 prochaines années. Cet objectif doit permettre de renforcer l'offre existante sur la commune, dans un contexte où la vente des logements locatifs sociaux par les bailleurs tend à s'accroître et à induire une réduction progressive de la part de ces logements dans le parc communal global.

L'implantation de ces logements doit être pensée dans un souci de proximité avec les pôles d'équipements, de commerces et services afin de limiter les besoins de déplacements automobiles de leurs habitants. Ils

auront donc vocation à s'installer prioritairement à proximité du cœur de bourg de Beaufort en Anjou.

En complément, une offre de logements en accession sociale pourra être mise en place dans certaines opérations d'ensemble afin de faciliter l'acquisition de leur résidence principale par les foyers les plus modestes.

c) Les besoins des populations spécifiques

Le PLU doit rester en capacité de répondre aux besoins en logements des populations spécifiques au fur et à mesure de sa mise en application, et au gré de l'émergence des besoins :

- Pour les personnes âgées, au-delà de l'EHPAD pour lesquelles les possibilités de développement sont limitées considérant son implantation en zone inondable, le PLU met l'accent sur la création d'un habitat adapté, destiné à répondre à une demande croissante de rapprochement des cœurs de bourgs, à proximité des commerces, équipements et services de santé.
- Pour les jeunes, l'enjeu porte sur une diversification du parc de logements en faveur d'un renforcement de l'offre de logements meublés. Cet enjeu peut également conduire à réfléchir à l'opportunité de la création d'un foyer de jeunes travailleurs sur le territoire.
- Pour les gens du voyage, la commune respecte ses obligations en matière d'aire d'accueil. Les enjeux identifiés sur le territoire conduisent toutefois à imaginer d'autres dispositifs destinés à favoriser la sédentarisation (terrains familiaux, habitat-caravane).

Orientation n°2

Mettre en place une politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins

La stratégie économique mise en place dans le cadre du PLU doit **permettre de conforter l'emploi sur le territoire** en définissant des conditions favorables à l'implantation des entreprises, en parallèle du développement démographique et urbain.

Pour cela, il est nécessaire d'actionner différents leviers afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins des entreprises :

a) une offre foncière économique à conforter

L'offre foncière économique actuelle du territoire est limitée considérant :

- le taux de remplissage important (90%) de la zone Actival, zone stratégique de développement économique à l'échelle intercommunale,
- la localisation des zones d'activités de proximité (zone du Billouard, zone des Petites Mares, etc.) dans la zone inondable délimitée par le PPRI révisé du val d'Authion et de la Loire Saumuroise et/ou à proximité de zones habitées.

Pour conforter cette offre, les élus définissent la politique économique suivante :

- Maintenir les possibilités d'optimisation et de densification des zones d'activités actuelles, sous réserve des prescriptions du PPRI le cas échéant,
- Définir les conditions d'une poursuite du développement de la zone stratégique Actival :
 - sous réserve de sa prise en compte dans le cadre de la révision du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou,
 - en appréhendant les enjeux de consommation d'espaces, de perception paysagère et d'accessibilité,
 - en veillant à limiter et à maîtriser l'implantation d'activités commerciales et de services sur la zone d'extension afin d'améliorer la lisibilité de cette nouvelle offre économique

à destination principale des entreprises artisanales et industrielles.

- Réfléchir, en lien avec la Communauté de communes Baugeois-Vallée et dans le cadre de la révision du SCOT, à l'opportunité de la création d'une nouvelle offre foncière à proximité de l'échangeur autoroutier sur l'A85.

b) le maintien des possibilités d'implantation des activités dans les centralités urbaines (bourgs)

Si les zones d'activités économiques constituent la partie la plus visible du développement économique du territoire communal, les bourgs accueillent une partie non négligeable des emplois.

Le maintien, **le développement et l'accueil de nouvelles activités au sein des bourgs doivent être affirmés dans le PLU** notamment pour des activités de proximité à vocation commerciale, artisanale ou de service, dès lors toutefois que ces activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le fonctionnement d'un quartier habité.

Elles contribueront à l'animation des centralités et de la vie locale.

c) l'accompagnement des activités existantes en campagne

Le territoire communal recense quelques entreprises de tailles variées, implantées en campagne, hors des entités urbaines des bourgs et hors des zones d'activités identifiées.

Le PLU doit pouvoir **apporter des solutions adaptées au développement de ces entreprises** afin de ne pas remettre en cause leur pérennité. Toutefois, les conditions de ce développement devront être encadrées eu égard au cadre agricole, naturel et inondable dans lequel elles s'insèrent.

Le PLU exclut en revanche la construction de bâtiments susceptibles de conduire à l'implantation de nouvelles activités dans la zone rurale.

Orientation n°3

Fonder l'armature commerciale sur la proximité et la complémentarité

Le territoire doit rester en mesure de **proposer une offre commerciale adaptée à la dynamique du territoire et répondant aux besoins de ses habitants.**

a) Les bourgs comme supports de l'offre commerciale de proximité

Les commerces de proximité implantés dans les bourgs participent pleinement à l'animation de la vie locale et jouent un rôle social important.

Cette fonction commerciale des bourgs doit donc être affirmée et confortée dans le PLU dans la perspective d'une offre valorisante pour la population et les entreprises.

En parallèle, l'offre nouvelle doit être implantée de manière cohérente et prioritairement dans les cœurs de bourgs ou dans leur continuité immédiate de manière à pérenniser la dynamique de réseau et permettre une optimisation de l'usage des espaces de stationnement existants. Cette orientation se traduit par la délimitation des centralités urbaines des bourgs conformément aux prescriptions du SCOT, centralités au sein desquelles devra s'implanter le commerce de proximité.

Au besoin, le PLU pourra également mettre en place des mesures de protection destinées à assurer la préservation du tissu commercial lorsque celui-ci est menacé.

b) Une offre commerciale périphérique et isolée strictement encadrée

En complément de l'offre commerciale de proximité, la zone Actival 1 et la zone de la Prévoté pourront accueillir dans leur enveloppe actuelle, sans extension, une offre commerciale complémentaire ne pouvant trouver place dans les centralités urbaines.

Hors des centralités urbaines et des espaces commerciaux

périphériques, l'implantation de nouvelles activités commerciales sera exclue. Des possibilités de développement maîtrisé seront toutefois maintenues pour les activités existantes.

c) La limitation des implantations commerciales dans les zones d'activités économiques

Afin d'assurer la cohérence de l'armature commerciale mise en place dans le cadre du PLU, il paraît indispensable d'encadrer et de limiter les implantations d'activités commerciales dans les zones d'activités économiques identifiées tout en prenant en compte les activités commerciales présentes dans ces zones le cas échéant.

Orientation n°4

S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique

Une large partie du territoire communal est occupée par des espaces à vocation agricole ou forestière.

Ces espaces servent de support à des activités économiques qu'il convient de pérenniser et conforter dans le cadre du PLU.

a) La définition de conditions favorables au maintien et au développement de l'activité agricole

- Appliquer la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » aux espaces agricoles dans le cadre des choix de développement des zones d'habitat et des zones économiques.
Cette doctrine conduit notamment la commune à rechercher prioritairement des potentialités de développement dans des espaces sans ou à faible enjeu agricole (friches et délaissés urbains, dents creuses, etc.).
Lorsque et si ces potentialités se révèlent insuffisantes pour répondre aux besoins de la collectivité durant les 10 prochaines années, les choix de développement en extension devront mettre l'accent sur des parcelles ayant un moindre impact pour les exploitations agricoles. Dans tous les cas, un développement au sein des sites structurants identifiés par la charte foncière de l'Anjou est exclu.
- Maîtriser les implantations de tiers à l'activité agricole en campagne
Les possibilités d'implantation de nouveaux habitants sans lien avec l'activité agricole au sein de la zone rurale seront strictement encadrées et devront dans tous les cas être localisées hors de tout espace agricole actuellement valorisé et en appui de secteurs déjà construits (cf. orientation n°9).
- Stopper les formes d'urbanisation susceptibles de conduire à un morcellement du parcellaire agricole et notamment le développement de l'urbanisation linéaire qui tend à limiter

l'accessibilité aux parcelles agricoles et à étendre l'interface entre espaces urbains et espaces agricoles.

- Préserver les possibilités de développement et de diversification (agritourisme, vente directe, etc.) des entreprises agricoles
- Maintenir de bonnes conditions d'accessibilité à la ressource en eau pour les exploitations agricoles par la prise en compte du réseau collectif d'irrigation dans les projets de développement urbain et économique.
- Réfléchir à l'opportunité de la création d'un marché collectif permettant la vente directe et la valorisation des produits issus des producteurs de proximité (agriculteur, artisans, artistes...) : création de cellules commerciales locatives à la journée.
- Concilier les différents usages des voies en identifiant et en envisageant l'adaptation de certains axes afin de permettre leur usage par les engins agricoles tout en assurant la sécurité de tous.

b) La valorisation économique de la ressource forestière

Les espaces forestiers du territoire présentent un potentiel économique à ne pas négliger.

Afin de mieux valoriser cette ressource, le PLU peut-être un outil permettant de mieux intégrer la problématique de l'exploitation économique des bois dans le projet communal :

- Préserver la ressource (notamment celle liée aux peupliers) et assurer la pérennité de son exploitation dans le temps
- Valoriser et développer les débouchés
- S'inscrire dans le cadre de la charte forestière dont la mise en place est envisagée sur la Communauté de communes Baugeois-Vallée.

c) Le développement d'une économie touristique éco-responsable et en adéquation avec l'image du territoire

La richesse patrimoniale et paysagère de la commune peut permettre de conforter le dynamisme touristique du territoire.

Le développement de l'économie touristique sur le territoire doit faire l'objet d'une approche globale mettant en relation :

- Le renforcement et la diversification de l'offre en hébergement touristiques (campings, gîtes et chambre d'hôtes notamment lorsque leur création participe à une valorisation du bâti, hôtellerie, aire pour camping-cars, etc.).
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire,
- Le confortement des itinéraires de promenade et de randonnées en les inscrivant dans la dynamique départementale et régionale (Loire à vélo, Authion à vélo, etc.), en assurant leurs connexions avec les liaisons présentes sur les communes voisines et en renforçant leur accessibilité par la population résidente.

Le PLU reste également ouvert aux projets de valorisation touristique du territoire dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts.

Orientation n°5

Agir en faveur d'une mobilité durable

Le PLU doit porter les ambitions nationales en matière de limitation des émissions de gaz à effets de serres et de préservation de la qualité de l'air. A cet effet, il doit mettre en place une politique de gestion des déplacements mettant en avant :

- La réduction des besoins de déplacements contraints,
- La maîtrise de la circulation automobile au sein du territoire,
- L'intermodalité et la diversité des modes de transports,
- Le développement des modes actifs de déplacements (piéton/vélos).

Pour atteindre ces objectifs stratégiques, le PLU souhaite s'inscrire pleinement dans le programme d'actions mis en œuvre par le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la Communauté de communes Baugeois-Vallée.

a) Le confortement de l'offre de mobilité alternative à l'automobile et de l'intermodalité

L'offre en transports collectifs présente sur le territoire s'appuie sur le réseau Aleop de la région des Pays de la Loire, qui dessert notamment le bourg de Beaufort. Afin de renforcer l'intermodalité, la commune envisage la création d'une aire de covoiturage à proximité de la salle des Plantagenêts et desservi à terme par le réseau de bus régional.

Complémentaire à l'automobile et attractif, le réseau TER dessert par ailleurs la commune voisine de La Ménitrie et permet d'assurer des dessertes rapides vers Angers et Saumur.

Dans une perspective de rabattement vers la halte ferroviaire de la Ménitrie mais également de modération des déplacements automobiles, une réflexion sera engagée pour créer, en site propre et sécurisé, une piste cyclable reliant la Ménitrie et Beaufort en Anjou.

En concertation avec les autorités compétentes, la mise en place d'une

navette entre Beaufort en Anjou et la halte TER de la Ménitrie permettrait d'offrir une alternative supplémentaire aux déplacements automobiles individuels.

b) Le renforcement des liens vers les différents pôles d'attractivité du territoire

Le PLU souhaite agir en faveur d'une diversification des modes de déplacements à l'intérieur du territoire communal d'encourager le recours à d'autres modes de déplacements dans le cadre des liaisons de proximité notamment vers les pôles d'attractivité³.

Pour cela, il est envisagé notamment :

- de définir et d'aménager une liaison douce stratégique entre le bourg de Beaufort et celui de Gée,
- de faciliter et d'encourager également la création et l'aménagement d'autres liaisons douces intra-urbaines vers les équipements, commerces et services.

c) L'intégration de la mobilité durable dans la conception des nouveaux projets urbains

Afin de préserver la qualité urbaine, le PLU pose le principe d'une systématisation de la création des liaisons douces (piéton et/ou vélo) dans les futures opérations urbaines qu'ils s'agissent d'opérations destinées au logement ou à l'activité.

Elles conduiront à connecter les nouveaux quartiers avec les réseaux de déplacements doux existants et à favoriser ainsi la perméabilité urbaine. Leur localisation et leur aménagement devront être pensés de manière à garantir la sécurité des usagers, à modérer les temps de parcours et ainsi à inciter à leur usage dans les déplacements de proximité en lieu et place de la voiture.

L'aménagement des futurs quartiers devra également intégrer une réflexion sur la hiérarchisation et l'adaptation de la trame viaire aux usages de leurs habitants.

³ Lieux à vocation d'équipements, de commerces, de services, etc. qui sont susceptibles de générer des flux de déplacements quotidiens et pour lesquels il convient de garantir une accessibilité par différents modes de déplacements.

Orientation n°6

Maintenir un niveau d'équipements optimal et garantir sa capacité d'adaptation aux évolutions démographiques

Les évolutions démographiques programmées dans le PLU, tant en nombre qu'en structure, doivent s'accompagner d'un renforcement et d'une adaptation de l'offre en équipements et services publics sur le territoire, pour développer un niveau d'équipements optimal et attractif.

Les équipements et services publics sont majoritairement concentrés dans les entités urbaines des bourgs soit dans les cœurs de bourg soit au sein des pôles « spécialisés » clairement identifiables.

Le **renforcement des équipements sera prioritairement envisagé dans ces secteurs** afin de favoriser la lisibilité urbaine, la fonctionnalité des pôles d'équipements et la mutualisation des stationnements.

Au final, le maintien et le développement du maillage d'équipements doivent garantir à chaque habitant un niveau de proximité cohérent :

- pour les établissements scolaires, préserver les possibilités de développement et prendre en compte les projets actuellement à l'étude (extension du collège dans son emprise actuelle, création d'un bâtiment d'internat pour la MFR de Gée, etc.)
- en matière de santé, prendre en compte l'attachement de la population au maintien et développement d'une offre de proximité susceptible d'assurer le maintien à domicile des personnes, dans une perspective de vieillissement de la population,
- en matière de services, renforcer la lisibilité du pôle droit et permettre son développement,
- développer l'offre en équipements sociaux (France service, centre social, relais assistantes maternelles, permanence municipale), culturels (salle de spectacle, salle associative, salle de mise à disposition pour évènement ou exposition...), et de loisir (salle des fêtes...) par la

reconversion de l'ancien site industriel de la coopérative des producteurs de semences de chanvre

- en matière d'équipements sportifs, intégrer les projets d'agrandissement du clubhouse et des vestiaires du stade.

La politique d'équipements doit également prendre en considération la capacité des réseaux et ressources au regard de la croissance démographique envisagée :

- la ressource en eau potable est importante et est par ailleurs sécurisée par des interconnexions avec les ressources d'autres territoires. Elle est considérée comme suffisante pour répondre aux besoins de développement de la commune dans les 10 années à venir,
- en matière d'assainissement collectif, la station d'épuration actuelle surdimensionnée ne permet pas de gérer efficacement les eaux usées. En lien avec la Communauté de communes compétente en matière d'assainissement, son déplacement est envisagé et programmé au sud de la RD347, dans une optique de maîtrise des nuisances et en cohérence avec les installations existantes.

Orientation n°7

Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre progressivement vers un réseau très haut débit sur l'ensemble du territoire

Les communications électroniques à haut débit représentent un moyen pour accompagner les territoires dans une démarche de réduction des déséquilibres territoriaux.

L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises et pour les habitants. Au même titre que l'organisation du transport des personnes, celle du transport des informations par voie numérique devient un enjeu essentiel de compétitivité d'un territoire.

Dans cet esprit et en lien avec le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Maine et Loire et les objectifs définis par le syndicat Anjou Numérique, **le PLU doit être un outil facilitateur de la connectivité du territoire :**

- Améliorer la desserte des sites d'intérêt général (zones d'activités, sites touristiques, pôles commerciaux, etc.) par un réseau à très haute performance,
- Anticiper la diffusion à terme du très haut débit dans les opérations d'aménagement,
- Créer globalement un contexte favorable au déploiement du numérique sur le territoire y compris par les réseaux de communications mobiles.

Orientation n°8

Compléter une offre de loisirs qualitative et variée

L'offre de loisirs du territoire doit pouvoir **s'appuyer sur la mise à disposition d'espaces aménagés pour les usages récréatifs, favorisant la rencontre et la convivialité** via :

- Le développement des parcs et aires de jeux dans les quartiers,
- La préservation de la « nature dans la ville » sous différentes formes (arbres, parcs, jardins, etc.)
- La mise en valeur des espaces naturels et une découverte facilitée pour la population,
- Le développement d'une offre de jardins collectifs/partagés/familiaux,
- L'amélioration de l'accessibilité à la nature pour la population, par la promotion des itinéraires de randonnées permettant de rejoindre et découvrir les espaces ruraux du territoire.

Le PLU doit également être l'occasion de réfléchir au développement d'une offre en équipements de loisirs qualitative et innovante, à l'écart de toute zone habitée auprès desquelles elle est susceptible de générer des nuisances.

Stratégiquement localisé, le projet de reconversion de l'ancien site industriel de la coopérative centrale des producteurs de semences de chanvre représente pour la commune le socle du développement d'une offre culturelle rayonnante à l'échelle intercommunale.

Axe 2 – Construire un projet respectueux des richesses et identités du territoire communal

Orientation n°9

Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le code de l'urbanisme prévoit que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les objectifs définis dans le cadre du PLU sont les suivants :

a) Concernant l'habitat

• La définition d'un objectif de densité minimale

Le PLU retient un objectif de densité brute minimale de 20 logements/ha calculée à l'échelle de l'ensemble du projet d'habitat. Cette densité sera traduite dans les documents règlementaires du PLU et pourra être modulée entre les secteurs urbanisables, suivant les enjeux paysagers, patrimoniaux ou environnementaux identifiés.

• Un développement prioritaire des entités urbaines (bourgs)

Les bourgs constituent le cœur de la vie communale puisqu'ils accueillent l'essentiel des équipements, services et commerces du territoire, qui sont les principaux pôles d'attractivité (secteur susceptible de générer des besoins de déplacements quotidiens). Le confortement de l'habitat dans les bourgs permet d'implanter la nouvelle population au plus près de ces pôles d'attractivité, de préserver leur dynamique et de faciliter le recours aux déplacements

doux pour y accéder. Ils ont donc vocation à accueillir l'essentiel de l'offre future en logements.

Les divisions parcellaires seront encadrées afin de limiter les constructions en drapau.

Le PLU reconnaît toutefois la possibilité d'un renforcement de certains hameaux sur le territoire, renforcement qui ne pourra s'opérer que dans le cadre d'un comblement des « dents creuses », sans extension sur des parcelles à vocation agricole ou naturelle. La définition des hameaux pouvant faire l'objet d'une densification s'appuie sur des critères cumulatifs :

- constructibilité existante dans les documents d'urbanisme précédents,
- présence d'au moins 10 habitations, regroupées et formant un ensemble bâti sans vide majeur,
- desserte par des réseaux suffisants y compris par le réseau d'assainissement collectif,
- localisation hors de la zone inondable inconstructible ou de tout autre secteur rendu inconstructible du fait d'une servitude ou d'une mesure de protection contre un risque.

Pour les autres hameaux et écarts ruraux, seule une évolution du bâti existant (sous la forme d'extension, de création d'annexes ou de changement de destination) sera admise.

• La mutation et la densification des espaces urbanisés

Le PLU fixe un objectif de **création d'au moins 50% des futurs logements en mutation/densification des espaces urbanisés des bourgs et des hameaux**.

Cet objectif pourra être atteint :

- en réfléchissant aux possibilités de réinvestissement d'une partie du parc de logements vacants,

- en prenant en compte les opérations en cours de commercialisation et non finalisées lors de l'adoption du PLU,
- en profitant de l'important gisement foncier identifié dans les enveloppes urbaines des bourgs/hameaux et en mettant en place des outils règlementaires permettant d'optimiser le foncier disponible en dents creues ou en renouvellement urbain : réécriture du volume urbain de certains secteurs stratégiques.

- **La maîtrise du développement en extension**

Sans pouvoir l'exclure complètement, le PLU encadre le développement en extension des bourgs de Beaufort et de Gée pour l'habitat :

- il devra s'envisager en priorité dans des secteurs où l'impact sur le fonctionnement et la pérennité des activités agricoles est moindre,
- il devra être exclu dans des secteurs à forts enjeux naturels ou de risque,
- il devra être défini autant que possible dans une logique de proximité avec les pôles d'attractivité des bourgs (arrêts de transports collectifs, équipements, commerces, services, etc.),
- il ne pourra excéder 13 ha à l'échelle du PLU, pour la période 2020-2030.

Au final, la limitation de l'étalement urbain permettra :

- d'assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la commune,
- de maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements,
- de rationaliser l'usage des réseaux existants.

b) Concernant l'activité

Le développement économique doit s'organiser suivant les mêmes principes de préservation des sols que ceux régissant l'habitat avec :

- **Une densification des secteurs aménagés existants**

Le PLU met en place des prescriptions règlementaires favorisant au maximum la densification des zones aménagées (hauteur, emprise au sol, marges de recul, etc.)

- **La définition d'une enveloppe maximale d'extension pour les secteurs dédiés aux activités économiques et commerciales**

Conformément à la politique de développement économique présentée ci-avant, la définition de nouvelles enveloppes d'extension pour les secteurs à vocation économique :

- sera exclue pour les zones d'activités de proximité et les espaces commerciaux périphériques,
- devra être compatible avec les enveloppes maximales offertes par le SCOT révisé, dans l'hypothèse où celui-ci validerait un nouveau développement de la zone structurante Actival et/ou la création d'un secteur d'activités près de l'échangeur autoroutier.

c) Concernant les autres projets (équipements, services, etc.)

Sans qu'il soit possible de définir d'objectifs chiffrés de modération à ce stade, la création d'équipements ou de services devra être mise en œuvre en respectant une approche d'économie du foncier soit par la réhabilitation du bâti existant, soit par la création de bâtiments compacts en termes de volume, soit par une mutualisation des usages (stationnements, modularité des équipements, etc.).

Ces objectifs passent notamment par le projet de reconversion du site industriel de la coopérative des producteurs de semences de chanvre en pôle d'équipement social, culturel et de loisir.

Orientation n°10

Préserver et valoriser la nature, les paysages et le patrimoine

Le contexte naturel, paysager et patrimonial du territoire participe pleinement à son attractivité et à la qualité du cadre de vie.

A ce titre, les enjeux naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire doivent être placés au cœur des choix de développement opérés dans le cadre du PLU.

a) Préserver les milieux naturels remarquables et les continuités écologiques

Le PLU décline et identifie à l'échelle communale les espaces participant à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et à la préservation de la biodiversité, identifiés dans le cadre :

- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire,
- du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou.

La Trame Verte et Bleue communale intègre :

- les boisements localisés au nord et à l'est du territoire et les haies qui contribuent à les relier (corridor écologique de la trame verte),
- les corridors écologiques majeurs liés aux cours d'eau principaux que sont l'Authion et le Couason et qui intègrent les cours d'eau mais également les zones humides et la végétation qui les accompagnent,
- les réservoirs de biodiversité locaux identifiés :
 - dans la vallée de l'Authion en lien avec la présence de zones humides,
 - au niveau du secteur des marais, sur les arrières du cœur de bourg de Beaufort (zones humides, continuité écologique avec le Couason).
- Le réseau hydrographique secondaire en prenant en considération, dans la vallée de l'Authion, le fait que ce réseau sert également d'appui à l'irrigation dans le cadre de l'activité agricole.

Pour ces différents espaces et éléments, le PLU met en place des mesures destinées à assurer leur préservation tout en tenant compte des autres enjeux agricoles, paysagers ou de loisirs qui peuvent les concerner.

La protection de ces éléments pourra également s'envisager à l'intérieur des agglomérations où certains secteurs de jardins ou parcs constituent des aérations dans la trame urbaine et peuvent servir d'appui à une certaine biodiversité (« nature dans la ville »).

En outre, une réflexion sera conduite pour modérer la pollution lumineuse et favoriser ainsi la préservation d'une trame noire sur le territoire.

b) Le paysage comme élément structurant et valorisant du territoire

Le PLU souhaite prendre en compte et valoriser les spécificités paysagères du territoire en définissant les objectifs majeurs suivants :

- **L'arrêt du mitage et de l'urbanisation linéaire**
Outre le morcellement du parcellaire agricole et la réduction des accès potentiels à ce parcellaire, ces deux formes d'urbanisation ont un impact majeur sur le paysage de Beaufort en Anjou caractérisé par des paysages ouverts et un relief peu marqué.
- **La préservation de coupures d'urbanisation**
Conformément aux orientations du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou, deux coupures d'urbanisation devront être maintenues :
 - Entre Beaufort et Mazé,
 - Entre Beaufort et Gée.Le maintien de ces 2 coupures vertes s'appuiera sur la préservation de la vallée du Couason.
- **La protection de cônes de vue sur les entités urbaines historiques des bourgs de Beaufort et de Gée**
Certains secteurs sont à préserver de toute urbanisation ou de tout aménagement car ils offrent des vues remarquables et dégagées sur les cœurs historiques des bourgs. Il s'agit notamment :

- des vues perçues sur le bourg de Beaufort depuis la route de Gée (RD59),
- des vues sur le cœur historique du bourg de Gée en franchissant le Couason.
- Une vue depuis le sud du territoire (route de la Ménitré) sur le château et l'église de Beaufort.

En complément de ces mesures, le PLU souhaite plus largement que la dimension paysagère soit pleinement intégrée dans les réflexions d'aménagement :

- travail sur le traitement des lisères urbaines actuelles et futures afin d'assurer une transition douce entre espace agricole et espaces bâtis,
- réflexion sur la requalification des entrées de ville, des traversées d'agglomération et des abords des axes structurants,
- mise en place de dispositifs destinés à assurer l'intégration paysagère des grands volumes bâtis notamment dans le paysage ouvert de la vallée de l'Authion,
- protection des boisements au nord du territoire, qui sont des éléments identitaires du paysage des buttes boisées de la commune des bois d'Anjou,
- une densification souhaitée des espaces urbanisés, qui ne doit toutefois pas remettre en cause la qualité paysagère de certains secteurs non bâtis au sein des bourgs.

c) **Le patrimoine, support de l'identité du territoire**

La commune s'est prononcée en faveur de la délimitation d'un site patrimonial remarquable sur son territoire, eu égard à la richesse de son patrimoine architectural et bâti notamment dans le bourg de Beaufort.

En complément de ce dispositif, le Plan Local d'Urbanisme offre un cadre réglementaire permettant de préserver le patrimoine communal qu'il s'agisse d'éléments patrimoniaux remarquables ou d'éléments de petit patrimoine.

Au-delà de cette protection, ce patrimoine doit s'inscrire dans une véritable démarche de valorisation et de mise en réseau destinée à

favoriser sa découverte par la population dans le cadre des itinéraires de randonnées et de promenade.

La valorisation peut également passer :

- par une meilleure sensibilisation de la population à la réhabilitation du bâti ancien,
- par la possibilité de contribuer à la préservation du bâti rural d'intérêt, par le biais du changement de destination dès lors que celui-ci n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole.

Enfin, le PLU rappelle les règles inhérentes à la protection du patrimoine archéologique.

Orientation n°11

Intégrer la prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement et de développement

Le PLU intègre pleinement la gestion des risques et des nuisances dans les choix de développement et d'aménagement.

Il apporte des réponses adaptées à chaque risque et à chaque nuisance identifiée :

- **Le risque d'inondation** qui affecte une large partie du territoire de la commune et impose une prise en compte stricte des prescriptions du PPRI du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise,
- **Le risque de transports de matières dangereuses** (par la route ou par canalisation) en maîtrisant le développement urbain notamment sous forme linéaire aux abords des axes ou canalisations concernés
- **Le risque de feux de forêt** en excluant le mitage des zones boisées et en maintenant des zones-tampons entre les secteurs habités et les zones boisées,
- **Le risque sismique et le risque de retrait-gonflement des argiles** en rappelant les normes de construction permettant d'en modérer les impacts,
- **Le risque cavités** en identifiant les secteurs concernés près du château et de l'église,
- **Le risque d'explosion de poussières des silos de stockage** en préservant une zone-tampon sans habitation aux abords de ces installations,
- **Le risque de tempête,**
- **les nuisances liées au bruit**, qui affectent particulièrement les abords des grands axes routiers (A85, RD347, RD7) et qui peuvent concerner les espaces urbanisés de la commune. Aux abords de ces axes, le PLU rappelle prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016.

La problématique « bruit » pourra être étendue à d'autres voies, équipements ou activités générateurs de nuisances sonores et qui peuvent être considérés comme non compatibles avec la proximité d'habitations.

- **Les nuisances liées à la pollution lumineuse** et leurs incidences potentielles sur la faune nocturne (trame noire).

Orientation n°12

Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la préservation des ressources naturelles pour un territoire résilient au changement climatique

Dans un souci de développement durable, le projet communal doit s'articuler autour de la volonté de la commune de préserver autant que possible les ressources de son territoire :

a) L'eau

La protection de la ressource en eau sera opérée tant en termes quantitatifs que qualitatifs :

- en termes quantitatifs, en favorisant la mise en œuvre de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau de la population et en veillant à la cohérence entre la croissance démographique envisagée et la capacité de la ressource,
- en termes qualitatifs, en agissant à plusieurs niveaux :
 - mise en place d'un zonage compatible avec l'objectif de protection des périmètres des captages d'eau potable présents sur le territoire communal,
 - inventaire et protection des zones humides en cohérence avec les orientations du SAGE Loire-Authion,
 - conditionnement du développement urbain aux capacités d'assainissement « eaux usées » de la commune. Elles pourront justifier la mise en place d'un phasage du développement dans le temps,
 - maîtrise et gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols (incitation à la mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration).

b) L'air

Les déplacements constituent l'un des principaux postes d'émission de gaz à effets de serre du territoire et de dégradation de la qualité de l'air.

Le P.L.U. porte les ambitions nationales et celles du Plan Climat-Air-Energie Territorial de la Communauté de communes Baugeois-Vallée en matière de réduction des émissions de gaz à effets de serre en engageant toute action permettant de limiter l'usage de l'automobile dans les déplacements quotidiens de proximité et d'inciter aux modes actifs de déplacements.

Par ailleurs, la nature des activités agricoles pratiquées sur le territoire peut justifier une vigilance et la mise en place de dispositifs destinés à protéger les quartiers habités des parcelles cultivées (haie, zone-tampon, etc.) des émissions dans l'air.

c) L'énergie

Le PLU favorise :

- la lutte contre la précarité énergétique en excluant toute disposition réglementaire susceptible d'entraver l'amélioration énergétique du bâti,
- la mise en œuvre de projets destinés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables (solaire, éolien, bois, méthanisation, géothermie) dès lors que ces projets s'inscrivent dans la politique générale du PADD en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels, des paysages et du patrimoine.

Concernant les réseaux d'énergie, le PLU s'attache à assurer la cohérence entre son projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie (électricité, gaz)

d) La lutte contre le changement climatique

La lutte contre le changement climatique ne relève pas d'une action unique mais de plusieurs actions menées parallèlement et susceptibles de modérer l'impact du projet urbain sur le réchauffement climatique et d'accentuer l'adaptation du territoire au changement :

- La préservation des puits de carbone que sont notamment les boisements et les prairies du territoire,
- La modération des besoins de déplacements automobiles (renforcement des liaisons douces, covoiturage, intermodalité, etc.)

- Le maintien et la création d'îlots de fraîcheur dans le tissu urbain et notamment dans le tissu urbain dense de Beaufort. Cette protection s'accompagnera utilement de dispositions destinées à inciter à la création de plantations sur les parcelles privées.
- L'adaptation de l'habitat en faveur du bioclimatisme, qui permettra en outre de modérer les charges d'énergie pour les ménages.