



Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de **BEAULIEU SUR LAYON**

Modification de droit commun n°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 3 octobre 2022

**Notice de présentation et
exposé des motifs**

**Approbation
Octobre 2022**

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolution envisagée	3
Nature et déroulement de la procédure	3
Informations complémentaires	4
II – Présentation de la commune	5
III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs	7
Le parc d'activités du Layon	7
Modification du règlement écrit	9
III – Analyse des incidences de la modification sur l'environnement	10
Rappel de l'objet de la modification n°1 du PLU	10
Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur	10

Préambule

Historique

Le PLU de la commune de Beaulieu sur Layon a été approuvé par le conseil municipal lors de sa séance du 5 novembre 2007.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 novembre 2014.

Evolution envisagée

La modification envisagée et présentée ci-après porte exclusivement sur le règlement écrit de la zone 1AUya1 couvrant le parc d'activités du Layon. Cette modification doit permettre de reprendre, dans le règlement de la zone 1AUya1, la prescription dérogatoire à la règle de hauteur maximale applicable actuellement dans la zone UYa du PLU.

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique (plans de zonage) ou aux orientations d'aménagement.

Nature et déroulement de la procédure

La modification envisagée ne conduit pas à :

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

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 (cas exposés ci-dessus), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L'évolution envisagée du règlement écrit du PLU étant susceptible d'accroître de plus de 20% les possibilités de construire (règle de hauteur) au sein de la zone 1AUya1, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative du maire de Beaulieu sur Layon
- 2- Examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale
- 3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme
- 4- Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique
- 5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 6- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

Informations complémentaires

- **Maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage, responsable du projet, est la commune de Beaulieu sur Layon représentée par son Maire.

Mairie de Beaulieu sur Layon – 4 rue de la Mairie – 49750 Beaulieu sur Layon

Téléphone : 02 41 78 31 30

Mail : mairie-beaulieu@wanadoo.fr

II – Présentation de la commune

La commune de Beaulieu sur Layon est située dans le département du Maine-et-Loire, à environ 15 kilomètres au sud d'Angers. La commune est membre de la Communauté de communes Loire Layon Aubance (non compétente en matière de PLU).

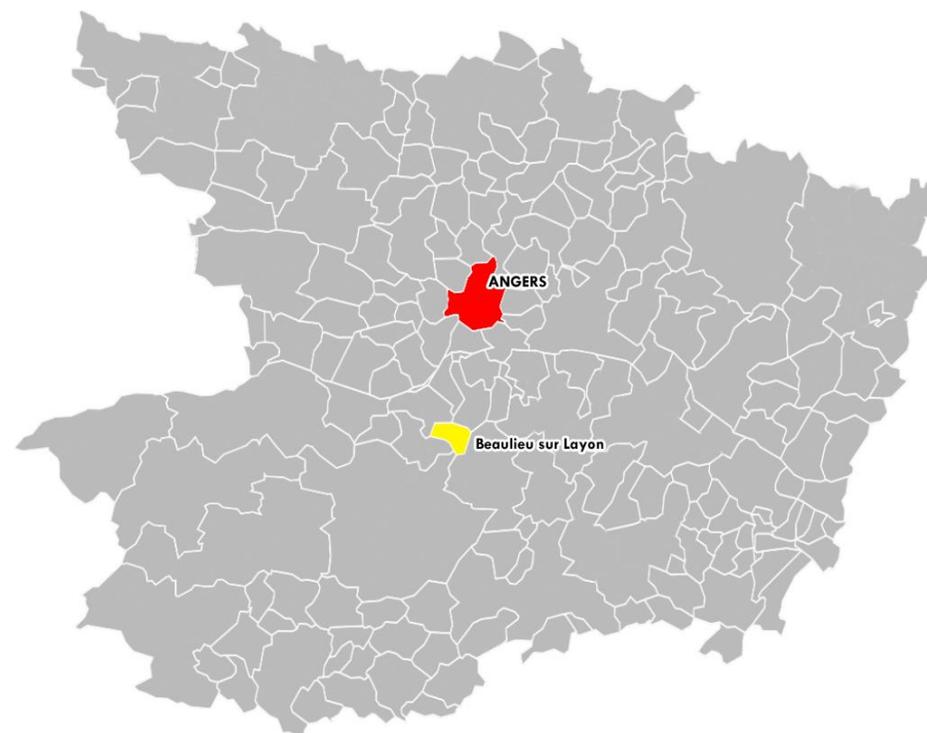
La commune recensait environ 1368 habitants en 2019 (population INSEE) et couvre une superficie de 1278 hectares.

Le territoire communal est longé sur sa limite sud par le Layon. Le cours d'eau sert d'appui à plusieurs périmètres environnementaux majeurs :

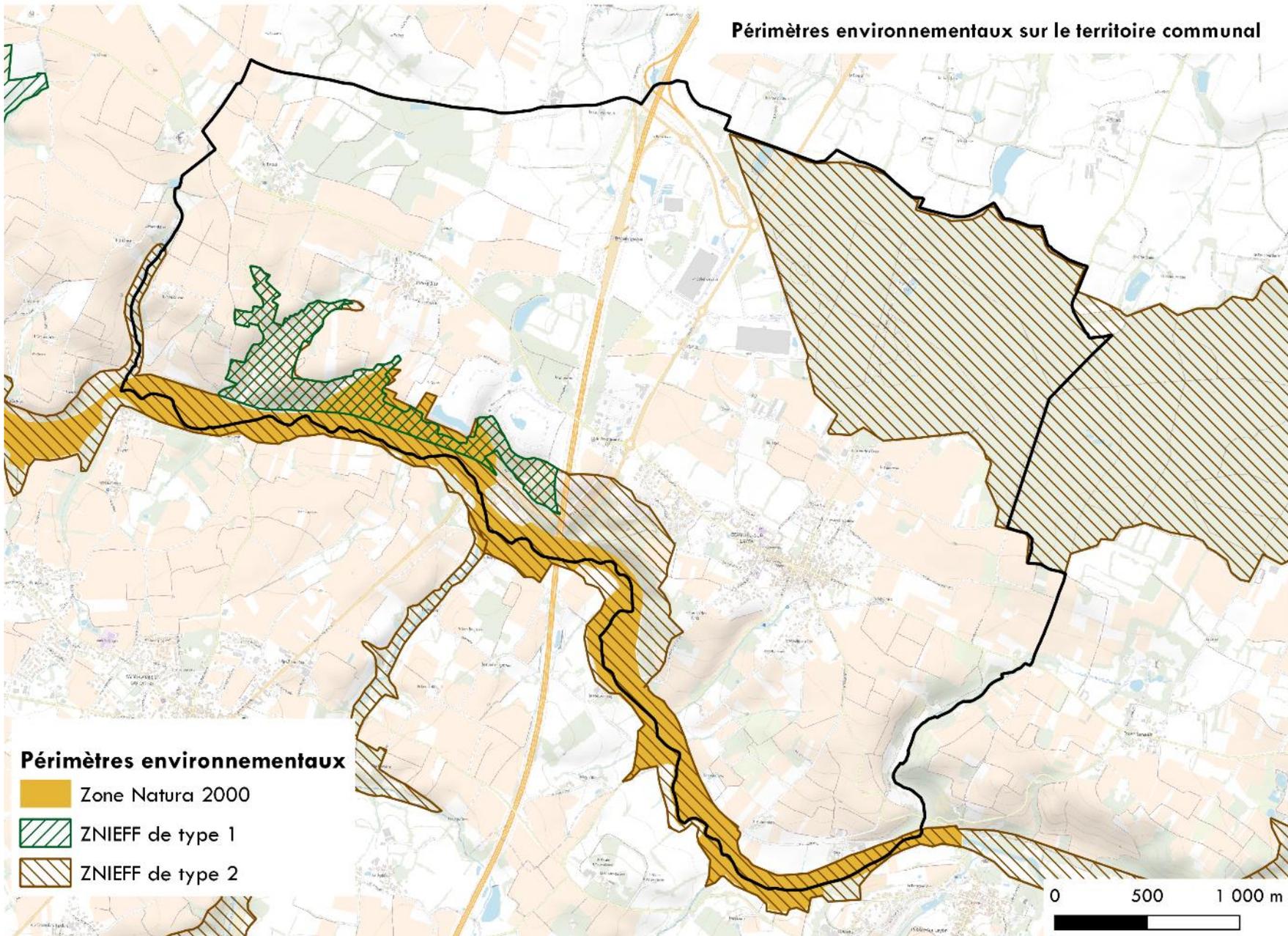
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Coteaux du Pont-Barre à Beaulieu sur Layon »
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée du Layon »
- Une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » rattachée au réseau européen Natura 2000.

Une ZNIEFF de type 2 est également identifiée sur la forêt de Beaulieu au nord-est du territoire communal.

Localisation de la commune dans le département du Maine-et-Loire



Périmètres environnementaux sur le territoire communal



III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs

Le parc d'activités du Layon

Le parc d'activités du Layon couvre une superficie de 63 ha au nord du territoire de Beaulieu sur Layon. Il s'agit de l'une des 2 zones Anjou Actiparc présentes sur la Communauté de communes Loire Layon Aubance et il est identifié comme « pôle économique principal » au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de Loire en Layon.

NB : la Communauté de communes Loire Layon Aubance a intégré le Pôle Métropolitain Loire Angers en 2017 et sera, à ce titre, soumis au futur SCOT du Pôle Métropolitain en cours de révision.

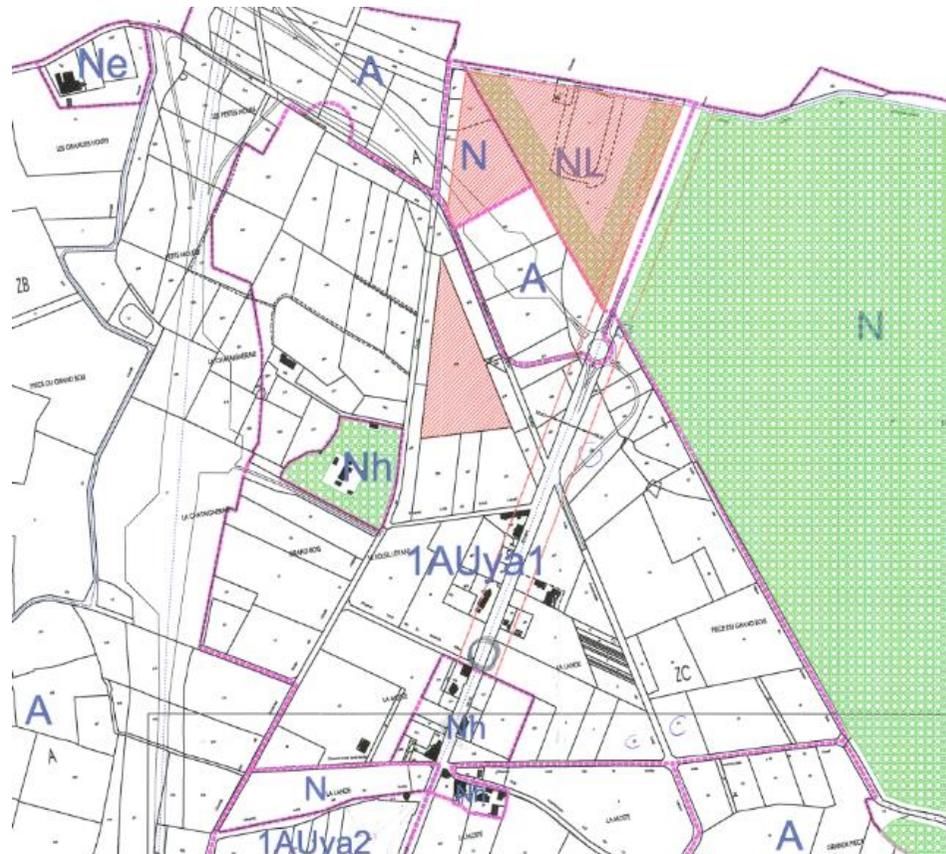
Cette zone communautaire profite de la proximité immédiate d'un échangeur sur l'autoroute A87 et accueille des entreprises de grande envergure dont plusieurs plateformes logistiques.

Au sein du Plan Local d'Urbanisme de Beaulieu sur Layon, la zone fait l'objet d'un classement en zone 1AUya1.

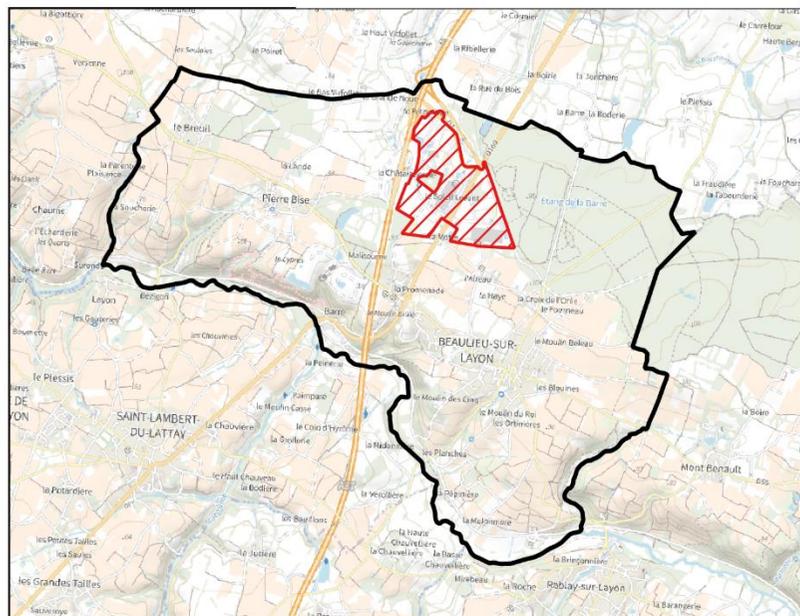
Le règlement écrit décrit la zone 1AUya1 comme une zone d'urbanisation immédiate « à vocation économique, correspondant au parc d'activités du Layon ».

La localisation et le périmètre de la zone 1AUya1 sont exposés sur les cartographies présentées en page suivante.

Extrait du plan de zonage du PLU de Beaulieu sur Layon



Localisation de la zone 1AUya1



Vue aérienne de la zone 1AUya1



 Périmètre de la zone 1AUya1

Modification du règlement écrit

Le tableau ci-dessous précise l'adaptation apportée au règlement écrit de la zone 1AUya1. Cette adaptation est reportée en rouge.

Article	Zone concernées	Règlement avant modification	Règlement après modification
10	1AUya1	La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 m.	10.1 Dispositions générales Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.). 10.2 Hauteur absolue La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 m.

Exposé des motifs des changements apportés

Au sein du PLU approuvé, le règlement de la zone 1AUya1 définit une hauteur maximale de 16 mètres pour l'ensemble des constructions implantées dans la zone.

De ce fait, la création de certaines installations ou éléments techniques de grande hauteur est interdite et le règlement ne permet pas de répondre aux besoins d'aménagement de la zone ou aux besoins des entreprises installées dans la zone. Il peut par exemple s'agir d'antennes ou d'éléments liés au process des entreprises tels que des silos.

Afin de permettre la création de telles installations, il est proposé d'intégrer au règlement de la zone 1AUya1 une disposition réglementaire figurant au sein de la zone UYa (zone à vocation économique destinée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales et de services).

Cette disposition permet de préciser que les installations techniques de grande hauteur ne sont pas soumises à la règle de hauteur maximale de 16 mètres. Elles deviendront donc possibles désormais au sein du parc d'activités du Layon.

Une entreprise est actuellement intéressée pour s'implanter sur le parc d'activités du Layon et serait concernée par la dérogation de hauteur envisagée dans le cadre du projet de modification.

III – Analyse des incidences de la modification sur l’environnement

La présente partie doit permettre d’apprécier la manière dont la modification du PLU impacte l’environnement au sens large.

Il est rappelé que, par décision n°PDL-2022-5929 en date du 11 mars 2022, la Mission Régionale d’Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme à évaluation environnementale.

Rappel de l’objet de la modification n°1 du PLU

La modification n°1 du PLU vise à compléter le règlement de la zone 1AUya1 pour y admettre l’implantation d’installations techniques de grande hauteur en ne les soumettant pas à la limitation de hauteur de 16 mètres par ailleurs applicables aux constructions. Cette adaptation est effectuée en cohérence avec la règle applicable par ailleurs au sein de la zone UYa du PLU.

Analyse des incidences sur l’environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

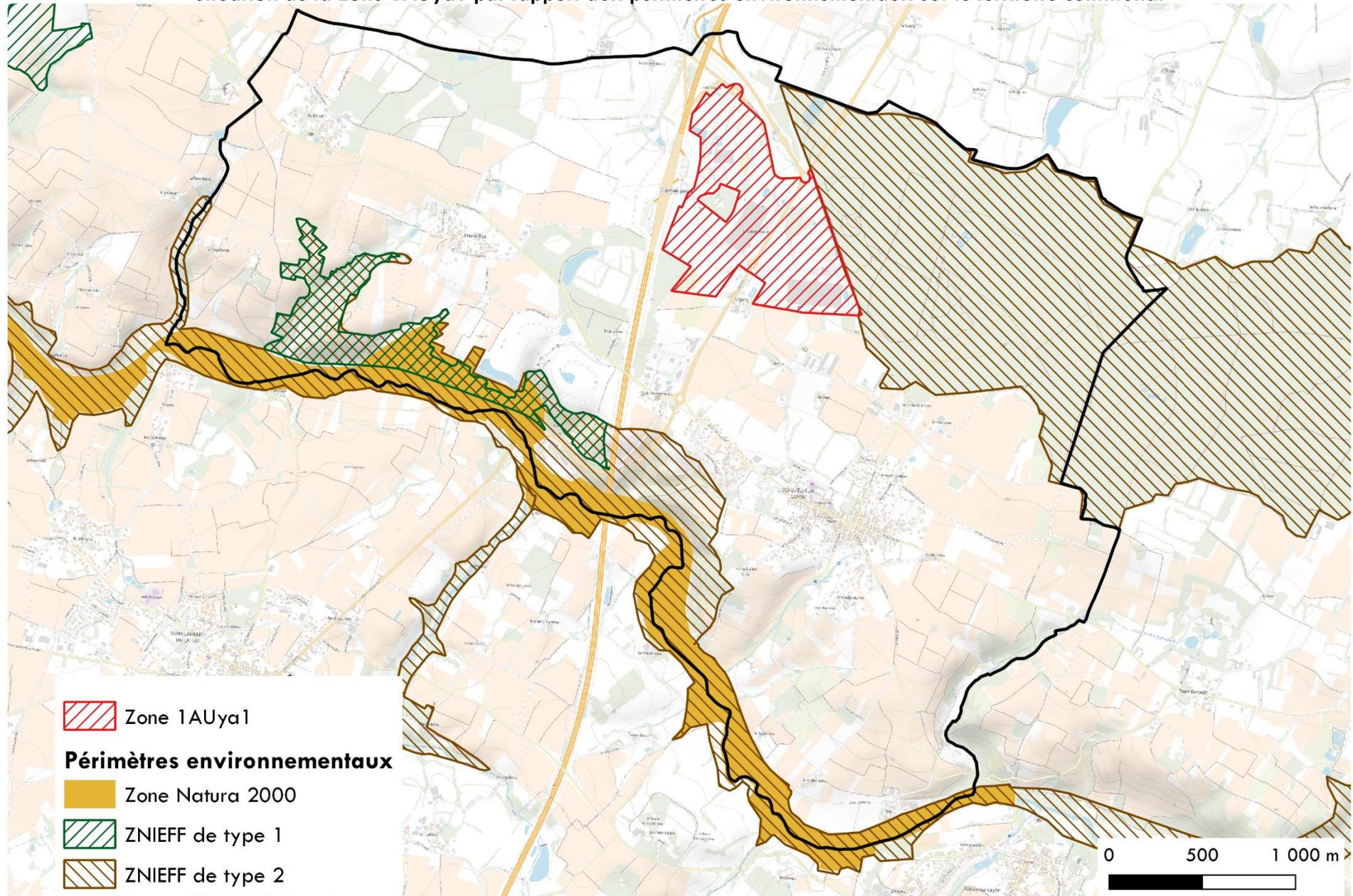
Les incidences prévisibles sur l’environnement sont exposées dans le tableau suivant, présenté par thématique.

Thématiques	Analyse des incidences sur l'environnement
<i>Qualité de l'air et climat</i>	<p>L'adaptation apportée au Plan Local d'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne contribuera pas, par elle-même, à permettre la création de nouvelles activités ou constructions génératrices d'importantes émissions polluantes ou de gaz à effet de serre, - ne contribuera pas à générer des déplacements automobiles supplémentaires. <p>La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la qualité de l'air ou le changement climatique.</p>
<i>Topographie</i>	<p>La modification du règlement de la zone 1AUya1 ne contribue pas à modifier l'altimétrie et la topographie communale.</p> <p>La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la topographie.</p>
<i>Hydrographie</i>	<p>L'adaptation du règlement écrit est sans lien avec des éléments du réseau hydrographique communal.</p> <p>La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur l'hydrographie communale</p>
<i>Ressource en eau potable</i>	<p>La modification n'induit pas d'augmentation des entreprises ou de la population potentiellement accueillie sur le territoire. De ce fait, elle n'est pas susceptible, par elle-même, d'induire une augmentation des besoins en eau potable et un accroissement de la pression sur la ressource.</p> <p>La zone 1AUya1 est par ailleurs localisée hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable.</p> <p>La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la ressource en eau potable.</p>
<i>Milieux naturels et biodiversité</i>	<p>La modification apportée au Plan Local d'Urbanisme concerne exclusivement une zone d'activités existante d'ores et déjà artificialisée, aménagée et partiellement construite, peu propice à la présence de milieux et d'habitats naturels remarquables. Par ailleurs, le parc d'activités du Layon ne concerne et n'intercepte pas un des grands ensembles naturels identifiés dans le cadre d'inventaires environnementaux (cf. carte n°1). La modification du règlement écrit ne remet pas en cause l'intégrité de ces ensembles y compris la forêt de Beaulieu située à proximité de la zone et faisant l'objet d'une ZNIEFF de type 2.</p> <p>La modification n'est pas susceptible d'altérer des milieux naturels ou majeurs pour la biodiversité locale et d'avoir des incidences significatives prévisibles sur ces milieux naturels et la biodiversité.</p>
<i>Patrimoine</i>	<p>L'adaptation apportée au PLU concerne une zone localisée à l'écart de tout périmètre de protection des monuments historiques et de tout site classé ou inscrit (cf. carte n°2).</p> <p>La zone 1AUya1 est concernée pour partie (2,4 ha) par un site archéologique recensé par le PLU. La modification projetée du règlement écrit n'est cependant pas susceptible d'aggraver les risques d'altération du patrimoine archéologique communal en comparaison de la situation réglementaire actuelle. Il est rappelé que les sites archéologiques recensés n'induisent pas leur inconstructibilité mais la nécessité d'une saisine du service régional de l'archéologie préalablement à tout travaux ou projet de construction ou d'aménagement. Dans le cas présent, la zone est d'ores et déjà aménagée et a fait l'objet de diagnostics archéologiques sur l'ensemble de son périmètre.</p> <p>La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur le patrimoine.</p>

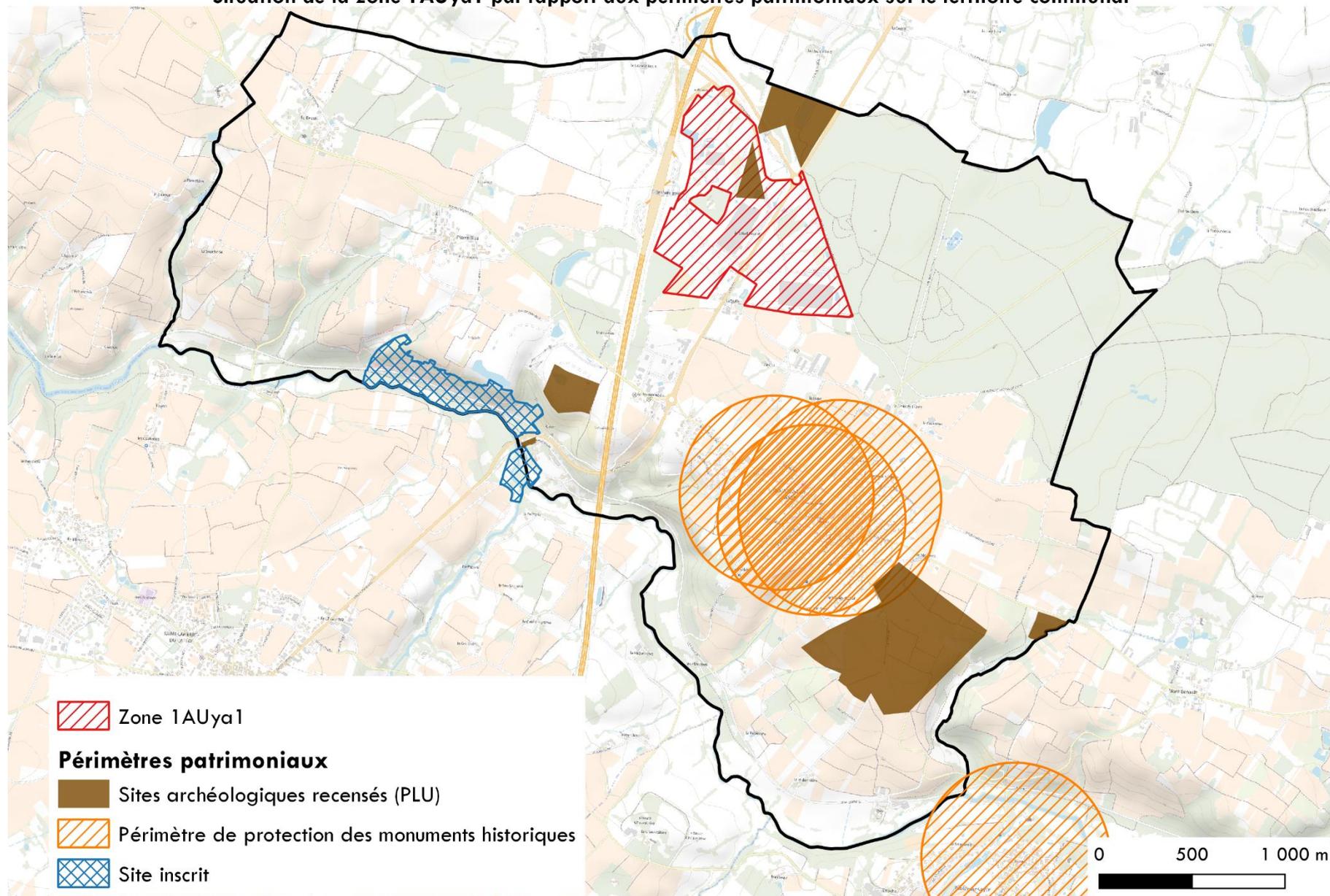
Paysage	<p>La modification du règlement écrit permet d'exclure certaines installations de la règle de hauteur maximale de 16 mètres définie par le règlement et va donc permettre de créer des éléments techniques de grande hauteur susceptibles d'avoir un impact sur le paysage y compris le paysage lointain.</p> <p>Ces installations resteront toutefois limitées en nombre et en emprise au regard de leur vocation et de leur nature. Les coupes présentées ci-après permettent de simuler l'implantation de plusieurs de ces éléments techniques (antennes, silos, etc.) dans la zone d'activités. Elles permettent d'évaluer un impact modéré de ces installations dans le paysage notamment au regard de l'insertion de la zone au cœur d'un réseau routier dense (A87 et son échangeur, RD160) et de la présence d'espaces boisés en pourtour de la zone (notamment la forêt de Beaulieu en lisière nord et est).</p> <p>La modification n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les paysages.</p>
Activité agricole	<p>La modification du règlement écrit porte exclusivement sur une zone sans vocation agricole (zone à urbaniser à vocation d'activités économiques).</p> <p>La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur l'agriculture.</p>
Déplacements	<p>L'adaptation apportée au règlement écrit n'est pas susceptible, par elle-même, de modifier les modes de déplacements existants sur la commune ou d'accroître les flux de circulation.</p> <p>La modification n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les déplacements.</p>
Risques et nuisances	<p>La zone 1AUya concernée par la modification est localisée à l'écart de toute zone soumise à risques ou nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hors zone inondable identifiée dans le cadre de l'atlas des zones inondables du Layon, les zones inondables étant limitées aux abords immédiats du Layon en limite sud du territoire communal, - hors zone concernée par un risque d'éboulement ou d'effondrement (mouvement de terrain), - hors zone concernée par le risque lié au tracé d'une canalisation de gaz, - à l'écart de tout secteur d'information sur les sols ou de sites pollués ou potentiellement pollués, <p>La zone est concernée par un risque sismique d'aléa faible, un risque « radon » de potentiel fort (catégorie 3) et un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Il est rappelé que ces risques n'affectent pas la constructibilité de la zone mais nécessitent la mise en œuvre de mesures constructives particulières permettant de limiter les effets négatifs liés au risque.</p> <p>La zone d'activités recense par ailleurs plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement liées à la nature et à l'importance de certaines activités présentes dans la zone. Pour ces installations, une législation spécifique s'applique et permet de limiter les risques et nuisances générées par les activités concernées.</p> <p>L'adaptation apportée au règlement écrit de la zone 1AUya1 n'est pas susceptible d'accroître significativement les risques existants identifiés sur le territoire (inondation, séisme, radon, retrait-gonflement des argiles). Elle n'est pas non plus, par elle-même, de nature à autoriser des activités susceptibles de générer des nuisances majeures.</p> <p>La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les risques et nuisances.</p>
Santé humaine	<p>Les adaptations apportées au PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne sont pas susceptibles d'accroître les émissions de polluants ou des nuisances olfactives liées aux déplacements ou à des activités, - ne sont pas susceptibles d'induire une exposition accrue de la population à des nuisances sonores ou à des substances allergènes, - ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité existante des eaux et des sols. <p>La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la santé humaine.</p>

Carte n°1

Situation de la zone 1AUya1 par rapport aux périmètres environnementaux sur le territoire communal



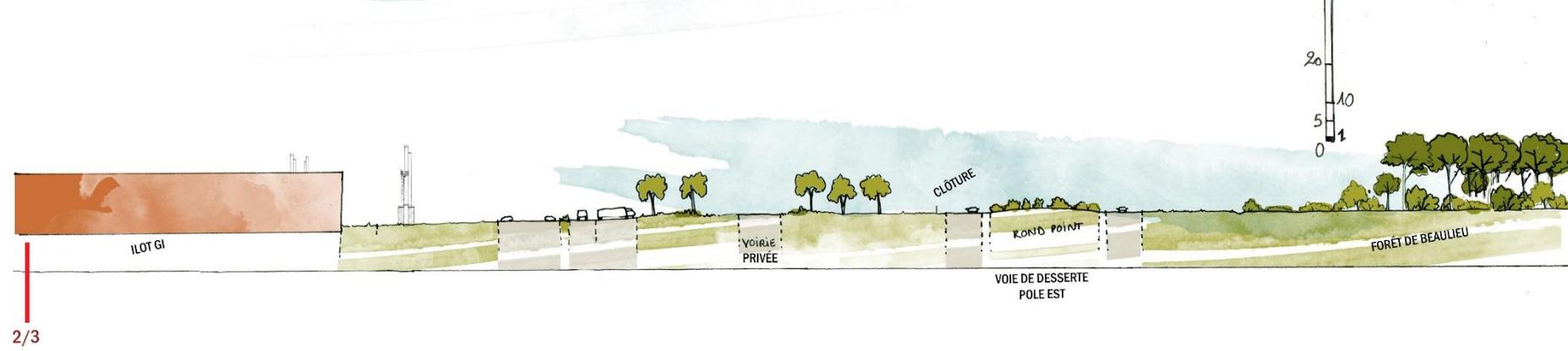
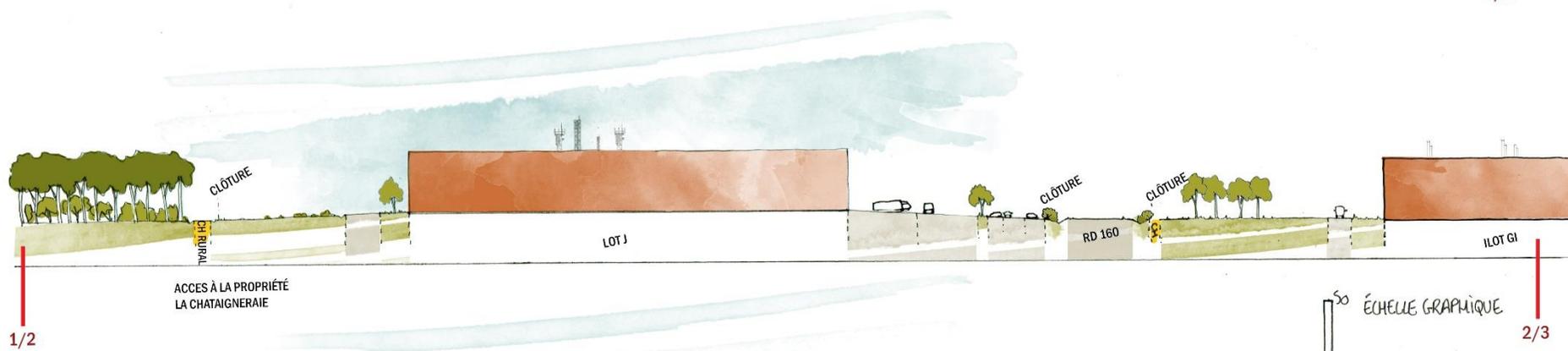
Carte n°2
Situation de la zone 1AUya1 par rapport aux périmètres patrimoniaux sur le territoire communal



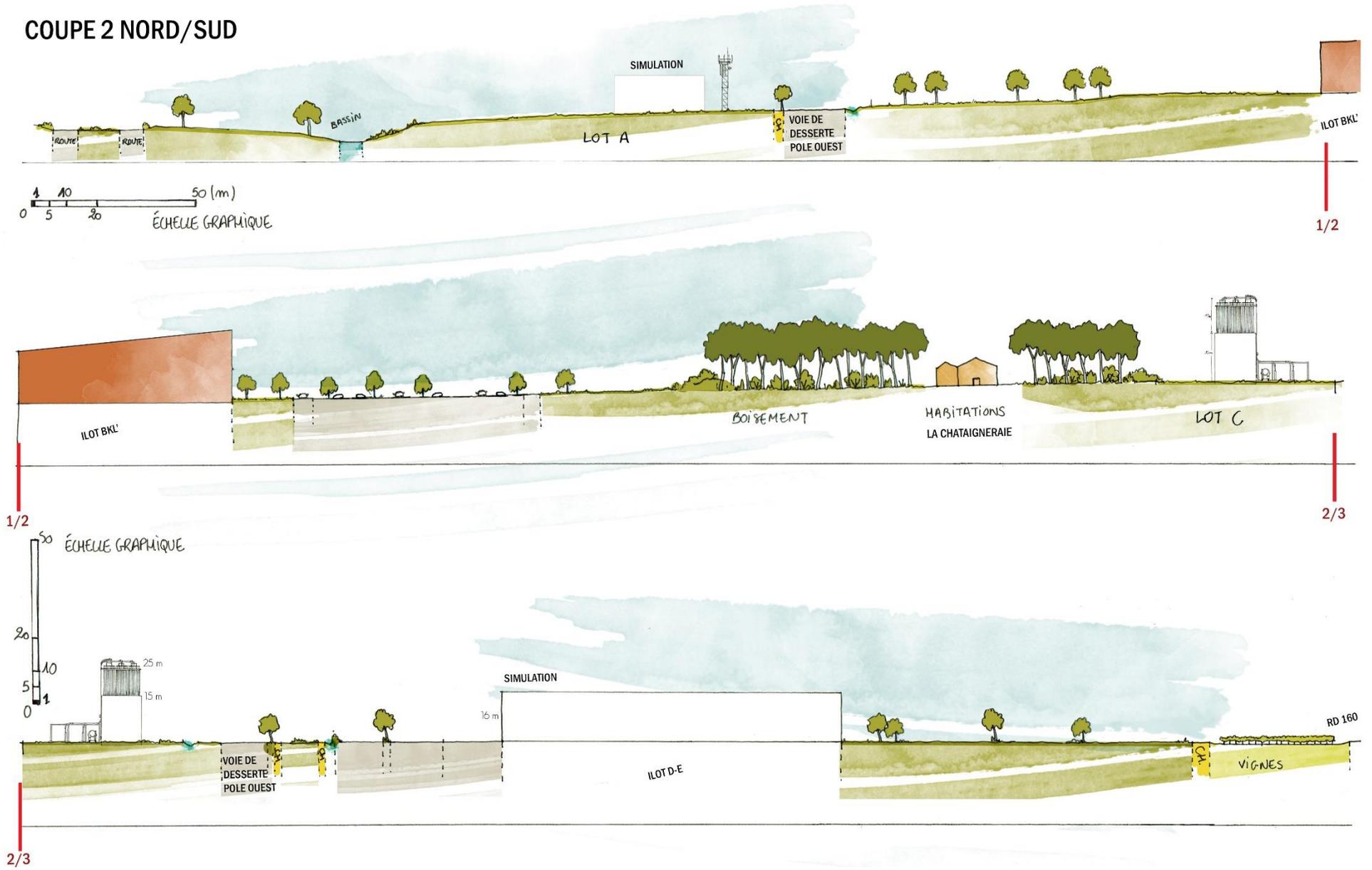
La cartographie ci-contre localise les coupes présentées en pages suivantes et permettant de simuler l'intégration des éléments techniques de grande hauteur au sein du parc d'activités du Layon.



COUPE 1 OUEST/EST



COUPE 2 NORD/SUD



Etudes d'incidences sur les zones Natura 2000

Le territoire communal de Beaulieu sur Layon est concerné par la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » rattachée au réseau européen Natura 2000 (cf. carte n°1 ci-avant).

Ce site Natura 2000 est localisée à environ 1 km au sud du parc d'activités du Layon. Il couvre une surface globale de 16522 ha et intègre l'ensemble de la vallée de la Loire (de Nantes aux Ponts-de-Cé) et celles de certains de ses affluents dont le Layon jusqu'à la limite communale entre Beaulieu-sur-Layon et Faye-d'Anjou (commune déléguée de Bellevigne en Layon).

Au sein de cette zone Natura 2000, coteaux, prairies sèches ou humides, forêts alluviales, marais et diverses zones humides constituent ensemble une mosaïque de milieux naturels abritant diverses espèces floristiques et faunistiques. Fruit d'une longue et lente évolution, cet équilibre naturel est aujourd'hui subordonné aux différentes activités humaines, structurant le territoire au fil des siècles à travers l'agriculture, les industries, les zones urbaines, les échanges terrestres et fluviaux.

Considérant que :

- la zone 1AUya1, objet de la modification est située à environ 1km au nord du site Natura 2000 identifié sur le territoire communal,
- la zone 1AUya1 est localisée, pour l'essentiel de son périmètre, dans le bassin versant du Louet, cours d'eau rattaché au site Natura 2000 à environ 6km de la zone d'activités,
- la zone 1AUya1 est une zone d'ores et déjà aménagée et partiellement construite,
- la modification apportée au règlement écrit de la zone n'est pas susceptible, par elle-même, de conduire à une augmentation de l'artificialisation des sols au sein de la zone,
- l'adaptation apportée au règlement écrit conserve un caractère très limité,

la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur le site Natura 2000.

Département du MAINE-ET-LOIRE
Commune de BEAULIEU SUR LAYON

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-1-

RAPPORT DE PRESENTATION

ETAPE	
ARRETE LE :06/12/2007	APPROUVE LE : 05/11/2007

SOMMAIRE

1ère partie	DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET ENJEUX	1
Chapitre 1	PRESENTATION DE LA COMMUNE -----	2
	• Contexte général	3
	• Rappel historique	5
	• Les voies de communication	8
	• Les structures intercommunales et associatives	12
	• La desserte sanitaire	15
Chapitre 2	L'ANALYSE STRUCTURELLE-----	17
	• L'analyse démographique	18
	• L'analyse socio-économique	28
	• L'analyse du logement	36
Chapitre 3	L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT -----	17
	• Le cadre physique	44
	• L'analyse paysagère	52
	• L'analyse urbaine	80
	• L'analyse architecturale	89
Chapitre 3	LES ENJEUX -----	100
	• Les enjeux écrits	101
	• Les enjeux cartographiques	102
2ème partie	JUSTIFICATION DU PADD ET DES CHOIX REGLEMENTAIRES ET GRAPHIQUES	106
Chapitre 1	EN TERME ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL-----	107
Chapitre 2	EN TERME DE DEMOGRAPHIE ET D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT-----	109
Chapitre 3	EN TERME D'ECONOMIE ET D'ANIMATION – équipements, services et commerces – -----	111
Chapitre 4	EN TERME URBAIN ET D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE -----	116
Chapitre 5	EN TERME D'INFRASTRUCTURES... – transports, dessertes et réseaux – -----	120

3ème partie	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENTS D'URBANISME	122
Chapitre 1	VALORISER LES ENTITES NATURELLES ET PRESERVER LE PATRIMOINE ----	123
Chapitre 2	ACCUEILLIR ET DIVERSIFIER LA POPULATION COMMUNALE -----	130
Chapitre 3	SOUTENIR LA CROISSANCE ECONOMIQUE -----	135
Chapitre 4	POURSUIVRE LA QUALIFICATION URBAINE -----	142
Chapitre 5	AMELIORER LES CONDITIONS DE TRANSIT ET DE CIRCULATIONS INTERNES-----	146
Chapitre 6	INTEGRER LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DANS L'ENSEMBLE DU PROJET -----	149
4ème partie	INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES A LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	152
Chapitre 1	SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES -----	153
Chapitre 2	JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET LE PLU -----	160
Chapitre 3	COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX -----	163
Chapitre 4	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. & PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT -----	170

Département du MAINE-ET-LOIRE
Commune de BEAULIEU SUR LAYON

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-1-

RAPPORT DE PRESENTATION

1^{ère} Partie
Diagnostic, Etat Initial et Enjeux

ETAPE

ARRETE LE :06/12/2007

APPROUVE LE : 05/11/2007

COMMUNE DE BEAULIEU SUR LAYON

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET ENJEUX

|
1

Chapitre 1	PRESENTATION DE LA COMMUNE
Chapitre 2	L'ANALYSE STRUCTURELLE
Chapitre 3	L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT
Chapitre 4	LES ENJEUX

CHAPITRE 1

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1 – CONTEXTE GENERAL

1.2 – RAPPEL HISTORIQUE

1.3 – LES VOIES DE COMMUNICATION

2

1.4 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES
& ASSOCIATIVES

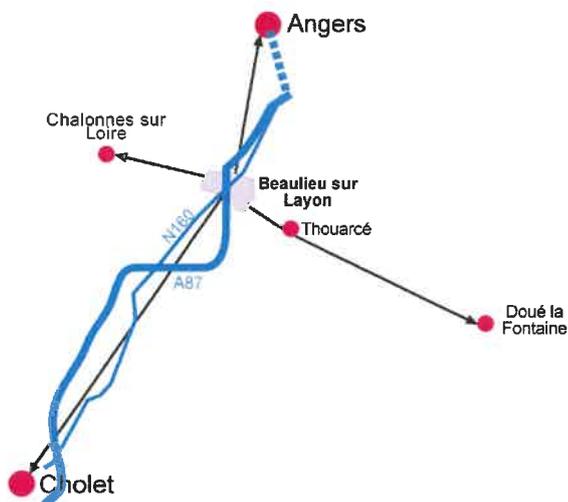
1.5 – LA DESSERTE SANITAIRE

1.1 CONTEXTE GENERAL

1.1.1 DONNEES DE CADRAGE

Beaulieu sur Layon, au Nord du Canton de Thouarcé, est située dans la partie Sud du département de Maine et Loire, dans l'arrondissement d'Angers.

LE TERRITOIRE COMMUNAL



- ✓ N° I.N.S.E.E. : 022
- ✓ 1278 hectares.
- ✓ **1069 habitants en 1999** population dite "sans double-compte"; et **1314 habitants** au recensement d'octobre 2005

Le territoire communal présente un découpage quasi-rectangulaire, délimité au Sud par la rivière du Layon.

La commune est distante de 10 Km environ du chef-lieu de Canton, Thouarcé. Elle se situe à 20 Km d'Angers et à 40 Km de Cholet.

Beaulieu sur Layon est traversée par la RN 160 et par l'A87 qui relie entre autre ces trois villes.

Les éléments naturels (topographie, hydrographie...) ont joué un rôle important dans la localisation de l'occupation humaine. Ainsi l'urbanisation est-elle concentrée sur le coteau.

Les deux principaux villages sont situés en limite des coteaux du Layon et du plateau Nord (Le Breuil et Pierre-Bise) ainsi que dans la vallée du Layon, au niveau d'un point de franchissement du cours d'eau (Pont Barré).

1.1.2 BEAULIEU, AU CŒUR DU PAYS DU LAYON

A l'Ouest de l'axe Angers, Doué-la-Fontaine, Montreuil-Bellay, de part et d'autre de la rivière Layon, s'étire une région qui produit l'un des plus fameux vins d'Anjou : le coteau du Layon.

Le Layon marque une frontière des zones d'influence entre les royalistes et les républicains. Ainsi la culture est-elle très différente une fois la rivière passée, vers le pays des Mauges.

Géographiquement, la région est faite de collines plus ou moins escarpées, particulièrement bien exposées au midi. L'appellation du Coteau du Layon recouvre 25 communes. Six d'entre elles (Faye d'Anjou, Rablay sur Layon, Rochefort sur Loire, Saint Aubin de Luigné, Saint Lambert du Lattay ainsi que Beaulieu sur Layon), vu la qualité de leur production, ont le droit d'y adjoindre le nom « village ».

La méthode de vendange, longue et très artisanale, explique les faibles rendements et donc le coût élevé des vins des Coteaux du Layon.

1.2 RAPPEL HISTORIQUE

1.2.1 L'ORIGINE DE BEAULIEU SUR LAYON

(référence : texte extrait des documents « Le patrimoine des communes du Maine et Loire, Tome II, édition Flohic, 2001 » et « Beaulieu sur Layon, L. Gourdon, 1995 »]

Les premières traces d'occupation humaine remontent à l'époque préhistorique comme l'attestent le Dolmen de la Pierre Couverte, des haches néolithiques ou le lieu-dit Pierre-Bise.

LE DOLMEN DE LA PIERRE COUVERTE



Ce dolmen est de forme polygonale, de type angevin. Il se compose de cinq pierres, une sixième ayant été détruite. Ce petit dolmen a une chambre de 2,45 mètres sur 1,35 mètre.

Il est situé au Sud-est de la commune, à proximité immédiate de la route de Faye et atteste que la vallée du Layon a été habitée dès l'époque préhistorique.

Des vestiges gallo-romains et la présence signalée d'une voie romaine apportent la preuve que la civilisation romaine avait pénétré sur le territoire communal.

Avant les grands défrichements du XI^{ème} siècle, la forêt du Lattay couvrait le pays. Aujourd'hui, la Chapelle et le Pont Barré sont les seuls vestiges.

Jusqu'en 1768, Beaulieu dépendait de Saint Lambert du Lattay et la châtellenie relevait de l'abbaye du Ronceray à Angers.

A l'époque de la Révolution française, la célèbre bataille de l'année 1773 au niveau du Pont Barré, témoigne d'un événement marquant de l'histoire des guerres de Vendée.

LE PONT BARRE



Le pont Barré, dont les parties les plus anciennes datent du XIII^{ème} siècle, doit son nom au poste de gabelle qui en contrôlait autrefois l'accès.

Une croix de fer forgé commémore la bataille de 1773.

Aujourd'hui, Pont Barré est un site inscrit et dispose de la présence d'une réserve naturelle.

1.2.2. BEAULIEU SUR LAYON : L'ERE INDUSTRIELLE

A la suite de la découverte d'un gisement commence une période industrielle qui durera un siècle, jusqu'au début du XX^{ème} siècle. L'industrie est alors principalement basée sur l'extraction houillère et l'exploitation de chaux. Cette période prospère sur le plan économique est doublée d'une forte croissance démographique. Le pic de population a été atteint en 1866, année durant laquelle la commune comptait 1226 habitants.

① L'industrie houillère

Dès la moitié du XVIII^{ème} siècle, la Compagnie des mines de Saint Georges de Châtelaion extrayait le charbon de son sous-sol. Les sondages effectués sur les coteaux entre Chalonnnes et ces mines ayant été concluant, un décret impérial concéda l'exploitation des mines de charbon qui se trouvent entre le Layon et La Loire, de Beaulieu à Chalonnnes, en 1805.

Le premier puits exploité fut ouvert en 1820 au « Piquet », non loin des planches. Ce n'est que vers 1844, lorsqu'un deuxième puit fut ouvert, que l'industrie houillère connut sa pleine activité. Les bâtiments à flanc de coteaux, près du chemin de Chanzeaux, existent encore. Ils se composent de locaux d'habitation ainsi que de machineries.

Tout le charbon extrait s'expédiait par voie de terre, le Layon n'étant plus navigable. Vers 1850, les mines produisaient annuellement environ 112.000 hectolitres de charbon.

② L'industrie chauxfournière

6

Le premier four à chaux fut construit vers 1807 au lieu-dit « La Thébauderie ». La chaux était utilisée comme engrais ou en mortier.

L'impulsion de l'industrie chauxfournière débuta avec la construction d'un important four à chaux dénommé Saint Eutrope vers 1820. Il se situe à l'emplacement de l'actuelle table d'orientation.

L'industrie chauxfournière disparue en même temps que l'industrie houillère, vers 1900. Les fours de la Thébauderie et de Saint Eutrope furent démolis.

L'économie de Beaulieu sur Layon a également été marquée à cette époque par la présence d'une tuilerie-briqueterie aux abords de la forêt de Beaulieu ainsi que par l'activité meunière. Aujourd'hui, aucune trace ne subsiste de la briqueterie et tous les moulins (10 au total) sont plus ou moins dégradés.

1.2.3. BEAULIEU SUR LAYON, TERRE DE VIGNOBLE



LE PAYSAGE TRADITIONNEL DE VIGNOBLE

Nous venons de voir que les différentes industries qui s'étaient développées sur la commune n'avaient pas subsisté puisqu'elles s'éteignirent au cours du XIXème siècle.

En 1789, seule la vigne occupait une place prépondérante sur le territoire. La géologie, la présence de houille, l'orientation Est-ouest des coteaux ainsi que la douceur du climat angevin ont favorisé le développement d'une agriculture basée quasi exclusivement sur le vignoble. Ainsi en est-il de la réputation de la commune pour la production de vins remarquables. Les Hollandais constituaient de gros importateurs. Le vin s'en allait par voie de terre jusqu'à la Loire, soit aux Ponts-de-Cé, soit à Juigné.

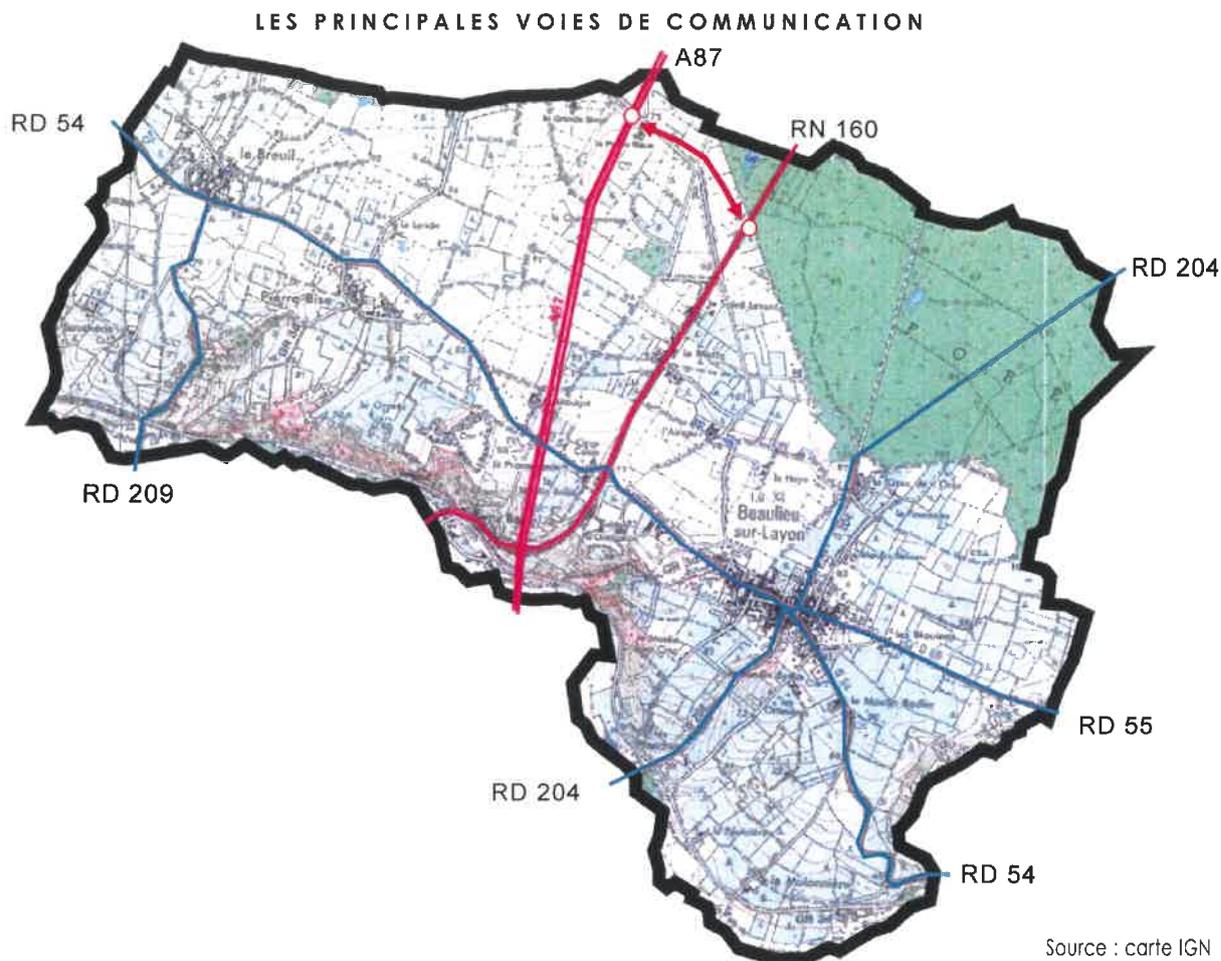
La culture de la vigne connut une régression dans les années qui suivirent l'insurrection vendéenne. Ce n'est que vers 1831 que la vigne a de nouveau occupé la moitié du territoire communal.

Elle fut de nouveau détruite en 1875 par le phylloxera. Le vignoble fut alors reconstitué par des cépages greffés sur des plants américains.

7

1.3. LES VOIES DE COMMUNICATION

1.3.1. LA DESSERTE EXTRACOMMUNALE



Le réseau ferroviaire n'existant plus aujourd'hui, la commune de Beaulieu sur Layon s'appuie principalement sur une desserte routière.

La commune bénéficie d'un réseau routier important, d'autant plus depuis l'ouverture de l'autoroute A87 en 2001 et de la présence d'un échangeur au Nord de la commune. Ainsi Beaulieu est-elle desservie par des axes d'importance départementale mais aussi nationale :

- ✓ Dans le sens Nord-sud, l'**A87** Angers-Cholet raccorde la commune à des villes du Sud de la France, notamment à la Roche sur Yon et à Bordeaux.
- ✓ Parallèlement, la **RN 160** Angers-Cholet permet une desserte directe jusqu'aux Sables d'Olonne.

Ces deux voies constituent une césure, d'orientation Nord Sud, majeure au sein du territoire.

Par ailleurs, étant classées à grande circulation, les constructions doivent donc être implantées à 100 mètres au minimum de part et d'autres de l'autoroute et à 75 mètres

minimum pour la route nationale en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. La RN comptait un trafic jour de 13 109 véhicules en 2000 dont 15% de poids lourds, au nord du territoire communal.

**EVOLUTION DE LA MOYENNE JOURNALIERE DU TRAFIC ROUTIER SUR LA RD 54 A
L'ENTREE OUEST DU BOURG ENTRE 1993 ET 2000**

Année	Trafic journalier	Evolution
1993	3615	-5,00%
1995	3432	
		12,60%
1997	3864	
		8,50%
2000	4193	

Source : DDE 49

Le trafic routier est en hausse constante sur la RD 54 en entrée ouest du bourg depuis 1995 (passage de 3432 véhicules/ jour en moyenne en 1995 à un trafic moyen de 4193 Véhicules/jour en 2000). Le trafic est interne à la commune, mais aussi externe, drainant le territoire du Layon (Valanjou, Vihiers...) ainsi que le Sud-est du département (Doué la Fontaine, Montreuil Bellay).

- ✓ En parallèle de ces deux axes à grande circulation, la **RD 204** qui traverse le bourg du Nord au Sud,
- ✓ Dans le sens Est-ouest, la **RD 54** assure la liaison entre Vihiers et Chalonnes sur Loire ; elle supportait un trafic jour de l'ordre de 1973 véhicules en 2000, sur sa section ouest.
- ✓ Depuis le bourg, la **RD 55** va en direction de Doué la Fontaine. Elle assure une continuité avec la RD 54, en suivant la ligne de rupture Nord du coteau.

L'ensemble de ces voies se concentre dans le centre-bourg. Ce phénomène classique de convergence dessine un réseau viaire de type rayonnant, suivant lequel le tissu urbain s'est développé.

- ✓ Par ailleurs, la **RD 209** permet la liaison entre le village du Breuil à l'Ouest et la commune de Saint Lambert du Lattay.

1.3.2 LA DESSERTE LOCALE

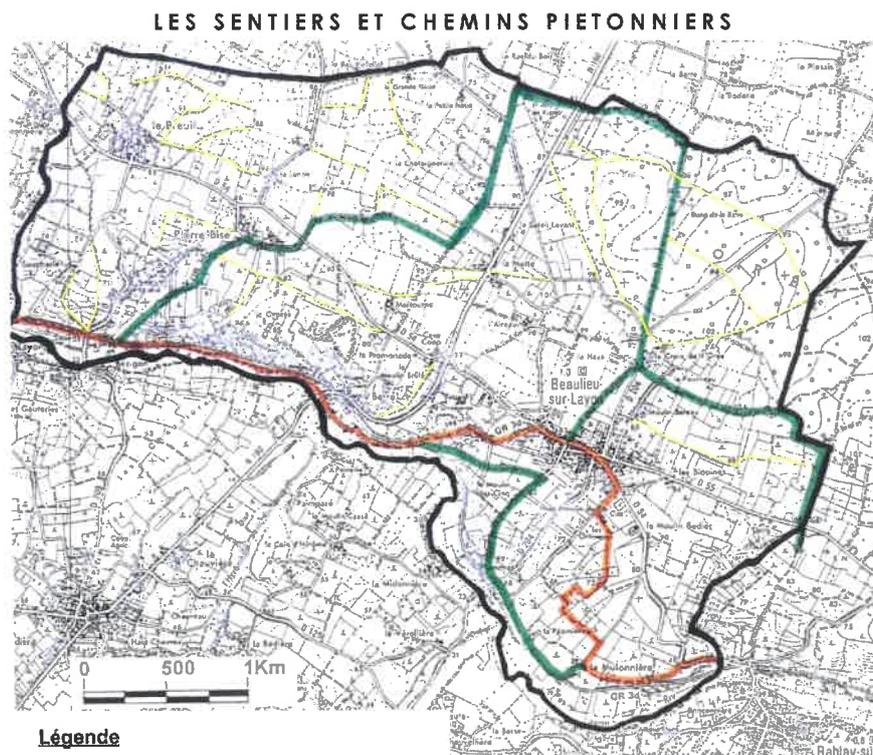
① Les voies communales

La route nationale n°160 et l'autoroute n°87 marquent une zone de frontière dans l'organisation viaire de la commune :

- à l'Ouest, le maillage viaire est très peu dense et limite les possibilités de desserte interne. Cela s'explique par l'organisation spatiale des zones d'habitation qui sont de type groupé. Ainsi les bouclages existent-ils essentiellement au niveau des villages du Breuil et de Pierre-Bise.
- A l'Est, la distribution en étoile à partir du bourg est relativement dense. Cependant, le maillage ne permet pas une desserte optimale. En effet, le manque de liaison entre les différentes « branches viaires » empêche un maillage en « toile d'araignée ». Au Sud-est néanmoins, les bouclages sont plus facilités par la présence de voies communales perpendiculaires aux routes départementales 54 et 55 et à la voie parallèle au Layon.

Globalement sur l'ensemble du territoire communal, la liaison Est-ouest est essentiellement assurée par la RD 54.

② Les chemins piétonniers



Source : Rapport de présentation du Plan d'occupation des sols

La commune de Beaulieu sur Layon dispose de sentiers inscrits au Plan départemental des Itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR).

Le plus important est le GR 3d qui longe le Layon. Son tracé s'étend donc au-delà des limites communales.

Par ailleurs, Beaulieu est aussi dotée de sentiers de petite randonnée qui s'inscrivent davantage au sein du territoire de la commune.

Enfin, d'autres cheminements piétons peuvent être répertoriés. Il s'agit principalement de percées permettant d'irriguer les parcelles agricoles et de vignoble, non desservies par des voies communales ou départementales. Hormis quelques chemins formant des bouclages, la plupart constituent des embranchements en impasse.

1.4 LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES ET ASSOCIATIVES

1.4.1. LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de Beaulieu sur Layon adhère à plusieurs structures et groupements intercommunaux de compétences et d'assises géographiques et administratives différentes.

① La Communauté de communes des Coteaux du Layon



Source : données Mairie

La Communauté de communes fut créée en 1993. Elle rassemble une dizaine de communes : Aubigné sur Layon, Beaulieu sur Layon, Champ sur Layon, Chavagnes les Eaux, Faveraye-Machelles, Faye d'Anjou, Martigné-Briand, Notre Dame d'Alençon, Rablay sur Layon et Thourarcé. La quasi-totalité de ces communes est traversée par le Layon.

La Communauté de communes exerce deux compétences obligatoires que sont l'aménagement de l'espace et les actions de développement économique, ainsi que dix compétences optionnelles :

- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- l'élimination des déchets,
- la gestion de la voirie,
- les équipements à caractère intercommunal dans les domaines sportif et culturel,
- la politique en faveur de l'habitat et des actions de réhabilitation,
- les actions à vocation sociale, notamment l'hébergement des personnes âgées,
- le service incendie et secours,
- les actions dans le domaine scolaire,

- la réalisation des contrôles de sécurité (rendus obligatoires par la loi pour les équipements communaux et intercommunaux),
- les activités culturelles d'intérêt communautaire.

② Le canton de Thouarcé

Le canton compte 17 communes à savoir : Les Alleuds, Brissac-Quincé, Champ sur Layon, Chanzeaux, Charcé-Saint-Ellier sur Aubance, Chavagnes, Faveraye-Machelles, Faye d'Anjou, Luigné, Notre Dame d'Allençon, Rablay sur Layon, Saint Lambert du Lattay, Saulgé l'Hôpital, Thouarcé, chef-lieu de canton, Valanjou et Beaulieu sur Layon, localisée au Nord-ouest.

③ Le Pays du Layon-Lys-Aubance

Le Pays du Layon Lys Aubance a été créé sur arrêté préfectoral en 1997.

Trois structures en sont partenaires. Il s'agit :

- Du **Syndicat intercommunal du Pays Layon Lys Aubance (SIPALLA)**, établissement public de coopération intercommunale, composé exclusivement d'élus. Le SIPALLA remplit un rôle de décideur et de gestionnaire.
- Du **Comité d'expansion**, association Loi 1901, composé à 50 % d'élus et à 50 % de professionnels, répartis en six commissions de travail (économie, agriculture et environnement, sociale-service aux personnes, habitat, tourisme, culture). Le comité est accompagné d'une équipe technique de 7 personnes. Il a un rôle de réflexion, de proposition, de montage d'opérations, d'animation et de suivi technique.
- De la **Mission locale**, association Loi 1901, composée d'élus, de représentants d'institutions, d'organismes économiques et sociaux et d'associations locales. Son rôle est l'accueil et l'insertion de jeunes demandeurs d'emploi.

13

Le périmètre d'étude comprend sept communautés de commune, dont trois en partie hors Pays : Loire Layon, Sud Loire, le secteur des Ponts-de-Cé, Brissac, les Coteaux du Layon, Layon Val d'Hyrôme et le Vihierois-Haut-Layon.

④ Le syndicat mixte de Schéma de cohérence territoriale « Loire-Layon-Lys-Aubance »

Le Syndicat mixte de Schéma de cohérence territoriale est un établissement public de coopération intercommunale. Il est constitué des EPCI et communes suivantes : la communauté de communes du Vihierois-Haut Layon, la communauté de communes des Coteaux du Layon, la communauté de communes Layon Val Hyrôme et la commune des Alleuds.

1.4.2. LES STRUCTURES ASSOCIATIVES

La commune bénéficie de structures d'accueil propices à l'exercice d'associations. Leur nombre relativement important démontre une certaine solidarité intergénérationnelle et un attachement au cadre de vie rural. Cette dimension de l'activité communale participe amplement à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de Beaulieu sur Layon.

Associations de la commune Source : mairie de Beaulieu sur Layon	
Sports et Loisirs	Divers
Association rencontre animation jeunesse	Office de Tourisme et Syndicat d'Initiatives
Cercle Saint Joseph (Boule de Fort, Ping-pong, belote)	Association des parents d'élèves de l'école publique
Association Guynemer Cigognes, section Gym, basket et badminton	Association communale de chasse agréée
Campa forme, centre de remise en forme	Union nationale des combattants d'Afrique du Nord et des prisonniers de guerre
Ecole de musique	Association de veuves et chefs de famille
Bibliothèque municipale	Amicale des donneurs de sang bénévoles
Tennis de table Rochefort-Beaulieu	Beaulieu Solidarité Roumanie
	Amicale des sapeurs pompiers
Social	Association civique
Aide à domicile en milieu rural : service d'aide aux personnes âgées et service travailleuses familiales.	Relai paroissial (paroisse de Notre Dame du Layon Val Hyrôme)
Familles rurales	Association des parents d'élèves école Saint Louis
Club « Le Bon Accueil »	Association des commerçants et artisans
	Syndicat des viticulteurs

1.5. LA DESSERTE SANITAIRE

1.5.1 LE RESEAU D'EAU

① Eaux potables

La commune appartient au Syndicat intercommunal d'Alimentation en eau potable de la région du Layon.

Le service d'eau potable du Syndicat est exploité en délégation, par affermage. Le fermier est la SAUR. Les prestations qui lui sont confiées sont le fonctionnement, la surveillance et l'entretien de toutes les installations d'eau potable du Syndicat, la relève des compteurs, la mise en service des branchements, la facturation ainsi que le renouvellement à l'identique des appareils électromécaniques, de traitement, des branchements et des compteurs. En contrepartie, la collectivité a la charge du renouvellement des ouvrages de génie civil et des canalisations ainsi que la réalisation de nouveaux investissements.

La ressource en eau provient de la nappe alluviale de la Loire, à Rochefort sur Loire. La commune achète ponctuellement de l'eau au Syndicat Eaux de Loire (production du site de Montjean sur Loire). La qualité de l'eau distribuée répond aux critères de potabilité en vigueur.

② Eaux usées

La commune est dotée d'une station d'épuration, construite en 1981 et localisée au Sud du bourg, à hauteur du lieu dit du Clos des Ortinières. D'une capacité de 650 équivalents habitants, elle permet d'assurer le traitement des eaux usées provenant de l'agglomération. Le volume des effluents traités, faute de débitmètre à la station, ne peut être mesuré. Le traitement se fait par un système de boues activées.

15

La commune, parallèlement à l'étude de révision de son PLU a établi un schéma d'assainissement. Outre l'élaboration d'une programmation en matière de raccordement au réseau d'assainissement collectif sur l'agglomération et la mise en place d'un système semi-collectif sur le village du Breuil, le zonage d'assainissement a mis en lumière l'insuffisance de la station (surtout en période de vendange) et la nécessité de revoir les capacités et la qualité des traitements.

③ Eaux pluviales

La collectivité est dotée d'un réseau séparatif couvrant une partie du bourg. Le restant du territoire est couvert d'un réseau de fossés.

Si la rivière du Layon constitue l'exutoire naturel principal, son affluent « La Coulée » joue le rôle de collecteur intermédiaire notamment pour tout le secteur du bourg de BEAULIEU.

L'ensemble représente des exutoires naturels des eaux pluviales.

Dans la majeure partie du territoire communal, les effluents s'évacuent indirectement par les fossés ou les ruisseaux.

1.5.2. LA COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La gestion des ordures ménagères est effectuée en régie par le Syndicat mixte pour le traitement des ordures ménagères du Sud-saumurois. L'ensemble du tonnage collecté est dirigé vers l'usine de compostage de Doué-la-Fontaine.

Depuis 2002, le tri sélectif des déchets a été mis en place sur la commune. Les déchets recyclables sont collectés en porte à porte et en trois flux distincts : le verre, les journaux, magazines et prospectus, les emballages légers (plastique, carton, briques alimentaires, boîte métalliques).

L'entreprise Grandjouan Onyx effectue la collecte des emballages légers toutes les semaines et le verre une fois toutes les deux semaines. Deux associations d'insertion pour l'emploi localisées à Doué la Fontaine et à Montreuil Bellay effectuent la collecte des journaux une fois toutes les deux semaines.

Chaque foyer est équipé de 3 caissettes (une pour chaque flux) d'une capacité de 35 litres. En complément, les établissements publics ainsi que les commerçants disposent de bacs de 140 à 340 litres suivant les besoins.

CHAPITRE 2

L'ANALYSE STRUCTURELLE

AVERTISSEMENT

L'intérêt et la fiabilité des sources statistiques de l'INSEE (Institut National de la statistique et des études économiques) résident dans les très nombreux éléments pris en compte dans le cadre des recensements généraux de la population, et leur constance depuis plusieurs décennies. Leur usage permet la mise en perspective des principales tendances évolutives.

Pour autant, l'importance des intervalles entre les recensements ne permet pas toujours de saisir les variations à plus court terme, parfois fortes, et dont l'impact est souvent vivement ressenti. Par ailleurs certains chiffres ne sont plus communiqués à cause du « secret statistique » de la Loi Informatique et Liberté. C'est pourquoi l'analyse ici présentée fait appel à de nombreuses sources externes (état Civil, effectifs scolaires, études Comité d'expansion, mairie, etc.) qui permettent de conforter et d'affiner les données de l'I.N.S.E.E..

Les données du recensement effectué en mars 1999, et partiellement en octobre 2005 sont également intégrées à l'analyse. Elles permettent de cerner les mouvements récents et globaux de la population communale ainsi que l'évolution du parc de logements.

17

2. 1 – L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

2. 2 – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

2. 3 – L'ANALYSE DU LOGEMENT

2.1 – ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

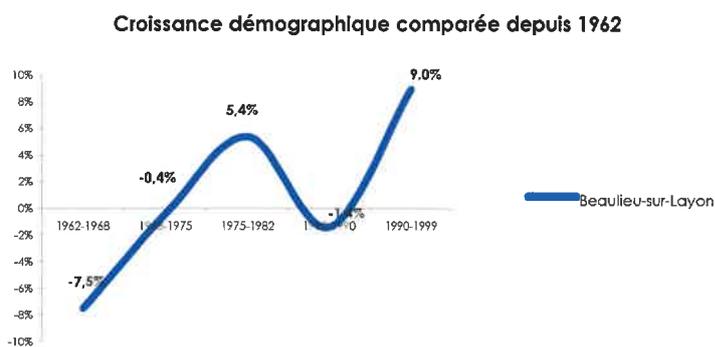
L'évolution démographique de la population traduit l'attraction et le dynamisme d'une commune. De ce point de vue, c'est aussi un indicateur précieux sur les potentiels que développe un territoire.

Nota : la population sans double compte (SDC) représente la population totale communale de laquelle ont été soustraites les personnes comptées deux fois n'habitant pas d'une manière principale sur la commune.

2.1.1. SCHEMA DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'UNE COMMUNE EN COURS DE PERIURBANISATION



Source : données INSEE-RGP



Source : données INSEE-RGP

18

Les évolutions de population laissent apparaître quatre périodes distinctes :

- **De 1962 à 1975 :** la croissance démographique est négative. La perte de population s'explique par une déprise rurale, phénomène de moins en moins intense en fin de période. En effet, de -7,5 % entre 1962 et 1968, la décroissance démographique est passée à - 0,4 % entre 1968 et 1975. Le début des années 1970 marque ainsi une période charnière dans l'évolution de la population.
- **De 1975 à 1982 :** Le départ de population s'essouffle et parallèlement la commune commence à bénéficier des effets du dynamisme de l'agglomération angevine. Cette période est ainsi marquée par l'entrée de Beaulieu dans l'aire d'influence d'Angers. La moindre pression foncière, le cadre de vie et l'utilisation croissante de l'automobile sont autant de facteurs qui ont contribué à ce développement (+5,4 % sur la période).
- **De 1982 à 1990 :** La croissance démographique connaît à nouveau un déficit que l'on peut expliquer principalement à travers l'analyse des mouvements migratoires. En effet, sur la période, le solde migratoire est négatif. Ce sont les moins de 20 ans qui connaissent une baisse de leur effectif. Ainsi leur nombre passe de 338 à 281 sur la période. Plus précisément, ce sont les 15-19 ans qui sont de moins en moins représentés (- 26 % entre 1982 et 1990).

En revanche, sur la période, la perte de population a pu être modérée grâce à des apports naturels importants. Ainsi, le solde naturel relativement élevé (34 naissances de

plus que de décès) a permis d'atténuer les effets des départs de population (- 14 habitants entre 1982 et 1990).

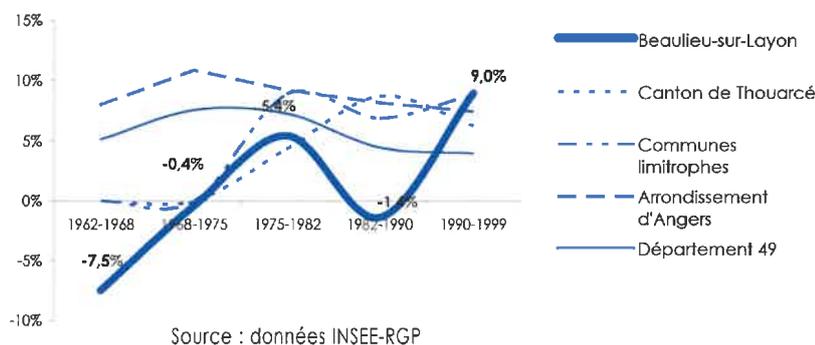
■ **De 1990 à 1999** : L'évolution de la croissance démographique connaît un renversement de tendance : la population augmente de manière rapide et brutale (+ 9 % sur la période). La commune atteint alors un niveau de population qu'elle n'avait pas connu depuis la fin du 19^{ème} siècle, à l'apogée de son ère industrielle (mines à charbon, four à chaux). Le phénomène de périurbanisation semble donc se poursuivre grâce au retour d'un niveau plus soutenu de la construction à partir de 1997, accompagné d'opérations de réhabilitation.

Les derniers chiffres du recensement d'octobre 2005 effectué par l'INSEE témoignent d'une nouvelle accélération du développement communal. La poussée immobilière et foncière du début de millénaire a nettement profité à la commune, qui atteint les 1314 habitants en 2005, soit une progression de 22% en 6 ans, soit 3.8% par an.

Cette accélération se répercute sur les différents indicateurs communaux : naissances et effectifs scolaires enregistrés par la collectivité, contribuant à redresser la courbe de variations annuelles.

2.1.2 ANALYSE COMPAREE DES CROISSANCES DEMOGRAPHIQUES

Croissance démographique comparée depuis 1962



■ Par rapport au canton :

La croissance démographique est en décalage. En effet, l'ensemble des communes du canton connaît un pic de croissance entre 1982 et 1990 alors que la hausse de population sur Beaulieu sur Layon a eu lieu sur la période précédente (1975-82). En fait, Beaulieu sur Layon fait partie des communes les plus au Nord du canton et a donc bénéficié du dynamisme angevin plus tôt.

La tendance a été inversée entre 1982 et 1990, Beaulieu ayant connu un départ de sa population entre 15 et 19 ans, tandis que l'ensemble du canton de Thouarcé était en période d'entrée dans la zone d'influence d'Angers.

20

■ Par rapport aux communes limitrophes :

Globalement, Beaulieu sur Layon suit la même dynamique. Cependant quelques différences existent :

- de 1975 à 1982, la croissance démographique est moins forte sur Beaulieu sur Layon,
- de 1982 à 1990, la commune connaît une perte de population alors que le mouvement est moins accentué sur l'ensemble des communes limitrophes qui connaissent seulement un essoufflement de leur croissance démographique.

Par conséquent, nous pouvons attester du positionnement de Beaulieu en deuxième couronne de l'agglomération angevine.

■ Par rapport à l'arrondissement et au département :

La croissance démographique de la commune est plus tardive et moins forte. Parallèlement, la hausse de population, au même titre que la baisse de la croissance démographique, est brutale.

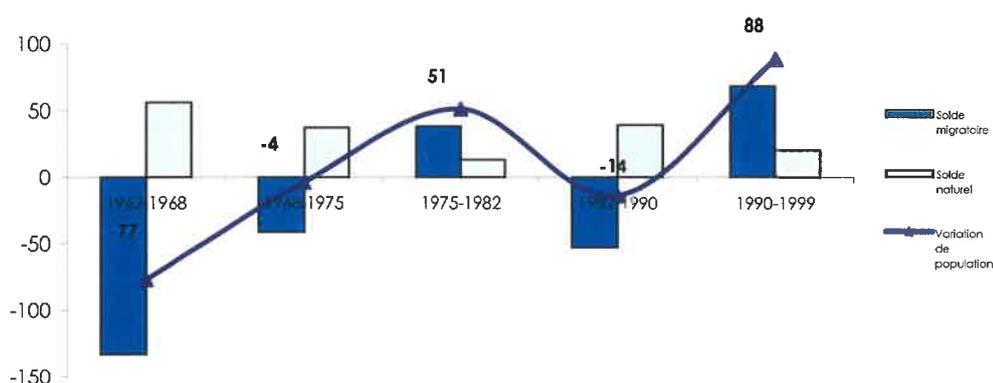
Aux vues des évolutions de population très marquées, la situation de la commune semble donc relativement atypique et atteste de sa localisation en limite de la zone d'influence de l'agglomération angevine.

2.1.3 LES COMPOSANTS DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Le solde naturel et le solde migratoire, en tant que composants de la croissance démographique, permettent d'appréhender les tendances structurelles qui influent sur l'évolution démographique communale générale.

① Des excédents migratoires, moteurs de la hausse démographique

Evolution des indicateurs démographiques de 1968 à 1999



Source : données INSEE-RGP

21

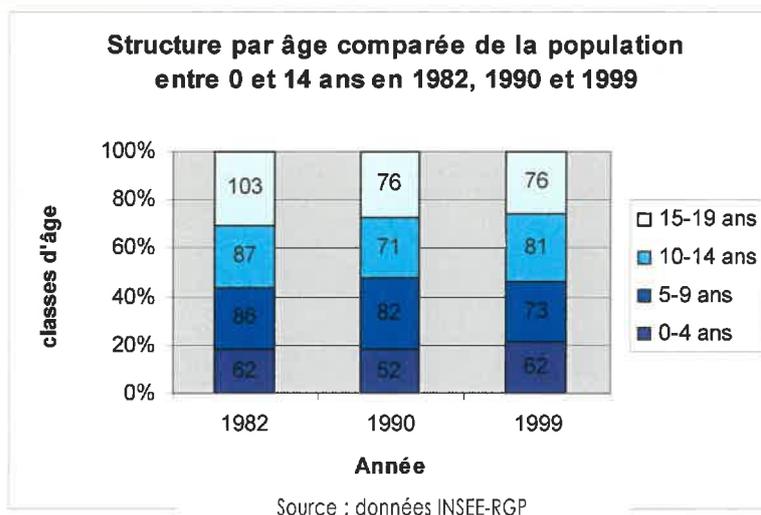
Les fluctuations de la croissance de population sont essentiellement dues aux mouvements du solde migratoire, le solde naturel ne jouant qu'un rôle secondaire. Ainsi les quatre périodes définies précédemment se retrouvent-elles dans l'analyse des migrations de population.

▪ **De 1962 à 1975** : La déprise rurale est marquée par un solde migratoire largement négatif en première moitié de période (133 départs de plus que d'arrivées entre 1962 et 1968). Sur la deuxième moitié de période, son intensité diminue : le renversement de la tendance démographique se prépare.

▪ **De 1975 à 1982** : L'entrée dans l'aire d'influence angevine est marquée par un retour à un solde migratoire positif.

▪ **De 1982 à 1990** : L'essoufflement de la croissance démographique s'explique par un solde migratoire à nouveau négatif.

En outre, la situation démographique semble contradictoire. En effet, la commune parvient à dégager un solde naturel largement positif, alors que dans le même temps, le solde migratoire apparaît très bas. L'analyse des personnes qui partent, de celles qui restent et qui arrivent permet d'apporter une explication.



En effet, les départs de population concernent essentiellement les jeunes entre 15 et 19 ans, nés sur la commune pendant la période précédente et qui se dirigent vers les centres urbains, plus adaptés aux populations étudiantes. Ainsi, la population entre 15 et 19 ans est passée de 30 % à 26 % de la population des moins de 20 ans entre 1982 et 1990.

Parallèlement, le solde naturel positif dénote la présence relativement importante des classes d'âge entre 30 et 40 ans.

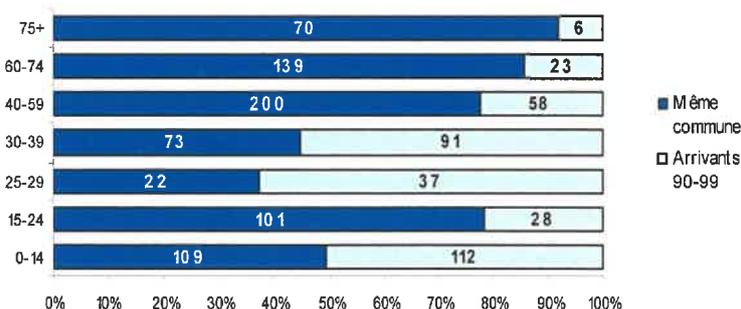
■ **De 1990 à 1999** : Le retour brutal à une croissance démographique positive a été possible grâce une arrivée massive de population sur la commune (voir paragraphe suivant sur les caractéristiques des nouveaux arrivants).

Toutefois, alors que le solde migratoire est largement positif, le solde naturel reste peu élevé et est en diminution par rapport à la période précédente. Cette situation s'explique par les nombres de naissances et de décès qui sont très proches sur la période et qui ne permettent pas de dégager d'excédents naturels importants (voir paragraphe 3).

Sans avoir les chiffres détaillés du recensement partiel de 2005, l'accélération de la croissance démographique laisse supposer, notamment au travers du rythme de construction neuve un développement important des apports migratoires.

② Les apports migratoires : une commune qui attire préférentiellement les 30-39 ans

Répartition des nouveaux arrivants par âge



L'analyse de la typologie par âge des nouveaux arrivants sur la commune permet de mettre à jour les catégories d'âge qui sont attirées sur la commune de

manière préférentielle.

⇒ La classe d'âge des **30-39 ans** représente le plus grand nombre de nouveaux arrivants (mis à part les 0-14 ans). Globalement, les 25-39 ans comptent 128 arrivants entre 1990 et 1999, ce qui explique l'importance de l'arrivée des enfants de moins de 14 ans. La commune semble donc attractive pour les jeunes couples avec enfants.

⇒ Les **25-29 ans** restés sur la commune entre 1990 et 1999 sont peu nombreux. Cette situation s'explique par le phénomène classique du départ des jeunes de plus de 15 ans des communes péri-urbaines vers les centres urbains. Ainsi les jeunes qui avaient entre 15 et 24 ans en 1990 ont quitté la commune. En effet, à cette date, la commune comptait 76 habitants entre 15 et 19 ans –chiffres non disponibles pour les 20-24 ans-. Sous l'effet du basculement entre les classes d'âge, le nombre des 25-29 ans encore sur la commune en 1999 est faible (22).

Ce constat est renforcé par le nombre de nouveaux arrivants entre 1990 et 1999 de 15 à 24 ans qui reste bas (28 nouveaux arrivants)

⇒ Les **40-59 ans** sont de loin les plus nombreux à être restés sur la commune entre 1990 et 1999, ce qui montre une stabilité de cette classe d'âge. Celle-ci peut s'expliquer, comme nous le verrons prochainement, par un fort pourcentage de propriétaires occupants qui s'accompagne d'une fidélisation des habitants à leur logement. Ainsi cette classe d'âge est-elle la plus représentée (près de 25 % de la population communale).

De plus, le nombre des nouveaux arrivants de cette classe d'âge est relativement significatif (58). Ces personnes au parcours résidentiel avancé ont probablement participé à la diminution du nombre de logements vacants entre 1990 et 1999 (-11), à travers des réhabilitations du bâti dans le bourg et les villages.

⇒ L'importance des **plus de 60 ans** (20% de la population totale) dénote l'amorce de vieillissement de la population. La réalisation du foyer logement pour personnes âgées « Madeleine Charbonnier » entre 1999 et 2003 vient renforcer ce phénomène.

③ Les apports naturels : une tendance à la hausse des naissances



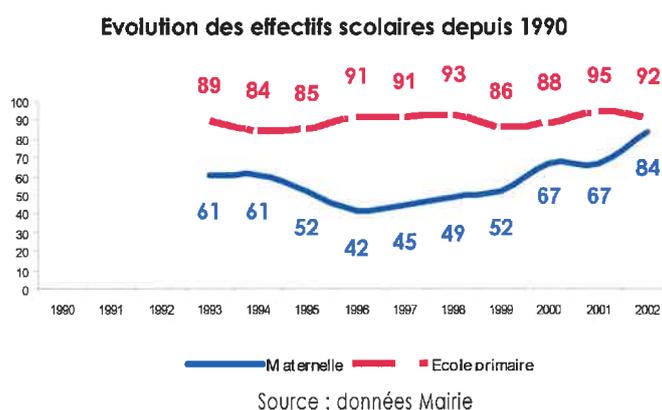
Source : données Mairie

Nous avons constaté, sur la période 1990-99, que le solde naturel était peu élevé aux vues de l'importance des flux migratoires sur la commune, notamment face à l'arrivée des 25-39 ans. Cela peut s'expliquer par le fait qu'entre 1993 et 1999, les nombres de naissances et de décès sont quasiment identiques et suivent une évolution parallèle. Ainsi l'excédent des naissances sur les décès est-il peu visible.

Depuis 1999, nous pouvons constater que le solde naturel a retrouvé un niveau qui va dans le sens de flux migratoires croissants, puisque le nombre de naissances est plus élevé et se détache de l'évolution du nombre de décès. Ainsi la dynamique naturelle de croissance de population se confirme.

L'écart entre les 2 courbes a même tendance à s'amplifier traduisant une natalité de plus en plus vive sur la commune alors que le décès se stabilisent.

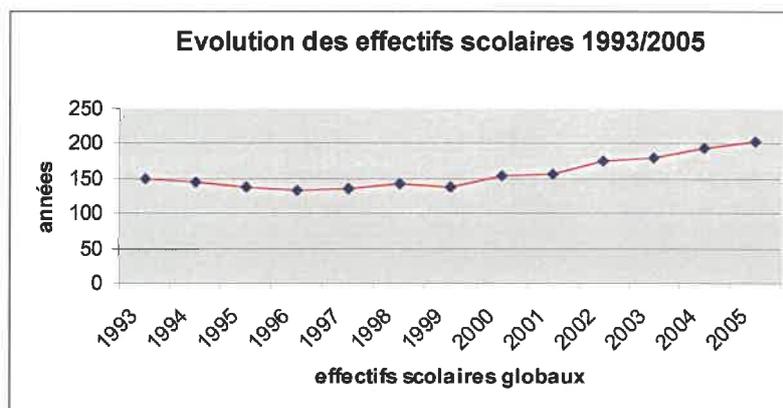
④ Une répercussion entamée sur les effectifs scolaires



L'arrivée de population depuis 1990, qui concerne préférentiellement les 25-39 ans (au total environ 60 couples supplémentaires), ne semble pas avoir eu de répercussion proportionnelle sur les effectifs scolaires de 1990 à 1999.

En effet, de 1990 à 1999, les effectifs des écoles primaires ont connu une certaine stagnation (différence de 8 inscriptions entre l'effectif le plus bas et l'effectif le plus élevé). Ce décalage peut s'expliquer par une hausse de 10 enfants entre 10 et 14 ans de 1990 à 1999, doublée d'une baisse du nombre des enfants entre 5 et 9 ans (-9) sur la même période et qui vient donc quasiment annuler le gain du nombre d'enfants en âge d'être scolarisé en école primaire.

Concernant les effectifs de maternelle, leur augmentation depuis 1999 (+ 60 % entre 1999 et 2002, conséquence du pic des naissances de 1998/99), permet de conforter la supposition d'une arrivée de jeunes couples au début des années 1990 (37 nouveaux arrivants de 25 à 29 ans entre 1990 et 1999), qui ont eu des enfants depuis.



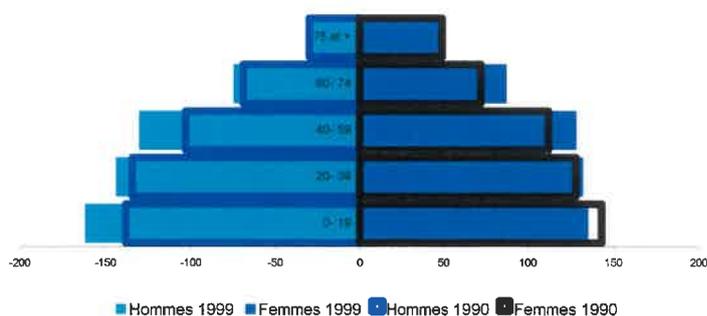
Au contraire, le phénomène se fait nettement ressentir depuis 2000, avec une hausse progressive des effectifs globaux, pour passer la barre des 200 élèves en 2005, répercutant ainsi naturellement la hausse des naissances, mais aussi l'implantation de nouveaux jeunes actifs.

2.1.4 LES EVOLUTIONS STRUCTURELLES

La pyramide des âges illustre la répartition par âge de la population. La superposition des deux pyramides de 1990 et 1999 fait apparaître les évolutions structurelles d'âge de la population entre ces deux dates. Ainsi, les excroissances de couleur montrent une hausse de la représentation d'une classe d'âge sur la période tandis que les vides transcrivent une baisse de la représentation d'une classe d'âge.

① Les 40-59 ans de plus en plus présents

Comparaison des pyramides des âges de 1990 et 1999



Source : données INSEE- RGP

La hausse importante des **40-59 ans** entre 1990 et 1999 est la conséquence de deux phénomènes :

- Un vieillissement naturel de la population communale mis en évidence par le basculement entre les classes d'âge. En effet, le solde naturel de 1982 à 1990 montre une forte représentation des 25-40 ans sur cette période, entrant dans la classe des 40-59 ans entre 1990 et 1999.
- Une arrivée de cette classe d'âge entre 1990 et 1999 (58 nouveaux arrivants).

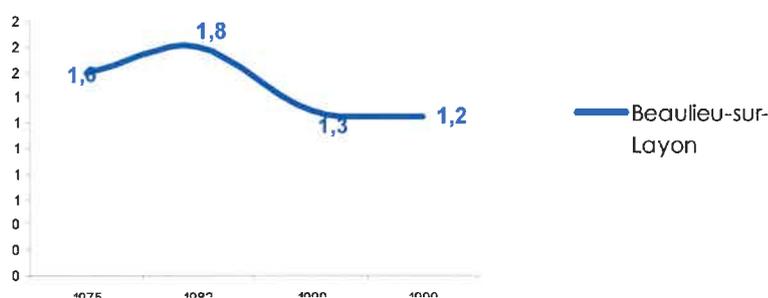
Globalement, l'analyse de la pyramide des âges permet de mettre en évidence un vieillissement en cours de la population, notamment à travers une augmentation du nombre des plus de 40 ans. Cette hausse s'explique principalement par un glissement entre les classes d'âge.

- L'augmentation du nombre des **20-39 ans** s'explique par les flux migratoires (arrivée de 128 habitants de 25 à 39 ans entre 1990 et 1999).
- La hausse des **0-19 ans** est une conséquence de la combinaison des deux phénomènes précédents.

Cette tendance est toutefois certainement à relativiser aujourd'hui en raison de l'arrivée massive des jeunes actifs, mouvement qui contrebalance le vieillissement constaté, en renouvelant les classes d'âge les plus jeunes.

② Le vieillissement jugulé de la population ?

Evolution comparée des indices de jeunesse depuis 1975



Source : données INSEE-RGP

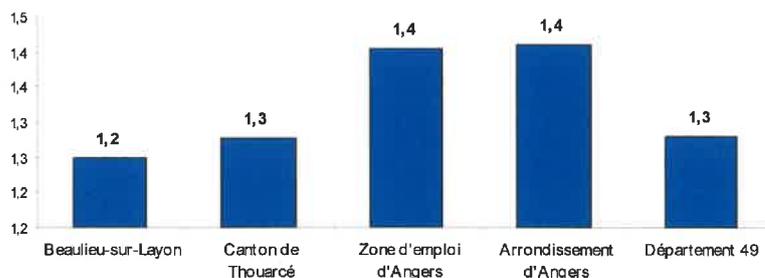
Le vieillissement de la population se traduit aussi à travers l'analyse des indices de jeunesse. La baisse de cet indice est révélatrice d'une moindre proportion de moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans. Ainsi les personnes retraitées représentent une part de plus en plus importante, au détriment des couples avec enfants.

26

Notons que l'indice de jeunesse élevé en 1982 est sans doute une conséquence de l'entrée en zone périurbaine d'Angers et de l'arrivée de jeunes couples avec enfants.

L'analyse comparative des indices de jeunesse met en évidence la singularité de la commune face à un vieillissement plus affirmé de sa population. L'indice de jeunesse de 1,2 en 1999 est le plus bas par rapport aux autres unités de comparaison. Comment va-t-il évoluer, sachant que le vieillissement de la population risque d'être brutal sur les prochaines années ? En effet, les phénomènes conjugués de fidélisation des habitants à leur logement (voir analyse sur le logement) et d'une forte présence des 40-59 ans conduiront, sous l'effet du basculement des classes d'âge, à une hausse importante et rapide du nombre des plus de 60 ans.

Indices de jeunesse comparés en 1999



Source : données INSEE RGP

Par ailleurs, la mise en parallèle du niveau de migration de la population entre 25 et 39 ans sur la commune et de la faiblesse de l'indice de jeunesse, met l'accent sur une certaine incohérence. L'arrivée de population jeune restait insuffisante jusqu'en 1999 pour compenser la part grandissante des plus de 60 ans (plus de 22 % de la population totale en 1999).

Cette analyse doit être encore une fois modérée par l'enregistrement d'un renouvellement de population depuis 2000. Malheureusement, l'absence de chiffres détaillés ne nous permet pas de quantifier précisément la répercussion sur le rajeunissement supposé de la population. Pour autant, l'on peut présumer que ce revirement de situation devra se confirmer dans le temps pour venir inverser la lecture de la courbe d'indice de jeunesse.

Synthèse de l'analyse démographique

Beaulieu sur Layon est, depuis une quarantaine d'années, soumise aux évolutions des flux migratoires qui influent directement sur le volume de population. Depuis les années 2000, le phénomène de périurbanisation s'est totalement confirmé. En effet, en limite de seconde couronne, la commune bénéficie de manière croissante du dynamisme angevin, et de l'arrivée de jeunes actifs à la recherche d'une accession à la propriété.

Forte d'une attractivité très ciblée sur les 30-39 ans, la commune connaît parallèlement un phénomène de vieillissement inhérent de sa population, et ce malgré l'arrivée d'une nouvelle population.

2.2 – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

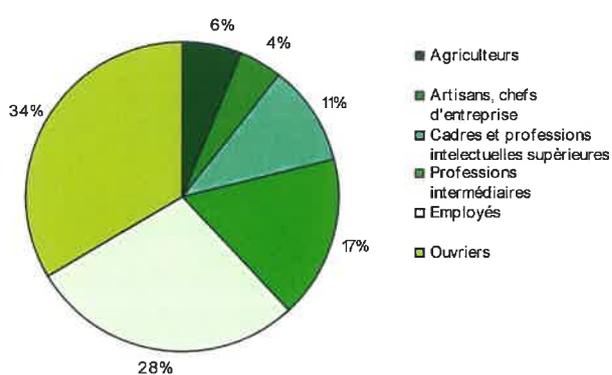
Le présent chapitre a pour but d'étudier quelles relations existent entre le bassin d'emploi et la situation démographique. Pourtant, cette analyse repose essentiellement sur les données du dernier recensement général de 1999.

2.2.1 STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

① Une majorité d'employés et d'ouvriers

Les ouvriers et les employés sont les plus représentés sur la commune avec respectivement 34 % et 28 % de la population active.

Répartition par CSP de la population active

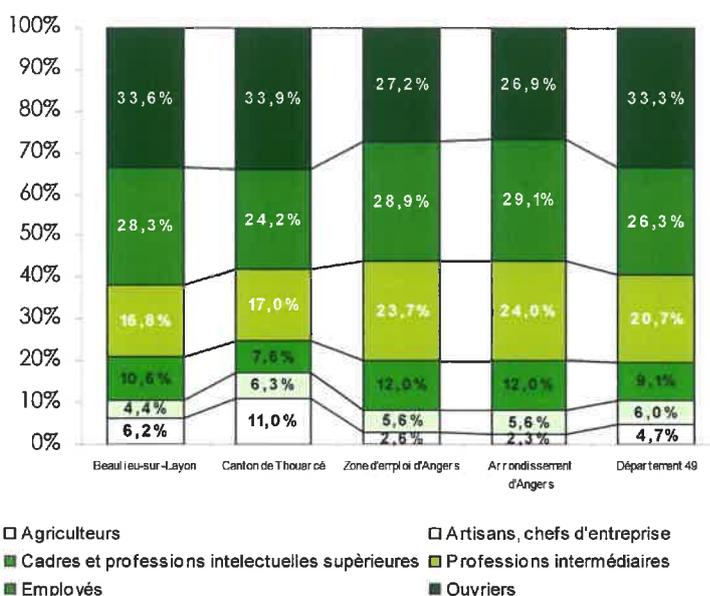


Source : INSEE RGP

La part élevée du nombre d'ouvriers est liée en partie à l'importance du nombre d'ouvriers agricoles. Ces derniers représentent en effet près de 30 % de la population ouvrière.

La forte présence des employés sur la commune peut être rapprochée de l'importance du secteur tertiaire –voir bassin d'emploi communal-.

Structure par CSP comparée de la population active



Source : INSEE RGP

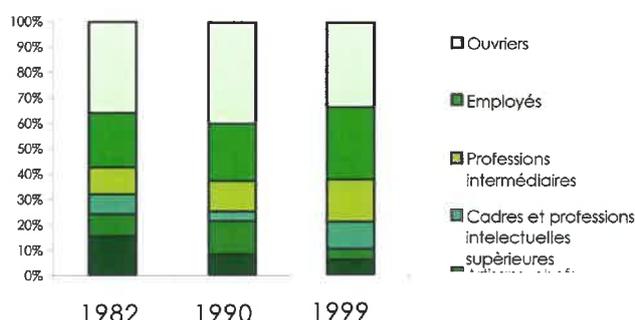
L'analyse comparée de la structure de la population active par CSP permet de dégager une situation duale de la commune, localisée en limite de deuxième couronne d'Angers, position intermédiaire entre commune périurbaine et commune rurale.

Ainsi la proportion d'ouvriers rapproche-elle Beaulieu de son statut de commune rurale. En effet, plus de 30 % des actifs sont des ouvriers. Ce taux est similaire à celui du canton et du département, tandis que la représentation des ouvriers dans les zones plus urbaines –zone d'emploi et arrondissement d'Angers- est plus faible.

Au contraire, la représentation des employés (28,3 %) est très proche de celle de la zone d'emploi et de l'arrondissement d'Angers. Ce taux précise le statut périurbain de la commune. Parallèlement, ce statut se traduit aussi par la proportion significative des professions intermédiaires et des cadres (respectivement 17 et 11 %). Cependant ces parts, moins élevées que sur les communes à proximité immédiate d'Angers permettent de relativiser la localisation de la commune en zone périurbaine d'Angers. Le renouvellement de population enregistré depuis le début 2000 vient très certainement confirmer l'évolution de la répartition des catégories socio-professionnelles, en direction des emplois intermédiaires.

② Une commune qui bénéficie de plus en plus du dynamisme de l'agglomération angevine

Comparaison de la structure par CSP entre 1982 et 1999

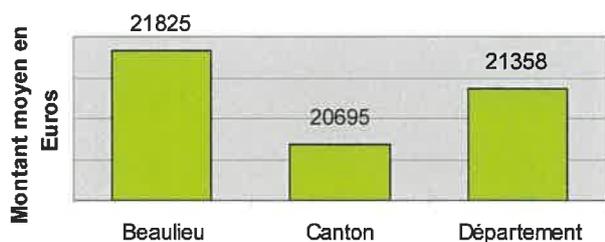


Source : INSEE RGP

L'analyse de l'évolution dans le temps des catégories socioprofessionnelles démontre le glissement de Beaulieu du statut de commune rurale vers le statut de commune péri urbaine.

D'abord, la part des agriculteurs et des ouvriers diminue –respectivement -22 % et -12 % de 1990 à 1999-. La vocation rurale de la commune est de moins en moins palpable. Parallèlement, la part des employés, des professions intermédiaires et surtout des cadres est en hausse depuis 1990. La représentation des cadres, 3 fois plus importante en 1999 qu'en 1990, met en évidence le phénomène montant de périurbanisation.

revenu imposable moyen des foyers fiscaux imposables



Source : DGI

■ revenu imposable moyen en €

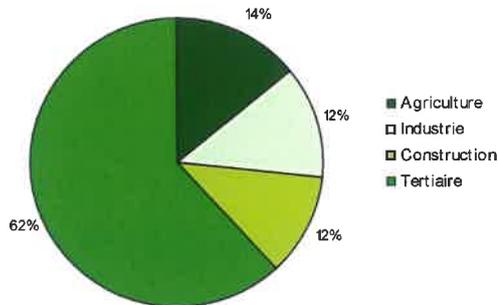
Par ailleurs, l'analyse des revenus imposables moyens transcrit aussi la mutation qui s'opère progressivement au sein des catégories socioprofessionnelles.

En effet, le revenu fiscal moyen sur la commune est largement supérieur à la moyenne cantonale. De par sa position Nord par rapport aux autres communes du canton, Beaulieu est une des premières communes à bénéficier du souffle de la dynamique angevine.

Ceci est confirmé par le pourcentage de foyers imposables, la commune se situant dans la moyenne départementale (respectivement 47 % et 48 %). De plus, la richesse viticole peut être un autre facteur explicatif du niveau élevé des revenus fiscaux.

2.2.2 STRUCTURE DU BASSIN D'EMPLOI COMMUNAL

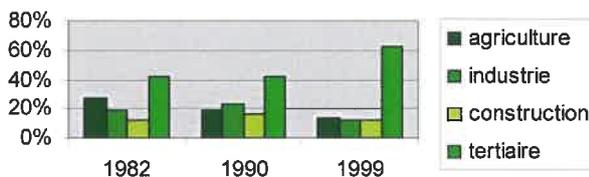
Répartition par secteurs du bassin d'emploi communal en fonction du nombre d'actifs



Source : données INSEE RGP

Le bassin d'emploi communal apparaît très tourné vers le secteur tertiaire ce qui montre le statut périurbain de la commune, bénéficiant de la ferveur de l'agglomération angevine.

Evolution de la répartition des secteurs du bassin d'emploi communal

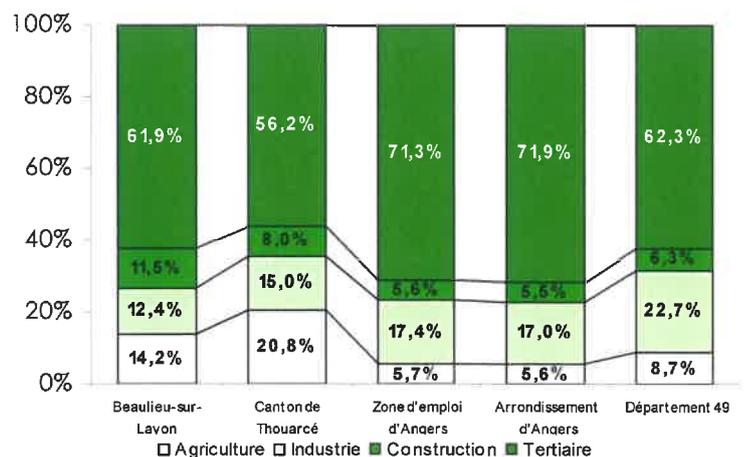


En effet, les services représentent 62 % du bassin d'emploi communal et leur part est en hausse constante depuis 1982 (passage de 42 % du bassin d'emploi en 1982 à 62 % en 1999).

30

Structure comparée du bassin d'emploi communal

De plus, proportionnellement au canton, le secteur des services est plus actif, au détriment du secteur industriel. Ce dernier, offre en effet une part de moins en moins importante des emplois sur la commune (19 % du bassin d'emploi en 1982 contre 12 % en 1999). Cependant, un bouleversement de tendance est à prévoir avec l'implantation d'une zone d'activité sur la commune s'adressant particulièrement à de grosses unités.



2.2.3 LES FLUX DE MIGRATION DES ACTIFS

BASSIN D'EMPLOIS	1975	1982	1990	1999
Population	944	995	981	1069
Population active	326	391	404	483
Emplois				301
Chômeurs	12	45	43	41
Population active occupée	314	346	361	437
Taux d'activité	34,5%	39,3%	41,2%	45,2%
Taux de chômage	3,7%	11,5%	10,6%	8,5%

SYNTHESE	
Nombre d'actifs travaillant et résidant	142
Nombre d'actifs entrants	159
Nombre d'actifs sortants	295
Solde entrées-sorties des actifs	136
Nombre d'emplois sur la commune	301
Population active occupée	437
Taux de couverture	62%
Part des actifs entrants dans l'activité	53%

① Une fonction résidentielle ...

31

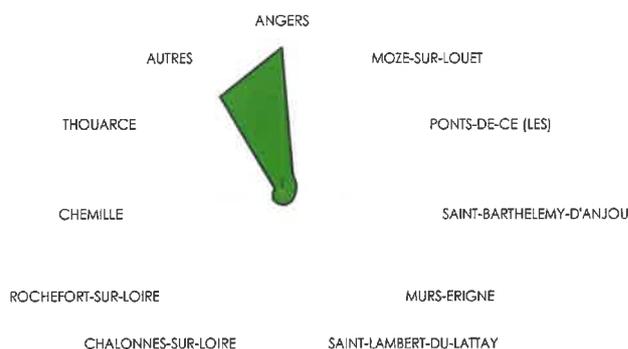
La fonction résidentielle de la commune se démontre à travers plusieurs données :

✓ Un solde entrées-sorties des actifs négatifs : 136 actifs occupés sortent de la commune quotidiennement de plus par rapport aux actifs entrants.

✓ Un taux d'activité de 45,2 %. A noter une augmentation croissante depuis 1975 de la part des actifs dans la population totale qui met en évidence une mutation socio-économique de la population. Cette attractivité des actifs est étroitement liée à l'arrivée importante des tranches d'âge entre 25 et 39 ans et souligne bien des apports croissants de population adulte.

... qui se développe sous l'influence du pôle d'emploi angevin

Destinations des actifs communaux sortants



Source : données INSEE RGP

Beaulieu sur Layon est en situation de relative dépendance économique par rapport à Angers. En effet, 38 % des actifs sortants de la commune vont y travailler. Ainsi, les emplois communaux ne semblent pas capter les actifs résidant sur la commune. En effet, plus des 2/3 d'entre eux travaillent à l'extérieur.

② Un pôle d'emploi notable au niveau local

Origine des actifs entrants sur la commune



Source : données INSEE- RGP

Malgré une fonction résidentielle affirmée, la commune n'en reste pas moins un pôle d'emploi non négligeable au niveau local :

✓ **Un pôle d'emploi** : avec une offre de 301 emplois sur la commune, le taux de couverture (nombre d'emplois communaux par rapport au nombre d'actifs sur la commune) est de 62 %. Par ailleurs, le taux de chômage de 8,5 % (en 1999) est nettement inférieur à celui du département (11 %).

✓ **Un rayonnement essentiellement local** : les actifs entrants proviennent des communes limitrophes ou proches. De plus, Beaulieu entretient une relation privilégiée avec Saint-Lambert-du-Lattay.

Ce pôle d'emploi va certainement se renforcer. Le projet de création de la Zone d'Impact Départemental permettra d'accroître le potentiel économique communal. Au-delà, un certain nombre de questions restent posées : quels seront les impacts de l'implantation d'une zone d'activité sur la commune ? Quelles répercussions sur la croissance démographique ? Quelles conséquences sur le profil résidentiel de la commune ? Quel rayonnement économique ?

... Mais qui n'est pas un facteur de la croissance démographique

Le bassin d'emploi communal ne semble pas capter les actifs communaux. Plusieurs données le mettent en évidence :

✓ Les actifs entrants représentent 53 % des actifs totaux, ce qui signifie que plus de la moitié des emplois communaux est occupée par des actifs extérieurs à la commune.

✓ Par là même, seulement 47 % des emplois communaux sont occupés par des actifs habitants la commune.

✓ 67 % des actifs de la commune travaillent en dehors du territoire communal,

Ainsi pouvons nous montrer l'existence d'un croisement des flux des actifs travaillant (qui viennent essentiellement de l'extérieur) et des actifs résidants (qui vont majoritairement à l'extérieur). Ce n'est donc pas le bassin d'emploi communal qui influe sur la dynamique démographique. Ainsi les deux formes d'attractivités relevées –économique et résidentielle– ne semblent pas se superposer, pour se dynamiser mutuellement.

2.2.4 L'ECONOMIE AGRICOLE ET VITICOLE

Sur 26 exploitations, la commune compte 19 exploitations professionnelles dont 17 exclusivement viticoles et 2 mêlant la viticulture et l'élevage. Les exploitations sont principalement localisées dans ou en limite du bourg ainsi que dans les villages de Pierre Bise et du Breuil.

① Une spécificité viticole très marquée.

	Superficie (ha)	
	1979	2000
Superficie agricole utilisée	771	481
Terres labourables	155	78
Superficie fourragère principale	326	93
Blé tendre	21	inconnu
Maïs	21	21
Oléaprotéagineux	inconnu	0
Prairies temporaires	39	inconnu
Fleurs et légumes frais	0	0
Vignes	352	358

Source : donnée RGA 2000

41 % du territoire communal est occupé en Surface agricole utilisée. Ce pourcentage est en baisse depuis 1979 (- 38 % des la SAU entre 1979 et 2000) notamment sous l'impact des infrastructures. Cette diminution de la SAU a surtout affectée la superficie fourragère (-71 % entre 1979 et 2000). Au contraire, la surface en vigne est restée constante. Actuellement, elle occupe près des 3/4 de la SAU. Précisons que les superficies renseignées sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles. Ainsi certaines portions de vignobles peuvent-elles être hors territoire communal.

34

Aucune exploitation ne fait plus de 60 hectares. En effet, la spécificité viticole de la commune entraîne une taille moyenne des exploitations inférieure à 27 hectares.

Ainsi, même si les agriculteurs ne représentent que 6 % de la population active, le paysage communal est très fortement imprégné de l'économie viticole. Les périmètres d'Appellation d'origine contrôlée couvrent la majorité du territoire de la commune.

L'activité d'élevage apparaît seulement comme complémentaire : le cheptel bovin s'élève à 122 têtes en 2000, chiffre en baisse constante depuis 1979 (-60 % entre ces 2 dates). En outre, l'élevage de volailles semble progresser (effectif de 208 têtes en 2000, +10% depuis 1988). La présence de bâtiments hors sol marque fortement le territoire notamment au Nord-est.

② Une activité viticole en mutation

Source : données RGA 2000

	Effectif ou UTA	
	1979	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	12	20
Population familiale active sur les exploitations	106	52
UTA familiales	59	36
UTA salariés	28	43

Nota : Une Unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

Les Unités de travail annuel salariés sont supérieures aux UTA familiales et en hausse depuis 1979 (+ 54 % entre 1979 et 2000). Les exploitations sont de plus en plus disposées à offrir des emplois salariés au détriment des emplois familiaux. L'importance du nombre des ouvriers sur la commune (34 % des actifs) trouve notamment sa source dans le nombre d'ouvriers agricoles.

	Effectif en 2000
Moins de 40 ans	8
de 40 à moins de 55 ans	10
55 ans et plus	13
Total	31

Par ailleurs, l'âge moyen des chefs d'exploitations et des coexploitants est relativement élevé. Plus de 40 % d'entre eux ont plus de 55 ans. Une réflexion sur la reprise des exploitations devra être engagée prochainement

35

Synthèse de l'analyse socio-économique

L'analyse de la situation socio-économique de Beaulieu sur Layon met en évidence la mutation de la structure de la population active communale. En effet, même si la proportion d'ouvriers et d'employés reste encore largement dominante dans la distribution par catégories socioprofessionnelles, ce modèle semble se diversifier vers les professions intermédiaires et les cadres. Ainsi confirme-t-on le statut intermédiaire de Beaulieu sur Layon, entre commune rurale très fortement marquée par une économie viticole et commune péri urbaine, sous influence grandissante de la dynamique angevine.

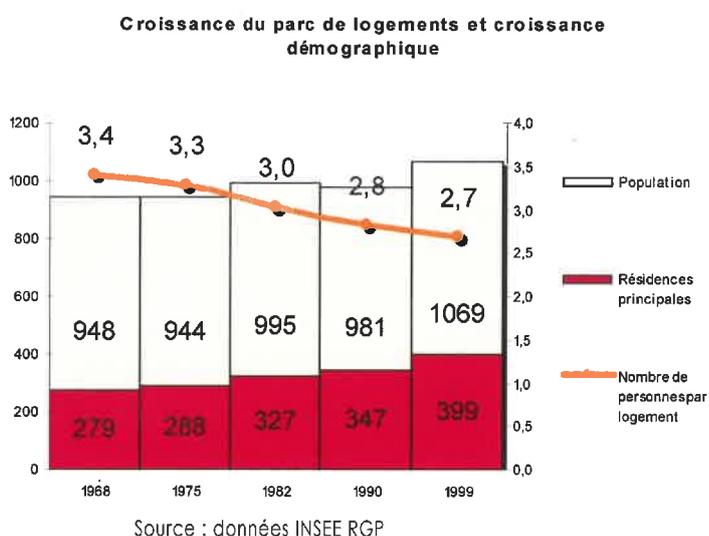
Par ailleurs, l'analyse des flux de migration montre une certaine inadéquation entre la structure de la population active et celle du bassin d'emploi communal. Ainsi, la population habitant la commune diffère de celle y travaillant. Il existe donc un mouvement dual entre une fonction résidentielle qui se développe sous l'influence angevine et un pôle d'emploi local qui ne participe que peu à la croissance démographique.

Cependant, un bouleversement de tendance est à prévoir quant à la structure du bassin d'emploi mais aussi de la population avec la création d'une zone d'activité intercommunale.

2.3 – ANALYSE DU LOGEMENT

Le renouvellement de la population est subordonné à l'évolution du logement. La structure du parc est un indicateur explicatif de l'attractivité communale. L'étude qui suit a donc pour but de cerner comment ce facteur a influencé et influence encore aujourd'hui le contexte structurel.

3.2.1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



Malgré les fluctuations de la croissance démographique, le nombre de résidences principales est en hausse constante depuis 1968. Ceci s'explique en partie par le phénomène de desserrement des ménages –baisse du nombre de personnes par logement-. Par conséquent, les besoins en logements sont proportionnellement plus forts que la hausse de population.

Sur la commune, les rythmes de croissance du parc de logements sont plus ou moins élevés suivant le niveau de croissance de la population. 36

En effet, la croissance du parc de logements a été forte sur les périodes 1975-82 et 1990-99, à savoir respectivement 13,5 % et 15 % : ces deux périodes correspondent à des années de forte croissance de la population.

En revanche, la croissance du nombre de logements n'a été que de 3,2 % entre 1968 et 1975 et de 6,1 % entre 1982 et 1990, périodes de croissance démographique négative.

	1968-1975	1975-1981	1982-1990	1990-1999
Croissance de la population VA	-4	51	-14	88
Croissance de la population %	-0,4%	5,4%	-1,4%	9,0%
Croissance du parc VA	9	39	20	52
Croissance du parc %	3,2%	13,5%	6,1%	15,0%
Gain pour un logement	-0,4	1,3	-0,7	1,7

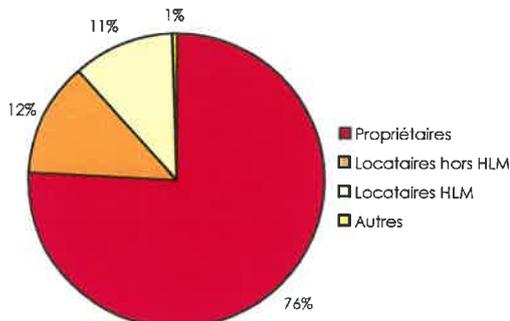
Source : données INSEE RGP

Le gain moyen d'habitants par logement supplémentaire met en relief cette situation contradictoire de besoin en logements malgré une croissance démographique négative. Ainsi entre 1968 et 1975 et entre 1982 et 1990, du fait d'un solde migratoire négatif, le besoin en logements supplémentaires n'empêche pas la perte de population. En corollaire de ce phénomène, une partie de la population quittant la commune laisse des logements vacants, non repris par les nouveaux arrivants –voir paragraphe sur le marché du logement : évolution des taux de vacance-.

2.3.2. COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

① Une composition du parc de logements caractéristique d'une commune de couronne externe

Structure du parc par statut d'occupation

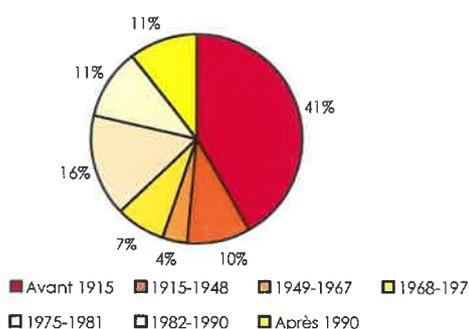


Source : données INSEE RGP

■ La répartition par statut d'occupation semble peu diversifiée. Les ¾ du parc de logement sont occupés par leurs propriétaires, phénomène typique d'une commune rurale.

Le parc locatif représente près d'1/4 du parc. La répartition entre logements sociaux et logements privés est homogène. A noter une part de logements sociaux (11 %), relativement importante en milieu rural.

Structure du parc par âge



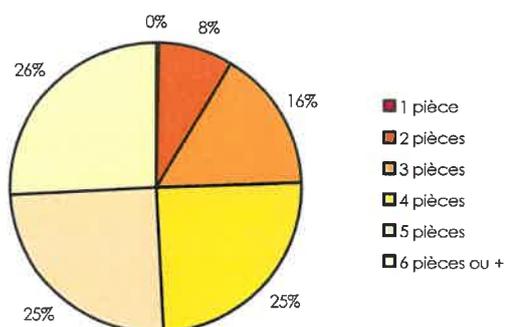
Source : Données INSEE- RGP

Ainsi la structure du parc place-t-elle la commune en position intermédiaire entre commune rurale et commune péri urbaine.

■ Le parc de logements est relativement ancien. Plus de 40 % des logements ont été construits avant 1915.

Le renouvellement accéléré à partir de 1975 est à mettre en corrélation avec l'évolution de la population.

Structure du parc par taille



Source : Données INSEE- RGP

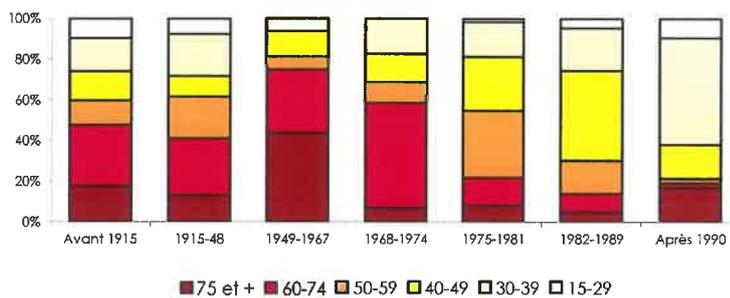
■ Le taux de petits logements reste très anecdotique et renforce le statut rural de la commune. Les logements de taille moyenne (3-4 pièces) représentent plus de 40 % du parc et les grands logements (plus de 5 pièces) représentent plus de la moitié du parc. Ce constat va dans le sens de la quasi exclusivité des maisons individuelles sur le territoire.

Deux conclusions peuvent être tirées :

- la commune a vocation à accueillir des familles, en raison de la taille des ménages,
- les effets du desserrement familial (hausse des divorces, des familles monoparentales, du célibat...), doublés de la fidélisation des occupants à leur logement (couples des classes d'âge intermédiaires qui restent dans leur logement d'origine après le départ de leurs enfants), entraînent probablement une sous occupation des logements.

② Une rotation assez faible de la population au sein du parc en accession

Répartition des classes d'âge selon l'époque d'achèvement du parc



■ 75 et + ■ 60-74 ■ 50-59 ■ 40-49 ■ 30-39 ■ 15-29

Source : Données INSEE- RGP

■ Le parc ancien (avant 1948) est le plus diversifié en terme d'occupation puisqu'il est investi de manière relativement homogène par l'ensemble des catégories d'âge. L'occupation de ces logements par une part importante des catégories d'âge jeune –les moins de 40 ans représentant plus d'1/4 des occupants des logements anciens- implique une proportion importante de logements locatifs dans le parc ancien. Par ailleurs, plus de 60 % des logements vacants datent d'avant 1948 (source INSEE RGP 1999) ce qui démontre probablement le faible niveau de confort dans le parc ancien.

■ L'occupation des logements construits postérieurement à 1949 suppose une occupation majoritaire par leurs propriétaires occupants. Ainsi, à titre d'exemple, les logements réalisés entre 1949 et 1967 sont habités pour plus des ¾ par des plus de 60 ans. Plus de 60% des logements construits après 1990 sont occupés par des moins de 40 ans.

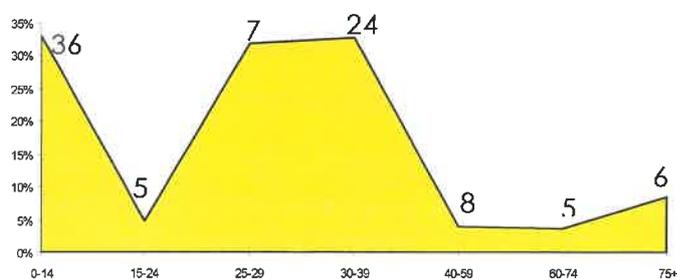
Cela met en évidence une fidélisation des occupants par rapport à leur logement et une sous-occupation des logements, les ménages qui n'ont plus d'enfants à charge restant dans leur logement d'origine. Cette stabilité de la population s'explique par les taux élevés de propriétaires occupants.

Notons que la faible mobilité de la population va sans doute connaître un bouleversement sous l'effet du vieillissement de la population. Ainsi une libération de logements, et par là même une accélération des mouvements de rotation de la population, sont-ils à prévoir dans les années à venir.

- En outre, la part importante des plus de 75 ans (près de 20 %) dans le parc de logements le plus récent (après 1990) s'explique par la réalisation du foyer logement Madeleine Charbonnier pour personnes âgées.

③ Le renouvellement intra communal

Mutations résidentielles intra-communales par âge



Source : Données INSEE- RGP

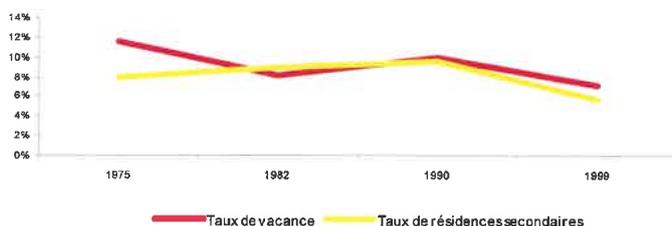
Les mutations résidentielles intra communales s'exercent principalement sur les catégories d'âge entre 25 et 39 ans -et donc entre 0 et 14 ans qui en sont dépendants-. Nous pouvons supposer qu'il s'agit d'un passage du statut de locataire à celui de propriétaire ainsi que du besoin d'un logement plus grand, mieux adapté à la situation familiale des ménages.

Ainsi le turn-over dans les logements se fait-il en partie à travers des mutations résidentielles de personnes habitants déjà la commune.

2.3.3. LE MARCHÉ DU LOGEMENT

① La demande : Une pression foncière mais qui s'accroît

Evolution du taux de vacance et de résidents secondaires



Source : Données INSEE- RGP

EVOLUTION DES EFFECTIFS DES RESIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS

	R.S	L.V
1975	28	41
1982	35	32
1990	41	43
1999	26	32

Trois périodes peuvent être distinguées :

- **De 1975 à 1982** : la diminution du taux de vacance est une conséquence de la croissance démographique fortement positive et qui a entraîné un glissement des logements vacants vers le statut de résidences principales.
- **De 1982 à 1990** : le taux de vacance augmente sensiblement, conséquence d'un départ de population, non remplacé par un nombre suffisant de nouveaux arrivants. Néanmoins, la proportion de résidences secondaires et donc l'attrait touristique de la commune a continué à progresser.
- **De 1990 à 1999** : Une partie des logements vacants est passée en résidences principales probablement grâce à des opérations de réhabilitation (voir page suivante).

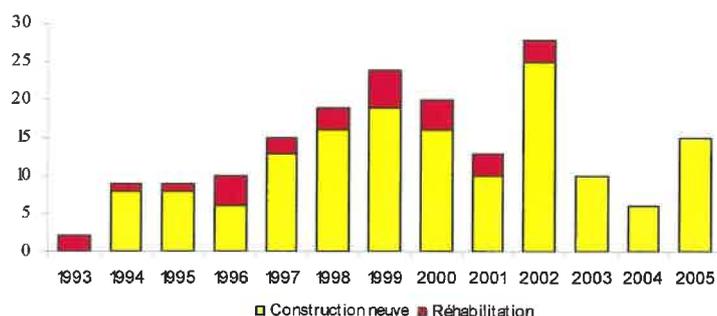
40

En 1999, le taux de vacance de 6.9 % laisse une certaine souplesse au marché du logement. Toutefois, en baisse depuis 1990, il souligne l'accentuation de la pression foncière depuis plus d'une dizaine d'années.

Par ailleurs, la vacance touche essentiellement les logements anciens. En effet, plus de 10 % des logements construits avant 1949 sont inoccupés (contre seulement 6 % des logements datant de 1949 à 1974 et 1 % des logements construits entre 1975 et 1989) – Source INSEE, RGP 1999-.

② L'offre en logement

Rythme de la construction résidentielle depuis
1990



Le rythme de construction, lié à des opérations programmées, est plus soutenu depuis 1997 et permet d'accueillir une population nouvelle sur la commune.

Cependant, une meilleure répartition des opérations de réhabilitation permettrait de revaloriser des logements vacants en mauvais état pour les ramener au statut de résidences principales.

Les opérations de lotissement

Nom de l'opération	Date du permis de lotir	Nombre de lots
"les résidences du Moulin"	2003	11
"Le clos du Moulin"	2001	7
"La Champagne"	2001	25

Source : données Mairie

Le pic de construction de 2002 est probablement le résultat des permis de lotir (« La Champagne » et « Le Clos du Moulin ») déposés en 2001. Le niveau de construction devrait se maintenir puisque de nouvelles opérations de lotissements se sont réalisées depuis (« Les Résidences du Moulin »).

Pour autant, la fluctuation à la baisse enregistrée en 2003 et 2004 témoigne d'une baisse des procédures opérationnelles menées sur la commune.

Synthèse de l'analyse du logement

Le parc de logement reflète le statut encore rural de Beaulieu sur Layon : ¾ de propriétaires occupants, un parc largement ancien, une majorité de grands logements sont autant d'éléments qui caractérisent la commune.

Parallèlement, la rotation assez faible de la population est due à une fidélisation des habitants à leur logement, accentuée par le taux élevé de propriétaires occupants. Cependant, un bouleversement est à prévoir, consécutivement au vieillissement de la population communale et à l'accélération du phénomène de périurbanisation. La libération de logements devrait accélérer les mouvements de population, soulevant par la même la question de la reprise du parc.

Par ailleurs, le taux de vacance, en baisse depuis 1990, dénote une accentuation de la pression immobilière. Toutefois, la vacance touchant essentiellement les logements anciens, des opérations de réhabilitation sont à programmer, parallèlement aux constructions de logements neufs, qui apparaissent déjà soutenues sur la commune.

En conclusion de l'analyse structurelle

■ La perte de population des années 1960 suivie du regain démographique des années 1970 correspond successivement aux phénomènes de déprise rurale puis de rurbanisation. Après une période d'essoufflement dans les années 1980, la périurbanisation semble s'accroître depuis 1990.

Le desserrement de l'agglomération angevine, consécutivement au développement en périphérie de l'accession à la propriété, place aujourd'hui la commune en situation intermédiaire entre un statut de commune rurale et celui de commune périurbaine.

Cependant, afin de compenser le départ des jeunes de 15 à 19 ans, arrivés ou nés sur la commune au cours des années précédentes et le phénomène de vieillissement de la population :

- soit Beaulieu devra accueillir un nombre toujours supérieur de nouveaux arrivants si elle souhaite conserver un taux de croissance important,
- soit elle devra accepter et anticiper la poursuite du phénomène de vieillissement et ce, malgré l'attraction d'une population jeune.

■ En outre, la structure de la population active est en période de mutation. La part des classes moyennes (ouvriers, employés) diminue au profit des professions intermédiaires et des cadres. Ainsi la commune est-elle forte d'une attractivité résidentielle qui se développe sous l'impulsion de la dynamique angevine.

Parallèlement le pôle d'emploi de rayonnement local ne semble pas être un facteur de la croissance démographique, puisque la population qui travaille sur la commune ne correspond pas à celle qui y habite. La création d'une zone d'activité sur le territoire communal pourrait bouleverser cette situation.

■ Face à cela, il est nécessaire de réfléchir à l'adéquation entre la structure du bassin d'emploi, de la population et de l'offre en logements. Celle-ci doit en effet s'adapter aux évolutions amorcées et à venir. La commune, qui semble déjà bien avancée en terme d'opérations de constructions, doit parallèlement réfléchir à :

- une programmation en terme de réhabilitation, qui permettrait de diminuer la vacance dans les logements anciens,
- une diversification de son offre afin de s'adresser à un panel élargi de résidents potentiels, garantissant par la même, mixité urbaine et sociale.

CHAPITRE 3

L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 LE CADRE PHYSIQUE

3.2. L'ANALYSE PAYSAGERE

43

3.3 L'ANALYSE URBAINE

3.4 L'ANALYSE ARCHITECTURALE

3.1. LE CADRE PHYSIQUE

3.1.1. TOPOGRAPHIE

LE RELIEF DE BEAULIEU SUR LAYON



Source : rapport de présentation du Plan d'occupation des sols

44

Globalement, la commune de Beaulieu sur Layon se caractérise par son relief vallonné, qui s'organise de façon longitudinale dans le sens Est-ouest.

Ainsi la commune est-elle riche de plusieurs ambiances paysagères.

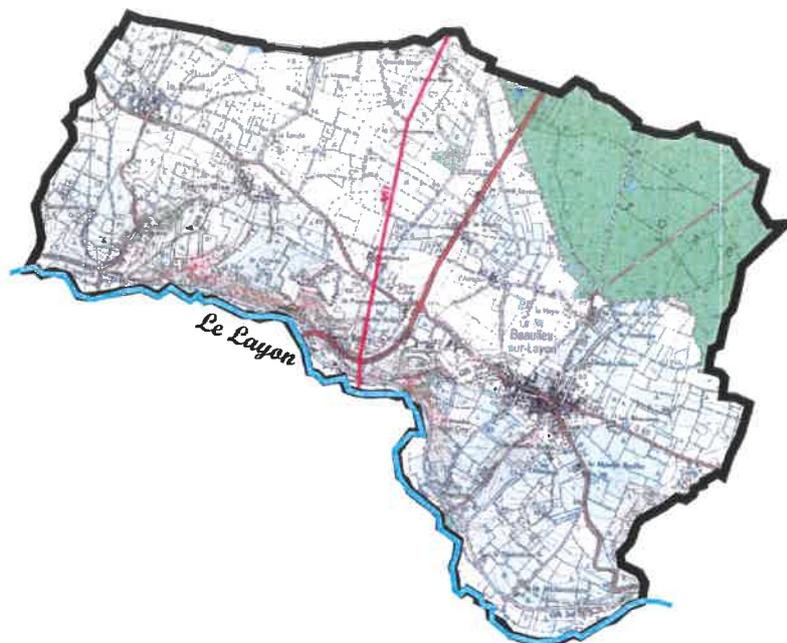
Au Nord, se situe le point le plus haut du territoire, qui culmine à 107 mètres au Sud de la forêt de Beaulieu. Celle-ci forme un front visuel qui s'oppose au paysage ouvert du plateau agricole.

En allant plus au Sud, le relief vallonné se dévoile particulièrement. La présence du coteau libère des pentes souvent très fortes. Les plus marquées se situent au Sud de la RD 54, en descendant vers le Layon. Les nombreux points hauts permettent une vision large du territoire

Ce n'est qu'en arrivant à l'extrémité Sud du territoire que nous pouvons découvrir le paysage de la vallée du Layon, où se situe le point le plus bas. En effet, la rivière coule à une altitude de 17 mètres. Le site, entouré de boisements, dégage une ambiance très intimiste.

3.1.2 RESEAU HYDROGRAPHIQUE

LE LAYON, PRINCIPAL COURS D'EAU DE LA COMMUNE



Source : carte IGN

Mis à part quelques points d'eau épars et de petits ruisseaux, le réseau hydrographique de la commune se caractérise quasi exclusivement par la rivière Layon. Elle marque une frontière naturelle à la commune entre le Pays des Mauges au Sud et le Saumurois au Nord.

45

- **Le Layon** prend sa source à Saint Paul du Bois, au Sud de Vihiers et suit son cours sur près de 90 Km vers le Nord-ouest pour se jeter dans le Loire au niveau de Chalonnes.

Il fut canalisé vers 1770 et devint alors navigable. L'ouvrage, qui permettait le commerce de charbon et de vins vers la Loire, fut détruit lors des soulèvements vendéens. Deux écluses (Barré et Les Planches), témoignent de l'existence de ce canal sur la commune.

Cette rivière qui coule lentement entre des rives boisées est à peine visible à certains endroits. Presque marécageuse, elle constitue un milieu écologique riche et varié (Natura 2000, ZNIEFF II).

- Outre le Layon, Beaulieu dispose de quelques petits **ruisseaux**. Les plus nombreux sont des affluents de la rivière. Par ailleurs, plusieurs **plans d'eau** peuvent être recensés. Les plus étendus se localisent au Nord de la commune. Ainsi en est-il de l'étang de la Barre, au sein de la forêt de Beaulieu. Un autre point d'eau d'importance relative, se situe en limite Nord-ouest du territoire. Plus ponctuellement, des zones humides se répartissent sur l'ensemble du territoire.

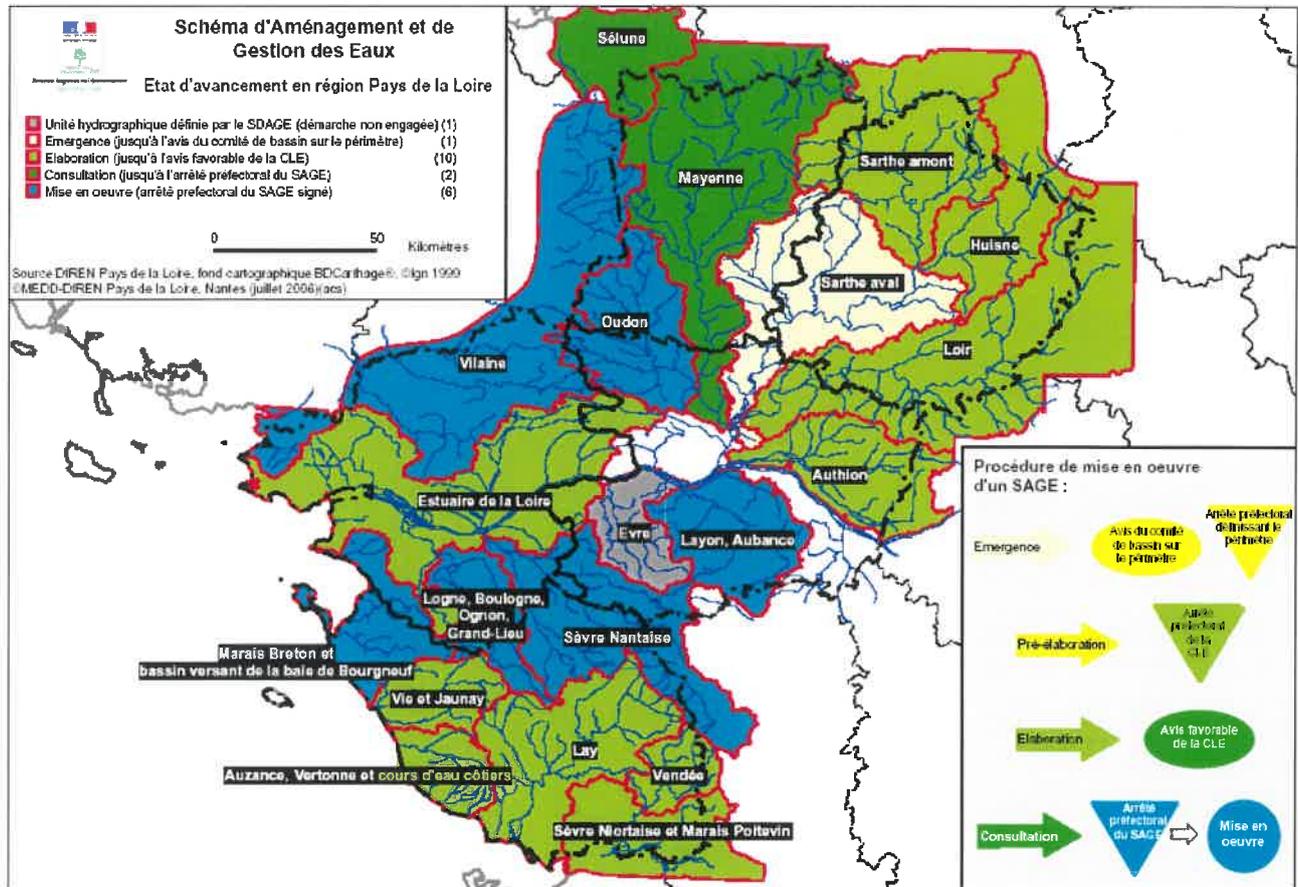
- Par ailleurs nous pouvons citer la présence de la rivière Hyrôme sur la commune de Saint Lambert du Lattay, dont la confluence avec le Layon se situe au niveau de Pont Barré.

3.1.3 LES ZONES HUMIDES

Le SAGE Layon Aubance a été mis en œuvre par arrêté préfectoral en date :

– du 24 mars 2006

Il fixe plusieurs objectifs et actions thématiques, et doit opérer un recensement des principales zones humides. (Références : Carte A3 – ci-après)

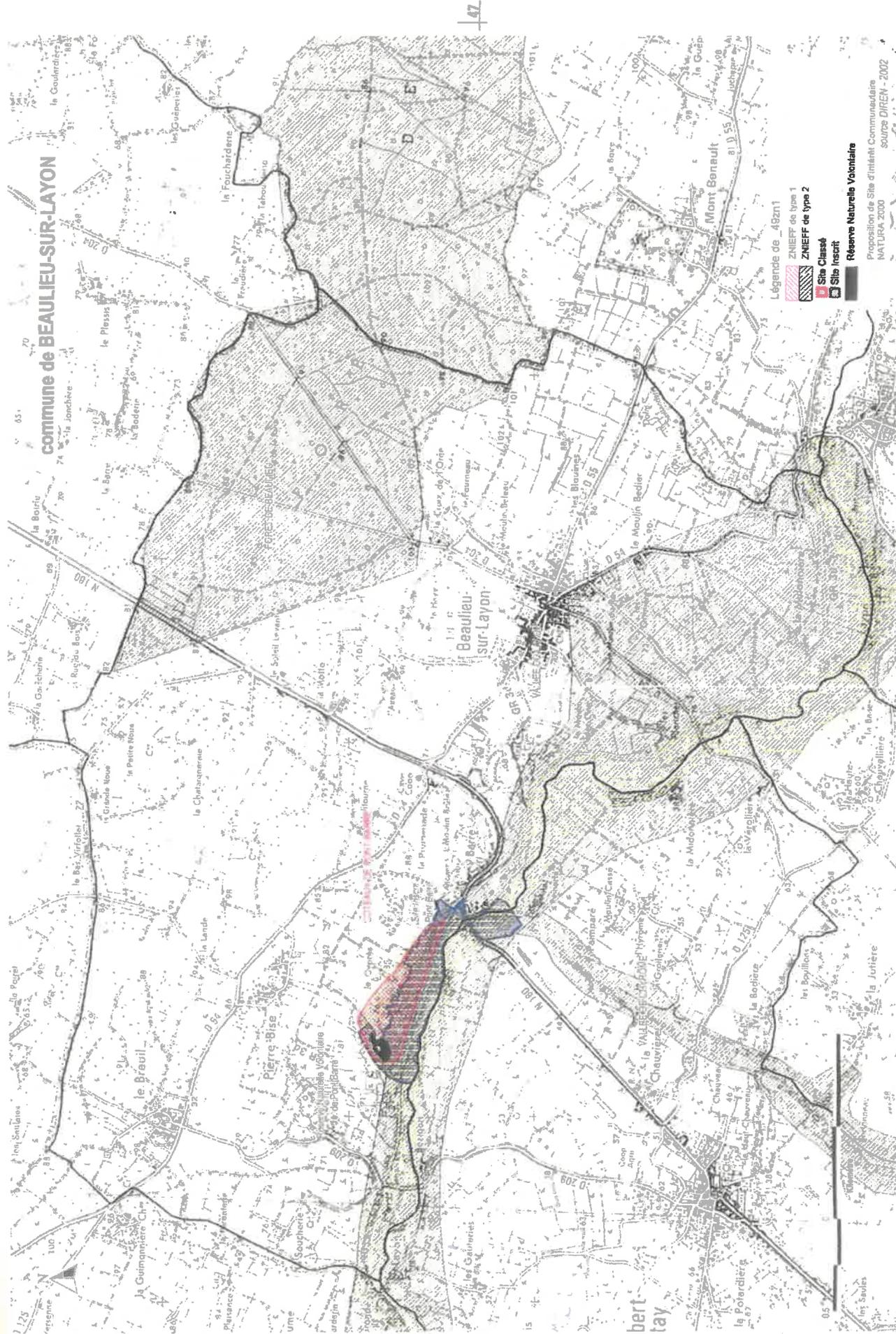


La zone humide première sur Beaulieu sur Layon concerne la rivière du Layon et le fond de la vallée, qui s'avère relativement étroite côté communal, venant s'adosser à un coteau nord rattaché. La configuration est différente en frange sud, où la vallée s'élargit notamment au niveau de La Haute Chevellière, dégagant une plaine potentiellement humide.

Quelques ruisseaux adjacents au Layon, mais aussi très profonds et au relief serré et abrupt, intègrent des fonds humides : ruisseau des Planches qui remontent jusque sur les arrières bourgs ou le ruisseau de la Saillanderie qui délimite administrativement Beaulieu et Faye d'Anjou.

Enfin, quelques fossés, mares ou étangs viennent composer le réseau hydrographique du plateau nord du territoire. Les principaux sont :

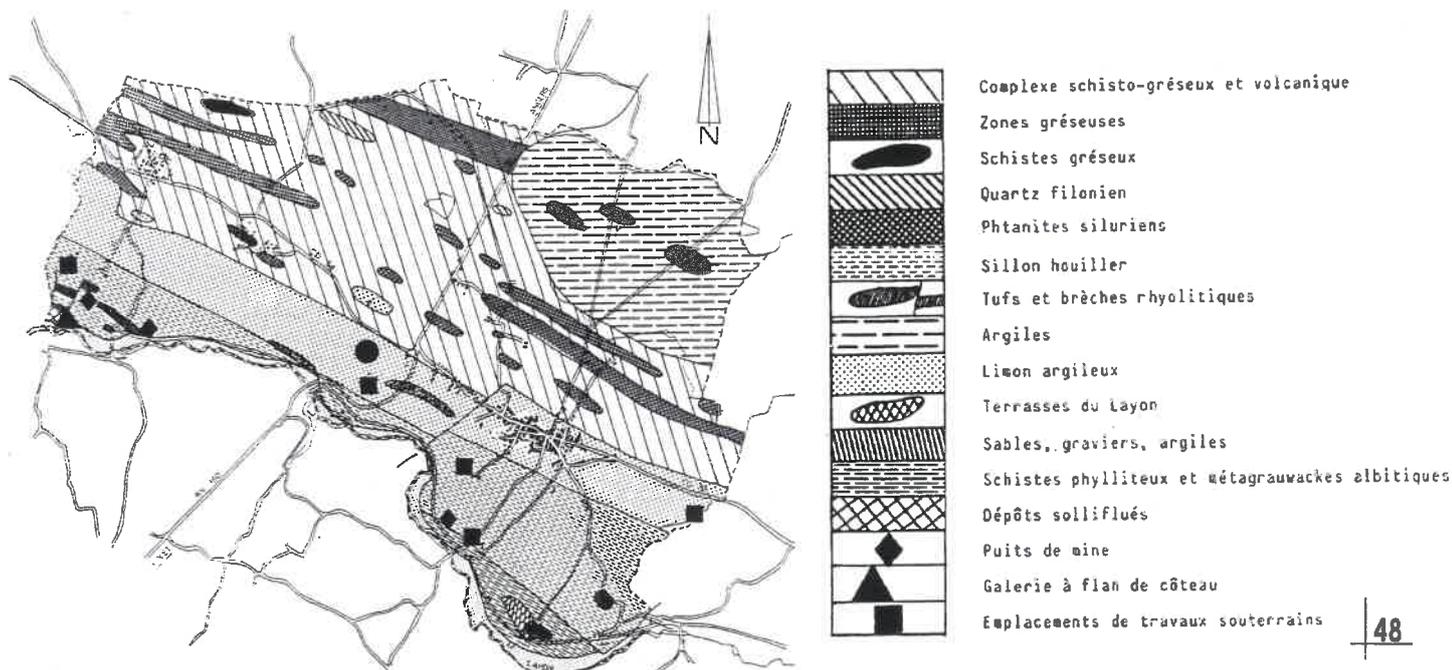
- l'étang de la Barre au beau milieu de la forêt de Beaulieu ;
- un autre étang en pointe extrême ouest de cette dernière se superpose à l'existence d'un périmètre archéologique correspondant à un habitat du Haut Moyen Age.



3.1.4 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

(référence : Beaulieu sur Layon, L. Gourdon, 1995]

CARTE DU CONTEXTE GEOLOGIQUE DE BEAULIEU SUR LAYON



Source : Rapport de présentation du Plan d'occupation des sols

Beaulieu, située sur la rive droite du Layon, appartient au complexe géologique du Massif Armoricain. La faille de la rivière correspond à la séparation entre le bloc soulevé des coteaux de la rive droite et le bloc affaissé qui remonte vers le plateau des Mauges.

Le sous-sol est essentiellement constitué de terrains primaires d'origine éruptive. En effet, de nombreux mouvements ont créé les roches qui composent les coteaux. Les éruptions volcaniques, les changements de climat ou encore les plissements de terrain qui se sont succédés sur des millénaires ont permis la création de roches diverses : schistes, spillite, calcaire... Plus précisément, des schistes briovériens, nettement métamorphisés et appartenant au massif des Mauges, affleurent dans le Sud de la commune et sont dominés par des couches schisteuses et gréseuses du Namurien et des filons de roches éruptives.

Avec les schistes rouges et les phtanistes du Gothlaudien qui sont propres à l'extraction de carrières, l'ensemble de ces strates appartient à un plissement de direction Nord-ouest Sud-est, caractéristique dominante du secteur.

Sur le plan pédologique, les sols bruns acides et lessivés, terres silico-argileuses, couvrent la majeure partie du territoire communal. La partie supérieure du plateau de Beaulieu est recouverte d'une formation limoneuse datant du pliocène, dont la vocation est essentiellement forestière.

C'est notamment ce contexte géologique et pédologique, allié à l'ensoleillement, qui donne toute son originalité et sa richesse aux vins du Layon.

3.1.5 LE SITE NATURA 2000, SITE INSCRIT ET ZNIEFF(S)

La commune de Beaulieu est directement concernée par le site Natura 2000 couvrant la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et les zones adjacentes correspondant à plus de 14 000ha.

En l'occurrence le site correspond à l'ensemble de la vallée du Layon, et se superpose à une ZNIEFF de type 2 défini plus amplement, ainsi qu'à une ZNIEFF de type 1 recouvrant les coteaux de Pont Barré.

Cette dernière ZNIEFF qui revêt un intérêt biologique important par la présence d'espèces végétales protégées sur le plan national comporte par ailleurs une réserve naturelle volontaire sur 2 ha environ dont l'objectif est la protection de la flore et de la faune sauvages.

Outre la ZNIEFF de type 2 couvrant en tant que grand ensemble naturel la vallée du Layon, une seconde reprend la forêt de Beaulieu pour la nidification de rapaces diurnes et de diverses espèces forestières rares ou peu communes.

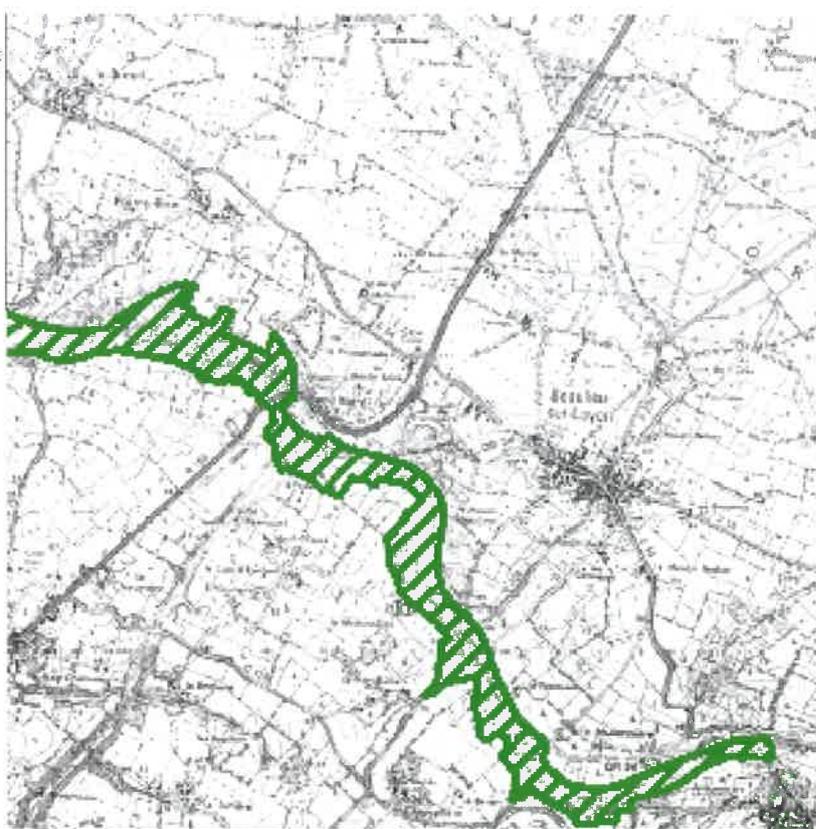
Le site renferme un habitat préservé pour la faune comme pour la flore : amphibiens, invertébrés, mammifères, plantes, poissons, etc...

Réseau européen d'espaces naturels Natura 2000
 Modification de SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE
 Départements de la Loire-Atlantique et du Maine et Loire

Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé
 et ses annexes (FR5200622)
 (carte 5/5)

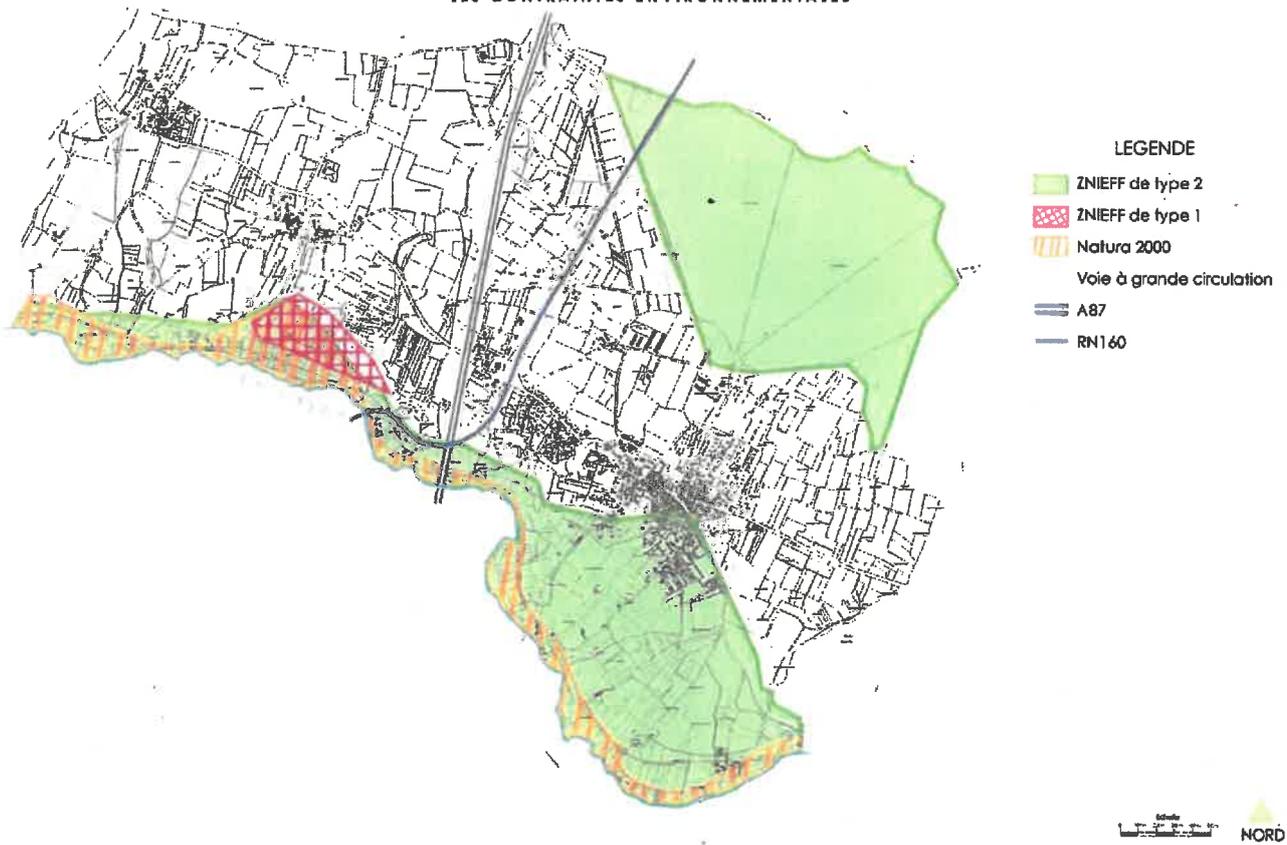
Echelle 1 : 50 000

Source DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN250 ©IGN 2002
 FMEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, mai 2005) (acs)



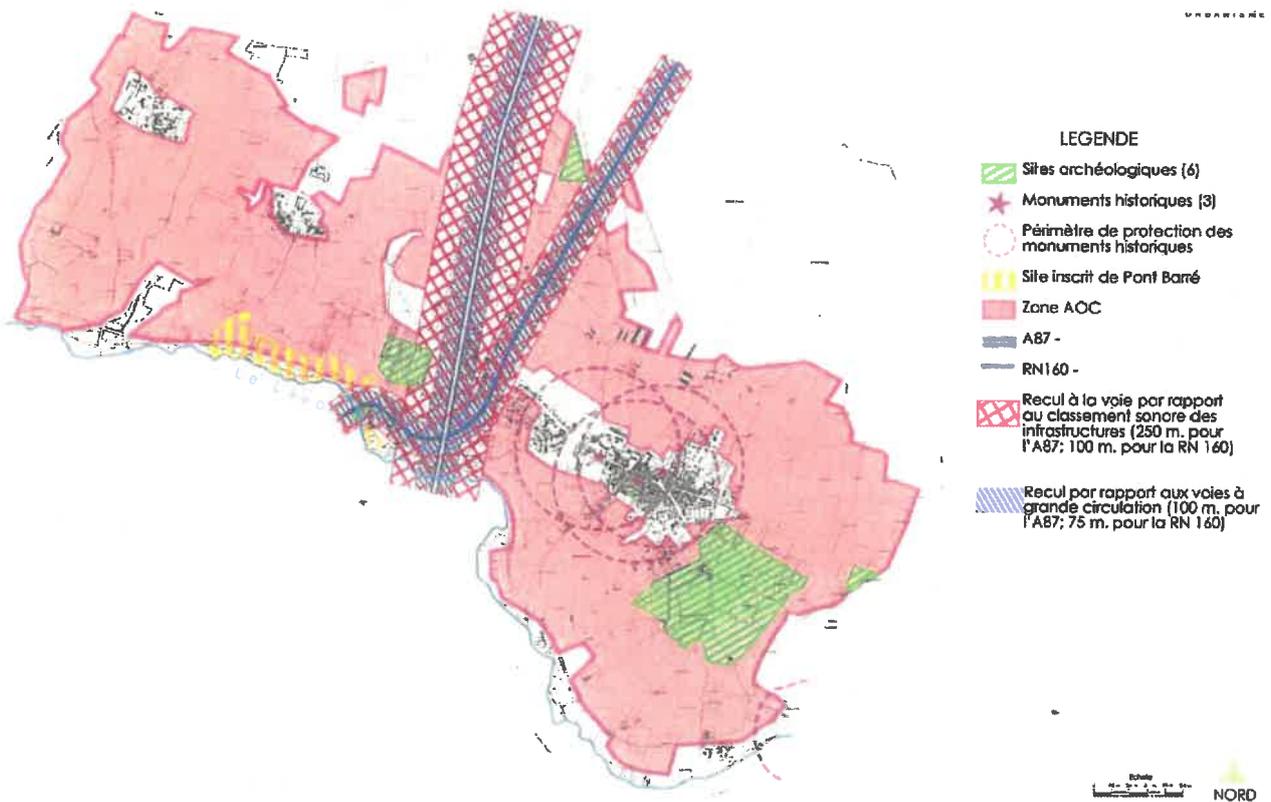
Extrait données site Natura 2000

LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES



D'autres contraintes, plus ponctuelles marquent le territoire. Ainsi en est-il des monuments historiques et des sites.

LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES



Le tableau ci-dessous récapitule et met en évidence les caractéristiques des sites et parties du territoire constituant les contraintes du territoire communal.

DESCRIPTIF DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES QUI S'EXERCENT SUR LA COMMUNE

Classement	Nom et/ou localisation	Description
ZNIEFF I	Coteau de Pont Barré	20 hectares, Type de milieu : pelouses xérophiles, friche calcaire, pointements rocheux, lande (Saulaie, Frênaie) Intérêt botanique : présence d'un lot d'espèces méridionales, station unique de plusieurs espèces dans le massif armoricain, présence d'espèces végétales protégées sur la plan national, associations de rochers et de pelouses très variées, en raison de l'existence d'une mosaïque édaphique.
ZNIEFF II	Forêt de Beaulieu	Concerne également les communes de Faye d'Anjou et de Vauchrézien, en tout de l'ordre de 1100 hectares. Types de milieu : forêt, landes, étangs Séries de végétation : Chênes sessiles, pédonculé et pubescent, faciès à Bouleau et à Charme Intérêt ornithologique : nidification de rapaces diurnes et de diverses espèces forestières rares ou peu communes et localisées en Maine et Loire (Bardée apivore, Busard St Martin, Busard cendré, Fauvette Pitchou) Intérêt entomologique : présence sur les lisières d'insectes à répartition plutôt méridionale.
ZNIEFF II	Vallée du Layon	Concerne également les communes de Rablay sur Layon, St Aubin de Luigné, St Lambert du Lattay et Chanzeaux : en tout, 425 hectares Types de milieu : coteaux rocheux, friches, pelouses xénophiles, rivière Intérêt botanique : zone climatique la plus chaude d'Anjou au voisinage des calcaires secondaires. Présence de lentilles calcaires primaires favorables à la pénétration des espèces calcicoles et thermophiles, développement important de friches, pelouses et station rocheuses propices à l'installation d'une flore originale et diversifiée. Intérêt entomologique : présence d'espèces à affinité méditerranéenne Intérêt piscicole : présence du Chabot, indicateur de bonne qualité du milieu Intérêt ornithologique : nidification du Pie-grièche écorcheur, espèce en régression dans l'Europe occidentale
Natura 2000	Vallée du Layon	Voir ci-dessus
Site inscrit	Pont Barré	Concerne les abords de Pont Barré (avec une partie sur la commune de St Lambert du Lattay) et une portion aval du Layon avec le bas des coteaux Inscription à l'Inventaire des sites : a pour effet l'obligation pour les propriétaires de faire une déclaration préalable de leurs travaux (autres qu'agricoles), 4 mois à l'avance, auprès du préfet qui recueille l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
AOC		Trois appellations : Coteau du Layon, Anjou villages et Anjou
Monument historique	Eglise	Inscrite par arrêté du 17 juillet 1926
	Hôtel Desmazières	Façades et toiture du logis d'habitation et des communs, la cour d'honneur, la cour attenante et le jardin, inscrits par arrêté du 26 juin 1968
	Logis de la Pinsonnière	Façades et toiture, portail d'entrée avec sa grille sur la rue St Vincent, salon du rez-de-chaussée avec son décor de lambris sont inscrits par arrêté du 6 décembre 1984
Site archéologique	Dolmen de la Pierre couverte	Néolithique
	Ancienne Eglise	
	Les Landes	Parcellaire Gallo-romain, enceinte rectilinéaire Bâtiments, inhumation en coffre et atelier métallurgique du Haut Moyen âge
	Le Moulin brûlé	Moulin à vent du XV ^{ème} siècle, détruit
	Les Quarts	Paléolithique supérieur
	Le Pont Barré	Pont médiéval

51

Source : extrait du Rapport de présentation du Plan d'occupation des sols de Beaulieu sur Layon, Porter à connaissance de l'Etat

3.2. L'ANALYSE PAYSAGÈRE

3.2.1 UN PAYSAGE DIVERSIFIÉ ET DE QUALITÉ

① Des points de vue remarquables



VUE PANORAMIQUE DE LA COMMUNE

Le territoire communal, plus ou moins vallonné, autorise de nombreux points de vue. Des panoramas sur le paysage ouvert de vignoble se dégagent sur l'ensemble du territoire, mais de façon préférentielle depuis le Sud du territoire, au niveau des villages du Breuil et de Pierre-Bise, ainsi que sur la zone Est de la commune, au-delà de l'agglomération.

Il semble que la mise en place de l'A87 n'ait pas entaché la perception de la commune. Ainsi, l'infrastructure n'est-elle perceptible que de peu d'endroits, notamment dans la partie Sud du territoire, au niveau de l'ouvrage d'art, qui reste malgré tout relativement discret. Cette inscription quasi parfaite dans le paysage a été possible grâce à un traitement en déblai, respectant les lignes du relief. De plus, de couleur verte, les barrières et autres ouvrages ne viennent pas s'opposer aux tons naturels du paysage.



UN PONT AUTOROUTIER DISCRET

② Un territoire soumis à de fortes contraintes réglementaires

Beaulieu sur Layon est forte d'un territoire riche en milieux naturels, sites et terroirs remarquables. Ainsi la commune est-elle soumise à d'importantes contraintes. La plus étendue et la plus astreignante (car proche des zones d'habitations) est la zone d'Appellation d'origine contrôlée qui occupe la quasi-totalité du territoire.



REPLANTATION DE VIGNOBLE

Par ailleurs, la partie Sud est la plus diversifiée. En effet, se superposent des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 1 et 2, un périmètre Natura 2000 et le site inscrit de Pont Barré. Ce dernier fait en outre l'objet de replantations de vignes. Notons aussi le classement de la forêt de Beaulieu en ZNIEFF de type 2.- Voir Etat Initial du site -

④ Un habitat regroupé en villages structurés

Mis à part la partie agglomérée de Beaulieu sur Layon et quelques maisons isolées sur l'ensemble du territoire, la commune est constituée à l'Ouest de deux villages. Chacun d'eux possède une organisation interne structurée, s'appuyant sur une trame viaire bien définie autour de petites places et de bâtiments remarquables. A ce titre, chacun des deux villages possède un château. Par ailleurs, une autre zone d'habitat, le village de Pont Barré, est localisée au niveau d'un point de franchissement du Layon.

⇒ Le village du Breuil



Source : plan cadastral

Il se localise à l'extrémité Ouest de la commune, sur la frange Nord de la RD 54. Les façades principales sont tournées vers le paysage du Coteau du Layon. Les habitations sont donc directement perceptibles de la route départementale. Le réseau viaire, relativement complexe, est organisé autour de deux entrées. Ces dernières sont reliées par une voie formant un bouclage interne au village, qui a permis une extension homogène de part et d'autre de la route. En outre, quelques constructions plus récentes sont situées plus en arrière, au-delà de la rue des Cormiers.

⇒ Le village de Pierre Bise

Un peu plus à l'Est, il se positionne en frange Sud de la RD 54. Les habitations, comme au Breuil, regardent en direction du coteau. Cependant, le village étant localisé au Sud de la RD, les façades sont peu visibles de la route. En effet, Pierre Bise se découvre par les arrières des maisons. Par ailleurs, le bâti s'organise aussi autour de deux entrées, mais celles-ci s'ouvrent sur de petites courettes, constituant alors des places en impasse. La présence d'une voie contournant l'ensemble du village, forme un bouclage externe. En outre, quelques habitations ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation.



Source : plan cadastral

⇒ Le village de Pont Barré

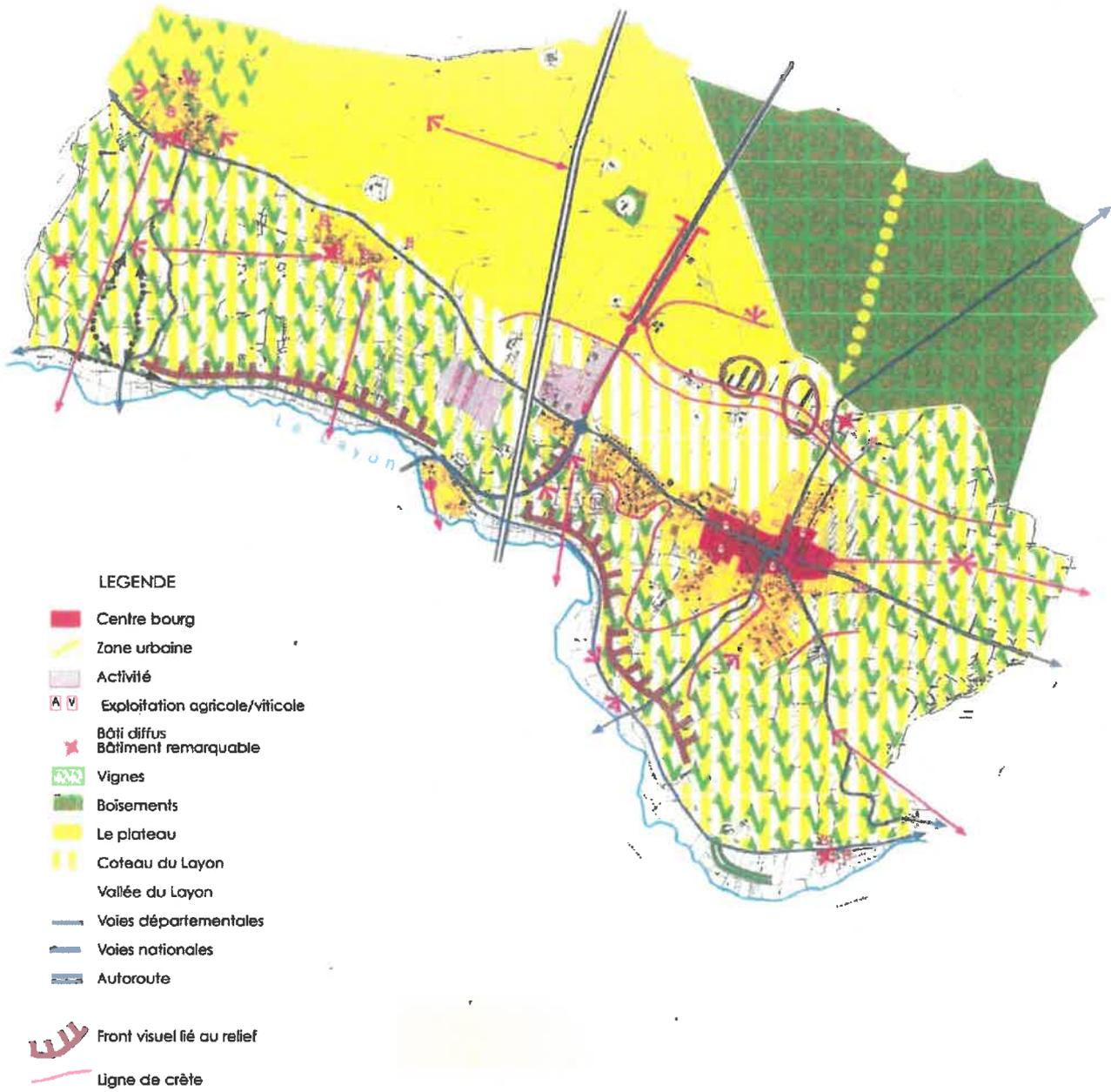


Le village de Pont Barré est moins dense. Il occupe une position historiquement stratégique, au niveau d'un point de franchissement du Layon. Le village, ayant été laissé à l'écart avec la réalisation de la RN 160, créant une nouvelle traversée de la rivière, ne présente pas de réelle organisation urbaine. Par ailleurs le site semble avoir été quelque peu dénaturé. En effet, la grande mixité des fonctions et notamment la présence d'un club de remise en forme, bâtiment à l'architecture douteuse, est relativement surprenante dans un tel village. La cohérence avec la configuration initiale des lieux n'apparaît donc pas maintenue.

Source : plan cadastral

3.2.2. DES UNITÉS PAYSAGERES FORTES

ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL



Le territoire communal est caractérisé par une grande variété de sites et d'ambiances. La définition de quatre unités paysagères, perceptibles tout au long du trajet sur la RN 160, met en relief cette richesse. Ainsi, du Nord au Sud, l'automobiliste peut-il apprécier successivement une ambiance forestière, suivi d'une traversée du plateau puis des coteaux du Layon, pour enfin finir sa route par le passage de la vallée du Layon.

① La forêt de Beaulieu : une entrée végétale forte



FORET DE BEAULIEU

La forêt de Beaulieu vient caler la limite Nord de la commune. Elle couvre environ 15 % (200 hectares) du territoire et s'étend également sur les communes de Mozé, de Vauchrézien et de Faye d'Anjou. Riche d'une végétation (chêne sessile, pédonculé...) et d'une faune (Busard cendré, Fauvette Pitchou...) remarquable, le massif forestier est classé en Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 2.

Le paysage fermé de ce milieu homogène dégage une ambiance particulière. L'importance du front boisé arrête la vue et ferme la partie Nord-est du territoire.

② Le plateau agricole Nord

Le plateau forme un ensemble localisé dans la partie Nord-ouest de la commune. Il se caractérise par un paysage ouvert, à dominante agricole, parfois planté de haies bocagères. Il offre des points de perspective plus affirmés en direction de l'autoroute, notamment en venant de l'Ouest.

56

En outre, la traversée du plateau par la RN 160 est dévalorisée par quelques points noirs. En effet, après avoir passé l'ensemble boisé au Nord, l'arrivée sur un paysage plus ouvert se fait par le rond point autoroutier. Puis quelques mètres plus loin, des habitations sont implantées de manière diffuse le long de la voie, laissant une sensation de flottement. En effet, ce passage, ni zone réellement urbanisée, ni zone totalement naturelle, est difficile à qualifier.



Source : carte analyse paysagère

En outre, depuis le plateau, le bourg n'est perceptible qu'en limite du coteau, en arrivant sur la ligne de crête, à mi chemin entre les lieux dits de La Motte et de l'Aireau. Cette première vue sur le clocher de l'Eglise vers l'Est est entachée par une vue en premier plan sur la zone artisanale à l'Ouest, laissant une image peu valorisante de la commune.

Première perception du bourg en limite de coteau

③ Le coteau du Layon

Le coteau du Layon, qui fait toute la renommée des vignobles de Beaulieu, constitue l'ensemble paysager le plus étendu sur la commune. Il se localise, dans sa partie Ouest, au Sud de la RD 54 et remonte à l'Est jusqu'en limite du massif forestier, englobant l'agglomération de Beaulieu. A l'Ouest, la présence d'une ligne de crête forte remontant vers le bourg, vient caler l'urbanisation sur sa frange Sud.



LE PAYSAGE VALLONNE DES COTEAUX DU LAYON

Le relief vallonné du coteau ouvre la vue sur de nombreux panoramas qui permettent notamment une approche des communes voisines. La végétation est quasi exclusivement anthropique (culture des vignes).

Le chemin de grande randonnée n° 3d, longeant le cours du Layon marque une limite à cette unité paysagère.

④ La vallée du Layon

57

La vallée du Layon vient border la frange Sud du territoire. Le lit du Layon, largement encombré par une végétation naturelle dense (boisement hauts, haies...), ne laisse que peu d'endroits où l'on peut apercevoir la rivière. Ainsi, sur la globalité du territoire, la vallée reste très peu perceptible.

Ainsi la lecture de cette unité paysagère se fait-elle davantage à travers la topographie que par rapport au cours d'eau. En effet, des affleurements rocheux abrupts viennent fermer le paysage au Nord tandis que la vallée s'ouvre vers le Sud. Cette dissymétrie procure alors un sentiment de confinement en comparaison avec le paysage ouvert qui caractérise le reste de la commune.

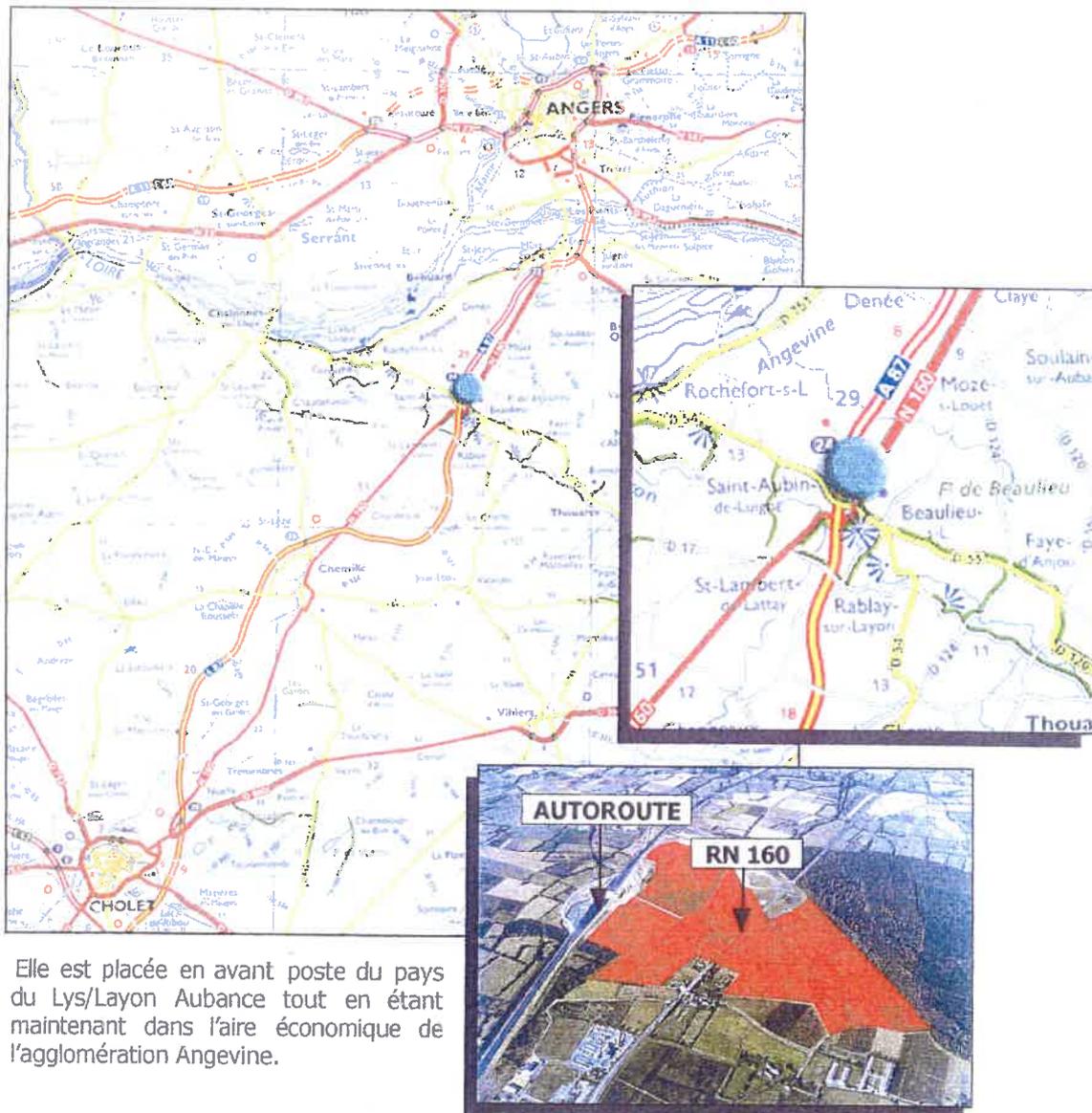
Synthèse de l'analyse paysagère

Beaulieu sur Layon est riche de nombreuses ambiances paysagères que l'on peut appréhender globalement en traversant la commune du Nord au Sud par la RN 160.

Cependant la richesse du territoire constitue parallèlement un ensemble de contraintes. En effet, ZNIEFF, périmètres AOC... sont autant de barrières au développement de la commune.

3.2.3. ANALYSE PAYSAGERE SPECIFIQUE DES ABORDS DE LA ZID

Traversée par la RN160, voie qui relie Angers à Cholet, et proche de l'échangeur de Beaulieu qui dessert l'autoroute Paris/Les Sabes d'Olonnes, la future zone d'activités d'intérêt Départementale se situe à 20 kms environ au Sud d'Angers (soit 15mm) et à 20 kms de Chemillé (soit 10 mm).



Elle est placée en avant poste du pays du Lys/Layon Aubance tout en étant maintenant dans l'aire économique de l'agglomération Angevine.

Le périmètre considéré dans la présente étude concerne des terrains, d'une surface totale de 67 hectares, situés sur le territoire de la commune de Beaulieu sur Layon.

Cette zone est limitée:

- à l'Ouest par l'Autoroute A 87.
- À l'Est, par la forêt de Beaulieu sur Layon
- Au Sud sa limite coïncide avec la ligne de crête

Ce projet d'aménagement du parc d'activités du Layon sur le territoire de la commune de Beaulieu sur Layon entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (ancien article 52 de la loi N° 95-101 du 2 février 1995 dite loi Barnier).

Le site a été aménagé figure en effet en dehors d'une zone urbanisée

A ce titre les emprises situées à l'intérieur du projet en bordure de l'autoroute A 87 et en façade de la RN 160 sont en principe inconstructibles sur une bande respectivement de 100 et 75 mètres à partir de l'axe de ces voies.

Le dispositif mis en place par la loi Barnier repris dans l'article précité permet de déroger à cette règle si l'aménageur intègre dans son projet urbain les cinq critères préalablement définis à savoir:

- la limitation des nuisances
- la prise en compte de la sécurité
- la qualité de l'architecture
- la qualité de l'urbanisme
- la qualité des paysages

Pour créer les conditions permettant d'aboutir à une zone industrielle attractive il est proposé :

- **d'étudier le contexte paysager actuel du site ou va se constituer cette zone d'activités**
- **d'analyser l'impact paysager de la construction de bâtiments industriels autour des deux axes considérés A 87 et RN 160**
- **d'appliquer les critères définis par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour le traitement des abords de ces deux axes.**

ANALYSE PAYSAGERE

RELIEF

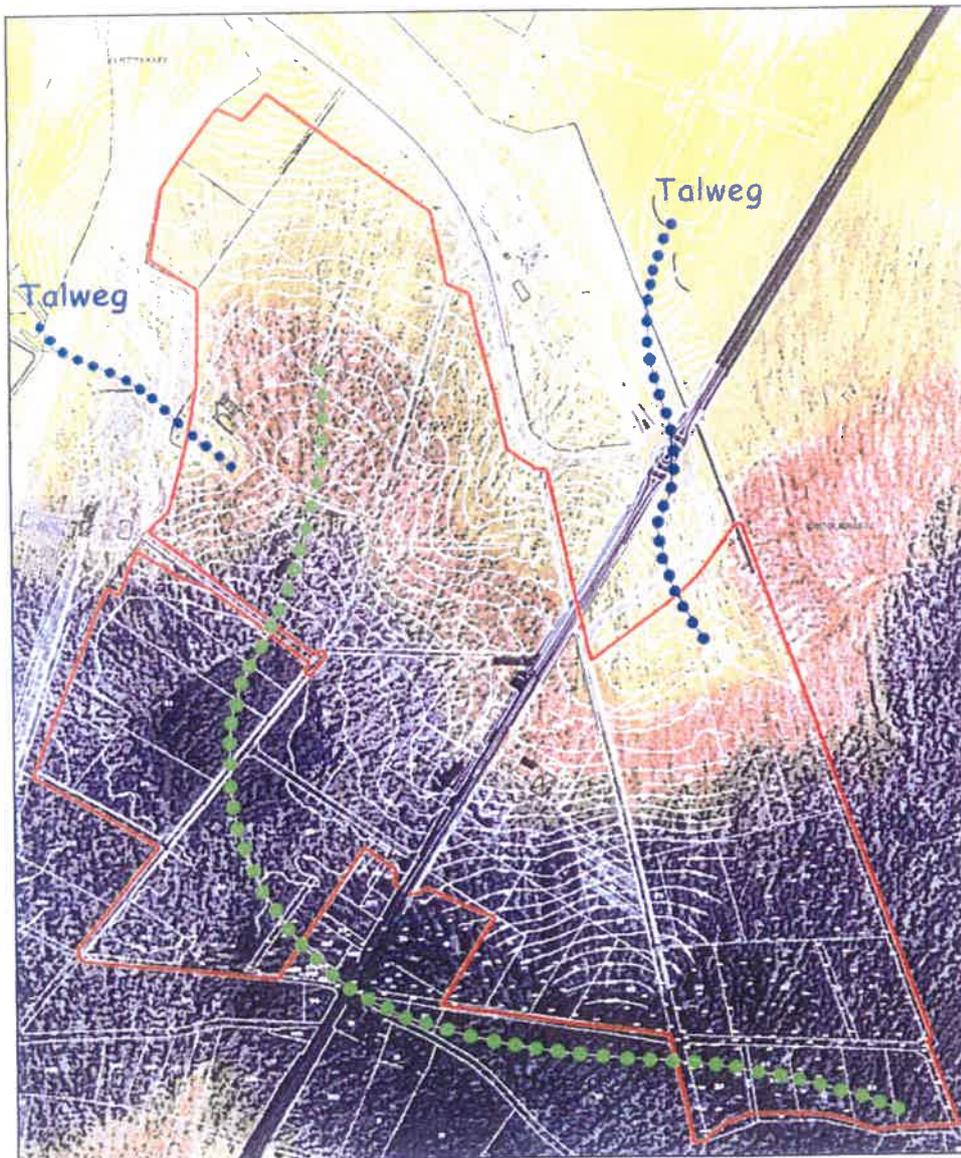
Situé sur le plateau aux ondulations successives qui se déroule jusqu'à la Loire, le territoire considéré se développe sur un versant incliné vers le Nord .

La différence de niveau entre le point haut, situe le long de la limite Sud Est, et le point bas proche de sa limite nord est de 15 m (côte 100 contre côte 85).

Deux légers talwegs creusent le site :

- Le premier longe la nationale puis la traverse au niveau du rond-point pour rejoindre la réserve située dans la forêt.
- L'autre , plus discret, descend depuis le lieu-dit la châtaigneraie vers l'autoroute.

Le relief est plus accentue et les pentes plus fortes en se dirigeant vers le Nord



HYDROLOGIE

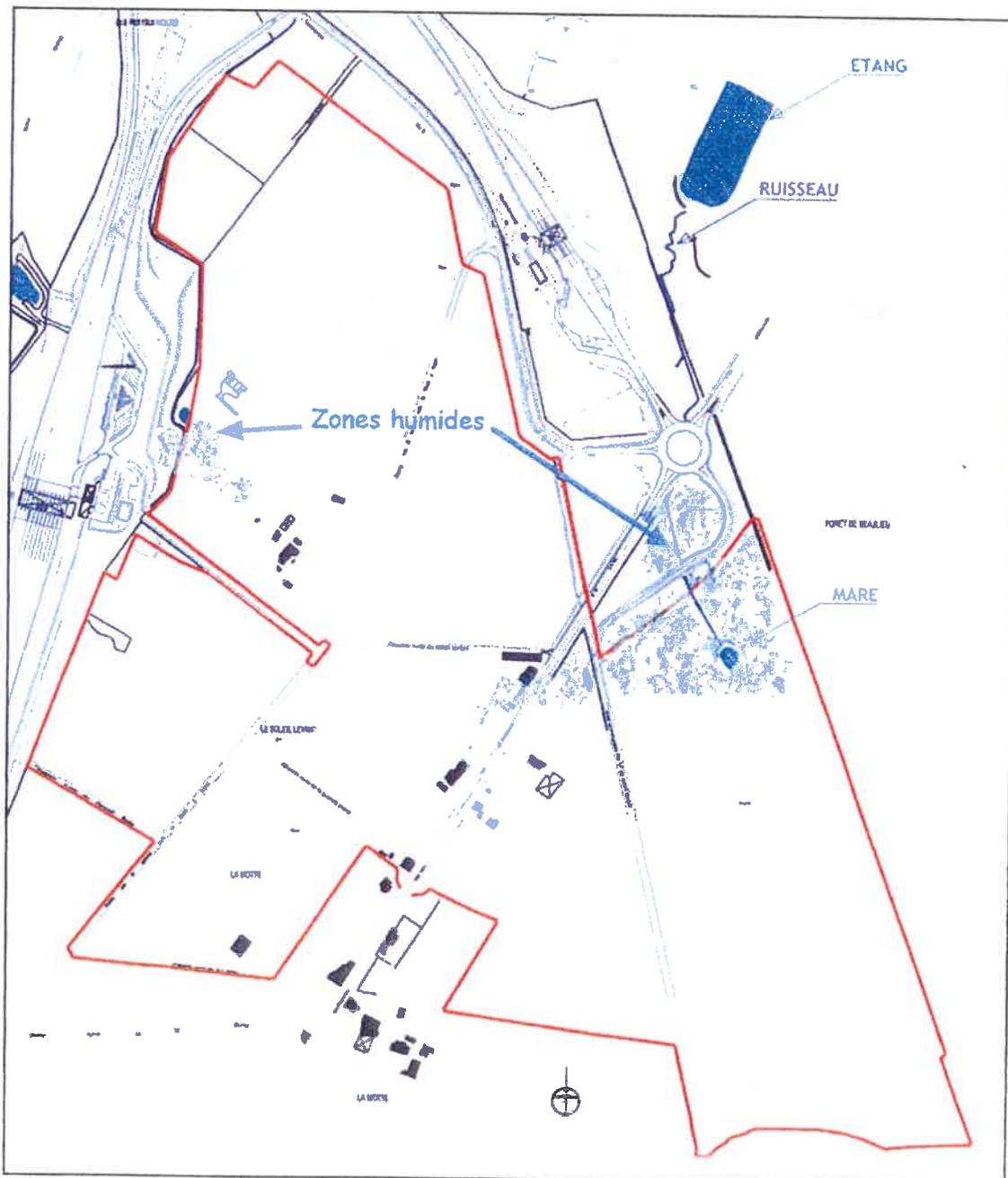
Quelques petites mares ponctuent le territoire. Elles sont essentiellement situées le long de la nationale, la plus grande étant proche de la forêt. Une seule est placée à l'écart, à la Châtaigneraie, au dessus du péage autoroutier.

Deux rus coulent de façon non permanente dans les talwegs.

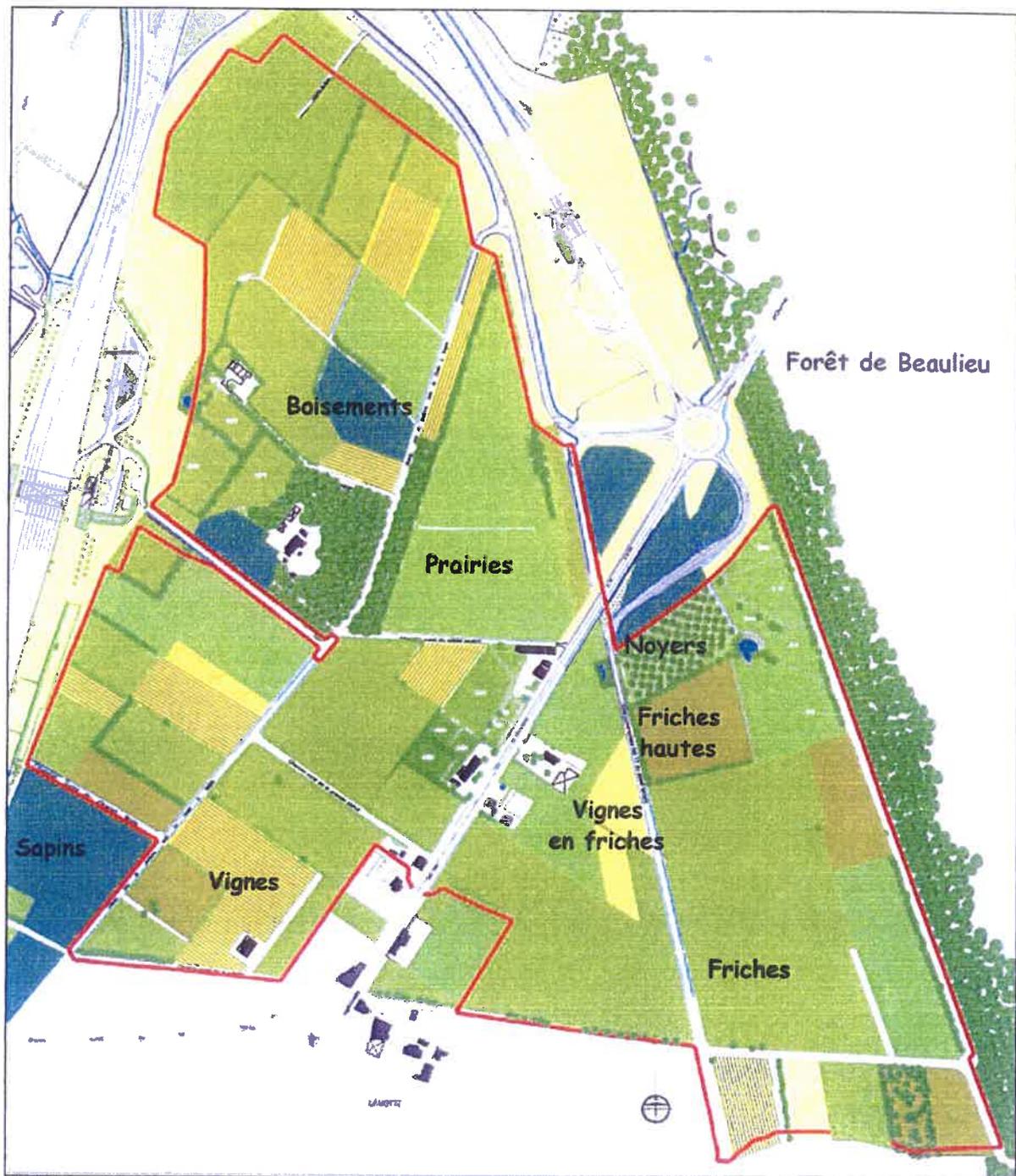
Le plus important à un tracé approximativement parallèle à la lisière de la forêt de Beaulieu dans laquelle il pénètre pour se déverser dans l'étang situé au centre de l'aire de repos de la Nationale.

Le deuxième longe l'autoroute à l'Ouest.

Le territoire étudié comporte de très nombreux fossés et bien des prairies présentent un caractère humide.



L'OCCUPATION DU SOL



Le bâti

Les espaces bâtis se concentrent de part et d'autre de la Nationale.
Le reste du territoire est occupé par un patchwork de prairies, souvent en friches, entrecoupées de vignes parfois abandonnées et de parcelles enforestées en vignettes de dimension et d'âge très variables.

Dans la partie bâtie on distingue:

Les fermes anciennes, maisons bourgeoises ou relais qui s'étaient installés en rive de la route Nationale, parallèlement à celle-ci, et dont les façades longent les accotements.



Les constructions, plus ou moins récentes, qui sont situées plus en retrait et souvent environnées d'un parc ou de bâtiments annexes.



Malgré la relative concentration des bâtiments l'ensemble n'a pas un caractère de village ni même de hameau. Ce n'est qu'une collection de bâtis individuels échelonnés le long d'une voie. Ceci est d'autant plus surprenant qu'il y a une grande correspondance dans les volumes et les matériaux employés,



Quatre bâtiments font exception:

- Un chai installé dans un hangar métallique, un peu à l'écart de la grappe de constructions déjà citées.



- Un pavillon niché au cœur d'un boisement



- Une ferme restaurée située dans des prairies bocagères
- Le signal incongru des péages dessinant de grands arcs de métal dans le ciel.



En avançant vers Cholet la route longe une petite zone d'activités désorganisée qui fait face à des vignes avant d'atteindre le carrefour de la promenade.



La partie agricole

Dans la partie agricole on distingue:

Les prairies, parfois encore limitées par des haies bocagères, souvent en friches, et parfois creusées d'une petite mare.



Les vignes en parcelles de dimension et de forme très variables, la majorité étant située à l'Ouest de la Nationale. *Elles sont nombreuses à être à l'abandon.*

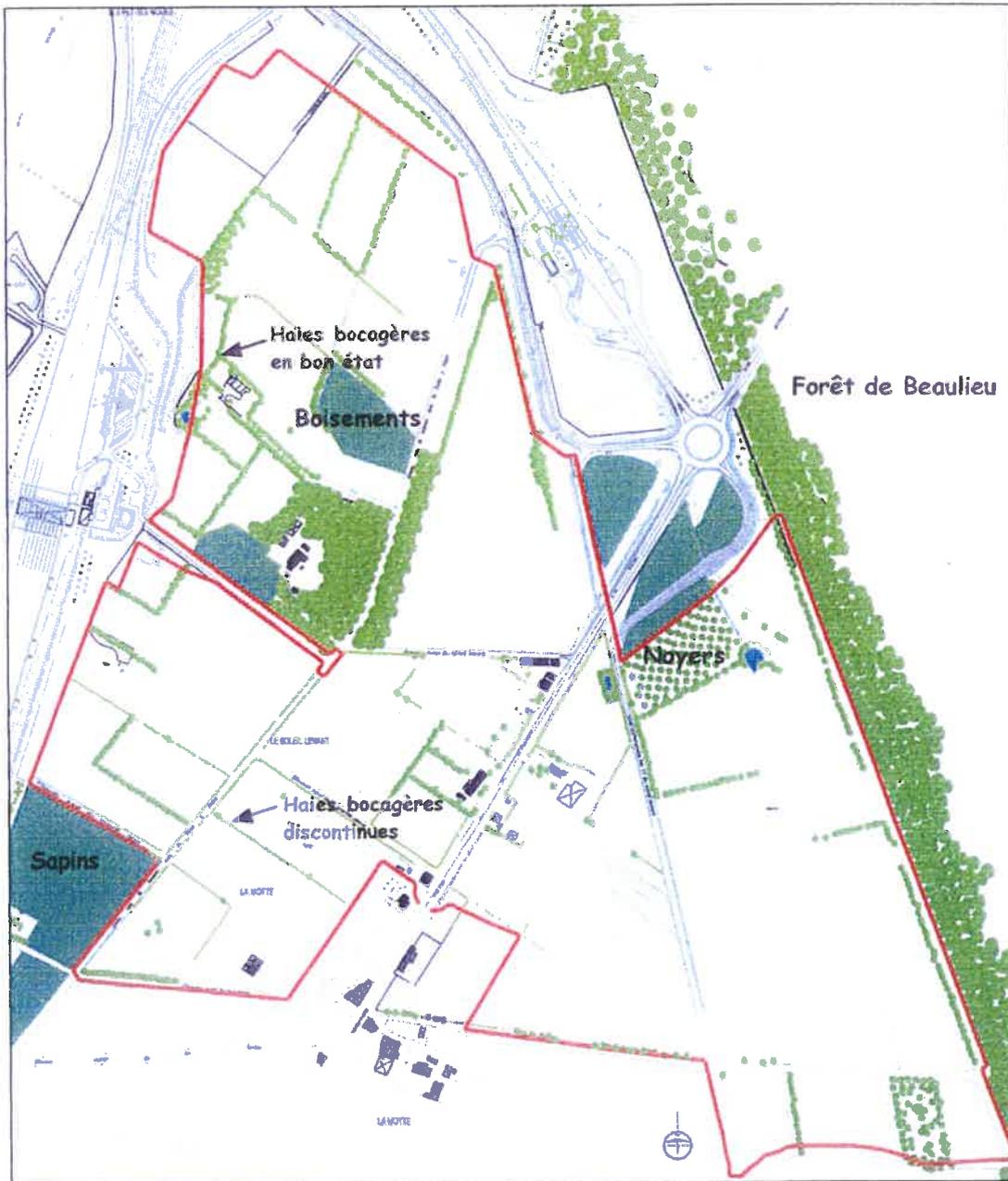


65

Les boisements qui apparaissent tous comme artificiels, de taille, de composition et d'âge variable. *Les plus récents environnent le giratoire et appartiennent aux délaissés d'ASF.*

L'unique occupation du sol complémentaire est celle d'une plantation de noyers également proche du giratoire.

LA VEGETATION LIGNEUSE



Les haies

Le seul secteur où elles sont encore nombreuses et touffues est celui situé autour du lieu-dit la châtaigneraie où le caractère bocager s'impose



On retrouve également, quoique plus fugitivement, cet atmosphère dans les prairies entourant la mare située au sud du rond-point.



67

Dans les autres zones il s'agit de haies discontinues, ou les arbres ont parfois disparus.



Parfois, à l'inverse, les arbres sont maintenant seuls à subsister en lignes pointillées.



Les boisements

La forêt de Beaulieu.



Le boisement le plus ancien environne la maison située au lieu-dit le soleil levant, c'est une chênaie bien entretenue.

Près de ce secteur des parcelles ont été plantés en arbres caduques variés il y a sans doute une petite dizaine d'années.

Plus récente est la plantation de conifères située derrière la haie au delà de la limite Sud-Ouest de la zone.



68

Les plantations d'arbres les plus récentes correspondent aux aménagements paysagers qui accompagnent les délaissés du giratoire.

Les vergers

L'unique verger visible dans la zone est un peuplement de noyers qui est sans doute âgé d'une dizaine d'années.

Les arbres isolés

Certains beaux arbres, souvent des chênes, subsistent encore dans les prairies ou au bord des chemins.



IMPACT PAYSAGER DE LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS INDUSTRIELS DEPUIS LES DEUX AXES

DEPUIS L'AUTOROUTE A 87



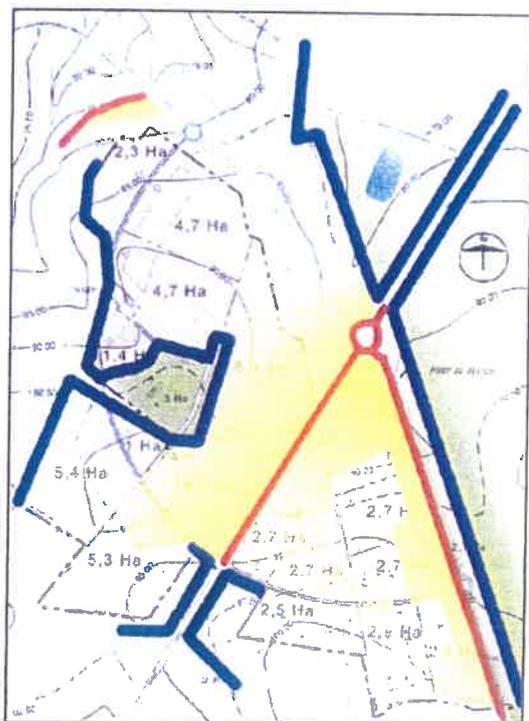
En venant d'Angers la plate-forme autoroutière s'enfonce en déblais à peu de distance de la forêt de Beaulieu afin d'atteindre les coteaux à une altimétrie plus basse et de passer au dessus du Layon avec un ouvrage plus court.

Depuis cette tranchée profonde (4 ou 5 m) les vues latérales sont totalement impossibles d'autant qu'elles sont complexifiées par l'ouvrage du péage et également par des plantations qui à terme fermeront les quelques fenêtres qui subsisteront ex route passant sous l'autoroute.

La modification de l'usage des sols qui entraînera la construction de bâtiments parfois de grande importance ne sera pas perçue.

DEPUIS LA NATIONALE 160

En venant d'Angers la vue est barrée par la forêt de Beaulieu, une fois celle-ci traversée, les vues s'ouvrent de nouveau largement après le rond-point qui dessert l'autoroute.



Le paysage actuel est assez confus: au contact immédiat de la forêt un vaste espace a été profondément remanié par la création de l'autoroute: des terrassements de grande importance ont été réalisés pour créer des bassins ou des merlons, des plantations en jeunes plants s'alignent sur de vastes étendues.



En avançant vers Beaulieu les quelques maisons qui s'égrènent le long de la route Nationale ne constituent pas un hameau et en arrière plan apparaissent sans logique apparente des prairies semées de quelques arbres, une jeune plantation de noyers, des vignes, un petit boisement. Rien n'est notable et l'œil glisse sur tout cet ensemble qui apparaît comme un patchwork désordonné.



Quand les maisons auront été arasées et les occupations des sols diverses remplacées par de vastes espaces engazonnés ou en enrobé au milieu desquels se détachent de vastes bâtiments industriels le paysage sera ici profondément modifié.

D'autant que la topographie qui dessine un semblant de cirque autour de la voie rendra toute implantation très perceptible et ce sur une grande profondeur.



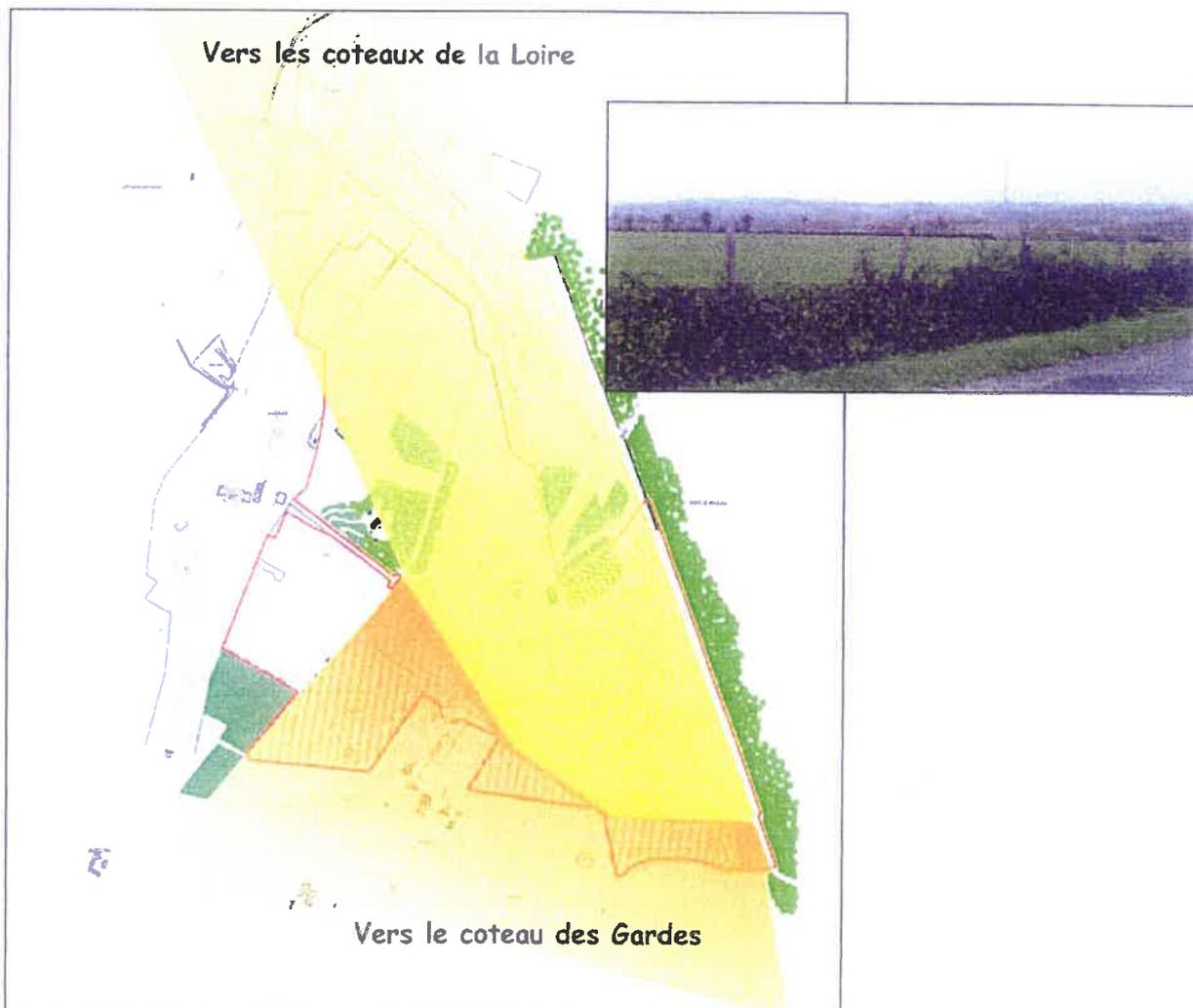
Il est indispensable que la perméabilité du site soit maintenue pour l'inscrire dans son contexte. En effet actuellement on peut tout aussi bien jouir de points de vues vers le Nord-Ouest (jusqu'aux coteaux qui encadrent la Loire) que vers le Sud (Coteau des Gardes).

En venant de Chemillé les vues sont "plongeantes" vers la forêt et la périphérie de la voie sera un peu moins prégnant.



IMPACT SUR LE GRAND PAYSAGE

Le site considéré est potentiellement visible de très loin aussi bien au Nord /Ouest (ex relais hertzien de Rochefort) qu'au Sud (Coteau des Gardes), un bâtiment de grande importance sera donc perçu mais à cette échelle de paysage son volume fera écho et sera proportionné à celui de la forêt proche.



1-OBJET DE L'ETUDE

La présente étude a pour objet l'analyse in situ de l'environnement sonore des riverains concernés par le projet du parc d'activité du Layon situé à Beaulieu sur Layon (49).

Le présent rapport a pour objet de spécifier les conditions de mesurages et de rendre compte des résultats obtenus.

2-INTRODUCTION

L'étude a été menée en référence aux textes en vigueur, à savoir :

- Loi cadre du 31 Décembre 1992 (art. 12)
- Décret 95-22 du 9 Janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres
- Arrêté du 5 Mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- Arrêté du 23 Janvier 1997, relatif à la limitation du bruit aérien émis dans l'environnement

Elle intègre conformément aux textes réglementaires les indicateurs de bruit suivants :

- L_{Aeq} (6h-22h) pour la période de jour
- L_{Aeq} (22h-6h) pour la période de nuit

mais l'étude a été réalisée en terme d'émergence chez les riverains ; indicateur plus représentatif d'une gêne.

3-DESCRIPTION DU SITE

Le site étudié se situe en campagne au Nord de la commune de Beaulieu sur Layon, à l'est de la gare de péage de l'autoroute A87

L'habitat plus dense se compose de résidences de type pavillonnaire (RdC à R+2). La topologie du terrain est extrêmement plat.

Les points de mesures sont répartis devant les habitations les plus exposées par le projet

4- CAMPAGNES DE MESURES

4.1 GENERALITES

Le bruit est phénomène complexe à appréhender : la sensibilité au bruit varie en effet selon un grand nombre de facteurs liés aux bruits eux-mêmes (l'intensité, la fréquence, la durée, ...), mais aussi aux conditions d'exposition (distance, hauteur, forme de l'espace, autres bruits ambiants) et à la personne qui les entend (sensibilité personnelle, état de fatigue...).

Les niveaux de bruit sont exprimés en dB (décibels) et sont éventuellement pondérés selon les différentes fréquences, par exemple le dB(A) pour exprimer le bruit effectivement perçu par l'oreille humaine.

Les décibels varient suivant une échelle logarithmique. En effet lorsque le bruit est doublé en intensité, le nombre de décibels est augmenté de 3 dB(A). Par exemple en cas de doublement de trafic devant une façade d'habitation on obtiendra une augmentation de 3 dB(A). Notons enfin que l'oreille humaine ne perçoit généralement de différence d'intensité que pour des écarts d'au moins 2dB(A).

Les niveaux de pression acoustique dans l'environnement extérieur s'étagent entre 25 et 35 dB(A) pour les nuits très calmes à la campagne et 110 à 120 dB(A) à 300 mètres d'avions à réaction au décollage. Les niveaux de bruits généralement rencontrés en zone urbaine sont situés dans une plage de 55 à 85 dB(A) en revanche en campagne les niveaux sont moins élevés et sont de l'ordre de 45 à 70 dB(A) suivant les endroits.

Le niveau d'un bruit de circulation varie constamment, il ne peut donc être décrit aussi simplement qu'un bruit continu. Il faut pourtant le caractériser d'une façon simple afin de prévoir la gêne des riverains. Pour cela, on utilise comme indicateur, le niveau équivalent exprimé en dB(A), noté L_{Aeq} , qui représente le niveau de pression acoustique d'un bruit stable de même énergie que le bruit réellement perçu pendant la durée d'observation.

Toutes les enquêtes effectuées se sont en effet accordées pour présenter le L_{Aeq} sur une période donnée comme indicateur le plus pertinent (notamment plus le niveau instantané ou le nombre d'événements) pour rendre compte de la gêne due aux infrastructures de transports terrestres.

Les deux indicateurs L_{Aeq} (6h-22h) pour la période de jour et L_{Aeq} (22h-6h) pour la période de nuit peuvent être considérés comme équivalents lorsque l'écart entre le jour et la nuit indique une accalmie d'au moins 5 dB(A).

4.2 METHODE ET MATERIEL UTILISES

Les mesures ont été réalisées sous forme de deux enregistrements de courte durée et de deux points fixes. Ces derniers consistent en une acquisition successive de mesures de durée d'une seconde pendant au moins 24h et permettent de calculer les L_{Aeq} (6h-22h) et L_{Aeq} (22h-6h).

La campagne de mesures a été effectuée en conformité à la norme NFS 31-085. Les appareils de mesures utilisés sont des sonomètres analyseurs statistiques de type SIP 95 de classe 1 distribués par la société 01dB. Les données sont traitées et analysées sur micro-ordinateur.

4.3 DEROULEMENT DES MESURES

La campagne de mesures s'est déroulée en une fois les 19 Mai et sur 1 point fixe, et sur 3 points d'acquisition courte ½ heure de jour comme de nuit. Voir position des points en (annexe 1).

Les conditions météorologiques étaient globalement favorables pour l'ensemble des mesures : pas de vent, pas de précipitations, temps nuageux, température moyenne en journée 15°C la nuit 7°C.

4.4 RESULTATS DES MESURES

Tous les résultats sont regroupés dans les annexes suivants :

4.4.1- ANNEXE 1

Position des points de mesures dans les zones habitées sur le nouveau site.

4.4..2- ANNEXE 2

Graphes temporels aux points 1, 2, 3, 4 , avec calculs des L_{Aeq} associés à chaque période ainsi que les indices statistiques :

- $L_{n\%}$: représente le niveau sonore dépassé pendant n% du temps
- $L_{1\%}$: niveau maxi
- $L_{95\%}$: niveau mini
- $L_{50\%}$: niveau dépassé pendant 50% du temps

□ 1 Point fixe 24h :

	PERIODE DE JOUR		PERIODE DE NUIT	
	$L_{Aeq}(6h-22h)$	$L_{50\%}$	$L_{Aeq}(22h-6h)$	$L_{50\%}$
POINT 2	56.6	50.8	47.0	35.9

□ 3 Prélèvements de courte durée 30 min :

	PERIODE DE JOUR		PERIODE DE NUIT	
	L_{Aeq} 30 minutes	$L_{50\%}$	L_{Aeq} 30 minutes	$L_{50\%}$
POINT 1	50.2	49.4	43.5	42.2
POINT 3	51.9	50.3	45.1	40.4
POINT 4	59.3	56.0	50.8	33.1

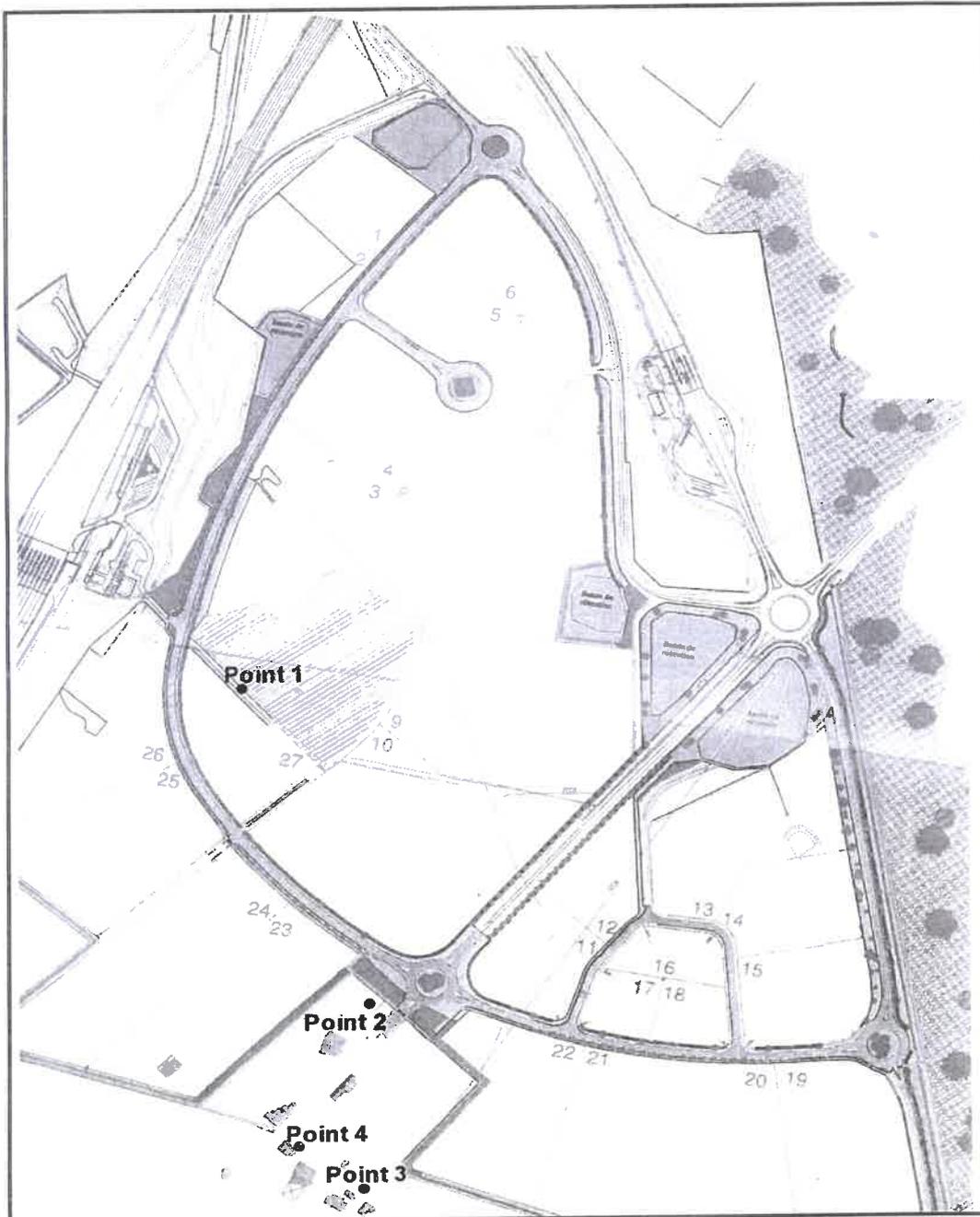
5- COMMENTAIRES

5.1 Aux points 2 et 4, les niveaux sonores sont principalement du à l'axe routier Angers Cholet. Les niveaux sonores aux points 1 et 3 sont plus faibles du à l'éloignement de la national. Au point 1, la proximité de l'autoroute rend des niveaux sonores assez faibles, du fait de la faible vitesse des véhicules à la gare de péage.



ANNEXE 1

POSITIONS DES POINTS DE MESURE



1-BUT DE L'ETUDE PREVISIONNELLE

Cette étude prévisionnelle a pour but de vérifier l'émergence dans l'environnement proche du parc d'activité du Layon.

Cette deuxième étape consiste à intégrer les résultats de la première partie et des dispositifs constructifs pour assurer les émergences diurnes et nocturnes dans le voisinage des points 1 à 4, à l'aide du logiciel CADNAA d'acoustique prévisionnelle.

Ce logiciel relatif au traitement des bruits industriels en sources ponctuelles et surfaciques et de transports terrestres (routier, ferroviaire,...) est fondé sur un algorithme de recherche des trajets acoustiques entre sources de bruit et récepteurs en site urbain complexe ou en rase campagne.

2-HYPOTHESES DE CALCULS

2.1 L'implantation de ce parc d'activité va engendrer un nouveau trafic sur les voies d'accès au projet, qui vont modifier, si ces trafics sont importants, l'environnement sonore proche et éloigné de la voie considérée.

Hypothèse de trafic sur la voie principal du parc d'activité du Layon :

Nous avons pris en concertation avec le Maître d'œuvre, comme hypothèse, un TMJA de 1 000 véhicules par jour dont 25% de poids lourds, les débits horaires intégrés dans le calcul sont donc les suivants :

Les débits horaires VL et PL sur chacune des 2 périodes ont été calculés à partir des hypothèses données dans la « Note d'information » n° 70 de la DDE Septembre 2002 du SETRA (*Calcul prévisionnel de bruit routier : paramètres de trafic sur routes et autoroutes interurbaines*), décrivant les paramètres de trafic sur routes et autoroutes interurbaines dans les calculs prévisionnels de bruit routier.

Les coefficients fournis par le SETRA, prie en compte, correspondent à une « **FONCTION REGIONALE** »

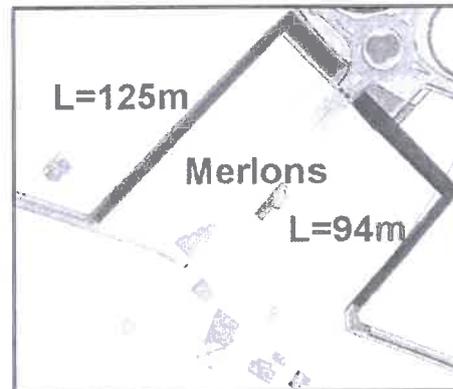
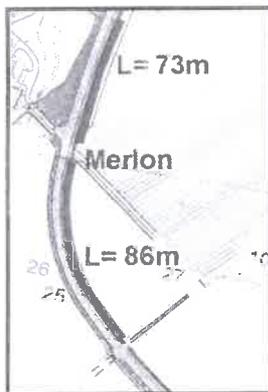
- Trafic routier ; débit horaire voir tableau ci-après
- Sachant qu'il s'agit d'une voie de desserte, la vitesse moyenne est de
 - 70 Km/h. pour les VL
 - 50 Km/h pour les PL
 - Revêtement bitumineux.

TRAFFIC HORAIRE MOYEN SUR LA PERIODE CONSIDEREE			
Jour (6h-22h)		Nuit (22h-6h)	
VL	PL	VL	PL
TMJA _{VL} /17	TMJA _{PL} /18	TMJA _{VL} /120	TMJA _{PL} /68
Q= 48 v/h dont 24% de PL		Q= 11 v/h dont 36% de PL	
Vitesse = 70 Km/h		Vitesse = 70 Km/h	

2.2 Les simulations ont été réalisées en prenant les conditions météorologiques de NANTES en période de jour, avec une température moyenne en journée de 15°C et un taux d'humidité de 70%. Sol standard.

Les points 1 à 4 correspondent à des points en limite de propriété des habitations les plus exposées au projet.

2.3 Une première simulation sans pose de merlon a montré un dépassement d'émergence aux points 1 et 2 ; il est donc nécessaire de mettre en place de merlons végétalisés d'une hauteur de 3 mètres, avec une emprise au sol de 8 mètres, aux emplacements et longueurs décrits dans les deux schémas suivants ;



3- DETERMINATION DES NIVEAUX SONORES AMBIANTS L_{AMB} ET DES EMERGENCES PREVISIONNELLES

Les niveaux ambiants L_{AMB} et résiduels L_{RES} sont déterminés à partir des formules suivantes :

$$L_{AMB} = L_{Aeq}(t1, t2) , \quad L_{RES} = L_{Aeq}(t1, t2)$$

- L_{Aeq}(t1, t2) : niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, intégré sur une durée commençant à t1 et finissant à t2.

3.1-Niveaux de pression acoustique continus équivalents pondéré A $L_{Aeq}(t1,t2)$.

Les bruits étant fluctuants, les niveaux de pression acoustique continus équivalents à prendre en compte au point de mesure et pour la période de jour sont intégrés sur les durées précisées en annexe 2 de la première partie. Les temps d'intégration sont d'au moins d'une ½ heure.

3.2-Emergence.

Différence entre les niveaux de pression acoustique continus équivalents pondérés A du bruit ambiant (projet en activité) et du bruit résiduel (en absence du bruit généré l'activité du projet).

L'activité du projet se fait de jour comme de nuit.

$$E = L_{AMB} - L_{RES}$$

Elle est fixée à 5 dB(A) de jour et 3 dB(A) de nuit pour un $L_{AMB} > 45$ dB(A)

Elle est fixée à 6 dB(A) de jour et 4 dB(A) de nuit pour un $35 < L_{AMB} \leq 45$ dB(A)

Pas d'émergence si le : $L_{AMB} \leq 35$ dB(A)

4-RESULTATS DE LA SIMULATION

Les résultats de la simulation sont regroupés dans l'annexe suivante :

78

4.1 ANNEXE 1 : SIMULATION

- Cartographies sonores prévisionnelles

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA SIMULATION

Les valeurs données par les calculs ne tiennent pas compte du bruit de fond. Aussi l'émergence se calcule à partir de la formule suivante et doit être inférieure à 5 dB(A) en période de jour.

Le calcul de l'émergence est

$$E = L_{amb} - L_{rés}$$

avec

- L_{amb} représente le niveau sonore généré par l'établissement, additionné, en **sommation logarithmique** du bruit résiduel en chaque point, soit ;

$$L_{amb} = L_{prév} + L_{rés}$$

- L_{rés} représente le niveau sonore résiduel aux points considérés avant exploitation de l'établissement, valeurs données dans le tableau en page 6 de la 1^{ère} partie.

		Simulation					
		L _{prév}	L _{rés}	L _{Amb}	L _{rés}	Emergence	Emergence admise
POINT 1	Jour	45.8	50.2	51.5	50.2	1.3	5.0
	Nuit	42.8	43.5	46.2	43.5	2.7	3.0
POINT 2	Jour	49.8	56.7	57.5	56.7	0.8	5.0
	Nuit	46.1	47.0	49.6	47.0	2.6	3.0
POINT 3	Jour	39.7	51.9	52.2	51.9	0.3	5.0
	Nuit	36.8	45.1	45.7	45.1	0.6	3.0
POINT 4	Jour	37.4	59.3	59.3	59.3	0.0	5.0
	Nuit	34.4	50.8	50.9	50.8	0.1	3.0

5- CONCLUSIONS

- 5.1 La pose des merlons de 3 mètres de haut le long de la future route de la zone d'activité du Layon, entraîne chez les riverains concernés par le projet, des émergences inférieures à 5 dB(A) de jour et 3 dB(A) la nuit.



3.3. L'ANALYSE URBAINE



LEGENDE

- | | | |
|---|---------------------------------------|--|
| Centre bourg | Carrefour | Equipement public/ avec problème de lisibilité |
| Extensions pavillonnaires maîtrisées | Limite de séquence | Espaces naturels |
| Extensions linéaires lâches et diffuses | Effet de porte
Effet de resserment | Vallée du Layon et ses affluents |
| Lotissement avec organisation interne | voirie principale | Pré |
| Bâti diffus | voirie secondaire | Vignes |
| Activités | Lignes de crête | Jardins privés |

3.3.1 LA TRAVERSEE D'AGGLOMERATION : ORGANISATION SEQUENTIELLE LE LONG DES RD 54 ET 55

La zone agglomérée occupe une position particulière de par sa localisation à l'écart des grandes voies de circulation, à savoir la RN 160 et l'A87. Cette situation est un atout pour Beaulieu qui tire profit de ces deux grands axes, sans en subir les nuisances déjà importantes par le flux routier des voies départementales.

En effet, les RD 54 et 55, formant un seul tronçon routier, constituent un axe structurant de la traversée de la commune dans le sens Est-ouest. Ainsi la découverte du bourg se fait-elle de manière linéaire et longitudinale. Plusieurs unités du paysage urbain se dégagent au fur et à mesure de la traversée de l'agglomération par cette voie.

① L'entrée Ouest du bourg



PREMIERE PERCEPTION DE L'AGGLOMERATION DEPUIS LE ROND POINT OUEST

81

La première séquence s'étend du rond-point jusqu'en limite de l'implantation d'habitations. Ainsi, par l'Ouest, le premier contact avec le bourg se fait par le giratoire de la RN 160. L'espace qui est exclusivement routier ainsi que la présence de sites peu qualifiants à l'Ouest (parking du restaurant et zone artisanale), ne participent pas à la mise en valeur du bourg.

Ce n'est qu'en s'engageant davantage dans la direction de l'agglomération que l'on peut découvrir un tampon vert, précédant l'entrée en zone urbanisée. Au Nord, le paysage s'ouvre vers les vignes tandis que la partie Sud fait l'objet d'un aménagement de station autobus.

② La zone pavillonnaire

L'entrée dans la zone urbanisée est franche. La dissymétrie Est-Ouest entre une zone verte d'une part et un alignement d'habitations d'autre part renforce le sentiment de cassure entre ces deux espaces.



Cette deuxième séquence, zone pavillonnaire, est marquée au Nord par un front bâti des années 1960-70 qui s'oppose au Sud, à une succession de lotissements, organisés sur eux même. La présence d'une parcelle de vignes vient rompre la régularité du paysage urbain et affirme la spécificité viticole de la commune. Par ailleurs, la voirie, faiblement entretenue, est peu qualifiante pour l'image de la commune.

③ Un premier croisement peu qualifiant

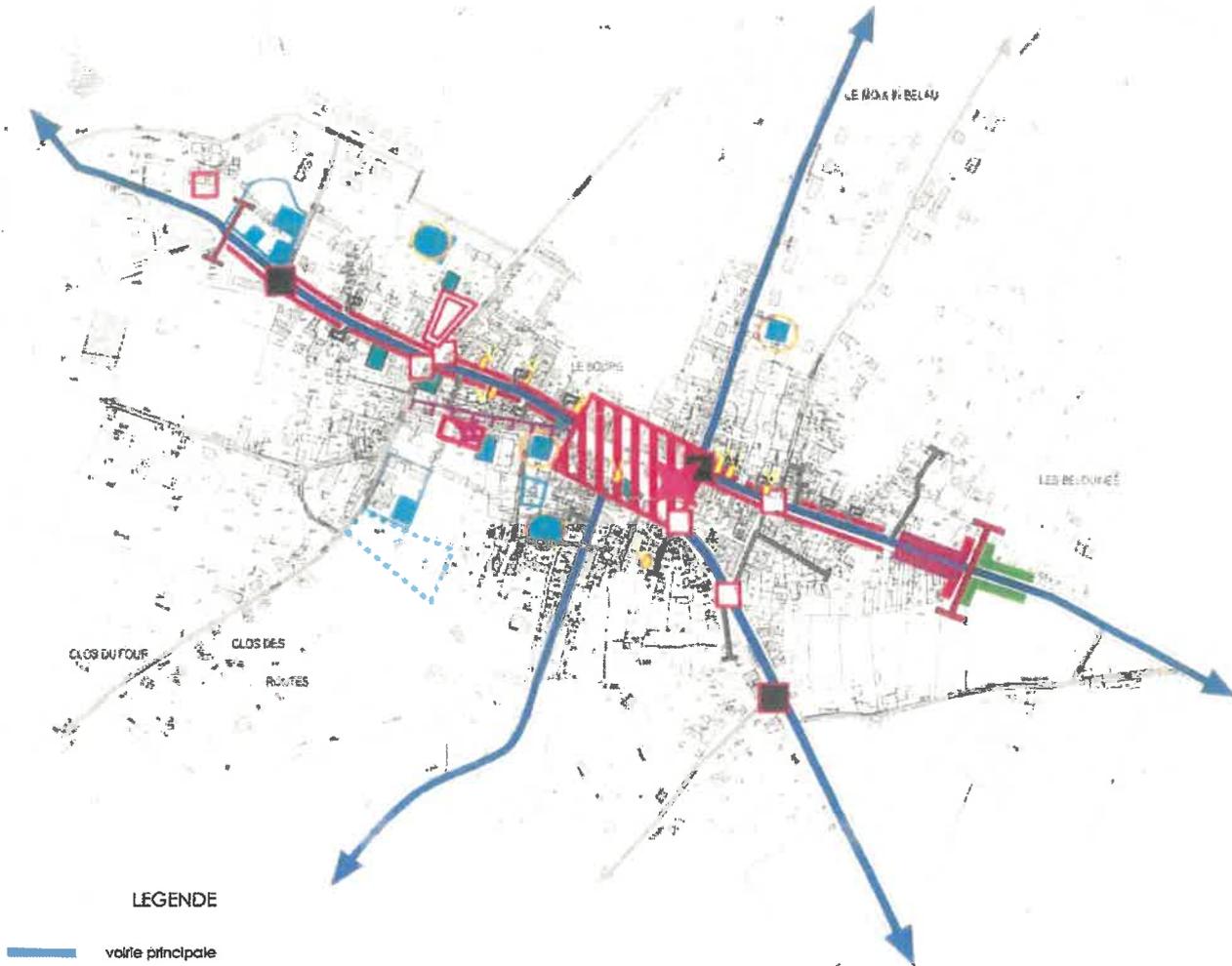


82

UNE ZONE DE FLOTTEMENT DANS LA TRAVERSEE DU BOURG

La troisième séquence constitue une zone de flottement dans la traversée du bourg. La présence d'un parc de loisirs (square et gymnase) au Sud n'est pas mise en valeur, faute d'un aménagement du carrefour. En effet, le croisement est davantage ressenti comme une zone de vide, en devenir de traitement, alors qu'il s'agit de la première liaison Nord-Sud de l'agglomération. Cet espace d'aération ne remplit donc pas sa fonction d'articulation entre la zone pavillonnaire et le bourg ancien.

④ Le bourg ancien



LEGENDE

-  voirie principale
-  voirie secondaire
-  Impasse
-  Entrée avec cour intérieure
-  Carrefours : liaison N/S
-  Sortie dangereuse : manque de visibilité
-  Logements vavants
-  Equipements publics/ peu lisibles
-  Commerces et services
-  Point central

L'urbanisation s'est développée de façon linéaire dans le sens Est-ouest, autour de l'Eglise. L'alignement des façades forme un front urbain très fort sur toute la traversée et fait apparaître un tissu urbain relativement dense et homogène.

A l'ouest, la présence d'un pôle thématique de loisirs, constitue une première approche du centre bourg valorisante. Cet effort de restructuration est d'autant plus intéressant qu'il crée un effet de porte, en se conjuguant au front bâti de l'autre côté de la voie et en s'opposant au carrefour, milieu plus ouvert, à l'Ouest.

A contrario, l'entrée dans l'agglomération par l'Est se fait directement sur le bourg ancien. Ayant fait l'objet d'un aménagement viaire, elle constitue un point d'accroche très structuré. Ainsi le contact avec le centre bourg est brutal. Le passage des vignes à la zone urbaine se fait sans transition. Par ailleurs, le phénomène de rupture entre les espaces naturels et urbains est accentué par la plantation d'arbustes en ligne, conjuguant effet de porte et effet d'étranglement.

L'architecture intéressante, enrichie par de nombreuses maisons bourgeoises -voir analyse architecturale-, est toutefois dégradée par la présence manifeste de logements vacants implantés le long de la route départementale. La nuisance engendrée par le trafic routier semble être l'une des principales causes de la désertification des habitations sur cette voie. En effet, les opérations de réhabilitation apparaissent plus marquées au sein des voies transversales (notamment sur les rues de La Chapelle et du Fourneau), moins fréquentées.

3.3.2 L'ANALYSE ORGANISATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

L'analyse séquentielle a rendu compte de l'organisation linéaire de l'agglomération le long des RD 54 et 55. Les multiples constats établis lors de la traversée du bourg ont permis de dégager plusieurs dysfonctionnements. Ces derniers concernent les différents éléments constitutifs de l'organisation et du fonctionnement urbain. Plusieurs problématiques majeures ont ainsi pu être mises en évidence.

① Une dénaturation patente de la rue principale

La configuration du centre bourg est, comme nous venons de le voir, d'abord linéaire. Néanmoins, un épaississement notable du cœur est perceptible au travers d'une succession de voies transversales. Ainsi, l'organisation interne du centre bourg marque t-elle la ruralité de la commune par la présence de nombreuses venelles et voies piétonnes ainsi que par des dessertes secondaires (voies et cours intérieures) qui irriguent l'ensemble du bourg. Le caractère villageois est renforcé par la faible hauteur des bâtiments (essentiellement 1 étage+combles) ainsi que par un front urbain très constitué de la rue principale. Cependant, cette voie est victime d'une dénaturation manifeste.



COUR INTERIEURE EN CENTRE BOURG

En effet, plusieurs points noirs diminuent l'attractivité de cette zone. Ainsi, la moindre qualité des vitrines commerciales, le manque de visibilité au niveau de plusieurs carrefours (notamment aux croisements de la rue St Vincent avec les voies transversales du Chemin de l'Ayrault et de la rue de l'Orée ainsi qu'au croisement des rues Rabelais et du Moulin du Roy), les aménagements publics trop succincts ainsi que le défaut de lisibilité des places publiques –point détaillé ci-après- ne participent pas à la mise en valeur du bourg ancien.

② Des espaces et équipements publics peu qualifiants

⇒ Les équipements publics : un manque de lisibilité

Hormis le pôle thématique de l'entrée ouest du centre bourg, les équipements publics sont globalement dispersés sur l'ensemble de l'agglomération. Cependant, cet effort de restructuration va permettre de renforcer la cohérence de l'offre en services publics.

Certains équipements restent en retrait de la voie principale. Il s'agit notamment de l'école publique et de la Mairie. Ainsi, paradoxalement, de par leur localisation confinée, ces éléments identifiants sont difficiles à trouver. La Mairie notamment, non visible de la route départementale, est très peu lisible, alors qu'elle mériterait, de par sa fonction fédératrice, de se positionner en façade de bourg et d'occuper son rôle identifiant du centre.

⇒ La place de la Chapelle : quelle fonction ?



LA PLACE DE LA CHAPELLE

La Place de la Chapelle constitue un espace bien cadré. Deux éléments, une boulangerie en perspective de fond et un arrêt autocar en premier plan, sont délimités par un muret implanté au centre de la place. Cependant, malgré une forme bien définie, l'absence des fonctions périphériques dégage une sensation de vide. Le rôle de cet espace dans l'organisation urbaine reste indéfini. Par ailleurs l'impression de flottement est accentuée par la ligne fuyante de la rue de la Chapelle.

⇒ La Place de l'Église : problèmes fonctionnels et organisationnels



LA PLACE DE L'ÉGLISE

L'Église représente un point focal fort sur l'axe de la route départementale. Les limites de la place de l'Église sont affirmées par la présence d'un bâti aligné. Toutefois, une réflexion particulière doit être menée sur cette place centrale. En effet deux problématiques majeures émergent :

- au niveau fonctionnel : cet espace, qualifié de place, est réduit en réalité à l'état de simple carrefour routier. En effet, toujours scène centrale du bourg (point de convergence principal des rues), elle ne remplit cependant plus sa fonction de lieu de rassemblement et d'identification et ne constitue donc plus qu'une zone de passage où se multiplient les flux automobiles. La dénaturation de cette place est d'autant plus préjudiciable du fait de la présence de l'Église. En effet, la faible surface de parvis, doublée d'une moindre sécurité (zone non adaptée aux flux piétonniers) ne permet pas à l'Église d'assurer son rôle fédérateur.
- Par ailleurs, au niveau organisationnel, le carrefour est très peu lisible. D'une part, le manque de marquage au sol rend difficile la compréhension du sens de circulation

D'autre part, le stop de la rue de la Mairie, pénétrant sur la Place, vient perturber l'organisation en semi rond point du carrefour.

③ Des extensions décousues et lâches

La cohérence de la trame bâtie ancienne semble perturbée par la forme du développement urbain plus récent. En effet, la desserte du reste de l'agglomération se fait par des voies rayonnantes, à partir de la Place de l'Eglise. Cette configuration en étoile a favorisé une extension linéaire et un éclatement des constructions tendant à déstructurer la forme urbaine originelle très concentrée.

Ainsi les constructions à l'opportunité se sont-elles développées, formant des extensions linéaires lâches et diffuses, qui viennent contredire la densité du centre-bourg. Ce manque de maîtrise de l'urbanisation a essentiellement touché la partie au Sud du bourg, particulièrement le long des rues du Moulin du Roy et du Moulin des Cinq.



EXTENSION DE L'URBANISATION PEU RATTACHÉE AU TISSU EXISTANT

Au Nord, les extensions urbaines semblent mieux maîtrisées. En effet, le long de la rue de l'Orée (RD 204), les constructions, sous forme de lotissements ou de pavillons individuels alignés correspondent davantage à la logique d'urbanisation du centre bourg.

Synthèse de l'analyse urbaine

Le bourg ancien, dense et aux limites bien définies, est aujourd'hui marqué par les conséquences de la croissance démographique. Le développement urbain est ainsi venu troubler la cohérence de l'organisation du centre bourg. L'urbanisation par à coup, notamment au Sud de l'agglomération, dénote la nécessité d'une maîtrise de la construction de logements.

Par ailleurs, la voie principale de traversée d'agglomération (RD 54 et 55) ne participe pas à la mise en valeur de Beaulieu sur Layon. En effet, les dysfonctionnements constatés au sein même du centre bourg, ne permettent pas une bonne lisibilité de l'organisation globale de l'agglomération. Il s'agit essentiellement :

- des espaces publics qui ne remplissent pas leur rôle fonctionnels et organisationnels et qui ne renforcent pas la centralité du bourg,
 - des carrefours dangereux car peu sécurisés,
 - de l'absence de tout traitement des espaces verts,
- des équipements publics localisés sur des arrières et qui ne participent pas à l'affirmation du centre de Beaulieu.

Ainsi tous ces éléments renvoient-ils une image négative de la commune. De plus, les habitations localisées le long de la traversée du bourg, dévalorisées par un trafic important, semble être délaissées au profit des voies transversales.

3.4. L'ANALYSE ARCHITECTURALE

3.4.1 L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU CENTRE BOURG

L'implantation des constructions dans le centre bourg se fait en limite d'emprise publique, selon un alignement le long de la voie. La densité est créée par la continuité du bâti. Les hauteurs de bâtiment sont généralement peu élevées (RdC + 1 + combles) et irrégulières.

Les constructions sont généralement d'une volumétrie simple, sur une base parallélépipédique.



Les maçonneries sont constituées de moellons de schistes enduits à la chaux et au sable de carrière, en corrélation avec la nature du sous sol local, constitué de terrains primaires d'origine éruptive. Les chaînages d'angles et les

89

encadrements d'ouverture sont généralement en brique ou en pierre de tuffeau.

Les toitures à deux pans sont dominantes malgré la présence de quelques constructions plus remarquables qui disposent de toits à quatre pans. Les couvertures sont exclusivement en ardoise. Les pentes sont relativement élevées (au moins égales à 45°). Les cheminées sont implantées au faitage, en continuité du mur pignon.





Les ouvertures sont généralement verticales et sont entourées de moulages à chant plat. Elles occupent souvent une part relativement importante de la façade.

De plus, la présence de lignes de perspective dans la rue principale au niveau de la corniche du rez-de-chaussée et de l'enfilade des ouvertures renforce l'alignement des façades et par là même le sentiment de densité.

Cependant, il est à regretter les nombreuses transformations et dénaturations architecturales (modification des ouvertures, enduits ciments) ainsi que le défaut d'entretien de certains bâtiments.



3.4.2 LES VILLAGES DE PIERRE BISE ET DU BREUIL

Contrairement à l'alignement des habitations en centre bourg, la disposition des maisons dans les villages est plus aléatoire. Celles-ci sont implantées soit en façade soit en pignon, mais toujours avec une accroche à l'alignement. L'organisation du bâti tient compte à la fois du tracé des voies mais aussi du relief, de l'organisation des exploitations agricoles...



VILLAGE DE PIERRE BISE

La volumétrie, les maçonneries, les modénatures en briques ou en pierre de taille de tuffeau, les toitures ainsi que les ouvertures disposent globalement des mêmes caractéristiques que les habitations en centre bourg.

91

Notons par ailleurs la présence de quelques coyaux (bris de toiture), relativement fréquent sur les bâtiments à caractère rural ou agricole.

A noter, sur le village de Pierre Bise, un habitat en bande de type ouvrier ainsi qu'un alignement assuré par un registre important de murs.

3.4.3 LES BATIMENTS REMARQUABLES

① Le patrimoine architectural en centre bourg

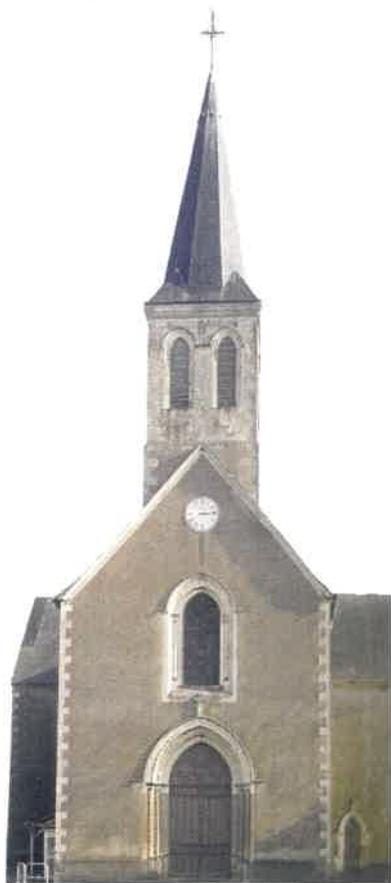
Le centre bourg est enrichi de la présence de plusieurs bâtiments remarquables. Il s'agit de l'Abside de l'ancienne Eglise, de l'Hôtel Desmazières, du logis de la Pinsonnière, de la Mairie ainsi que de la Maison Guoin.



La Chapelle Notre Dame, de style roman, date du XI^{ème} ou XII^{ème} siècle et se situe rue de la Mairie. Aujourd'hui, seul le cœur est conservé. La toiture, en forme de poivrière allongée avec des combles mansardés, les nombreuses modénatures en arc, les chaînage en pierre de tuffeau ainsi que les ouvertures étroites et de forme arrondie participent vivement de l'intérêt de ce bâtiment.

Elle comporte des peintures murales remarquables datant du 12^{ème} siècle.

L'abside de l'église est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 17 juillet 1926.



Construite à l'emplacement de l'ancien cimetière, cette église néogothique est consacrée en 1845. Elle mesure 40m sur 9 plus deux ailes de 7m sur 8. Le maître verrier du Mans Lussou est l'auteur des vitraux.

Les façades et les toitures du logis d'habitation et des communs, la cour attenante et le jardin de l'Hôtel Desmazières sont inscrits aux Monuments Historiques par arrêté du 26 juin 1968

L'hôtel
niveau de la
au cours
1794.
patricienne
du tuffeau,
corniches,
rapport à
à la
attenante



Desmazières (1779) localisé au Place de l'Eglise, a servi de prison des événements révolutionnaires de L'inscription de cette demeure comprend les façades (utilisation alignement des ouvertures et des modénatures riches, symétrie par l'entrée principale), les toitures (toit Mansard), la cour d'honneur ainsi que le jardin.

HOTEL DESMAZIERES

Le portail d'entrée avec sa grille sur la rue SAINT VONCENT, le salon au rez-de-chaussée avec son décor de lambris, sont inscrits aux Monuments Historiques par arrêté du 06 décembre 1984.

Le logis de la Pinsonnière, date du XVIIIème siècle. L'inscription comprend les façades (chaînage d'angle en tuffeau, alignement des ouvertures...), les toitures (toit à la Mansard), la porte d'entrée avec sa grille et le salon lambrissé du rez-de-chaussée.

93



DEMEURE DE LA PINSONNIERE



MAIRIE DE BEAULIEU SUR LAYON

La Mairie, ancien prieuré du XVIème siècle, est dotée d'une tour carrée avec escalier. Acheté en 1840 par la municipalité pour en faire une mairie et une école, le bâtiment a été totalement remanié depuis.

Les façades et toitures de la maison à pans de bois dite « maison du proche » ou de la « dime » dont le périmètre de 500m de protection du Monument Historique inscrit par arrêté du 22 novembre 1952 déborde sur le territoire communal de Beaulieu sur Layon.



MAISON GOUIN

La maison Gouin se dénote dans le paysage urbain par l'originalité de son architecture. En effet, la façade recouverte de pans de bois (colombage) est relativement atypique dans une région où le matériau le plus courant est le tuffeau. Datant du XVIème siècle, elle est peut-être la plus ancienne de Beaulieu.)

Dans l'ensemble, ces constructions sont plus hautes et plus volumineuses que les habitations traditionnelles. De même, les toitures sont plus complexes, généralement à quatre pans. La pierre de taille de tuffeau est le matériau le plus fréquemment utilisé. Les ornements sont plus riches. Les lucarnes sont préférentiellement de forme arrondie.

L'implantation de ces bâtiments est le plus souvent en recul par rapport à la voie. Ils sont entourés de murs ou murets qui accentuent leur caractère monumental.

② Les châteaux villageois



CHATEAU DE PIERRE BISE

Un château est implanté dans chacun des villages de Pierre Bise et du Breuil. Ils sont entourés de murs, encadrant le domaine. Ces constructions hautes et volumineuses constituent un point d'ancrage de l'urbanisation.

96

③ Le patrimoine architectural diffus



ANCIENNE GARE



DOMAINE VITICOLE

Plusieurs constructions remarquables marquent la traversée du territoire communal. Les châteaux de domaines viticoles sont les plus fréquents. Par ailleurs, la présence de petites gares garde la mémoire de l'ancienne voie de chemin de fer, parallèle au lit du Layon.



Les bâtiments à destination agricole –comme la dépendance du château de la Mulonnière - sont réalisés à partir de briques, matériau moins coûteux que les modénatures en pierre de tuffeau.



④ Le patrimoine historique et économique

Le dolmen d'époque néolithique, dite de la pierre couverte est situé route de Faye. Il s'agit d'un dolmen polygonal de type angevin. Il se compose de 5 pierres, une 6^{ème} ayant été détruite. Ce petit dolmen a une chambre de 2.45m sur 1.35m.



| 97

Le pont Barré dont les parties les plus anciennes datent du 13^{ème} doit son nom au poste de gabelle qui en contrôlait autrefois l'accès. Le nouveau pont qui lui est parallèle ne date que de 1838. Au fameux combat du Pont Barré du 18 septembre 1793, les républicains sous les ordres de Duhoux se voient infliger une rude défaite par les vendéens de Casy et de La Sorinière faisant 1200 morts parmi les bleus tous enterrés aux Fosses Cady. Il existe en outre sur ce site une ancienne écluse un ancien moulin et une réserve naturelle.





Le Moulin Cavier des Ortinières figure avec 2 autres sur la carte de Cassini sous le nom de « moulin du Roi ». Des nombreux moulins présents dans la région, celui-ci est l'un des mieux conservés. Dans le socle une paire de meules de 1.65m était autrefois entraînée par des ailes en bois. Un cellier est aménagé par le propriétaire dans la cave du moulin. Dans la commune tous les moulins à vent sont cavier. Il est à noter qu'ils fonctionnent le plus souvent par paire, soit un moulin à vent et un moulin à eau couplés.

Le four SAINT MICHEL

Des fours et des mines de Beaulieu, il ne reste que peu de traces. Celui-ci en est un des rares encore présents. Très avantageusement situé, il est en activité 4 à 5 mois par an.

L'activité chaufournière de la région se termine en 1895.



En conclusion de l'analyse sur le territoire communal

- Beaulieu sur Layon se distingue par la singularité de son site, riche de nombreuses ambiances paysagères. L'identité de la commune se construit à travers ses vallonnements qui permettent de dégager des points de vue remarquables ainsi qu'à travers un vignoble de qualité constituant la majeure partie du paysage communal. Outre le patrimoine naturel, le territoire est également valorisé par la présence de constructions remarquables, maisons de maître ou châteaux, liés aux domaines viticoles.

- Par ailleurs, au niveau urbain, les dysfonctionnements qui sont ressortis de l'analyse séquentielle constituent le point de départ de plusieurs réflexions sur :
 - l'organisation et la fonction des places publiques,
 - le décroisement des équipements publics qui tournent le dos à la voie principale,
 - la maîtrise de l'urbanisation, dans le respect de la forme urbaine originelle et des contraintes liées au terroir.

CHAPITRE 4

LES ENJEUX

| 100

4.1 LES ENJEUX ECRITS

4.2. LES ENJEUX CARTOGRAPHIES

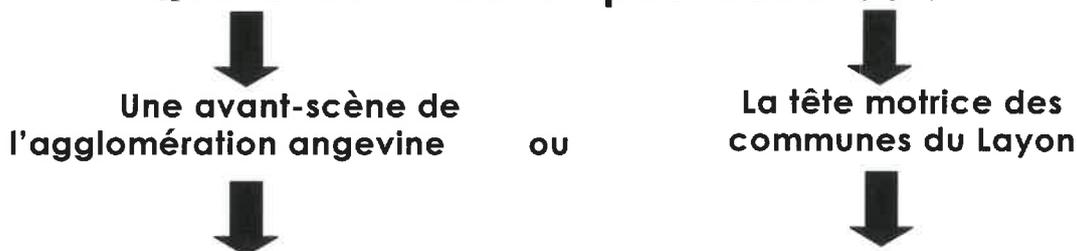
4.1. LES ENJEUX

4.1.1. POSITIONNEMENT INTERCOMMUNAL

La collectivité, sur la base du diagnostic statistique et de site a été confrontée à une typologie de questions et de problématiques, présentée sous forme thématique, et destinée à favoriser la formulation d'un projet.

Une interrogation cadre, a permis de servir au développement de plusieurs autres problématiques spécifique :

Quelle identification pour Beaulieu ?



Dans les deux cas: implique une adaptation de l'offre en logements et en équipements

Enjeux environnementaux et paysagers

- Comment se place la commune par rapport à sa zone d'Appellation d'origine contrôlée?
- Comment préserver l'ambiance particulière des paysages viticoles qui font l'attractivité de la commune?
- Comment conserver les nombreux points de vues et la diversité des ambiances paysagères?

Enjeux démographiques

- Quelle taille la commune peut-elle et veut-elle atteindre?
2 scenarii:
 - Un développement maîtrisé de l'urbanisation et un relais des communes périphériques.
 - Une croissance captée quasi-exclusivement par la commune.

Enjeux de liaison

- Quel tracé adopter pour un éventuelle voie de contournement?

Enjeux économiques

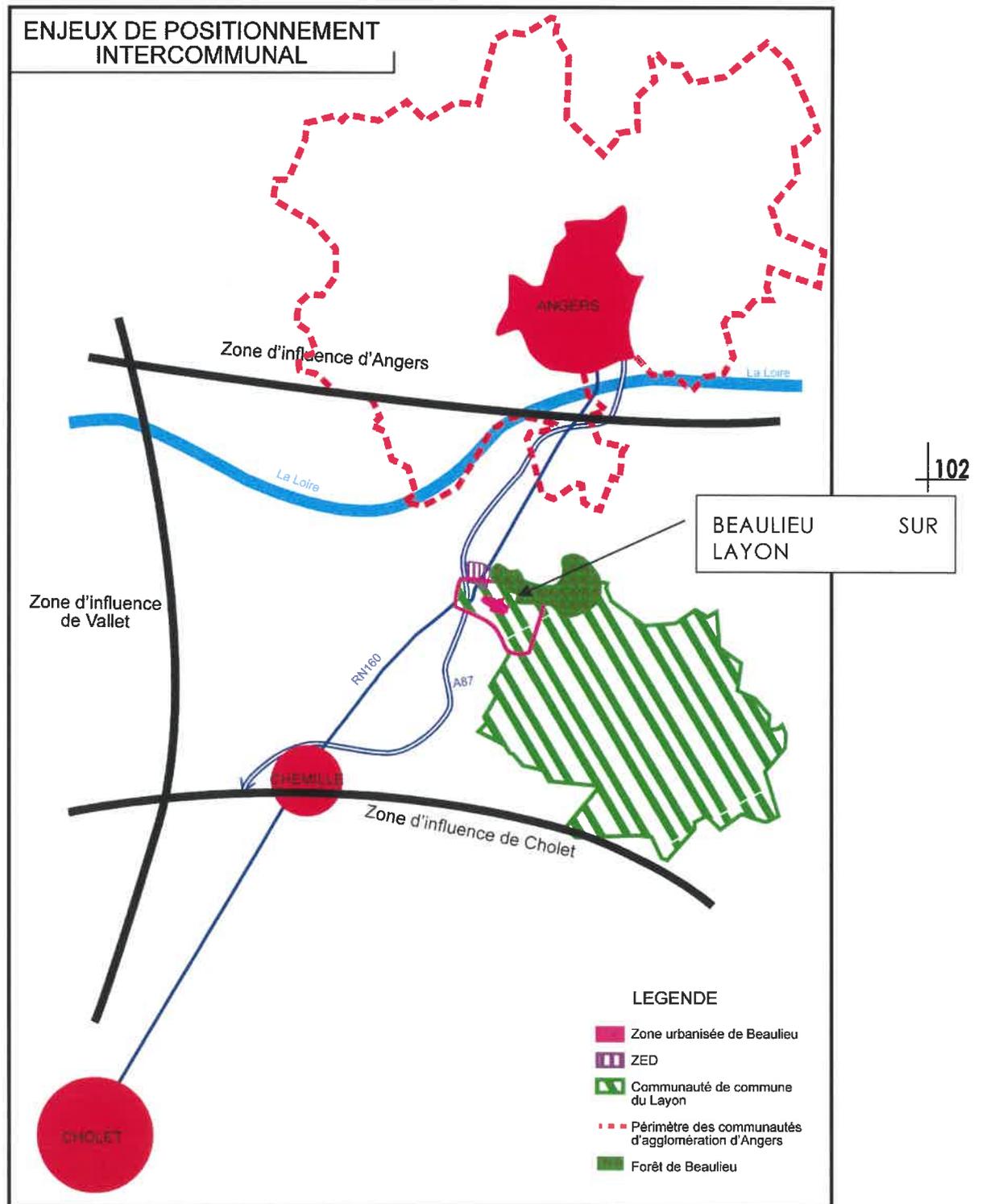
- Comment redynamiser l'offre commerciale en centre bourg?

Enjeux urbains

- Quelles limites d'urbanisation au centre-bourg?
- Comment maîtriser l'étalement urbain croissant au Sud de l'agglomération?
 - Un développement urbain à privilégier vers le Nord
- Comment gérer le problème de la vacance principalement localisée sur la traversée d'agglomération?
- Comment requalifier le centre bourg? (aménagement des carrefours, traitement des zones creuses)

4.1.2 LES ENJEUX CARTOGRAPHIQUES

A l'appui des grandes interrogations écrites, une cartographie a été réalisée afin de matérialiser spatialement les problématiques soulevées, de trouver une transcription sur plan, en tant qu'outil d'aide à la décision. Cette transposition tend à positionner le rôle de BEAULIEU SUR LAYON dans un environnement élargi, entre agglomération angevine et zone d'influence choletaise. S'agissant d'un territoire intermédiaire, bénéficiant d'une localisation stratégique au sein de son Pays, le Layon, et traversée par des infrastructures d'obédience départementale et nationale, Beaulieu revêt un intérêt singulier en tant de tête motrice de l'ensemble de la Communauté de Communes. Ce rôle dynamique trouve une traduction directe les différents scénarii de développement proposés par la suite.

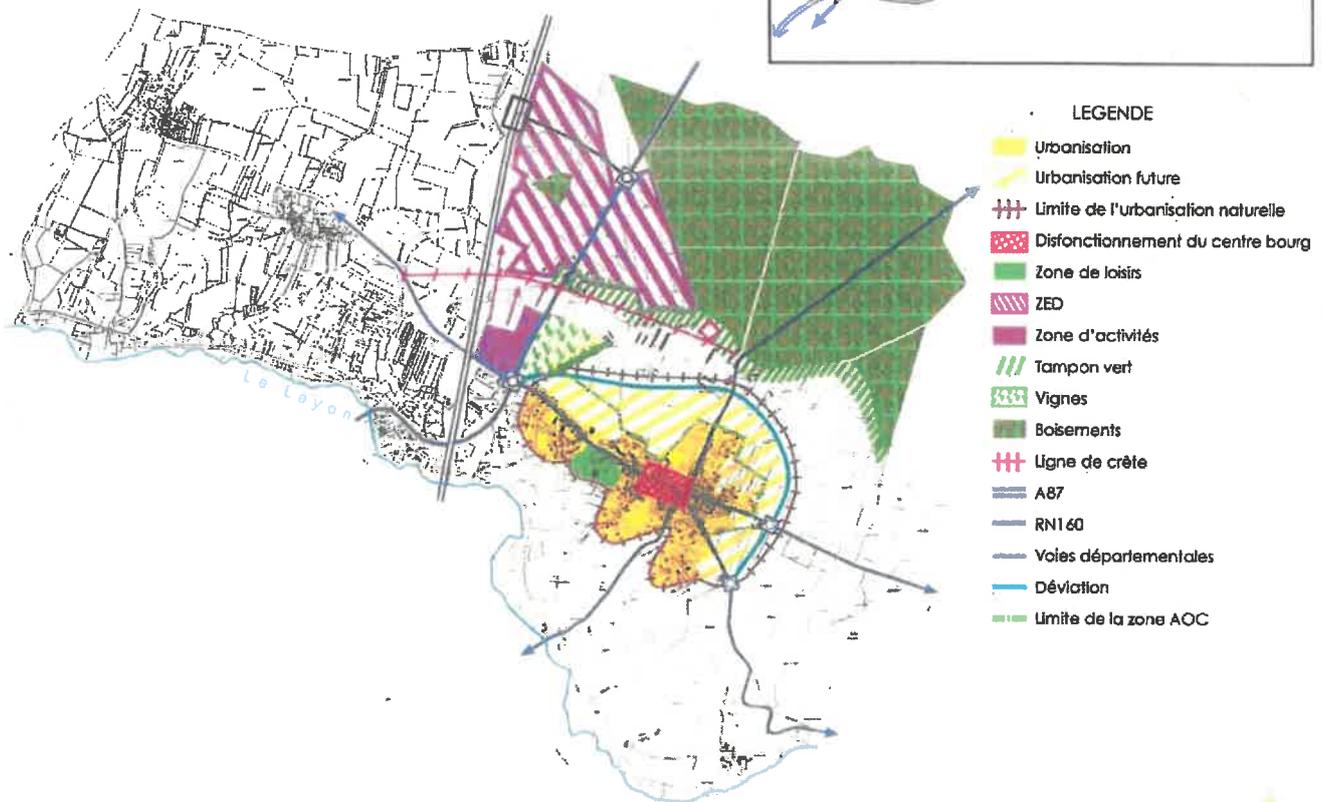
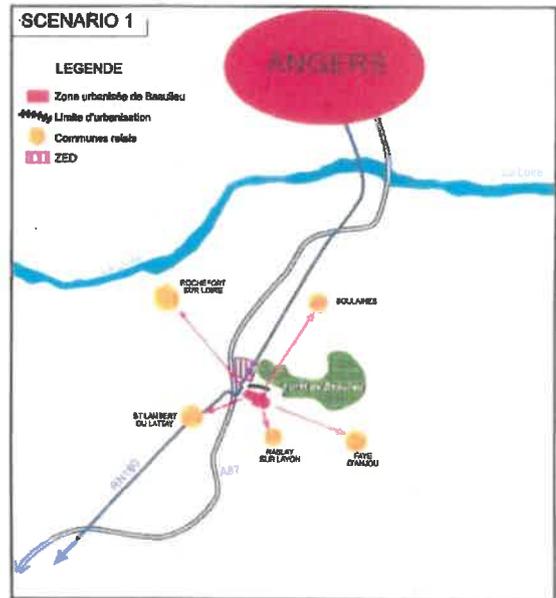


4.2. LES SCENARIIS D'EVOLUTION COMMUNALE

4.2.1 SCENARIO 1 : UNE CROISSANCE MODEREE POUR UNE PRESERVATION DE LA ZONE AOC

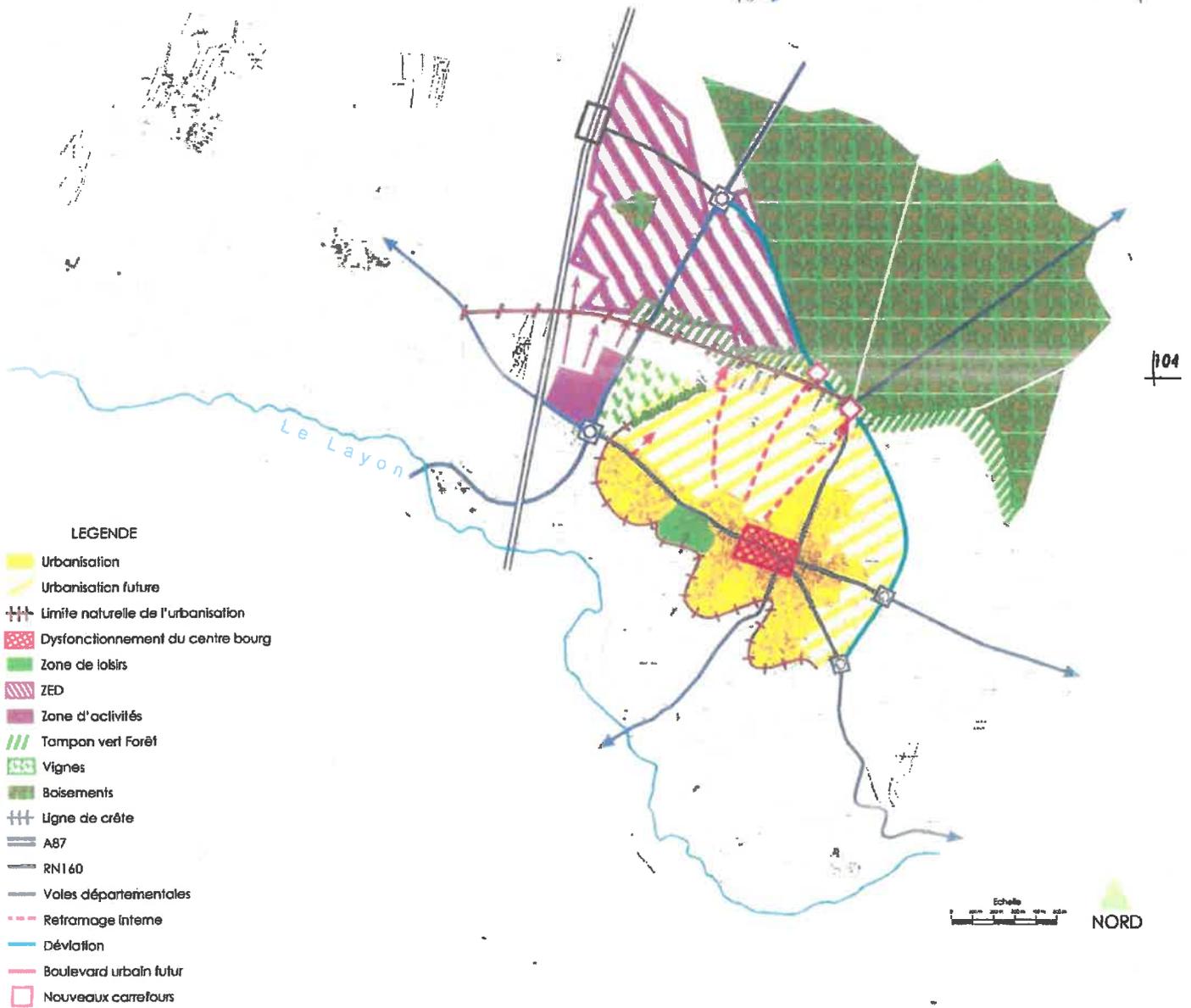
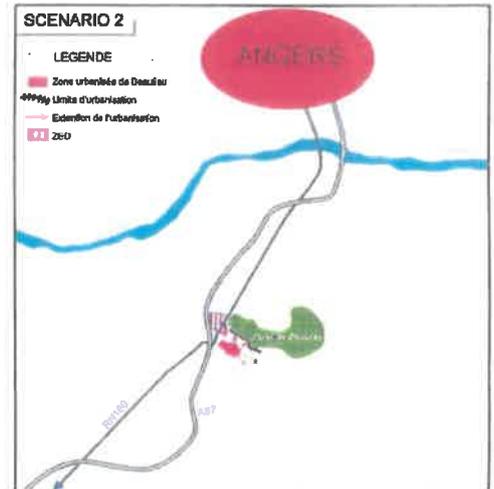
Deux scénarii, dont le second doté d'une variante ont été proposés comme axes potentiels d'évolution de la commune. Ils se fondent sur une différenciation du rôle de BEAULIEU SUR LAYON au sein de son environnement urbain et environnemental.

Ainsi le scénario 1 parie sur une croissance modérée reposant sur une conception plus mesurée de son rôle au sein de son canton de rattachement, alors que le second scénario se base sur une croissance plus forte, à échelonner dans le temps en fonction d'un positionnement économique moteur. L'analyse différenciée avantages /Inconvénients est opérée pour chaque scénario.



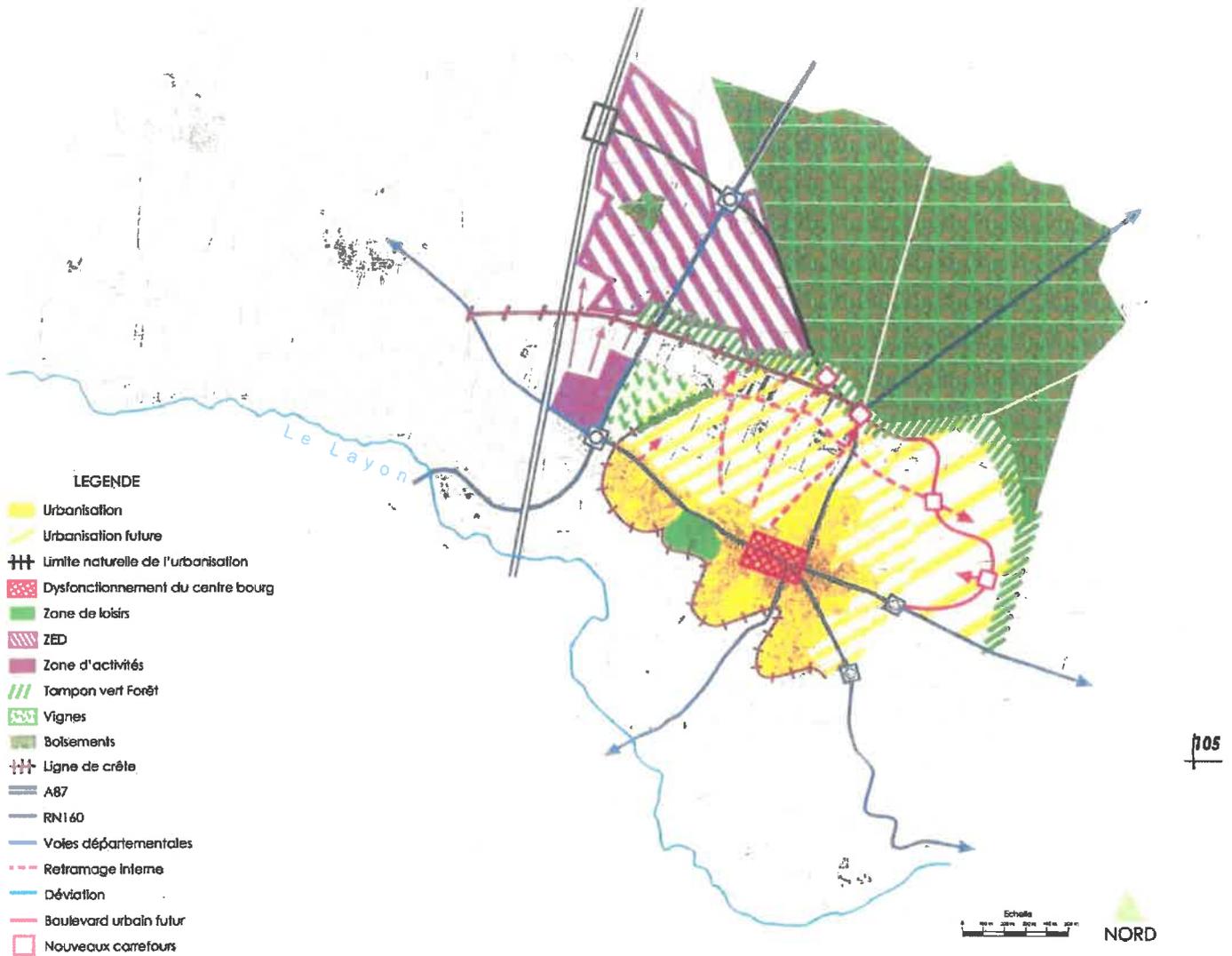
4.2.3 SCENARIO 2 : LE PARI D'UNE CROISSANCE COMMUNALE FORTE

UNE NOUVELLE ENTREE NORD ET UNE DEVIATION EST
RACCROCHANT LES RD 54 ET 55



SCENARIO 2 : LA VARIANTE

UN BOULEVARD URBAIN EST



AVANTAGES ET INCONVENIENTS DES DIFFERENTS SCENARI DE DEVELOPPEMENT

	Scénario 1 : Une croissance modérée pour une préservation de la zone AOC	Scénario 2 : Le pari d'une croissance communale forte
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La conservation du terroir viticole, image de marque de la commune. ➤ L'affirmation du rôle de l'intercommunalité. ➤ La garantie d'une forme urbaine équilibrée. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des possibilités de développement importantes, de l'ordre de 65 à 110 hectares selon l'intégration d'une variante. ➤ Un dynamisme communal fort.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une capacité d'extension limitée à 40 hectares environ. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des dérives possibles par l'absence de limites naturelles à l'urbanisation. ➤ Un développement important vers le Nord, au risque de déséquilibrer la forme urbaine. ➤ Une offre à adapter pour accompagner les besoins croissants en logements et en équipements.

Département du MAINE-ET-LOIRE
Commune de BEAULIEU SUR LAYON

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-1-

RAPPORT DE PRESENTATION

2^{ème} Partie
Justification du PADD

ETAPE	
ARRETE LE :06/12/2007	APPROUVE LE : 05/11/2007



COMMUNE DE BEAULIEU SUR LAYON

DEUXIEME PARTIE

JUSTIFICATION DU P.A.D.D. ET DES CHOIX REGLEMENTAIRES ET GRAPHIQUES

Les différents points du Diagnostic et de l'État initial mettent en évidence des aspects positifs marqués de quelques difficultés.

Dans leur interaction, ils matérialisent des besoins de développement et des perspectives d'évolution suivants:

106

Chapitre 1	EN TERME ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL
Chapitre 2	EN TERME DE DEMOGRAPHIE & D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT
Chapitre 3	EN TERME D'ECONOMIE ET D'ANIMATION - EQUIPEMENTS ET SERVICES -
Chapitre 4	EN TERME URBAIN & D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE
Chapitre 5	EN TERME D'INFRASTRUCTURES - TRANSPORTS, DESSERTES ET RESEAUX -

CHAPITRE 1

EN TERME ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL

La préservation des espaces naturels, des sites et monuments inscrits remarquables revêt un enjeu particulier du fait de la richesse que présente le territoire communal :

- ✓ De nombreux monuments font l'objet d'une inscription à l'inventaire des Monuments Historiques ;
- ✓ Des sites de vestiges archéologiques ;
- ✓ Des espaces naturels sensibles, de grande qualité faunistique, floristique et écologique, comme la forêt de Beaulieu;
- ✓ La vallée du Layon et ses coteaux qui concentrent les sensibilités et de fait superposent plusieurs formes de protections – ZNIEFF, site inscrit, Zone Natura 2000 -
- ✓ Des espaces arborés, compacts et étendus comme le massif de Beaulieu, circonscrits comme les bosquets qui ponctuent la vallée, ou éparpillés comme les haies et allées d'arbres.
- ✓ Les chemins de randonnée qui sillonnent le territoire

107

Le respect de ces éléments est essentiel à la préservation de la qualité intrinsèque du site communal.

Il se pose alors plusieurs enjeux :

1. Quelle ampleur et degré de préservation entreprendre pour les espaces naturels remarquables, zones sensibles, massifs forestiers, zones inondables ?

2. Comment concilier les différents intérêts en présence entre la préservation de ces milieux et l'exploitation viticole et agricole présente, notamment au niveau du coteau ?

3. Comment identifier et prendre en considération les sites sensibles – vestiges archéologiques et monuments historiques – qui peuvent se superposer avec d'autres occupations et utilisations du sol – espace urbain ou zone de carrière par exemple ?

- 4. Quelle attitude adoptée quant à la zone de carrière qui bénéficie encore d'une capacité d'extraction au beau milieu du coteau ?**
- 5. Sur quelles limites appuyer le développement maximum de l'agglomération, pour rester en cohérence avec le grand paysage de BEAULIEU – massif forestier nord et coteau du Layon au sud, espace de viticulture et tissu urbain- ?**

CHAPITRE 2

EN TERME DE DEMOGRAPHIE & D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Les analyses statistiques ont montré combien la commune de BEAULIEU SUR LAYON est en prise directe avec l'extension de l'aire d'influence du grand Angers, et subit une pression foncière et immobilière réelle.

Si la collectivité a su maintenir jusqu'alors un certain équilibre entre croissance démographique et urbaine et qualité d'accueil et de cadre de vie, elle est confrontée aujourd'hui à de nouveaux enjeux en terme notamment de développement spatial.

En effet, si le souci de la collectivité n'est pas de commercialiser ses nouveaux quartiers, le vrai enjeu de demain consiste dans la maîtrise de son rythme de développement, afin de contrôler ses besoins en matière d'équipements, mais aussi d'assurer l'intégration progressive d'une nouvelle population d'origine urbaine.

109

Il s'agit aussi de réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour assurer un renouvellement durable de la population, par un accueil diversifié et non monospécifique.- structure par âge, catégories socioprofessionnelles

Cette interrogation ne peut être déconnectée des enjeux économiques qui se posent à Beaulieu et du projet de positionnement d'une zone d'activités d'impact départemental de part et d'autre de la RN160. Ce projet soulève inévitablement la question des interactions entre zone d'emploi et lieu de résidence des actifs et de l'incidence de cette ZID le territoire du Layon.

Cela entraîne par ailleurs, des enjeux de qualification urbaine et paysagère – cf. point suivant –, d'optimisation des espaces encore libres, et de valorisation du patrimoine bâti existant. C'est par ce biais que l'usage des équipements, des commerces et services se maintiendra, et que Beaulieu sur Layon entretiendra sa dynamique.

Il se pose alors plusieurs enjeux :

- 1. Quel poids de population imagine-t-on dans les 15 prochaines années afin de répondre aux enjeux de renouvellement maîtrisé de la population et de stabilité des classes d'âge ?**
- 2. Comment devront évoluer les équipements publics, pour répondre à la fois aux besoins communaux ?**
- 3. Quelle offre planifiée en matière de logements pour répondre aux enjeux d'équilibre démographique et social – logements sociaux, typologies de logements -, sachant que l'offre sur la commune est dors et déjà satisfaisant ?**
- 4. Quel parc produire pour rester en corrélation avec les projets économiques intercommunaux ambitieux ?**

CHAPITRE 3

EN TERME D'ECONOMIE ET D'ANIMATION

▪ EQUIPEMENTS ET SERVICES ▪

LA QUESTION ECONOMIQUE EN TERME INTERCOMMUNAL

BEAULIEU SUR LAYON dispose d'un bassin d'emplois relativement modeste, reposant sur son tissu artisanal et de PMindustriel, ainsi que son attrait viticole avéré. Son évolution apparaît être un enjeu évident, ne serait-ce que pour permettre le développement des entreprises existantes, mais aussi le développement de nouvelles activités.

Cette réflexion est particulièrement relancée dans un cadre intercommunal. En effet, son positionnement stratégique aux portes de l'agglomération angevine, en tête de pont de la Communauté de Communes des Coteaux du Layon, et en rive des infrastructures de premier ordre – RN160, A87 et échangeur – ont constitué des facteurs d'incitation à la création d'une zone d'impact départemental sur son territoire. Ce projet soulève plusieurs questions sur la gestion d'une telle perspective :

- Comment concilier la mise en place d'une zone d'activités d'ampleur avec la volonté communale de contenir son développement ?
- Comment maintenir la qualité du cadre de vie de BEAULIEU SUR LAYON face à l'implantation d'une zone d'activités de part et d'autre du principal axe de desserte du territoire et à proximité immédiate de l'agglomération ..

Au delà de cette problématique de conciliation des vocations d'occupation des sols, reste à définir les modalités d'intégration de cette zone dans le paysage communal.

LA QUESTION ECONOMIQUE EN TERME COMMUNAL

Outre les enjeux d'envergure intercommunale, la commune dispose aujourd'hui d'un tissu économique diversifié qui lui assure l'existence d'un petit bassin d'emploi communal.

Elle accueille ainsi tant des petites unités industrielles, que des entités artisanales, commerciales et de services, localisées essentiellement au sein de la ZA de La Promenade, outre le centre bourg pour le commerce de proximité.

Face aux contraintes que subit ce dernier, notamment en terme de fonctionnement – configuration de village rue, intensité du trafic, faiblesse du stationnement occupé désormais par les riverains – et prenant en considération les besoins nouveaux en matière de commerces et de services pour une population grandissante, la question d'un nouveau potentiel d'implantations commerciale se pose.

Il se pose alors plusieurs enjeux :

- 1 Quel développement pour cette seule ZA communale?**
- 2 Comment améliorer son image depuis la RN160, si l'on considère sa faiblesse en terme d'aménagement ?**
- 3 Quel positionnement entre les deux ZA intercommunale et communale ?**
- 4 Autoriser en centre bourg l'accueil de nouveaux commerces et services en tant que vecteurs de dynamique, ou simplement permettre une délocalisation au sein d'un espace mieux configuré et plus attractif.**

LA QUESTION EN TERME D'ECONOMIE AGRICOLE ET VITICOLE

Le développement de l'urbanisation de BEAULIEU a été opéré jusqu'à présent, de manière à sauvegarder au mieux les surfaces de culture.

Pour autant, on peut remarquer ces dernières années une tendance progressive à gagner sur le versant sud, en direction du coteau viticole.

Si la fonction viticole se distingue par sa richesse et son omniprésence sur le flanc sud du territoire, l'activité agricole communale ne représente plus qu'une part congrüe de l'exploitation du sol en raison de la présence d'autres occupations.

Le développement urbain et la création de plusieurs infrastructures lourdes ne sont pas sans conséquences sur la réduction de l'espace agricole.

Cependant, il convient de noter que si les structures agricoles anciennes ont muté progressivement vers une occupation résidentielle, le mitage bâti reste exceptionnel. Dans la même optique, la commune ne compte que peu de villages ou hameaux, même si ces derniers revêtent une morphologie dense et massive – Le Breuil, Pierre Bise-.

Enfin, on assiste à une superposition des natures et occupations des sols : rivière et coteau du Layon soumise à de multiples protections et activité viticole, se nourrissant réciproquement.

113

Il se pose alors un enjeu majeur :

Assurer la préservation maximale des espaces de culture et d'exploitation encore présents sur la commune et faciliter leur pérennité dans le temps, tout en respectant les sites protégés sensibles.

D'autres enjeux satellites à ce premier doivent obligatoirement être pris en compte :

- 1. Prévoir le développement urbain sur le très long terme pour mieux prévenir les risques de conflit d'utilisation de l'espace. A ce titre, l'implantation de la future ZID constitue un enjeu à part entière en matière de consommation d'espace agricole.**
- 2. Comment concevoir l'exploitation du sous sol sans condamner l'approche paysagère du coteau ?**

- 3. Comment poursuivre la conciliation de l'occupation résidentielle des villages et de l'activité viticole?**
- 4. Comment permettre la poursuite de l'activité agricole au sein d'une dimension viticole prédominante ?**

LA QUESTION EN TERME D'ECONOMIE TOURISTIQUE

Beaulieu est forte d'une association d'un patrimoine historique, environnemental et paysager s'exprimant entre forêt et vallée du Layon.

Il en résulte un ensemble attractif pour un tourisme local favorisant les loisirs – randonnées, activités de pêche, sports liés à la nature -.

Il convient donc de prendre en compte l'existant, de le pérenniser voire le renforcer.

Il se pose alors plusieurs enjeux :

- 1 Favoriser le maintien et le développement des itinéraires de randonnée, suivant une logique intercommunale**
- 2 Comment mieux jouer de la complémentarité entre les attraits patrimoniaux et naturels?**

CHAPITRE 4

EN TERME URBAIN & D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Si l'implantation du bourg ancien a respecté la ligne de crête séparant le plateau du grand paysage de la vallée, les développements ultérieurs ont eu tendance à s'étendre vers le sud. Plus récemment, des lotissements se sont développés vers le nord, côté plateau.

Eu égard à la sensibilité du paysage viticole et du coteau, la poursuite de l'urbanisation vers le sud n'est pas sans soulever de multiples interrogations sur la coexistence des occupations des sols tout comme le basculement de l'urbain de l'autre côté de la ligne de crête ?

Par ailleurs, les capacités de développement de la commune s'avèrent relativement mesurées si l'on prend en considération les multiples contraintes qui s'imposent au territoire :

- un espace viticole sensible relativement préservé et dénué de mitage,
- des hameaux mixtes traditionnels – résidentiels et viticoles-
- un espace viticole qui ceinture l'agglomération dans sa frange sud et est,
- des infrastructures qui complexifient les capacités d'évolution communale : la RN160 qui longe le bourg sur sa rive ouest, des RD54 et 55 qui engorgent la traverse d'agglomération et perturbent la vie locale,
- un massif forestier nord qui impose une limite ferme d'extension du tissu à très long terme,
- la présence au nord de l'agglomération de bâtiments d'élevage.

116

Par conséquent, l'un des enjeux posés est de déterminer de nouveaux sites d'accueil, sur les différentes échéances décennales à venir, afin de définir sur le très long terme le potentiel de la commune, et de mieux adapter son développement à court terme. Cette question est intimement liée à ce que la commune souhaite faire de son site d'implantation et la façon dont elle va pouvoir gérer les relations avec le centre bourg.

EN TERME DE DEVELOPPEMENT ET D'USAGE DES ESPACES

L'urbanisation de Beaulieu s'est effectuée de part et d'autre de la ligne centrale bâtie, de la RD54, suivant une configuration en respect avec son site. Aujourd'hui les capacités restantes en direction du sud se trouvent limitées, faisant du plateau nord le principal espace d'extension de l'urbain.

Si cette zone répond aux besoins à court et moyen terme, il convient de se projeter à long terme pour avoir une vision spatiale plus vaste.

Aujourd'hui, la principale question du développement communal repose sur les modalités d'intégration de l'ensemble des contraintes précédemment exposées.

Quelles sont les réponses qui y seront apportées, sachant que, quoiqu'il en soit les potentiels de la commune s'avèrent limités.

Dès lors, une réflexion doit être menée sur la consommation à venir de l'espace et sur son économie, en rompant avec le modèle parcellaire jusqu'alors mis en œuvre.

Il se pose alors plusieurs enjeux :

- 1. Quelles orientations du développement urbain pour préserver au mieux les sensibilités paysagères, viticoles et environnementales ?**
- 2. Quel rapport cette nouvelle urbanisation pourra-t-elle établir avec le centre bourg et les quartiers existants afin d'apporter une réponse cohérente ?**
- 3. Quelle forme urbaine, quelle mixité des logements afin d'économiser l'espace et insérer une diversité sociodémographique ?**
- 4. Faut-il hiérarchiser les espaces pour garantir leur vocation future et leur mise en œuvre dans le temps ? si oui, lesquels ?**
- 5. Anticiper sur le développement à très long terme afin de planifier l'urbanisation au plus tôt et opérer un effet d'annonce**

117

- ✓ Par ailleurs, les problématiques de traverse d'agglomération – plus de 4000 véhicules/jour au sein des rues étroites – ainsi que le projet d'implantation de la future ZID – ont accéléré les réflexions en cours sur le contournement nord de l'agglomération.

Il se pose alors plusieurs enjeux, qui rejoignent ceux du chapitre suivant concernant les déplacements :

- 1. Quel tracé choisir afin d'optimiser à la fois le contournement de l'agglomération mais aussi de juguler le transit nouveau lié à la future ZID en direction du bourg ?**
- 2. Comment prendre en compte le mieux possible l'existence d'une couverture végétale sensible, entre forêt et vigne, identitaire de la collectivité ?**
- 3. Quelles incidences cette voie de contournement aura-t-elle sur la lecture urbaine du bourg, sur son approche et sa desserte ?**
- 4. Quel profil adopté pour cette voie afin de réfléchir dans le cadre du développement durable et de ne pas former une limite infranchissable pour l'urbanisation ?**

En l'occurrence, forte de ce contexte, la proposition définie dans les cartes d'enjeux est de s'appuyer sur plusieurs limites périphériques et de poser la question des franges urbaines. Aussi, elle implique des choix quant aux vocations de certains espaces stratégiques.

Au-delà, elle cherche à définir et renforcer l'image de Durtal autour de son identité économique déjà bien visualisée. Pour ce faire, les réponses à ces enjeux seront lourdes de conséquences sur les modalités d'actions possibles dans le cadre urbain défini.

118

EN TERME DE QUALIFICATION URBAINE ET DE CADRE DE VIE

Le bourg de Beaulieu risque d'être profondément bouleversé par ces diverses mutations – orientation urbaine, voie de contournement nord -.

Il convient donc dès lors d'anticiper sur ces évolutions afin de les intégrer dans les perspectives communales, et de garantir cadre et qualité de vie.

Dans cette perspective, une réflexion particulière est lancée sur plusieurs espaces visant plusieurs problématiques différentes : l'amélioration de la traverse d'agglomération, le redéploiement de la dimension commerciale, le positionnement des équipements publics, la gestion de la façade urbaine sur RN, le traitement paysager de la lisière sud du bourg, le maintien des espaces naturels et de culture présents dans le bourg, la préservation des perspectives sur les arrières bourg.

Autant de thèmes qui entrecroisent leurs problématiques et qu'il convient d'aborder globalement afin d'en dégager toutes les interactions.

Il se pose alors plusieurs enjeux :

- 1. Assurer un traitement qualifiant et progressif des franges urbaines et des entrées d'agglomération au fur et à mesure de la mise en œuvre de l'urbanisation**
- 2. Comment envisager le développement de Beaulieu en instaurant progressivement de nouvelles entrées par le nord depuis la voie de contournement afin d'assurer une approche cohérente et de façade de l'agglomération ?**
- 3. Permettre un redéploiement du centre bourg afin de faciliter l'accueil de nouveaux commerces, et équipements en cohérence avec ceux déjà présents, et en lien avec la création des nouvelles entrées du centre bourg**
- 4. Initier progressivement des démarches de requalification des vitrines ou des espaces publics afin d'harmoniser la lecture d'ensemble du village**
- 5. Favoriser le maintien des espaces verts et zones de cultures dans le bourg comme autant de sites d'aération du tissu**
- 6. Faciliter la transition entre les zones notamment d'activité et d'habitat et(éviter les nuisances potentielles).**

CHAPITRE 5

EN TERME D'INFRASTRUCTURES

transports, dessertes et réseaux -

LES DEPLACEMENTS ET CIRCULATION

L'organisation du réseau viaire est intimement liée à la géomorphologie de la commune ainsi qu'au développement de l'agglomération.

Il en ressort aujourd'hui un système engorgé autour d'une configuration de village rue qui capte le transit de l'est de la Communauté de Communes.

Ainsi l'organisation viaire communale a toujours privilégié les relations est/ouest aux relations nord sud, instaurant la RD54 comme une voirie de passage obligatoire.

La poursuite du développement urbain devrait donc contribuer à accentuer cette situation d'asphyxie progressive.

Le positionnement de la ZID n'est pas sans soulever des interrogations quant à ses répercussions sur le bourg et sa traverse.

120

Il se pose alors plusieurs enjeux :

1. Assurer la poursuite de la qualification et de la hiérarchisation de la trame viaire communale.

2. Quelles peuvent être les améliorations apportées par la voie de contournement et comment optimiser d'un point de vue fonctionnel et urbain la mise en place de cet axe ?

2. Comment résoudre le problème de desserte interne à travers les quartiers afin de les relier directement et de les connecter aux équipements ?

3. Quels rôles faire jouer aux vallées adjacentes dans les déplacements urbains doux ?

4. Comment pérenniser les chemins de randonnée qui sillonnent le territoire ?

LA DESSERTE SANITAIRE

Le développement progressif du tissu a entraîné **une qualification progressive de l'ensemble des réseaux** - eaux potables, usées et pluviales, déchets -. Il apparaît plusieurs besoins et perspectives :

- ✓ Pour les zones d'urbanisation circonscrites à court et moyen terme, une extension du réseau progressive sera nécessaire.
- ✓ La gestion des eaux usées : la mise en place du Schéma Directeur va permettre d'assurer la qualification du traitement prévisionnel des eaux usées et de définir le mode de traitement de ces dernières, et les ouvrages à mettre en place. L'extension de la station s'avère nécessaire pour répondre aux besoins existants et futurs.
- ✓ Le dimensionnement des eaux pluviales : le développement urbain autour du centre non seulement nécessite une poursuite de la qualification des réseaux séparatifs, mais aussi va conditionner un accroissement des flux vers le Layon.
- ✓ Les projets en cours de la Communauté de Communes assurent une évolution du traitement et de la collecte des ordures ménagères.

121

Il se pose alors plusieurs enjeux :

- 1. Adapter les potentiels de développement de l'agglomération en fonction des capacités d'assainissement**
- 2. Comment assurer la mise en place ou l'extension des stations d'épurations sur le territoire en adéquation avec le zonage d'assainissement**

Département du MAINE-ET-LOIRE
Commune de BEAULIEU SUR LAYON

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-1-

RAPPORT DE PRESENTATION

3^{ème} Partie

Justification des Changements Apportés aux Documents d'Urbanisme

ETAPE	
ARRETE LE :06/12/2007	APPROUVE LE : 05/11/2007

huit et demi
atelier d'urbanisme



Barbara GOUTE - Chargée d'études principale
8bjs, boulevard Foch - 49100 Angers - Tél. 02.41.23.13.23 Télécopie 02.41.23.13.29 - Email : info@atelier8etdemi.com

Jack Guittot
Urbaniste SFU

COMMUNE DE BEAULIEU SUR LAYON

TROISIEME PARTIE

JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME

En réponse aux besoins et perspectives d'évolution, la stratégie d'aménagement et de développement durable est déterminée. Elle se traduit par des mesures réglementaires - écrites et graphiques -. L'ensemble de ces choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation réglementaires sont ici présentés et justifiés.

122

Ce sont :

- | | |
|-------------------|--|
| Chapitre 1 | VALORISER LES ENTITES NATURELLES
ET PRESERVER LE PATRIMOINE |
| Chapitre 2 | ACCUEILLIR ET DIVERSIFIER LA
POPULATION COMMUNALE |
| Chapitre 3 | SOUTENIR LA CROISSANCE
ECONOMIQUE |
| Chapitre 4 | POURSUIVRE LA QUALIFICATION
URBAINE |
| Chapitre 5 | AMELIORER LES CONDITIONS DE
TRANSIT ET DE CIRCULATIONS
INTERNES |
| Chapitre 6 | INTEGRER LE ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT DANS
L'ENSEMBLE DU PROJET |

CHAPITRE 1

VALORISER LES ENTITES NATURELLES ET PRESERVER LE PATRIMOINE

Cette réponse en matière environnementale et patrimoniale s'inscrit dans un objectif de préservation des sites et milieux naturels. Également, lorsque ces sites bordent la ville, ils rejoignent un enjeu de valorisation qui cadre avec la qualification de l'identité patrimoniale de BEAULIEU SUR LIEU.

*Face aux besoins de développement
et perspectives d'évolution
en terme environnemental et
patrimonial,*

Les réponses et choix du P.L.U. sont : | 123

**PROTEGER LES ESPACES NATURELS
MAJEURS Vallées, Site Natura 2000 &
ensembles boisés**

**LIMITER LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES
EN ZONE RURALE**

**PROTEGER LE PATRIMOINE
ARCHEOLOGIQUE ET BATI SANS NIER
L'EXISTANT**

**MAINTENIR LA TRAME VERTE DU
TERRITOIRE COMMUNAL**

PROTEGER LES ESPACES NATURELS MAJEURS

Vallées & ensembles boisés

LA PROTECTION DES ESPACES HUMIDES DE LA VALLEE DU LAYON AU SITE NATURA 2000, ET DES AUTRES VALLONS

OBJECTIF

L'objet est ici multiple :

- identifier le val du LAYON en tant que zone inondable potentielle
- de maintenir ces différentes vallées et coteaux en tant qu'espaces naturels sensibles reconnues au titre d'une site Natura 2000, d'un site inscrit et de deux ZNIEFF de types 1 et 2, et d'y limiter toute construction, y compris agricole.
- D'avoir une approche ajustée dans leur proximité avec l'agglomération afin de faciliter leur rôle de lien urbain et social.

124

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

L'ensemble du coteau depuis le cours d'eau jusqu'à la ligne de crête symbolisée par la RD54, est classée en zone N stricte au plan de zonage, qui implique une inconstructibilité totale. Seule l'évolution de l'existant est autorisée sous conditions en terme d'emprise et de localisation, afin d'éviter tout risque de dispersion au sein de cette zone.

Cette vaste zone N intègre les vallées adjacentes au Layon qui concentrent dans leur fond les zones humides – ruisseaux des Planches, de La Saillanderie ainsi qu'en limite communale sud/ouest-.

Cependant de façon à reconnaître et s'adapter à ma présence d'occupations spécifiques des sous secteurs ont été créés :

- sous secteurs A à la Mulonnière et à la Soucherie afin d'autoriser le développement des activités agricoles existantes suivant un périmètre suffisamment large pour permettre leur extension mais qui reste cohérent par rapport aux besoins éventuels des exploitants et à la sensibilité de la zone ; ces 2 activités sont hors périmètre Natura 2000.
- Sous secteur Nh au niveau de Pont Barré en corrélation avec l'existence de cet écart ; pour autant, la construction n'y est pas permise ; seul l'existant peut évoluer.
- Un périmètre spécifique correspond à l'activité de la carrière est reporté suivant l'autorisation en cours ; les constructions et installations y sont autorisées si nécessaire pour l'activité de cette dernière ; quoiqu'il en soit la hauteur des constructions est limitée à 6m maximum.

- Enfin, un secteur NL est identifié pour permettre l'envol des parapentistes à flanc de coteau ;seules les constructions et installations légères pourraient éventuellement y être réalisées.

LA PROTECTION DES ENSEMBLES BOISES

Massifs, bosquets et haies

OBJECTIF : LA PRESEVRATION

La forêt de BEAULIEU constitue l'ensemble forestier majeur de la commune dont la couverture déborde largement sur le territoire voisin. Elle comprend quelques étangs.

Il s'agit avant tout d'un lieu de promenade et d'aération pour les résidents locaux, qui alternent avec les vignes.

Elle comprend en outre dans son extrémité ouest une aire de repos attachée au passage de la RN160.

Par ailleurs, la commune compte quelques bosquets localisés essentiellement le long du Layon.

Des haies remarquables, parce qu'accompagnant des voies- RD 204 - ou sentiers, ou appuyant l'urbanisation – entrée est du Breuil sont identifiées.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le recours au classement **en zone naturelle N** recouvre systématiquement les secteurs intéressés par le massif, à savoir tout le quart nord est du territoire communal. Il englobe les zones humides – étang de la Barre notamment ou celui jouxtant la zone de loisirs -.

En outre, les boisements font l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés à conserver.

Dès lors, la protection s'avère maximale en raison de l'application du régime des EBC qui interdit toute possibilité de défrichement.

Ce régime concernant aussi les boisements en fond de val du Layon et les haies remarquables.

LIMITER LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN ZONE RURALE

OBJECTIF

Le territoire communal a la particularité d'être divisé en unités paysagères nettement distinctes. Ainsi, l'on retrouve le plateau agricole au nord et le coteau viticole au sud.

La diminution constante des exploitants agricoles a réduit ce pan d'activité à une marge congrue sur l'ensemble du territoire, alors qu'à contrario, l'activité viticole s'avère vigoureuse et de qualité, intégrée dans des appellations prestigieuses.

Le projet urbain, reposant sur un effort de concentration urbaine de l'agglomération et d'expansion de son tissu, limite fermement les possibilités de constructions neuves au sein de la zone rurale, dans une perspective de préservation de l'activité viticole, mais aussi de maintien d'une unité paysagère et environnementale cohérente et intègre.

Si les sièges agricoles sont maintenus et préservés, tout un pan du territoire, au positionnement stratégique entre RN et autoroute est retenu au titre du développement économique – industriel, artisanal, etc..-.

Ainsi donc, le choix communal est donc bien d'optimiser son territoire en recourant à une occupation la plus conforme à ses atouts et ses faiblesses.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

126

Par voie de conséquence, **les zones A comme N ainsi que les secteurs qui en découlent** qui recouvrent la grande majorité de la zone rurale, autorisent seulement l'évolution de l'existant de façon conditionnelle – à l'exception de la zone A qui autorise toutes les occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole -.

Un secteur Aa a été créé en extrémité nord d'agglomération, dans la continuité du tissu lié à l'urbanisation future. Il vise le maintien de l'entité agricole dont dépendent les terres, sans y autoriser de constructions neuves, dans la perspective de pouvoir envisager l'urbanisation de cette poche à terme.

Le secteur UV propre aux deux hameaux de Pierre Bise et du Breuil, autorise les constructions neuves à vocation d'habitat. Cette densification ne peut s'opérer qu'en interne, en s'appuyant sur les dernières constructions existantes, évitant tout risque de dénaturation tant urbaine que paysagère.

Le secteur Nh concerne les écarts qui environnent le bourg au nord ou au sud, et qui se limite à reconnaître l'existant en leur laissant quelques capacités conditionnées d'évolution.

Enfin, le secteur NL accompagnant soit un secteur limité de coteau soit la vallée adjacente au Layon sur les arrières bourg, est instauré en vu de rendre possible des constructions, installations ou aménagements légers de loisirs.

Le zonage cherche donc soit à interdire les constructions neuves qui relèveraient du mitage, soit à canaliser l'existant qui ponctue la zone rurale en autorisant au plus une densification à l'intérieur même de l'entité urbaine existante.

Seul le projet de ZID incorpore un changement important de vocation de zone.

PROTEGER LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET BATI SANS NIER L'EXISTANT

OBJECTIF

L'objet est ici de permettre d'identifier la présence de vestiges archéologiques ou de monuments historiques, en zone urbaine comme en campagne, et de leur adjoindre des prescriptions réglementaires protectrices.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Au vu de la présence diffuse au sein du territoire de plusieurs périmètres de vestiges archéologiques, il a été superposé aux zonages existantes une trame reprenant les sites recensés. Ainsi, cette forme d'identification et d'information permet de concilier la vocation réelle de chaque site avec leur caractère patrimonial. Ainsi cette trame recouvre –t-elle différents types de zones : 1AUYa, NL, N, A, UA.

Cependant, les sites les plus remarquables, tel que le dolmen de la pierre couverte ou l'enceinte rectilinéaire des landes de Beaulieu font l'objet d'un classement plus protecteur :

- Le dolmen appartient à la zone N
- Les Landes de Beaulieu sont classées à cheval sur une zone N et une zone NL apportant une garantie quat au risque de constructibilité limité pour cette dernière à des installations légères liées aux loisirs. Il convient effectivement de noter la préexistence d'une aire de loisirs sur ce site.

MAINTENIR LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'OMNIPRESENCE DU VITICOLE

OBJECTIF

Les relations entre le village et son environnement naturel sont des éléments visuellement importants qu'il convient de mettre en valeur et de préserver, afin de maintenir perceptible la relation au site, et assurer un cadre paysager agréable, quelque soit le lieu où l'on se place. Ainsi, les parcelles viticoles génèrent de véritables effets vitrine pour la collectivité, notamment depuis les grandes infrastructures – RN 160 et A87 -.

Si la vigne compose une donnée récurrente dans l'approche du bourg, la présence du coteau sud et des vallées adjacentes noue aussi des liens étroits avec l'urbain, conditionnant sa morphologie interne.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La délimitation des franges entre zones d'extension à vocation urbaine (zones U et AU) et zones naturelles ou agricoles (N ou A) a été établie de manière à s'appuyer :

- ✓ Soit sur la dernière construction existante en frange sud, de façon à ne pas entamer et dégrader le coteau du Layon ; en effet, la ligne de crête entre plateau et coteau remonte parfois très haut et alterne avec le bâti pavillonnaire,
- ✓ Soit sur les entités viticoles plantées.

128

Il convient de mentionner le bouclage quasi complet que forme la zone AOC « Coteaux du Layon » sur le pourtour du bourg. Dès lors, les capacités de développement de ce dernier cherche à concilier au maximum la préservation de cette richesse agronomique et la nécessité de laisser des potentialités d'extension au tissu urbain.

Les réponses apportées à cette problématique sont plurielles :

- la limitation de l'extension urbaine en direction du nord,
- la limitation de la consommation de l'espace par un développement urbain maîtrisé et modéré,
- la volonté communale de réduire l'extension urbaine en opérant un travail sur la densité bâtie, de façon à ne pas réitérer la création d'un tissu uniquement pavillonnaire,
- le fait de projeter sur le très long terme les espaces de développement, de façon à établir une planification le plus en amont possible et à anticiper sur ses répercussions.

C'est ainsi que d'une part les zones AU sont déclinées suivant des vocations précises, et suivant un échelonnement dans le temps qui se veut rigoureux. Les zones dites à long terme – 2AU – ou dites bloquées – AU – cherchent à participer à la maîtrise du développement.

Dans cette même logique, la zone Aa, au nord de l'agglomération témoigne de la vocation agricole présente de l'espace, même si son caractère inconstructible a pour objectif d'éviter tout blocage en matière d'urbanisation dans le cadre d'une future réflexion de planification.

Il s'agit donc bien de développement durable que d'anticiper le plus possible sur l'extension probable du tissu communal, afin de préparer dès aujourd'hui les évolutions de demain et d'après demain.

LA PRESERVATION DES AMBIANCES VEGETALES

OBJECTIF

Outre l'omniprésence de la vigne en périphérie du bourg, il convient de noter l'existence de micro-espaces remarquables qui agrémentent ou aèrent l'urbain.

Par ailleurs, certaines lignes de contour du bourg méritent d'être renforcées afin d'améliorer l'intégration du bâti dans le grand paysage.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Plusieurs formes de préservation des espaces sont proposées :

- espace boisé classé pour le parc Desmazières,
- pourtour boisé du parc de La Pinsonnière,
- des terrains cultivés à protéger pour les jardins potagers rue du Dolmen au niveau des Belouines,
- espaces boisés classés concernant la plantation et protection des haies sur les arrières sud des zones pavillonnaires des Ortinières, du Clos des Routes et des Aveneaux.

Au-delà, l'article 13 du règlement de chaque zone détermine :

- ✓ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.
- ✓ Les plantations existantes doivent être conservées au mieux.
- ✓ Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.
- ✓ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ✓ Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

CHAPITRE 2

ACCUEILLIR ET DIVERSIFIER LA POPULATION COMMUNALE

*Face aux besoins de développement
et perspectives d'évolution
en terme de démographie et de
logement,
Les réponses et choix du P.L.U. sont :*

**PLANIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE
LONG TERME**

**PROPOSER DE NOUVELLES FORMES
D'HABITER**

130

DIVERSIFIER LE PARCOURS RESIDENTIEL

PLANIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE LONG TERME

OBJECTIF : ENTREtenir LES FACTEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'objectif démographique recherché est **un accroissement maîtrisé de la population**, dans un souci de confortation des investissements réalisés et à venir en appareil commercial et de services, mais aussi en équipements sportifs et de loisirs.

La préoccupation de la consommation de l'espace raisonné en économisant les hectares encore disponibles est un véritable objectif.

En l'occurrence, ce sont 23.5 hectares qui sont définis au sein du P.L.U. à l'intention des zones à urbaniser sur le pourtour du bourg, dont environ 17.4 ha consistent à prévoir les besoins à long terme. Toutes les zones AU ne sont pas forcément définies ni en terme de vocation ni en échelle temps. Il s'agit des zones 2AU et des zones AU, pour lesquelles l'urbanisation est envisagée sur le long ou le très long terme, dans le cadre de l'expansion urbaine du bourg.

L'ensemble de ce potentiel est déterminé au regard d'une volonté :

1. d'assurer la poursuite du renouvellement de la population conformément à la dernière décennie, et non pas suivant l'accélération enregistrée depuis 2000,
2. de garantir un accueil diversifié de la population au travers de formes d'habitats plurielles, tant en direction des jeunes ménages, que des premières accessions, ou des personnes âgées, en lien notamment avec le développement économique envisagé sur la commune
3. anticiper sur la réduction progressive du nombre de personnes par ménages issue du départ des jeunes de 15-20 ans de la commune,

131

Le dimensionnement des espaces à urbaniser est établi en fonction d'un objectif d'accueil de 200 à 300 habitants à l'horizon 2015/2020 sur la base d'opérations de densité moyenne à plus importante (12 logements à l'hectare tenant compte des contraintes de terrains, des espaces verts et voiries).

Cette perspective donne :

- ✓ un rythme de croissance théorique de 20 à 30 habitants annuellement ;
- ✓ un rythme de construction neuve autour des 7 à 10 logements par an sur 10 à 15 années.

Le besoin théorique en terme spatial pour répondre aux objectifs de développement démographique oscille entre 10 et 15ha sur l'exercice du PLU. Or, le document d'urbanisme a retenu un classement de zones d'urbanisation future à court et moyen terme de l'ordre de 6ha et de 9ha à long terme.

Ces taux volontairement mesurés intègrent la volonté de faire un véritable travail sur la densité et la forme des futures opérations, non pas en débouchant sur une expansion urbaine sans rapport avec l'esprit rural de la commune, mais en prenant en compte un

territoire fortement contraint qui se doit de respecter les richesses agronomiques et paysagères qui l'environnent. Il conviendra donc d'avoir un regard particulier sur la mixité urbaine, de façon à intégrer tant des petits collectifs, des opérations groupées – habitat intermédiaire – que du pavillonnaire sur un parcellaire plus « traditionnel » pour la collectivité.

Pourtant, si la commune se ménage des capacités à très long terme – zone AU et Aa -, c'est bien pour anticiper sur des projets qui pour l'heure, restent indéfinis, soit dans leur forme soit dans leur impact. Il s'agit tant de la voie de contournement nord que de la ZID.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE : LA PROGRAMMATION DES RYTHMES D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET LA VOCATION PREDEFINIE

Ces nouvelles surfaces ont pour objet d'être réalisées de manière échelonnée de façon à maintenir une régularité du rythme de construction annuelle favorisant la diversification des tranches d'âge, et permettant une utilisation durable des équipements publics. Les préfixes 1 et 2 des zones AU ont pour objet de définir cette programmation :

- ✓ En 1AUha, 1AUc et 1AUD, l'urbanisation peut s'effectuer à la réalisation d'un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble du site, avec un minimum de 5 logements pour la zone destinée à l'habitat pur, 1AUha .
- ✓ En 2AUh et 2AU, l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du P.L.U. Ceci permet l'information à la population et la réalisation d'une véritable réflexion justifiant l'opération.

Ces rythmes tiennent compte des besoins de mutations des espaces, notamment agricoles. La localisation de ces dernières répond à une volonté d'épaississement des arrières bourgs et de prise en compte du retournement de l'agglomération vers le nord, en direction de la voie de contournement, impliquant la réalisation de nouvelles entrées sur Beaulieu. Ainsi :

132

Les zones 1AUha, 1AUc et 1AUD du nord agglomération :

Une seule zone 1AUha, consacrée exclusivement à de l'habitat peu dense, en réponse au tissu déjà présent au niveau des Belouines, mais aussi à l'absence d'assainissement collectif, est inscrite au zonage. Elle établit une continuité naturelle avec la forme pavillonnaire de son pourtour, tout en exigeant un schéma préalable à l'aménagement du site afin de définir une cohérence d'ensemble.

L'inscription de l'emplacement réservé n°6 vise à la création d'un accès routier plus fonctionnel desservant la future zone et la connectant directement avec le bourg. Cette voie permet par là même de raccrocher le site déjà urbanisé des Belouines.

S'appuyant sur le grand paysage viticole, l'urbanisation de cet espace permettra d'établir une continuité urbaine entre Le Moulin Belau et les Belouines, suivant une configuration aérée, de transition paysagère.

Les deux autres zones viennent appuyer le retournement et la recomposition du centre bourg. Leurs vocations plurielles sont destinées à conforter les accueils traditionnels d'un centre bourg.

La zone 1AUc:

Située dans un secteur stratégique de restructuration du bourg, la zone 1AUc se verra accueillir des implantations diverses telles que du commerce, des services, des équipements et du logement, suivant une configuration dense.

En effet, l'objectif de création d'une place « verte » faisant remonter la vallée de l'autre côté de la RD54, en profitant d'un patrimoine végétal d'intérêt, s'articule sur un bâti dense type front urbain encadrant la place.

La création de petits collectifs puis graduellement d'habitat groupé, permettra d'offrir une typologie de logements diversifiée – appartement, maisons de ville, logement social, en location et accession -.

La zone 1AUd:

Destinée à un double accueil – équipement et logements – cette zone doit établir une continuité naturelle avec le centre et le positionnement de plusieurs équipements publics du bourg.

L'offre d'un habitat intermédiaire – petit collectif ou maisons de ville – établira aussi une transition entre le centre bourg et les quartiers périphériques orientés vers un habitat pavillonnaire.

La répartition équilibrée des zones 2AUh:

Là encore, la localisation de ces zones vise le secteur nord de l'agglomération, dans la continuité des zones 1AU. Deux secteurs 2AUh sont visés :

- le secteur 2AUh de petit dimensionnement (1.5ha), intercalé entre les zones 1AU7c et 1AUd
- le secteur 2AUh nord ouest, plus largement défini (6ha) qui viendra épaissir l'entrée de Beaulieu sur Layon depuis la RN160. Il intégrera une forme urbaine graduelle composée à la fois de logements en accession et en location, suivant une densité adaptée aux besoins de la collectivité. L'emplacement réservé n°2 assure la création d'un accès depuis la RD54. La desserte de la zone suivant une forme « parapluie » doit créer une irrigation complémentaire à celle rayonnante existante dans l'agglomération.

133

Les zones 2AU ou AU qui s'établissent au-delà visent une urbanisation à très long terme dont les vocations seront définies postérieurement en fonction des besoins exprimés.

Il s'agit d'une zone AU sur le flanc nord en transition entre les zones d'urbanisation future et la zone Aa. Elle recouvre près de 6ha.

Un autre petit secteur AU est localisé en extrémité est, au niveau des Blouines sur un peu plus de 2ha. Ce secteur encore extrêmement mouvant en fonction du tracé exact de la future voie de contournement constitue une réserve naturelle sur le long terme, venant combler un espace en dent creuse, s'arrêtant sur le chemin des Belouines.

L'emplacement réservé n°7 destiné à l'élargissement et la restructuration de la RD 55 se superpose à cette zone. Elle est aussi concernée par le cône de visibilité instauré sur les arrières bourgs afin de préserver la perspective d'intérêt qui se dégage sur le tissu. Ce dernier en limitera et conditionnera les capacités d'urbanisation.

Enfin, un petit secteur 2AU de 1.7ha au niveau des Roires est instaurée, en lisière sud du bourg, à proximité des équipements de sports et loisirs de la commune. S'adossant sur le chemin rural des Douze ainsi que sur une pointe bâtie, il s'appuie sur des limites paysagères réelles, qui facilitent son intégration. Sa vocation à terme n'est pas définie – conforter les équipements publics, ou concevoir une zone d'habitat -.

DIVERSIFIER LE PARCOURS RESIDENTIEL

FACILITER L'ACCES AU PARC EXISTANT

OBJECTIF

Il s'agit ici de permettre l'accès au parc de logement actuel, ponctuellement dans la campagne, mais surtout que dans le bourg (parc ancien construit avant 1948).

Cette mesure ne peut être résolue uniquement dans le cadre du P.L.U. et devra se poursuivre par la mise en œuvre de plans spécifiques d'aide à la réhabilitation, particulièrement dans le centre bourg, qui compte encore de la vacance. La mise en place d'une déviation ainsi que le réaménagement progressif de la traverse d'agglomération amélioreront les conditions de vie – sécurité, et nuisance – dans la rue principale – et favoriseront un réinvestissement du bâti qui borde la rue.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les capacités permises pour l'évolution du bâti existant :

- ✓ Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement de loisirs ou d'activité tertiaire en zone U, N, et Nh
- ✓ Le changement de destination du bâti traditionnel en milieu rural (zones agricoles et naturelles) à vocation d'annexes d'une habitation existante en zone agricole A.

CHAPITRE 3

SOUTENIR LA CROISSANCE ECONOMIQUE

*Face aux besoins de développement
et perspectives d'évolution
en terme d'animation et d'économie,
Les réponses et choix du P.L.U. sont :*

**LA QUALIFICATION DU CADRE DE VIE :
EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES** | 135

**AUTORISER LE DEVELOPPEMENT DES
ACTIVITES EXISTANTES**

**PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL**

**ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES
AGRICOLES ET VITICOLES**

LA QUALIFICATION DU CADRE DE VIE : équipements, commerces et services

OBJECTIF : ENTREtenir L'ANIMATION ET LES FONCTIONS URBAINES

Le bourg se conçoit en terme d'espaces de vie, et également, en terme d'activités. Cette activité se ressent dans des domaines associatifs et/ou économiques.

L'effervescence ainsi générée crée du lien humain, donne du sens, définit une image et une identité. C'est toute cette vie qui fixe une population, jeune et moins jeune.

Le P.L.U., par sa programmation, peut contribuer à la qualité du cadre de vie par la forme urbaine, les espaces paysagers, et les conditions d'implantations et de raccordement des équipements publics, lesquels sont des facteurs forts d'attrait et d'animation.

En l'occurrence, l'action en matière d'animation s'oriente vers :

- ✓ La confortation de l'appareil commercial et de services en lien avec l'habitat en entrée du centre bourg,
- ✓ Le développement envisagé du pôle d'équipements administratifs, sportifs de loisirs et scolaires,

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Afin d'appuyer cet objectif, il est instauré :

Des zones destinées à l'accueil des équipements

- ✓ Une zone intitulée "UE" spécifiquement destinée aux activités scolaires, sportives, de tourisme, culturelles, de loisirs, qui correspond à la salle de sports et au parc qui l'entoure. Son périmètre défini largement autorise une densification possible de ce type d'équipements si nécessaire, tout en respectant un équilibre avec le caractère paysager des lieux.
- ✓ La zone NL en continuité du plateau paysager UE, présente une opportunité d'aménagement léger – type parcours sportif – pour venir compléter les activités de la salle de sport en lien avec le relief et le cadre de la vallée ;
- ✓ Des emplacements réservés sont destinés à conforter les équipements existants ou à en améliorer le fonctionnement – stationnement, accessibilité, continuité piétonnes - ; il s'agit des emplacements n°3 et 4 sur le pourtour de l'école, et sur les arrières de la bibliothèque, de l'office du tourisme et du gîte - ;
- ✓ Un secteur "NL" répond à flanc de coteau à l'aire d'envol des parapentistes ;
- ✓ Enfin la zone 1AUd a pour vocation notamment l'accueil de nouveaux équipements, profitant d'une localisation stratégique au cœur de l'agglomération de demain, sur un des futurs axes d'entrée d'agglomération depuis la voie de contournement nord.

La mixité des occupations dans les zones UA, UB et UV

Les zones UA et UB sont à vocation centrale, et sont donc, de ce fait, amenées à recevoir un panel d'occupations et d'activités diverses qui toutes, ont comme rapport d'entretenir la vie dynamique et quotidienne d'un centre bourg – équipements, services, commerces, habitat –.

C'est pourquoi, le règlement des zones, dans son article 1, détermine uniquement les occupations et utilisations du sol à interdire qui introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

Par ailleurs, la caractéristique de ces zones est de voir cohabiter les fonctions urbaines ou d'habitat pour le secteur UV mais aussi l'activité viticole.

L'objectif du règlement est de poursuivre cette mixité particulière en autorisant l'extension et la construction nouvelle à vocation viticole à condition de ne pas créer une augmentation de nuisances pour le voisinage, et que les bâtiments s'intègrent dans leur environnement.

AUTORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES

OBJECTIF : OFFRIR DE NOUVELLES CAPACITES D'ACCUEIL AU SEIN DE LA ZA DE LA PROMENADE

La commune de Beaulieu est dotée d'une zone communale dite de La promenade dotée de quelques possibilités d'accueil mais limitées.

Or, les demandes, notamment en matière d'artisanat, de services ou de commerce existent, que la collectivité souhaite pouvoir satisfaire sur un parcellaire adapté.

La zone de « La Promenade » bénéficie d'une localisation intéressante, avec un accès facilité par la présence de la RN160 et du giratoire.

Son effet vitrine sur l'axe national est en outre un attrait non négligeable, qui mérite une mise en valeur et une intégration aujourd'hui manquantes.

Une activité isolée – ancienne discothèque- au niveau des Grandes Noues doit aussi être identifiée afin d'autoriser une reprise éventuelle voire un développement.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La zone existante est classée en UYa, admettant les activités artisanales, commerciales et de services.

Une capacité d'extension lui est octroyée sur son flanc nord par un classement en zone d'urbanisation future à court terme 1AUy.

L'accès à cette zone peut s'opérer par la voie interne de desserte de la zone UYa.

Elle est soumise à l'application de la loi Barnier, article L.111-1-4- du CU introduisant un recul de 75m depuis l'axe de la voie classée à grande circulation la RN160.

Afin d'intégrer une coupure spatiale et verte entre la ZA de La Promenade et la ZID un fuseau N est inséré au nord de la zone AUy.

En ce qui concerne l'activité des Grandes Noues, une zone spécifique Ne a été créée pour répondre au maintien du site vers des services, loisirs, ou tourisme.

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL

OBJECTIF : POSITIONNER UNE ZONE D'IMPACT DEPARTEMENTAL

Récemment, la Communauté de communes a lancé une réflexion de positionnement d'une zone d'impact départemental sur son territoire.

Rapidement, la localisation privilégiée de Beaulieu, entre autoroute, échangeur et RN a émergé comme un facteur d'attractivité économique fort, à faire valoir en porte d'entrée sud de l'agglomération d'Angers.

La vocation de la zone n'est pas spécifiée. Elle peut à priori accueillir des types d'activités plurielles.

Du fait de sa soumission à l'article L.111-1-4- du CU par rapport à la RN160, une étude a été menée en répondant à la définition d'un parti d'aménagement ainsi qu'aux 5 critères de la loi : qualités paysagère, d'urbanisme, et d'architecture des constructions, la sécurité et la protection contre les nuisances sonores – voir propositions détaillées retranscrites dans le documents des Orientations d'aménagement -.

La philosophie d'aménagement de cette zone repose sur plusieurs grands axes :

- un fonctionnement de la zone sur elle même en matière de distribution interne,
- un parti paysager très « naturel » qui laisse la place à une prise de possession du végétal de l'espace.

Son calage sud prend en compte non seulement la ligne de crête du grand paysage mais aussi les entités viticoles existantes. Ce respect du paysage coïncide qui plus est avec le souhait de la collectivité d'isoler complètement fonctionnement de la ZID et agglomération, tant d'un point de vue des liens routiers, que des visibilités et des nuisances potentielles générées.

La zone comprend du bâti à vocation résidentielle qu'elle intègre suivant deux orientations différentes :

- insertion dans le projet économique,
- maintien des écarts avec protection de l'existant contre les nuisances potentielles des activités.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

L'ensemble de la zone est classé en 1AUya, zone d'urbanisation future à court terme acceptant différents types d'activités, plus larges que dans la zone de La Promenade.

La zone a fait l'objet d'une réflexion visant la diminution des reculs imposés par l'article L.111-1-4 du CU en répondant aux critères de qualité architecturale, urbaine, paysagère, de sécurité et de nuisances, décrits dans le document des Orientations d'aménagement.

Les reculs sont fixés comme suit :

- 100m à compter de l'axe de l'A87,
- 35m de l'axe de la RN160.

Le bâti longeant la RN160 et inséré dans la zone est soumis au même classement 1AUya que cette dernière avec possibilité de mutation pour un usage complémentaire aux activités ou de suppression.

Les deux autres écarts sont préservés dans leur vocation résidentielle actuelle au sein d'une zone Nh, qui permet au bâti existant d'évoluer. Celui du centre de la zone est en outre préservé au sein d'un espace boisé classé.

La zone comprend en outre un périmètre correspondant à la présence d'un vestige archéologique sur sa pointe nord.

Enfin, la voie de contournement de l'agglomération prend sa source au niveau du giratoire nord RN, et s'immisce entre la forêt et la ZID. Son tracé pressenti est donc reporté sous forme de flèche au zonage.

ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES

OBJECTIF

L'économie de BEAULIEU est avant tout viticole mais aussi agricole. Agir sur la préservation des espaces de culture est donc une disposition majeure du projet de territoire.

Pour ce faire, il est décidé de :

- ✓ Préserver les terres d'exploitation en concentrant le développement urbain autour de l'agglomération, et également, en maîtrisant les constructions dans la zone agricole.
- ✓ Stopper le déploiement du sud du bourg, afin de préserver le coteau viticole sur lequel Beaulieu s'appuie.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La quasi totalité du territoire rural a été inscrit en zone agricole stricte "A" correspondant aux secteurs territoriaux comprenant à la fois des terres agricoles et des sièges d'exploitation ou bâtiments agricoles, et en zone stricte « N » comprenant des zones viticoles et/ou paysagères et environnementale sensibles.

Par voie de conséquence, les zones N dépourvues de bâtiment agricole, en interdit la construction de nouveaux de façon à préserver les entités naturelles et agronomiques intactes.

141

Afin d'éviter le morcellement des terres de culture, seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées dans la zone A :

- ✓ Les nouvelles constructions et bâtiments nécessaires à l'agriculture doivent être implantées en respectant une distance vis-à-vis des autres zones.
- ✓ L'installation résidentielle – autre que destinée aux exploitants – de même que le développement des activités artisanales, sont donc localisés dans l'enveloppe d'urbanisation du village – définie dans le chapitre suivant –.
- ✓ Seules les extensions mesurées des habitations sont admises, ainsi que le changement de destination de bâtiments relevant du patrimoine rural bâti portant sur la création d'annexes à une habitation existante, ou d'une vocation de tourisme ou loisirs complémentaires à l'activité agricole.

CHAPITRE 4

POURSUIVRE LA QUALIFICATION URBAINE

*Face aux besoins de développement
et perspectives d'évolution
en terme urbain,
les réponses et choix du P.L.U. sont :*

142

DEVELOPPER ET QUALIFIER LE BOURG

**PRESERVER LES SPECIFICITES PAYSAGERES
URBAINES ET LES CARACTERES
ARCHITECTURAUX**

DEVELOPPER ET QUALIFIER LE BOURG

OBJECTIF

L'étude du présent P.L.U. s'opère parallèlement à d'autres réflexions sur certains secteurs de l'agglomération qu'il convient de citer, en fonction de leurs répercussions sur le PLU.

Il s'agit de l'étude de traverse d'agglomération.

Par ailleurs, la restructuration du bourg, prenant en compte les nouvelles entrées par le nord depuis la voie de contournement implique la création de zones adaptées à un accueil pluriel d'équipements, de commerces et services, ainsi que de logements suivant une certaine densité.

Le PLU se doit donc d'intégrer les orientations d'aménagement définies et les éléments réglementaires de ces opérations.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Pour y répondre, plusieurs zones et éléments ont été intégrés au PLU :

- Les emplacements réservés n°10 et 11 visent à réaménager des carrefours ; ces adaptations sont issues de l'étude d'aménagement de la traverse d'agglomération instituant notamment un possible changement des sens de circulation dans le centre bourg.
- La zone 1AUd ainsi que les emplacements réservés n°3 et 4 permettront de renforcer le pôle des équipements publics du centre, en les diversifiant notamment dans la zone 1AUd mais aussi en améliorant leur fonctionnement (ER) ; cette implantation intermédiaire, aujourd'hui sur les arrières du centre bourg accompagnera et marquera l'entrée nord du centre de Beaulieu.
- La zone 1AUc vise plus particulièrement la constitution d'une nouvelle entrée ouest du centre bourg avec organisation d'une nouvelle place autour d'un parc, et accueil d'un bâti périphérique destin aux services, commerces et logements.

Par ailleurs, le renforcement de certains équipements est envisagé participant d'un bon fonctionnement de la collectivité :

- l'emplacement réservé n°8 sur les arrières du cimetière afin de prévoir son extension,
- l'emplacement réservé n°9 pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

PRESERVER LES SPECIFICITES PAYSAGERES URBAINES ET LES CARACTERES ARCHITECTURAUX

MAINTENIR LES TEMOIGNAGES DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

OBJECTIF

L'objectif affiché de valorisation et de préservation du cadre de vie communal détermine nécessairement une action visant à maintenir les caractères de l'architecture traditionnelle locale, tant au niveau du bâti rural - les fermes et écarts isolés -, que du bâti du centre bourg.

Cet objet prend toute son ampleur dans la zone naturelle et la zone agricole, dans laquelle les possibilités de construire sont limitées par la vocation de protection de ces espaces - soit agronomiques, soit patrimoniaux -, et dans lesquelles le bâti ancien doit rester dominant.

Aussi, les perspectives d'intérêt sont mentionnées pour être préservées.

144

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement introduit dans son article 11 des règles visant à maintenir la trame urbaine et architecturale dominante, tout en prenant en compte la diversité des époques de construction. C'est ainsi notamment que :

- ✓ Un permis de démolir est institué dans les zones comprenant le bâti ancien le plus remarquable, à savoir en zones UA, UV, A, N et Nh, afin pour la collectivité de contrôler au mieux les risques de démolition « sauvage ».
- ✓ Dans l'ensemble des zones l'article 11 privilégie les couvertures en ardoise ou en petite tuile plate, avec une pente comprise entre 40° et 50° pour les constructions principales, afin de garder cette spécificité des lignes de toit de cette région. En zone UA, les modénatures existantes (corniches, moulures, etc) représentatives du bâti traditionnel, doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.
- ✓ Cependant les éléments de modernité ne sont pas occultés tant dans la prise en compte des systèmes d'énergie renouvelable (panneaux solaires et photovoltaïques) que dans les projets d'architecture contemporaine.
- ✓ La forme des clôtures cherche à préserver la continuité visuelle sur rue en zone UA.
- ✓ Au sein de la zone rurale – A et N – des règles similaires sont applicables aux constructions à usage d'habitation afin de maintenir le caractère architectural du bâti – pente de toiture et matériaux, harmonie de façades, et maintien des modénatures existantes, clôtures discrètes)
- ✓ Un cône de visibilité limitant les possibilités de constructions, réglementant les matériaux et réduisant les hauteurs maximum à 6m, est instauré depuis l'entrée sud par la RD54 en direction des arrières bourgs qui offrent un portrait harmonieux d'enchevêtrement des toitures.

PRESERVER LES AMBIANCES URBAINES EXISTANTES

OBJECTIF

L'objet est ici d'identifier et d'assurer la permanence d'une forme urbaine traditionnelle ou plus contemporaine, héritée des modalités d'implantations, de hauteurs, et d'emprise des constructions.

Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- ✓ une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement.
- ✓ une diversité et une mixité de l'habitat.
- ✓ le maintien du caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.
- ✓ La possibilité de générer une architecture contemporaine

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

C'est ainsi que le centre ancien et les sites d'extension résidentielle font l'objet de deux zones différentes :

Le centre ancien en zone UA :

- ✓ Les articles 6 & 7 induisent le maintien de la densité de la structure urbaine résultant d'un caractère minéral dominant, marqué par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture.
- ✓ L'article 10 maintient des hauteurs en harmonie avec les hauteurs environnantes.
- ✓ L'article 11 maintient le registre des murs de clôture – leur hauteur et leur matériau de construction –.

145

Zones 1Aud et 1AUc s'apparentent en terme de règles d'implantation, de densité, de hauteur, et de normes architecturales à la zone UA.

Les extensions résidentielles en zone UB :

- ✓ Les articles 6&7 préservent un recul des constructions, de manière à obtenir une continuité visuelle sur l'ensemble de la rue et les parcelles voisines, et à gérer la perception visuelle de puis l'espace public.
- ✓ L'article 9 module la densité en fonction du type d'habitat qui sera mis en œuvre à une emprise au sol à 50% pour l'habitat individuel, et à 60% pour l'habitat groupé ou pour les opérations d'ensemble.
- ✓ L'article 10 induit une élévation du bâti (de l'ordre du rez-de-chaussée + combles : 10 mètres au faitage).
- ✓ L'article 11 privilégie les clôtures végétales, tout en satisfaisant à la diversité rencontrée.

CHAPITRE 5

AMELIORER LES CONDITIONS DE TRANSIT ET DE CIRCULATIONS INTERNES

*Face aux besoins de développement
et perspectives d'évolution
en terme d'infrastructures,
Les réponses et choix du P.L.U. sont :*

146

**POSITIONNER LA VOIE DE
CONTOURNEMENT NORD ET EST**

**OFFRIR DE NOUVEAUX ITINERAIRES NORD
SUD POUR RELIER TRANSVERSALEMENT LES
QUARTIERS**

**COMPLETER LE RESEAU DE CHEMINS
PIETONNIERS ET 2 ROUES**

POSITIONNER LA VOIE DE CONTOURNEMENT NORD ET EST

OBJECTIF

Le transit conséquent qui s'écoule dans le centre bourg et qui ne cesse de croître s'avère pathogène pour la qualité de vie et la sécurité du centre bourg. Qui plus, s'exerçant sur un axe est/ouest, ce trafic rend plus difficiles les connexions nord/sud.

Il en résulte des gênes fonctionnelles, et sonores importantes qui perturbent le cadre de vie urbain.

Le but visé ici est donc bien d'offrir un nouveau barreau de raccordement nord /est, renvoyant l'ensemble du trafic de transit depuis la RN160 directement sur les RD 54 et 55.

Son accroche est proposée sur la RN160, au niveau du giratoire prévu dans le cadre de l'aménagement de la future ZID. Cet emplacement offre le mérite de profiter d'un ouvrage qui sera préexistant, venant desservir la frange économique de la commune.

Longeant le massif forestier puis la zone viticole, la voie devra par son aménagement faire preuve d'intégration et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères de ces espaces.

Sa configuration de voie de contournement et non de déviation pure lui permettra à ce titre d'adopter un profil adéquate et adaptable en fonction de ces enjeux, et non pas strictement des caractéristiques purement routières.

Dans cette perspectives, la voie qui est envisagée aujourd'hui comme une limite physique à l'expansion urbaine, devra prévoir le cas échéant des possibilités de contact avec le tissu urbain, ainsi que des possibilités de traverse.

Elle doit aussi être capable d'intégrer une circulation douce pour piétons et deux vélos.

Parallèlement à cette voie, une étude de traverse d'agglomération a été lancée dont les conclusions sont intégrées au niveau des aménagements des carrefours délicats – en terme de giration et de sécurisation -.

Il s'agit donc d'une voie s'intégrant tant à un milieu urbain que naturel.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Outre son tracé potentiel qui reste à affiner, le plan de zonage et le règlement écrit ne prévoient pas d'autres prescriptions.

Il convient de préciser que si son tracé nord ne souffre que peu de doute, ses débouchers sur les RD54 et 55 restent à confirmer. C'est pourquoi, par mesure de sauvegarde, les zones de pourtour tentent de préserver des capacités de modifications de ce tracé en limitant dans le cadre du PLU les possibilités d'urbanisation – zone Aa et AU -.

OFFRIR DE NOUVEAUX ITINERAIRES NORD SUD POUR RELIER TRANSVERSALEMENT LES QUARTIERS

Nota : Ces mesures s'appuient sur les actions concernant les zones d'urbanisation future développées dans le projet d'aménagement et de développement durable et dans le document d'Orientations d'Aménagement.

OBJECTIF

L'objet principal est ici de multiplier les possibilités de circulation, et de les diversifier dans leur mode - piétons ou routiers – et leur tracé. Cela s'appuie sur les principes suivants :

- ✓ Proposer un réseau piétonnier empruntant les zones vertes, notamment les vallées, réservées aux loisirs, et permettant de relier les quartiers entre eux et en direction des différents équipements – pôle sportif, pôle scolaire, centre bourg -,
- ✓ Créer des liens routiers et/ou piétonniers entre les sites d'habitat existants et futurs, et vers le centre bourg, afin de multiplier les relations entre quartiers, et ainsi adopter un réseau plus fluide car multiple. En complément d'une trame rayonnante existante, il est donc proposé de créer des bouclages périphériques entre les quartiers nord suivant une orientation est ouest.
- ✓ Ménager des possibilités d'accès aux futures zones d'habitat,
- ✓ Intégrer les projets d'accès, d'articulation et de desserte.

148

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ces mesures s'inscrivent dans le plan de zonage :

- ✓ par des sentiers piétonniers à préserver qui parcourent l'ensemble de l'agglomération, comme le territoire en empruntant le plus souvent des itinéraires de randonnée,
- ✓ par l'inscription d'un emplacement réservé n°5 en vue de la création d'un reprofilage d'un cheminement piétonnier raccordant les quartiers résidentiels,
- ✓ par le report des emplacements réservés n°2 afin de créer un accès central au futur quartier nord depuis la RD55.

En outre, l'article 3 de chaque règlement de zone précise que ces intentions doivent être respectées.

CHAPITRE 6

INTEGRER LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DANS L'ENSEMBLE DU PROJET

*Face aux besoins de développement
et perspectives d'évolution
en terme d'assainissement,
Les réponses et choix du P.L.U. sont*
:

INDIQUER LES ZONES DESSERVIES EN COLLECTIF OU NON | 149

**PREVOIR LES NOUVELLES STATIONS
D'EPURATION**

INDIQUER LES ZONES DESSERVIES EN COLLECTIF OU NON

Nota : Ces mesures s'appuient sur l'étude du schéma d'assainissement joint en annexe.

OBJECTIF

L'agglomération est aujourd'hui desservie dans sa très grande majorité par l'assainissement collectif.

Pour autant, au vu des jeux topographiques et des différentes contraintes de sites, certains secteurs, certaines rues ne sont pas raccordées au réseau et pour lesquels il n'est pas prévu de les raccorder. Il s'agit essentiellement de secteurs situés en contre pente par rapport à l'écoulement naturelle des eaux ou des constructions localisées en limite d'agglomération.

Par ailleurs, l'étude du schéma d'assainissement a permis de définir les zones d'urbanisation future qu'il n'est pas prévu pour l'heure de raccorder au réseau public. Il s'agit notamment des zones d'activités qui se situent à l'ouest de la RN – ZA de la Promenade et son extension et ZID -.

L'extrémité urbaine est du bourg n'est pas raccordée au réseau collectif.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Afin de traduire l'ensemble de ces éléments, le zonage du PLU précise par l'adjonction de l'indice « a » aux différentes zones et secteurs, les sites non desservis et qu'il n'est pas prévu de desservir.

Il s'agit :

- pour les zones urbaines des secteurs UBa, UYa et UVa pour les hameaux du Breuil et de Pierre Bise.
- Pour les zones à urbaniser des secteurs 1AUha, 1AUya.

Dans ces cas, l'article 4 précise :

« En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

A contrario, concernant les autres zones d'urbanisation future – sans mention de l'indice « a » - il est prévu de les raccorder au réseau public d'assainissement avec traitement des eaux usées par la station d'épuration communale, à l'exception de la zone 1AUy de La Promenade qui devrait intégrer des systèmes d'assainissement autonome.

En territoire rural, pour les zones agricoles et naturelles, le mode d'assainissement de principe reste le système autonome. Il est précisé à l'article 4 du règlement de ces zone que : « Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder. »

PREVOIR LES NOUVELLES STATIONS D'EPURATION

Nota : Ces mesures s'appuient sur l'étude du schéma d'assainissement joint en annexe.

OBJECTIF

L'agglomération est aujourd'hui desservie dans sa très grande majorité par l'assainissement collectif, par un raccordement à la station d'épuration.

L'étude du schéma d'assainissement a souligné l'insuffisance de traitement de la station tant en quantité qu'en qualité, notamment au moment des vendanges.

Par ailleurs, le hameau du Breuil a été retenu pour la mise en place d'un système collectif pour desservir la partie la plus dense du hameau.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Afin de traduire l'ensemble de ces éléments, le zonage du PLU prévoit l'inscription de deux emplacements réservés n°9 pour l'extension de la STEP du centre bourg et n°1 pour la STEP du Breuil.

Département du MAINE-ET-LOIRE
Commune de BEAULIEU SUR LAYON

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-1-

RAPPORT DE PRESENTATION

4^{ème} Partie Incidences et Mesures Compensatoires

ETAPE	
ARRETE LE :06/12/2007	APPROUVE LE : 05/11/2007

COMMUNE DE BEAULIEU SUR LAYON

QUATRIEME PARTIE

INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES A LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1

SYNTHESE DES PRINCIPALES
DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES

Chapitre 2

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
REGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET LE PLU | 152

Chapitre 3

COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS
DU P.L.U. AVEC LES NORMES
ET DOCUMENTS SUPRA-
COMMUNAUX

Chapitre 4

INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU P.L.U. & PRISE EN COMPTE
DE LA PRESERVATION ET
DE LA MISE EN VALEUR
DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 1

SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

LES ZONES URBAINES

LES ZONES A URBANISER

LA ZONE AGRICOLE

LA ZONE NATURELLE | 153

LES EMPLACEMENTS RESERVES

SUPERFICIE DES ZONES

LES ZONES URBAINES "U"

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. À LAIGNE, trois zones "U" sont identifiées :

LA ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg de BEAULIEU SUR LAYON.

Elle se caractérise par **son bâti, construit en continu et à l'alignement**, et la présence d'édifices ou monuments importants – églises, mairie, logis et demeures – qui illustrent un caractère urbain affirmé en même temps que son ancienneté. Elle compte par ailleurs une pluralité de fonctions, compatibles avec la fonction d'habitat – commerces, services marchands ou non –.

Sa structure urbaine se définit par sa densité résultant d'un caractère minéral dominant, marqué par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture. Le registre des murs de clôture – leur hauteur et leurs matériaux uniforme de construction – assure l'homogénéité de cette zone et modèle une unité urbaine ancienne caractéristique.

Le vocabulaire architectural appartient au mode traditionnel de l'Anjou. Sa cohérence participe à affirmer l'identité du village : couvertures en ardoise et/ou en petites tuiles plates, et gerbières, murs formés d'appareillages de moellons en pierre de tuffe et parfois recouverts d'un enduit pâle – beige à ocre –.

154

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une **dominante résidentielle**. Elle accueille également nombre d'activités commerciales et artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec celle-ci.

Cette zone est par définition desservie par les réseaux.

Le règlement de cette zone s'attache à **préserver** :

✓ **les composantes de la forme urbaine** - orientation, hauteur, formes architecturales – à travers les articles 10 et 11.

et la multiplicité des fonctions constatées, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec le caractère de la zone : l'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

LA ZONE UB

Il s'agit d'une **zone d'habitat semi-continu** qui représente **la partie agglomérée de la commune correspondant aux zones d'extension récentes**.

Elle se caractérise par sa plus **faible densité** et par la **discontinuité du bâti**. Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voie. Les hauteurs sont modérées, de l'ordre de un rez-de-chaussée + comble. Par ailleurs, les clôtures sont le plus souvent végétales.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux, à l'exception d'une extrémité est du bourg au niveau des Belouines. Pour répondre à ce non raccordement, un secteur **UBa** a été créé.

Zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat, elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Espace de développement récent, cette zone se confronte à l'urbanisation ancienne du bourg et aux franges naturelles de l'agglomération. Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- ✓ Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement : l'article 13, vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à cet environnement naturel.
- ✓ Permettre une diversité de l'habitat et maintenir les activités sous condition de permettre l'extension des entités présentes dans la zone: l'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec le caractère d'habitat.

155

LA ZONE UE

La zone UE est à vocation d'équipements d'intérêt public ou collectif. Elle est destinée à l'implantation d'activités scolaires, culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme.

Les règles cherchent à assurer l'insertion paysagère de ces activités et équipements dans leur environnement physique (paysager et urbain) : l'article 10 limite les hauteurs, et l'article 13 vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à cet environnement naturel.

LA ZONE UYA

La zone UYa est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités, artisanales, commerciales et de services.

Elle correspond à la zone existante de « La Promenade » longeant la RN160.

Elle n'est pas desservie par l'ensemble des réseaux d'assainissement collectif. C'est pourquoi son indice « a » permet d'identifier cette caractéristique et la nécessité de mettre en place un système d'assainissement autonome.

La zone admet l'extension des activités existantes ainsi que l'implantation de nouvelles dans le cadre défini par les articles 1 et 2.

Le règlement cherche à intégrer les bâtiments notamment en limitant les hauteurs à 9m, et en prévoyant des plantations surtout pour les bâtiments de grand volume.

LA ZONE UV ET LE SECTEUR UVA

La zone UV correspond aux hameaux structurés susceptibles de se densifier mesurément.

Il s'agit d'entités urbaines qui comprennent tant des maisons d'habitations de tiers que des activités viticoles.

Pour répondre à cette spécificité, le règlement prévoit la possibilité pour chaque fonction de s'étendre voire d'en implanter de nouvelles, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances vis-à-vis du voisinage.

Un secteur UVA a été créé correspondant à un secteur non raccordé à l'assainissement collectif.

Par ailleurs, le règlement cherche à maintenir les caractères urbains et architecturaux propres au secteur :

- concernant les implantations : les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ou espaces publics,
- ou en retrait compris entre 5m minimum et 10m maximum par rapport à l'alignement des espaces publics.
- en retrait minimum de 10m par rapport à l'alignement de la RD n°54.

- La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit
- 11 m au faîtage.

- l'article 11 cherche à maintenir les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti facilitant l'intégration dans l'environnement urbain et paysager, sauf exception lorsqu'il s'agit d'un projet architectural innovant.

156

LES ZONES A URBANISER, "AU"

LA ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Il convient donc d'y interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendrait ultérieurement impropre à l'urbanisation. L'exploitation du sol y est maintenue, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Plusieurs secteurs sont répertoriés selon leur destination urbaine future :

1AUc, correspondant à la restructuration du centre bourg

1AUd, à destination d'équipements et de logements

1AUha, à vocation d'opération d'habitat peu dense en raison de sa desserte en assainissement autonome

1AUy, à destination d'activités artisanales, commerciales, et tertiaires.

1AUya, à vocation économique (projet de ZID), correspondant au Parc d'Activité du Layon.

Ils sont soumis au régime des zones AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Leur urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D. (§2) et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, ils peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs de répondre :

- ✓ à une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches, de développement ancien et récent.
- ✓ à la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentiel.

Les dispositions applicables à l'utilisation du sol sont donc majoritairement identiques pour les zones :

- 1AUha à celles de la zone UBa,
- 1AUy à celles de la zone UY,

Les zones 1AUc et 1Aud font application des règles de la zone UA sauf en ce qui concerne les articles 7, 10 et 11.

La zone 1AUya dispose de ces propres règles, en traduction de l'étude Loi Barnier.

LA ZONE 2AU | 157

La zone 2AU comprend **les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est envisagée en phase ultime**, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Il convient donc d'y interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Son urbanisation est à destination future dominante d'habitat. Elle pourra s'effectuer par la modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles et après réalisation des équipements nécessaires.

Elle comprend le secteur :

2AUh, à destination principale d'habitat.

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. En l'attente de l'urbanisation de la zone, les articles du règlement cherche à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions.

Les dispositions applicables à l'utilisation du sol sont donc identiques pour la zone 2AU à celles de la zone A.

LA ZONE AU

La zone AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est envisagée en phase ultime, après que l'urbanisation des secteurs 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réa pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à très long terme, sans en maîtriser l'échéance.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole ou viticole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Un cône de visibilité recouvre une partie de la zone AU sur le secteur des Blouines, en direction des arrières bourg.

LA ZONE AGRICOLE "A"

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture ou la viticulture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend le secteur :

Aa, de constructibilité limitée.

Un cône de visibilité recouvre une partie de la zone A sur le secteur des Blouines, en direction des arrières bourg.

La règle a pour objectif de :

- ✓ Garantir le développement de l'activité agricole.
- ✓ Préserver les potentiels d'exploitation en limitant les occupations du sol autorisées.

LA ZONE NATURELLE "N"

Ce sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Cette zone naturelle est destinée à être protégée strictement.

Elle comprend néanmoins des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur **intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Ne, correspondant aux équipements et activités de loisirs, services, tourisme et culture

Nh, correspondant aux écarts, non desservis par l'assainissement collectif, à l'intérieur desquels seule l'évolution de l'existant est autorisée.

NL, soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de plein air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.

La zone comprend en outre un site de carrière en activité.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen termes et correspondent à la création et à l'aménagement d'accès et desserte, d'équipements et d'ouvrages publics.

N° emplacement réservé	Surfaces	Destinations
1	521 m ²	Création d'une station d'épuration dans le village du Breuil
2	604 m ²	Création d'un accès depuis la rue SAINT VINCENT vers la zone 2AUh .
3	5027 m ²	Aménagement d'une zone de stationnement, de restructuration de voirie et d'implantation d'équipement public
4	1700 m ²	Aménagement d'espace public et Extension et implantation d'équipements publics
5	161 m ²	Elargissement d'une continuité piétonne - largeur = 2m-
6	633 m ²	Elargissement du chemin d'accès arrière à la zone des Belouines Largeur = 5m
7	682m ²	Elargissement pour aménagement de la rue du Dolmen Largeur = 5m
8	2444 m ²	Extension du cimetière
9	4932 m ²	Extension de la station d'épuration du bourg
10	36 m ²	Aménagement du carrefour entre les rues SAINT VINCENT et du MOULIN DES CINQ
11	94 m ²	Aménagement du carrefour entre les rues DU Dolmen et du Fourneau

SUPERFICIES

POS	PLU révisé		Evolution	
Zones	hectares	Zones	hectares	
Zone UA	36.7	Zone UA	20.3	
Zone UB	27.9	Zone UB	31.9	
Zone UCa	4.2	Dont Secteur UBa	2.03	
Zone UE	3.7	Zone UE	3.4	
Zone UY	9.7	Zone UYa	10.1	
		Zone UV	16.1	
		Dont Secteur UVa	14.6	
TOTAL zones U	82.2	TOTAL zones U	82	-0.2
Zone NA	30.4	Zone 1AU	81.2	
Zone NAb	3.9	Dont : Secteur 1AUha	1.8	
Zone NAy	45.8	Secteur 1AUc	2.4	
		Secteur 1AUd	1.9	
		Secteur 1AUy	3.8	
		Secteur 1AUya	71.3	
		Zone 2AU	9.3	
		Dont : Secteur 2AUh	7.6	
		Zone AU	8.1	
TOTAL NA	80.1	TOTAL zones AU	98.6	+18.5
Zone NC	589.5	Zone A	366.4	
Secteur NCc	26	Secteur Aa	31.8	
TOTAL NC	615.5	TOTAL zone A	398.2	-217.3
Zone ND	487.4	Zone N	675.6	
Secteur NDf	0.5	Secteur Ne	2.1	
Secteur NDl	12.3	Secteur Nl	13.5	
		Secteur Nh	8	
TOTAL zones ND=500.2		TOTAL zones N	699.2	+199
Superficie communale =1278		Superficie communale	1278	0
espaces boisés classés = 229.1ha		espaces boisés classés	208.4	-20.7

161

CHAPITRE 2

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENTRE LE POS INITIAL ET LE PLU

Une comparaison thématique des deux documents d'urbanisme permet de mettre en avant plusieurs éléments :

- un réajustement du zonage au niveau du territoire communal
- une projection sur long et très long terme au niveau du développement du bourg
- la prise en compte de la restructuration du centre bourg et de ses entrées.

LE REAJUSTEMENT DU ZONAGE ET DU REGLEMENT A L'ECHELLE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

160

Les modifications enregistrées à l'échelle de la zone rurale ne bouleversent pas la philosophie du POS qui avait d'ors et déjà intégré la protection des zones les plus sensibles – vallées dont celle du Layon, coteau du Layon, zone de vignoble, forêt -.

De plus, l'analyse de l'appareil agricole souligne le peu d'évolution entre aujourd'hui et le début des années 90, se concrétisant par le maintien des structures en place.

Dès lors, les évolutions apportées au stade du PLU consistent plus à mettre à jour le document par rapport aux contraintes réglementaires et administratives issues de la procédure induite par les lois SRU et UH, qu'à une refonte du projet.

Les modifications sont les suivantes :

- **le réajustement du périmètre de la ZID**, qui a fait l'objet d'une étude de création de ZAC et qui présente une ambition spatiale plus importante. Un peu plus de 70ha sont définis se calant entre le tracé autoroutier ouest, la forêt à l'est, et en s'étirant vers le sud jusqu'au niveau du lieu dit de La Motte.
- **La révision du projet de tracé de la voie de contournement nord de l'agglomération**, qui s'instaure entre la ZID et la forêt, et qui se rabat sur les RD54 et 55 en lisière est de l'agglomération. La non connaissance des débouchers sur ces voies a nécessité non seulement la suppression de l'emplacement réservé n°4 du POS qui prévoyait l'aménagement d'un carrefour entre la voie de contournement et la RD n°54, mais aussi le classement en zones pour l'heure inconstructibles dans ce secteur – AU et Aa -.

- **L'identification des fonctions plurielles en zone agricole**, est devenue nécessaire du fait de leur incompatibilité avec la dite zone. Il s'agit de l'activité de services classée en zone Ne au niveau des « Grandes Noues » ; des écarts à vocation résidentielle classés en zone Nh pour « La Motte », « La Châtaigneraie », « La Promenade », ou « Pont Barré » concernant le bâti existant. Par ailleurs, une enveloppe A a été créée au niveau du Clos du Moulin Brûlé en continuité de la zone bâtie de « La Promenade » afin de permettre sur ce secteur l'extension d'une activité agricole, impossible en zone N.
- **Les vestiges archéologiques** sont matérialisés au plan de zonage, soit par report de leurs périmètres inventoriés, soit par intégration en zone N pour les plus sensibles – dolmen, site des Petites Noues -.
- **Le site de carrière** est représenté par un périmètre et non plus par une zone spécifique. Son périmètre reste inchangé.
- **Les continuités piétonnes** à maintenir ont quant à elles été préservées.

LES EVOLUTIONS DU PROJET D'AGGLOMERATION

Elles sont de 2 ordres.

Anticiper sur Le développement spatial a long terme de l'agglomération | 161

- **Prévoir le développement de l'agglomération à court, moyen long et très long termes**, avec une priorité sur la partie nord du bourg. La traduction en matière de zonage s'opère par une inscription des zones d'urbanisation future hiérarchisées dans le temps – 2AU et AU pour 17.4ha et Aa pour 31ha – en lieu et place des zones NC et ND.
- **Intégrer le zonage d'assainissement** qui prévoit la nécessité de renforcer les stations d'épuration du bourg et du village du Breuil – emplacements réservés n°9 et 1 - ; et qui identifie les zones non desservies par l'assainissement collectif et qu'il n'est pas prévu de desservir dans le court terme, par l'adjonction de l'indice « a » au plan de zonage – UBa, UYa, UVa, 1AUha -.

Le remodelage interne du bourg

- **Intégrer au zonage le projet de redéploiement du centre bourg** et sa réorientation en fonction des nouvelles entrées nord d'agglomération induites par la voie de contournement. Ce projet se traduit par la création de zones et secteurs spécifiques – 1AUC pour accueil de commerces, services, équipements et logements -. A proximité, la zone 1AUD est plus directement destinée aux équipements et logements, alors que les emplacements réservés n°3 (anciennement 9 au POS) et 4 nouvellement créés répondent au renforcement de l'école, de la bibliothèque, etc... et aux réaménagements nécessaires à leur bon fonctionnement. Ces nouvelles zones spécifiques correspondent à des zones NA et NAb du POS.

- **La zone des Belouines** en partie urbanisée conservait un potentiel d'investissement intéressant classé en zone UCa au POS. En raison de la complexité d'aménagement au coup par coup de ce secteur (accès et desserte difficiles, petit parcelle) et de la nécessité d'optimiser le fonctionnement de la zone et la consommation d'espace le PLU propose : la création d'une zone 1AUha sur 1.8ha visant un schéma d'aménagement d'ensemble ; l'inscription d'un emplacement réservé n°6 pour élargir le chemin rural nord qui permet seul la desserte du site.
- **La mise à jour des emplacements réservés** en fonction de besoins nouvellement exprimés concernant les **aménagements de voirie dans une perspective d'amélioration des déplacements** : suppression des emplacements réservés n°10 –réalisation de l'A87 – et n°4 – déboucher de la voie de contournement - ; création de nouveaux emplacements dont n°7 sur le reprofilage de l'entrée d'agglomération est RD55 ; emplacements réservés n°10 et 11 concernant des aménagements de carrefours dans la traverse d'agglomération ; emplacement réservé n°5 pour élargissement d'une continuité piétonne entre quartiers d'habitat.
- **Le maintien des protection et renforcement de haies de calage des extensions urbaines sud et la création d'une trame de protection pour les jardins potagers longeant le flanc nord de la RD55.**

CHAPITRE 3

JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

**COMPATIBILITE AVEC LES LOIS
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME & LES
DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

L'ARTICLE L.121-10 DU CODE DE L'URBANISME

La présente révision du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de protection et d'aménagement édictés par l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, en particulier en matière de :

- ✓ prise en compte de l'utilisation de l'espace, maîtrise des besoins de déplacements, préservation des activités agricoles, protection des sites et paysages, et prévention des risques naturels,
- ✓ Prévion de zones destinées à l'habitat et aux activités pour les besoins présents et futurs,

comme décrit dans les pages précédentes (2^{ème} partie du présent rapport).

Par ailleurs, l'ensemble des dispositions du P.L.U. organise la coexistence des différentes fonctions urbaines - habitat, équipements collectifs, commerces, artisanat, industrie, bureaux et services -. Certaines zones sont ainsi préférentiellement destinées à l'habitat résidentiel, d'autres aux activités. Elles se localisent à proximité de zones déjà urbanisées ce qui facilite la continuité des réseaux déjà existants. Les zones d'activités se localisent en coupure des zones urbaines en raison de la configuration du site et de la volonté de ne pas juxtaposer les fonctions économiques génératrices de nuisances et les fonctions habitat. Des zones tampons en cohérence avec l'existence des parcelles plantées de vignes ont été à ce titre maintenues entre les zones d'activités, et l'enveloppe globale de l'agglomération. Dans ce cas, le traitement des eaux usées s'opère par dispositif autonome mis en œuvre par les pétitionnaires. La prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales s'opère à l'échelle du projet en prenant en compte les besoins liés à l'ensemble du bassin versant.

164

LOI N°95.101 DU 02 FEVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT **& LOI N°93.24 DU 08 JANVIER** **1993** RELATIVE A LA QUALITE DES PAYSAGES ET LEUR MISE EN VALEUR

La présente révision du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de ces deux lois :

- ✓ en préservant le val du Layon, ses coteaux et les vallées adjacentes aux titres de ZNIEFFs de type 1 et 2, protection de site d'intérêt communautaire Natura 2000, par un classement en zone naturelle protégée (N) admettant les équipements légers de sports et loisirs (NL) dans sa partie remontante sur les arrières bourgs,
- ✓ en protégeant le site inscrit de Pont Barré par un classement en zone N de toute la partie naturelle et en zone Nh autorisant uniquement l'évolution de l'existant pour la partie bâtie ;
- ✓ en intégrant la forêt de Beaulieu inscrite en ZNIEFF de type 1 et 2 en zone naturelle protégée N et en espace boisé classé,
- ✓ en identifiant et protégeant les bosquets les plus intéressants en rive du Layon ou ponctuant le plateau agricole, les parcs boisés du bourg (Desmazières et de la

Pinsonnière), des haies structurantes d'accompagnement des chemins ou de calage des lisières urbaines,

- ✓ en signalant sur plan les périmètres des sites archéologiques sensibles repérés sur le territoire communal, voire en classant les plus sensibles en zone N ou NL, limitant les risques en matières de constructibilité,
- ✓ En concentrant les espaces d'urbanisation nouveaux en frange nord de l'agglomération au sein de l'enveloppe naturelle définie par les grands traits du paysage et en évitant toute dispersion et mitage dans la zone rurale – par une concentration des capacités de construction des villages du Breuil et de Pierre Bise en se calant sur la dernière construction existante ou sur une limite paysagère franche tel qu'un chemin ou un boisement ; et par une limitation pour les autres écarts à une autorisation conditionnelle d'évolution de l'existant -.
- ✓ En classant en cheminement piétonnier à conserver les chemins de randonnée recensés, dont le GR3d d'accompagnement de la vallée du Layon.
- ✓ En préservant des zones tampons entre les zones d'activités – ZA de la Promenade et ZID – et vis-à-vis de l'agglomération, afin de réduire le risque de nuisances.

L'ARTICLE L.123.1 DU CODE DE L'URBANISME MODIFIE

PAR LES LOIS N°94-112 DU 9 FEVRIER 1994 ET N°95-115 DU 4 FEVRIER 1995

La présente révision du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de préservation de la qualité des paysages et de maîtrise de leur évolution définis par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier par l'instauration au plan de zonage et au règlement :

- ✓ la délimitation de zones urbaines et à urbaniser en fonction de l'activité et l'usage dominant préexistant ou souhaité (zones U et AU),
- ✓ La définition des types d'occupation interdite et admise sous condition dans chaque zone (articles 1et 2 du règlement),
- ✓ La définition, en fonction des situations locales, des règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature (article 6 à 9 du règlement).
- ✓ Des dispositions réglementant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement), des aménagements des abords (articles 12 et 13 du règlement),
- ✓ La réglementation des reconstructions et de l'aménagement des bâtiments existants,
- ✓ L'introduction d'un permis de démolir au sein des zones les plus sensibles en matière de patrimoine bâti – UA, UV, A et N -,
- ✓ La création de tracés de voies routières et piétonnes d'intention figurant au plan de zonage,
- ✓ Le classement en zone N des sites les plus sensibles,
- ✓ La reconnaissance et la pérennisation des espaces verts publics ou privés, existants ou à aménager, par un classement en zone NL, et UE, ou en terrains cultivés à conserver.
- ✓ L'établissement d'emplacements réservés destinés à l'aménagement d'accès, de voies routières et/ou piétonnes nouvelles,
- ✓ La prise en compte du mode d'assainissement adapté à chaque site (articles 4 et 5 du règlement).

165

L'ARTICLE L.111.1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Article 52 de la LOI N° 95/01 du 2 février 1995

RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'article L.111.1-4 du Code de l'urbanisme prévoit en dehors des espaces urbanisés et sauf exception par nature, une inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en l'occurrence, la RN160 ; et dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A87.

Cette inconstructibilité ne s'applique pas si les règles concernant ces zones contenues dans le P.L.U. sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En l'occurrence, une étude spécifique répondant à ces critères et intégrée dans le présent document – Orientations d'aménagement, rapport de présentation, zonage et règlement - a été menée dans un objectif de diminution de ce recul :

- la ZID classée en zone 1AUya est concernée par le passage de la RN160 ; le recul est réduit en fonction du projet à 35m ou 75m ; il est maintenu à 100m par rapport à l'axe de l'A87 à 100m.

En dehors de cette zone, une application stricte de l'article L.111-1-4 du CU est faite avec un recul respectif de 75m de l'axe de la RN160, et de 100m de l'axe de l'A87.

166

DOCUMENT SUPRA-COMMUNAL : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le SAGE

Le territoire de la commune de BEAULIEU SUR LAYON est inclus dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996 et du SAGE Layon Aubance approuvé par arrêté préfectoral du 24 mars 2006. Ils constituent des instruments de cohérence dans le domaine de l'eau.

Le P.L.U. est compatible avec les principales orientations du schéma directeur qui sont :

- ✓ Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- ✓ Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- ✓ Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- ✓ Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- ✓ Réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- ✓ Savoir mieux vivre les crues.

Les objectifs du SAGE sont pluraux, dont les principaux sont les suivants :

- restauration des cours d'eau,
- recensement et valorisation des zones humides avec la définition d'un observatoire en 2005,
- amélioration des infrastructures d'assainissement collectif,
- restauration du bocage,
- etc...

Notamment, l'établissement de zones naturelles de protection stricte liée à l'ensemble des vallées humides – Layon, Saillanderie, etc.. – et zones humides de la forêt de Beaulieu, comme décrit dans les pages précédentes portant sur les dispositions du P.L.U. (2^{ème} partie du présent rapport) permet de répondre à ces principes.

De plus, l'amélioration des conditions de traitement des eaux usées tant en quantité qu'en qualité répond à l'objectif du SAGE 'd'amélioration des infrastructures d'assainissement collectif ». En effet, la collectivité prévoit l'extension de la STEP du centre bourg et la création d'une STEP sur le village du Breuil afin de desservir la partie centrale la plus dense.

AUTRES DOCUMENTS D'INTERET COMMUNAL ET SUPRA COMMUNAL

Les risques de différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le département fait partie des territoires concernés par ce risque au titre des arrêtés interministériels du 31 décembre 2004. Beaulieu sur Layon, n'appartient pas aux communes reconnues en état de catastrophe naturelle par arrêté préfectoral du 31 mai 2006.

Toutefois, la commune est directement visée sur une grande partie de son territoire par l'aléa faible et quelques poches réduites par l'aléa moyen sur deux petits secteurs de La Mulonnière.

Outre la nécessité d'informer, il en résulte des précautions à prendre en matière de constructibilité :

- identifier la nature du sol,
- adapter les fondations,
- rigidifier la structure,
- désolidariser les bâtiments accolés,
- éviter les variations localisées d'humidité,
- éloigner les plantations d'arbres.

Le site d'intérêt communautaire natura 2000

La commune est concernée par le site Natura 2000 de « La Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes » au travers de la vallée du Layon.

Pour répondre à la nécessité de protection de ce site, le PLU a classé en zone N de protection stricte -zone inconstructible et limitation des autorisations d'extension de l'existant – l'ensemble de la dite vallée et de son coteau.

Seules les occupations du sol existantes ont été considérées spécifiquement au sein de la zone. Il s'agit du hameau de Pont Barré classé en zone Nh, limitant les possibilités d'urbanisation, puisque sont autorisés :

- les extensions de l'existant sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol ;
- l'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire ;
- La construction d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, et de 30m² maximum d'emprise au sol
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

Considérant, que les occupations du sol sont limitées en nombre et que la seule activité présente concerne une salle de sports privée, les risques d'évolution s'en trouvent limités d'autant.

CHAPITRE 4

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. & PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES : ressource, collecte et traitement

AU REGARD DU CADRE DE VIE

170

Les dispositions présentées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de BEAULIEU reposent sur les évolutions intervenues dans la commune depuis deux décennies, et sur le projet d'aménagement et de développement durable établi à l'occasion de la présente démarche d'urbanisme.

Ainsi, les propositions d'utilisation du sol, envisagées dans ce document, comme les aménagements et équipements prévus dans le cadre du P.A.D.D. concourent à des interventions dont les incidences doivent être appréhendées à plusieurs niveaux.

La considération de l'ensemble de ces paramètres et les mesures compensatoires prises sont ici présentées.

AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES

L'EAU POTABLE

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Actuellement, l'ensemble des sites habités est desservi en eau potable.

La création de nouveaux sites d'habitat sur le pourtour de l'agglomération, même si elle reste mesurée et échelonnée dans le temps va induire un accroissement de la population communale, et donc, des besoins nouveaux en eau potable.

De même, le projet de ZID va engendrer un accroissement en terme de consommation d'eau.

Mesures compensatoires

En l'occurrence, les incidences en matière de ressource en eau potable restent mesurées :

- ✓ La localisation des zones futures d'habitat en prolongement de l'urbanisation déjà existante facilitera l'extension du réseau existant.
- ✓ Les capacités de ressource en eau du Loire (captage dans le fleuve par station de pompage à Rochefort sur Loire) sont suffisantes pour absorber ces nouvelles constructions – capacité de l'ordre de 3600m³ - Les besoins de pointe à long terme (horizon 2010) de l'ensemble du syndicat semblent pouvoir être couverts par la capacité production de ce dernier, notamment si l'on considère l'écart existant en 2004 entre le volume produit et le volume consommé, soit une différence de l'ordre de 177258 m³. Par ailleurs, le volume exporté est tout aussi important à prendre en compte dans le cadre de la marge de manœuvre dont dispose le syndicat – 61649 m³ en 2004 -.

171

L'ensemble de la consommation supplémentaire à venir en lien avec les nouveaux quartiers de BEAULIEU SUR LAYON pourra donc être assuré par ressources propres – ouvrage de prélèvement dans la nappe – à ROCHEFORT SUR LOIRE.

- ✓ La consommation industrielle issue du projet de ZID nécessitera une extension du réseau, sachant que les sites environnants sont déjà raccordés – La Châtaigneraie, Le Soleil Levant, la Motte – et, son alimentation sera assurée par le syndicat.

En campagne, seuls les villages de Pierre Bise et du Breuil sont dotés d'une petite capacité d'extension, par densification du tissu existant. Ces deux villages sont d'ores et déjà desservis par les réseaux. Par voie de conséquence aucune extension ne devrait être nécessaire.

Le restant du territoire communal est dévolu à l'activité agricole ou viticole, sans autre prévision de développement ou d'implantation de tiers.

L'EAU USEE**Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La majorité de la zone agglomérée est desservie par le réseau eau usée. Certains secteurs indicés « a » de la zone U, ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement. Ils sont repris intégralement dans le plan de zonage, concernant essentiellement des extrémités urbaines ou des portions de rues situées en contre pente par rapport à l'écoulement naturel des eaux.

Par ailleurs, les zones d'urbanisation, peuvent prévoir de ne pas être raccordées sur le réseau d'assainissement collectif :

- Il s'agit de la zone 1AUya de la future ZID,
- La zone d'habitat 1AUha du secteur des Belouines sur une surface limitée de 1.8ha ,
- La zone d'activité 1AUy d'extension de la Promenade.

La création d'habitat et d'activités nouvelles va nécessairement induire :

- ✓ Une extension du réseau de collecte, dans la continuité de ceux existants
- ✓ Un accroissement de traitement des eaux, que la station d'épuration actuelle est inapte à traiter en raison de ses capacités prévues.

Il en ressort une charge en pollution actuelle estimée à 850 équivalents habitants pour la population et à 630 E/H concernant l'activité viticole, soit une charge totale de 1480 E/H contre une capacité établie à 1025 E/H.

Mesures compensatoires

DURTAL a lancé un schéma directeur d'assainissement, mettant en avant :

- ✓ l'éventuelle aptitude des sols à l'assainissement non-collectif I,
- ✓ maintenir certains secteurs de l'agglomération en assainissement non collectif en fonction de la carte d'aptitude des sols.
- ✓ les modalités de raccordement et d'extension du réseau collectif existant,
- ✓ les modalités de mise aux normes de la station d'épuration du bourg. Pour y répondre, un emplacement réservé n°9 a été inscrit au plan de zonage sur les arrières de l'actuelle STEP permettant le redéploiement de la STEP.
- ✓ modalités de création d'une STEP dans le village du Breuil, nécessitant un emplacement réservé inscrit au zonage sous le n°1.
- ✓ Projet d'extension du réseau collectif en direction de certaines zones d'urbanisation future vers le nord de l'agglomération.

Afin de permettre la mise en place de ce système dans le temps, les zones d'urbanisation futures (AU) font l'objet d'une programmation (1 & 2) tenant compte des possibilités. En outre, leur localisation en continuité des zones urbanisées actuelles facilitera le raccordement aux réseaux existants.

L'EAU PLUVIALE

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Dans la majeure partie du territoire communal les effluents s'évacuent indirectement par les fossés et les ruisseaux, à l'exception du bourg qui est doté d'un réseau pluvial relativement bien développé.

Si la rivière du Layon constitue l'exutoire naturel principal, son affluent « La Coulée » joue le rôle de collecteur intermédiaire notamment pour tout le secteur du bourg de BEAULIEU.

L'ensemble représente des exutoires naturels des eaux pluviales.

D'après les services techniques de la commune, aucun problème particulier ne peut être mentionné.

Les seules perturbations ponctuelles correspondent à des encombrements des collecteurs par des sables, graviers, cailloux, feuilles etc.

Le positionnement des zones d'urbanisation future va induire :

- ✓ un accroissement de l'écoulement des eaux pluviales en direction du Layon via les ruisseaux adjacents.

Mesures compensatoires

Les préconisations vont dans le sens de :

- ✓ la poursuite de la qualification du réseau séparatif lors de la mise en œuvre des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activité.
- ✓ La mise en place de systèmes de tamponnement des eaux pluviales au travers d'ouvrages diversifiés – bassins, noues, voies filtrantes, etc...-

173

LES DECHETS

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

La croissance de la population et la création d'activités vont induire une augmentation des déchets, en collecte et en traitement. Cependant cette incidence reste mesurée étant donné le système adopté, sous la gestion du SMITOM du Sud Saumurois.

Mesures compensatoires

En l'occurrence, la modernisation des dispositifs de collecte et de traitement, avec :

- ✓ La poursuite de la collecte sélective existante sur tout le syndicat,
- ✓ Le plan départemental d'élimination des déchets en projet, et sur initiative de l'État (DDAF).
- ✓ la valorisation énergétique dans l'unité de LASSE.
- ✓ La baisse des quantités d'ordures ménagères collectées se poursuit en 2005, essentiellement due à l'ouverture de la déchetterie du canton de MONTREUIL.
- ✓ Les tonnages de la collecte sélective comme ceux des tonnages collectés en déchetterie se stabilisent. Cette stabilisation de tonnages accompagnée par un centre de transfert performant inauguré au printemps, et par un mode de traitement pérenne, devrait permettre une maîtrise des coûts de traitement.
- ✓ Le suivi de l'opération de compostage individuel à Vauchrézien et la possibilité d'extension sur tout le SMITOM pourraient accentuer cette stabilisation des tonnages

Ces dispositifs participeront donc à l'absorption des nouvelles constructions induites par le P.L.U.

AU REGARD DU CADRE DE VIE

PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Les mesures d'urbanisation et d'activité projetées par le P.L.U. limitent les atteintes à l'intégrité des espaces naturels, à leur préservation et à leur mise en valeur. Les seules incidences qui peuvent apparaître sont :

- ✓ Le développement de l'urbanisation dans une direction privilégiée, le nord, afin désormais de préserver le coteau sud de toute construction.
- ✓ Les risques de dénaturation des lisières sensibles du bourg,
- ✓ La non densification des hameaux et écarts qui se situent dans la zone rurale,
- ✓ La création d'une nouvelle zone d'activités d'ampleur dite ZID en entrée nord de territoire communal, entre l'A87 et la forêt de Beaulieu,
- ✓ L'impact de la future voie de contournement nord de l'agglomération.

Mesures compensatoires

En l'occurrence, les incidences sont hiérarchisées, et les mesures suivantes assurent la préservation des espaces naturels :

- ✓ Dans la logique de préservation des lisières sensibles du bourg, un cône de visibilité a été instauré depuis la RD 54, afin de conserver la vue admirable qui s'opère en milieu de coteau sur les toits étagés du village. Des prescriptions en matière de constructibilité, hauteurs, et matériaux accompagnent la notion de préservation de ce cône de vue.
- ✓ Toujours dans cette idée de préservation des ambiances des entrées de village, des haies en espace boisé classé à conserver ou à créer sont disposées en accompagnement des franges urbaines ou des extensions à venir ; aussi, les jardins potagers d'entrée est le long de la RD55 sont protégés au travers de la trame de « terrain cultivé à conserver » afin d'éviter leur disparition.
- ✓ La non densification des hameaux et écarts qui se situent dans la zone rurale, en dehors des villages du Breuil et de Pierre Bise qui possèdent quelques possibilités de constructions neuves. Pour autant ces dernières ne pourront se développer qu'en se calant sur les derniers bâtiments existants ou en s'appuyant sur des limites physiques – boisement – assurant leur intégration paysagère.
- ✓ L'expansion urbaine du bourg cherche à épargner totalement le relief sud, pour lequel toute urbanisation emporterait un impact puissant dans le grand paysage de val du Layon. Ainsi, les zones U viennent se caler sur les dernières parcelles construites. Le plateau nord sera donc le secteur prédominant en matière d'ouverture à urbanisation et planification urbaine à long voire très long terme. Dans cette même logique, la façade Ouest est préservée dans sa composante naturelle qui crée un premier plan sur la RN160 ; la frange Est est aussi neutralisée jusqu'au niveau du chemin des Blouines de façon à maintenir les unités viticoles. Le tracé de la voie de contournement reste un paramètre susceptible de gagner un tant soit peu sur les vignes. Une réflexion fine et spécifique devra être mise en place en concertation avec le monde viticole afin de générer le moins de nuisances possibles pour l'exploitation de ces dernières.
- ✓ La volonté d'urbanisation aérée sur le secteur des Belouines – 1AUha – constituant un secteur de transition entre l'urbanisation pavillonnaire et un site de constructions libres sur grandes parcelles, qui plus est dépourvu du raccordement à l'assainissement collectif.

- ✓ La matérialisation des périmètres de protection des vestiges archéologiques imposant toute déclaration au service concerné en cas de travaux, ou leur simple localisation sur plan de zonage. Les plus sensibles sont conservés en zone naturelle protégée.
- ✓ L'impact de la future voie de contournement doit être amenuisé au regard de son profil qui ne pourra se contenter de répondre aux seules préoccupations routières, mais qui devra assurer une intégration paysagère et urbaine dans une perspective de possible développement urbain à très long terme.
- ✓ La garantie d'une limitation des gênes et nuisances entre ZA et zones habitées, du fait de leur déconnexion physique et de l'instauration d'une zone tampon s'appuyant sur le parcellaire viticole. A l'intérieur même de la future ZID, des zones bâties existent et sont maintenues en tant que telles. Pour limiter les nuisances, un profil type a été déterminé dans le cadre de l'étude Loi Barnier instaurant la création d'un merlon, et de zones de plantation.
- ✓ L'intégration de l'étude la loi Barnier réalisée dans le cadre de l'intégration de la future ZID par rapport à sa lecture depuis la RN 160 et l'A87.
- ✓ La conservation du vallon remontant sur les arrières bourgs au niveau des Palluelles , en tant qu'espace vert public central –NL -, et son prolongement dans le cadre du projet de redéploiement du centre bourg au nord de la RD54, en tant qu'animation central de la future place.
- ✓ La reconnaissance du pôle d'équipements sportifs, et parc public au centre du village, en tant que zone UE
- ✓ La volonté politique d'améliorer les conditions de traverse d'agglomération par la mise en œuvre d'une étude globale se concrétisant dans le présent document par l'inscription de deux emplacements réservés pour aménagement et sécurisation de carrefours.
- ✓ La non densification des écarts et villages situés en zone rurale classés en zone A ou Nh ; l'extension mesurée des constructions existantes est permise en zones A et Nh ; la réhabilitation avec changement de destination est autorisée en zone Nh.

PROTECTION DES POTENTIELS AGRONOMIQUES

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

- L'élargissement de l'enveloppe d'urbanisation au nord du village,
- Le projet de 70ha de ZID,
- Les projets à long terme concernant les infrastructures – tracé bouclage nord est -,

constituent les impacts majeurs du P.L.U. sur le potentiel agronomique, puisque le reste du territoire est destiné à une occupation naturelle, agricole et viticole.

Cette atteinte de l'urbanisation future n'interfère que peu avec la présence de sièges actifs d'exploitation.

Mesures compensatoires

Le P.L.U. adopte par ailleurs plusieurs dispositifs de préservation et de mise en valeur de l'espace agronomique :

- ✓ L'intégrité des terres de culture par la création d'une vaste zone A correspondant notamment à la présence au nord/ouest du territoire d'une tradition agricole maintenue. Le projet de ZID altère ce potentiel sur plus de 70ha. Pour autant, il ne remet pas en question de siège d'exploitation, et englobe des terres enclavées entre l'A87 et la RN160. Les impacts s'avèrent donc limités.
- ✓ La préservation de l'ensemble du coteau viticole en zone N, inconstructible.

- ✓ La création de poches A suffisamment dimensionnées au sein de cette zone N, afin de permettre le développement des sièges agricoles s'y localisant – La Soucherie et La Mulonnière -.
- ✓ L'absence de possibilité de constructions neuves de tiers dans toute la zone rurale.
- ✓ La reconnaissance des occupations ponctuelles de tiers au sein de la zone rurale – activités – autorisées à s'étendre suivant des périmètres ajustés –Ne, Nh -.
- ✓ La circonscription de l'extension urbaine autour du bourg.
- ✓ La programmation des zones à urbaniser de façon progressive / 1 puis 2 AU, et la volonté communale de travailler sur les économies de consommation d'espace en jouant sur les densités et mixités urbaines, et en maîtrisant les ouvertures à urbanisation.
- ✓ L'inscription d'une zone Aa inconstructible dans une enveloppe dévolue naturellement au développement de l'agglomération, afin d'annoncer les possibilités d'occupation urbaine à terme et d'y éviter toute construction à usage agricole.
- ✓ Le maintien en zone A des sites dotés de potentiel agricole situés entre le développement aggloméré envisagé à très long terme et la forêt. – La Grande Pièce et Les Quatre Chemins.
- ✓ Le calage précis de la voie de contournement nord et Est devra faire l'objet d'une concertation étroite avec le monde viticole afin de prendre en compte le potentiel agronomique, les entités cohérentes et les impacts en matière d'exploitation.

VALORISATION DU PATRIMOINE

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

176

Les mesures d'urbanisation et d'activité projetées par le P.L.U. n'engendrent à priori pas d'atteinte au patrimoine paysager et bâti du territoire communal. Toutefois, des incidences liées aux droits d'occupation du sol doivent être anticipées :

- ✓ Pour tenir compte de la richesse faunistique et floristique du val de Layon et de la forêt
- ✓ Pour intégrer la diversité environnementale et paysagère du territoire de Beaulieu,
- ✓ Pour garantir la mise en valeur du petit patrimoine bâti rural,
- ✓ Pour protéger des sites remarquables ponctuant l'ensemble du territoire – sites archéologiques, église, demeures et parcs -.

Mesures compensatoires

Le P.L.U. instaure plusieurs mesures en matière de protection et valorisation du patrimoine :

- ✓ Le classement en zone N de protection n'autorisant que l'évolution conditionnée de l'existant et interdisant les constructions neuves , pour les rives du val de Layon et de son coteau, et pour prendre en compte le site Natura 2000, les ZNIEFF et la réserve naturelle volontaire,
- ✓ La protection du cadre environnemental et paysager des différents sites communaux comme le massif de Beaulieu et ses zones humides -plans d'eau - par un classement en zone N.
- ✓ L'établissement d'espaces boisés classés incluant essentiellement le massif de Beaulieu sur Layon au zonage, mais aussi les bosquets de fond de val, et les haies structurantes du territoire.
- ✓ La conservation du patrimoine archéologique et bâti par leur inscription en zone N pour les plus sensibles, ou leur indication par trame spécifique au plan de zonage.

- ✓ La reconnaissance des sentiers piétonniers à conserver sillonnant l'ensemble du territoire.
- ✓ La conservation de la couverture d'ardoise ou de tuiles plates pour les constructions principales à usage d'habitat.
- ✓ La qualité des entrées et des façades de bourg et, de la transition paysagère entre l'espace urbanisé et l'unité agricole et naturelle est garantie au travers de plusieurs éléments : l'application de la Loi Barnier sur la RN160, l'A87, couvrant les principaux axes de desserte de la commune ; la mise en place d'une étude d'aménagement préalable pour la ZID dont les prescriptions sont intégrées dans les orientations d'aménagements et retranscrites dans le plan de zonage

PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

L'organisation de la ville et de ses extensions veille à préserver une configuration urbaine cohérente autour du centre ancien redéployé et de ses équipements. Pour autant, la configuration du site d'implantation de Beaulieu impose de nombreuses contraintes naturelles et physiques qu'il convient d'intégrer à la réflexion.

Ainsi deux enjeux majeurs définissent la qualité de vie de BEAULIEU, autour de son cadre environnemental et de son fonctionnement :

- le calage des limites d'urbanisation,
- la restructuration du centre bourg par création d'une nouvelle entrée-

outre la poursuite des efforts d'aménagement et de traitement des espaces publics.

Mesures compensatoires

Les mesures compensatoires visent à intégrer les futurs quartiers du bourg, dans un souci de préservation des grands équilibres, et du cadre de vie existant :

- ✓ L'extension de l'agglomération est orientée en direction du nord au sein de l'enveloppe naturelle définie par la zone agricole et la future voie de contournement ; la frange sud est bloquée en matière d'extension.
- ✓ La restructuration et le redéploiement du centre bourg par création d'une nouvelle place accueillant commerces, services et logements à l'articulation des nouvelles entrées nord depuis la voie de contournement et au centre du futur développement urbain.
- ✓ L'intégration des projets d'aménagement mis à l'étude avant ou dans le cadre du présent PLU : la ZID et loi Barnier concernant la ZA intercommunale,
- ✓ La reconnaissance des espaces dédiés aux équipements de sports, loisirs, et de culture au sein des zones UE ainsi que la programmation de leur extension en continuité en zone 1AUd et NL
- ✓ Le maintien et la valorisation par aménagement des coulées vertes telle la vallée remontant en coeur de bourg au niveau des Palluelles ou les jardins potagers par un classement en zone NL visant une ouverture au public du site et en trame de terrains cultivés à conserver.
- ✓ Enfin, les zones économiques actuelles et futures intègrent des espaces tampons avec l'enveloppe naturelle de développement du bourg classés en A ou N. Ces espaces sont destinés à assurer une meilleure intégration fonctionnelle, visuelle et sonore.

CIRCULATION ET DEPLACEMENT

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

La localisation des nouveaux sites d'habitat et d'activités va induire un accroissement des circulations à l'intérieur de l'agglomération, si aucune mesure n'est mise en œuvre.

Par ailleurs, l'augmentation constante des circulations de transit ne fait qu'accentuer le poids du trafic absorber dans la traverse de l'agglomération.

Par ailleurs, la forme rayonnante de la trame viaire accentue les problématiques de déplacements internes du bourg, avec des débouchés qui se confrontent à une circulation opaque sur la RD 54.

Dès lors, les circulations douces doivent constituer un mode alternatif réel au sein de l'agglomération.

Enfin, la desserte et l'accessibilité des zones futures doivent être d'ores et déjà pensées et intégrées afin de ne pas perturber le fonctionnement général de la commune et de proposer des déplacements complémentaires à ceux existants.

Mesures compensatoires

Le P.L.U. adopte plusieurs dispositifs visant à adapter la trame viaire de la commune à ses développements urbains :

- ✓ Indication par flèche d'intention de créer une déviation nord de l'agglomération afin de constituer un bouclage complet et de dévier totalement la traverse d'agglomération depuis la RN160 pour atteindre les RD54 et 55.
- ✓ Déconnecter en terme de fonctionnement, la circulation générée par la future ZID de l'agglomération, en rejetant ce trafic sur la future voie de contournement.
- ✓ Création de bouclages routiers desservant les zones d'urbanisation future nord depuis l'axe de la RD54, et la zone 1AUc – nouvelle tête d'accroche du centre bourg -.
- ✓ La création de voirie et de cheminements piétonniers entre les nouveaux quartiers, afin de proposer des modes de déplacements doux, complémentaires de ceux existants.
- ✓ Le report systématique sur plan spécifique des zones de nuisances sonores par rapport à la RD54, la RN160 et à l'A87.
- ✓ Indication au plan de zonage des améliorations de traverse d'agglomération sur les RD 54 et 55 – reprofilage d'entrée de la rue du Domen, aménagements de carrefours -.