

DOSSIER DE CREATION

Rapport de présentation





Introduction

1- Diagnostic préalable au projet d'aménagement

Le contexte communal
Présentation du site
Analyse paysagère
Analyse socio-démographique
Analyse du parc et de l'offre de logements

2- Les grandes orientations de la carte communale

Les enjeux
Carte de zonage

3- Le projet de la ZAC 1 du Moulin à Vent

Formulation des enjeux du projet de ZAC
Schéma de principe d'aménagement

4- Régime de la taxe d'aménagement

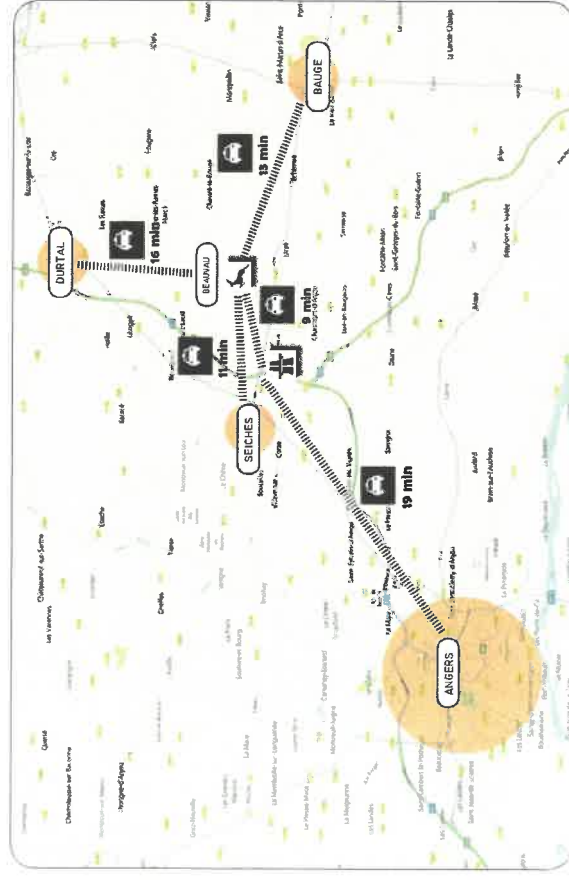
Dans ce présent rapport, les textes apparaissant en italique sont extraits de la Carte Communale.

INTRODUCTION

Dans le cadre du Concours Départemental d'Urbanisme Durable lancé par le CAUE en 2010, l'urbanisation du secteur du Moulin à Vent a été étudiée sur un périmètre global de 3.7 Ha.

Conformément à la Carte Communale en vigueur qui ouvre un périmètre à l'urbanisation de 1.5 Ha, une première tranche d'urbanisation, intitulée ZAC 1, a été définie.

A plus long terme, l'urbanisation sera étendue à l'ensemble du périmètre d'étude : il s'agira alors de la ZAC 2.



LA COMMUNE DE BEAUVAU

REGION Pays de Loire
DEPARTEMENT Maine et Loire (49)
ARRONDISSEMENT Angers
CANTON Seiches sur le Loir
COMMUNAUTE DE COMMUNES du Loir (Chaumont d'Anjou, Corzé, Cormillé-les-Caves, Huillé, Jarzé, La Chapelle-Saint-Laud, Lézigné, Lué-en-Baugeois, Marcé, Montreuil-sur-Loir, Seiches-sur-le-Loir et Sermaise).



Sources : aura - SCOT Pays Loire Angers (Rapport de présentation)

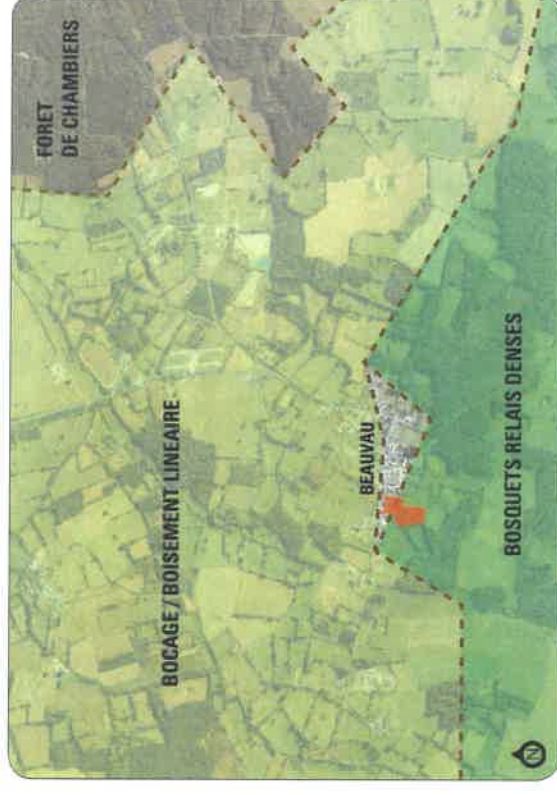
- périmètre de la ZAC 1 du Moulin à Vent
- périmètre de la ZAC 2 du Moulin à Vent

La carte de la Trame verte et bleue du SCOT du Pays de Loire Angers montre que Beauvau se trouve sur une ligne de partage entre deux entités paysagères : le secteur de « bosquets relais denses » et le secteur de « bocage ou boisements linéaires denses ».

La vue depuis le coteau permet de profiter d'une entité, la « forêt de Chambriers ».

Ces entités paysagères sont très présentes et perceptibles sur le site.

PROXIMITE DES ESPACES NATURELS



« Le maillage bocager est très dense sur la commune. Il contribue à un paysage très verdoyant. Il reste globalement très fermé. Les haies constituent de véritables écrans visuels. Seuls les mouvements de relief offrent véritablement des échappées visuelles plus lointaines. Le maillage bocager assure ainsi globalement une intéressante intégration paysagère des constructions. »



boisement

emprise de la ZAC 1 du Moulin à Vent

emprise de la ZAC 2 du Moulin à Vent

Localisé sur le flanc Sud du bourg, le périmètre d'étude se caractérise par cette situation topographique à flanc de coteau avec une pente générale orientée vers le Nord. Le site, présente différentes entités paysagères dont le séquençage s'opère par la composition de haies bocagères et d'ourlets boisés significatifs : parcelles agricoles, à l'état actuel de prairies, boisements spontanés, anciennes vignes constituent alors des sous-entités aux caractères contrastés.



boisement spontané

ourlet boisé

ancienne vigne

boisement

prairie

prairie

prairie

chemin rural

haie ornementale

haie bocagère

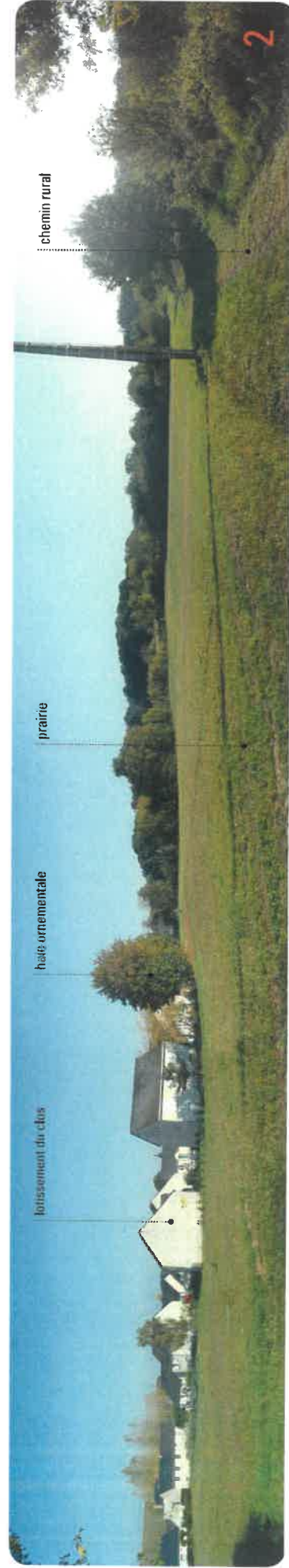
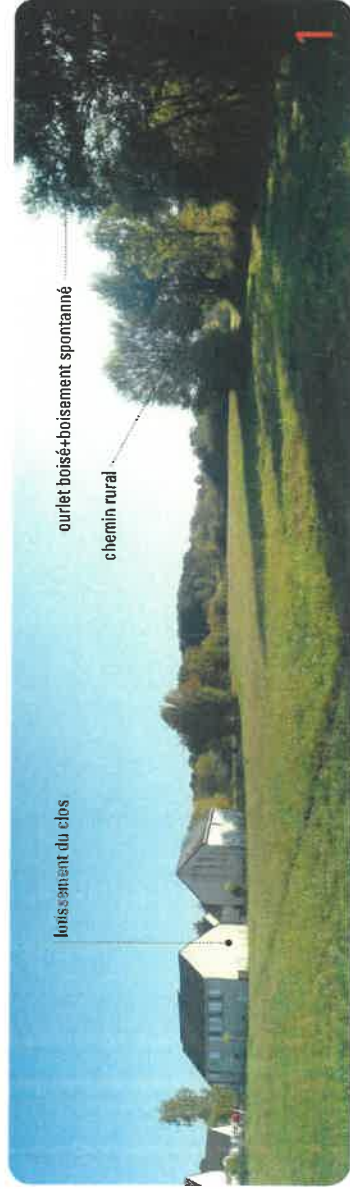
rupture de pente

talus

périmètre global des ZAC 1 et 2 du Moulin à Vent

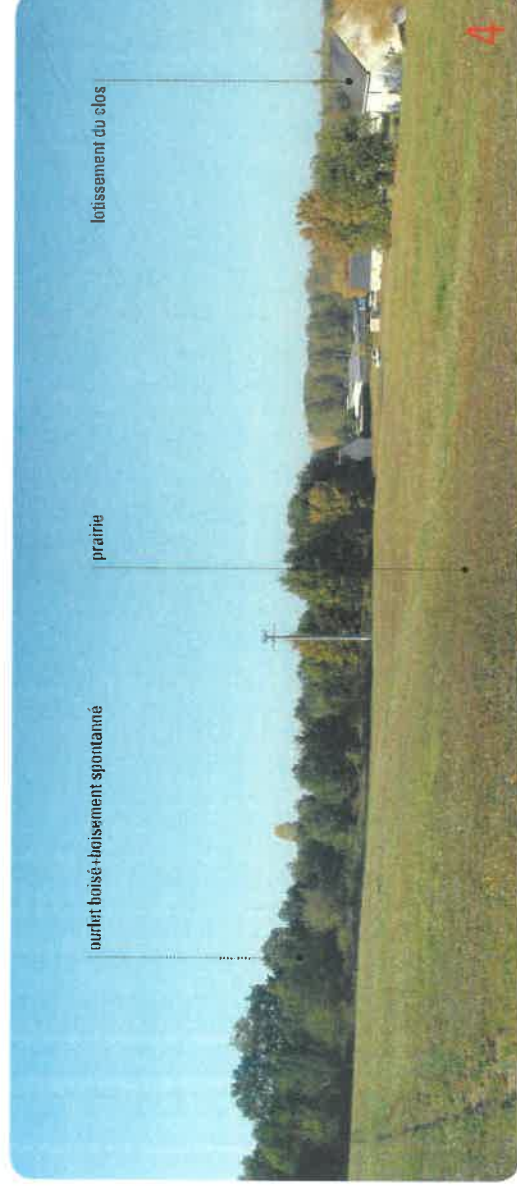
1. DIAGNOSTIC

ANALYSE PAYSAGERE : relevé photographique



1. DIAGNOSTIC

ANALYSE PAYSAGERE : relevé photographique

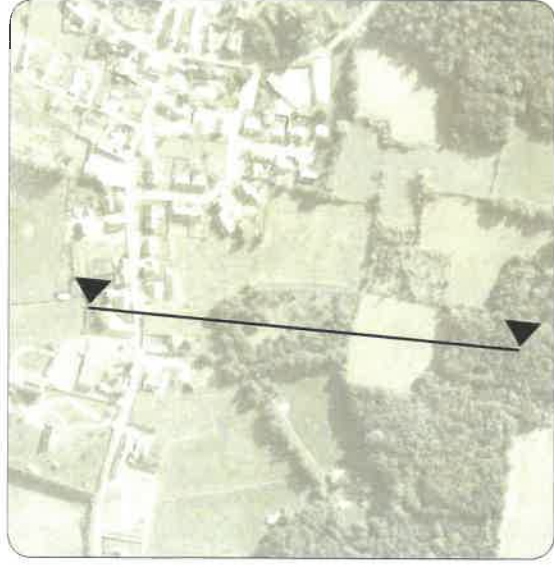


1. DIAGNOSTIC

ANALYSE PAYSAGERE : relevé photographique

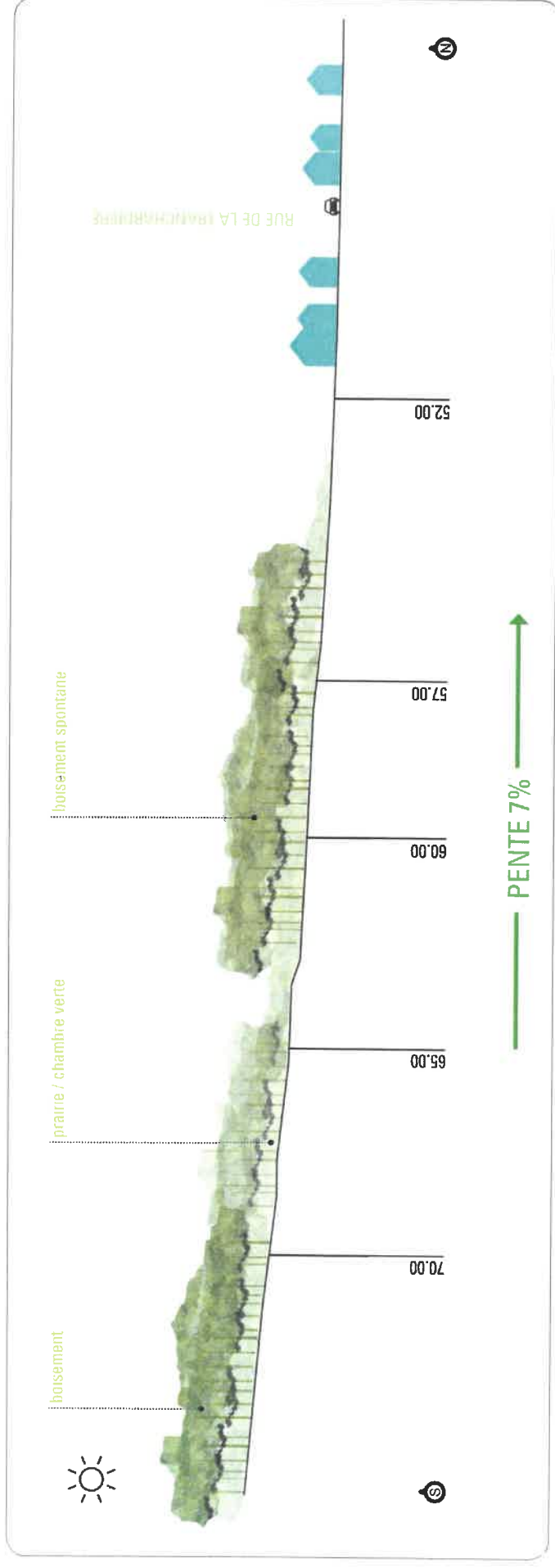


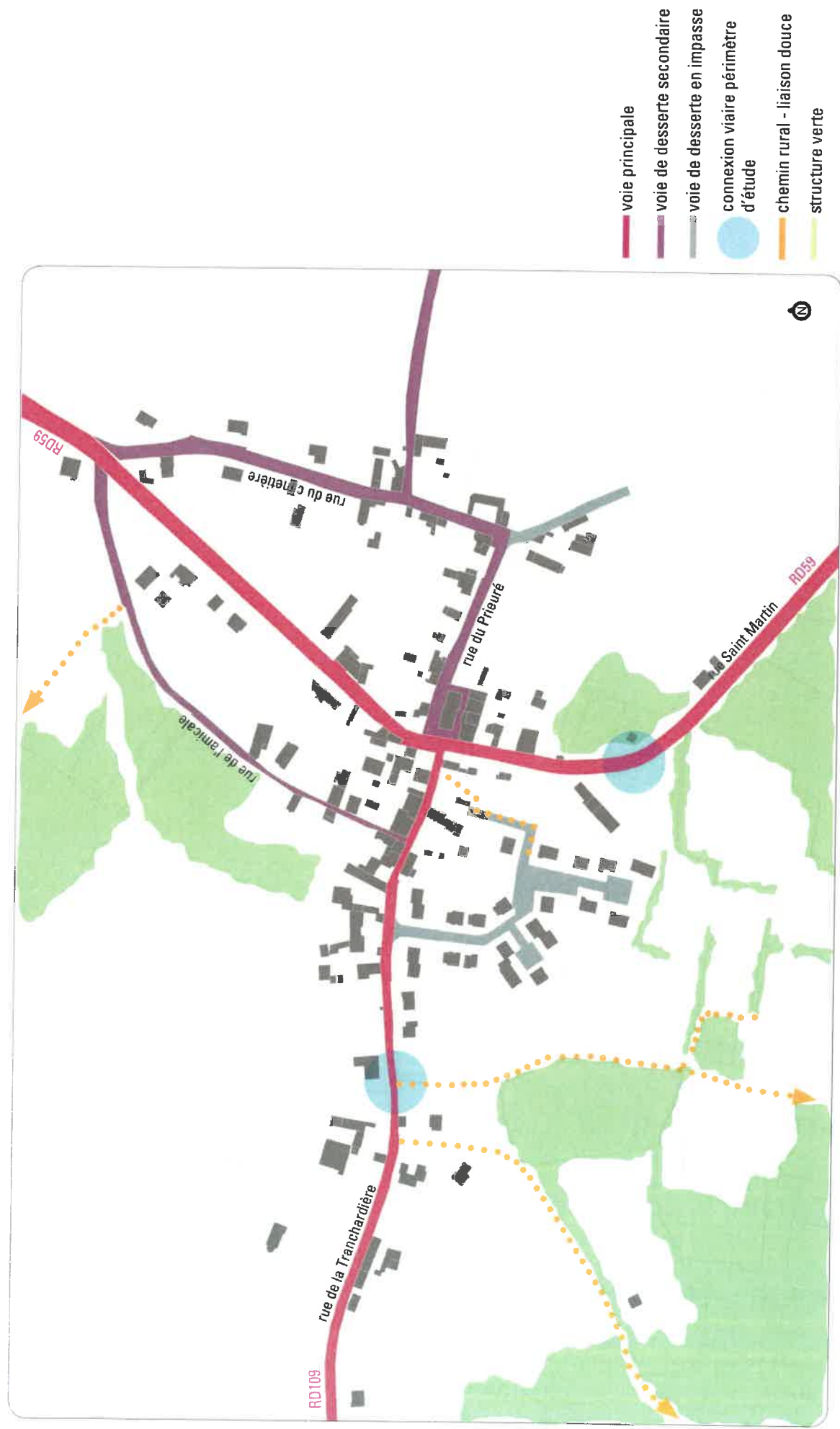
1. DIAGNOSTIC

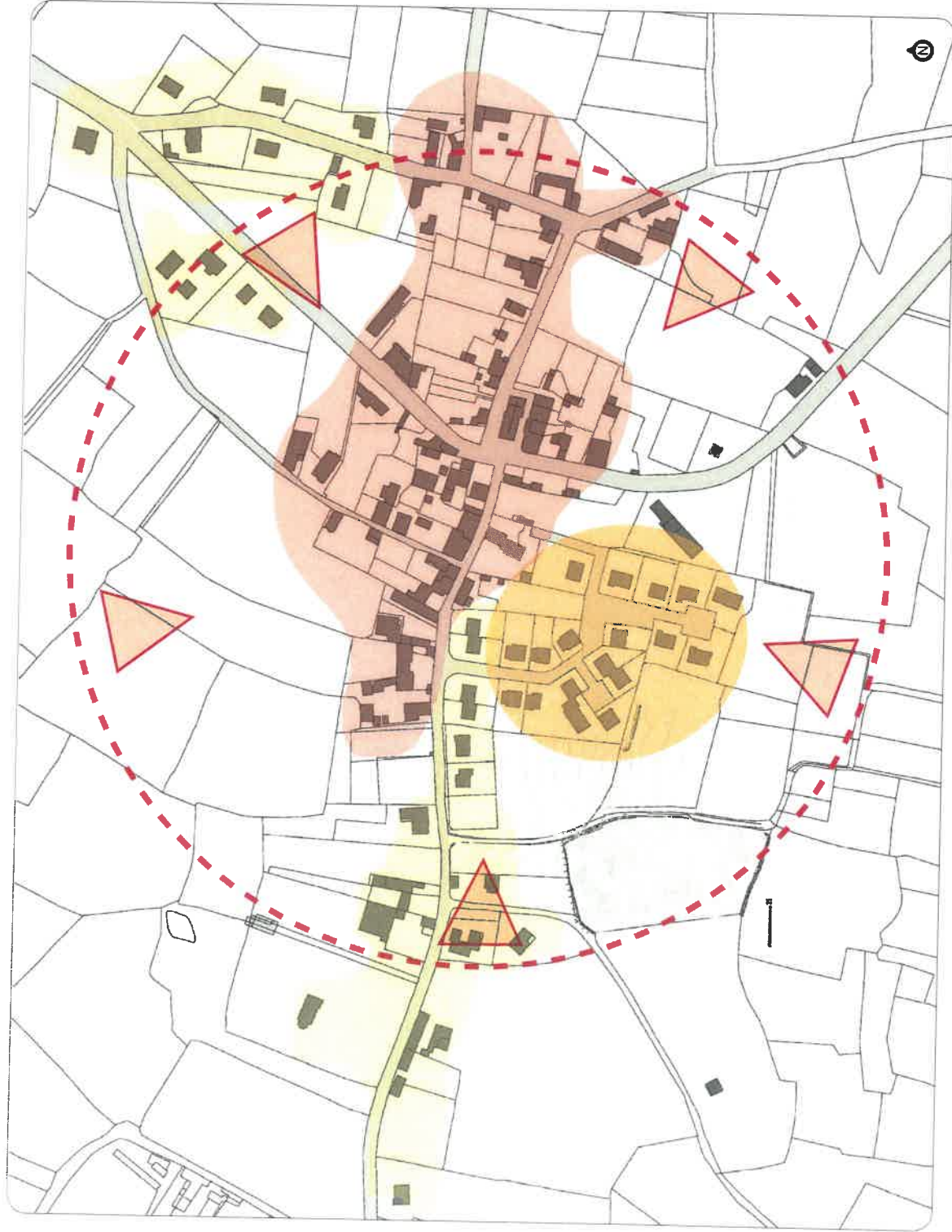


ANALYSE PAYSAGERE : la topographie

COUPE SCHEMATIQUE SUR SITE







BOURG ANCIEN

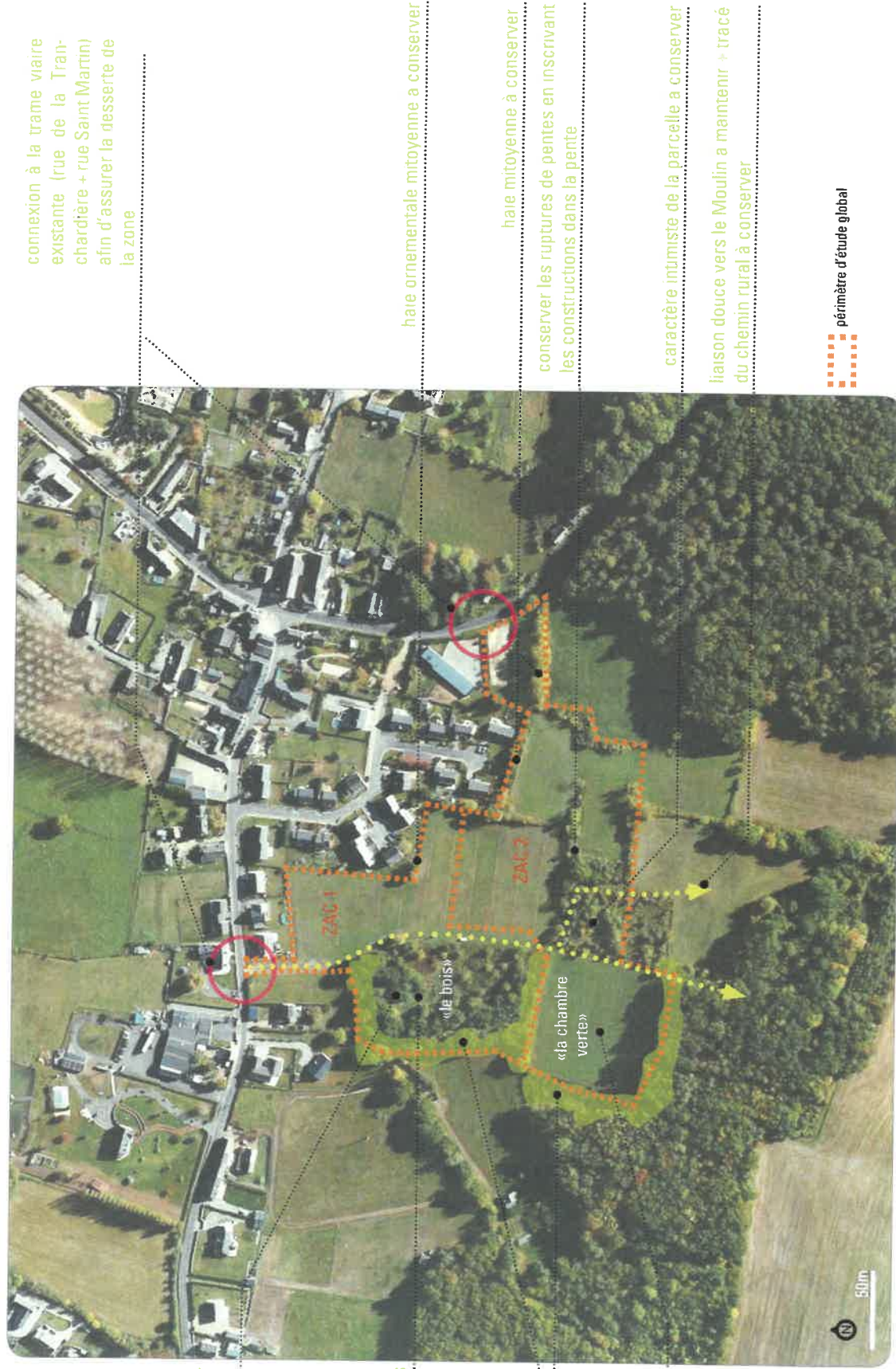
> tissu urbain resserré, une certaine densité des constructions en coeur de bourg.

LOTISSEMENT DU CLOS

> malgré certaines mitoyennetés des logements, le tissu urbain est plus relâché, la voie de desserte est en impasse.

EXTENSIONS URBAINES RECENTES

> plus on s'éloigne du coeur de bourg, plus les constructions s'implantent le long des voies de dessertes principales au goutte à goutte, se dédoublant alors un tissu urbain diffus, notamment par l'augmentation de la surface des parcelles individuelles, un phénomène d'étalement urbain.



POPULATION

	1969	1975	1982	1990	1999	2008
Population	222	201	176	198	209	250
Densité moyenne (hab/km ²)	27,8	25,2	22,1	24,5	26,2	31,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales

> La commune semble avoir été davantage attractive pour les ménages âgés de 40 à 60 ans. En effet, une augmentation marquée de cette tranche d'âges est constatée, ce qui pourrait laisser présager dans les années à venir, d'une accélération du vieillissement de la population.

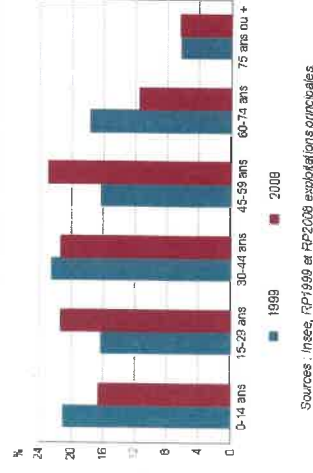
Si l'indice de jeunesse semble avoir nettement augmenté entre 1999 et 2005, cela est dû à une baisse des effectifs des plus de 60 ans de plus grande amplitude que la hausse du nombre des plus de 20 ans. *

> Conséquemment, l'évolution démographique s'accompagne d'une diminution de la taille moyenne des ménages qui passe de 2.61 à 2.48 personnes par résidences principales.

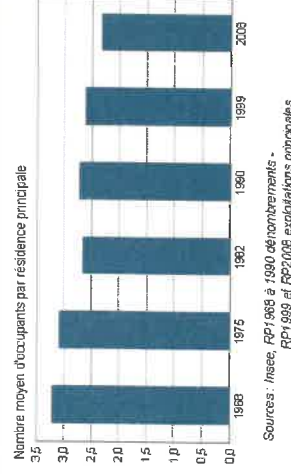
Le desserrement des ménages entraîne des besoins en logements, puisqu'en 2007, il aurait fallu 4 logements de plus qu'en 1999 pour loger le même nombre d'habitants...*

* Les textes apparaissant en italique sont extraits de la Carte Communale.

POPULATION PAR TRANCHE D'AGE



EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES



> L'accueil de jeunes ménages est un élément déterminant à réussir dans les prochaines années afin de lutter contre le vieillissement de la population, et développer un dynamisme local.

Ceci est d'autant plus délicat à réaliser que hormis sa qualité du cadre de vie, et malgré toutefois sa proximité avec Jarzé, l'attractivité de la commune est faible (activités commerciales et de services absentes, pas d'école, dynamisme économique local réduit...)*

* Les textes apparaissant en italique sont extraits de la Carte Communale.

POPULATION AYANT UN EMPLOI

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	128	100,0	15,6	42,2
Salariés	117	92,2	16,1	42,4
Non salariés	10	7,8	10,0	40,0

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

STATUT ET CONDITION D'EMPLOI

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	73	100,0	55	100,0
Salariés	67	91,8	49	89,3
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	82	85,1	42	79,6
Contrats à durée déterminée	3	4,1	6	11,1
Intérim	2	2,7	1	1,9
Emplois aidés	0	0,0	0	0,0
Apprentissage - stage	0	0,0	0	0,0
Non salariés	8	8,1	4	7,4
Indépendants	3	4,1	2	3,7
Employeurs	3	4,1	2	3,7
Aides familiaux	0	0,0	0	0,0

Source : Insee, RP2008 exploitation principale

LIEU DE TRAVAIS ACTIFS QUI RESIDENT A BEAUVAU

	2008	%	1999	%
Ensemble	126	100,0	83	100,0
Travaillant				
dans la commune de résidence	16	12,5	10	12,0
dans une commune autre que la commune de résidence	111	87,5	73	88,0
située dans le département de résidence	103	81,2	65	78,3
située dans un autre département de la région de résidence	4	3,1	8	7,2
située dans une autre région en France métropolitaine	4	3,1	2	2,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

> Le taux d'emploi sur la commune de Beauvau s'est affaibli. La commune a en effet accueilli de nouveaux habitants ayant conservé leur emploi sur leur commune d'origine, ceci se traduisant par une augmentation des déplacements domicile-travail.*

* Les textes apparaissant en italique sont extraits de la Carte Communale.

Enjeux majeur => développer à court terme l'attractivité de la commune pour de jeunes ménages.

La ZAC 1 du Moulin à Vent proposera une offre de logements prioritairement destinée aux jeunes ménages, conformément aux directives de la Carte Communale, du Plan Départemental de l'Habitat et du SCOT du Pays de Loire Angers, qui requiert notamment un minimum de **15 logements/Ha**. Par ailleurs, conformément au périmètre d'étude défini par le CAUE, ces objectifs seront confortés lors de la réalisation de la ZAC 2. Celle-ci ne pourra cependant être mise en oeuvre qu'après la réalisation d'un PLU Communal ou Intercommunal, ceci à une échéance de 5 ans.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	1968	1976	1982	1990	1999	2008
Ensemble	84	88	85	94	107	126
Résidences principales	83	85	86	72	80	108
Résidences secondaires et logements occasionnels	8	5	12	15	17	8
Logements vacants	7	18	7	7	10	10

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales

> L'évolution du nombre de logements, depuis 2000, a été conditionnée par les lotissements accordés et essentiellement par les terrains acquis en diffus.

> Le nombre de logements neufs autorisés depuis 2000 est de 25, soit une moyenne de 3 logements par an. Deux lotissements ont été autorisés représentant 7 logements :

- lotissement communal du Clos (6 lots),
- lotissement privé « le hameau de la Tranchardière » (1 lot).

> Entre 1999 et 2007, l'évolution du parc de logements est en effet marquée par une nette augmentation du nombre de résidences principales (+16 unités). Les résidences secondaires et les logements vacants étant en diminution, ceci indique aussi que parallèlement à la constructions neuve, la population se réapproprie le bâti existant (restauration, changement de destination (7 permis de construire en 10 ans)...).

En 2007, en représentant 7% du parc de logements, la vacance est encore importante. Il reste notamment au niveau du bourg, mais aussi dans les écarts, un potentiel de réhabilitation, sans compter les granges pouvant changer de destination. Cependant, cette mutation du bâti demande généralement des moyens financiers importants, une offre souvent inaccessible pour les jeunes ménages de la Communauté.

RESIDENCE PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	Nombre	%	2008	Ancienneté moyenne d'emménagement en années	1999
Ensemble	108	100,0	250	14	80
Propriétaire	76	70,8	178	17	56
Locataire	31	28,4	71	5	24
dont d'un logement HLM loué vide	18	14,7	40	6	18
Logé gratuitement	1	0,9	1	3	0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Globalement, l'offre en logements est monotypée sur la commune (chiffres de 2005) :

- les logements sont relativement anciens puisque 47.5% du parc des résidences principales ont été déclarées achevées avant 1949 ;
 - la majorité des logements (71%) sont de grande taille (4 pièces et +).
- Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,4 ;
- près des trois quarts des résidences principales sont occupées par des propriétaires (70.8%) et seulement un quart par des locataires (28.1%).

Au sein du parc locatif, on notera l'importance du parc social représenté par 16 maisons gérées par Habitat 49. Elles représentent 17% du parc des résidences principales, taux très élevé, surtout si on le compare au faible poids démographique de la commune.

* Les textes apparaissant en italique sont extraits de la Carte Communale.

Le document d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Beauvau est la **Carte Communale**, réalisée en 2011. Les enjeux en terme de développement sont énoncés de la manière suivante :

COHERENCE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

- > « *Privilégier une urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés en évitant un développement linéaire de l'urbanisation, dans le cadre d'une gestion économe des sols.*
- > *Encourager la mixité sociale, tout en adaptant cet objectif à la réalité de la commune.*
- > *Veiller à ce que le projet de développement soit compatible avec la capacité des équipements (réseaux, voies de desserte...)*
- > *Préserver les espaces agricoles et naturels.*
- > *Ne pas exposer la population aux risques et nuisances.»*

* Les textes apparaissant en italique sont extraits de la Carte Communale.

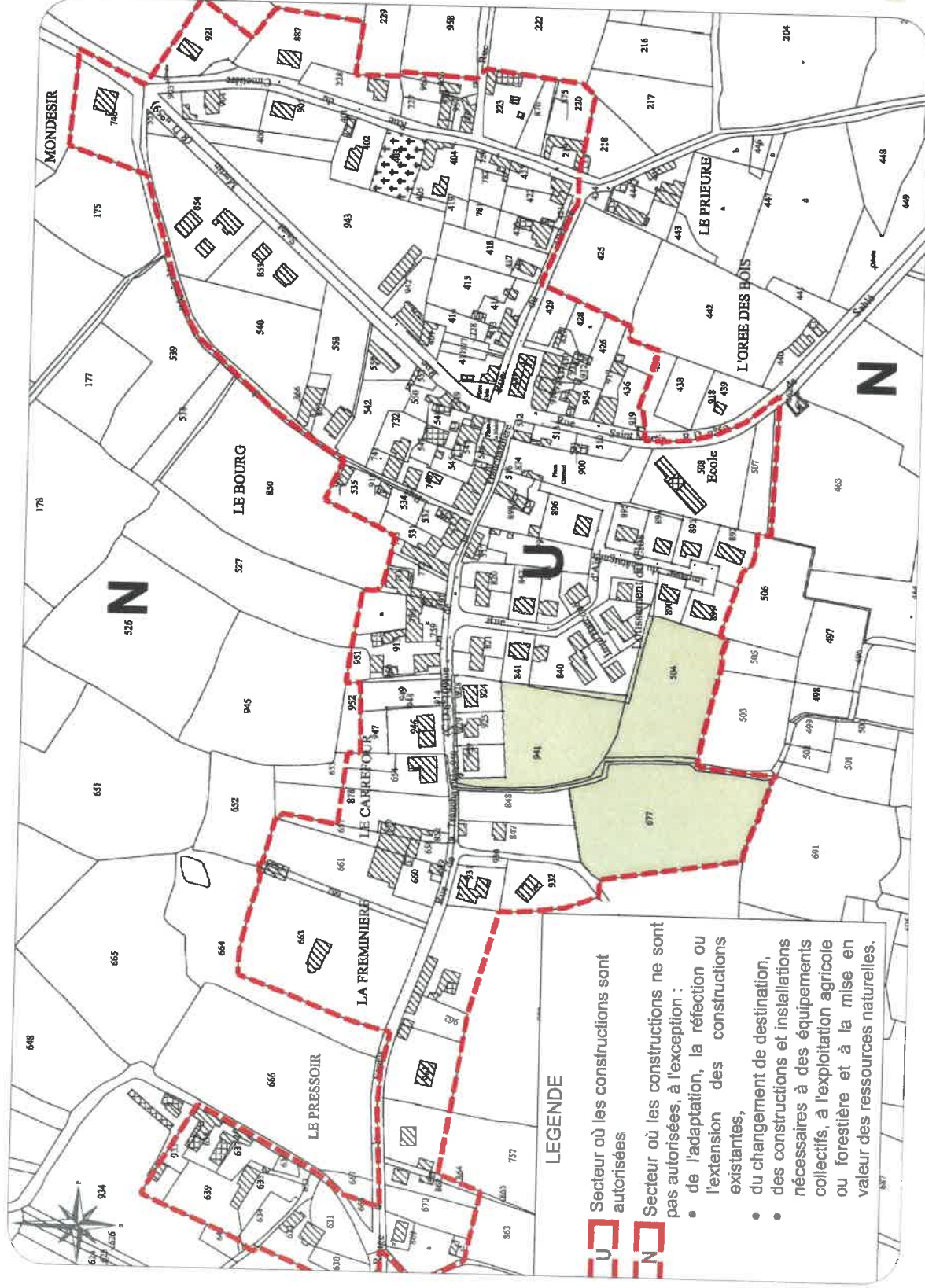
Le SCOT du Pays de Loire Angers :

- > Densité de logements requise : 15 logements / Ha.

Plan Départemental de l'Habitat :

- > *La commune est inscrite en secteur 6 (zone intermédiaire) du PDH dont les deux enjeux prioritaires sont d'organiser et développer l'accès, diversifier et renouveler le parc social. Le logement collectif et l'individuel groupé doivent être plus développés pour faire face à la pression sur le parc locatif et à l'étalement urbain que connaît le secteur avec une meilleure répartition territoriale...*

* Les textes apparaissant en italique sont extraits du document *Programme pour un nouveau quartier* produit par le CAUE.



Le périmètre de la ZAC 1 du Moulin à Vent s'inscrit dans le périmètre ouvert à l'urbanisation de la Carte Communale : il s'agit donc d'un espace constructible.

La ZAC 2 du Moulin à Vent, en revanche, étant inscrite en zone Naturelle, nécessitera une modification de la carte de zonage. De ce fait, ce projet s'engage sur des échéances à moyen et long terme.

> Le projet de la ZAC 1 du Moulin à Vent s'inscrit précisément dans le « site du Coteau » identifié comme un secteur à urbaniser en priorité ; cette extension urbaine s'insère dans l'épaisseur du tissu urbain du bourg, avec pour objectif d'opérer une greffe urbaine. Celle-ci s'intégrera pleinement à la structure patrimoniale existante, afin de créer du lien avec les différentes typologies de constructions existantes.

Cette situation privilégiée à flanc de coteau permettra d'offrir des vues sur le grand paysage alentour ; mais aussi de composer des coupures visuelles et usuelles avec le site existant présentant de nombreux aspects qualitatifs.

périmètre ZAC 1 du Moulin à Vent

Document extrait de la carte communale

1> Produire une offre de logements diversifiée, adaptée à la demande et accessible pour développer l'attractivité des jeunes ménages.

- diversifier l'offre de logements en développant une offre en cohérence avec les nouveaux modes d'habiter.
- proposer des typologies d'habitat adaptées à la spécificité du site (topographie, proximité des espaces naturels...) se distinguant des produits dits classiques (comme la maison individuelle implantée au milieu de sa parcelle, maison individuelle en lotissement, appartement en immeuble collectif).

- développer, dans cette même logique, une diversité des statuts d'occupation : accession à la propriété, primo-accedant, locatif aidé...
- produire une offre à la fois qualitative et accessible en terme de prix d'accession ou loyer pour renforcer l'attractivité en sensibilisant de jeunes ménages, porteurs d'un nouveau souffle démographique pour la commune.

2> Initier de nouvelles formes urbaines plus compactes.

- développer une offre de logements aux typologies revitalisées, permettant d'instaurer des constructions plus compactes, aux parcelles privées plus économes permettant ainsi le développement d'espaces publics plus généreux (possibilité d'accueillir des équipements communs).

- intégrer les critères de la conception bioclimatique dans la composition urbaine, architecturale et paysagère du projet (implantation, orientation, compacité des constructions...)

- projeter un traitement simple des espaces de desserte : envisager une viabilisation à faible coût, peu impactante sur le milieu naturel environnant, l'objectif étant de favoriser, dans un budget global, la performance énergétique des logements ; ce choix permettant une adaptabilité à plus long terme.

- envisager une interaction effective entre les espaces publics et les constructions : préserver l'intimité des espaces privatifs tout en favorisant les échanges intergénérationnels et la convivialité (espace ludique libre, jardins potagers...)

3> Inscrire le nouveau quartier dans son environnement urbain et naturel.

- développer des constructions aux typologies architecturales en accord avec la spécificité du site dans lequel elles s'insèrent.
- ménager des points de vue sur le grand paysage.
- instaurer une gestion alternative des eaux pluviales.
- développer des liaisons douces au cœur du site permettant de le parcourir sans avoir recours à un véhicule motorisé ; favoriser des liaisons douces qui convergeraient vers le cœur de bourg, afin de s'inscrire dans des usages quotidiens de proximité tout en intégrant le rapport particulier au grand paysage.

- enrichir le réseau en cohérence avec les chemins de randonnée existants, éviter l'enclavement entre le nouveau quartier et le lotissement du Clos attenant au site de la ZAC 1.
- ces liaisons douces pourraient tout particulièrement contribuer à magnifier les espaces sensibles locaux (zones boisées classées, traversée des zones humides...) tout comme les éléments du patrimoine communal.
- projeter un traitement simple des espaces de desserte et de stationnement : avoir recours à une imperméabilisation limitée des sols, privilégier au contraire des surfaces perméables afin de faciliter le principe d'infiltration directe...
- en terme d'entretien, développer une gestion différenciée des espaces verts communs.

PERIMETRE DE LA ZAC 1 DU MOULIN A VENT : 1,5 HA



périmètre ZAC 1 du Moulin à Vent



trame arborée et brise-vent à préserver
arbres à conserver

dispositif de gestion des EP à créer

implantation préférentielle de lots libres
s'insérant dans le boisement existant
implantation préférentielle d'opérations
groupées

zone humide à créer
(mesures compensatoires)

noeud de desserte

voie principale à l'échelle de la commune

tracé du chemin rural à conserver > voie
de desserte principale

voie de desserte secondaire

4. REGIME DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Le coût des équipements visés par l'article 317 quater de l'annexe D du Code général des impôts étant à la charge des acquéreurs de lots, les biens immobiliers situés à l'intérieur de la ZAC seront exclus du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ancienne taxe locale d'équipements).