

Diagnostic territorial

Révision du Plan Local d'Urbanisme



JANVIER 2025

PREAMBULE	5
1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?.....	5
A. Origine et objectifs du PLU.....	5
B. Contenu du PLU	6
2. LA REVISION DU PLU DE BEAULIEU-SUR-LAYON.....	8
A. Historique du PLU	8
B. La nécessité de réviser le PLU de Beaulieu-sur-Layon	8
C. Les grandes étapes de la révision du PLU	9
3. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE	10
A. L'état initial de l'environnement.....	10
B. L'évaluation environnementale	10
4. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF	11
LE CADRE REGLEMENTAIRE	12
A. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DU PAYS DE LA LOIRE.....	12
B. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) MÉTROPOLITAIN ANGERS LOIRE	16
C. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CC LOIRE LAYON AUBANCE.....	20
D. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE	22
E. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) LAYON AUBANCE LOUETS	22
F. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS.....	24
G. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE	25
H. PROJET DE TERRITOIRE 2020-2026 DE LOIRE LAYON AUBANCE.....	26
DIAGNOSTIC DE BEAULIEU-SUR-LAYON	27
1. LES MORPHOLOGIES URBAINES.....	34
A. Les formes urbaines	34
B. L'évolution des formes urbaines.....	52
C. Analyse de la consommation foncière	64
D. Le potentiel foncier	68
E. Constats et enjeux.....	72
2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	73
A. Le poids démographique de Beaulieu-sur-Layon au sein de la CC Loire Layon Aubance	73
B. Evolution de la population	73
C. Composition des ménages : Une stagnation du nombre de personnes par ménage	87
D. Diplômes et formations : des formations de plus en plus professionnalisantes et des qualifications moins élevées	91
E. Constats et enjeux.....	93
3. L'ANALYSE RESIDENTIELLE.....	95
A. Evolution du parc de logements	95
B. Une prédominance des résidences principales	99
C. Un parc de logements diversifié	101
D. Le parc social.....	108
E. Des prix de l'immobilier modérés aux portes d'Angers	109
F. Constats et enjeux.....	111
4. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	112
A. Actifs et emplois à Beaulieu-sur-Layon	112
B. Tissu d'entreprises et d'établissements.....	124
C. Localisation des entreprises.....	128
D. Constats et enjeux.....	132
5. LES EQUIPEMENTS.....	134
A. Les équipements de santé	134
B. L'enseignement et la petite enfance.....	135
C. Les équipements sportifs et de loisirs.....	137
D. Les équipements touristiques et culturels	138

E.	Constats et enjeux.....	140
6.	LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES.....	141
A.	Présentation des mobilités et infrastructures associées	141
B.	Beaulieu-sur-layon, un fonctionnement périurbain polarisé par l'Agglomération d'Angers	150
C.	Les conséquences de la dépendance à l'automobile pour le territoire	157
D.	Constats et enjeux.....	161

PREAMBULE

1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

A. Origine et objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1^{er} avril 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre :

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

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

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

4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
 6. bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
8. La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

B. Contenu du PLU

En application des articles L.151-2 à L. 151-8, le PLU comprend :

Un Rapport de présentation (le présent document)

Il contient un diagnostic du territoire qui précise les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, d'aménagement d'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de service. Le diagnostic dresse une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâtis afin de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour finir, il explique les choix d'aménagements retenus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il détermine également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
4. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
5. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
6. Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Un Règlement et un Zonage

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'affectation des sols et destination des constructions ; de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Des Annexes

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

2. LA REVISION DU PLU DE BEAULIEU-SUR-LAYON

A. Historique du PLU

La commune de Beaulieu-sur-Layon dispose actuellement d'un PLU - Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 5 novembre 2007. Le PLU a, depuis, connu une seule procédure :

- Une modification, approuvée le 29 septembre 2022, portant sur la reprise du règlement de la zone 1Auy1.

Dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Beaulieu-sur-Layon, le PLU en vigueur depuis 2007, ne correspondant plus à la réalité, notamment du fait de l'évolution démographique, des nouvelles demandes et des nouvelles exigences réglementaires. Dans ce contexte, la commune a lancé en 2024, la révision du PLU sur le territoire de la commune.

B. La nécessité de réviser le PLU de Beaulieu-sur-Layon

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2022/10-03 du Conseil Municipal du 3 octobre 2022 afin de :

- Retrouver une croissance démographique pour assurer le dynamisme de la commune. Il est important de relancer la courbe démographique, tout en respectant les limites de capacité de la station d'épuration d'une part, et d'autre part, de conserver le caractère rural de la commune,
- Pérenniser l'organisation actuelle du bourg. Afin de ne pas dénaturer l'organisation actuelle du centre-bourg, il est proposé de maintenir les commerces de proximité dans le centre-bourg, et les activités artisanales au niveau de la Promenade. Pour rappel, étant donné sa situation géographique, la commune de Beaulieu-sur-Layon est classé en polarité 2 au sein de la communauté de communes Loire Layon Aubance.
- Adapter le développement de la commune aux enjeux de préservation de l'environnement. Le développement urbain de la commune ne peut pas se faire au détriment de son environnement, il est indispensable de prendre en compte les caractéristiques locales que sont les côteaux, le vignoble, les espaces naturels

classés, la carrière. Il n'est plus possible d'étendre les zones urbaines de manière aléatoire.

C. Les grandes étapes de la révision du PLU

La révision d'un PLU se déroule en six grandes étapes :

1. La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
2. L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.
3. Une phase réglementaire permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
4. Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.
5. Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal de Beaulieu-sur-Layon. Commence alors la phase administrative. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois.

Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc.

Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.

6. Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipal. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

3. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

A. L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement (document 1-B du PLU) présente un état des lieux de l'environnement : à l'instar de son pendant socio-économique et démographique, le diagnostic environnemental pose ainsi les bases indispensables à la définition du projet.

Le diagnostic environnemental constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme et une étape importante de son élaboration : il pose les bases du futur projet communal.

Il a vocation à identifier les richesses et les fragilités environnementales du territoire (qu'elles soient connues ou à révéler), ainsi que les enjeux de préservation ou de gestion.

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

- D'établir ou d'enrichir la connaissance du territoire,
- De mettre en valeur les atouts et contraintes du territoire, de manière transversale,
- D'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

B. L'évaluation environnementale

Ce document consiste à mesurer les impacts du projet sur l'environnement tel qu'il est présenté dans l'Etat initial de l'environnement.

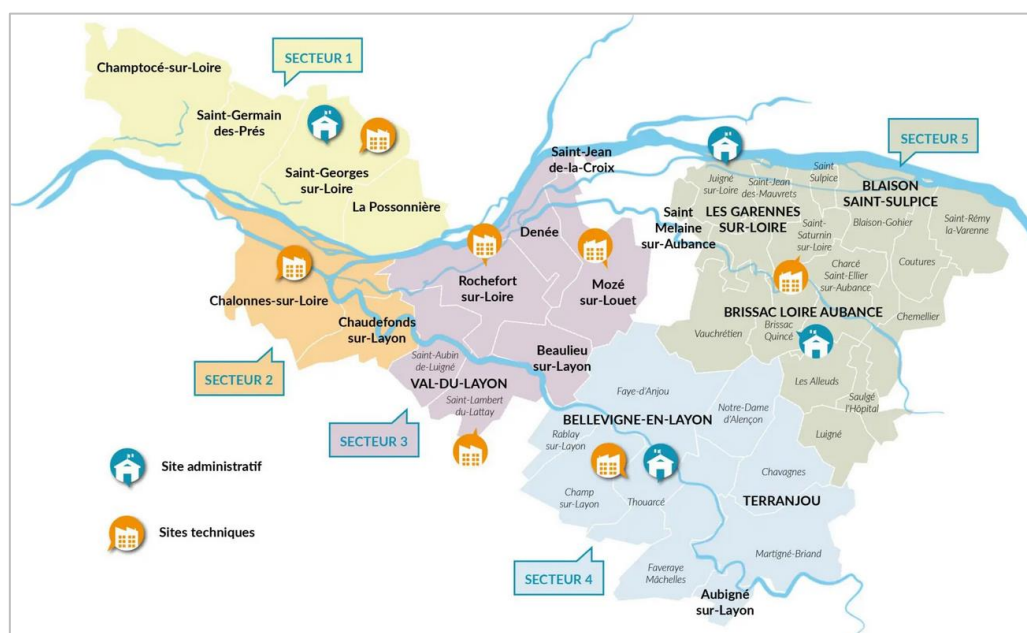
Cette évaluation environnementale, réalisée tout au long de la procédure permet de mettre en place la démarche dite d'éviter, réduire ou compenser dans le cadre de la préservation et la mise en valeur des secteurs présentant une richesse environnementale.

4. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La situation administrative

La commune de Beaulieu-sur-Layon fait partie de la Communauté de communes Loire Layon Aubance. La CC Loire-Layon-Aubance se situe dans la région Pays de la Loire, à l'ouest du département du Maine-et-Loire. Elle a été créée au 1^{er} janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016) à la suite de la fusion des Communautés de communes de Loire Aubance, des Coteaux du Layon et Loire Layon. Elle regroupe en son sein 19 communes, soit 57 400 habitants et s'étend sur une superficie de 607 km². Le siège de la CC Loire Layon Aubance est localisé à Saint-Georges-sur-Loire. Marc SCHMITTER, maire de Chalonnes-sur-Loire est élu depuis le 5 janvier 2017 à la présidence de la communauté de communes. La CC Loire Layon Aubance doit son existence à la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe, 2015) qui fixe le seuil de constitution des Communautés de communes à 15 000 habitants. Les trois secteurs (Loire Aubance, Coteaux du Layon et Loire Layon) ont donc été contraint de se rassembler pour répondre à cette obligation démographique.

La CC Loire-Layon-Aubance est constituée des communes suivantes : *Aubigné-sur-Layon, Bellevigne-en-Layon, Blaison-Saint-Sulpice, Beaulieu-sur-Layon, Brissac-Loire-Aubance, Chalonnes-sur-Loire, Champtocé-sur-Loire, Chaudefonds-sur-Layon, Denée, La Possonnière, Les Garennes-sur-Loire, Mozé-sur-Louet, Rochefort-sur-Loire, Saint-Georges-sur-Loire, Saint-Germain-des-Prés, Saint-Jean-de-la-Croix, Saint-Melaine-sur-Aubance, Terranjou, Val-du-Layon.*



LE CADRE REGLEMENTAIRE

A. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DU PAYS DE LA LOIRE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional en décembre 2021, et a été approuvé par le préfet de Région le 7 février 2022.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de Beaulieu-sur-Layon.

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé
Aménagement & égalité des territoires	
1	Revitalisation des centralités
2	Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3	Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4	Gestion économe du foncier
5	Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation

6	Aménagement durable des zones d'activités
8	Couverture numérique complète
Transports & mobilités	
9	Déplacements durables et alternatifs
10	Intermodalité logistique
11	Itinéraires routiers d'intérêt régional
Climat, air, énergie	
14	Atténuation et adaptation au changement climatique
15	Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
16	Développement des énergies renouvelables et de récupération
17	Lutte contre la pollution de l'air
Biodiversité, eau	
18	Déclinaison de la Trame verte et Bleue régionale
19	Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
20	Eviter/Réduire/Compenser
21	Amélioration de la qualité de l'eau
22	Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
23	Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
24	Préservation des zones humides
Déchets et économie circulaire	
27	Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme

Les objectifs s'appliquant aux caractéristiques du territoire de Beaulieu-sur-Layon sont les suivants :

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
CONJUGUER ATTRACTIVITE ET	Assurer l'attractivité de tous nos territoires	<i>Obj. 1</i> : Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE	en priorisant sur les plus fragiles	<i>Obj. 2</i> : Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens
		<i>Obj. 3</i> : Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée
		<i>Obj. 4</i> : Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien
		<i>Obj. 5</i> : Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire
		<i>Obj. 6</i> : Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire
		<i>Obj. 7</i> : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire
	Construire une mobilité durable pour tous les ligériens	<i>Obj. 9</i> : Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)
		<i>Obj. 10</i> : Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
	Conforter la place européenne et	<i>Obj. 15</i> : Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
	internationale des Pays de la Loire	<p>au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante</p> <p><i>Obj. 16</i> : Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête</p>
<p>RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITES TERRITORIALES LIGERIENNES</p>	Faire de l'eau une grande cause régionale	<i>Obj. 17</i> : Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau
	Préserver une région riche de ses identités territoriales	<i>Obj. 20</i> : Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée
	Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique	<i>Obj. 21</i> : Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
		<p><i>Obj. 22</i> : Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité</p> <p><i>Obj. 23</i> : Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire</p> <p><i>Obj. 24</i> : Limiter, anticiper et se préparer aux effets du</p>

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs	
		changement climatique de manière innovante et systémique	
		<i>Obj. 25</i> : Prévenir les risques naturels et technologiques	
		<i>Obj. 26</i> : Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens	
	Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte		<i>Obj. 27</i> : Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
			<i>Obj. 28</i> : Devenir une région à énergie positive en 2050
			<i>Obj. 29</i> : Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
			<i>Obj. 30</i> : Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

B. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) MÉTROPOLITAIN ANGERS LOIRE

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

Le territoire du ScoT du Pôle Métropolitain Loire Angers est actuellement en cours de révision. En effet, le 1^{er} janvier 2017, suite à l'application du schéma départemental de

coopération intercommunale, le Pôle Métropolitain Loire Angers a étendu le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale. Il regroupe ainsi les 65 communes constitutives du Pôle Métropolitain.

Ainsi, le nouveau territoire était concerné par 4 ScoT, récemment révisés mais pas tous opposables sur le territoire du Pôle. Deux ScoT demeuraient opposables : Loire Angers et Loire en Layon. Des communes sont passées en "zone blanche", où aucun ScoT ne s'applique, et donc étaient soumises à la règle de constructibilité limitée.

Ce document stratégique est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques publiques d'aménagement du territoire. Il oriente l'évolution du territoire dans la perspective d'un développement durable c'est-à-dire équilibré entre développement économique, cohésion sociale et impératifs environnementaux.

La commune de Beaulieu-sur-Layon est identifiée en tant que « Polarité intermédiaire » par le ScoT PMLA.

Logements

Ainsi, la répartition des objectifs de production de logements du PLH répond au rôle de chaque niveau de polarité défini comme suit :

Niveau de polarité	Ce que dit le SCoT	Ce que dit la Charte d'aménagement	Répartition de la production de logements
Polarités SCoT Commune d'appui	Accentuer le développement démographique du pôle centre et des polarités SCoT Accentuer les objectifs de production de logements pour le pôle centre et les polarités, qui devront ainsi en assurer plus des trois quarts	Renforcer le rôle des polarités SCoT en accueillant une grande part de la population, des besoins en logements et une offre de commerces, d'équipements et services structurants	++++
Polarités intermédiaires	Assurer une poursuite du développement démographique pour la strate des communes et communes déléguées mais à un rythme moins soutenu que par le passé tout en permettant à minima un renouvellement des populations	Accueillir une population pour répondre à leur rôle de pôles relais (emplois, services...) du territoire	+++
Communes constituées		Répondre aux besoins en logements en cohérence avec le rôle de pôle d'emploi à constituer	++
Autres communes		Renouveler la population pour assurer le maintien et l'équilibre des commerces et des services	+

L'objectif annuel de production de 320 logements en moyenne par an sur la durée du PLH est décliné par niveau de polarités et par communes / communes déléguées, en s'appuyant sur la production récente de logements observée entre 2017 et 2022 pour tenir compte de la structure du marché immobilier local et des profils de communes.

Territoires (nombre de communes)	Répartition de l'objectif 320 logements (moyenne par an)	Production neuve de logements (2017-2022, moyenne par an)	Nombre de logements en 2023	
Polarités principales	38%	122	68 (32%)	7 959 (29%)
Polarités intermédiaires	20%	64	34 (16%)	3 834 (14%)
Communes constituées	14%	44	22 (11%)	4 174 (15%)
Autres communes	28%	90	86 (41%)	11 061 (41%)
CC LLA	100%	320	209 (100%)	27 028 (100%)

Il répond à une logique de fonctionnement du territoire, mis en évidence dans le Projet de Territoire à l'échelle de la CC LLA Ainsi, 58% de la production de logements seront réalisés dans les polarités principales et intermédiaires.

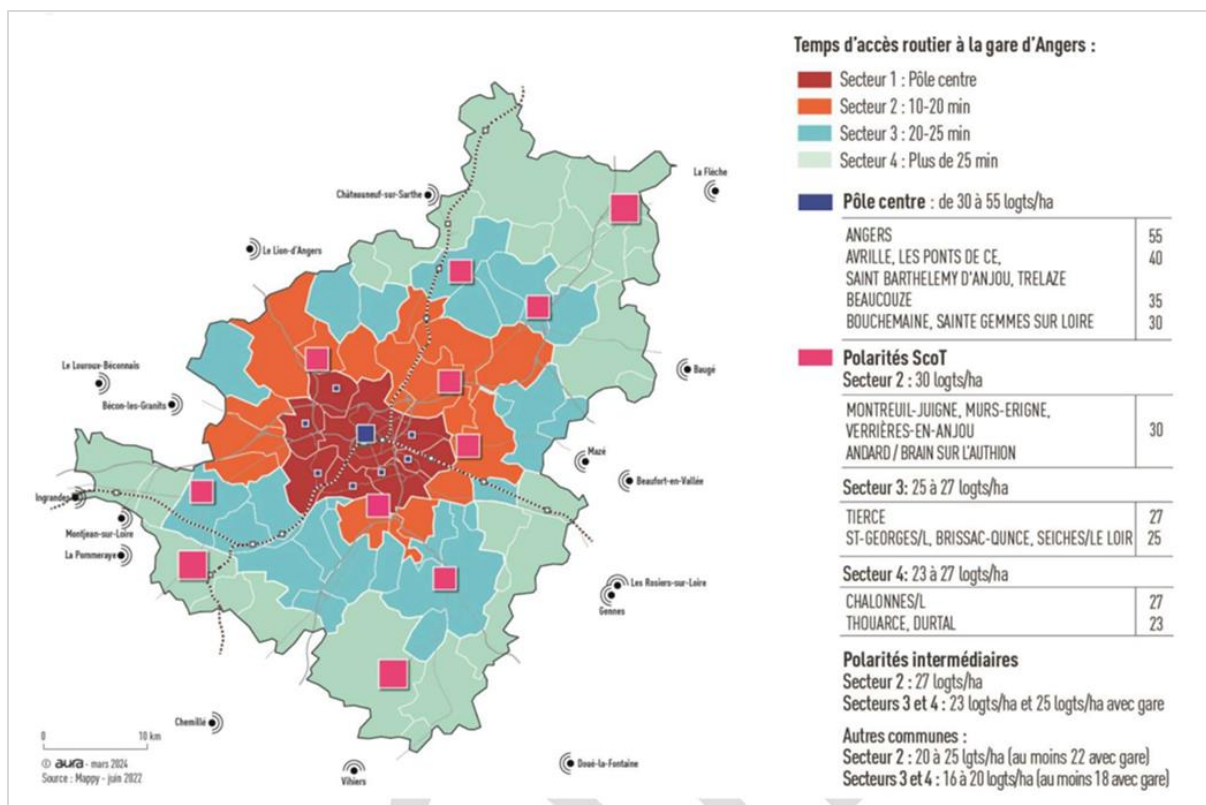
Stratégie foncière et armature territoriale

Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le ScoT du PMLA reposent sur le respect :

- d'une densité minimale de la moyenne des opérations de logements définie pour chaque type de communes,
- d'une part minimale de 50% de la production de logements en renouvellement urbain,
- des enveloppes maximales en extension urbaine définies pour chaque commune à partir déduites de l'enveloppe fixée par le ScoT au territoire Loire Layon Aubance et de critères permettant la déclinaison à l'échelle communale

Les objectifs en matière de densité minimale des opérations de logement selon le rôle joué par chaque commune dans l'armature territoriale.

Le ScoT du Pôle métropolitain Loire Angers détermine une modulation des objectifs de densité bâtie en fonction du rôle de la commune / commune déléguée dans l'organisation territoriale, mais aussi en fonction de son éloignement au pôle centre (cf. carte ci-dessous). Les objectifs fixés correspondent à une densité bâtie minimale moyenne des nouvelles opérations d'aménagement de plus de 15 logements situées en extension urbaine et en renouvellement urbain, mesurée à l'échelle de la commune / commune déléguée.



Extrait du DOO du ScoT du PMLA – 2024

En complément des prescriptions du ScoT, le PLH précise un objectif de densité brute par commune, qui s'appuie sur l'armature territoriale et obéit aux principes suivants :

- pour toutes les communes, la densité des opérations de plus de 15 logements en extension urbaine ne peut pas être inférieure de plus de 10% à la densité moyenne des opérations à l'échelle communale ;
- la densité pour les communes constituées et les autres communes situées en secteurs 2 et 3 du ScoT est de 20 logements par ha ;
- la densité pour les communes nouvelles hors polarités situées entre deux secteurs du ScoT est de 18 logements par ha ;
- la densité des communes en secteur 4 du ScoT est de 16 logements par ha.

Consommation foncière

Le ScoT du PMLA prescrit que la part de production de logements à réaliser dans les espaces urbanisés soit d'au moins 50% à l'échelle du SCOT pour la période 2025-2035. Les intercommunalités devant préciser à l'échelle communale, cet objectif dans leur document d'urbanisme ou dans leur Programme Local de l'Habitat, en s'appuyant sur des critères permettant de tenir compte des particularités de chaque commune.

Enveloppe maximale en extension urbaine dédiée à l'habitat

L'objectif de réduction de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers défini par le ScoT du Pôle Métropolitain Loire Angers est fixé à -50%.

Pour le territoire de Loire Layon Aubance, l'objectif est de s'inscrire dans une enveloppe maximale de 80 ha pour l'habitat en extension urbaine entre 2023 et 2035.

C. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CC LOIRE LAYON AUBANCE

Préambule

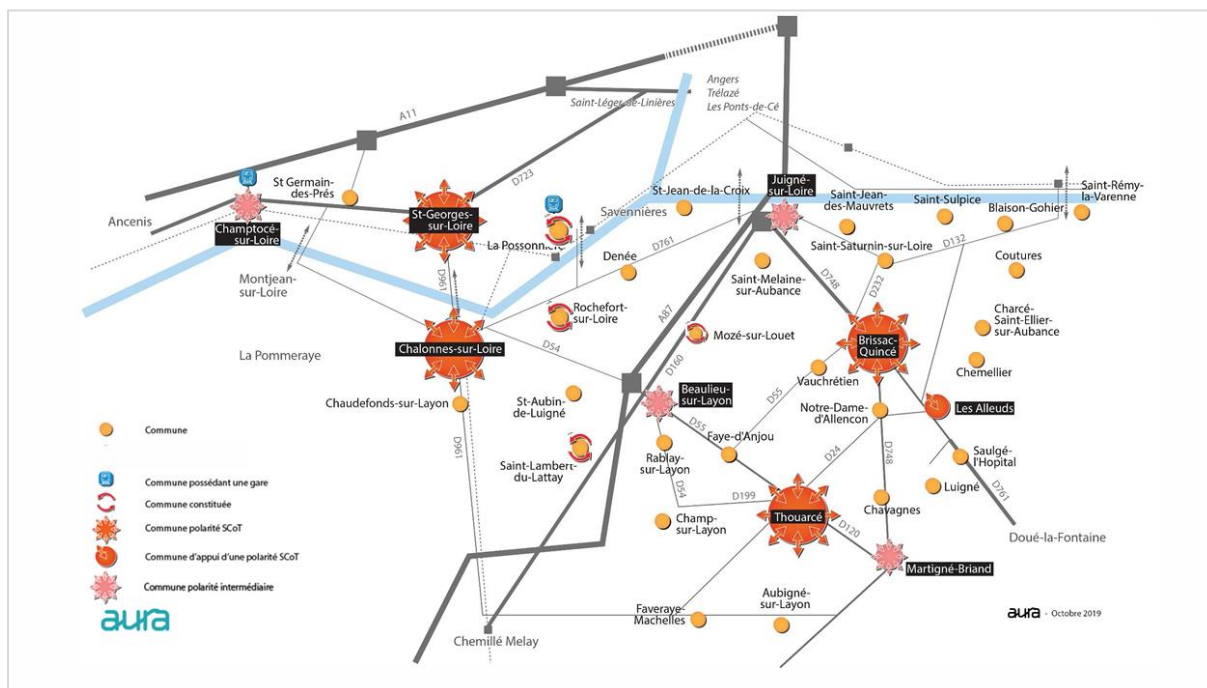
Le programme local de l'habitat (PLH) est la stratégie portée par les acteurs du territoire pour satisfaire besoins des habitants en logement et en hébergement. Il s'agit d'un programme territorialisé à la commune, dont la dimension stratégique est renforcée par le caractère opérationnel des actions prévues.

Parallèlement à l'élaboration du PLH, le PMLA élabore son nouveau ScoT qui couvre les trois intercommunalités suivantes : la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole (ALM), les Communautés de communes Loire Layon Aubance (LLA) et Anjou Loir et Sarthe (ALS). Les orientations retenues par la CC LLA s'inscrivent dans celles de ce nouveau ScoT, lui-même s'intégrant dans le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région des Pays de la Loire, document d'aménagement stratégique portant sur les différentes politiques d'aménagement engagées sur le territoire régional.

C'est pourquoi, et conformément aux attendus de la loi Climat et Résilience notamment dans ses dispositions relatives à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, le projet du PLH de Loire Layon Aubance a été établi au regard des prescriptions du SCOT du PMLA, et non en référence aux deux ScoT en vigueur, approuvés en 2016 pour le Pays Loire Angers et en 2015 pour celui de Loire Layon, obsolètes au regard des enjeux liés au changement climatique.

Le souhait des communes de Loire Layon Aubance de se projeter sur une dynamique démographique permettant le maintien voire le développement des services de proximité (écoles maternelles et primaires, commerces de première nécessité, autres équipements...) ont amené la CC LLA à avoir une ambition un peu plus élevée pour la période 2025-203, qui reste cohérente avec le scénario du ScoT établi sur une période

plus longue. Les élus de Loire Layon Aubance ont ainsi fait le choix d'un objectif de croissance démographique de + 0,63 % par an sur la période 2025-2031, soit 59 400 habitants à l'horizon 2031 et environ 370 habitants supplémentaires par an.



Armature territoriale et économique – PLH – 2019

Logements

La commune de Beaulieu-sur-Layon est considérée en tant que commune polarité intermédiaire située en secteur 3 avec une densité brute moyenne de 23 logements par ha au sein des entités urbanisées. Le ScoT précise que 50% de logements produits pour la période 2025-2035 doit être réalisé au sein des espaces déjà urbanisés.

Le PLH indique un objectif de production pour la commune de l'ordre de 12 logements par an pour un total de 73 logements sur 6 ans avec une part de 52% de logements en renouvellement urbain. Un objectif de production de 15 logements sociaux sur les 6 ans est souhaité sur la commune par le PLH.

Extension urbaine dédiée à l'habitat

L'objectif de réduction de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers défini par le ScoT du Pôle Métropolitain Loire Angers est fixé à -50%. Pour le territoire de Loire Layon Aubance, l'objectif est de s'inscrire dans une enveloppe maximale de 80 ha pour l'habitat en extension urbaine entre 2023 et 2035.

La jauge foncière en extension sur la période 2023-2035 pour la commune de Beaulieu-sur-Layon est de 2,88 ha.

D. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole. Le ScoT se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Ce SDAGE a été révisé le 3 mars 2022, pour la période 2022-2027. Il est entré en vigueur le 4 avril 2022, au lendemain de sa publication dans le journal officiel. Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 répond à quatre questions importantes réparties à travers plusieurs orientations et objectifs :

- Garantir la qualité des eaux ;
- Préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés ;
- Gérer la quantité disponible et les usages de l'eau ;
- Organiser et gérer l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques.

E. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) LAYON AUBANCE LOUETS

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale est élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

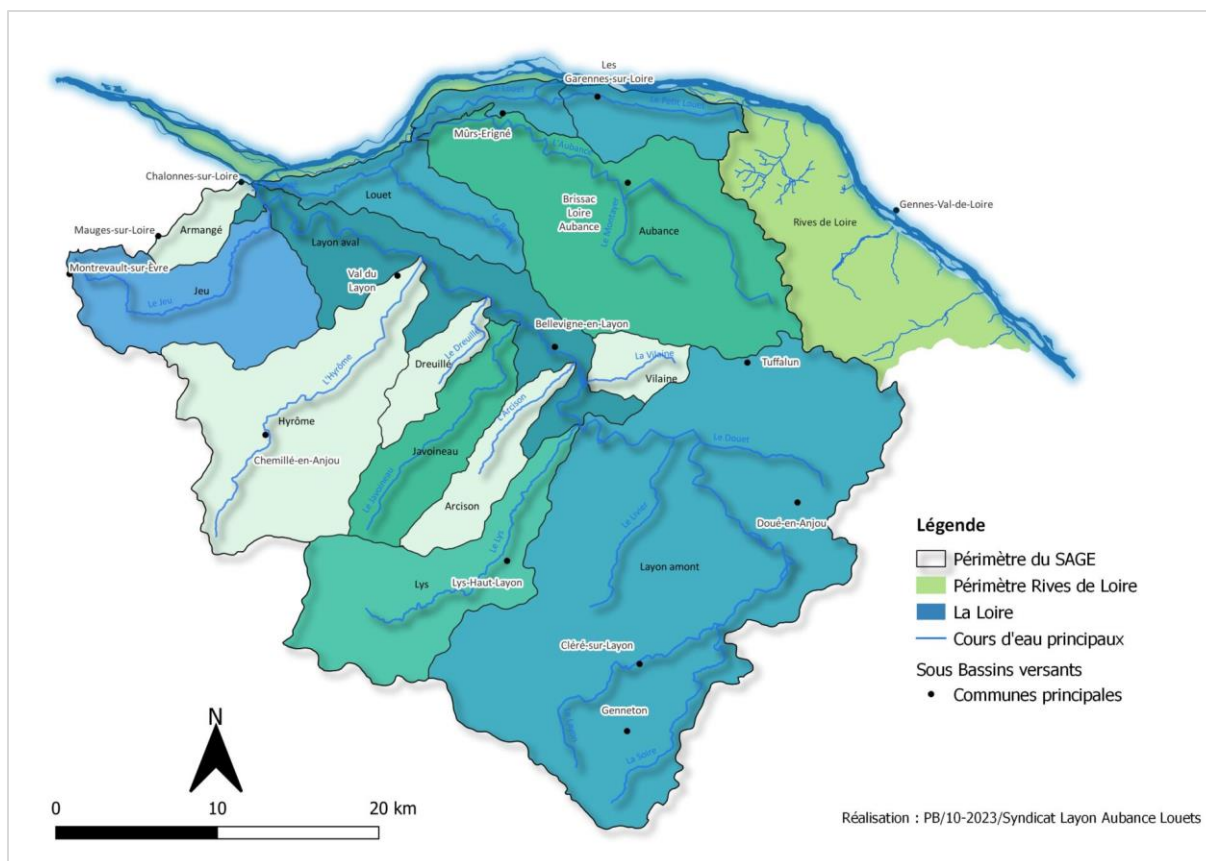
Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique, les

décisions dans le domaine de l'eau devant être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

La commune du Val-du-Layon est concernée par un seul SAGE : le SAGE Layon Aubance Louets. Le premier SAGE sur le territoire Layon Aubance avait été approuvé en 2006. Il a été actualisé et validé par un arrêté inter-préfectoral le 4 mai 2020 et a une validité de 6 ans. Sa révision sera donc entamée en 2026 pour le mettre en conformité avec le SDAGE (2022-2027) qui est le schéma qui définit les grandes orientations au niveau du bassin Loire-Bretagne. Il fixe les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection des ressources en eau et des milieux aquatiques sur les bassins versants du Layon, de l'Aubance, du Louet et du Petit Louet.

Le règlement du SAGE se décline en 4 articles clés :

- Article 1 : limiter l'impact des réseaux de drainage
- Article 2 : préserver le lit mineur et les berges des cours d'eau
- Article 3 : encadrer les prélèvements en période d'étiage sur les bassins du Layon, de l'Aubance et du Rollet
- Article 4 : respecter les volumes annuels prélevables



Périmètre du SAGE Layon Aubance Louets - 2023

F. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS

Les Plans Climat Air Energie Territorial (PCAET) ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « *les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du I de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi* ».

Un PCAET doit être élaboré par chaque intercommunalité de plus de 20 000 habitants. Elles peuvent néanmoins transférer cette compétence au syndicat porteur du ScoT. C'est ce qu'ont choisi les membres du Pôle Métropolitain Loire Angers qui a donc pris cette compétence à l'été 2017.

Ce document s'inscrit dans les objectifs nationaux et internationaux en définissant une stratégie globale et des actions concrètes en matière de : qualité de l'air, sobriété énergétique, énergies renouvelables, réduction de gaz à effet de serre...

L'élaboration du premier Plan climat Loire Angers a été lancée en fin d'année 2017. Le PCAET a été adopté le 14 décembre 2020 et un bilan à mi-parcours a été dressé le 4 décembre 2023.

L'action pour le climat, s'inscrit dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020-2026 dont les principaux objectifs sont :

- La réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- L'adaptation au changement climatique
- La sobriété énergétique
- La qualité de l'air
- Le développement des énergies renouvelables

Le PCAET s'articule autour de thématiques importantes de la vie locale : les déplacements, l'alimentation, l'énergie, la biodiversité et le cadre de vie, le développement économique.

G. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 566-7 du Code de l'environnement.

Plusieurs des objectifs et orientations du PGRI doivent être pris en compte dans le ScoT :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

H. PROJET DE TERRITOIRE 2020-2026 DE LOIRE LAYON AUBANCE

Un projet de territoire est document cadre et ressource, à la fois un projet, un engagement, une feuille de route.

Il donne le sens de l'action publique que le Président, les Maires et le Bureau communautaire, s'engagent à porter en faveur du développement du territoire.

Plus concrètement, il s'agit d'organiser un programme d'actions locales en fonction des besoins des habitants, des ressources du territoire et des enjeux auxquels il est confronté.

Dès sa création, la Communauté de communes Loire Layon Aubance a engagé les travaux d'élaboration d'un projet de territoire. Concrètement, le projet de territoire est constitué d'un diagnostic et d'une stratégie définis dès 2019.

Les principales thématiques abordées sont :

- L'urgence environnementale et climatique
- Organisation du développement du territoire
- Offre de services aux habitants
- Solidarité territoriale

DIAGNOSTIC DE BEAULIEU-SUR-LAYON

Organisation du territoire

Commune du département du Maine-et-Loire, Beaulieu-sur-Layon est située à 25 km au sud d'Angers, 43 km de Cholet et 49 km de Saumur.

Pôles urbains	Chalonnnes/L	Angers	Brissac	Cholet	Mûrs-Erigné
Distance/temps	15,4km/19mn	25km/25mn	15km/18mn	43km/47mn	14km/12mn

Ses communes limitrophes sont : Val-du-Layon au sud-ouest, Rochefort-sur-Loire et Mozé-sur-Louet au nord, ainsi que Bellevigne-en-Layon et Chemillé-en-Anjou, au sud.

La commune de Beaulieu-sur-Layon offre un territoire viticole et agricole se développant principalement sur un plateau bocager situé au nord de la vallée du Layon situé en contre-bas du bourg, au sud de la commune. La commune s'étend sur 12,78 ha et est traversée par diverses entités qu'elles soient d'origine naturelle (Le Layon et sa vallée) ou humaine (les axes routiers importants comme l'autoroute A87 ou encore la RD160 Cholet-Angers).

La commune a la particularité de posséder plusieurs entités : le bourg possédant la majorité des équipements, des commerces et services, des villages principaux situés en limite des côteaux du Layon et du plateau nord (Le Breuil et Pierre-Bise) ainsi que dans la vallée du Layon, le petit village du Pont-Barré, et enfin des constructions isolées au sein de la campagne viticole et agricole de la commune.

L'urbanisation actuelle s'est donc fortement articulée autour des contextes hydrographiques (le Layon), topographiques (les côteaux) et économiques (la vigne). Ces héritages donnent aujourd'hui à Beaulieu-sur-Layon une configuration urbaine étirée le long de son axe principal qui génèrent des déplacements. Un des enjeux forts du PLU sera d'équilibrer ces différentes pôles d'habitat afin d'assurer un développement de la commune homogène, pertinent et régulier.

Beaulieu-sur-Layon est traversée par plusieurs axes routiers :

Autoroutes

- L'A87, sens nord-sud, coupant la commune en deux parties, raccordant la commune à des villes au sud de la France, notamment à la Roche-sur-Yon, ou à

Bordeaux. Par ailleurs, la commune dispose sur le nord de son territoire d'un échangeur desservant l'A87.

Routes départementales importantes

- La RD160 Angers-Cholet, en parallèle de l'autoroute, permet une desserte directe et gratuite jusqu'à la côte vendéenne.

Ces deux voies constituent une césure, d'orientation nord-sud, majeure au sein du territoire.

Routes départementales

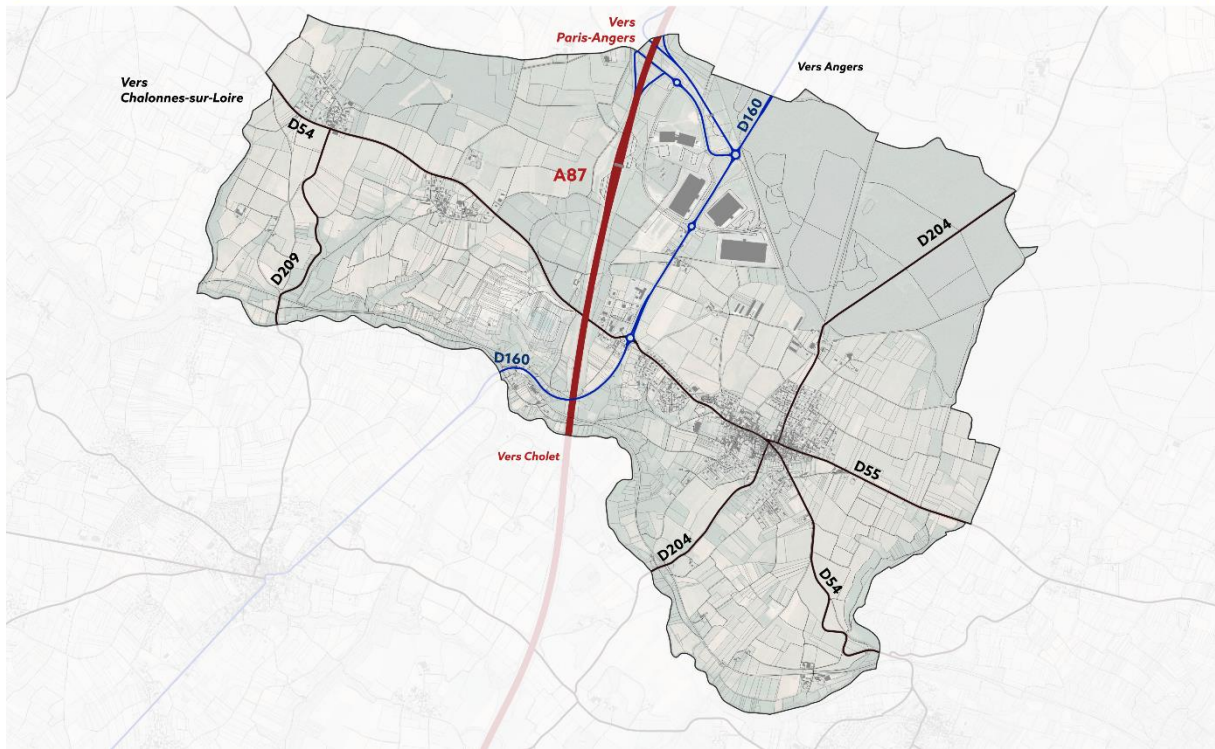
- La RD 54 : route traversant le bourg dans le sens est-ouest rejoignant les hameaux de Pierre-Bise et le Breuil (liaison entre Vihiers et Chalonnes-sur-Loire) supportant un trafic important notamment sur la partie ouest ;
- La RD 204 : route traversant le bourg dans le sens nord-sud (liaison entre Mozé-sur-Louet et Chanzeaux) ;
- La RD 55 qui va en direction de Doué-la-Fontaine, en suivant la ligne de rupture nord du coteau.

Ces voies se concentrent en majeure partie sur le centre-bourg. Il s'agit d'un réseau dit « secondaire » permettant de desservir le bourg de Beaulieu-sur-Layon.

- La RD 209, permettant la liaison entre le village du Breuil à l'ouest de la commune et la commune déléguée de Saint-Lambert-du-Lattay (Val-du-Layon).

Contexte territorial de Beaulieu-sur-Layon

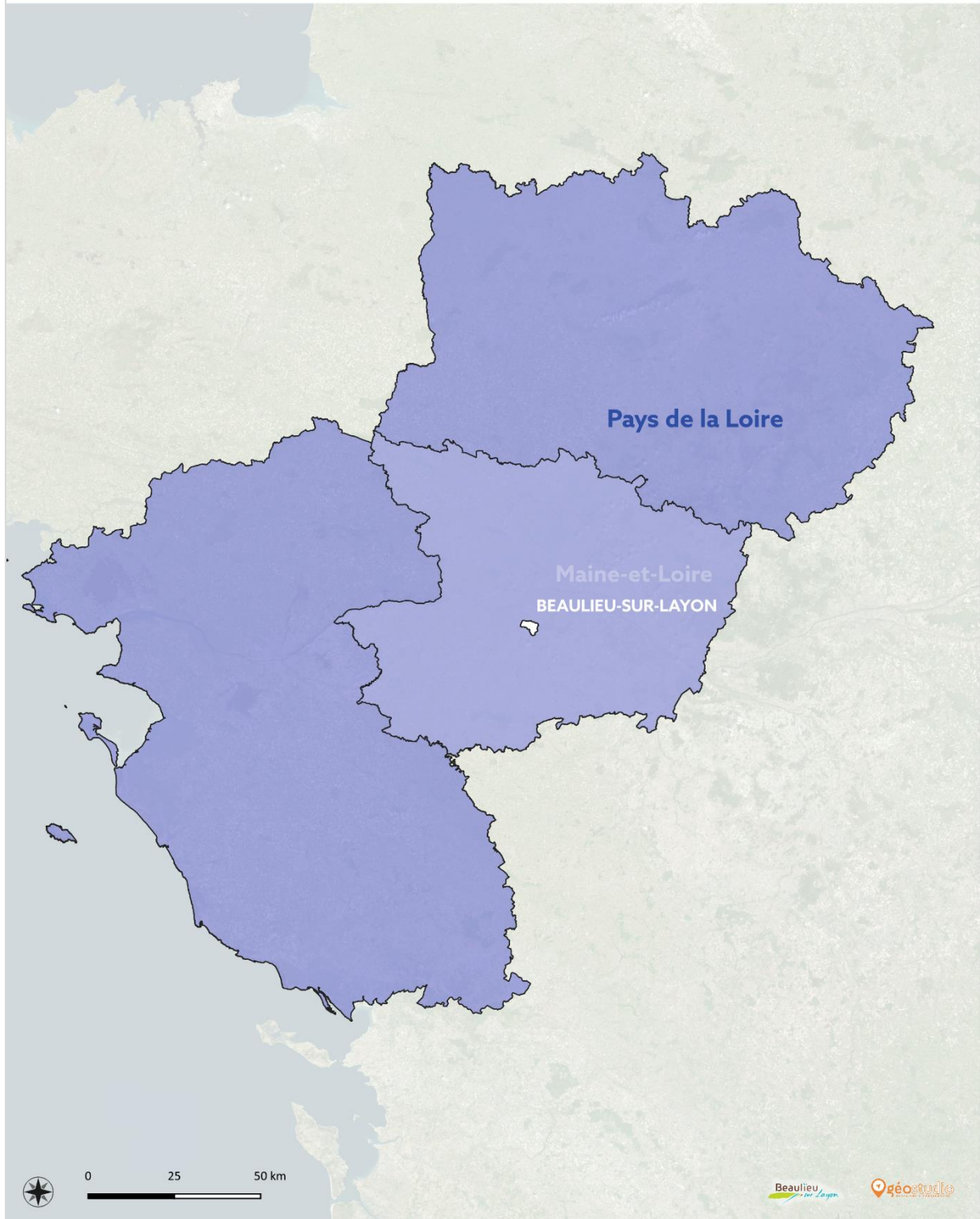
PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Contexte territorial - Axes routiers

Contexte territorial de Beaulieu-sur-Layon

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Contexte territorial de la commune - 2024

Contexte territorial de Beaulieu-sur-Layon

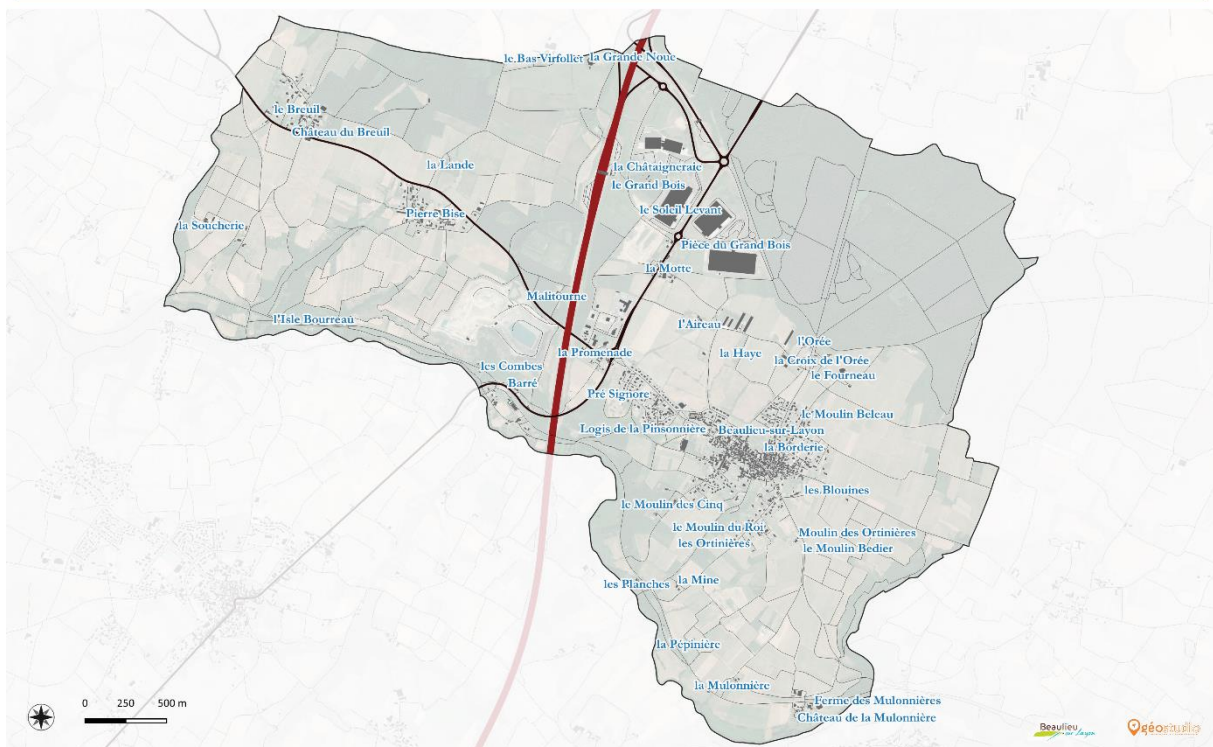
PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Vue aérienne de la commune - 2024

Hameaux

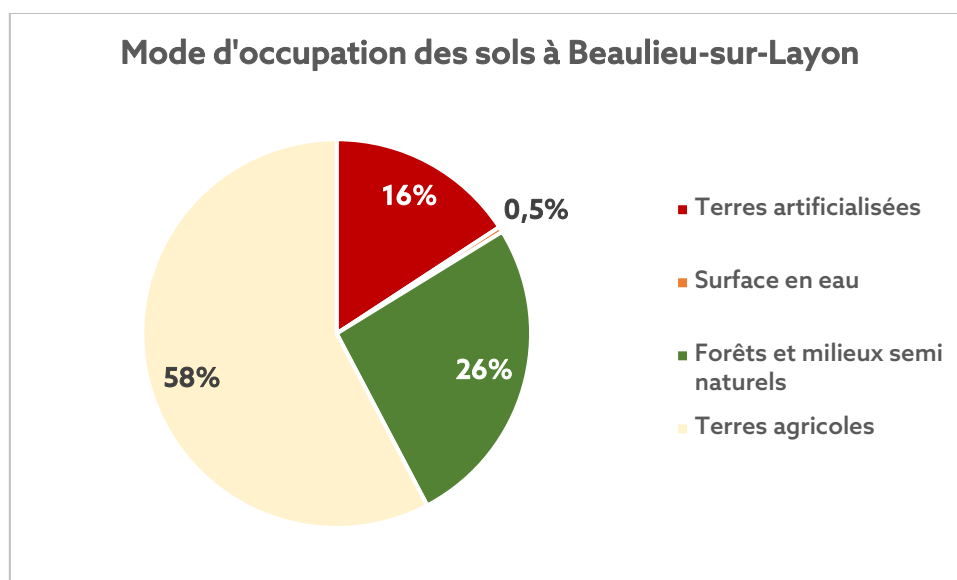
PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Hameaux - Beaulieu-sur-Layon

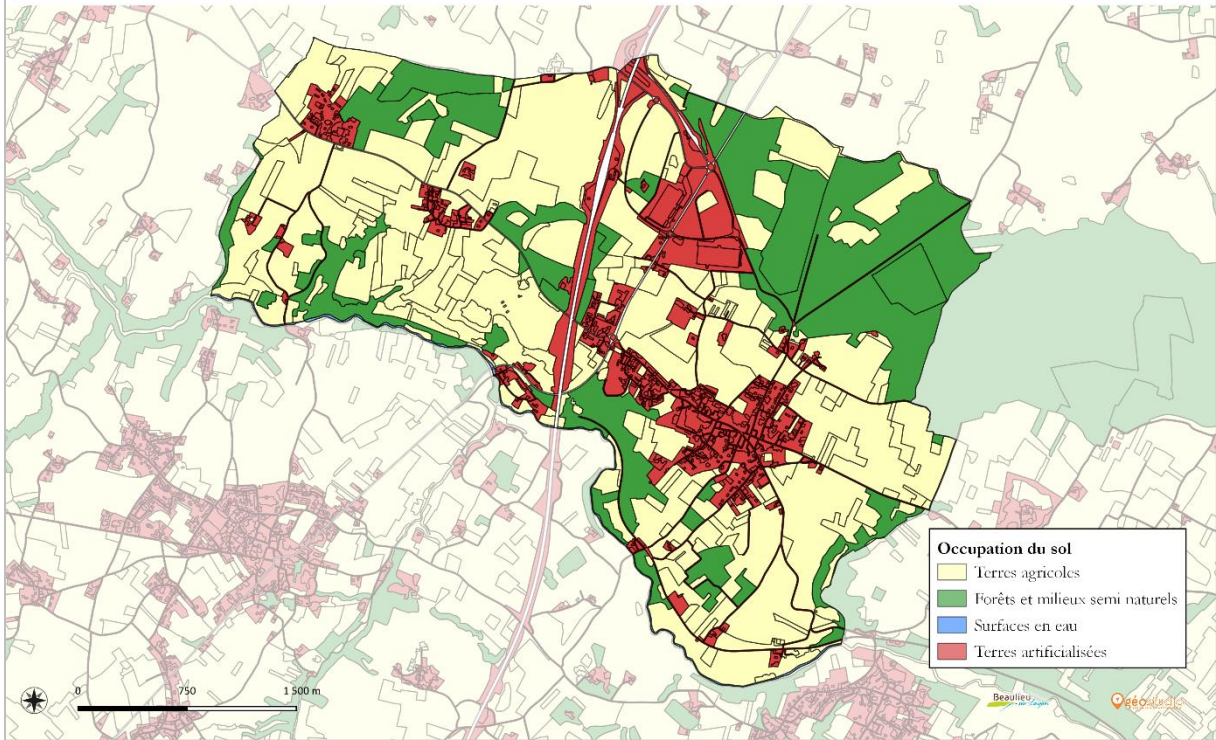
Mode d'occupation des sols

Beaulieu-sur-Layon est une commune à dominante rurale à majorité viticole et agricole, les terres agricoles et viticoles représentent 58% du territoire communal (soit 7,3 km²). La commune présente la particularité d'être composée d'un centre-bourg, d'une zone d'activité importante et de quelques villages, de dimension plus ou moins importante, répartis sur l'ensemble du territoire communal. Les terres naturelles représentent 26% du territoire soit 3,3 km². Les terres artificialisées occupent 16% du territoire, soit 2 km². Plusieurs cours d'eau traversent le territoire, notamment le Layon qui occupe le sud du territoire. Quelques étangs ou mares ponctuent le paysage, représentant 0,5% du territoire.



Occupation des sols

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon

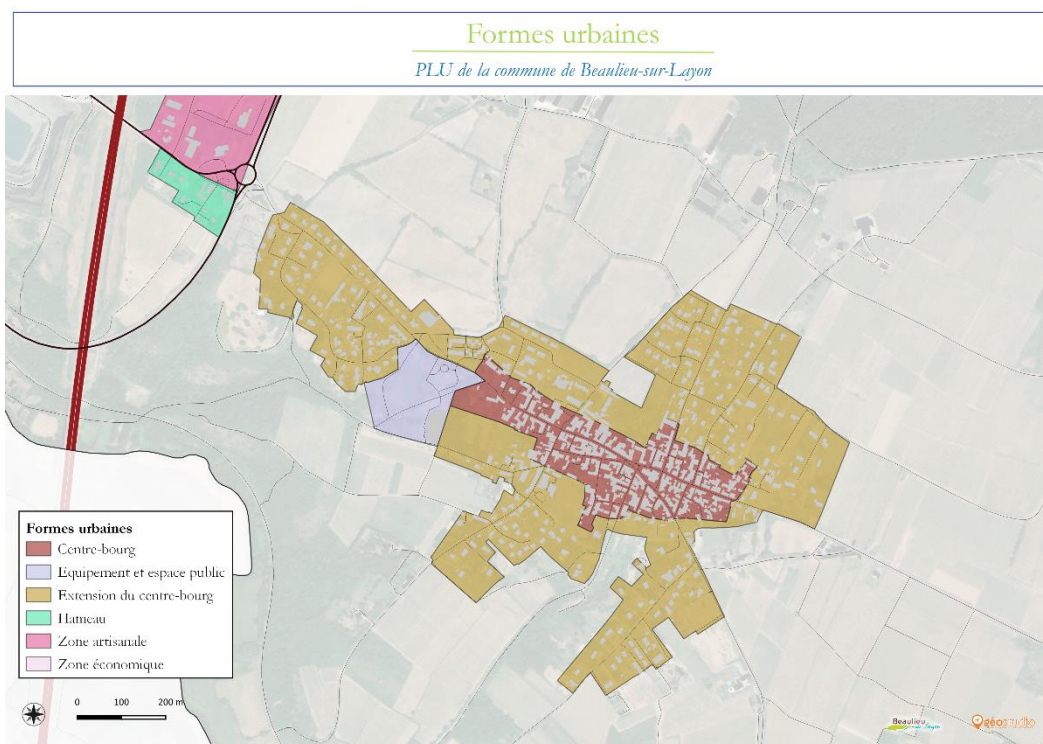
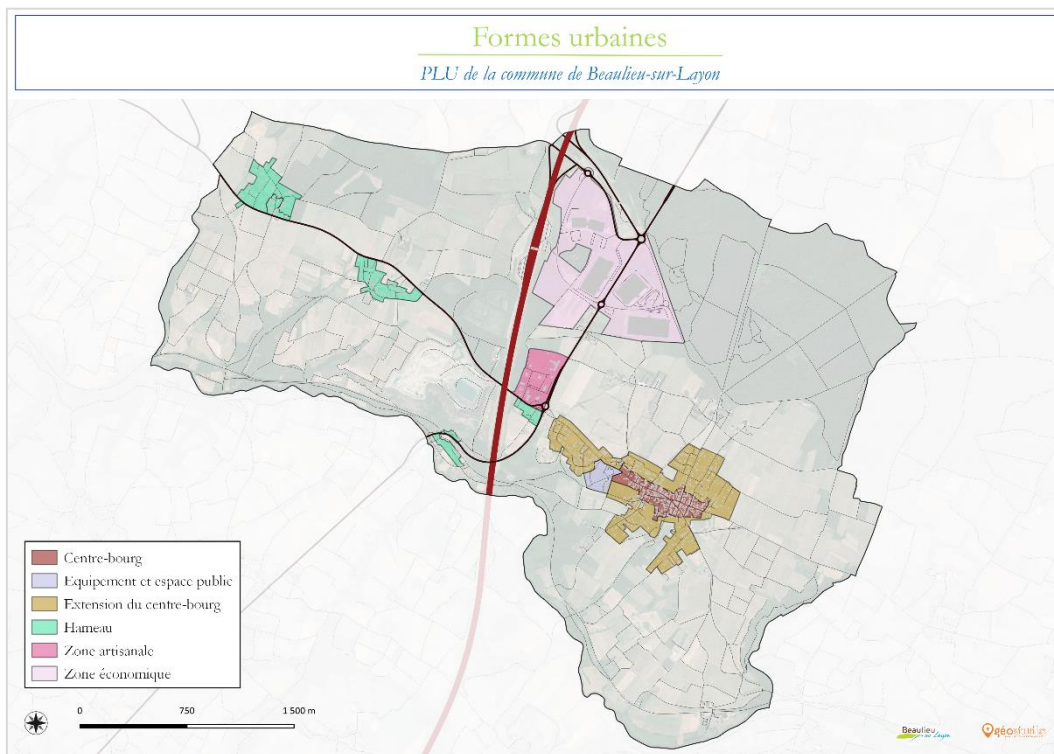


Mode d'occupation des sols sur la commune - 2020

1. LES MORPHOLOGIES URBAINES

A. Les formes urbaines

Formes générales de la commune - Bâtiments



Formes urbaines à Beaulieu-sur-Layon - 2024

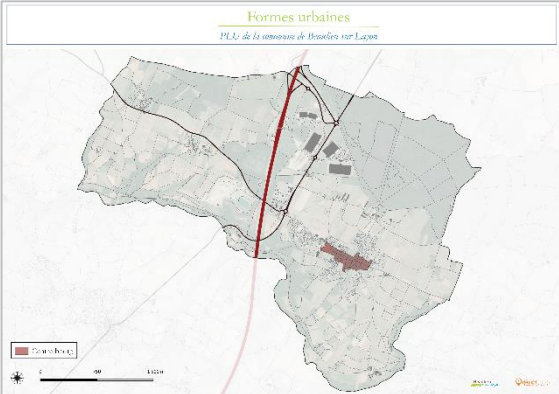

La commune de Beaulieu-sur-Layon est une commune rurale qui s'étend sur une surface d'environ 12,78 km². Cette commune possède des formes diverses et assez variées.

Dans les villages ligériens, le bâti s'organise de manière groupée dans les bourgs, ou de façon plus disséminé profitant du passage d'un axe structurant (hameau-rue) ou de la topographie induite par le réseau hydrographique (hameaux accrochés sur les flancs de vallées ou au sein des plateaux). Généralement, les extensions urbaines se sont réalisées en appui de la levée ou de manière linéaire le long d'un axe parallèle à un cours d'eau. Depuis les années 70 le phénomène de « rurbanisation » a induit une nouvelle forme d'occupation et de rapport à l'espace avec l'apparition du tissu pavillonnaire à la périphérie des bourgs d'une part, et la reproduction de ces modes de construction au sein même de l'espace agricole d'autre part.


Plusieurs secteurs bâtis à vocation d'habitat sont présents sur la commune :

- le Bourg : Secteur majeur de la commune qui s'est développé le long de la RD 54. Au-delà de sa fonction résidentielle, il concentre les équipements et services publics, ainsi que les principaux services marchands de proximité (commerces, artisans).
- les hameaux : Lié au passé agricole et viticole communal, il s'agit d'ensembles bâtis de petite et moyenne taille développés autour d'anciennes fermes, châteaux ou manoirs. Ils se composent de quelques habitations et le plus souvent de bâtiments liés à l'activité agricole ou viticole.
- les constructions isolées : on en compte quelques-unes sur la commune de Beaulieu-sur-Layon, correspondant généralement à du bâti ancien (ex. : secteur de la Mulonnière).

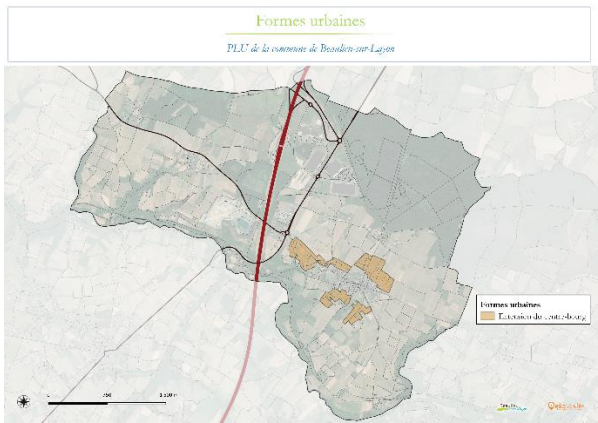
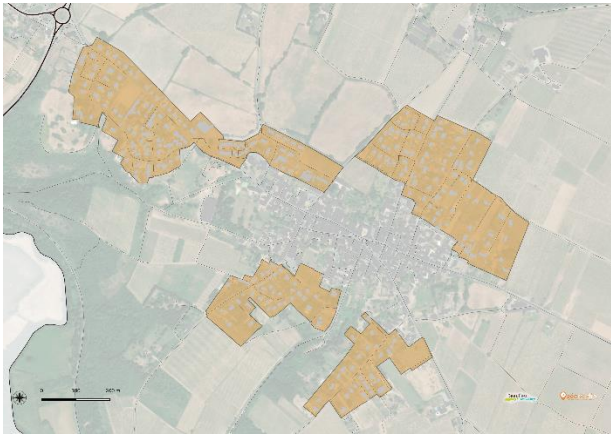

Le centre-bourg ancien




CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURGS
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p>   <p><i>Organisation du bâti dans le centre-bourg</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le centre bourg, s’articule au sud-est de la commune de Beaulieu-sur-Layon. • Il est repérable d’un point de vue architecture (anciens bâtiments) et façades lorsqu’on le parcourt, avec des implantations plus proche de la voirie et une densité plus forte. • Les rues du centre-bourg sont globalement rectilignes, assez étroites et présentent donc un maillage urbain en damier d’orientations nord-sud et est-ouest. L’étéroitesse de certaines voiries et le pendage nord-sud parfois important donnent une impression de densité et de hauteur aux fronts bâtis anciens. • La trame viaire est caractérisée par la présence d’une centralité : <ul style="list-style-type: none"> ○ Eglise Notre-Dame • Elle abrite plusieurs équipements comme la mairie, ainsi qu’une bonne partie des commerces présents sur la commune (en rez-de-chaussée pour la majorité). • Le centre-bourg a évolué autour de l’Eglise Notre-Dame avec une majorité de constructions autour de ce bâti, le long des diverses axes traversants.
<p>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p>	<p>Le long des axes, rues et aux abords des différentes places :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densité résidentielle nette plus élevée au niveau de la places et rues principales ainsi que le long des axes. • Parcelles de plus petite taille le long des axes et aux abords des places, de formes irrégulières et

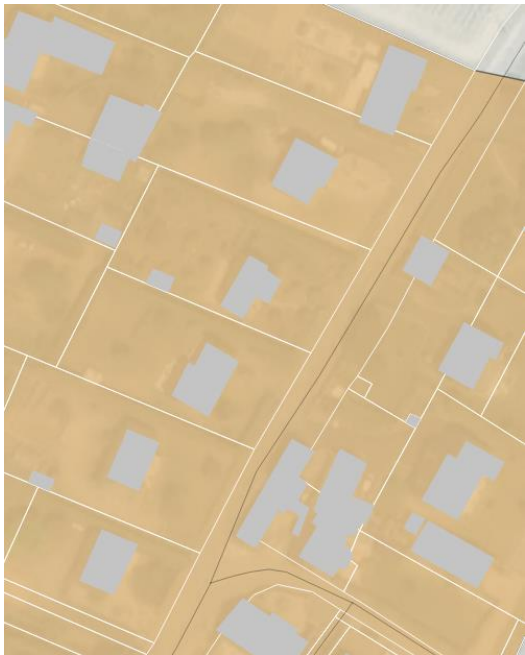


CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURGS
 <p style="text-align: center;"><i>Place de l'Eglise</i></p>	<p>résultantes de découpages très anciens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certaines parcelles sont des grandes parcelles correspondant à des propriétés plus cossues avec de grands jardins qui créent des ruptures et des aérations dans le tissu urbain. • Bâti assez dense ainsi que des parcelles très largement occupées pour la plupart
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>  <p style="text-align: center;"><i>D54 : traversée du bourg, alignement à la voie</i></p>	<p>Le long des axes, rues et aux abords des différentes places :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La trame bâtie ancienne, faite d'alignements sur rue et continuités bâties (du fait de la faible largeur du parcellaire), dégage quelques cœurs d'îlot libres (jardins), assurant un équilibre entre les vides et les pleins. • Logement individuel mais très souvent accolé au moins sur un pan de la construction, voire sur les deux pans latéraux. • Bâtiments regroupés autour des axes, eux-mêmes généralement alignés sur la rue ou la limite d'emprise publique
<p>HAUTEURS</p> <p>Photo</p> 	<p>Le long des axes, rues et aux abords des différentes places :</p> <ul style="list-style-type: none"> • R+1+C (ou R+2) (rez-de-chaussée + un étage + combles) majoritaire • Hauteur rapportée à l'égout de toiture oscillant entre 4,5m et 7m selon la hauteur sous plafond des constructions • Quelques bâtiments ont des hauteurs supérieures ou une structuration différente (Eglise Notre-Dame)

CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURGS
<p><i>D54 : traversée du bourg</i></p>	
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>  <p><i>Place de l'Église depuis la D55</i></p>	<p>Le long des axes, rues et aux abords des différentes places :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Façade imposante et épurée, parfois composée de pierres, sans découpage ni décroché • Bâtiment souvent de forme rectangulaire assez simple, et comprenant des toitures assez hautes et pentues • Ouvertures en façade ordonnées et respectant un strict alignement entre elles et avec les autres ouvertures des niveaux inférieurs ou supérieurs. • Constructions exprimant le passé de la commune et incarnant son patrimoine, témoin d'un caractère aux origines rurales. L'usage de la pierre et du tuffeau pour certains bâtis marque le paysage bâti.

Les extensions du Centre-bourg


CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG
<p data-bbox="197 454 563 479">DEFINITION ET LOCALISATION</p>  	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="916 338 1398 613">• L'habitat individuel sous forme pavillonnaire a pris une place très importante dans le paysage au niveau national et a clairement dominé la production de nouveaux logements depuis une cinquantaine d'années.<li data-bbox="916 636 1398 981">• La construction d'un pavillon résonne comme une accession à la propriété et à l'indépendance pour un ménage qui peut ainsi profiter d'un logement qui lui est propre, sans espace commun ni mitoyenneté, ainsi que d'un jardin (liberté, espace extérieur à soi, ...).<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1027 1010 1366 1196">⇒ Soit à travers une opération groupée (lotissement) qui consiste à découper un terrain en un certain nombre de lots à bâtir,<li data-bbox="1027 1223 1390 1473">⇒ Soit au « coup par coup » par le biais de constructions entreprises individuellement (ex : un ménage acquiert un terrain constructible et y implante son pavillon).
<p data-bbox="197 1507 759 1559">DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p> 	<p data-bbox="927 1529 1098 1559"><i>Pavillonnaire</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="916 1592 1398 1935">• Densité plus faible que dans le centre-bourg car les bâtiments des zones pavillonnaires sont de hauteur moindre. Tendance à l'augmentation de la densité en raison de l'augmentation du coût du foncier, la volonté d'avoir moins de terrain à entretenir ou encore l'objectif de limiter l'étalement urbain.<li data-bbox="916 1962 1398 2024">• Tissu bâti composé de pavillons se révélant très

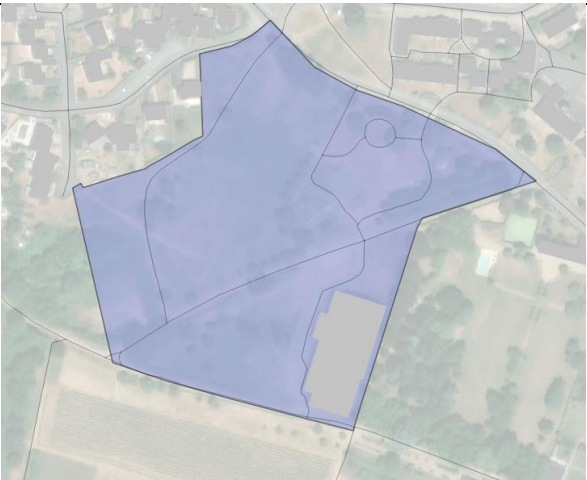
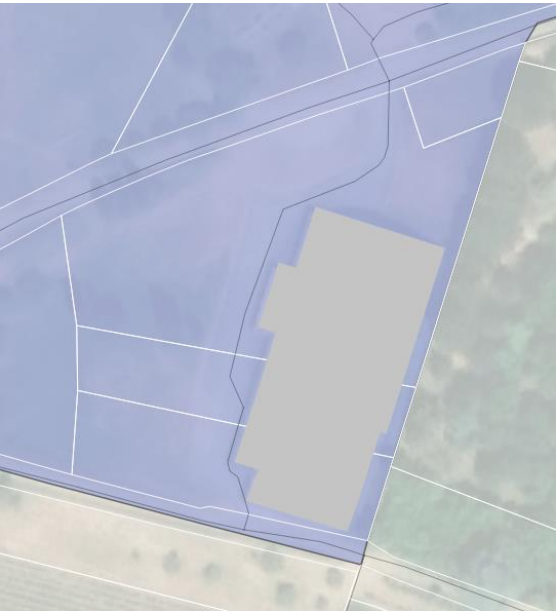

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG
<p data-bbox="300 264 715 293"><i>Maisons pavillonnaires - Rue de l'Origan</i></p>  <p data-bbox="411 902 603 931"><i>Quartier de l'Orée</i></p>	<p data-bbox="962 271 1401 472">homogène, avec des parcelles à la forme très géométrique (rectangulaire) et similaire, très ordonnée et traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons.</p> <p data-bbox="927 651 1038 680"><u>Mitoyen</u></p> <ul data-bbox="914 719 1401 1480" style="list-style-type: none"> • Implantation resserrée sur des terrains de superficie plus restreinte, présentant une densité résidentielle qui peut être de deux à six fois plus élevée que celle des logements individuels pavillonnaires. • Forme des parcelles adopte une géométrie assez simple (rectangulaire ou en bande) et similaire entre elles étant donné que le même type de logement est reproduit plusieurs fois pour constituer le quartier d'habitation. • La desserte des parcelles se fait de la même façon que les logements individuels pavillonnaires par le biais de voies en boucles ou en impasse.
 <p data-bbox="320 1279 699 1308"><i>Maisons mitoyennes - Rue de Bel Air</i></p>	
 <p data-bbox="320 1783 699 1812"><i>Maisons mitoyennes - Rue de Bel Air</i></p>	

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG
<p data-bbox="196 264 659 293">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>  <p data-bbox="421 974 592 999"><i>Rue du fourneau</i></p>	<ul data-bbox="916 293 1398 999" style="list-style-type: none"> • Les constructions sont ainsi implantées plus ou moins en milieu de parcelle avec un retrait par rapport à l’emprise publique • Jardin autour de la construction ou espace enherbé aux largeurs variables • Les terrains sont presque systématiquement clôturés par un muret, un grillage et/ou une haie marquant ainsi la séparation entre les espaces privés et publics. • Pour les maisons mitoyennes, Les logements sont accolés au moins deux par deux, implantées légèrement en retrait de l’espace public.
<p data-bbox="196 1025 331 1055">HAUTEURS</p>  <p data-bbox="400 1473 616 1498"><i>Rue de Saint-Vincent</i></p>	<ul data-bbox="916 1048 1398 1509" style="list-style-type: none"> • Les logements pavillonnaires affichent des hauteurs relativement faibles : la plupart sont établis sur deux niveaux d’habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmontées d’un étage où l’on trouve les chambres et les salles de bains. • Hauteur variant ainsi entre 3 et 6 m la plupart du temps, voire est parfois inférieure à 3m.
<p data-bbox="196 1541 568 1570">FORMES DES CONSTRUCTIONS</p> 	<ul data-bbox="916 1554 1398 1955" style="list-style-type: none"> • Forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. • Certains pavillons adoptent des décrochés qui leur confèrent un style architectural plus personnalisé. • Forme des pavillons facilement reconnaissable à la lecture d’un cadastre, avec un maillage de formes rectangulaires sur des

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG
	<p>parcelles à la géométrie similaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> Toitures en majorité à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans. Elles peuvent comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ».

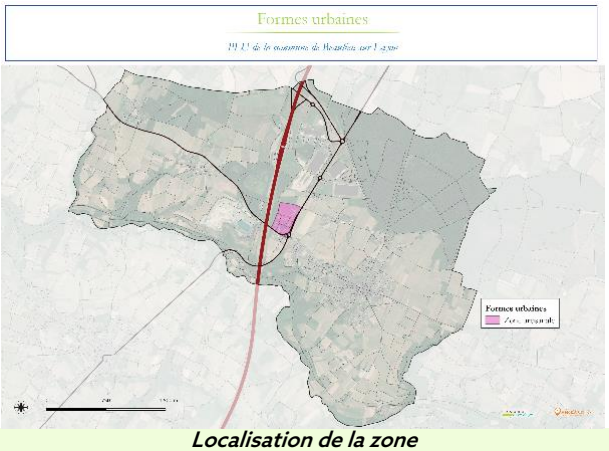
Les espaces publics et bâtiment à vocation d'équipements

CARACTERISTIQUES	EQUIPEMENTS
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Les équipements peuvent être aussi bien scolaires, sociaux, comme relever du milieu de la santé ou bien encore des sports et loisirs. Les matériaux employés ne sont pas forcément les mêmes que ceux utilisés dans les secteurs bâtis anciens. Selon leurs fonctionnalités, ils requièrent des formes architecturales ou des matériaux spécifiques ce qui peut provoquer une rupture architecturale entre la trame urbaine historique de la commune et les secteurs dédiés aux équipements.
<p>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le coefficient d'emprise au sol (CES) des bâtiments et des équipements reste assez faible, expliqué par le fait qu'un équipement doit accueillir du public, ce qui implique notamment des espaces de stationnement et de plein air, notamment pour les écoles et équipements sportifs.



CARACTERISTIQUES	EQUIPEMENTS
 <p data-bbox="296 723 713 750"><i>Pôle sportif et loisir - Beaulieu-sur-Layon</i></p>	
<p data-bbox="197 779 659 806">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>  <p data-bbox="347 1442 662 1469"><i>Gymnase - Beaulieu-sur-Layon</i></p>	<ul data-bbox="911 860 1398 1413" style="list-style-type: none"> • Presque systématiquement implantés en retrait de l'emprise publique et des limites séparatives de propriété. • Ils sont conçus pour permettre les circulations autour des constructions, pour faciliter l'intervention des secours et l'évacuation du public en cas de sinistre. • Les parcelles sont de formes et de tailles très variées, selon l'importance et l'usage de l'équipement concerné.
<p data-bbox="197 1525 331 1552">HAUTEURS</p>  <p data-bbox="456 1924 553 1951"><i>Gymnase</i></p>	<ul data-bbox="911 1518 1398 2000" style="list-style-type: none"> • Les hauteurs sont très variables : un bâtiment ancien est souvent coiffé d'une toiture à pan avec une hauteur sous combles importante. La fonction de l'équipement peut également expliquer des différences de hauteurs. Par exemple, les équipements dédiés aux sports couverts ont besoin d'une grande hauteur de plafond, tandis que les équipements plus administratifs ou scolaires

CARACTERISTIQUES	EQUIPEMENTS
	<p>n'ont en théorie pas besoin d'une telle hauteur pour fonctionner.</p>
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La toiture des constructions varie selon les époques de réalisation : certains équipements anciens comportent malgré tout une toiture à pans puisque construits à une époque où les toits plats n'existaient pas. • Les équipements sportifs sont fréquemment composés de matériaux légers tels que tôles en acier ou aluminium, toitures en zinc. Le béton est en parallèle très utilisé pour la constitution des murs et soubassements.

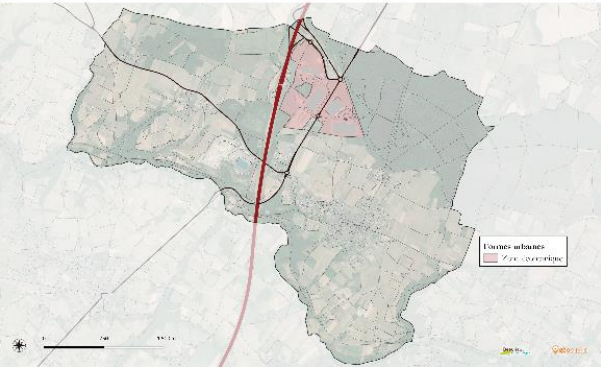

Zone artisanale

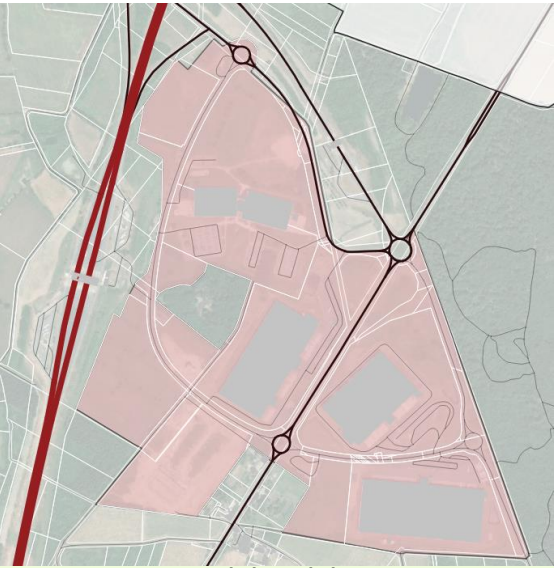


CARACTERISTIQUES	ACTIVITES ECONOMIQUES
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • L'activité économique présente sur la commune se partage entre les activités artisanales et agricoles. Ces deux catégories d'activités ont besoin de bâtiments pour leur fonctionnement et le stockage du matériel utilisé. • Une seule zone d'activité artisanale est présente sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> ○ La zone artisanale de la promenade


CARACTERISTIQUES	ACTIVITES ECONOMIQUES
 <p data-bbox="408 667 639 696"><i>Zone de la promenade</i></p>	
<p data-bbox="197 846 759 902">DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p>  <p data-bbox="325 1469 687 1498"><i>Zone artisanale le long de la RD 160</i></p>	<ul data-bbox="911 831 1401 1541" style="list-style-type: none"> • Cette faible occupation des terrains à vocation économique s'explique par la nécessité d'avoir des surfaces de terrain conséquentes à disposition des entreprises, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours. • Le pourcentage d'espaces de nature ou espaces verts s'avère peu important.
<p data-bbox="197 1603 659 1632">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> 	<ul data-bbox="911 1581 1401 2011" style="list-style-type: none"> • Au sein des zones économiques, les parcelles sont de formes plutôt homogènes, principalement rectangulaires. • Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle et maintiennent des zones non bâties tout autour, ce qui explique là encore la faible emprise au sol des constructions par rapport à la

CARACTERISTIQUES	ACTIVITES ECONOMIQUES
<p><i>Zone artisanale de la Promenade</i></p>	<p>superficie des terrains qu'elles occupent.</p>
<p>HAUTEURS</p>  <p><i>Activité économique au sein de la zone artisanale</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions au sein des zones d'activités se caractérisent par des hauteurs assez homogènes entre les bâtiments, de l'ordre de 7 à 8m au point le plus haut.
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>  <p><i>Rue principale de la zone artisanale</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en interne et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures à pans pour les bâtiments artisanaux. • Les façades sont quant à elles souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable. Ce paysage composé de tôle et de formes rectangulaires constitue des éléments remarquables qui permettent d'identifier rapidement une zone d'activité artisanale.

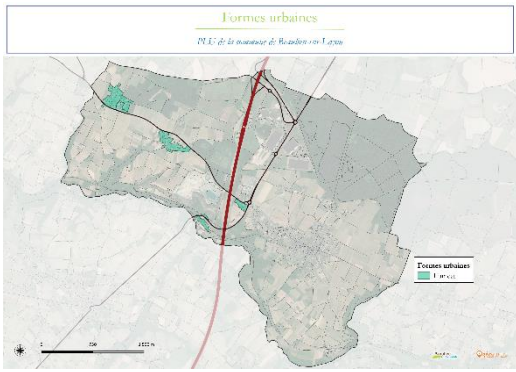


Zone économique



CARACTERISTIQUES	ACTIVITES ECONOMIQUES
<p data-bbox="197 331 564 360">DEFINITION ET LOCALISATION</p> <div data-bbox="220 367 823 792"><p data-bbox="475 371 587 394">Formes urbaines</p><p data-bbox="443 400 619 418">PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon</p><p data-bbox="703 667 788 696">Formes urbaines Zone économique</p></div> <div data-bbox="220 815 823 1514"><p data-bbox="408 1514 639 1536">Localisation de la zone</p></div>	<ul data-bbox="911 734 1401 1223" style="list-style-type: none">• L'activité économique présente sur la commune se partage entre les activités artisanales et agricoles. Ces deux catégories d'activités ont besoin de bâtiments pour leur fonctionnement et le stockage du matériel utilisé.• Une seule zone d'activité économique structurante est présente sur la commune :<ul data-bbox="1007 1155 1401 1223" style="list-style-type: none">○ La zone Actiparc du Layon
<p data-bbox="197 1756 759 1809">DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p>	<ul data-bbox="911 1615 1401 1995" style="list-style-type: none">• Cette faible occupation des terrains à vocation économique s'explique par la nécessité d'avoir des surfaces de terrain conséquentes à disposition des entreprises, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands

<p>CARACTERISTIQUES</p>  <p><i>Actiparc le long de la RD 160</i></p>	<p>ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <p>gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le pourcentage d'espaces de nature ou espaces verts s'avère peu important.
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>  <p><i>Zone Actiparc du Layon - Partie est</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Au sein des zones économiques, les parcelles sont de formes plutôt homogènes, principalement rectangulaires. Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle et maintiennent des zones non bâties tout autour, ce qui explique là encore la faible emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains qu'elles occupent.
<p>HAUTEURS</p>  <p><i>Zone Actiparc du Layon - Partie est</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions au sein des zones d'activités se caractérisent par des hauteurs assez homogènes entre les bâtiments, de l'ordre de 7 à 8m au point le plus haut.

CARACTERISTIQUES	ACTIVITES ECONOMIQUES
<p data-bbox="197 450 564 477">FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>  <p data-bbox="316 786 692 813"><i>Activité économique - Zone Actiparc</i></p>	<ul data-bbox="911 271 1401 1016" style="list-style-type: none"> • Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en interne et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures à pans pour les bâtiments artisanaux. • Les façades sont quant à elles souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable. Ce paysage composé de tôle et de formes rectangulaires constitue des éléments remarquables qui permettent d'identifier rapidement une zone d'activité artisanale.

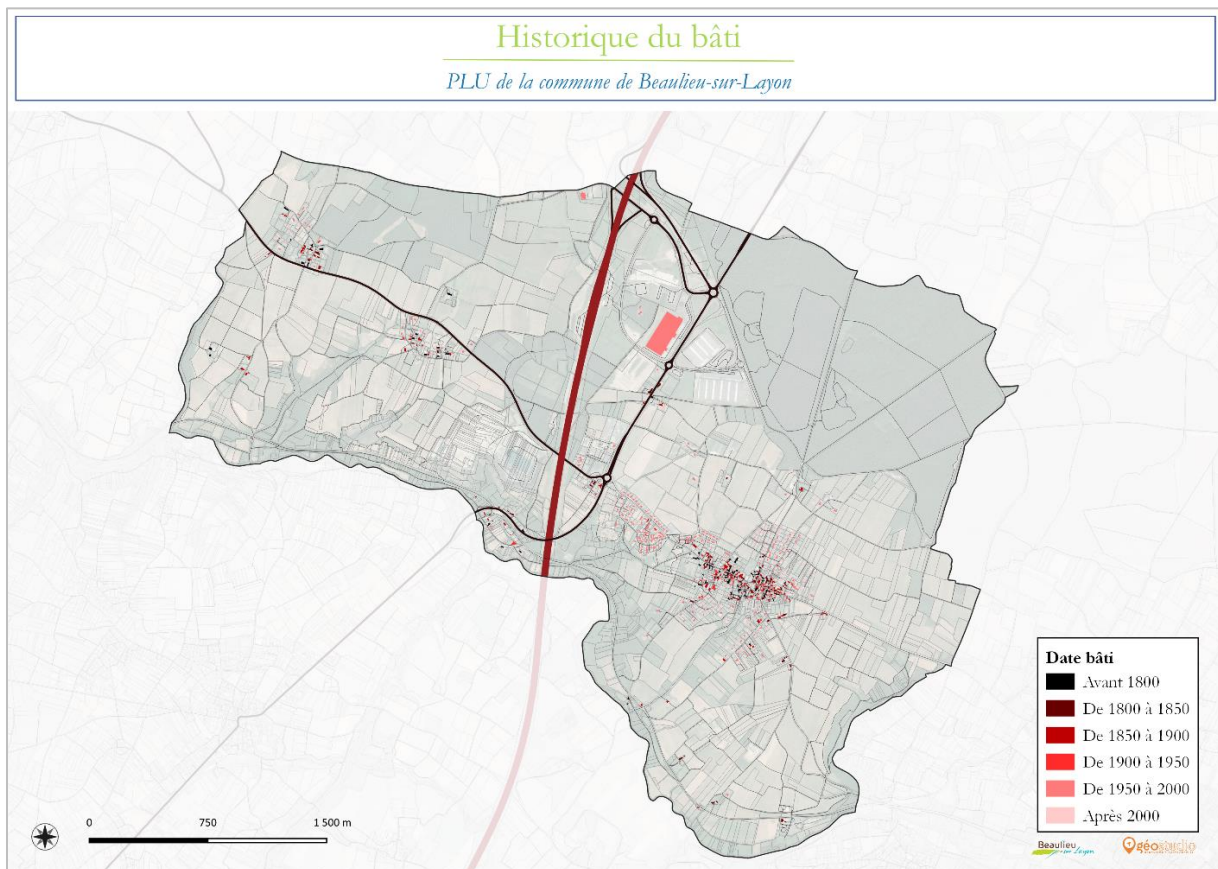
Hameaux et constructions isolées

CARACTERISTIQUES	HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLÉES
<p data-bbox="197 369 564 398">DEFINITION ET LOCALISATION</p>  	<ul data-bbox="783 499 1382 1070" style="list-style-type: none">• Ils sont généralement implantés le long des axes de communication, notamment le long des routes départementales et proche des chemins communaux. Le paysage a fortement été façonné par l'activité agricole et viticole présente sur la commune.• Les villages sont composés de corps de ferme, au sein desquels l'activité agricole et viticole demeure encore présente pour certains et pour d'autres elle a cessé. Dans ce cas, ils ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.
<p data-bbox="197 1234 603 1285">DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p> 	<ul data-bbox="783 1485 1382 1653" style="list-style-type: none">• Selon le contexte dans lequel il s'inscrit, la densité résidentielle varie légèrement et se révèle en général un peu moins élevée dans le cas d'un hameau.

CARACTERISTIQUES	HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLÉES
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>  <p><i>La Promenade - Beaulieu-sur-Layon</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ces hameaux sont implantés le long des axes de communication ou au bout d'un chemin en impasse. • Les bâtiments composant le corps de ferme sont regroupés sous la forme rectangulaire, avec une cour dans son centre. • Les parcelles restent assez diversifiées, de la grande parcelle anciennement agricole ou viticole à la petite parcelle le long de la route, restant assez rares. Les bâtiments sont implantés le plus souvent dans le milieu de la parcelle offrant un jardin autour du logement.
<p>HAUTEURS</p>  <p><i>Le Breuil - Beaulieu-sur-Layon</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteurs relativement faibles : La plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmonté d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bain. • La hauteur à l'égout de toiture varie ainsi entre 3 et 6m, voire est parfois inférieure à 3m.
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les hameaux, la plupart des bâtiments adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré, de rectangle ou de polygone. La forme est ainsi facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec au milieu de grandes parcelles agricoles, un maillage composé de formes multiples plus petites. • La majorité des toitures sont à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans avec des toitures pouvant comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ».

B. L'évolution des formes urbaines

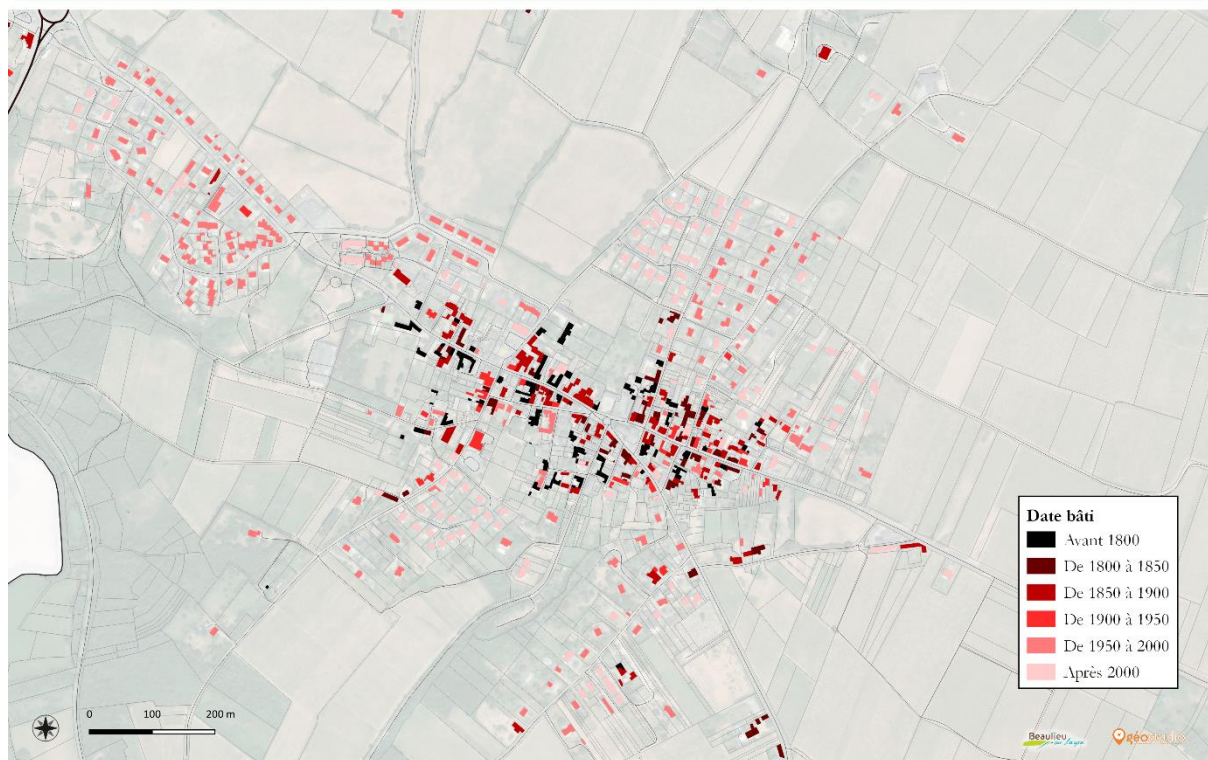
Les évolutions passées



Historique de l'évolution du bâti - Beaulieu-sur-Layon

Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Historique de l'évolution du bâti au sein du bourg - Beaulieu-sur-Layon

Nb : certains bâtiments n'apparaissent pas sur la carte, ce sont des bâtiments ne possédant pas de données d'historique de construction. Il s'agit principalement des bâtiments à vocation d'équipements (école, mairie, église), certains bâtiments agricoles, certains bâtiments à vocation économique. Cela ne remet pas en cause la carte puisque l'évolution de l'urbanisation reste visible. Le recensement se concentre principalement sur le bourg connaissant le plus d'évolution au sein du territoire.

Les regroupements bâtis (centre-bourg et hameaux) qui composent aujourd'hui la commune de Beaulieu-sur-Layon se sont construits progressivement au fil des décennies, certaines entités ayant été plus riches en constructions nouvelles que d'autres. Les cartes suivantes illustrent ces différentes étapes du développement urbain qu'a connu le bourg depuis 1500.

Evolution du bâti au sein de la commune

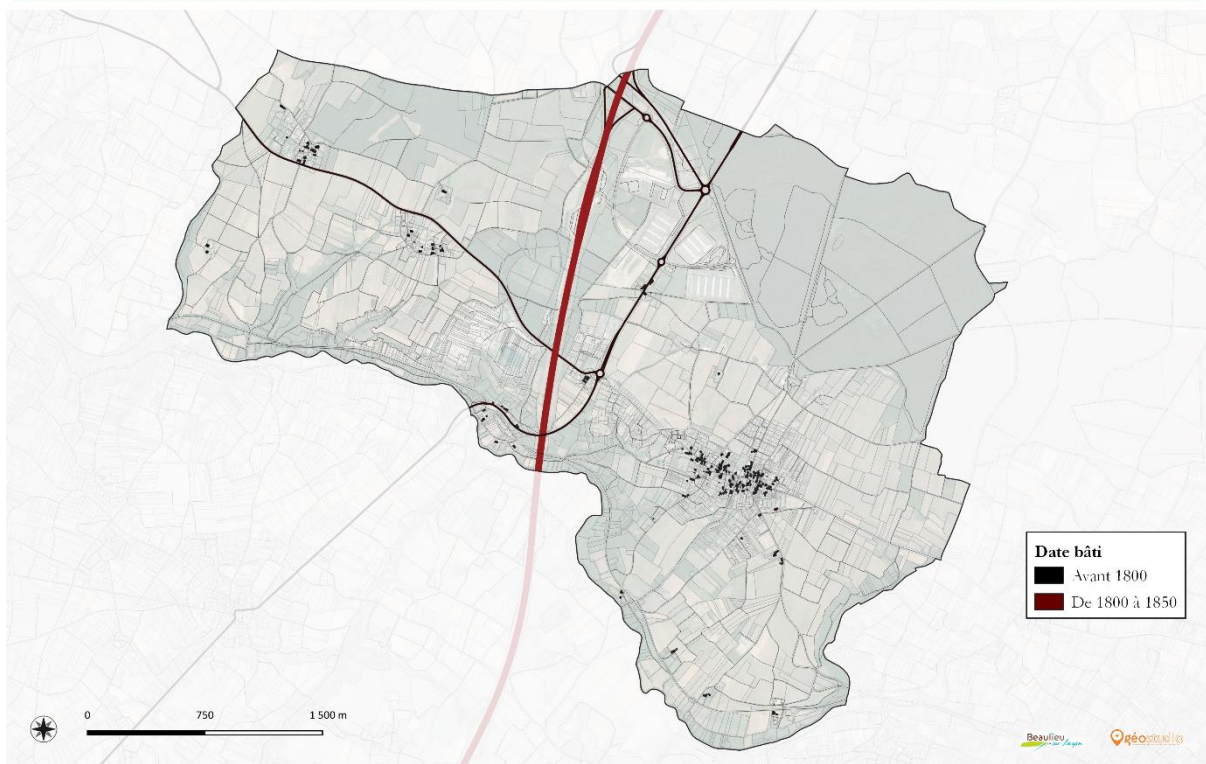
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



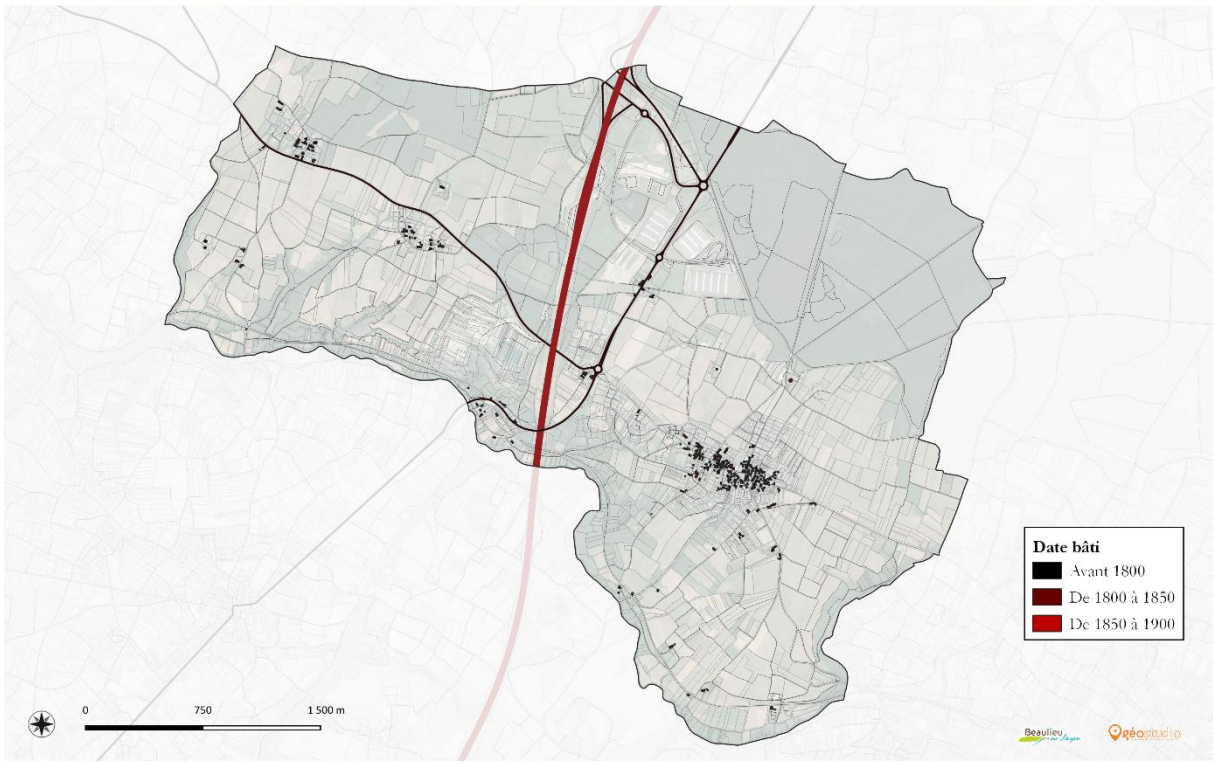
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



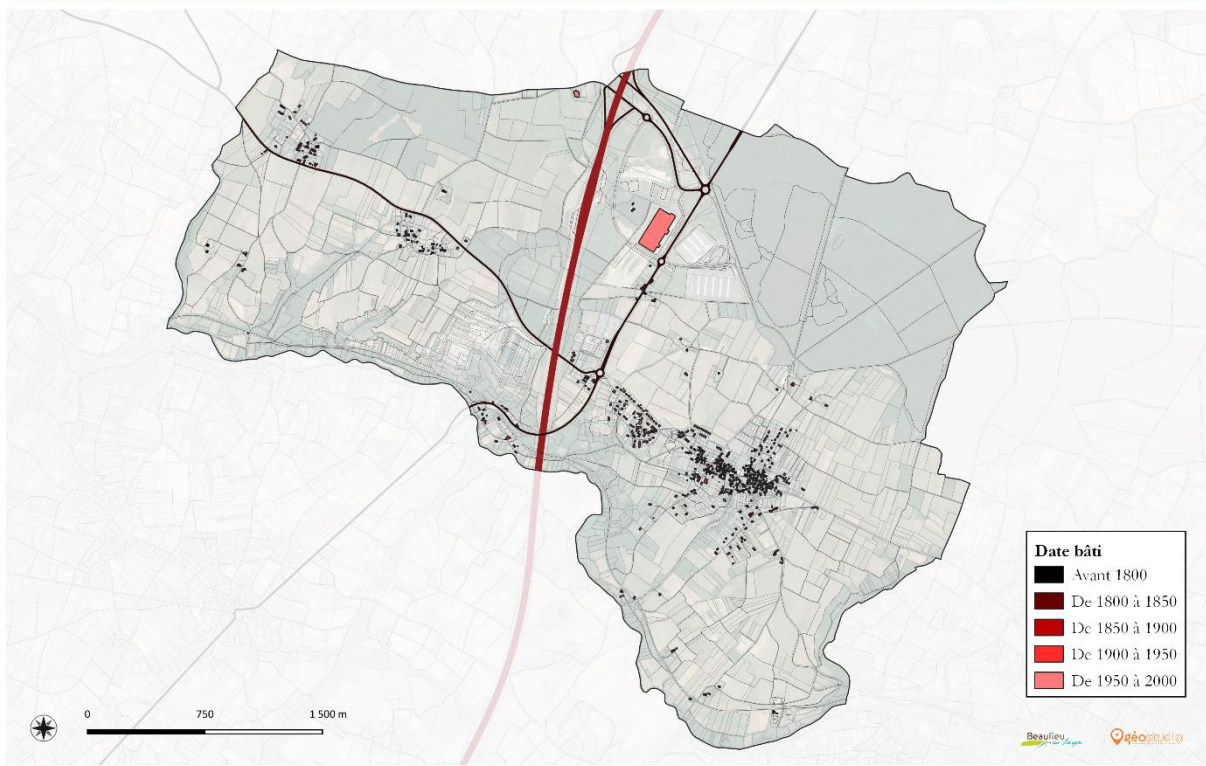
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



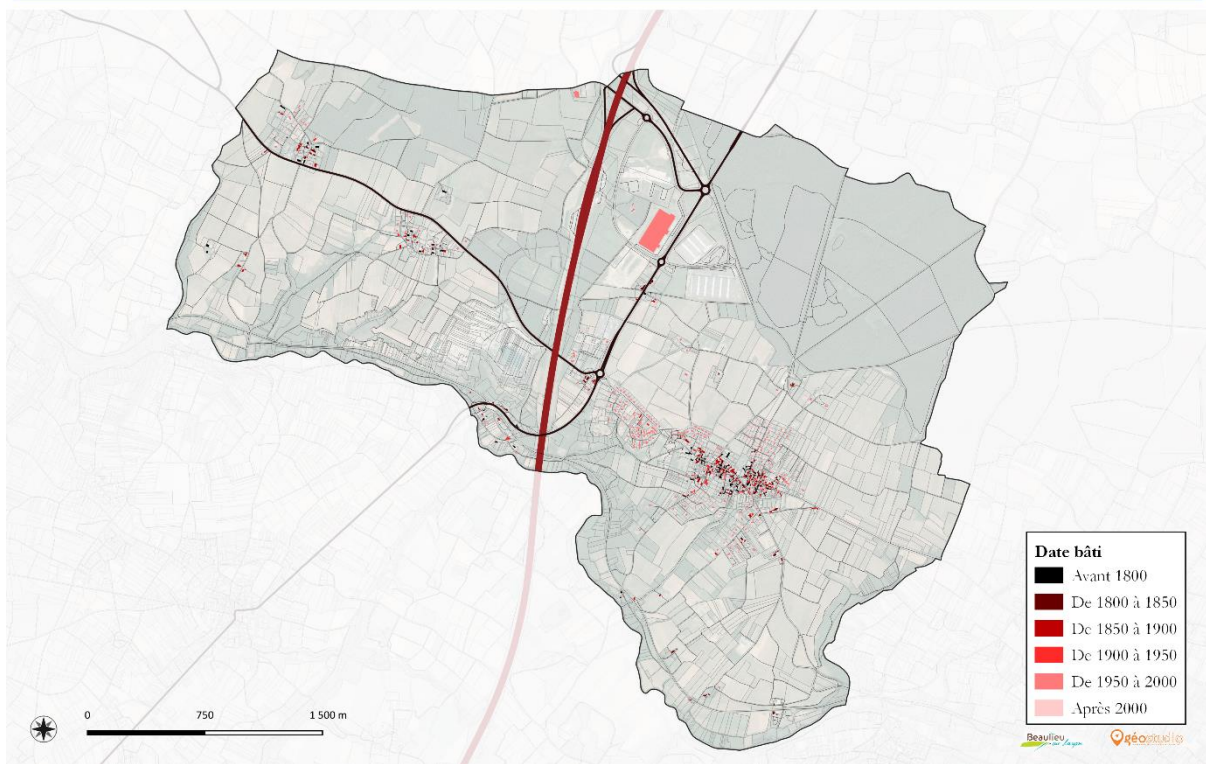
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Evolution du bâti au sein du bourg

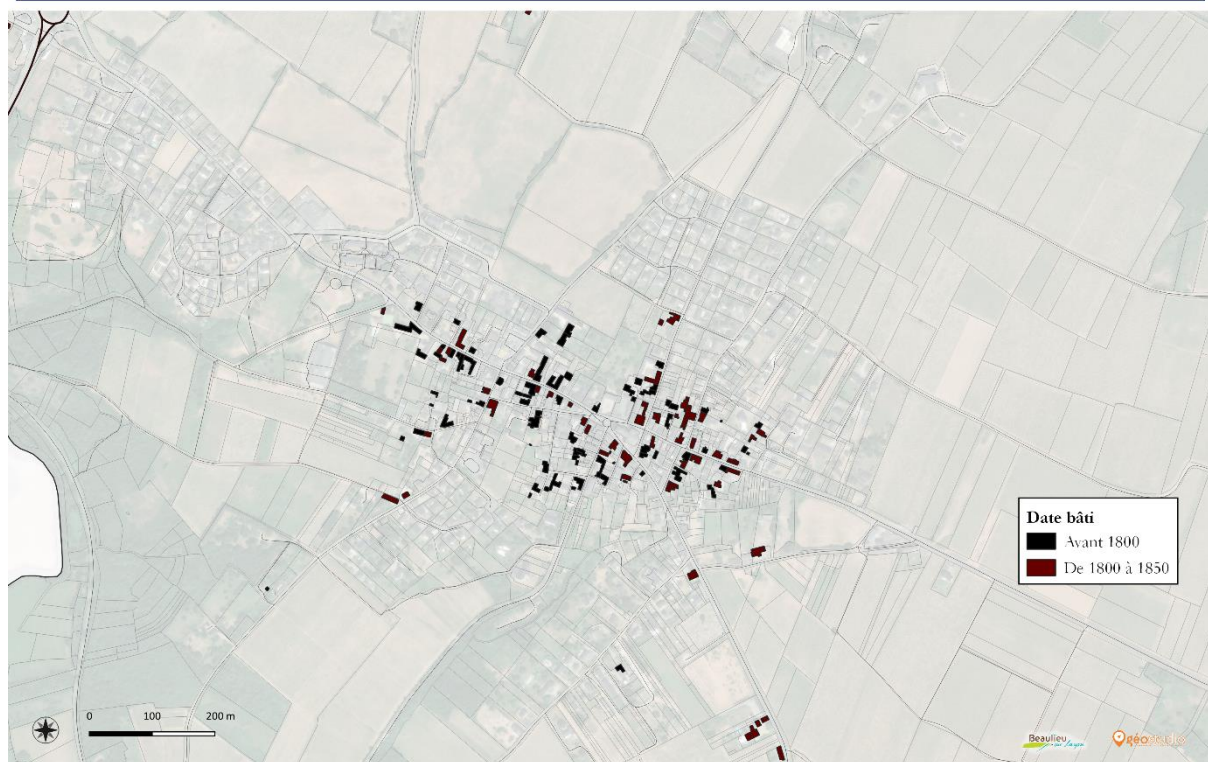
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



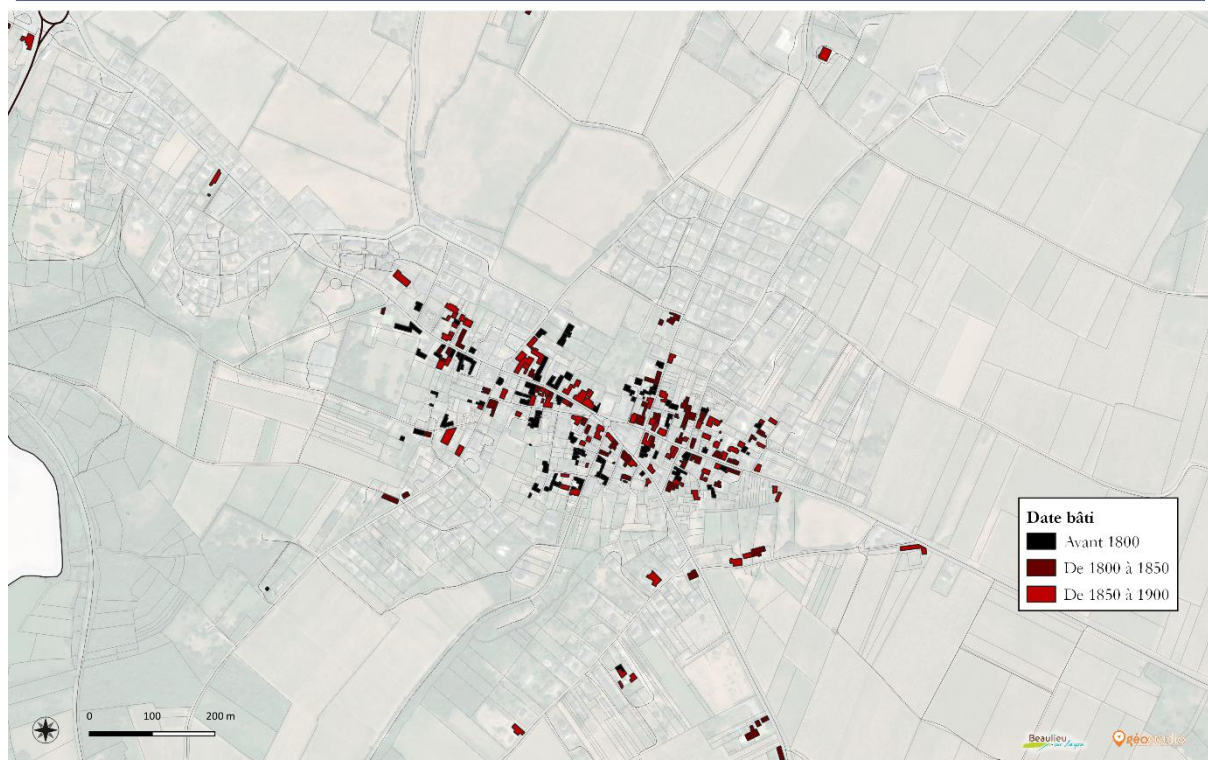
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



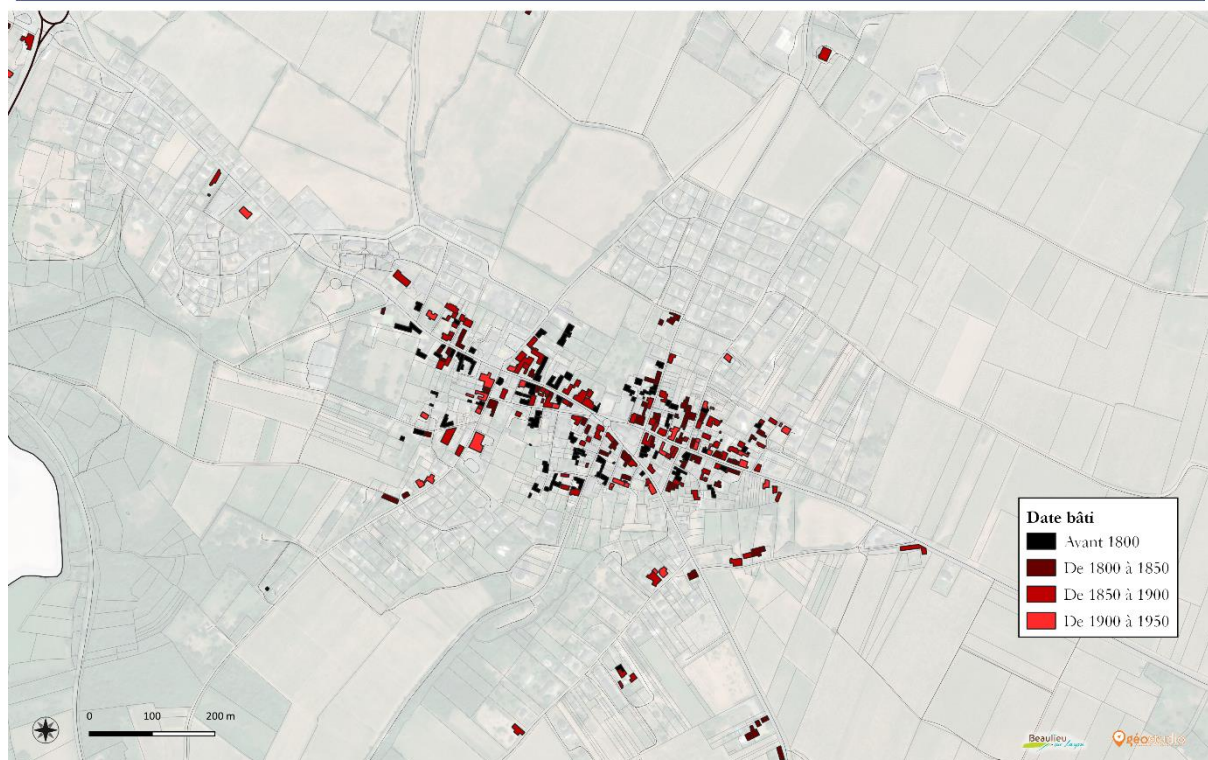
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



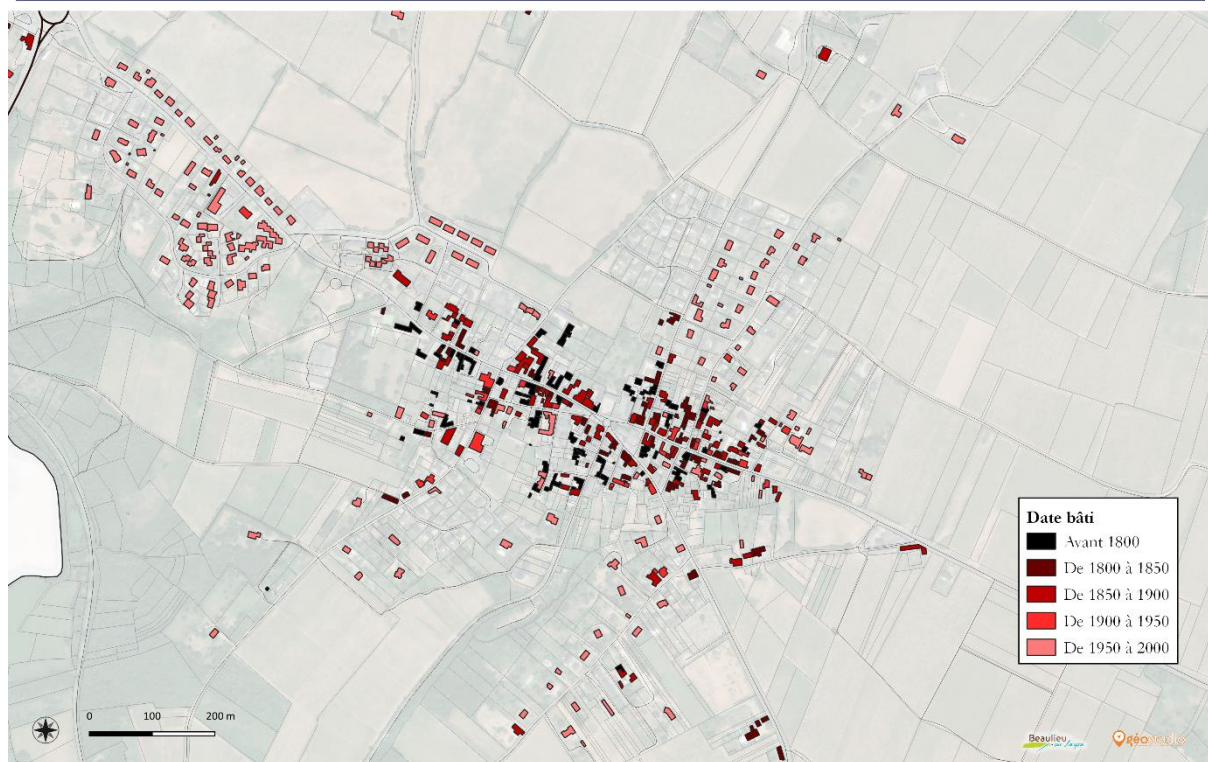
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



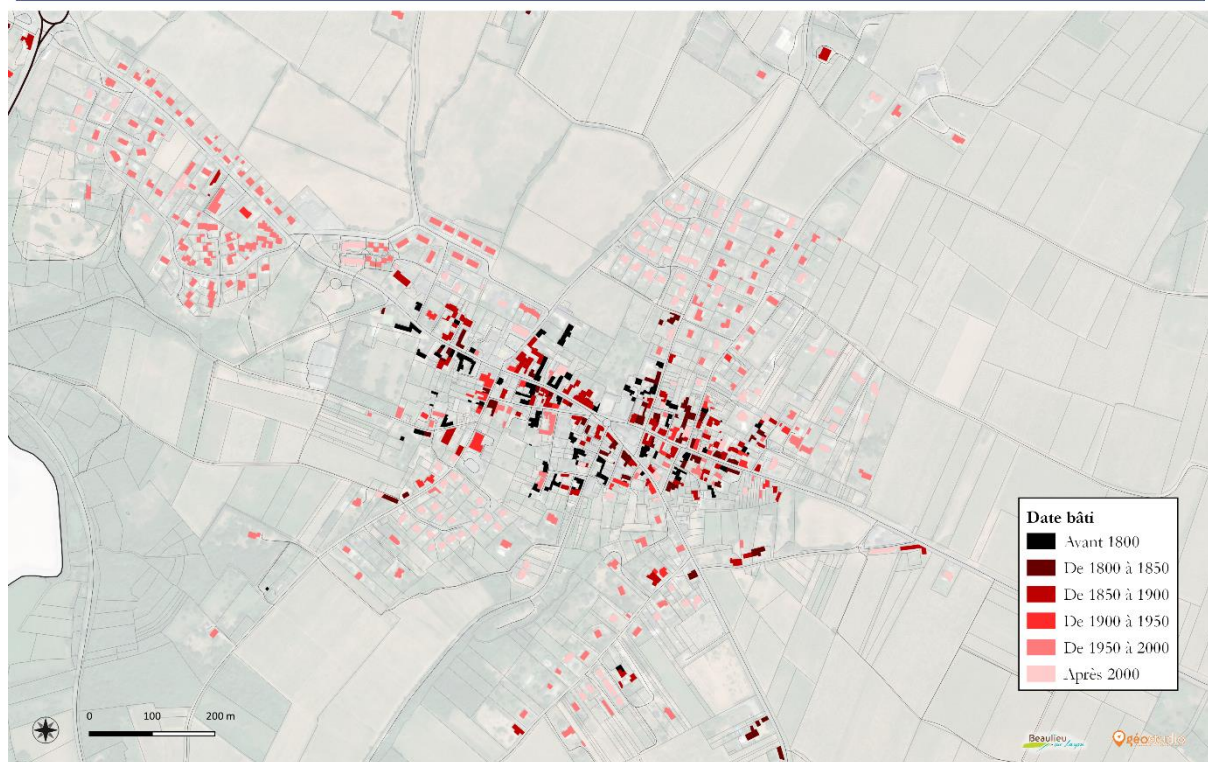
Historique du bâti

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Historique du bâti

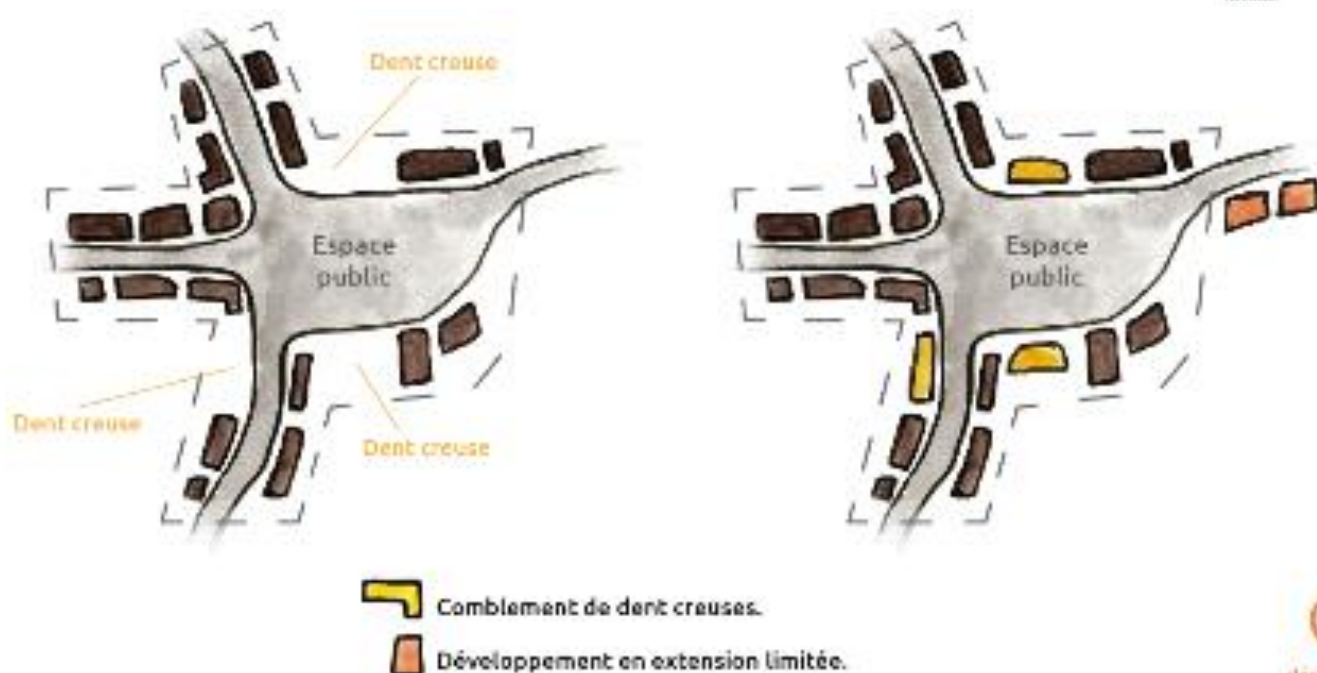
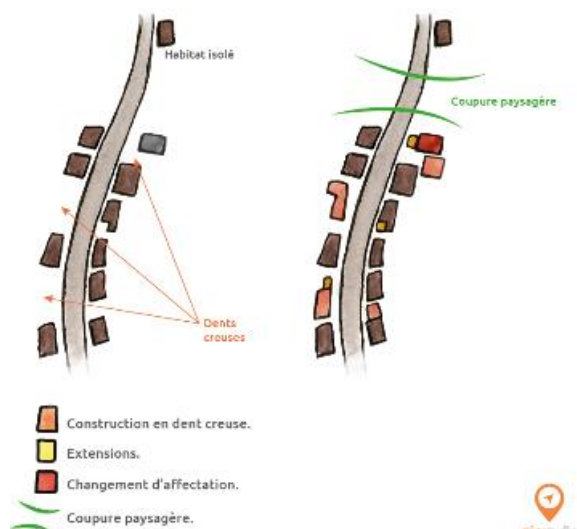
PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Les principes d'évolution

Favoriser la densification

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs, à travers le comblement des « dents creuses ». Ce comblement ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de « dents creuses » et extensions limitées.



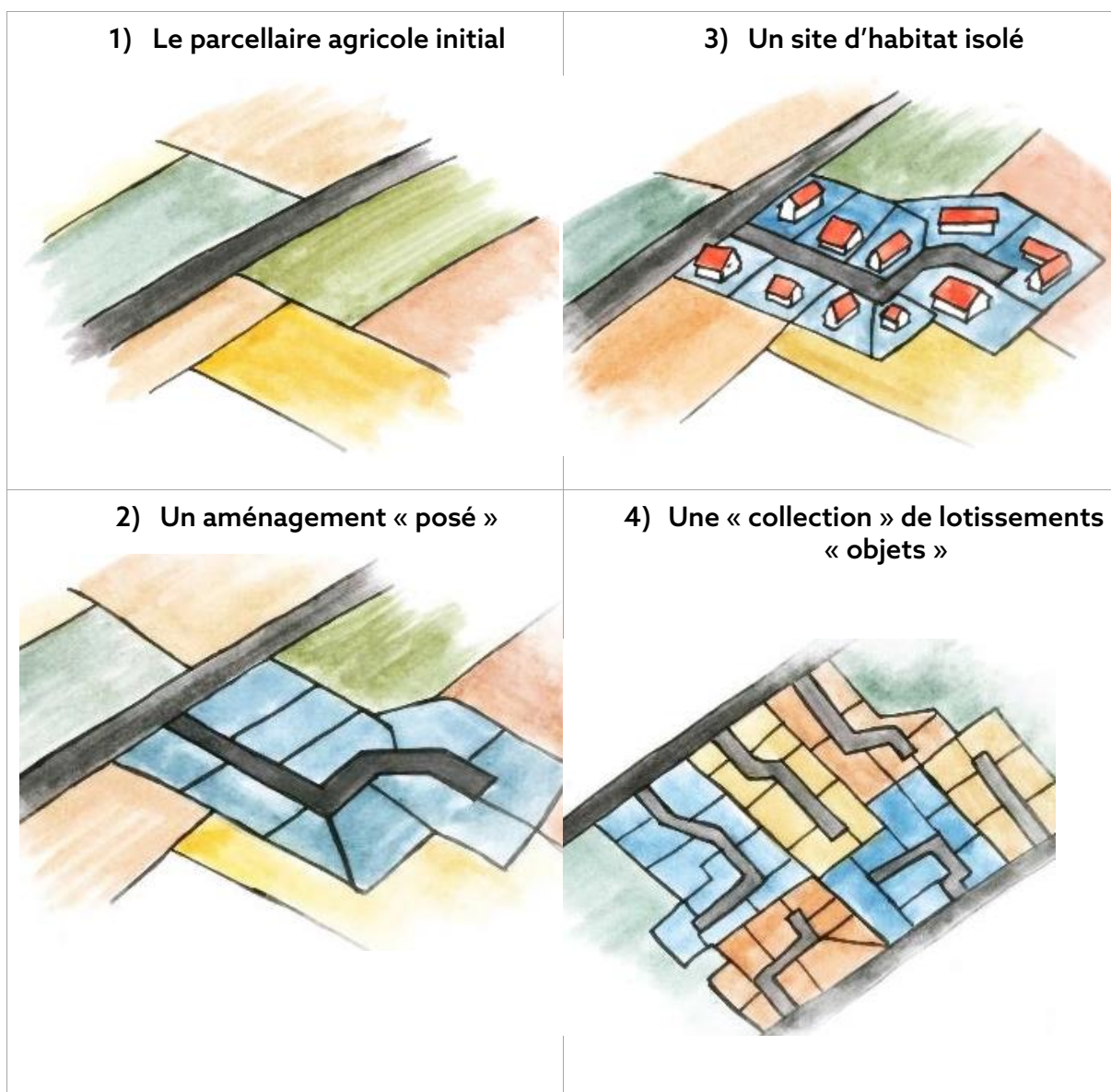
Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seules les extensions limitées de l'habitat existant et les annexes pourraient être envisagées.

Intégration de nouvelles constructions au sein du village



Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg



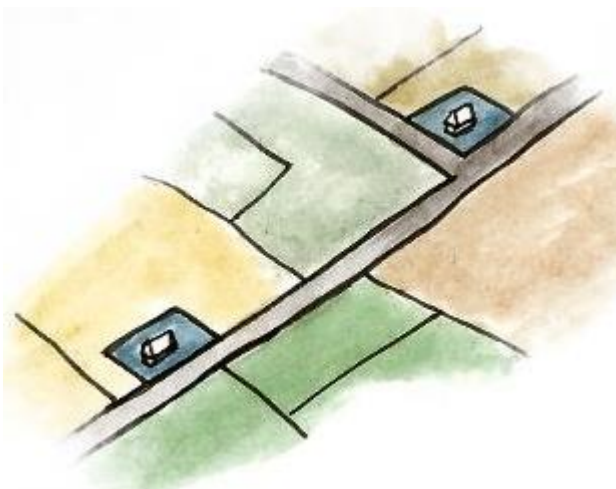


Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

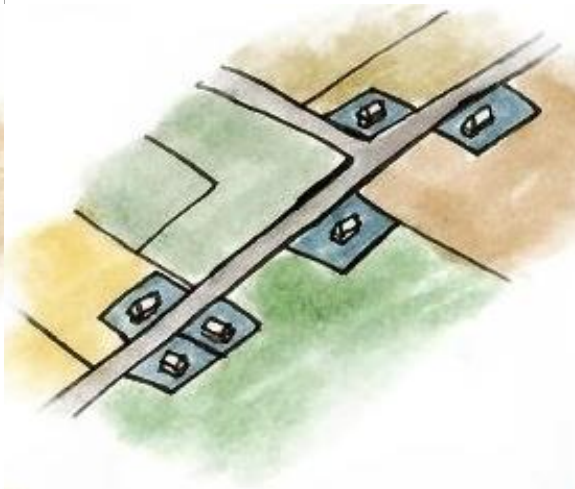
- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

limiter les constructions le long de la voirie

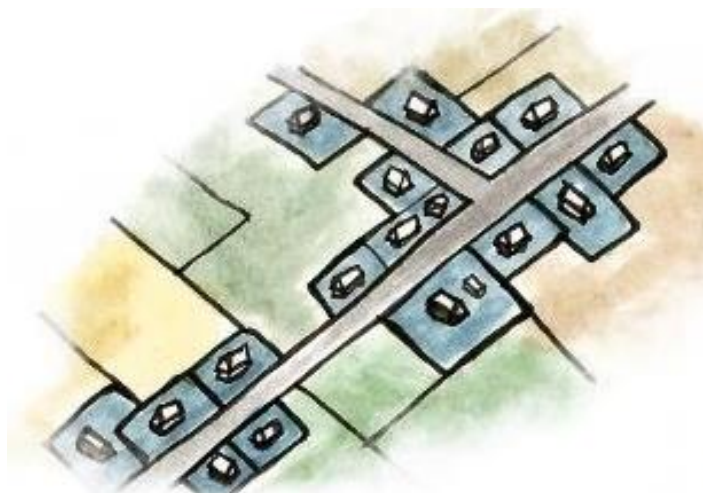
1) Le site initial agricole et de bâti isolé



2) Un mitage au « coup par coup »



3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

- Une extension sans limite.
- Une pauvreté des espaces collectifs et espaces verts.
- Une voirie sous dimensionnée et non pensée pour accueillir autant de circulation et d'ouvertures de garages.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire le long de l'axe routier), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

C. Analyse de la consommation foncière

Une réponse aux lois sur l'artificialisation des sols

Depuis la loi SRU de décembre 2000, la gestion économe des espaces est devenue un des piliers de la planification territoriale. Elle permet d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement et les objectifs de préservation. C'est la condition première d'un développement durable des territoires, tel que préconisé depuis la Loi SRU, et réaffirmé par les Lois Grenelle et ALUR. C'est ainsi que l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui fixe les objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme énonce « *une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels* ».

Selon l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit en effet :

- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050, et de réduction de 50% de l'artificialisation des sols d'ici 2030. Afin de déterminer la trajectoire de sobriété foncière pour la décennie 2021-2031, les acteurs de l'aménagement du territoire doivent mesurer la consommation d'espaces à usage naturel, agricole et forestier (dit « espace NAF ») sur la période précédente.

Plusieurs observatoires de la consommation d'espace NAF sont déjà disponibles, notamment l'ONAS (Observatoire National de l'Artificialisation des Sols). Cependant, certains de ces observatoires présentent des limites (absence de couverture département, absence de cartographie, incohérences avec les observations terrain, etc...).

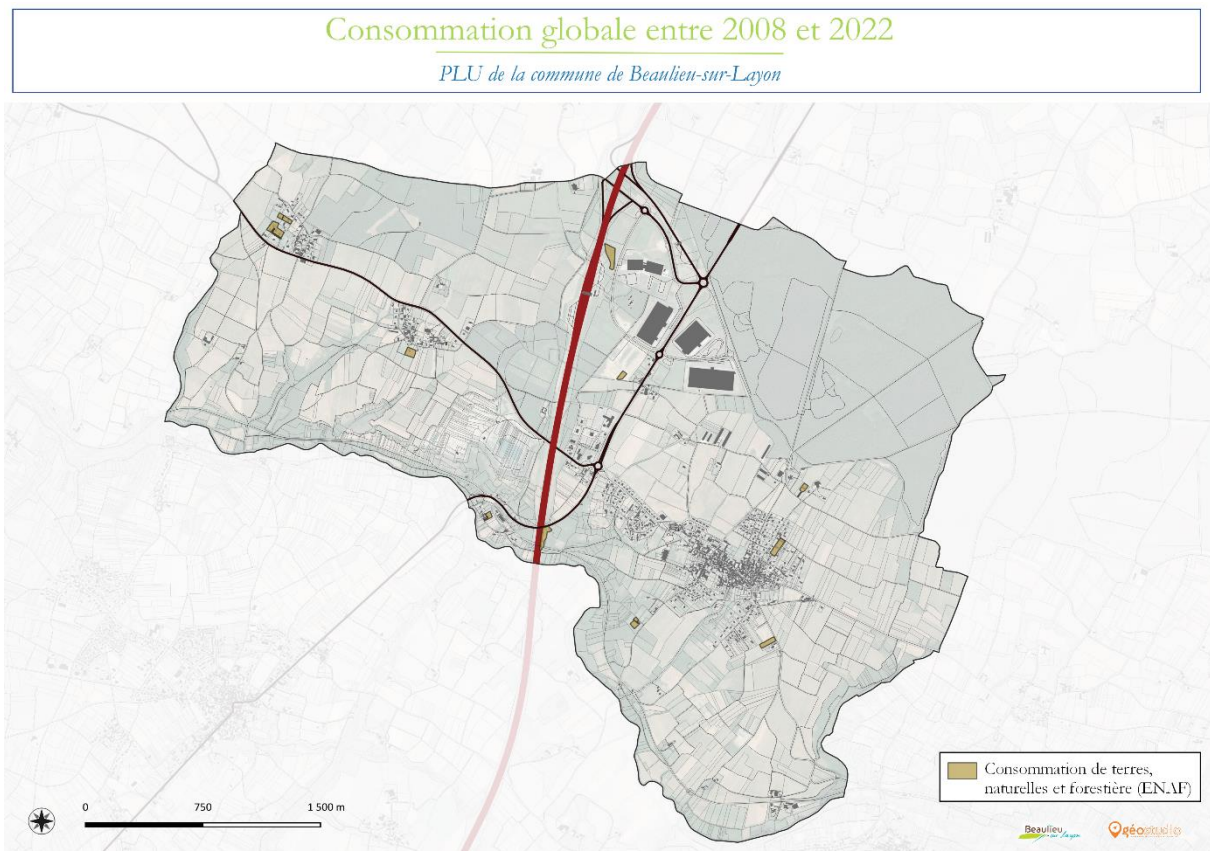
Il est cependant possible de capitaliser sur ces différentes bases de données pour créer un nouvel outil plus fiable et plus cohérent sur l'ensemble du territoire.

C'est pourquoi l'agence d'urbanisme a réalisé un diagnostic de la consommation d'espaces agricoles et naturels, en collaboration avec les ECPI, les communes, permettant l'analyse de la consommation foncière sur la commune de Beaulieu-sur-Layon permettant de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés. Cette analyse a été effectuée sur le pas de temps 2008-2022, permettant de visualiser le développement communal en extension depuis 2008. Elle est complétée par un ajustement de la part de la commune pour obtenir les résultats entre 2011 et 2021.

Analyse des surfaces consommées - Les chiffres entre 2008 et 2022

Consommation foncière globale

Au global, l'urbanisation à Beaulieu-sur-Layon a engendré une consommation de 3,79 ha entre 2008 et 2022.



Consommation globale entre 2008 et 2022

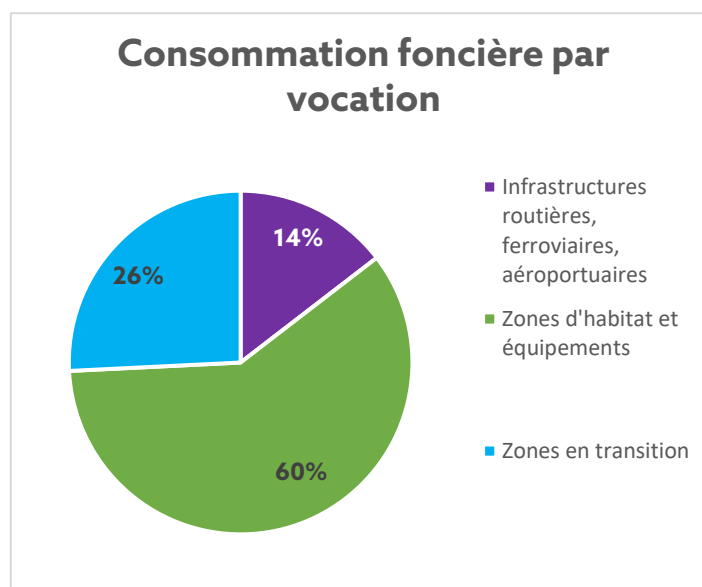
PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Consommation foncière par vocation

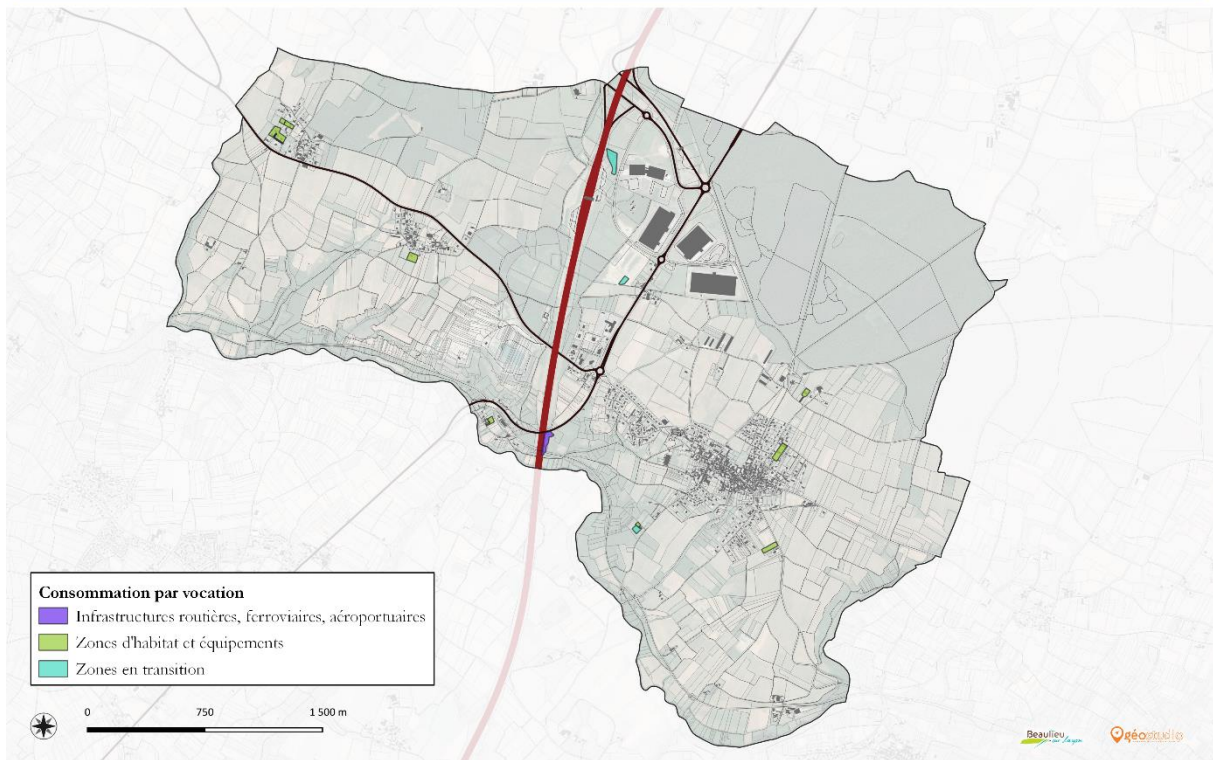
Les 3,79 ha de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières ont permis d'accroître l'offre de logements. Ces 3,79 ha de terres ont été consommés pour plusieurs vocations :

- 2,26 ha à vocation habitat et équipements,
- 0,98 ha pour les zones en transition,
- 0,55 ha pour les infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires.



Consommation par vocation entre 2008 et 2022

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



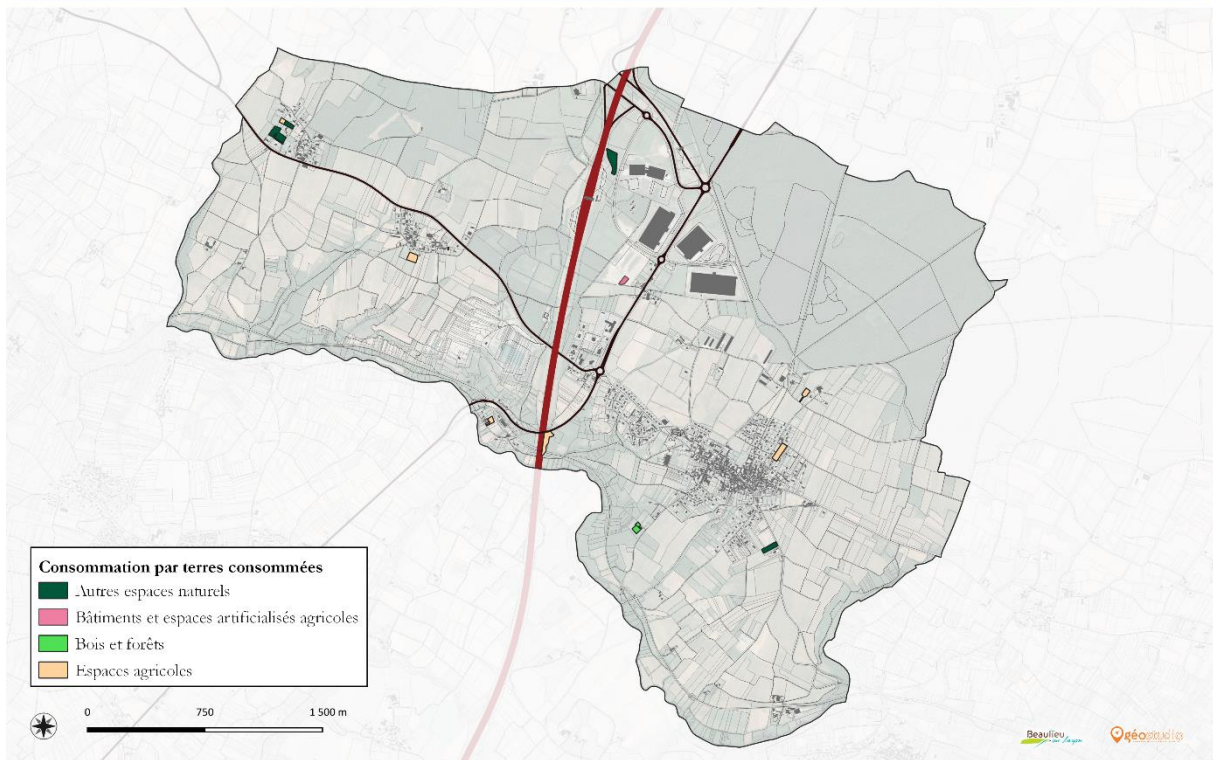
Consommation foncière par terres consommées

Parmi 3,79 ha de consommation foncière ENAF entre 2008 et 2022 dont :

- 1,68 ha de consommation de terres agricoles,
- 1,71 ha de consommation de terres naturelles,
- 0,23 ha de consommation de bois et forêts,
- 0,18 ha de consommation d'espaces agricoles déjà artificialisés.

Consommation par terres consommées entre 2008 et 2022

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Analyse des surfaces consommées – Les chiffres entre 2011 et 2021

Consommation de terres agricoles, naturelles et forestières

La consommation communale comprend toutes les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle représente **...** ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.

Le chiffre qui sera utilisé pour la suite de la procédure notamment lors de l'élaboration du projet lié à la révision du Plan Local d'Urbanisme (*Document 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables*) sera celui qui a été désigné par le Programme Local de l'Habitat soit 2,88 ha de consommation potentielle d'ENAF entre 2023 et 2035.

D. Le potentiel foncier

Pourquoi repérer le potentiel foncier ?

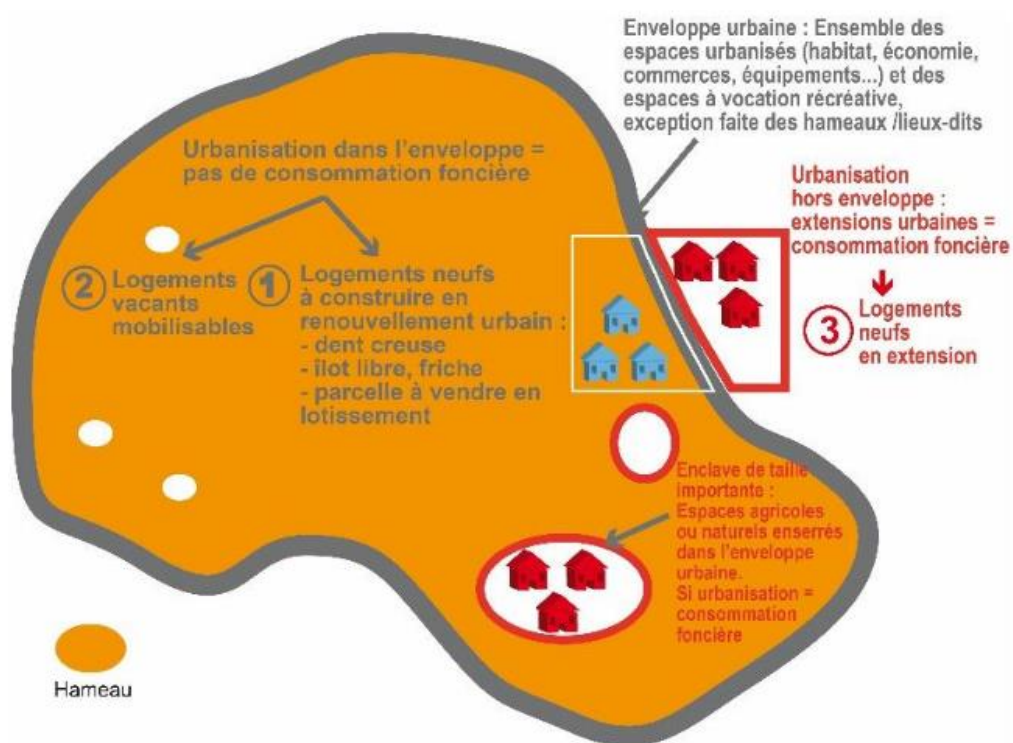
L'optimisation des espaces urbains doit être une priorité absolue, avec des objectifs minimaux de densification à mettre en œuvre et des formes plus denses. Dans le SCoT, la création de logements dans le tissu existant des bourgs et des villages (dents creuses,

renouvellement, mobilisation de la vacance) est priorisée, mais également la limitation du développement des hameaux.

Ainsi, dans le cadre du PLH, la connaissance du marché foncier et de ses potentialités ainsi que la définition d'une stratégie foncière sont essentielles pour la réalisation des objectifs de production de logements, en adéquation avec les documents d'urbanisme et de planification (PLU et SCoT).

La méthodologie d'inventaire du potentiel foncier dans la commune

Les gisements fonciers repérés sont les dents creuses, les îlots libres, friches et les parcelles à vendre dans un lotissement en cours de commercialisation.



Démarche de diagnostic foncier PLH - CCLLA

Un travail de repérage et d'échanges avec la commune a été initiée lors de la conception du PLH sur le territoire de la communauté de communes Loire Layon Aubance pour identifier les gisements fonciers et le potentiel de densification douce dans le tissu existant et dans les hameaux.

La méthodologie du PLH sur l'identification des parcelles constituant du potentiel foncier est la suivante :

Conditions

- toutes les parcelles nues supérieures à 400 m² et ou avec un bâti léger inférieur à 20 m² (retraits des ZAE, équipements loisirs/sports et des périmètres à contraintes environnementales) pour toutes les communes ;
- le recensement des gisements fonciers, de 8 centres-bourgs sur le renouvellement urbain (polarités principales et intermédiaires) et du repérage de bâtis dégradés et très dégradés dans le cadre de l'OPAH RU, pour uniquement les communes concernés et/ou ayant fait l'objet d'investigation.

Le potentiel foncier au sein de la commune de Beaulieu-sur-Layon

Le potentiel foncier recensé sur le territoire de la communauté de communes

La CC LLA a engagé un travail de repérage de ce potentiel foncier.

Au total, 130 gisements fonciers ont été identifiés et potentiellement mobilisables durant le temps du PLH.

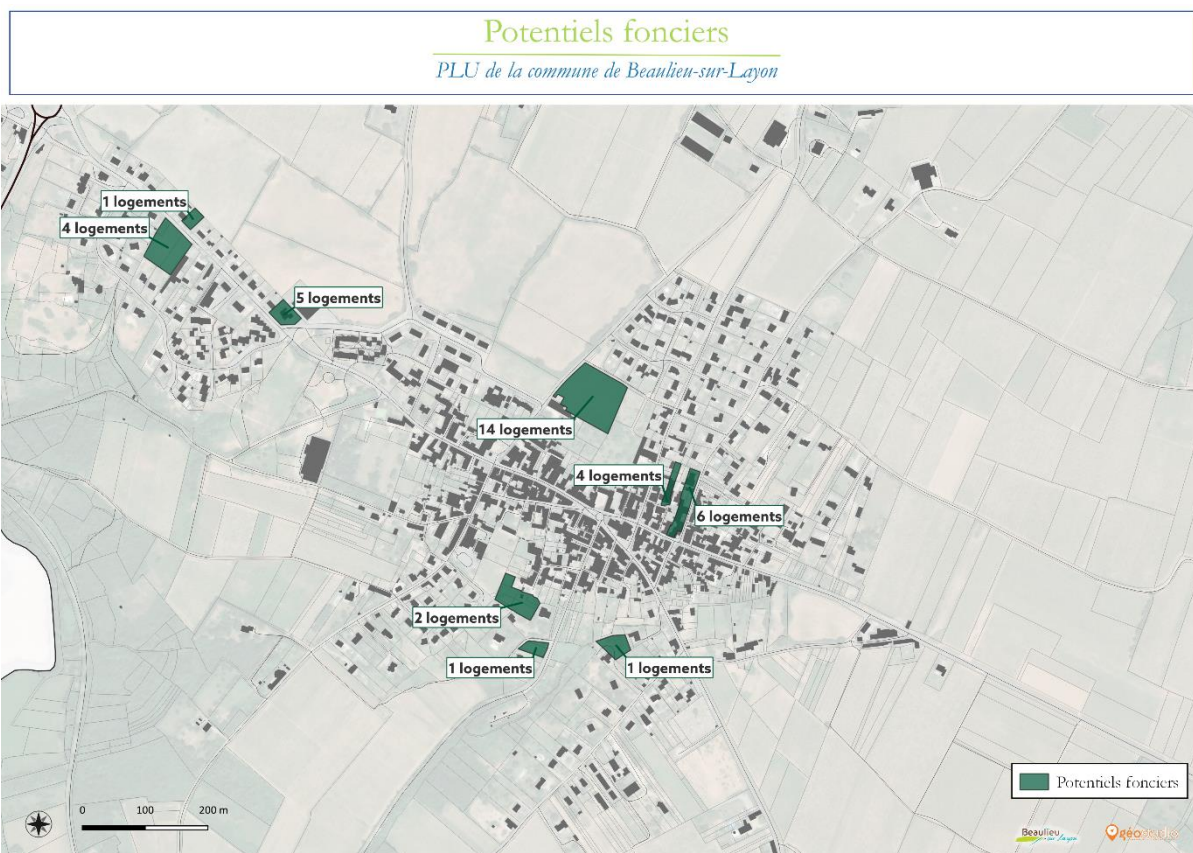
Niveaux de polarité	Gisements fonciers à court terme dans les espaces urbanisés (en ha)	Estimation du nombre de logements potentiels en l'état des connaissances actuelles des projets
Polarités SCoT	12,4	382
Polarités intermédiaires	5,1	150
Communes constituées	6,6	169
Autres communes	17,1	331
CC LLA	41,2	1 032

Recensement du potentiel foncier PLH - CCLLA

Le foncier n'est pas toujours maîtrisé par la collectivité (certains appartenant à la commune ou à un ou plusieurs propriétaire(s) privé(s), d'autres portés par ALTER...). La faisabilité opérationnelle de ces gisements est très différente d'un site à l'autre (avec parfois des opérations à vocation mixte équipement et logements ou activité commerciale et logements).

La programmation résidentielle sera variable en fonction de la dureté foncière et de la faisabilité technique et opérationnelle.

En 2023, il est recensé 38 logements possibles en densification à Beaulieu-sur-Layon.



Au total, sur la commune de Beaulieu-sur-Layon, le potentiel de densification est d'environ 38 logements.

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Un tissu bâti regroupé dans les campagnes avec la présence de grands hameaux.
- Une évolution marquée des formes urbaines depuis 1500.
- Un tissu bâti résidentiel récent qui s'est développé sous la forme d'opération d'ensemble et de coup par coup.
- Une pression foncière soulignée par une consommation foncière notable et optimisée.
- Des possibilités de densification de l'enveloppe urbaine.

LES GRANDS ENJEUX

- Conforter la morphologie et les formes urbaines actuellement en place :
 - ⇒ Renforcer le rôle de centre-bourg
- Favoriser la densification du centre et des espaces agglomérés en définissant lorsque cela s'avère nécessaire des principes d'aménagement
- Conserver une harmonie entre les constructions actuelles et futures
- En lien avec l'objectif de la loi Climat et Résilience, optimiser la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières dans les années à venir

2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

A. Le poids démographique de Beaulieu-sur-Layon au sein de la CC Loire Layon Aubance

En 2021, la Communauté de Communes Loire Layon Aubance regroupe 56 823 habitants.

Beaulieu-sur-Layon accueille 1 353 habitants en 2021 (INSEE), ce qui représente 2,3 % de la population de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, ce qui place la commune en 15^{ème} position, la première place étant pour Brissac-Loire-Aubance avec 10 895 habitants soit 19,2% de la population de la CC LLA.

Par rapport à 2010, la situation est assez différente, la commune de

Commune	2021		2010	
	Nbre d'habitants	% de la CC	Nbre d'habitants	% de la CC
Aubigné-sur-Layon	357	0,6%	359	0,7%
Beaulieu-sur-Layon	1 353	2,3%	1 449	2,7%
Blaison-Saint-Sulpice	1 302	2,3%	1 275	2,4%
Brissac-Loire-Aubance	10 895	19,2%	10 449	19,3%
Chalonnnes-sur-Loire	6 519	11,5%	6 492	12,0%
Champocé-sur-Loire	1 846	3,2%	1 792	3,3%
Chaufonds-sur-Layon	934	1,6%	957	1,8%
Terranjou	3 918	6,9%	3 537	6,5%
Denée	1 427	2,5%	1 403	2,6%
Les Garennes-sur-Loire	4 631	8,1%	4 243	7,8%
Mozé-sur-Louet	2 040	3,6%	2 063	3,8%
La Possonnière	2 456	4,3%	2 342	4,3%
Rochefort-sur-Loire	2 308	4,1%	2 232	4,1%
Saint-Georges-sur-Loire	3 718	6,5%	3 335	6,2%
Saint-Germain-des-Prés	1 405	2,5%	1 364	2,5%
Saint-Jean-de-la-Croix	223	0,4%	239	0,4%
Val-du-Layon	3 464	6,1%	3 084	5,7%
Saint-Melaine-sur-Aubance	2 201	3,9%	2 100	3,9%
Bellevigne-en-Layon	5 826	10,3%	5 495	10,1%
TOTAL	56 823		54 210	

Beaulieu-sur-Layon comprenait 2,7% de la population de la CCLLA en 2010 et 2,3% en 2021 ce qui signifie deux tendances :

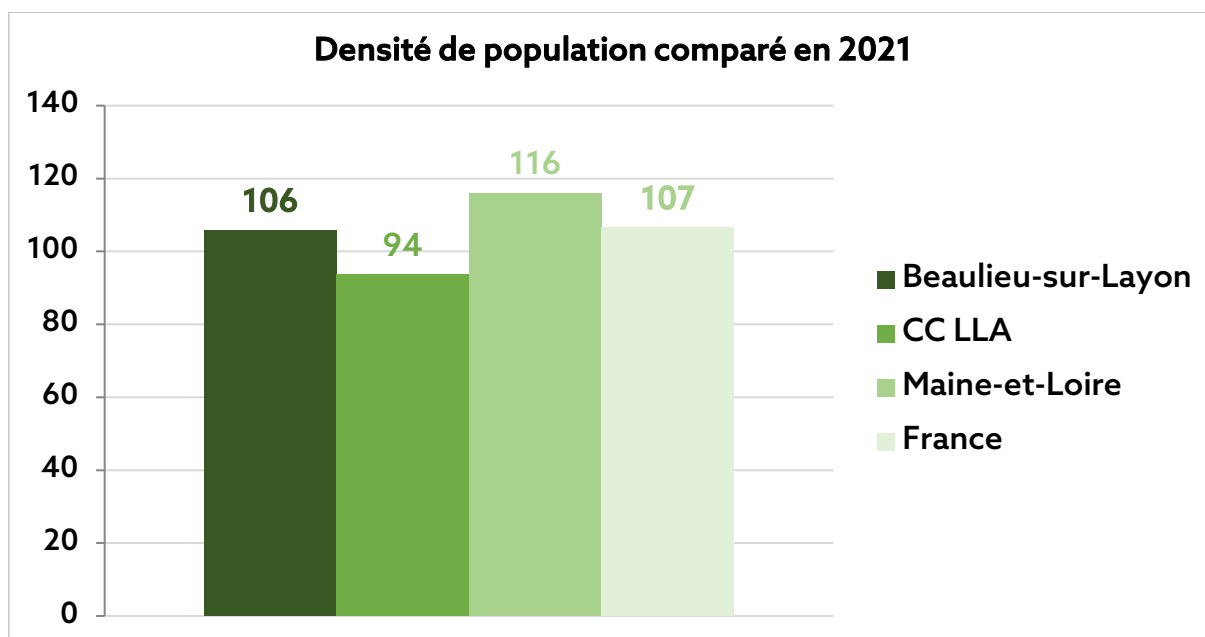
- La population n'accroît pas de la même façon que la dynamique de la CC LLA.
- L'évolution de la population de Beaulieu-sur-Layon montre une déprise démographique, un territoire qui ne connaît pas de nouveaux habitants.

B. Evolution de la population

Densité de population

En 2021, la population de Beaulieu-sur-Layon s'établissait à 1 353 habitants. La superficie étant d'environ 12 km², la densité était donc de 106 habitants par km². En comparaison, la densité est supérieure à la densité au niveau de la CC LLA avec 94 habitants/km² et de la

France avec 107 habitants/km², mais reste inférieure à 116 habitants/km², chiffre moyen pour le Maine-et-Loire.



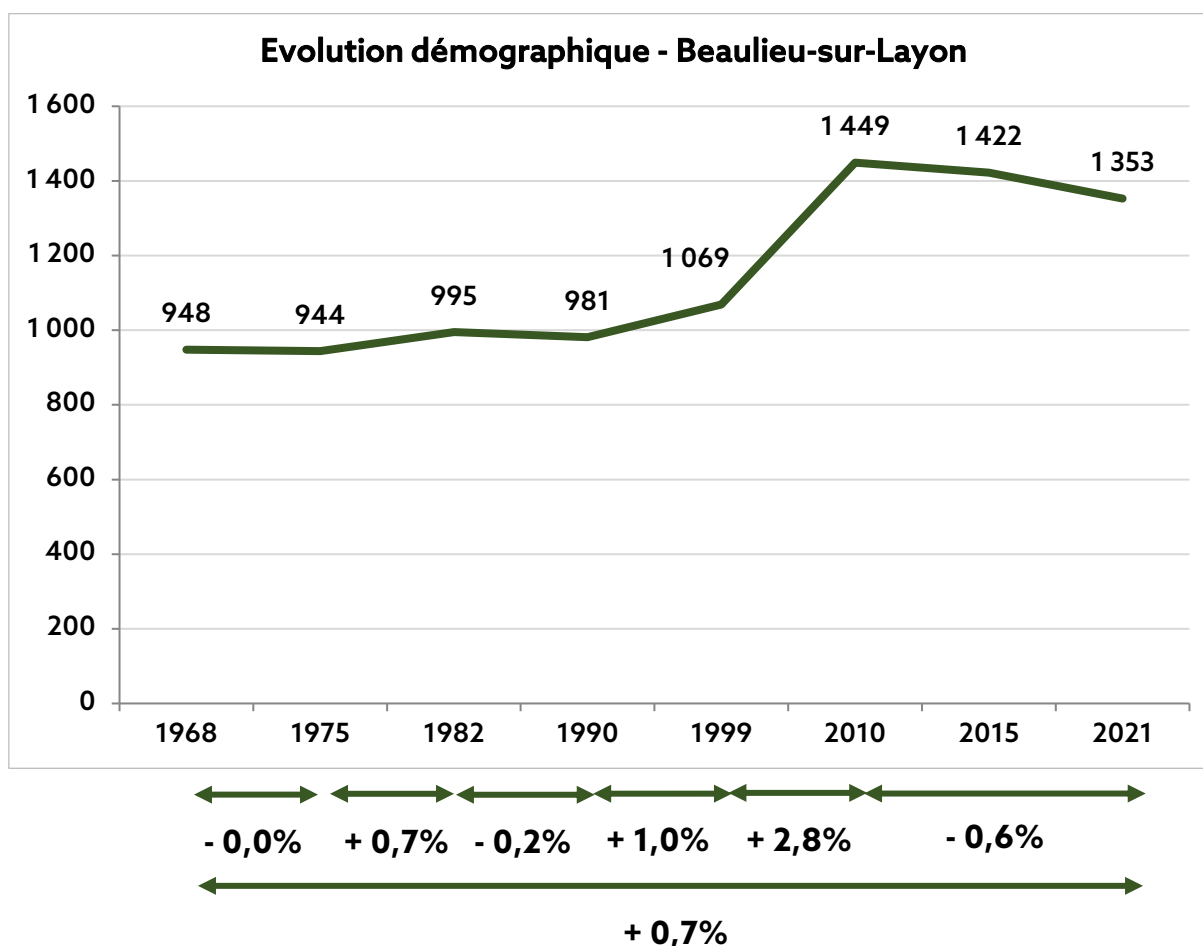
Une décroissance de la population

L'évolution démographique de Beaulieu-sur-Layon

Si l'on compare la dynamique de population entre 1968 et 2021, la population de Beaulieu-sur-Layon est en augmentation, comptant tout d'abord 948 habitants en 1968 et a atteint 1 353 en 2021. La population a augmenté de manière significative en une cinquantaine d'années, elle a été multipliée par 1,4. Cependant, la commune n'a pas connu une évolution constante depuis 1968. Elle a tout d'abord connu une légère augmentation de sa population jusqu'en 1990, comprenant plusieurs baisses de sa population (1968-1975, 1982-1990), puis a vu sa population augmenter fortement jusqu'en 2010. Cette dernière hausse de la population s'explique par la situation géographique stratégique de Beaulieu-sur-Layon, qui allie proximité des commodités et aménités proposées par Angers et un environnement agréable et naturel ainsi qu'un aspect touristique et patrimonial en complémentarité d'une offre en équipements et en commerces pour l'installation de ménages.

Toutefois, depuis 2010, la commune connaît depuis tout récemment une baisse de la population, marqué par un nombre plus important de personnes qui quittent la commune n'étant pas compensé par des naissances supérieures au décès.

On peut noter que la commune n'a jamais connu de baisse de sa population liée au solde naturel.



Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

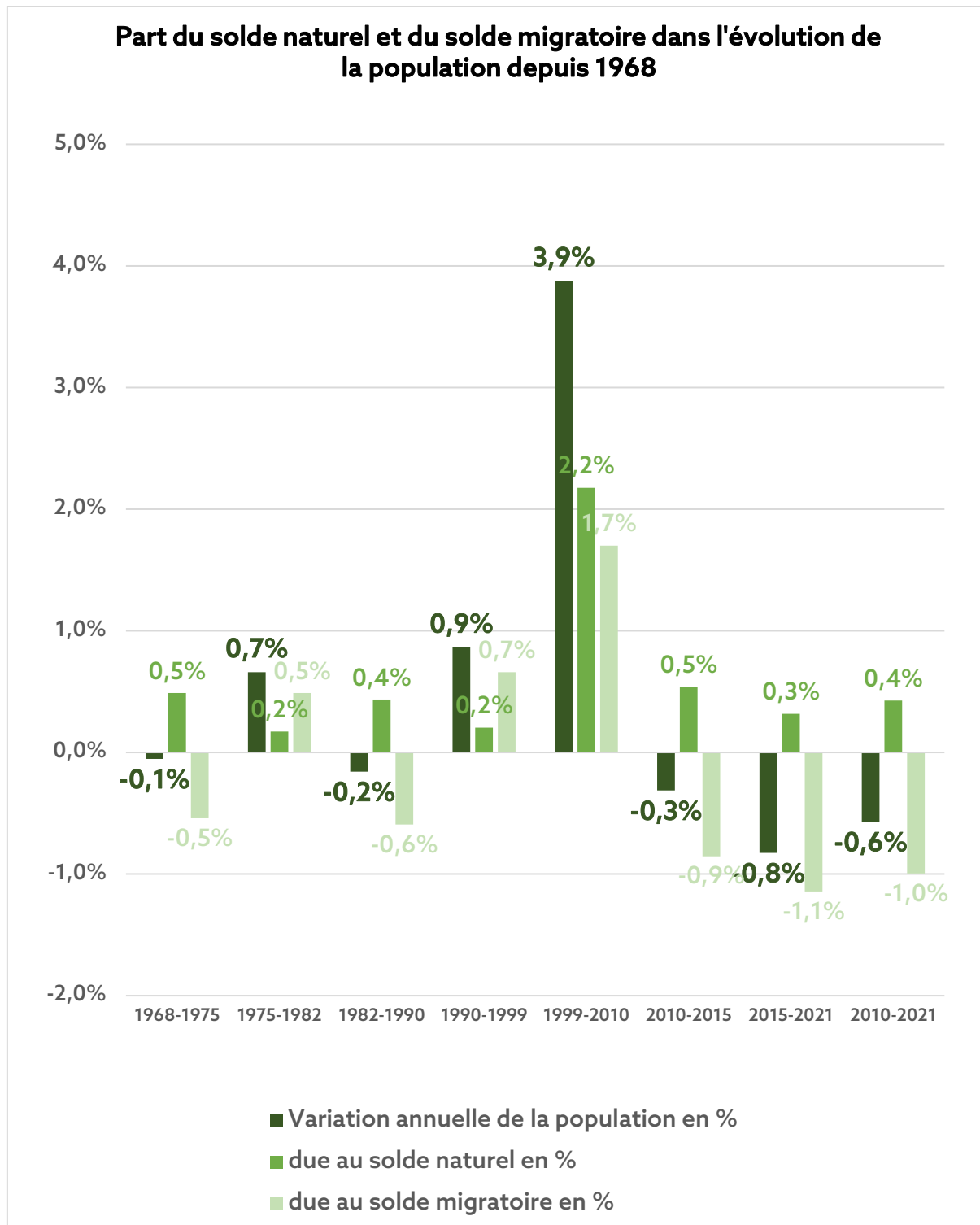
Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

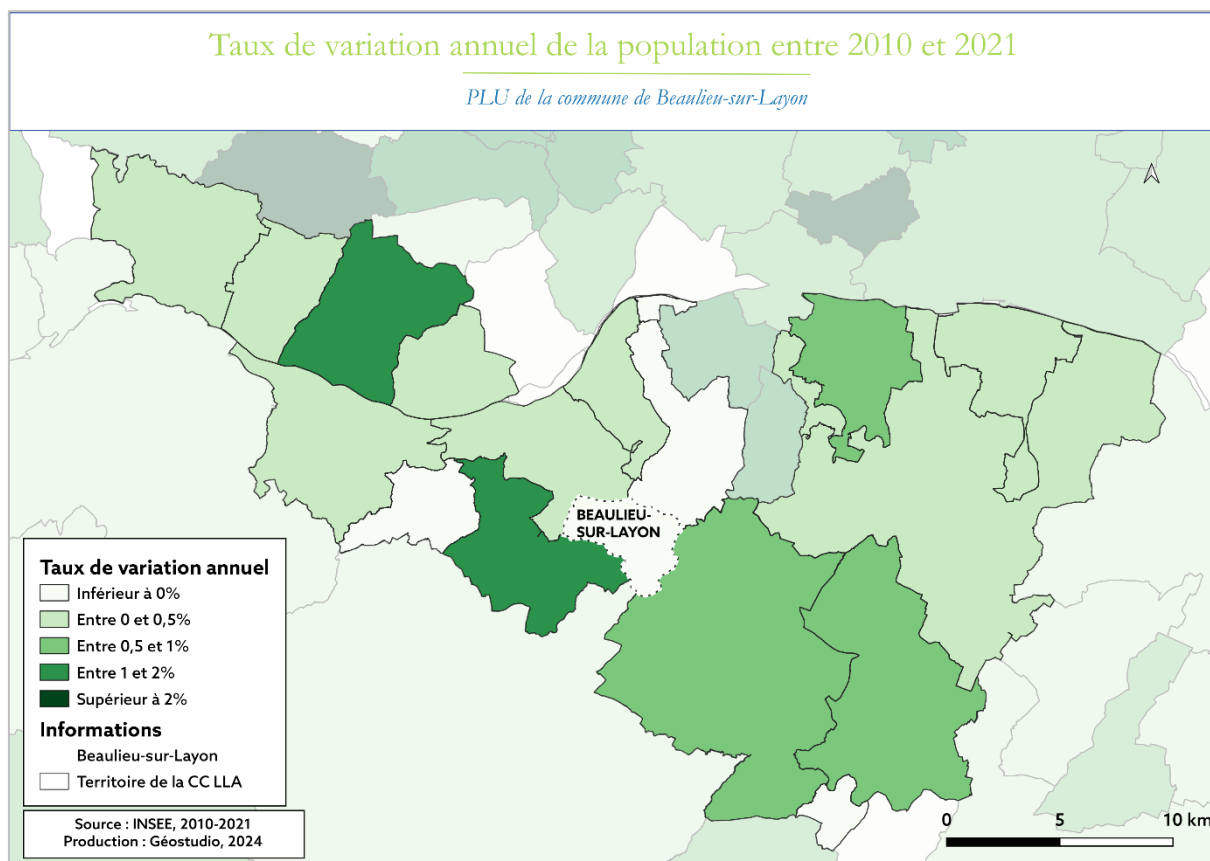
Plusieurs tendances démographiques sont observables :

- De 1968 à 1975, la population de Beaulieu-sur-Layon a connu une stagnation voire une légère baisse perdant seulement 4 habitants essentiellement dû au solde naturel positif venant compenser le solde naturel négatif.
- De 1975 à 1982, la population de Beaulieu-sur-Layon a connu une hausse, essentiellement due au solde migratoire. On recensait 944 habitants en 1975 puis 995 en 1982, soit 51 habitants en plus (+0,7%).
- De 1982 à 1990, la commune connaît de nouveau une tendance démographique à la baisse, plus forte que le pas de temps de 1968 à 1975 (-0,2%), essentiellement dûe à un solde migratoire négatif n'ayant pas pu être compensé par un solde naturel malgré tout positif.
- De 1990 à 2010, la commune connaît une évolution démographique positive majeure par rapport au dernier pas de temps, avec une population passant de 981 habitants à 1 449 (+468 habitants en 20 ans). Sur la première période de 1990 à 1999, la commune enregistre une augmentation avec une variation annuelle moyenne de +1,0%. Sur la seconde période de 1999 à 2010, la commune enregistre une augmentation avec une variation annuelle moyenne de +2,8%. Sur ces deux périodes, la commune a connu un solde migratoire et un solde naturel positif. Bénéficiant de l'avènement de l'habitat

pavillonnaire, Beaulieu-sur-Layon a su proposer dans cette période-là une offre convenant à des ménages souhaitant s'installer dans une maison pavillonnaire.

- Enfin, depuis 2010, la population de Beaulieu-sur-Layon connaît une baisse marquée de sa population. En 2010, l'effectif des individus était de 1 449 contre 1 353 en 2021, soit une variation annuelle moyenne de -0,6% et correspond à une baisse de la population de 96 habitants sur cette période-là s'expliquant par un solde migratoire négatif accompagné d'un solde naturel positif ne compensant pas le solde migratoire. Cela montre la difficulté de la commune à accueillir et conserver de nouveaux habitants sur cette période-là.



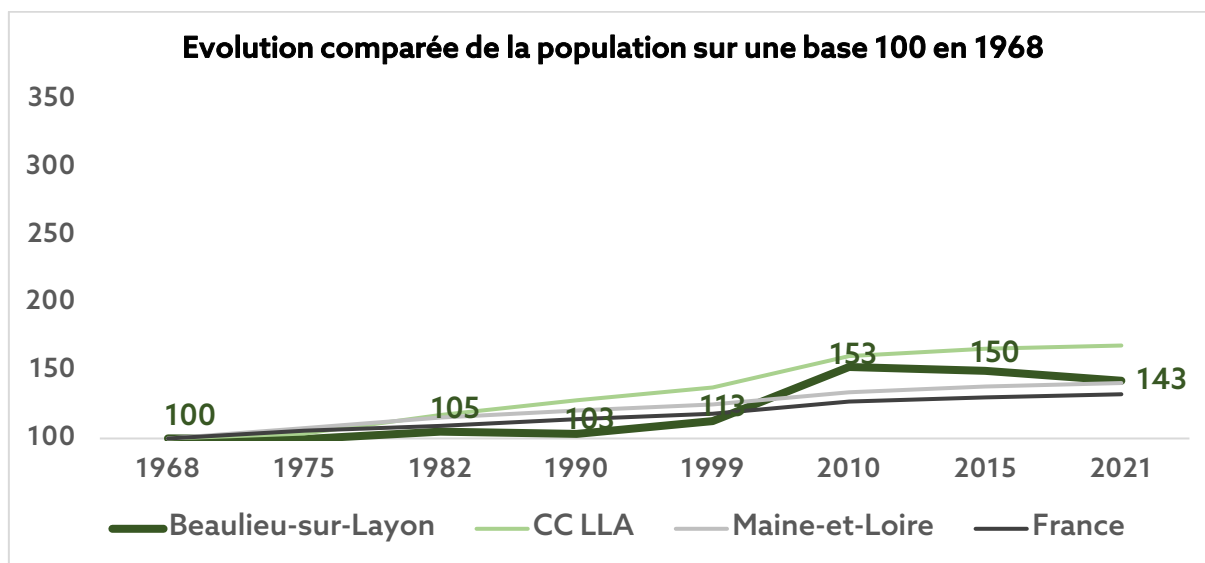


Evolution moyenne de la population sur la période 2010 - 2021	
Beaulieu-sur-Layon	- 0,60 %
CC Loire-Layon-Aubance	+ 0,41 %
Maine-et-Loire	+ 0,45 %
France	+ 0,39 %

En comparaison, les variations enregistrées sur la même période (2010-2021) sont inférieures à l'échelle de CC LLA (+0,41%/an) et à celle de la France (+0,39%/an), mais moins élevés à celle du département de Maine-et-Loire (+0,45%) par rapport à la commune de Beaulieu-sur-Layon qui enregistre une croissance supérieure à -0,6%/an entre 2010 et 2021.

Si l'on compare les territoires, en considérant l'année 1968 en base 100, toutes les échelles de comparaison ont connu des évolutions positives qui suivent une dynamique de stagnation, mais les échelles de comparaison notamment le département de la Maine-et-Loire et la France qui connaissent une tendance moindre par rapport à Beaulieu-sur-Layon et CCLLA.

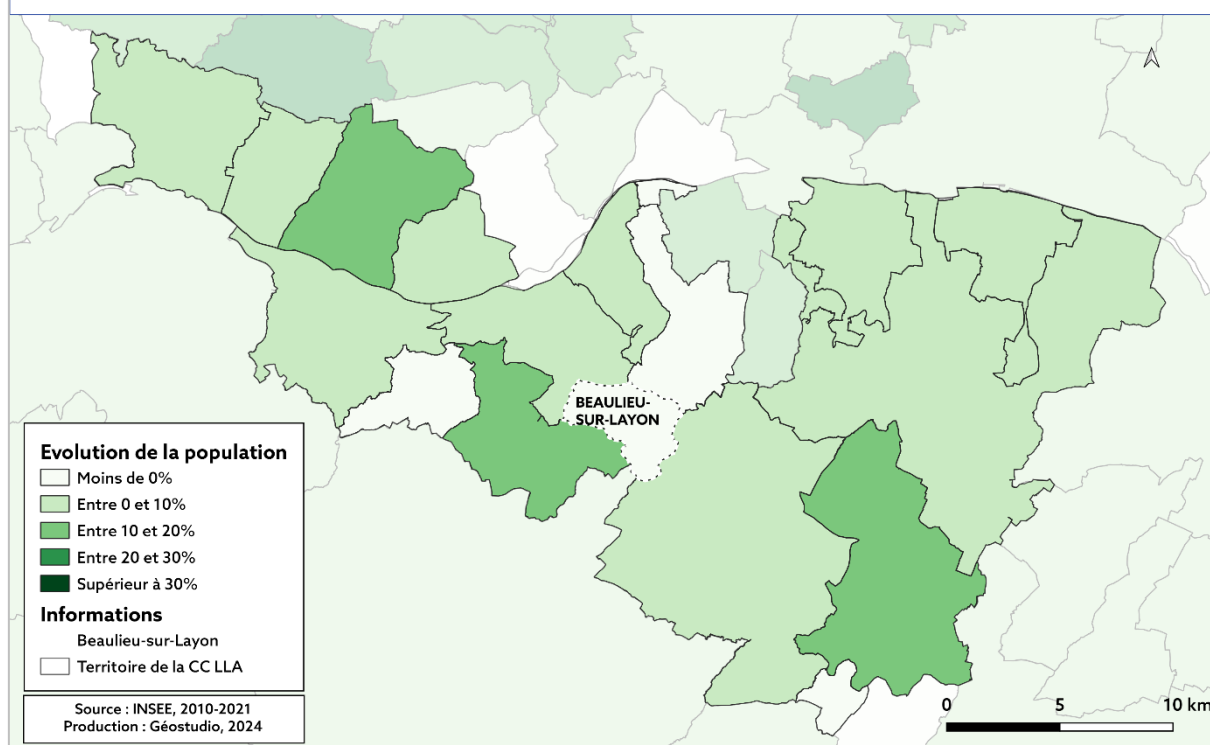
Cette comparaison démontre une attractivité certaine et un dynamisme de la commune de Beaulieu-sur-Layon depuis 1968. La communauté de communes Loire Layon Aubance a, au même titre que la commune de Beaulieu-sur-Layon, connu une poussée démographique durant l'avènement du pavillonnaire entre 1999 et 2010. Elle reste aujourd'hui légèrement au-dessus de la commune du Beaulieu-sur-Layon.



Sur la partie précédente, le taux de variation représentait un taux de variation annuel moyen entre deux dates. Pour la prochaine partie, le chiffre utilisée sera celui du taux de variation entre les deux chiffres des différentes dates (2010 et 2021).

Evolution de la population entre 2010 et 2021

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon

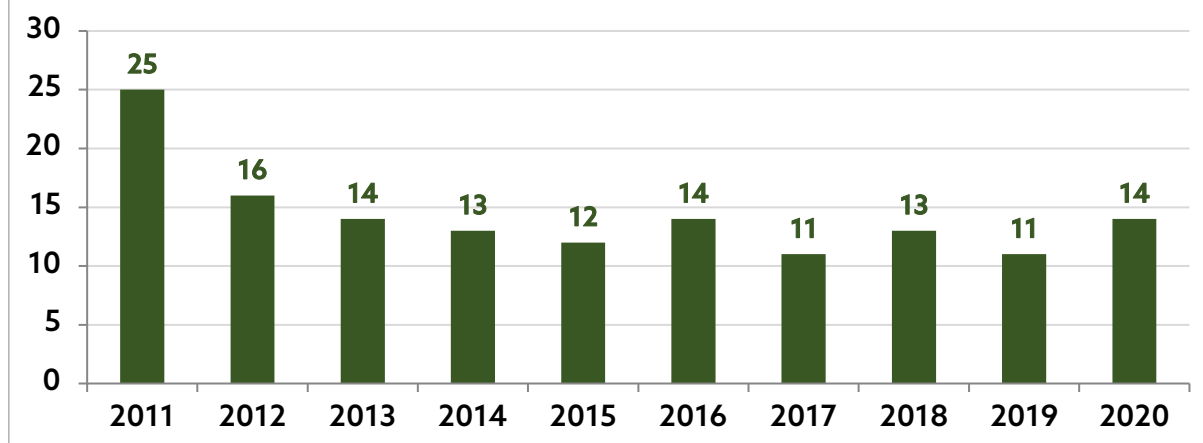


Enfin, lorsque l'on compare les évolutions démographiques des communes de la communauté de communes sur la période 2010-2021, Beaulieu-sur-Layon présente une évolution négative, contrairement à une majorité des communes de la CC LLA. Nous remarquons qu'également les communes au centre de l'intercommunalité (Chaufonds-sur-Layon et Mozé-sur-Louet) enregistrent des évolutions négatives. Beaulieu-sur-Layon fait, par conséquent, partie des communes connaissant une évolution négative de sa population (inférieure à 0%).

Le solde naturel : naissances et décès

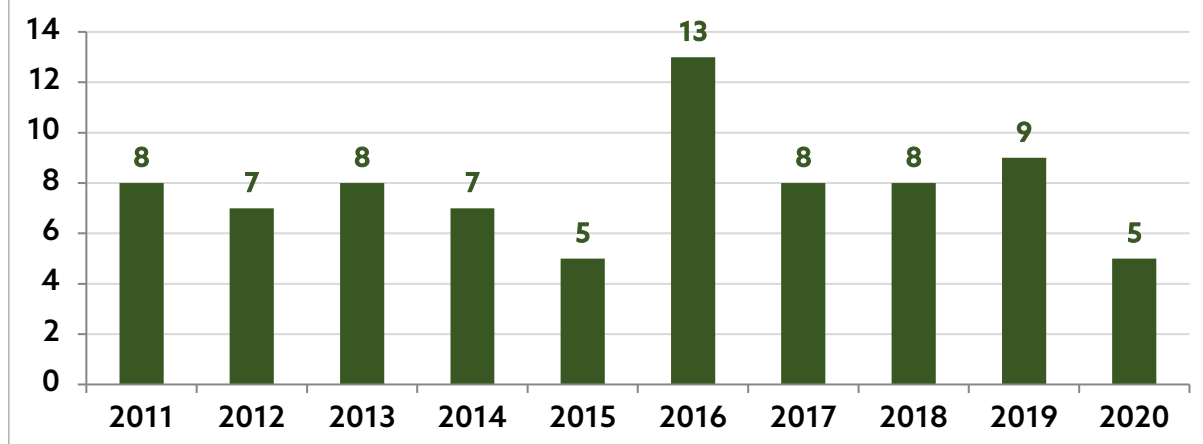
En 2020, 14 naissances ont été enregistrées à Beaulieu-sur-Layon. Entre les années 2011 et 2020, la moyenne est de 14 naissances. Sur cette même période, la moyenne par commune de la CCLLA est de 32 naissances, 52 naissances par commune de la Loire-Atlantique et 22 naissances en moyenne par commune en France.

Nombre de naissances annuelles entre 2011 et 2020 à Beaulieu-sur-Layon

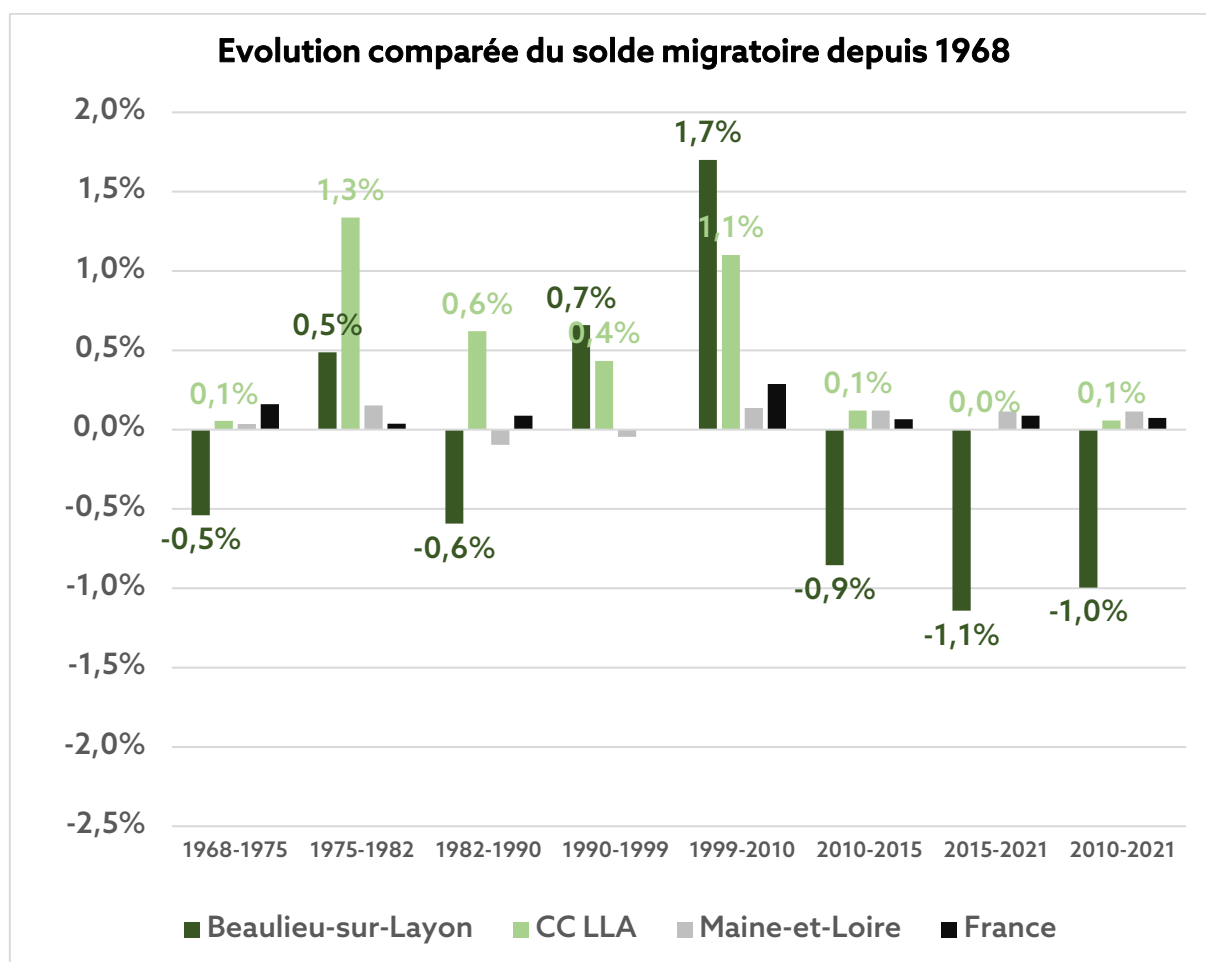


Le nombre de décès enregistrés à Beaulieu-sur-Layon est de 5 en 2020, la moyenne sur la commune entre 2011 et 2020 est de 8 décès par an. Sur le territoire de la CCLLA, 23 décès ont été enregistrés en moyenne par commune, 38 pour les communes du département et 17 en France.

Nombre de décès annuels entre 2011 et 2020 à Beaulieu-sur-Layon



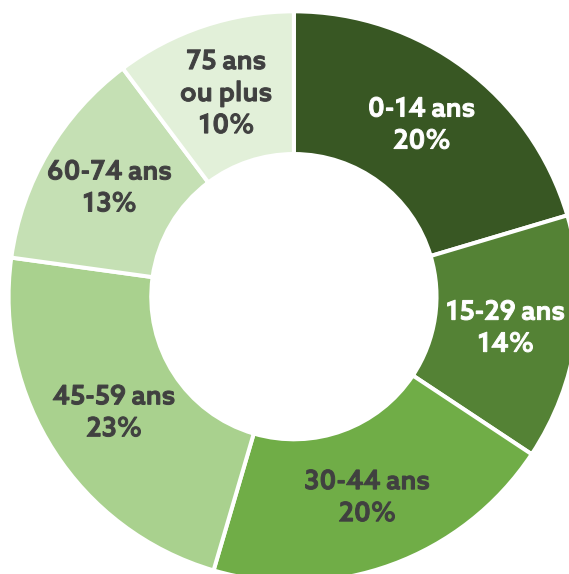
Entre 1968 et 1975, le solde migratoire de Beaulieu-sur-Layon a évolué de manière négative (-0,5%). Entre 1975 et 1982, contrairement au dernier pas de temps, le solde migratoire de Beaulieu-sur-Layon a évolué de manière positive (+0,5%). De 1982 à 1990, le solde migratoire a de nouveau connu une évolution négative tout en restant autour d'une évolution de +0,6%. Entre 1990 et 1999, le solde migratoire a été de nouveau positif (+0,7%) avec une confirmation de 1999 à 2010 avec un pic de migration de 1,7%. Cela signifie que, depuis 1990, les installations dans la commune sont plus nombreuses que les départs. Un solde migratoire positif est souvent lié à une attractivité élevée. En comparaison, la CC LLA a connu une poussée démographique avant les années 90 avant de stagner depuis 2010. La France et le Maine-et-Loire ont, quant à eux, une stagnation de la dynamique migratoire sur leurs territoires (entre 0 et 0,1%). Depuis 2010, la commune de Beaulieu-sur-Layon connaît une évolution négative avec une évolution tournant autour de -1,0% restant inférieure à toutes les autres échelles de comparaison. Cela signifie que depuis 2010, la commune n'est plus en capacité d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire ne compensant pas les départs.



Âge de la population

La répartition de la population de Beaulieu-sur-Layon par âge est assez équilibrée.

Répartition de la population par tranches d'âge en 2021

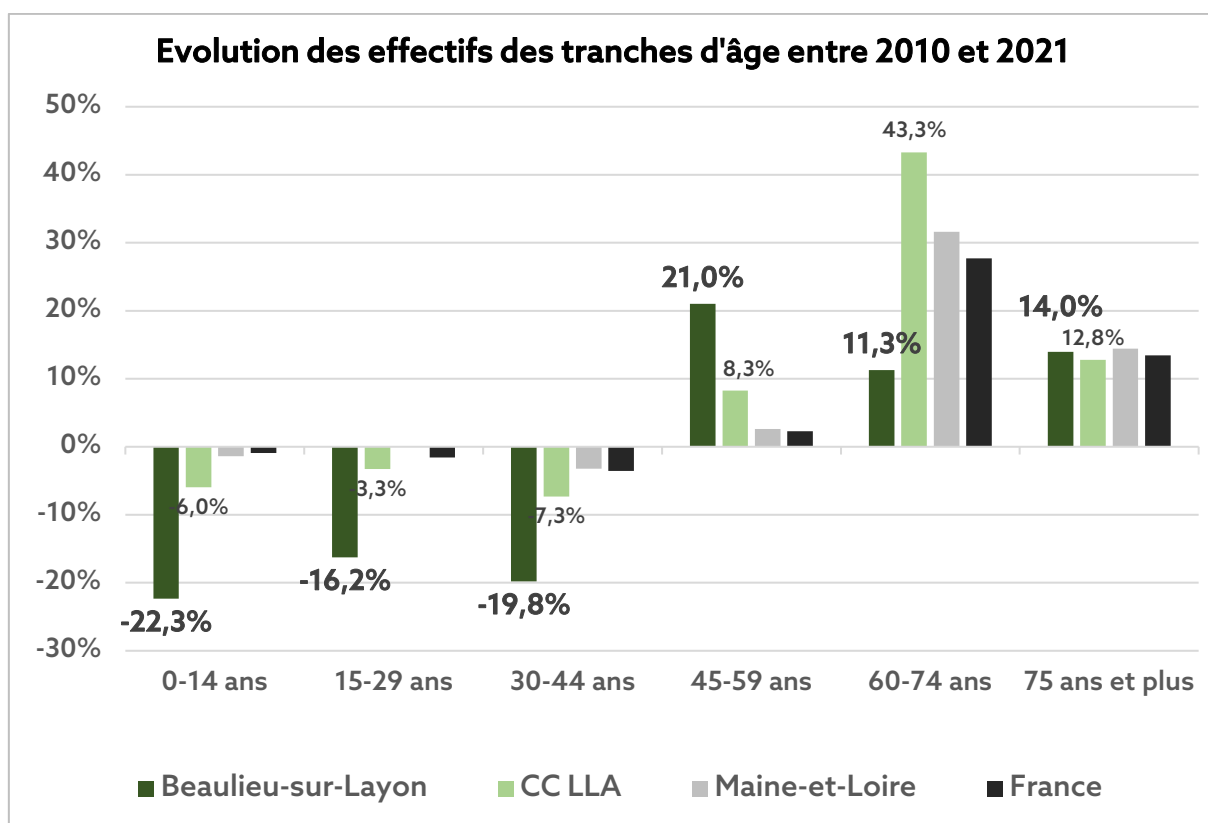


- Les moins de 14 ans représentent 20% de la population soit un habitant sur cinq, ce qui est aussi élevé que les données de la CC LLA (20%) et plus élevé que la moyenne départementale (18%) et qu'à l'échelle de la France métropolitaine (18%).
- Les 15 à 29 ans sont moins représentés sur la commune (14%), et également aussi représenté qu'à l'échelle de la CC LLA (14%), mais moins qu'en France (17%) ou sur le département qui compte autant de moins de 14 ans que de 15-29 ans (18%).
- Les 30 à 44 ans constituent quant à eux 20% de la population de Beaulieu-sur-Layon, ce qui est supérieur à la CC LLA (19%), à la France (19%) et au Maine-et-Loire (18%).
- Les 45 à 59 ans représentent 23%, taux supérieur à toutes les échelles de comparaison (21% pour la CC LLA, 19% pour le Maine-et-Loire, et 20% pour la France).
- Les 60 à 74 ans représentent 13%, ils sont moins représentés à l'échelle de la CC LLA (17%), à l'échelle du département (17%) et à l'échelle de la France métropolitaine (17%).
- Enfin, un habitant sur dix a plus de 75 ans (10%) sur la commune, une part supérieure à celles constatée à la CC LLA (9%), et égale au département (10%) et à la France métropolitaine (10%).

Lorsque l'on compare la répartition actuelle de la population (2021) à celle enregistrée en 2010, plusieurs phénomènes sont constatés. On assiste tout d'abord à un vieillissement de la population sur la commune, avec la hausse des trois dernières catégories d'âge. Les plus de 60 ans représentent 23% des habitants de Beaulieu-sur-Layon en 2021, soit moins d'un habitant sur 4 contre 19% en 2010. De manière plus détaillée, les personnes de 60 à 74 ans

ont augmenté (+17 personnes soit une croissance de 11,3%). La croissance de cette tranche d'âge est semblable aux classes plus âgées avec une hausse de 17 personnes (soit +14,0%) chez les personnes de plus de 75 ans. Ce constat de vieillissement (augmentation des plus de 60 ans) est comparable à la situation générale observée à la CC LLA, dans le Maine-et-Loire et également à l'échelle de la France métropolitaine, où le vieillissement de la population est majoritaire, résultante du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie. Par conséquent, un vieillissement de la population est bien constaté au sein de la commune. Ce phénomène est à prendre en compte dans la révision d'un PLU, notamment en matière de production de logements, d'offre de services et d'équipements de santé, de mobilités et de déplacements.

Sur cette même période (2010-2021), on constate une baisse dans les catégories 0-14 ans (-22,3%), 15-29 ans (-16,2%) et 30-44 ans (-19,8%). Certaines classes d'âge concernées par une augmentation marquée représente une caractéristique de la commune car par exemple l'augmentation dans la catégorie 60-74 ans n'est pas représentative de ce qu'il se passe sur le territoire de la CC LLA (+43,3%) ou en France en général (+27,7%). Cependant, sur Beaulieu-sur-Layon, au contraire, la classe des 45-59 ans est en hausse majeure (+21,0%) montrant un vieillissement tardif de la population, contrairement à l'échelle de la CCLLA où la hausse n'est que de 8,3%. Les classes plus âgées connaissent donc une augmentation montrant un réel vieillissement de la population sur le territoire, comparable à la situation de l'intercommunalité. Il est à souligner que la France ainsi que le département de Maine-et-Loire connaissent les mêmes évolutions que celles de la CC LLA entre 2010 et 2021.



Un autre indicateur permet d'analyser la répartition de la population par tranche d'âge.

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, s'il est supérieur à 1, cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux.

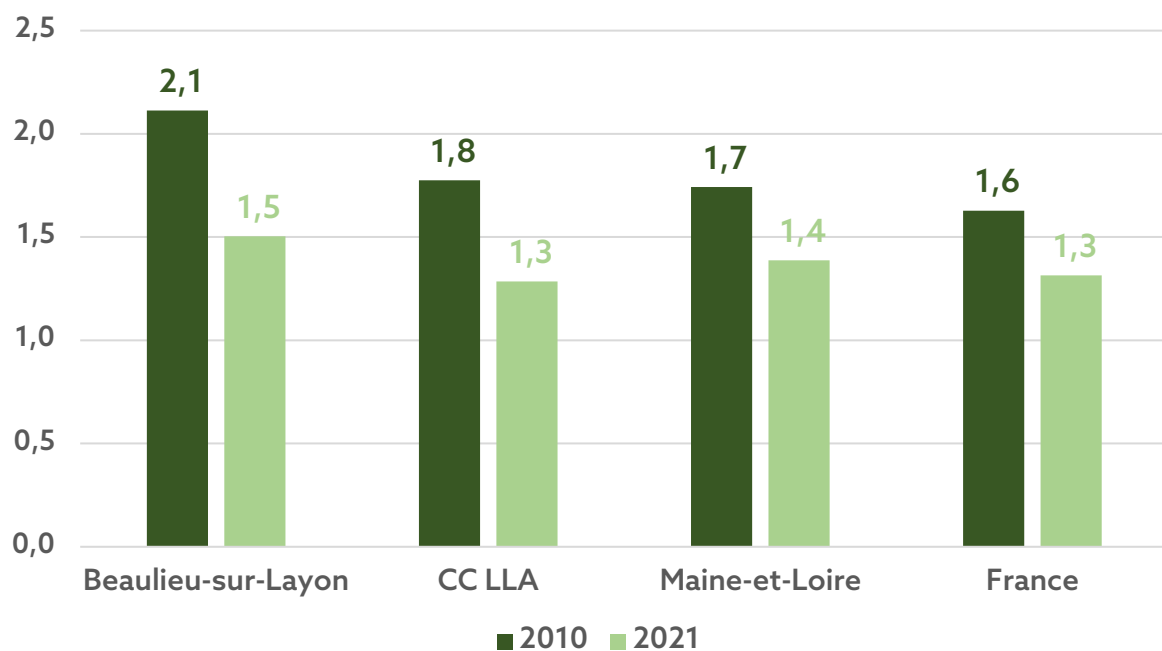
Dans la commune du Beaulieu-sur-Layon, il est de 1,5, ce qui souligne une population à majorité jeune, ce chiffre est supérieur à celui constaté en France (1,3), à celui de la CC LLA (1,3) et à celui du département, qui est de 1,4.

En outre, l'indice de jeunesse sur la commune a diminué, il est passé de 2,1 à 1,5 (-0,6 entre 2010 et 2021). Cette évolution appuie également le constat d'un vieillissement de la population puisque la différence entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans est moins marquée qu'en 2010. De la même manière, on constate une diminution sur l'ensemble des territoires de comparaison (CCLLA -0,5 point ; Maine-et-Loire -0,3 point et en France métropolitaine -0,3 point également).

Cela signifie que :

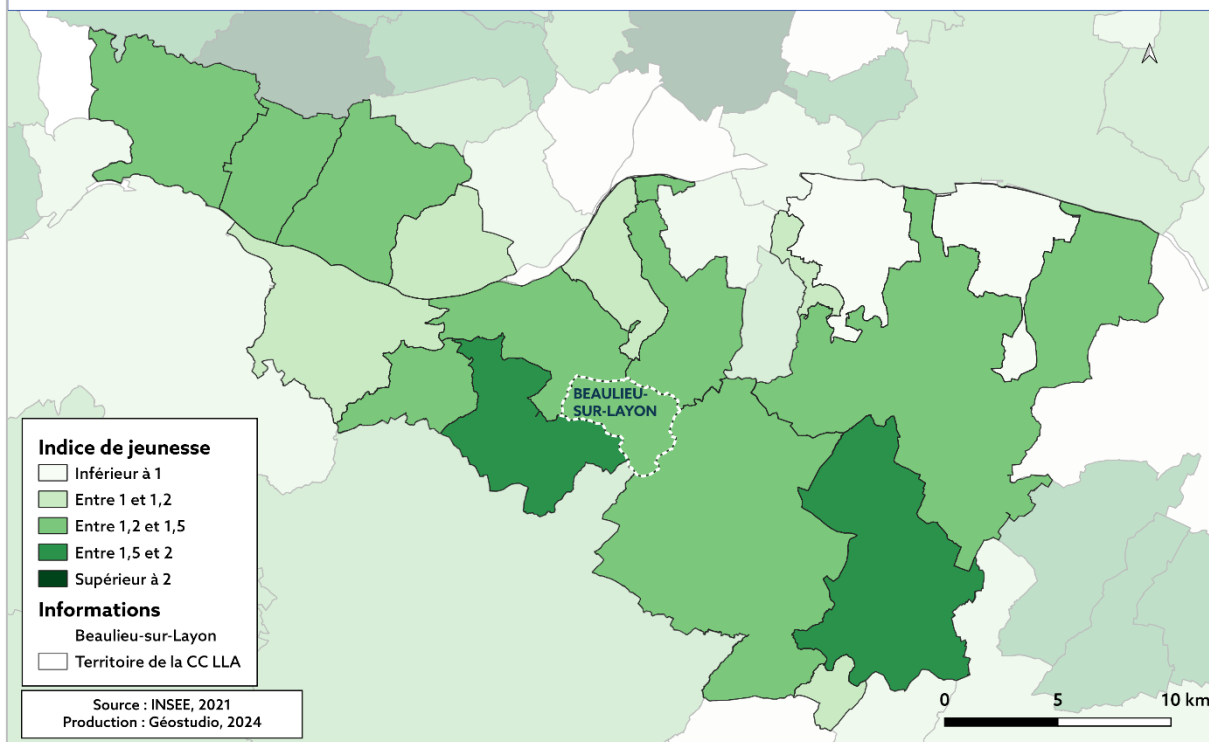
- Le vieillissement de la population est déjà plus présent à Beaulieu-sur-Layon que dans toutes les autres échelles de comparaison.
- Le phénomène ou la tendance au vieillissement de la population est présent à Beaulieu-sur-Layon et est beaucoup plus marqué que dans les autres territoires d'analyse.

Comparaison de l'évolution de l'indice de jeunesse entre 2010 et 2021



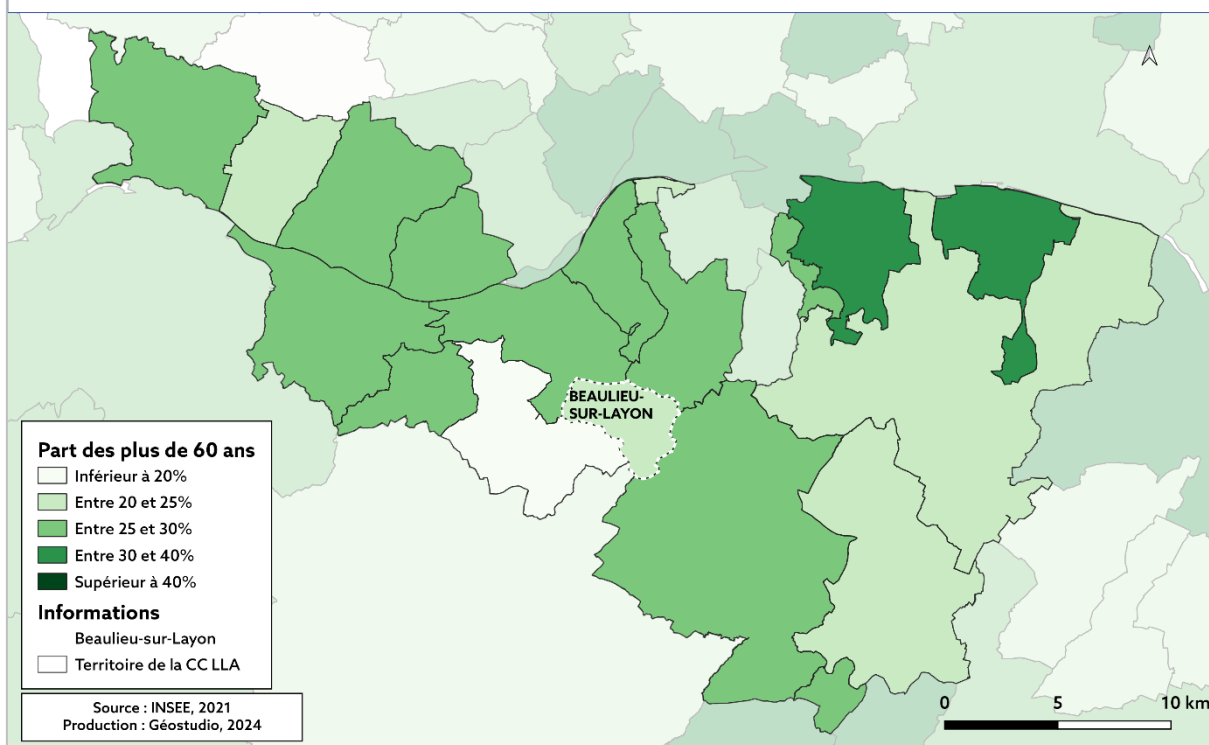
Indice de jeunesse en 2021

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



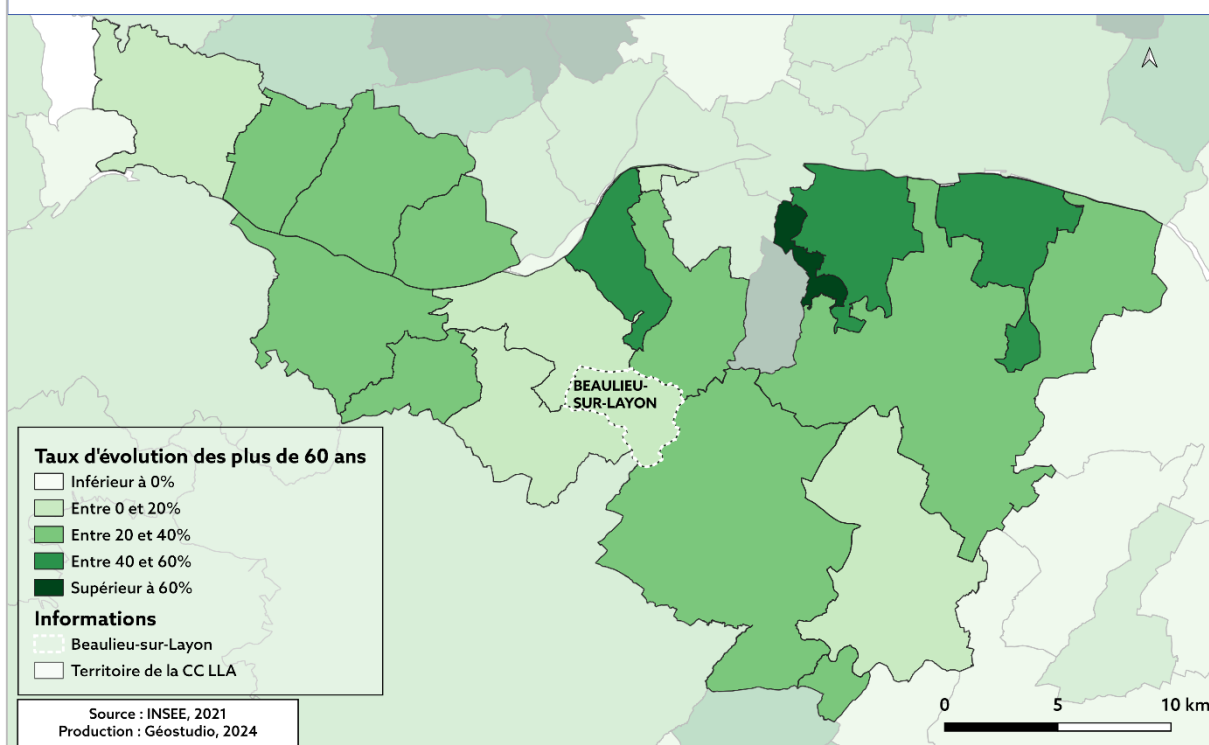
Part des plus de 60 ans en 2021

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Evolution de la part des plus de 60 ans entre 2010 et 2021

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon

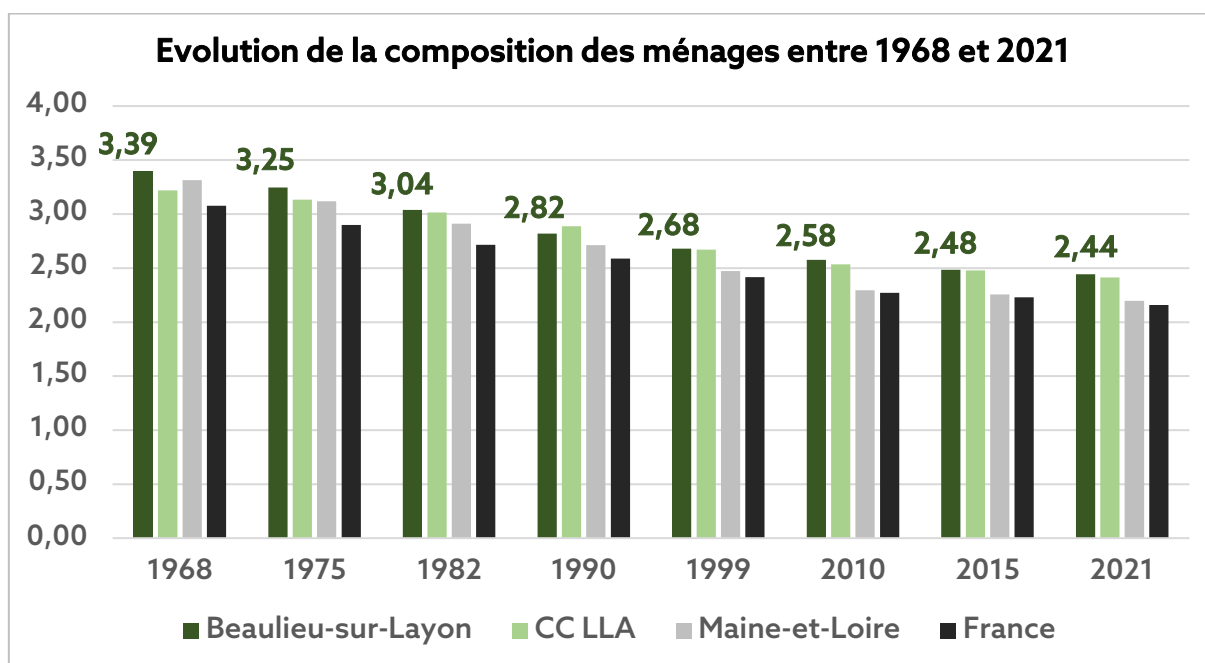


C. Composition des ménages : Une stagnation du nombre de personnes par ménage

Un nombre de personnes par ménage relativement élevé

En 2021, 555 ménages sont recensés à Beaulieu-sur-Layon. Le nombre de ménages est en baisse, en 2010 on dénombrait 571 ménages. Ce constat s'explique par une augmentation du nombre d'habitants ainsi que par une diminution du nombre de personne par ménage.

De manière générale, le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968, sur toutes les échelles de comparaison, année des premiers recensements menés par l'INSEE, Beaulieu-sur-Layon n'a pas fait exception entre 1968 et 2015. En effet, en 2015, l'INSEE comptabilise 2,44 personnes par ménage, contre 3,39 en 1968. Cependant, malgré la diminution, la taille moyenne des ménages reste assez élevée. En 2021, le nombre d'individus par ménage dans la commune (2,44) est plus élevé que les autres échelles étudiées (2,41 CC LLA, 2,20 Maine-et-Loire et 2,16 en France).



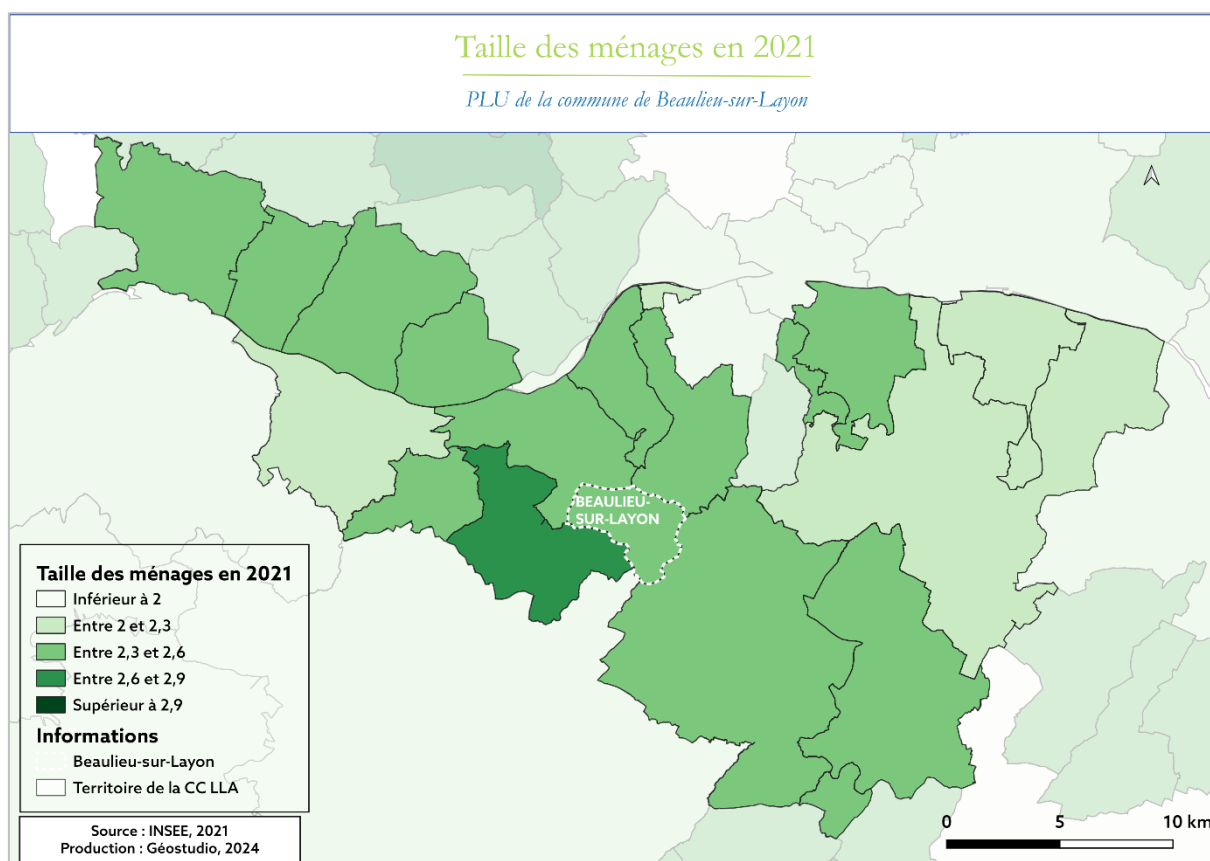
La diminution de la taille des ménages est un phénomène appelé « le desserrement des ménages » et est issue de plusieurs facteurs sociétaux :

- Allongement de l'espérance de vie.
- Diminution du nombre d'enfants par famille.
- Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.
- Décohabitation des jeunes.

Ceci implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants. Ces évolutions ont un impact fort sur les besoins en logements, sur la stratégie

du développement de l'habitat et également l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logement par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants). Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2,3 sur les communes connaissant une surreprésentation des personnes de plus de 60 ans.

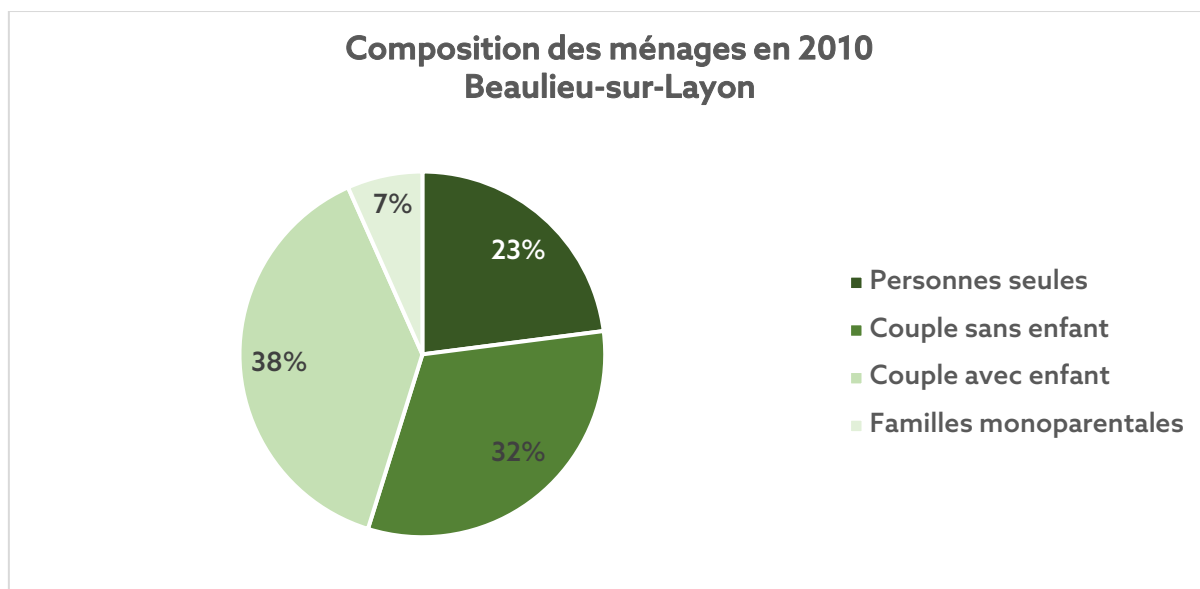
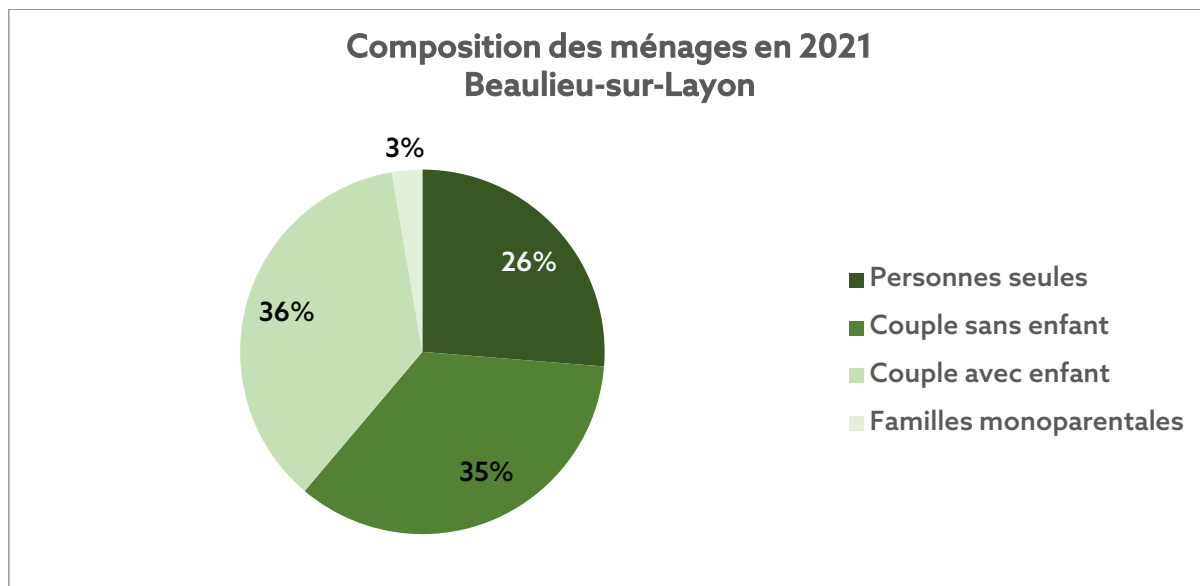


Composition des ménages

En 2021, on recense 555 ménages à Beaulieu-sur-Layon, la composition des ménages est la suivante :

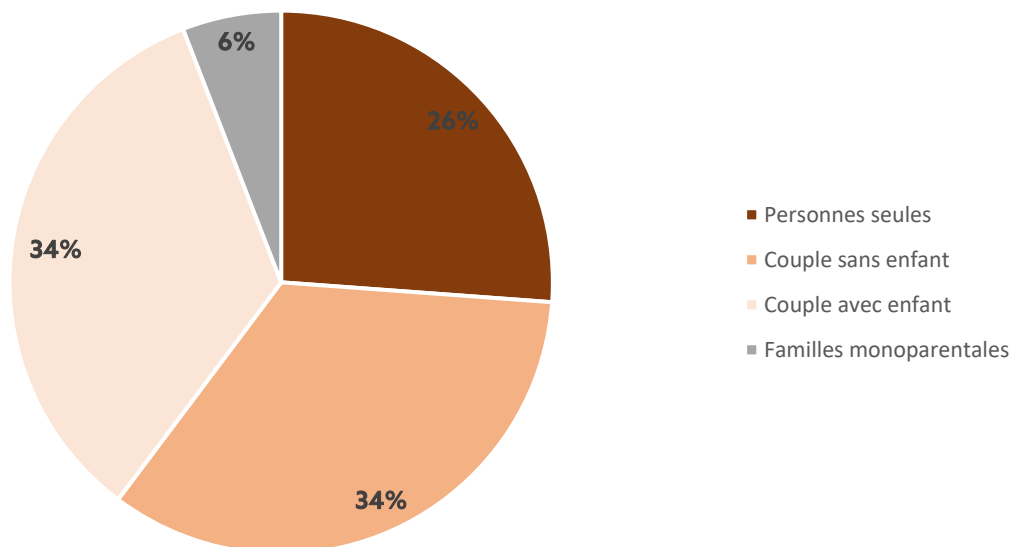
- 145 sont composés d'une personne seule (26% de la population) :
 - ⇒ Dont 67 d'un homme,
 - ⇒ Dont 77 d'une femme.
- 406 de ménages avec famille (73% de la population) :
 - ⇒ 192 ménages constitués d'un couple sans enfant.
 - ⇒ 199 couples avec enfants.
 - ⇒ 15 familles monoparentales.
- 5 autres ménages sans famille (1% de la population)

En comparaison avec les données de 2010, notons que la proportion des familles couple sans enfant a augmenté en nombre (+18 ménages) passant d'une part de 32% en 2010 à 35% en 2021. La dynamique pour les familles couple avec enfant(s) est quant à elle négative (- 2 points/- 12 ménages). Le nombre de personnes seules a, elle, augmenté passant de 23 à 26% de la population (+19 ménages). Le nombre de familles monoparentales a baissé (-4 points/- 21 ménages). Cette tendance est à prendre en considération dans la production de logements, notamment sur la typologie et la taille des logements. Toutefois, le constat fait en 2021 est assez similaire à celui fait en 2011.

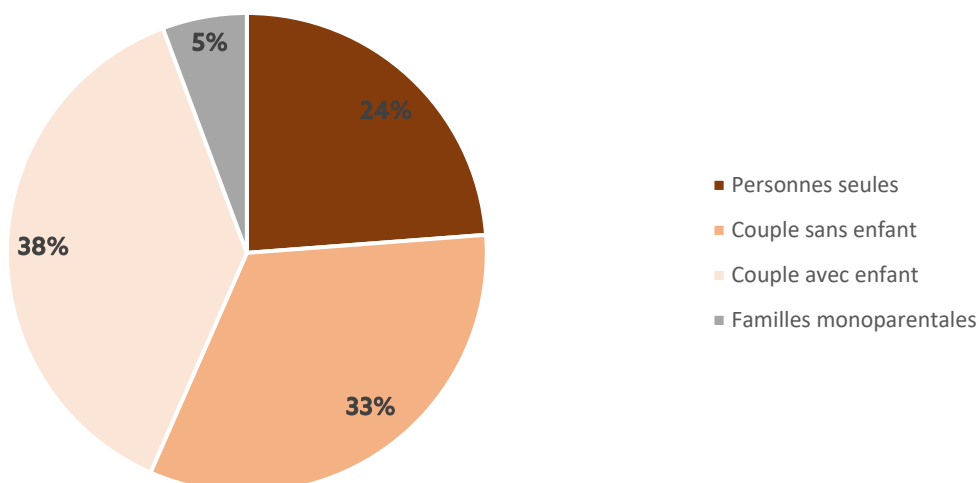


A l'échelle de la CC LLA, le constat est partagé. Les personnes seules ont augmenté tout comme les couples sans enfant(s). En revanche, les couples avec enfant(s) ont diminué.

Composition des ménages en 2021 CCLLA



Composition des ménages en 2010 CCLLA



Ces données traduisent à l'échelle de la CC LLA une évolution sociétale, au même titre que celle constatée à Beaulieu-sur-Layon, dont il faut tenir compte dans la projection démographique et sa traduction en logements dans les années à venir.

D. Diplômes et formations : des formations de plus en plus professionnalisantes et des qualifications moins élevées

Lorsque l'on analyse le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à Beaulieu-sur-Layon, on s'aperçoit que quasiment un peu moins d'un habitant sur cinq n'a pas diplôme ni de BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 19%), en 2021. Notons également que cette proportion a augmenté depuis 2010 (+2 points).

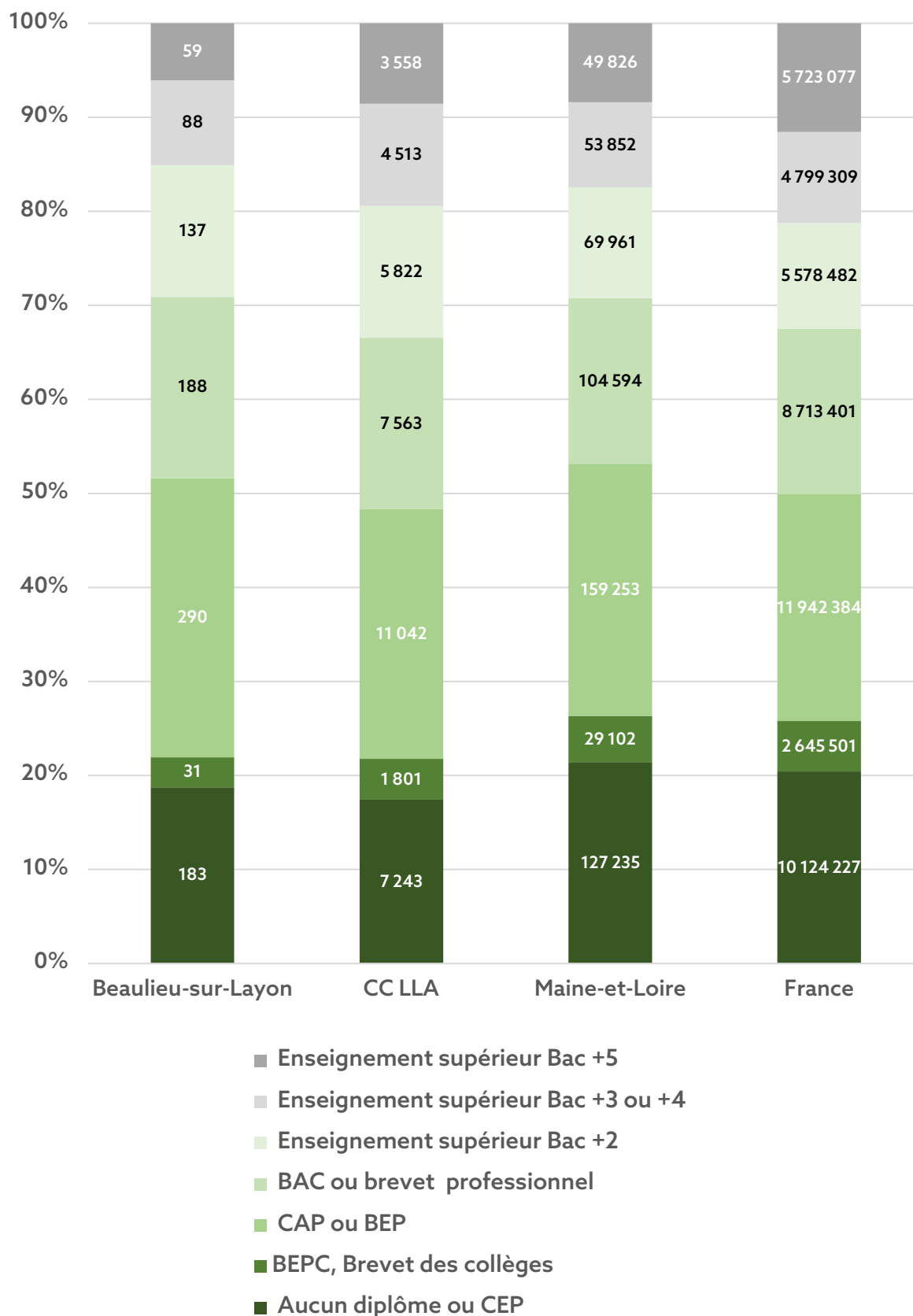
30% des habitants possèdent un CAP ou BEP, en forte augmentation depuis 2010 (+25 points).

Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspondait auparavant (26% en 2010 ; 19% en 2021) au diplôme obtenu par les habitants de Beaulieu-sur-Layon le plus élevé et, il est en forte diminution depuis 2010 (-7 points)). En 2021, la part de bacheliers (ou ayant obtenu leur brevet professionnel) reste aussi élevée qu'à celle enregistrée sur les autres échelles de comparaison (19%).

Enfin, 29% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage a fortement diminué depuis 2011 (41%). Il est moins élevé en comparaison avec les autres échelles de comparaison (CC LLA - 34% ; Maine-et-Loire - 29% ; France - 33%).

En somme, un peu plus de la moitié de la population des 15 ans et plus à Beaulieu-sur-Layon (52%) ont un diplôme inférieur au Baccalauréat ou au brevet professionnel.

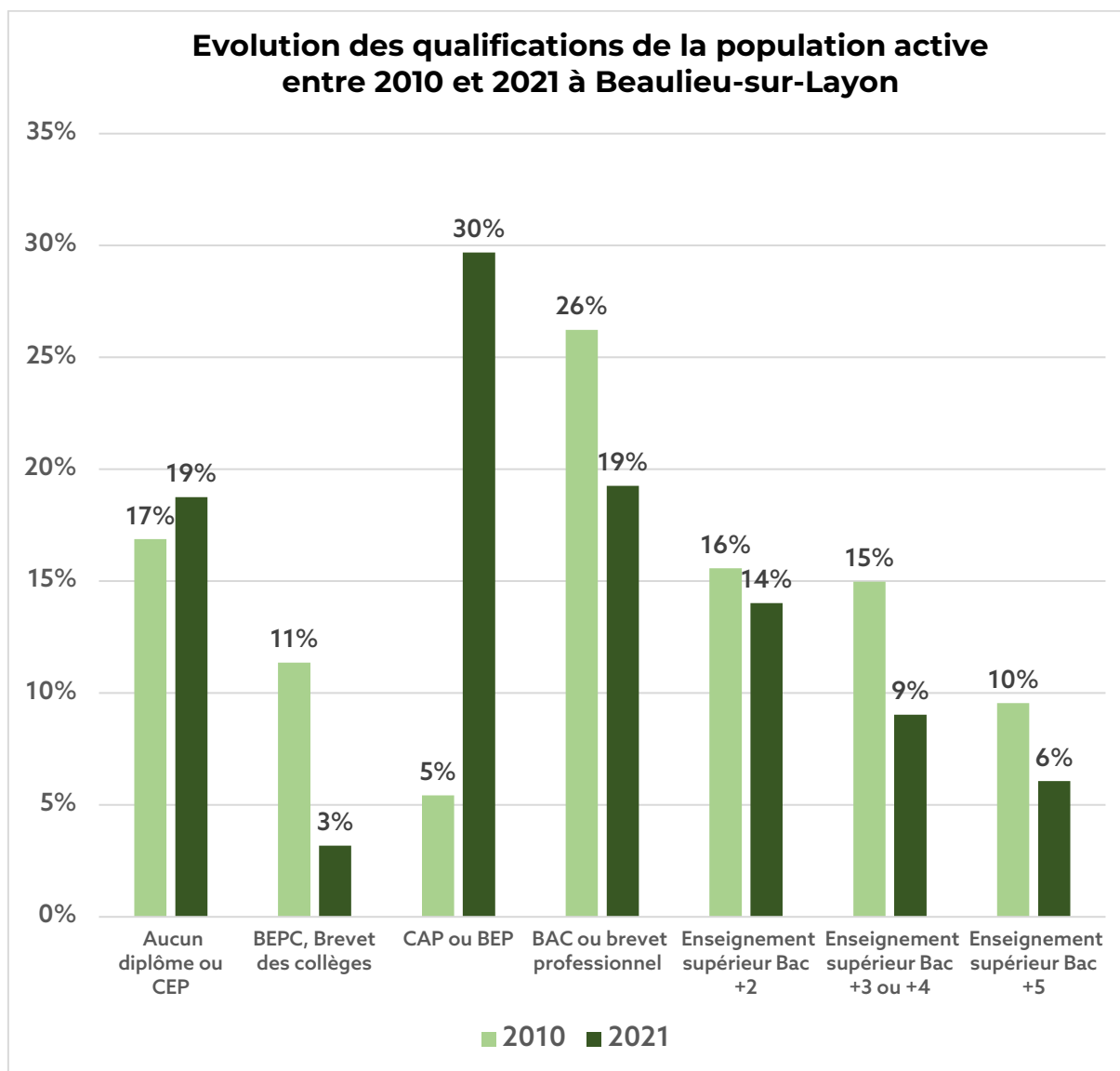
Comparaison des qualifications de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2021



La répartition est similaire par rapport à celle observée à la CCLLA mais diffère par rapport à celle du département : le département fait apparaître une comparaison des qualifications plus

homogène avec moins de la moitié de personnes au moins diplômées par le BAC ou brevet professionnel.

A Beaulieu-sur-Layon, depuis 2010, on constate un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisant" et les filières courtes (CEP ou BEP), ce qui s'explique en partie par le développement de l'apprentissage.



E. Constats et enjeux

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- 1 353 habitants en 2021.
- Une densité de population assez faible (106 habitants/km² pour une commune de 12 km²).
- Une évolution de la population positive (+0,7%/ an entre 1968 et 2021) résultant majoritairement de l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
- Une baisse de la population sur la dernière décennie (-0,6% entre 2010 et 2021) due à un solde migratoire négatif non compensé par le solde naturel.
- Une population jeune avec une tendance au vieillissement (indice de jeunesse de 1,5 en 2021).
- Un nombre de personnes par ménage en baisse depuis 1968 mais tout de même très élevé (2,44 personnes par ménage en moyenne).
- Une part conséquente de couples avec et sans enfant (respectivement 35% et 36%) au sein de la commune et des personnes seules en augmentation depuis 2010 (+3 points passant de 23 à 26%).
- Un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisants" et les filières courtes (CEP ou BEP)

LES GRANDS ENJEUX

- Définir un scénario démographique adapté et viable pour les 10 - 12 ans à venir (réseaux, services, équipements, commerces, etc.).
- Poursuivre l'accueil de familles et de jeunes ménages.
- Prendre en compte le vieillissement de la population en anticipant les services et équipements adaptés (santé, commerce, mobilité, etc.).

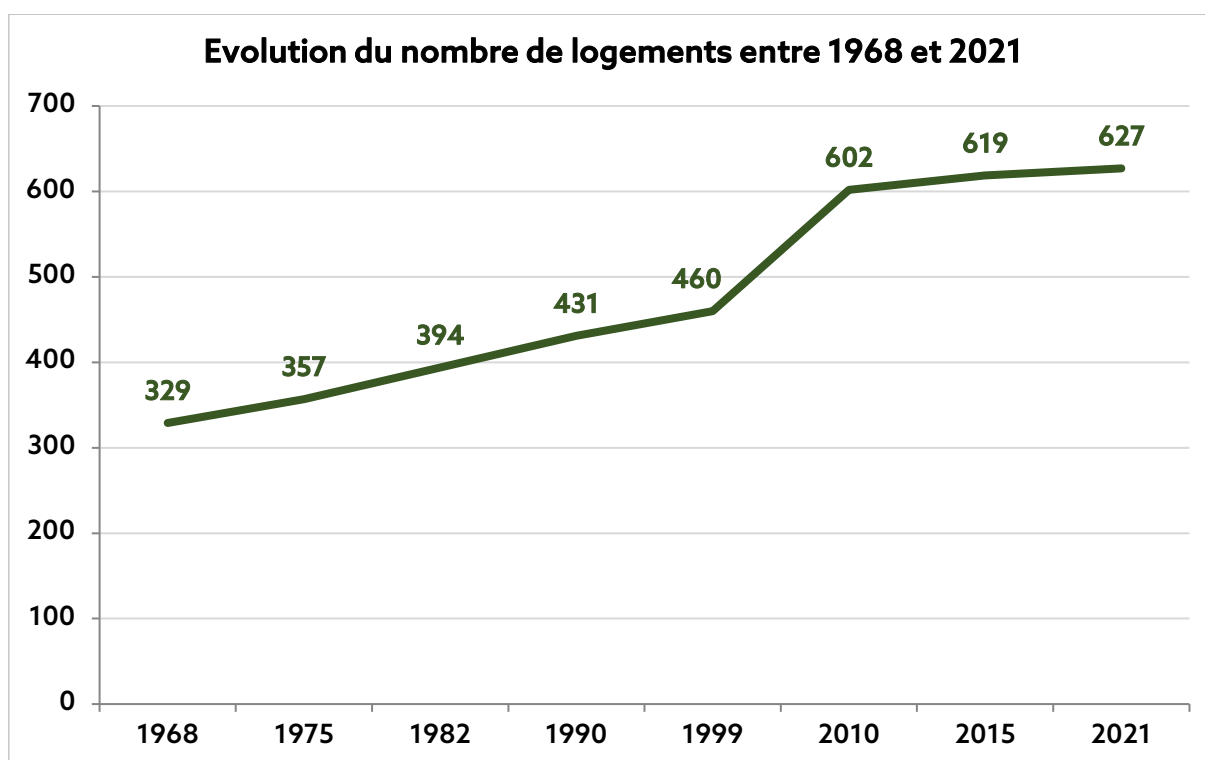
3. L'ANALYSE RESIDENTIELLE

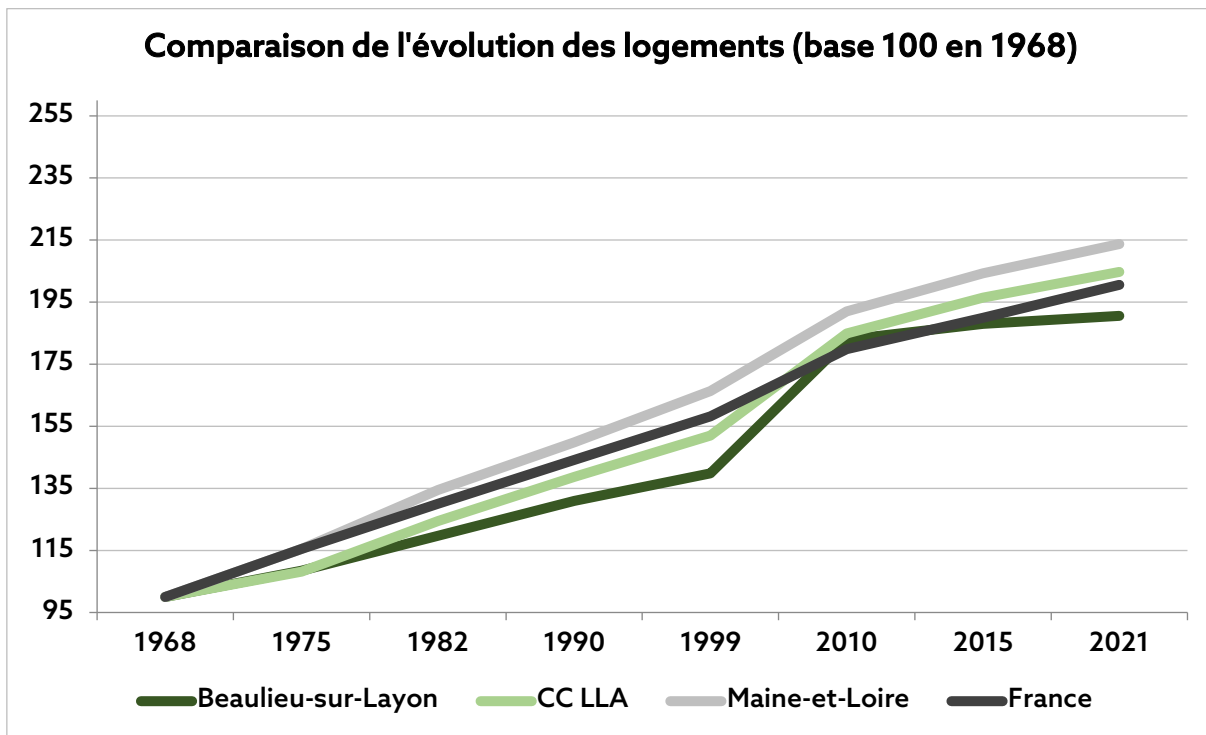
A. Evolution du parc de logements

Une augmentation continue du nombre de logements

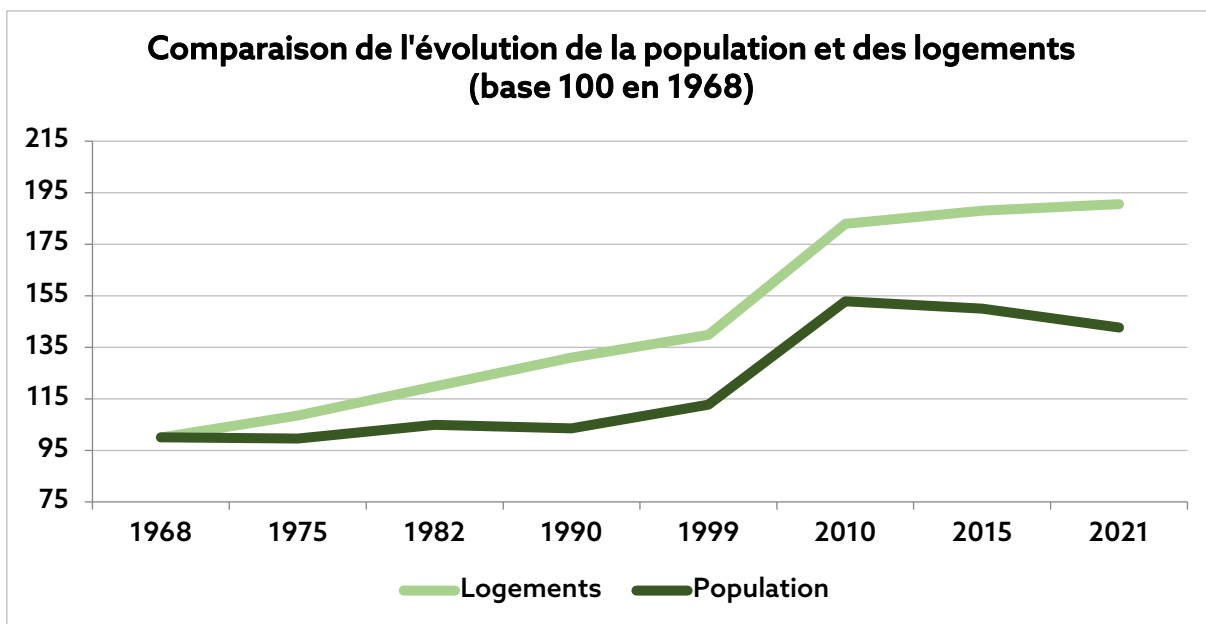
En 2021, on recensait 627 logements à Beaulieu-sur-Layon.

Depuis 1968, le nombre de logements a presque doublé, passant de 329 à 627, soit l'équivalent d'une augmentation d'environ 5 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années. Néanmoins, nous constatons une augmentation plus importante entre 1999 et 2010 (passant de 460 logements à 602). Durant cette période, en moyenne 12 logements ont été construits chaque année.





Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que le nombre de logements octroie plus fortement que le nombre d'habitants.



Le nombre d'habitants a été multiplié par 1,4 depuis 1968, alors que le nombre de logements a été multiplié par 1,9. Cette croissance soutenue est relativement rare, mais s'explique par différents faits :

- La baisse du nombre de personnes par ménage qui signifie qu'à population égale, il est nécessaire de produire plus de logements.
- Les courbes de logements et de population ne suivent plus, depuis 2010, les mêmes trajectoires ce qui veut dire que la production de logements ne permet plus de gagner autant d'habitants qu'avant.

Le poids du parc de logements de Beaulieu-sur-Layon au sein de la CC LLA

En 2021, on recense 25 825 logements dans la CCLLA. Le parc de la commune de Beaulieu-sur-Layon en comprend 627, soit 2,4% du parc total de la CCLLA.

La commune de Brissac-Loire-Aubance regroupe 18,6% du parc de la CCLLA (soit 4 794 logements). Beaulieu-sur-Layon est la 16^{ème} commune de la CCLLA en termes du nombre de logements (Brissac-Loire-Aubance, Chalonnes-sur-Loire, Bellevigne-en-Layon font partie des communes regroupant le plus de logements).

Commune	2021		2010	
	Nbre de logements	% de la CC	Nbre de logements	% de la CC
Aubigné-sur-Layon	177	0,7%	171	0,7%
Beaulieu-sur-Layon	627	2,4%	602	2,6%
Blaison-Saint-Sulpice	666	2,6%	608	2,6%
Brissac-Loire-Aubance	4 794	18,6%	4 348	18,6%
Chalonnes-sur-Loire	3 284	12,7%	3 065	13,1%
Champocé-sur-Loire	833	3,2%	761	3,3%
Chaufonds-sur-Layon	437	1,7%	411	1,8%
Terranjou	1 732	6,7%	1 517	6,5%
Denée	683	2,6%	643	2,8%
Les Garennes-sur-Loire	2 053	7,9%	1 746	7,5%
Mozé-sur-Louet	914	3,5%	836	3,6%
La Possonnière	1 083	4,2%	993	4,3%
Rochefort-sur-Loire	1 079	4,2%	1 028	4,4%
Saint-Georges-sur-Loire	1 589	6,2%	1 395	6,0%
Saint-Germain-des-Prés	635	2,5%	559	2,4%
Saint-Jean-de-la-Croix	119	0,5%	120	0,5%
Val-du-Layon	1 485	5,8%	1 299	5,6%
Saint-Melaine-sur-Aubance	945	3,7%	775	3,3%
Bellevigne-en-Layon	2 689	10,4%	2 442	10,5%
TOTAL	25 825		23 317	

La part de Beaulieu-sur-Layon était majeure en 2010 (2,6% avec 602 logements) et se positionnait à la 16^{ème} place.

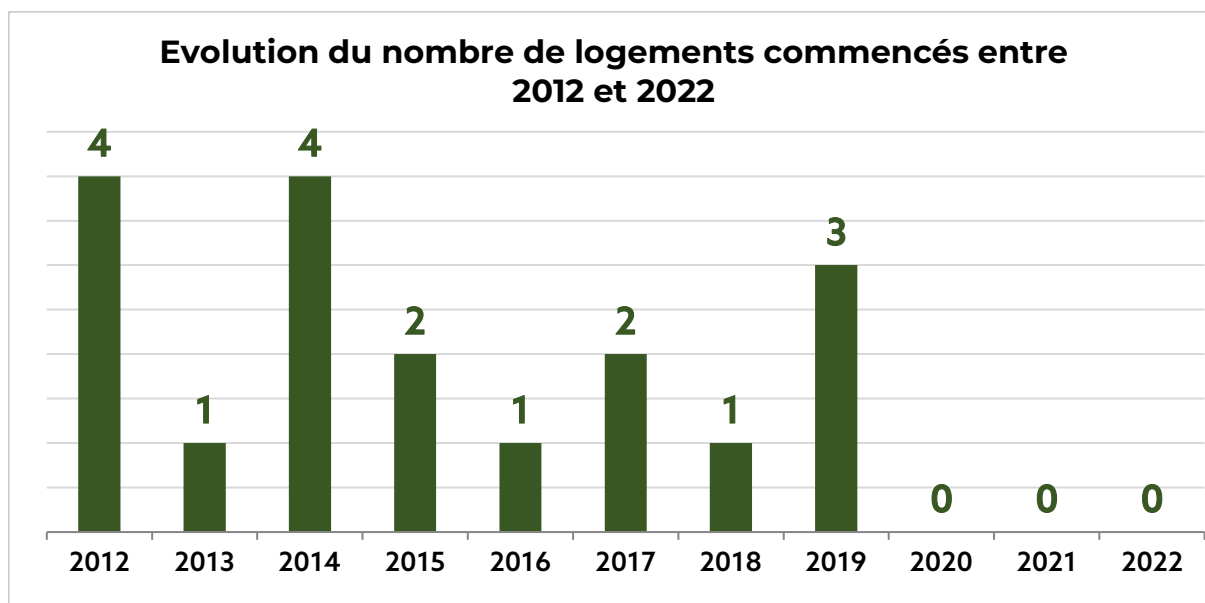
Brissac-Loire-Aubance regroupait 18,6% du parc de logements, cette part est en stagnation, ce qui souligne un rythme de construction de logements aussi conséquent dans les communes périurbaines et rurales.

On peut déduire de ce tableau que Beaulieu-sur-Layon évolue moins rapidement en matière de rythme de construction que l'ensemble de la CCLLA.

Constructions neuves ces dix dernières années

Le nombre de logements neufs varie en fonction des années en lien avec la conjoncture économique, les porteurs de projets. Le graphique fait observer deux années de pic (2012 et 2014) avec la construction de 4 logements. Les années les moins prolifiques en matière de constructions sont les années 2020, 2021 et 2022 avec 0 construction sur ces trois années. Au total, 18 logements ont été commencés entre 2012 et 2022 dont 17 individuels purs et 1 logement individuel groupé.

En moyenne, 2 logements sont commencés chaque année entre 2012 et 2022, tout type de logements confondus.



Source : Sitadel2

Parmi les logements construits entre 2012 et 2022, certains logements sont considérés comme « groupés ». Un seul logement groupé a été construit entre 2012 et 2022, lors de l'année 2019.

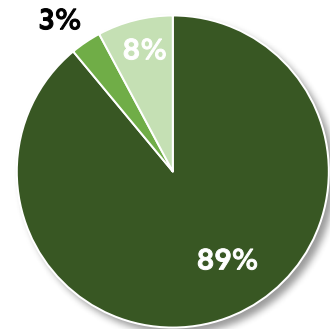
B. Une prédominance des résidences principales

Résidences principales

Sur les 627 logements de Beaulieu-sur-Layon en 2021, 558 sont des résidences principales soit 89,0% du parc. Dans la même logique que Beaulieu-sur-Layon, l'échelle de la CCLLA recense 23 176 résidences principales soit 89,7%, cette proportion est similaire à celle du département (90,4%). A l'échelle de la France métropolitaine, la part des résidences principales est de 82,2%.

Au sein de la CCLLA, une majorité de communes possèdent des taux de résidences principales élevés (entre 80 et 95%). Il s'agit d'un territoire qui a pour vocation d'accueillir des constructions principales majoritairement.

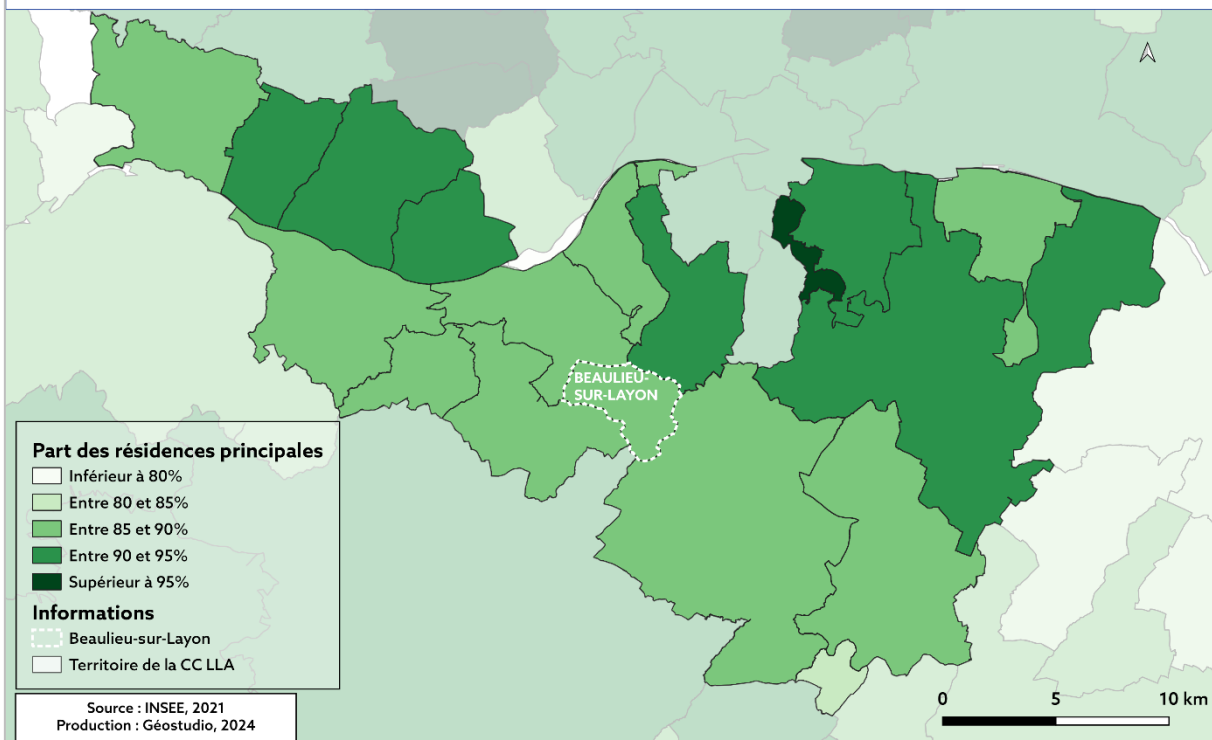
Catégories de logements en 2021



- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants

Part des résidences principales en 2021

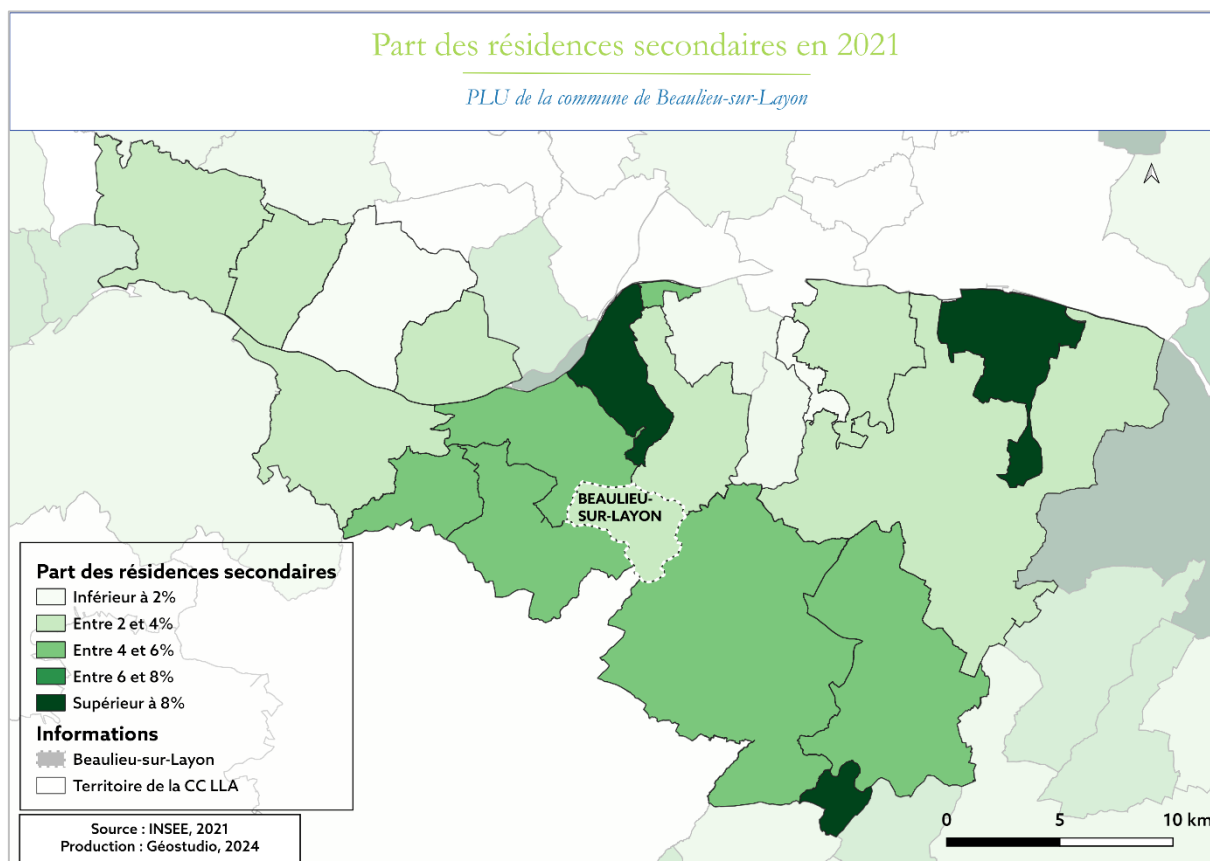
PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Résidences secondaires

Les résidences secondaires représentent 20 logements soit 3,2% du parc de Beaulieu-sur-Layon. Cette part est faible. A l'échelle de la CCLLA, elle est de 3,9%. Il s'agit, toutefois, d'un bilan contraire à la dynamique nationale (9,7% en France).

Depuis 2010, le nombre de résidences secondaires est en hausse (+7 logements).



Logements vacants

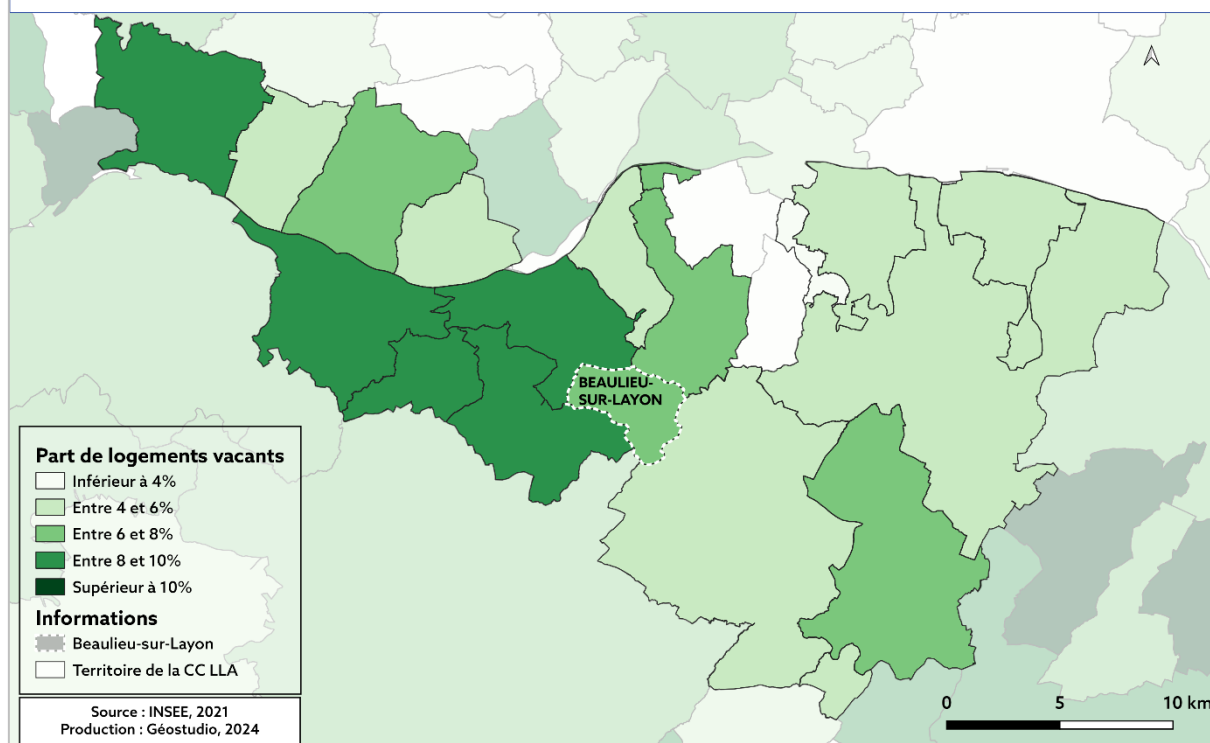
Enfin, 49 logements vacants ont été recensés par l'INSEE en 2021, soit 7,8 % du parc. Ce taux se situe en dessous des 8%, ce qui révèle une situation préoccupante sur le territoire communal mais ne reflétant pas une réelle problématique. Pour une vacance « correcte », le taux de vacance doit se situer entre 4% et 6%. La vacance est alors considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats). Concernant Beaulieu-sur-Layon, il faut donc être très vigilant et s'assurer que le taux n'augmente pas davantage car nous pouvons noter que ce taux a fortement augmenté depuis 2010 (+2,5 points), ce qui pourrait indiquer que la situation ne s'améliore pas.

Cette part est plus élevée que celle enregistrée à la CCLLA et le Maine-et-Loire (6,4%, territoire restant sur une vacance encore fonctionnelle). Pour comparaison, ce taux est de 8,2% en France métropolitaine.

La commune de Beaulieu-sur-Layon reflète une dynamique qui se ressent au niveau intercommunal. Une majorité de communes de la CCLLA ont une part de logements vacants se situant entre 4 et 6%.

Part des logements vacants en 2021

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



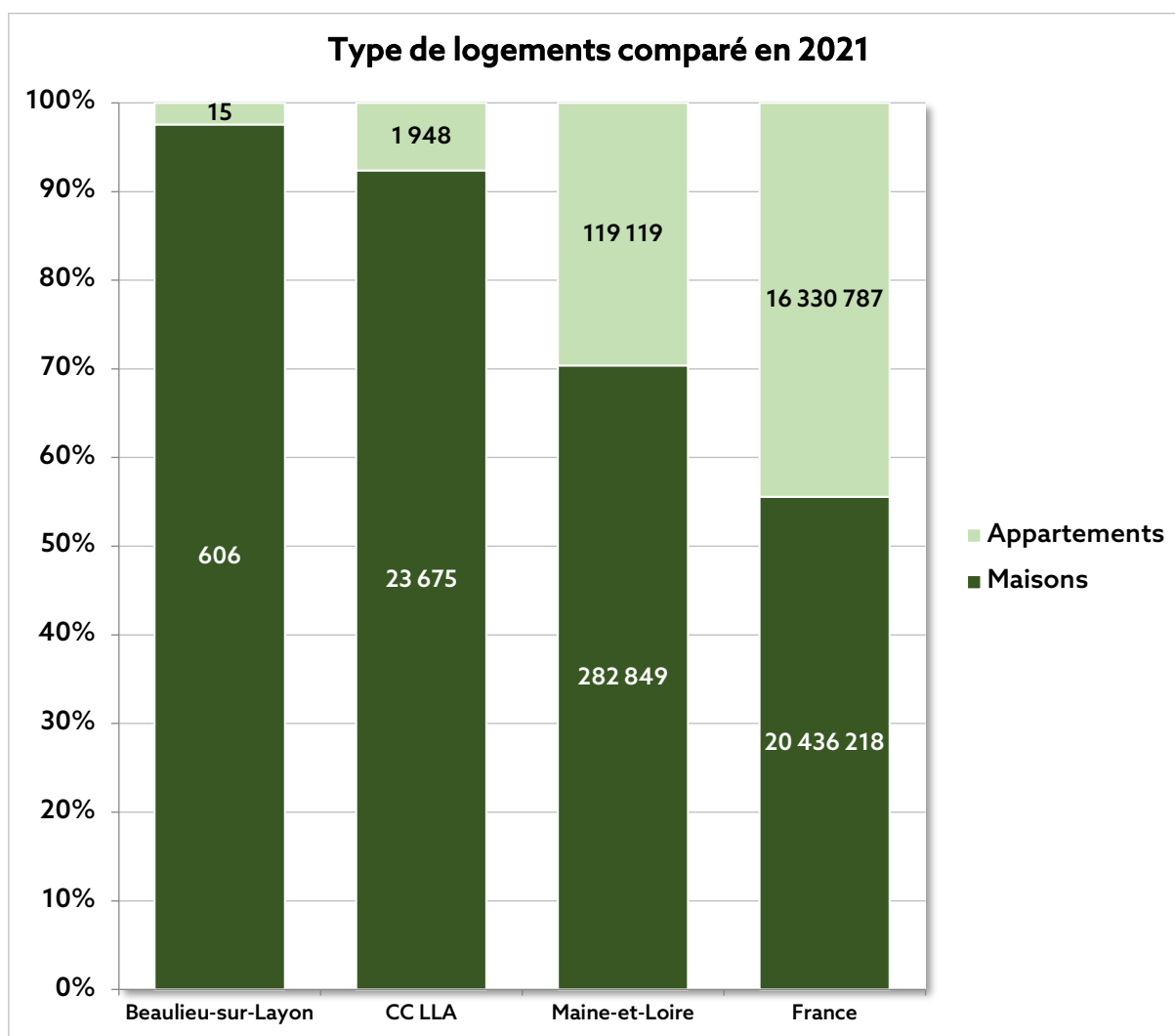
C. Un parc de logements diversifié

Les types de logements

Le parc des logements présents à Beaulieu-sur-Layon est plutôt homogène en matière de type de logements. En effet, il est composé de 606 maisons (l'équivalent de 97,6%) et de 15 appartements (2,4%).

Cette proportion a faiblement évolué depuis 2010, auparavant, la part des maisons était de 98,3% et 1,7% d'appartement. Par conséquent, les logements produits sont en majorité des maisons.

En comparaison, à la CCLLA, les maisons représentent 92,4% du parc et la part est restée relativement stable depuis 2010 (92,2%). A l'échelle du département, la répartition (70,4% de maisons) est un peu plus homogène avec une proportion de maisons moins importante que ce qu'on peut voir au sein de la CCLLA, une proportion plutôt en baisse depuis 2011. En revanche, la situation est différente à l'échelle de la France métropolitaine, en 2021, on constate 55,6% de maison et 44,4% d'appartement et les proportions sont relativement stables.

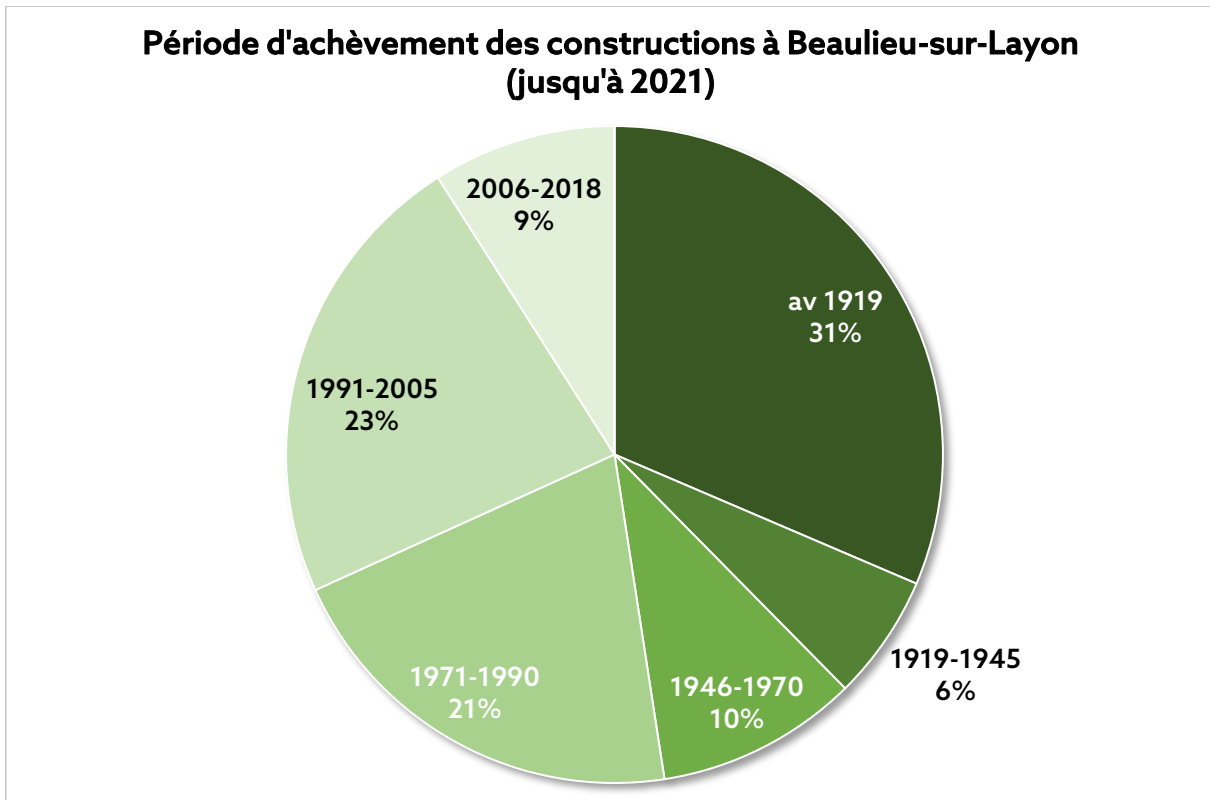


La période d'achèvement des constructions

Concernant la période d'achèvement des constructions, la grande majorité des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2005. Trois périodes ont enregistré le plus de constructions : avant 1919 avec 31% des maisons construites soit la plus grosse période de construction, de 1971 à 1990 avec 21% de maisons construites entre ces deux années et, enfin, de 1991 à 2005, avec 23% des constructions. Tout comme les autres échelles de comparaison, Beaulieu-sur-Layon a enregistré un pic de constructions sur la période 1971 et 2018 (impulsées par des aides à la pierre mises en place par les gouvernements, par une évolution des modes d'habiter avec l'apparition du confort/qualité de vie dans les logements, et l'augmentation des zones pavillonnaires). 53% des résidences principales ont été construites sur cette période. A l'échelle du département, environ 1 résidence sur 3 a été construite depuis 1991.

Une attention particulière sera portée sur les constructions d'avant 1919 (19% du parc résidentiel de la commune), qui sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour

les logements construits avant 1974, année de la première réglementation thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973. La part des logements réalisés avant 1945 est relativement forte (37% du parc) et reste supérieure à la répartition de la CCLLA (29% du parc).



La taille des logements

En 2021, le parc de logements de Beaulieu-sur-Layon est globalement composé de grands logements. En effet, 80% du parc comptent 4 pièces ou plus (soit 445 logements). Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 114, l'équivalent de 20%.

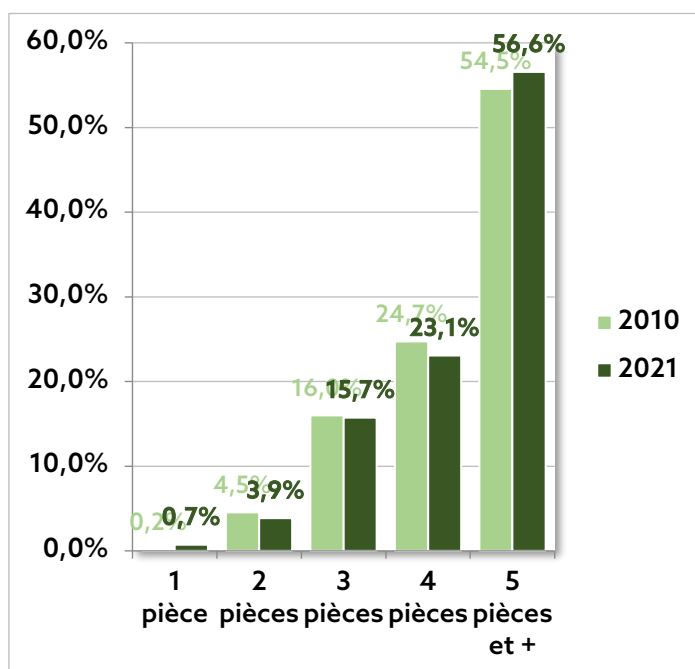
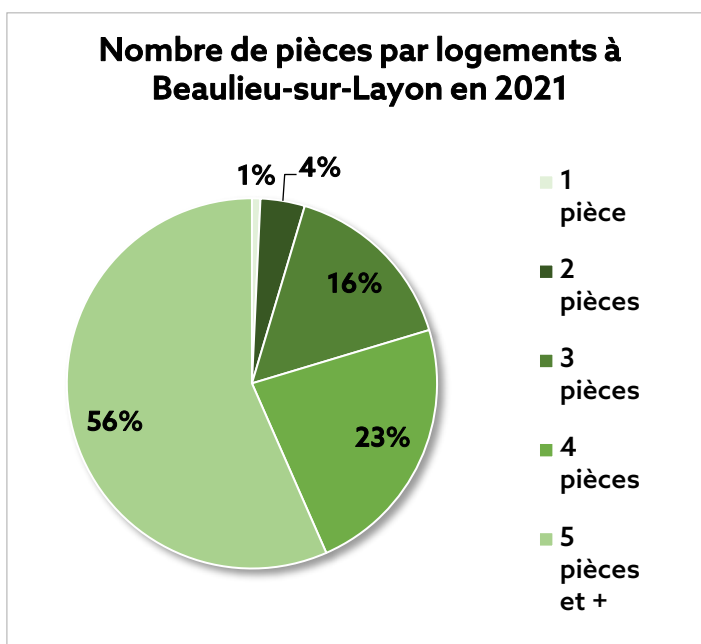
Depuis 2011, la taille des résidences principales a stagné. La part des 5 pièces et plus est en augmentation : 54,5% en 2010, 56,6% en 2021, contrairement au nombre de 4 pièces qui a baissé (-1,6 point). La part des

résidences principales des logements comptant une pièce a augmenté (+0,5 point) tandis que les logements comptant 2 ou 3 pièces ont baissé respectivement de 0,6 point et 0,3 point.

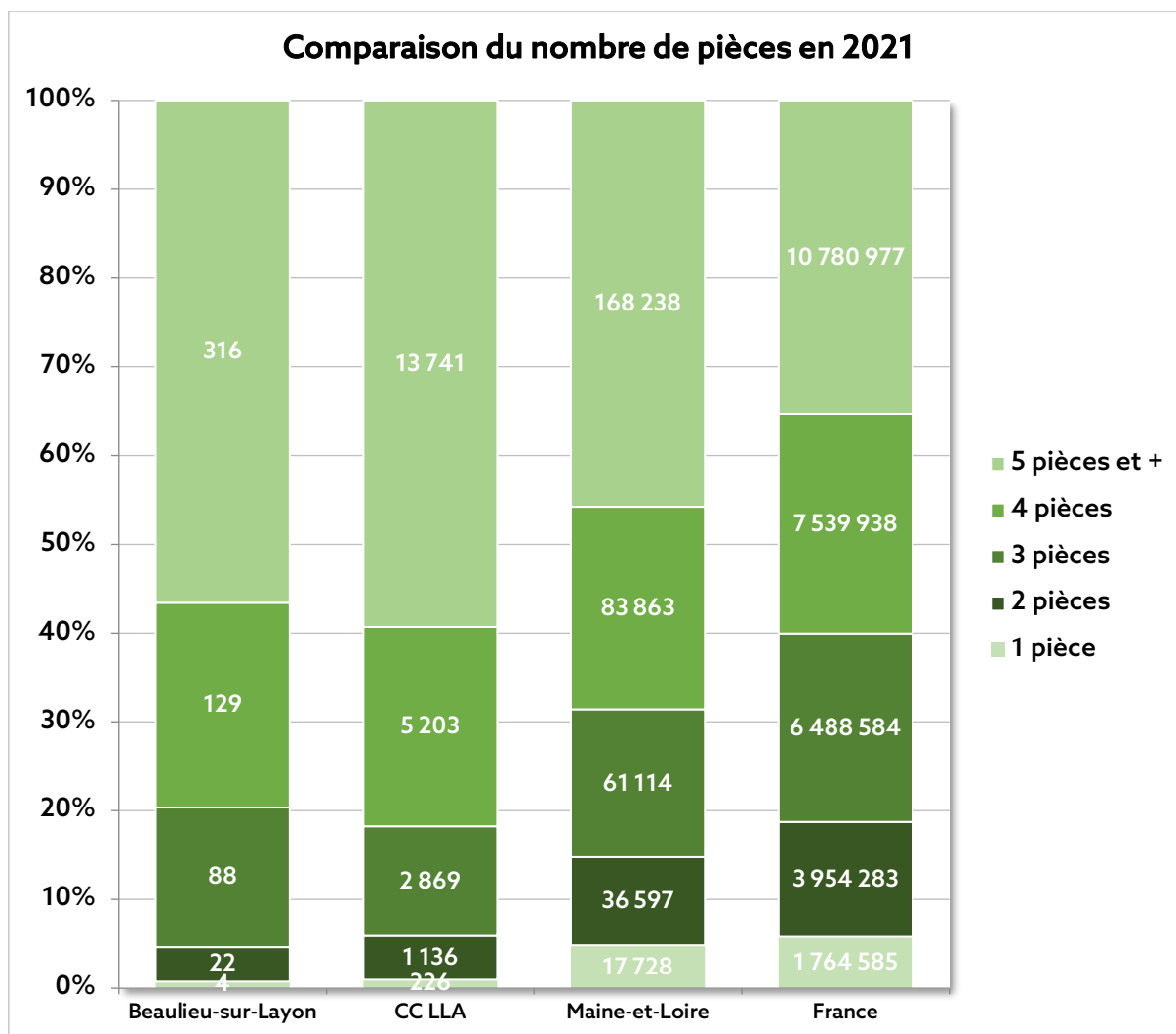
Le nombre moyen de pièces par résidences principales en 2021 est de 4,3, en stagnation depuis 2010 (4,3).

Cette évolution peut s'expliquer par une augmentation très importante des constructions de maisons pavillonnaires. Dans le cas présent, en dix ans, le nombre de maisons a augmenté dans la commune (582 en 2010 contre 606 en 2021). On constate également une baisse de la part des petits logements (T2, T3), ce qui influence également la taille moyenne des logements en étant accumulé avec l'augmentation des 5 pièces et plus pouvant s'expliquer par une volonté de répondre aux besoins des ménages composés de 2 personnes ou plus.

Des différences sont constatées par rapport aux échelles de comparaison : La part des résidences principales d'une pièce est de 0,7% à Beaulieu-sur-Layon et de 1,0% à la CCLLA

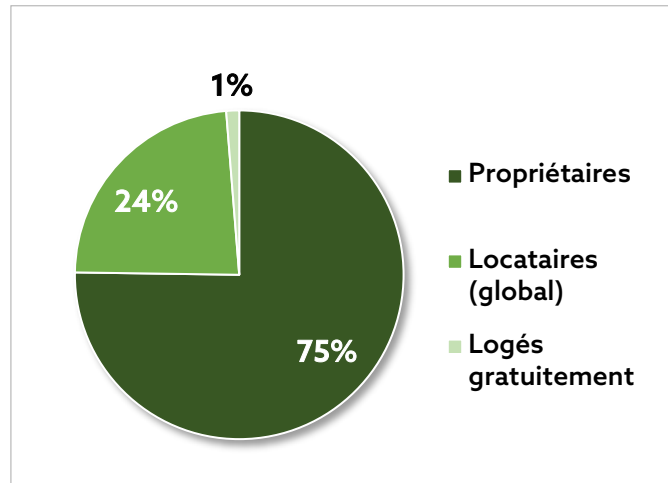


alors qu'elle est 4,8% en Maine-et-Loire. La part des résidences de plus de 5 pièces est moins élevée à Beaulieu-sur-Layon (56,6%) contre 59,3% à la CCLLA mais reste supérieure (46%) au département.



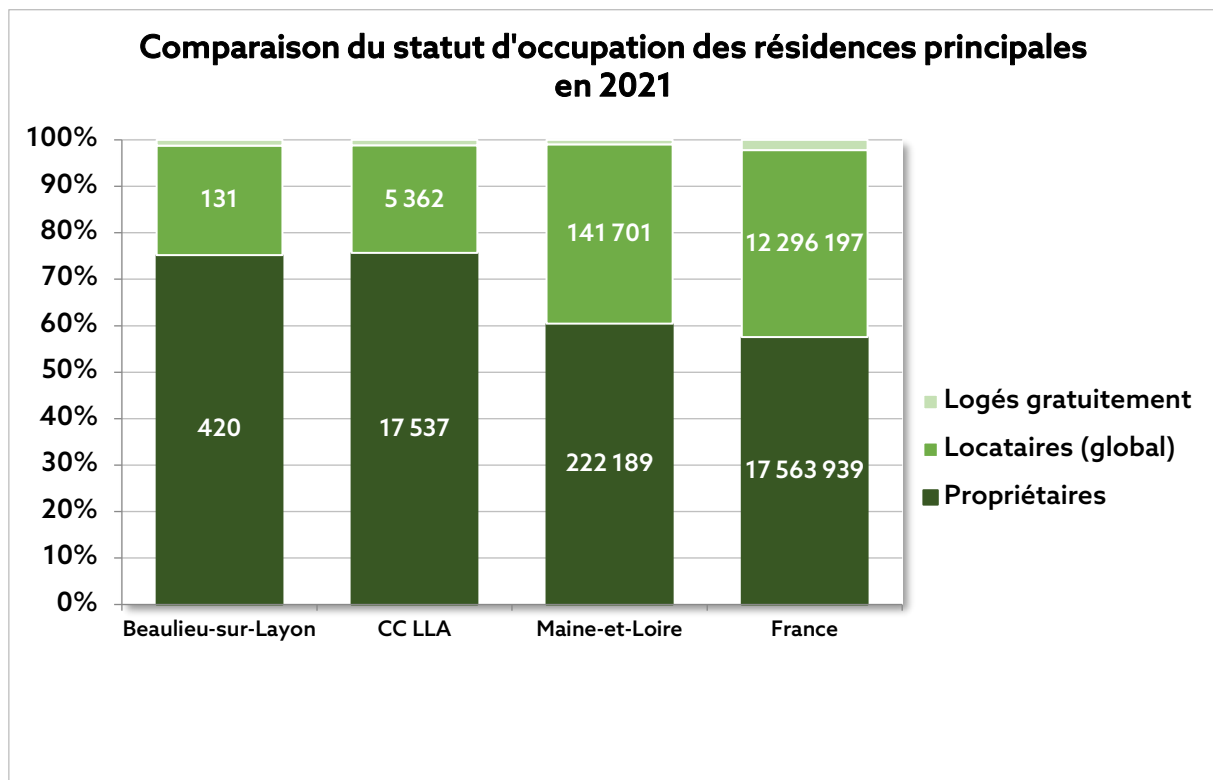
Statut d'occupation

Sur les 558 résidences recensés en 2021, 131 (24%) sont occupées par des locataires (dont 51 par des locataires en HLM) contre 420 (75%) par des propriétaires occupants et 7 (1%) par des individus logés gratuitement. La part de location dans le parc de logements est plus forte que celle constatée à la CCLLA (23%), mais moins forte qu'à l'échelle du département (39%).



Depuis 2010, on observe une baisse de la part des locataires sur le territoire (-1 point), au profit des propriétaires occupants qui sont plus nombreux (+1 point).

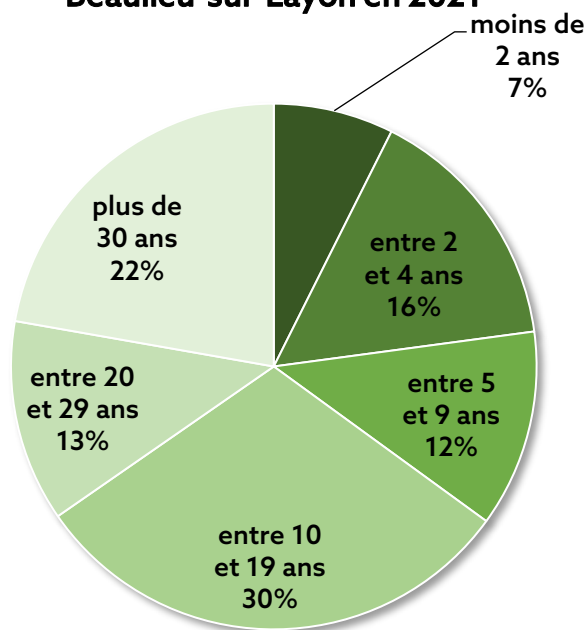
Les statuts d'occupation sont différents à ceux observés à la CCLLA ou dans le département (60% de propriétaires et 39% de locataires en Maine-et-Loire) et en France métropolitaine (58% de propriétaires et 40% de locataires).



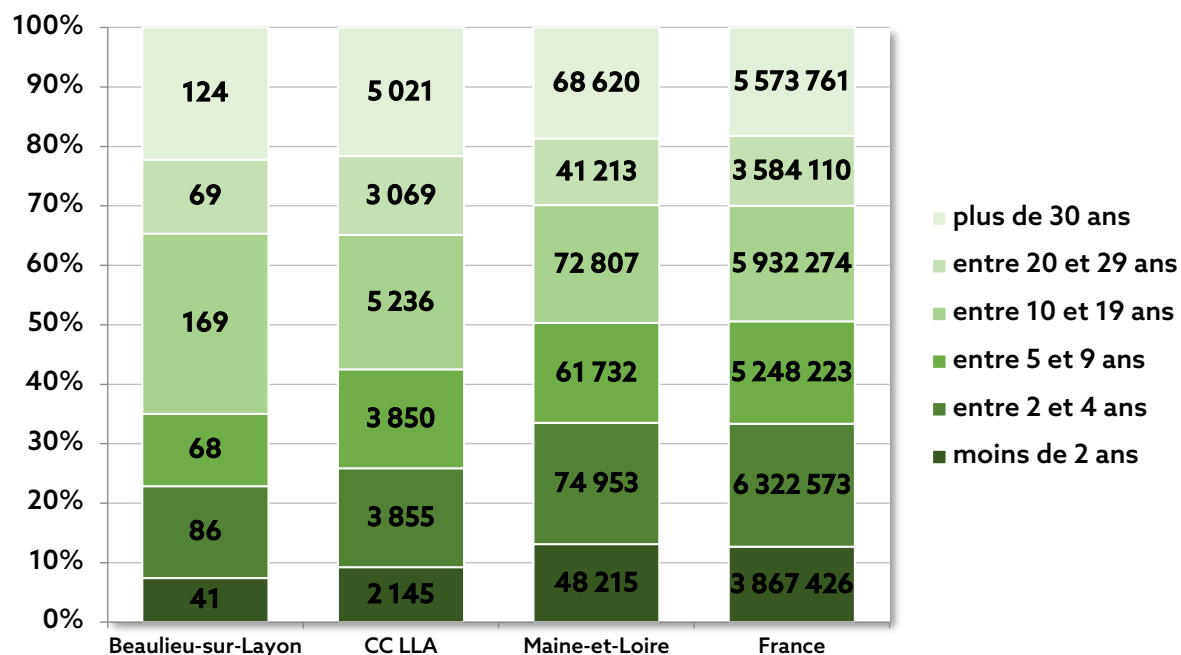
L'ancienneté des ménages

La part la plus importante concernent les ménages qui sont installés il y a entre 10 et 19 ans (30%) et il y a plus de 30 ans (22%). Puis suivent les ménages installés depuis 2 à 4 ans (16%) et ceux installés entre 20 et 29 ans (13%). 7% des ménages y habitent depuis moins de 2 ans. De manière générale, la majorité des ménages qui résident à Beaulieu-sur-Layon occupent leur logement actuel depuis plus de 10 ans (65%).

Ancienneté d'emménagement sur Beaulieu-sur-Layon en 2021



Comparaison de l'ancienneté d'emménagement en 2021



D. Le parc social

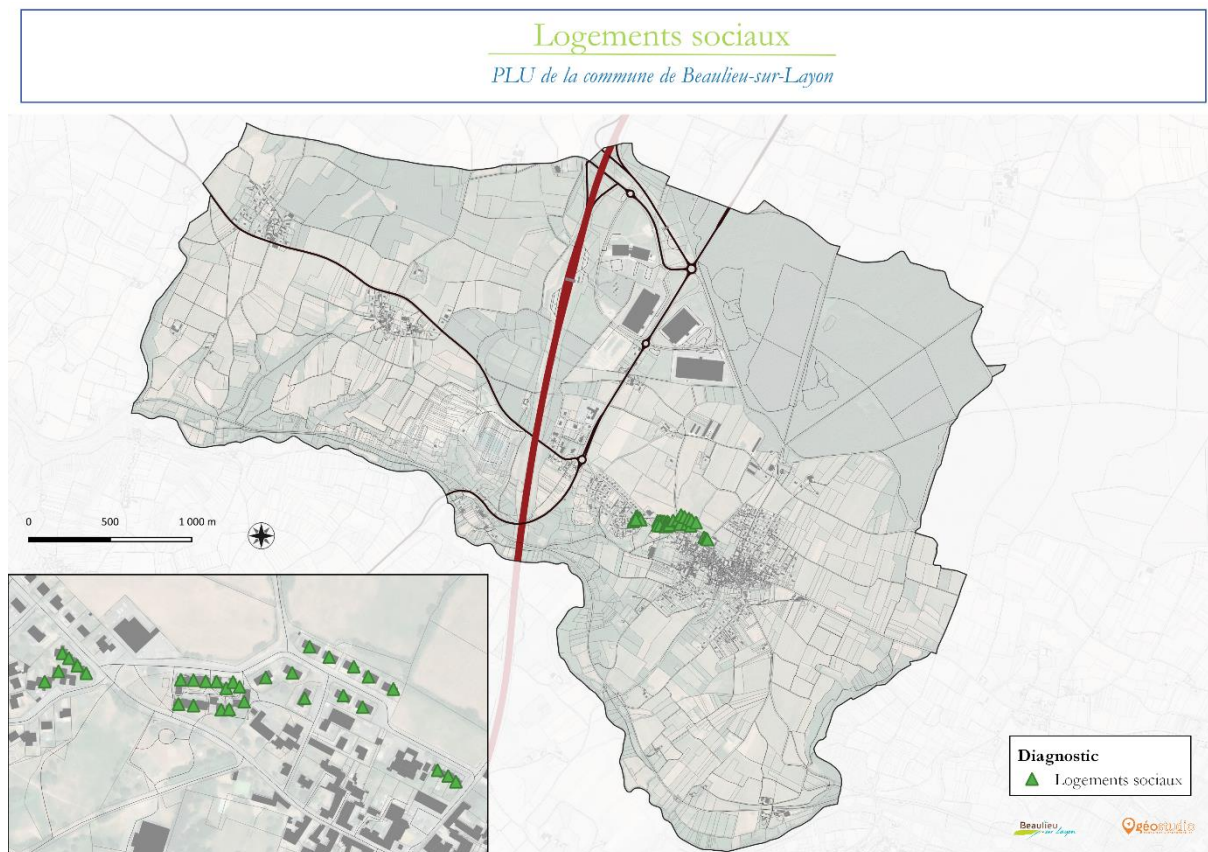
Les obligations réglementaires

Le taux de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants dans le reste du territoire. Ces communes sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (CCH : L.302-5, I).

Beaulieu-sur-Layon dispose d'une population inférieure à 3 500 habitants (1 353 en 2021) et n'est pas soumise à l'obligation de produire un certain pourcentage de logements sociaux.

L'offre sociale

Selon le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, au 1^{er} janvier 2024, Beaulieu-sur-Layon dispose de 48 logements locatifs sociaux (L.L.S.) représentant environ 8,3% du nombre total de logements (627 en 2021) au sens de l'inventaire de loi SRU.



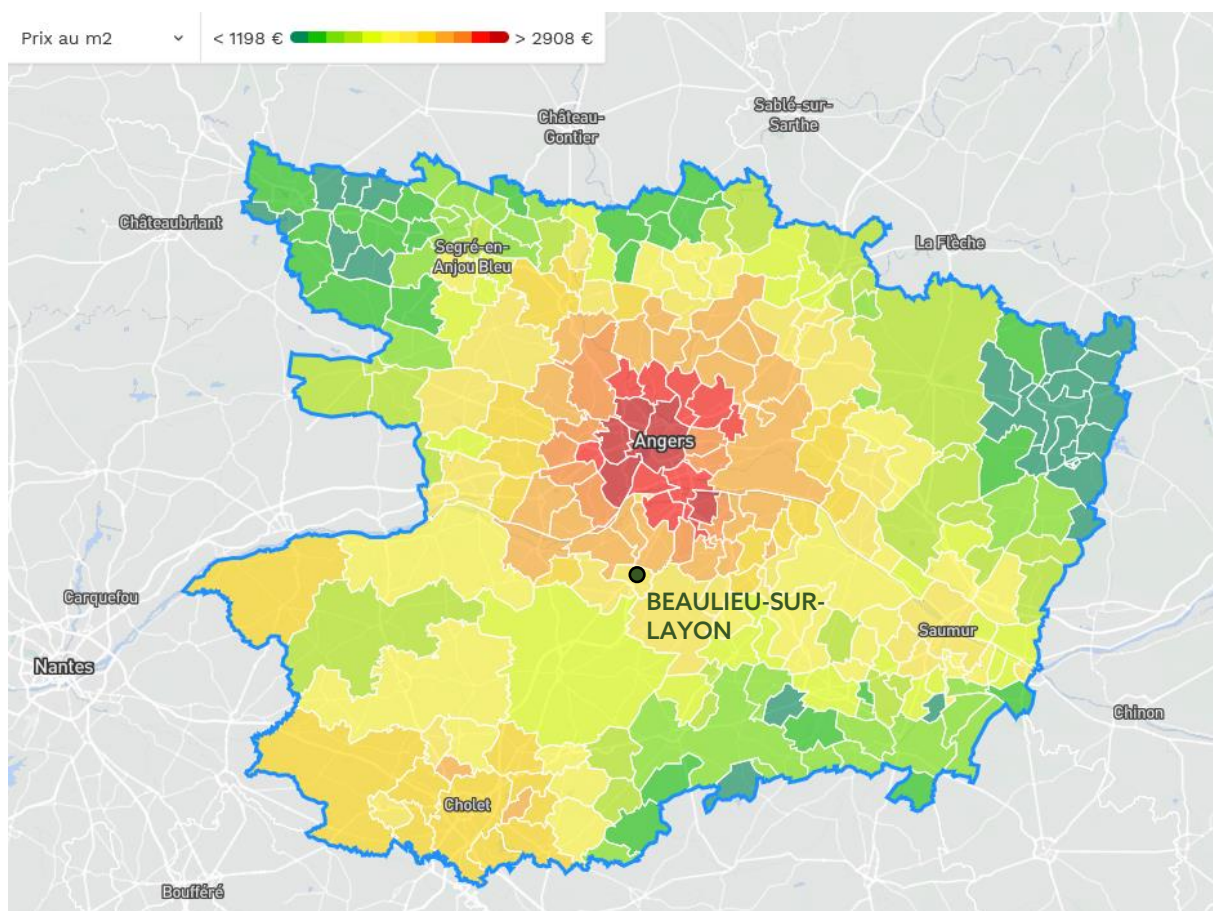
E. Des prix de l'immobilier modérés aux portes d'Angers

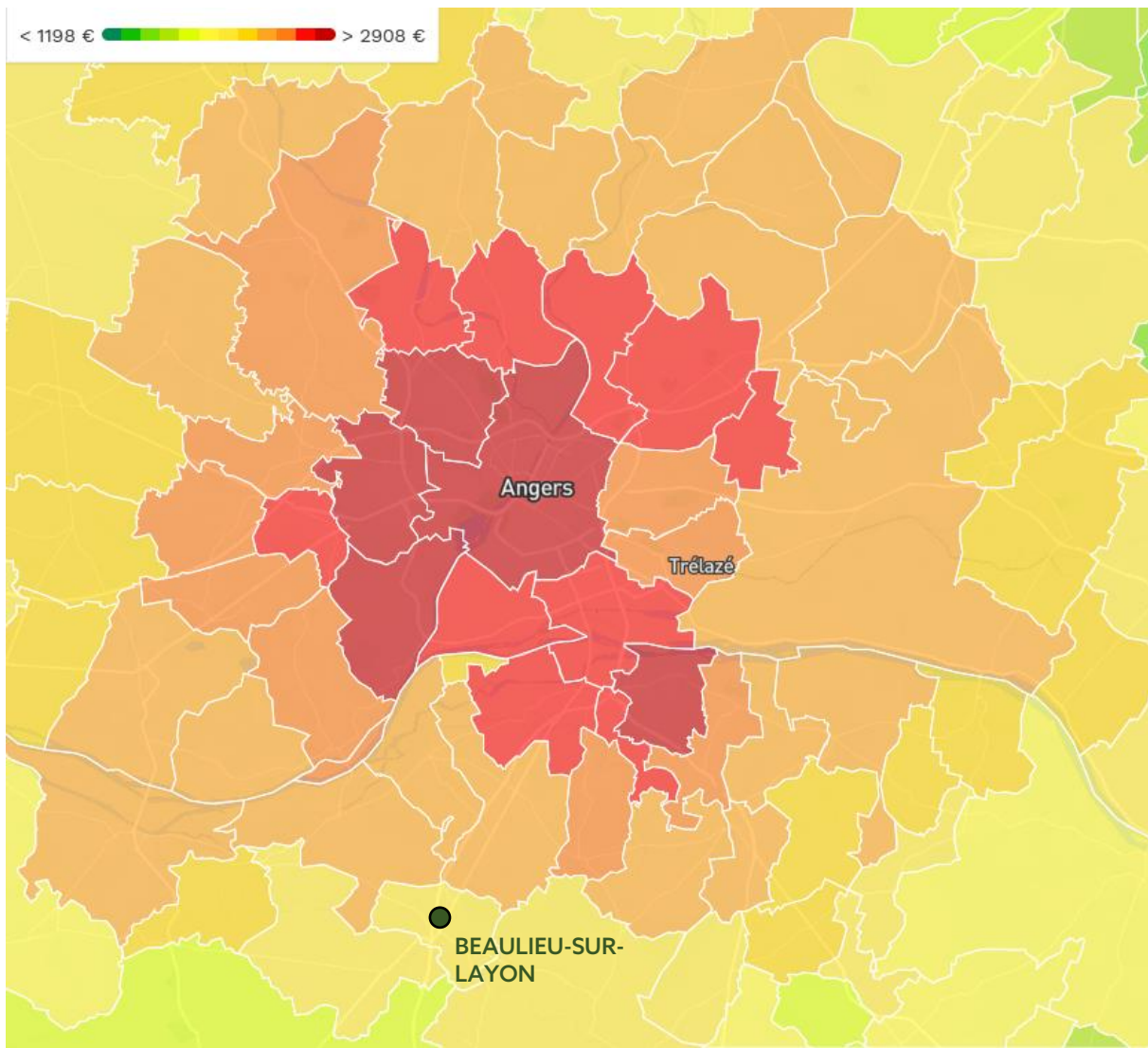
Le prix de l'immobilier à Beaulieu-sur-Layon se situe dans la moyenne dans le département de la Maine-et-Loire.

Pour une maison, le prix au m² s'élève, en moyenne, à 2 022 euros du m² à Beaulieu-sur-Layon, contre 2 736€/m² dans le Maine-et-Loire et 2 428€/m² en Pays de la Loire.

Dans le Maine-et-Loire, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans les communes proches de la métropole d'Angers et les communes pôles (Cholet et Saumur). Les prix de l'immobilier sont relativement faibles dans l'extrême ouest et est du département.

Les différences s'expliquent par la desserte, l'emploi, la pression foncière, l'attractivité culturelle, touristique et économique des communes, en fonction des critères déterminant le choix d'implantation des habitants.





Analyse de l'immobilier - <https://www.meilleursagents.com/>

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- 627 logements à Beaulieu-sur-Layon en 2021, soit 2,4% du parc de la CCLLA (8ème position).
- Un rythme annuel moyen de 2 logements neufs entre 2012 et 2022, avec un pic à 4 logements en 2012 et 2014.
- Part faible de résidences secondaires (3,2%), un taux de résidences principales très élevé (89,0%)
- Part modérée de logements vacants (7,8%) soit 49 logements en 2021.
- Un parc composé essentiellement de maisons (97,6%)
- Des constructions relativement récentes (Plus de 50% du parc construit après 1970).
- Une majorité de grands logements : 56,6% des résidences principales de 5 pièces et 4,3 pièces en moyenne par logements.
- 74% de propriétaires.
- Une offre de logements complétée par des logements sociaux (48).
- Des prix de l'immobilier faibles à modérés (2 022€/m² pour une maison).

LES GRANDS ENJEUX

- Veiller à la prise en compte du parcours résidentiel dans la production de logements, en diversifiant le parc de logements.
- Prendre en compte les besoins de tous les habitants : personnes seules, personnes âgées, familles, apprentis, saisonniers, employés de l'Actiparc etc.
- Permettre la rénovation/réhabilitation du parc de logements et notamment dans les campagnes.

4. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A. Actifs et emplois à Beaulieu-sur-Layon

La population active

A Beaulieu-sur-Layon, 83,0% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2021, l'équivalent de 688 personnes ; dont 93,3% d'actifs ayant un emploi (642 personnes) et 6,7% d'actifs sans emploi (46 personnes).

Les 17,0% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 48% d'élèves, d'étudiants et de stagiaires non rémunérés (68 personnes), 37% de retraités ou préretraités (52 personnes) et 16% d'autres inactifs (22 personnes).

La population active regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en compléments de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Des actifs travaillant en grande partie dans le secteur tertiaire et industriel

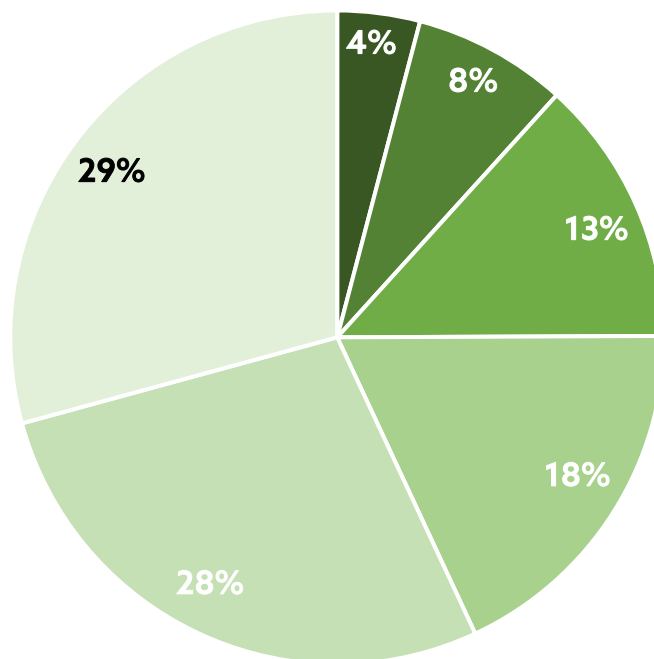
En 2021, à Beaulieu-sur-Layon, les secteurs tertiaires et industriels sont ceux au sein desquels travaillent le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

Parmi les actifs, trois catégories socio-professionnelles sont les plus représentées :

- 208 sont ouvriers (l'équivalent de 29% des actifs)
- 197 sont employés (soit 28%).
- 129 occupent un emploi de type profession intermédiaire (administratif, santé, éducation, techniciens), soit 18% des actifs ayant un emploi.

La catégorie « cadres, professions intellectuelles supérieures » représente 13% (soit 94 individus) et celle des « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » représente 8% de la population active (soit 54 individus). Enfin, les agriculteurs sont au nombre de 29, soit 4% des actifs.

Répartition des catégories socio-professionnelles parmi la population active de 15 à 64 ans en 2021



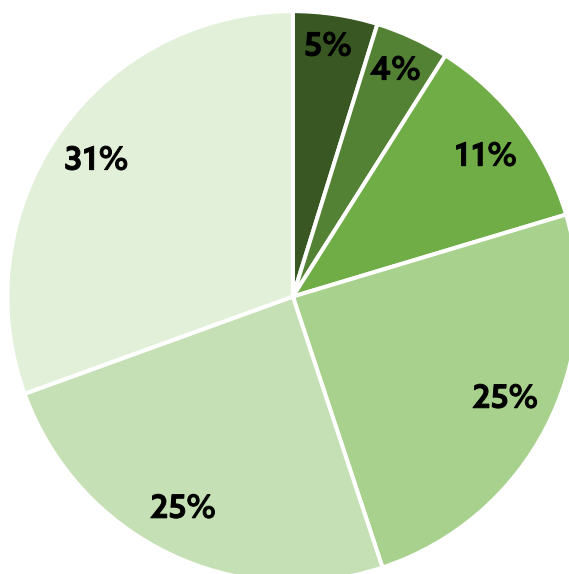
- Agriculteurs
- Artisans, Comm., Chefs entr.
- Cadres, Prof. intel. sup.
- Prof. Intermédiaires
- Employés
- Ouvriers

Depuis 2010, la structure des actifs a évolué. Les évolutions les plus représentatives se situent au niveau des catégories « professions intermédiaires » avec une évolution de -5 points (-37 individus). Également, la catégorie des « ouvriers » connaît une évolution négative en terme de part (-2 points ; +1 individu), s'expliquant par une réduction de la profession ouvrière, ainsi que la baisse de l'industrialisation en France.

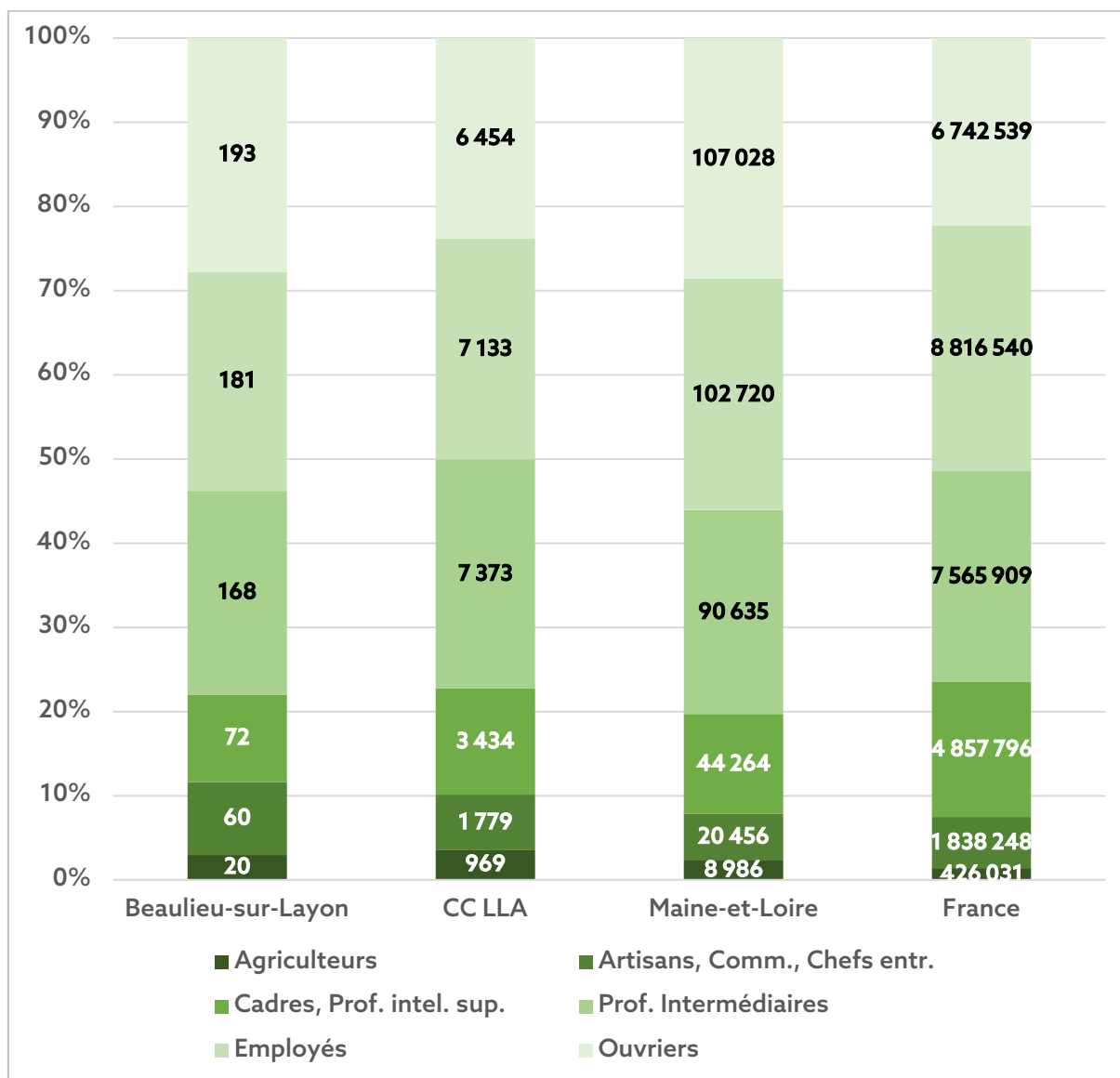
La catégorie « employés » (+3 points ; +31 individus) connaît une augmentation de sa représentation au sein de la population. Cela montre que cette catégorie est particulièrement intéressée pour vivre au sein de la commune, et est, génératrice de flux positifs en terme de démographie

Les cadres, professions intellectuelles supérieures enregistrent une hausse en part mais également une hausse en effectif (+2 points ; +17 individus). Les agriculteurs connaissent une baisse de leur représentation au sein de la population avec une part de 4% en 2021 (-1 point ; -3 individus). Enfin, les artisans, commerciaux et chefs d'entreprise enregistrent une hausse significative aussi bien en part qu'en effectif (+ 4 points ; +26 individus).

Répartition des catégories socio-professionnelles parmi la population active de 15 à 64 ans en 2010



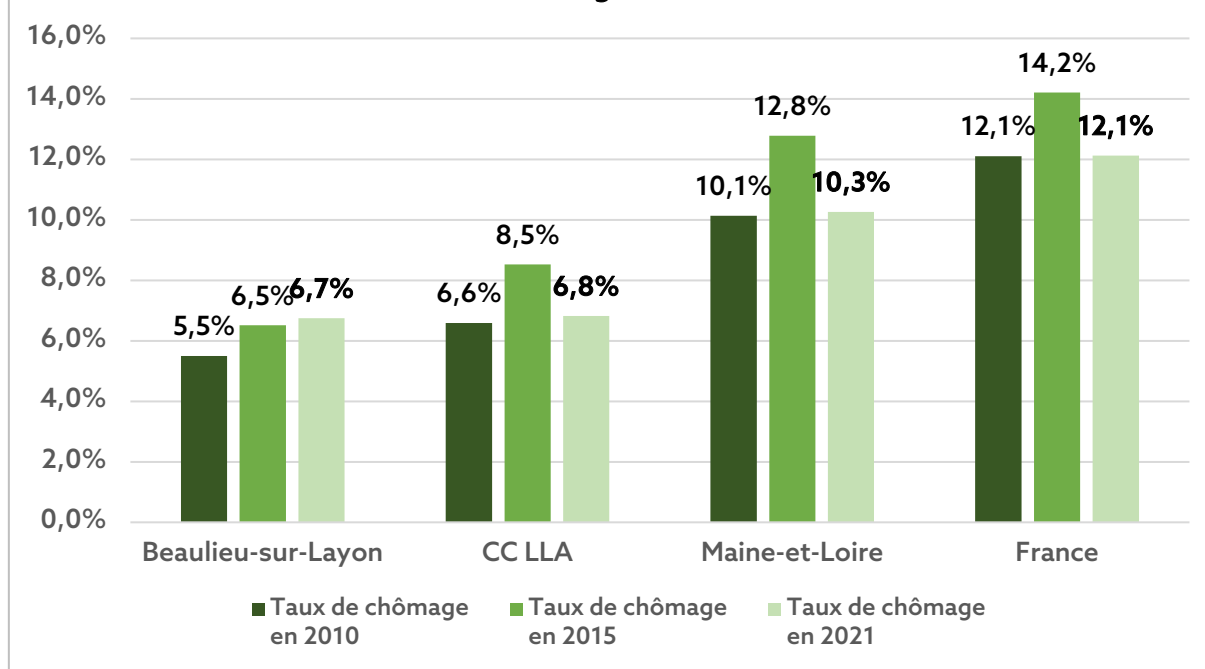
- Agriculteurs
- Artisans, Comm., Chefs entr.
- Cadres, Prof. intel. sup.
- Prof. Intermédiaires
- Employés
- Ouvriers



Un taux de chômage en hausse

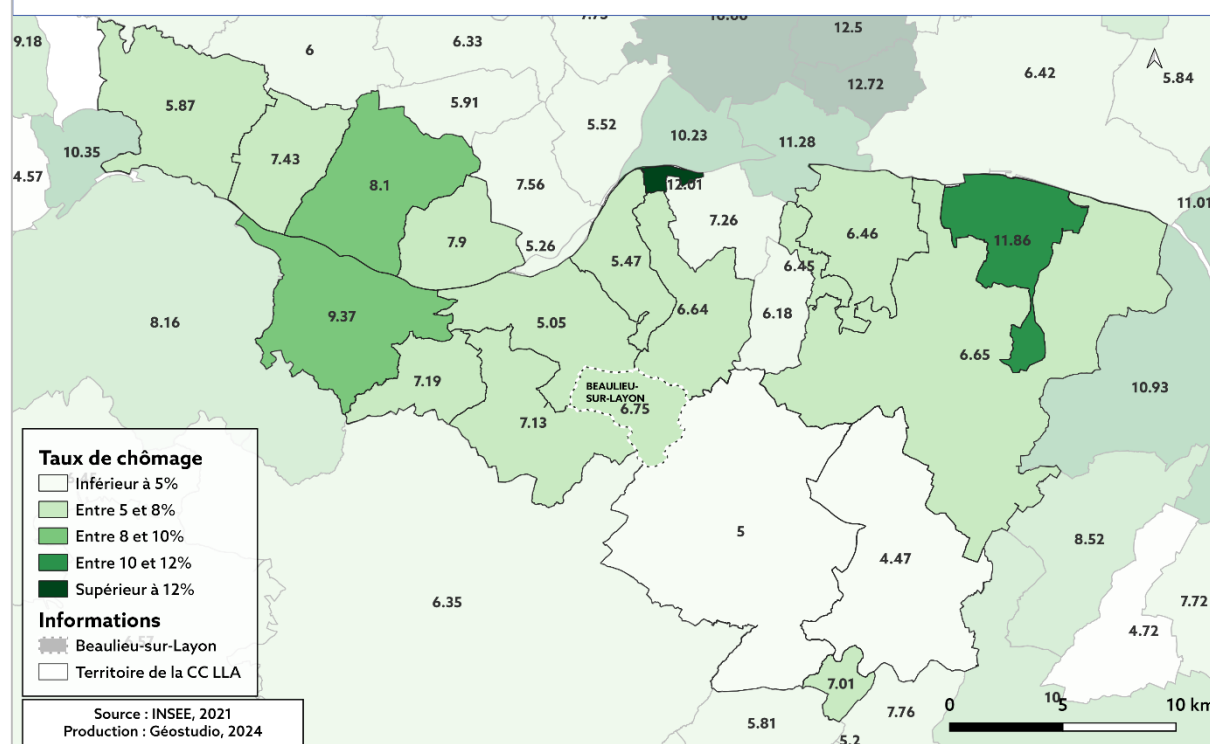
En 2021, selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 6,7% des actifs de la commune. Ce taux a augmenté en continu par rapport à 2010 (5,5% des actifs). Il reste inférieur à la moyenne départementale et nationale, respectivement 10,3% et 12,1% en 2021. La commune ne reflète pas la dynamique des autres territoires de comparaison avec une augmentation continue jusqu'en 2021, alors que les autres territoires de comparaison connaissent une hausse entre 2010 et 2015 puis une baisse entre 2015 et 2021. Concernant les chiffres, Beaulieu-sur-Layon se situe au sein d'un territoire connaissant les mêmes tendances avec des communes voisines allant vers des taux de chômage de 6 à 8% et une communauté de communes qui ne dépasse pas au global les 7% de taux de chômage (6,8%).

Taux de chômage de 2010 à 2021



Taux de chômage en 2021

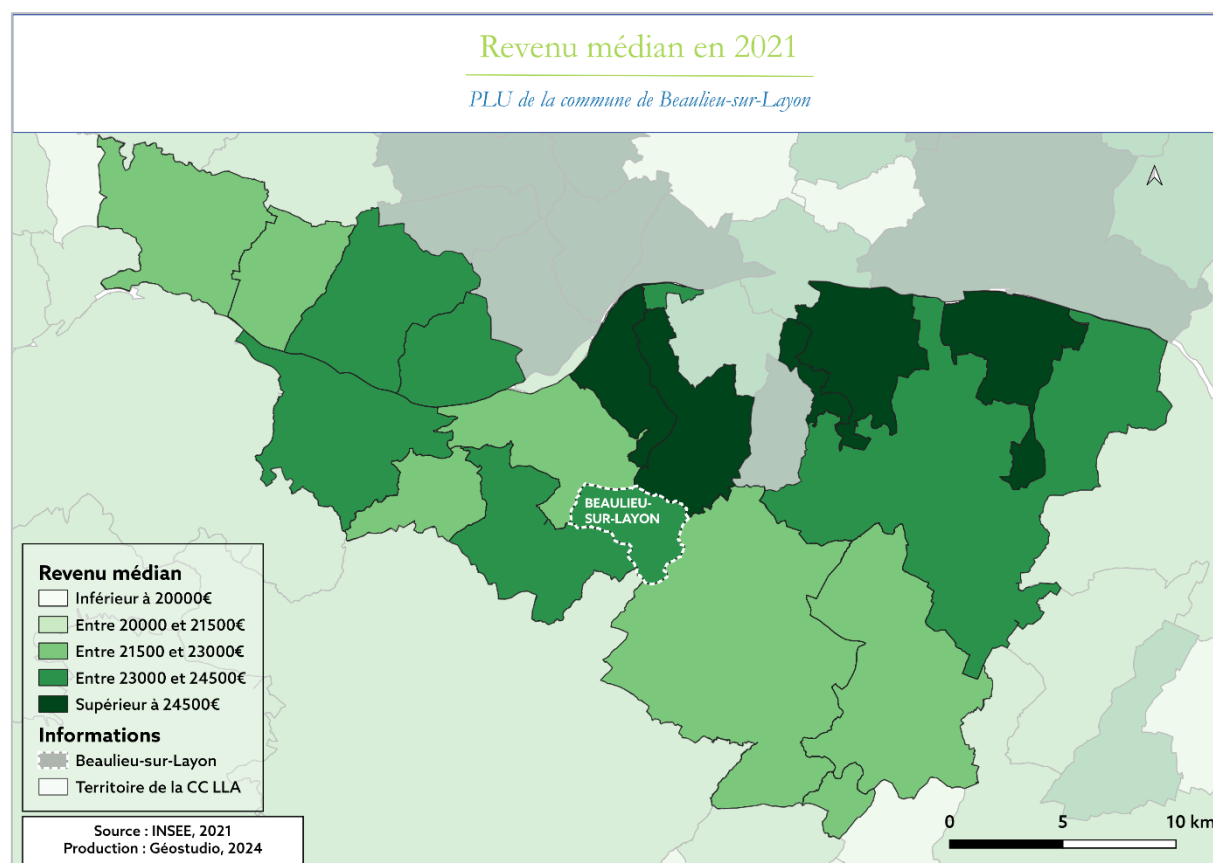
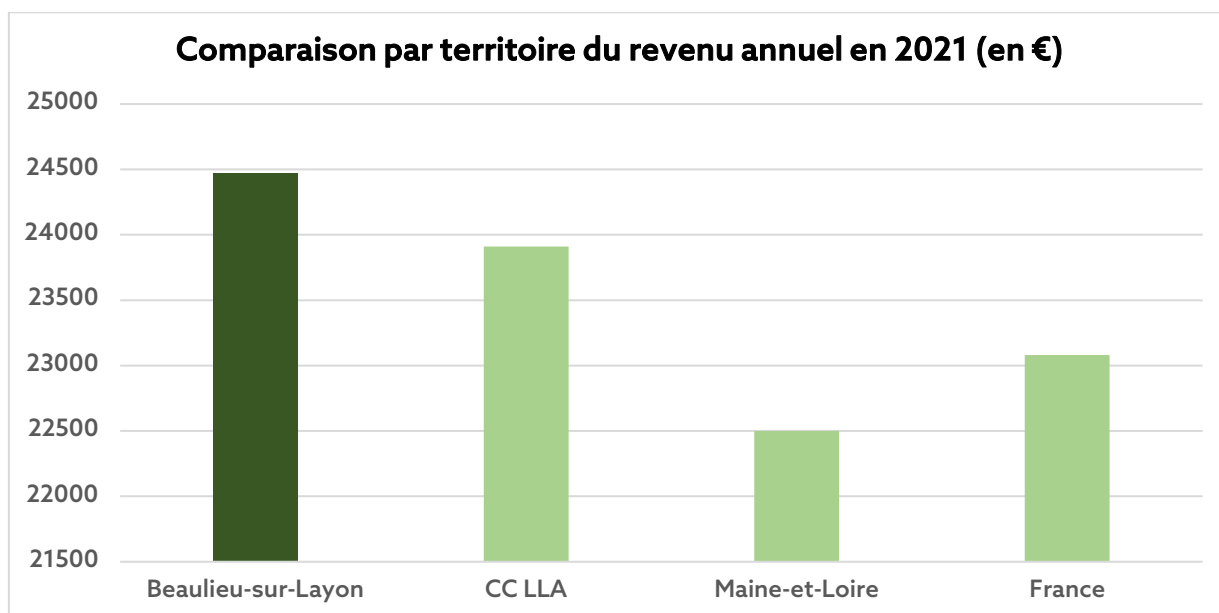
PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



Les revenus médians

En 2021, on recensait 554 ménages fiscaux à Beaulieu-sur-Layon.

Le revenu médian annuel était de 24 470€. Cette médiane est supérieure à celle de la CC LLA (23 910€), à celle du Maine-et-Loire (22 500€) ou de la France métropolitaine (23 080€).

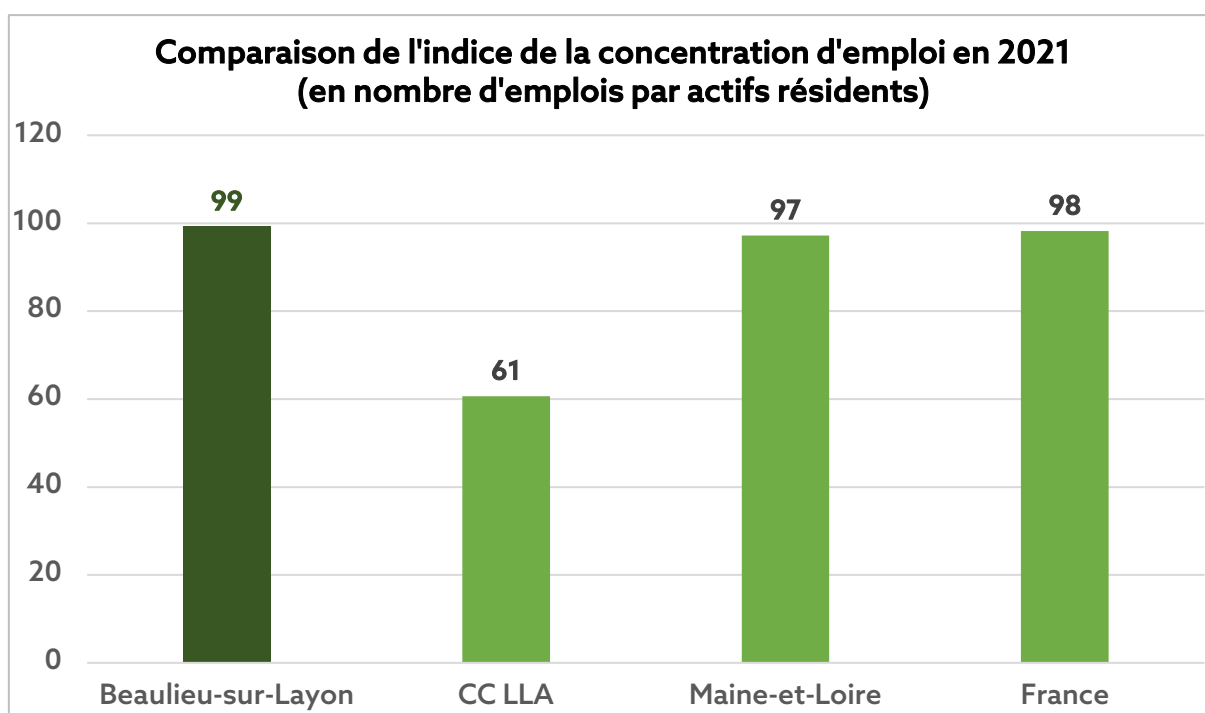


Une autonomie en matière d'emploi sur la commune

En 2021, 650 emplois sont proposés sur la commune de Beaulieu-sur-Layon. Le nombre d'emplois est en hausse, la commune enregistre 205 emplois en plus sur la période entre 2010 et 2021. De manière purement théorique, 650 emplois sont proposés sur le territoire pour les 642 actifs ayant un emploi, ce qui signifie que quasiment toutes les personnes habitant la

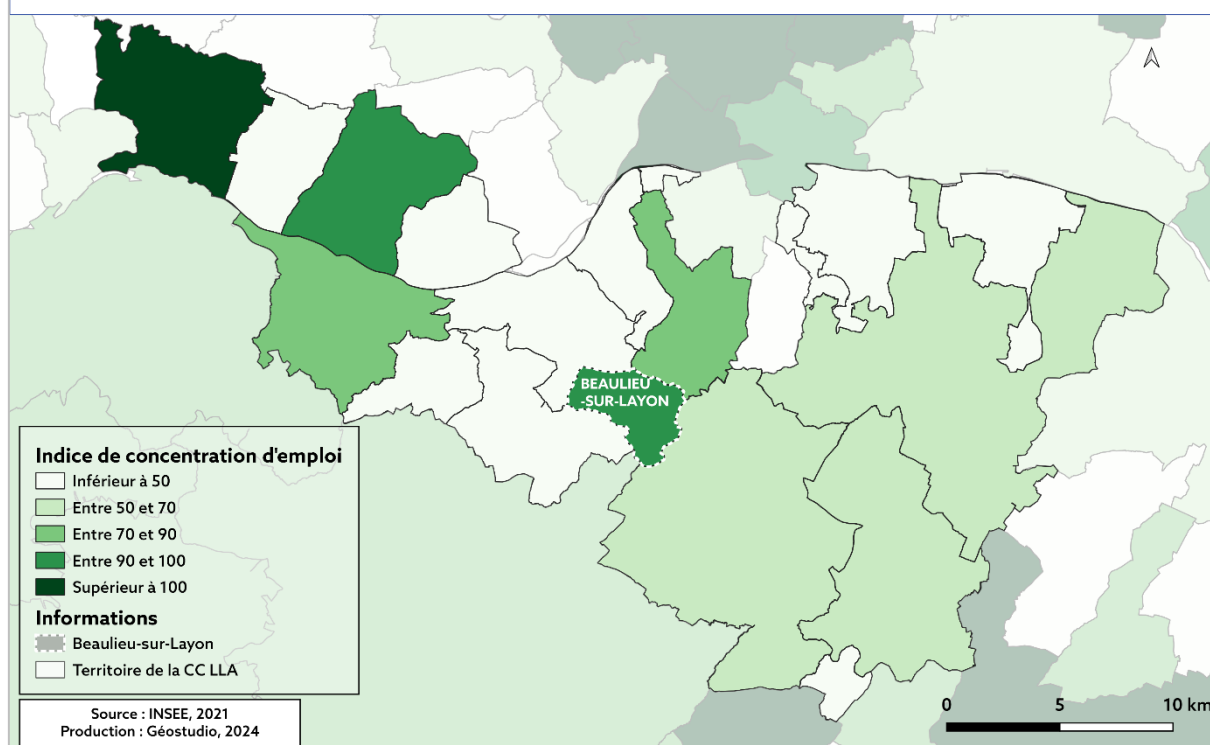
commune pourrait travailler à Beaulieu-sur-Layon. Cela traduit une véritable autonomie en matière d'emplois. Cette autonomie tend à augmenter avec une hausse du nombre d'emplois (+205 emplois) en parallèle d'une baisse du nombre d'actifs (-18 entre 2010 et 2021).

<i>Emplois et activités</i> <i>Source : INSEE 2021</i>	BEAULIEU-SUR-LAYON	
	2010	2021
Nombre d'emplois dans la zone	445	650
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	660	642
Indice de concentration d'emploi	67	99



Indice de concentration d'emploi en 2021

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon

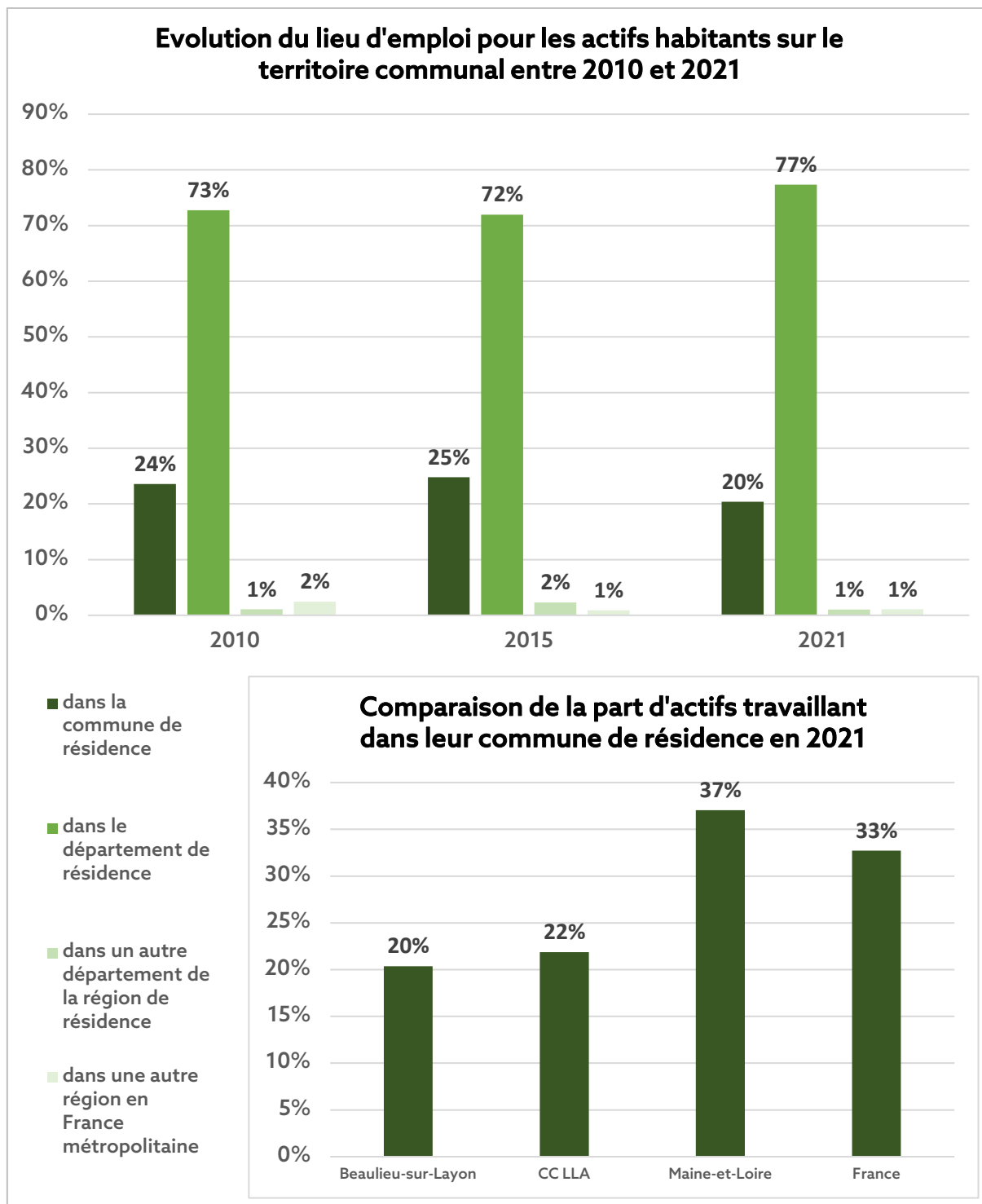


La carte ci-dessus représentant l'indice de concentration d'emploi dans les communes de la CC LLA montrent une concentration d'emploi au sein des communes possédant un parc d'activités ou zones d'activités à vocation économique. On peut citer notamment Beaulieu-sur-Layon avec l'Anjou Actiparc du Layon, Champocé-sur-Loire avec le Parc d'Activités Anjou-Atlantique ou encore Saint-Georges sur Loire et Chalonnnes-sur-Loire rassemblant un certain nombre d'emplois au sein de leurs communes. En dehors de ces communes, peu de territoires ont une grande concentration d'emploi.

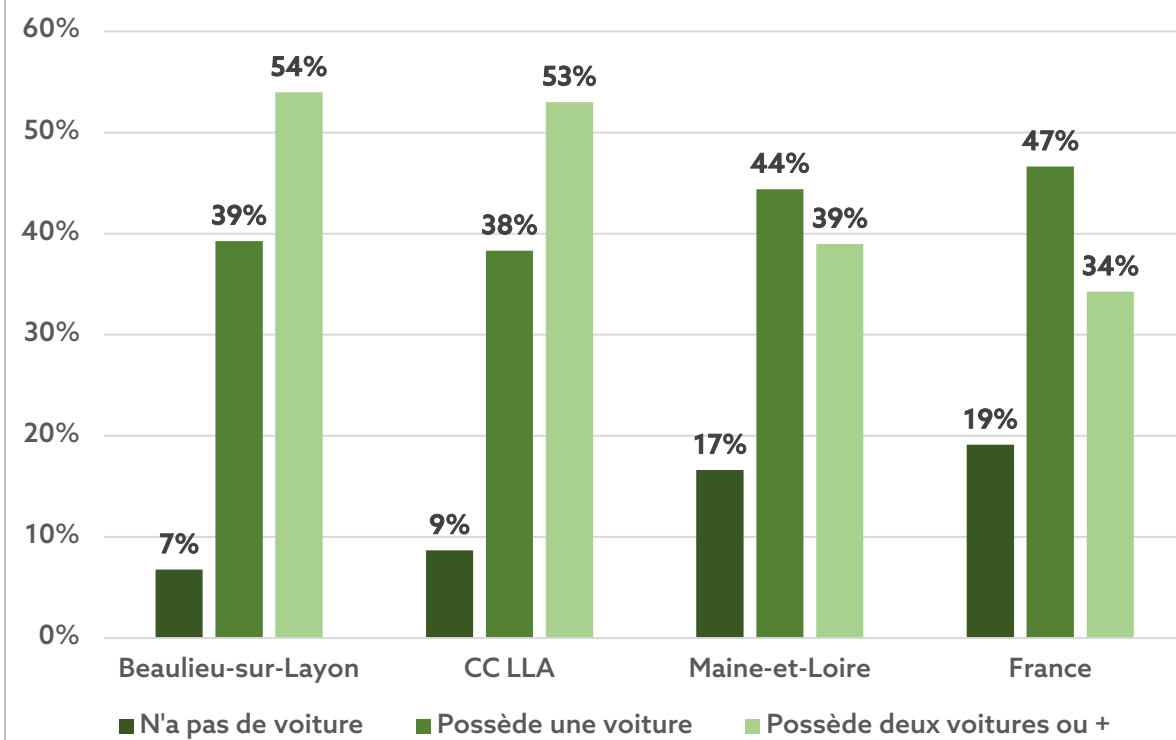
20% des actifs de la commune travaillent à Beaulieu-sur-Layon. En revanche, les 3/4 des actifs travaillent dans le département de résidence (notamment sur les différents parcs d'activités à proximité ou au sein de la métropole angevine).

Ce constat est renforcé par un autre indicateur qui est le taux de motorisation des ménages, taux largement supérieur à Beaulieu-sur-Layon par rapport aux autres territoires de référence. 54% des ménages de la commune possèdent 2 voitures ou + ce qui montre que la voiture constitue le moyen de déplacement principal pour se rendre à son travail. 93% des ménages possèdent au moins une voiture représentant le moyen de déplacement principal pour les habitants de Beaulieu-sur-Layon, notamment en lien avec l'absence d'offre en transport en commun sur le secteur pour accéder aux différents secteurs d'emploi, aux secteurs de transports en commun (gare ferroviaire, gare routière) ou à la métropole angevine.

Sur les territoires de comparaison, 53% des ménages de la CC LLA possèdent deux voitures ou plus (39% au niveau du Maine-et-Loire et 34% au niveau du territoire national) et 93% des ménages de la CC LLA possèdent au moins une voiture (83% au niveau du Maine-et-Loire et 77% au niveau de la France).



Taux de motorisation des ménages en 2021



En 2021, 15 535 emplois sont proposés sur le territoire de la CC LLA. Beaulieu-sur-Layon, avec 650 emplois est la 10^{ème} commune comptabilisant le plus d'emploi sur son territoire (4,2%). Brissac-Loire-Aubance, un des principaux pôles du territoire, occupe la première place, avec 3 062 emplois, soit 1/5 des emplois proposés (19,7%).

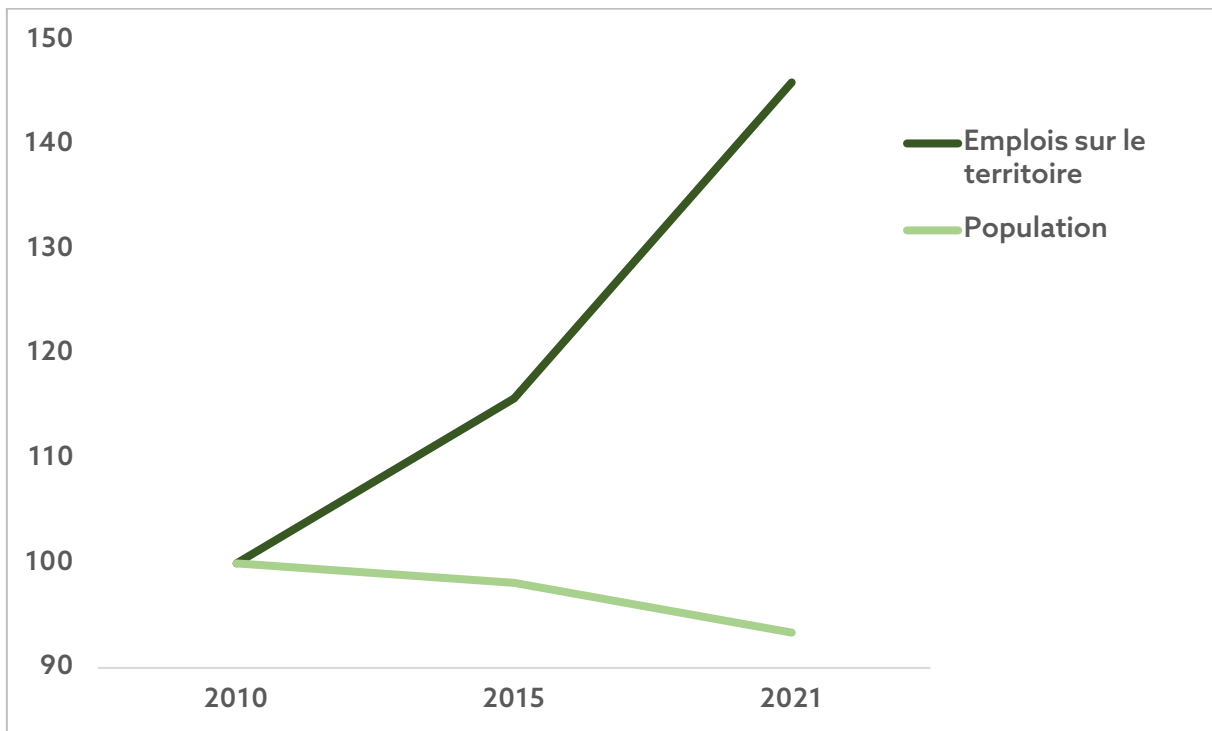
Depuis 2010, le nombre d'emplois comptabilisés au sein de la CC LLA a augmenté (+1 013 emplois, soit une hausse de 6,98%).

A Beaulieu-sur-Layon, la dynamique est à une hausse du nombre d'emplois (+1,1 points soit +205 emplois) par rapport à 2010. La commune occupait alors la 11^{ème} place.

De manière schématique, à Beaulieu-sur-Layon, 99 emplois sont proposés pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi, cette donnée traduit une certaine autonomie de la commune en matière d'emplois. Ce phénomène observé est comparable à celui constaté sur les communes pourvues de zones d'activités puisque Beaulieu-sur-Layon est aujourd'hui un pôle d'emploi au sein de la communauté de communes.

A Beaulieu-sur-Layon, la tendance est à la hausse depuis 2010, où l'on constate que le nombre d'emplois proposés est désormais supérieur au nombre d'actifs occupés. De plus, le nombre d'emplois croît plus vite que la population. Cette tendance s'explique par une augmentation plus marquée du nombre d'emplois tandis que le nombre d'habitants est à la baisse.

Commune	2021		2010	
	Nbre d'emplois	% de la CC	Nbre d'emplois	% de la CC
Aubigné-sur-Layon	46	0,3%	61	0,4%
Beaulieu-sur-Layon	650	4,2%	445	3,1%
Blaison-Saint-Sulpice	142	0,9%	147	1,0%
Brissac-Loire-Aubance	3 062	19,7%	2 511	17,2%
Chalonnnes-sur-Loire	2 430	15,6%	2 320	16,0%
Champocé-sur-Loire	1 057	6,8%	791	5,4%
Chaufefonds-sur-Layon	138	0,9%	161	1,1%
Terranjou	1 024	6,6%	921	6,3%
Denée	180	1,2%	181	1,2%
Les Garennes-sur-Loire	899	5,8%	1 014	7,0%
Mozé-sur-Louet	731	4,7%	722	5,0%
La Possonnière	403	2,6%	409	2,8%
Rochefort-sur-Loire	435	2,8%	466	3,2%
Saint-Georges-sur-Loire	1 449	9,3%	1 467	10,1%
Saint-Germain-des-Prés	257	1,7%	237	1,6%
Saint-Jean-de-la-Croix	8	0,1%	16	0,1%
Val-du-Layon	658	4,2%	626	4,3%
Saint-Melaine-sur-Aubance	296	1,9%	352	2,4%
Bellevigne-en-Layon	1 669	10,7%	1 675	11,5%
TOTAL	15 535		14 522	



B. Tissu d'entreprises et d'établissements

Un tissu d'entreprises dense et diversifié

L'entreprise est une unité organisationnelle de production de biens et services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

L'établissement est une unité de production de biens ou services, géographiquement individualisée.

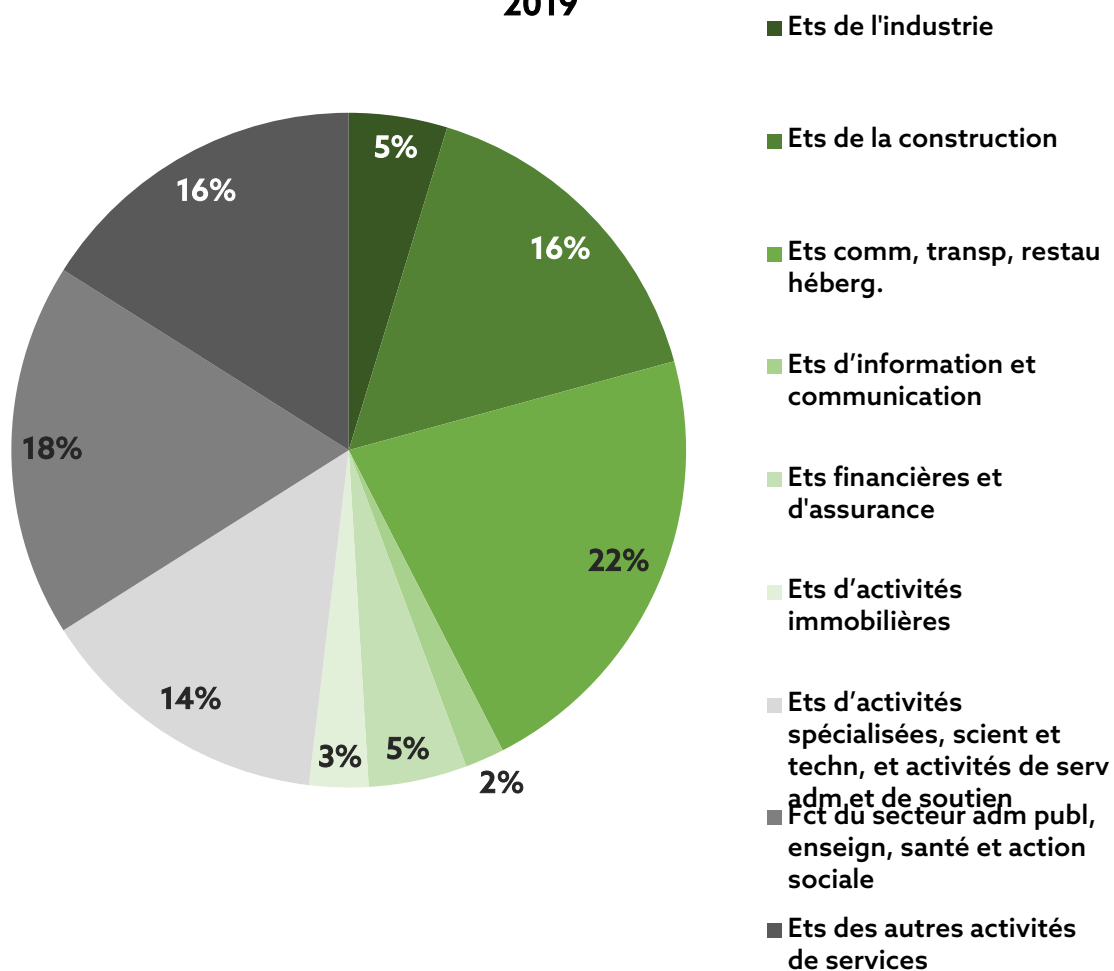
La différence entre établissement et entreprise repose sur le statut juridique. L'établissement est juridiquement dépendant de l'entreprise.

Au 31 décembre 2019, 106 entreprises sont installées à Beaulieu-sur-Layon.

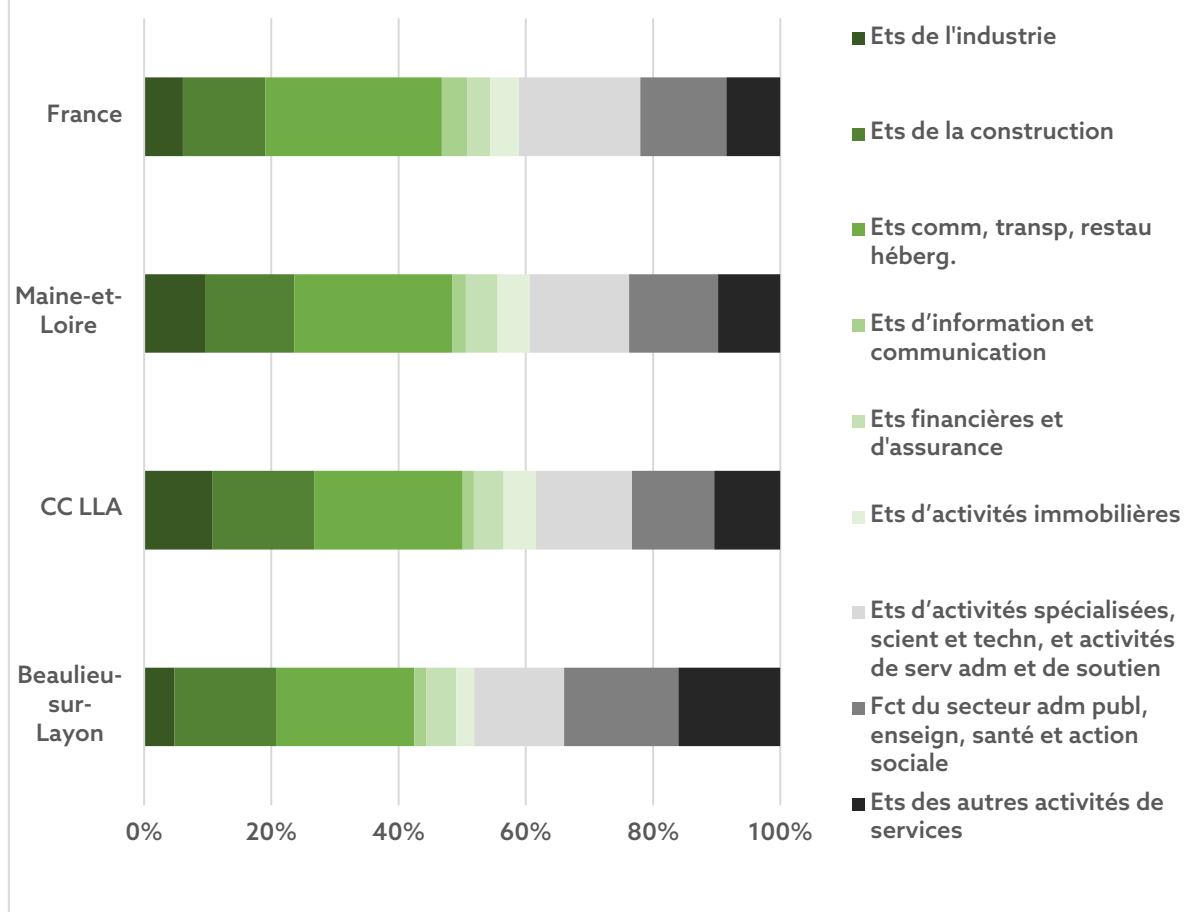
A l'échelle de la CC LLA, 3 281 entreprises sont recensées, soit une moyenne de 172 entreprises par commune, 36 907 entreprises en Maine-et-Loire, soit 209 en moyenne par commune et 153 en moyenne en France métropolitaine. Le tissu d'entreprises de Beaulieu-sur-Layon est assez disparate.

A Beaulieu-sur-Layon, les domaines d'activités des entreprises sont relativement variés : 23 dans le commerce/transport/hébergement et restauration (22%), 17 dans le secteur de la construction (16%), 15 dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques ainsi que les activités de service administratif et de soutien (14%), 19 dans le secteur public (18%), 5 dans l'industrie (5%), 2 dans l'information et la communication (2%), 5 dans les activités financières et d'assurance (5%), 3 dans les activités immobilières (3%) et 17 dans les activités de service (16%).

Typologies des entreprises de la commune au 31 décembre 2019



Comparaison par territoire de la typologie des entreprises au 31 décembre 2019



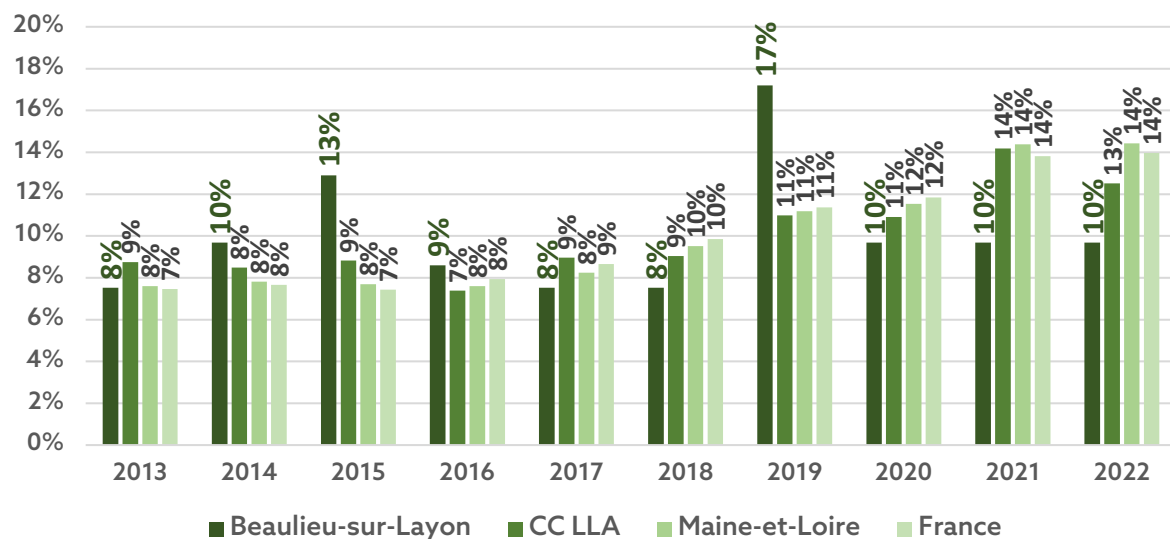
La répartition est sensiblement différente à celle observée au sein de la CC LLA ou dans le Maine-et-Loire : les activités du secteur public et les autres activités de services sont plus représentées à Beaulieu-sur-Layon (respectivement 18 et 16%) qu'au sein de la CC LLA (respectivement 13 et 10%). En revanche, les autres types d'entreprise sont moins ou aussi présents à Beaulieu-sur-Layon que sur le territoire de la CC LLA.

Création d'entreprises

En 2022, on recense 9 créations d'entreprises.

Entre 2013 et 2022, 93 entreprises ont été créées.

Comparaison de l'évolution de la création d'entreprises de 2013 à 2022



C. Localisation des entreprises

Localisation et caractéristiques des zones d'activités économiques

La CC LLA, dans son optique de permettre le développement des activités économiques en lien avec la Loi Climat et Résilience, a réalisé un diagnostic de toutes les zones d'activités économiques du territoire.

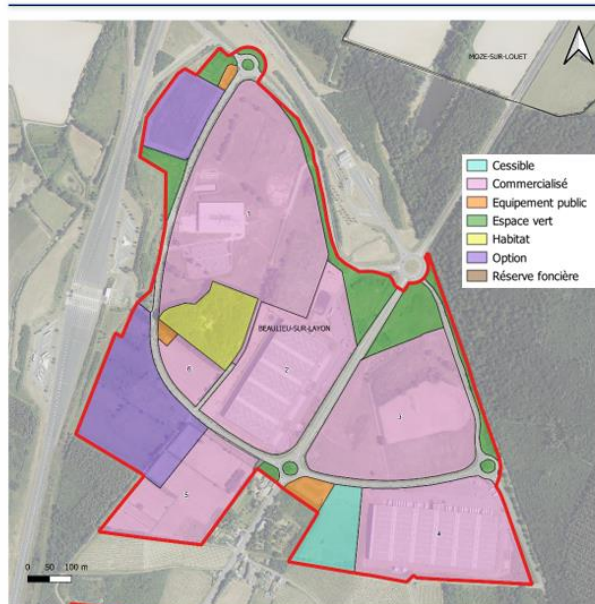
Deux zones d'emploi sont identifiées au sein de la commune :

- L'Actiparc du Layon, accueillant 5 entreprises.
- La ZA de la Promenade, accueillant 17 entreprises.

Actiparc du Layon

Actiparc du Layon
BEAULIEU-SUR-LAYON

68,97 hectares



Auteur : CCLLA - Service SIG Date d'édition : 23/04/2024 Sources : Geopal (2021), CCLLA (2024)

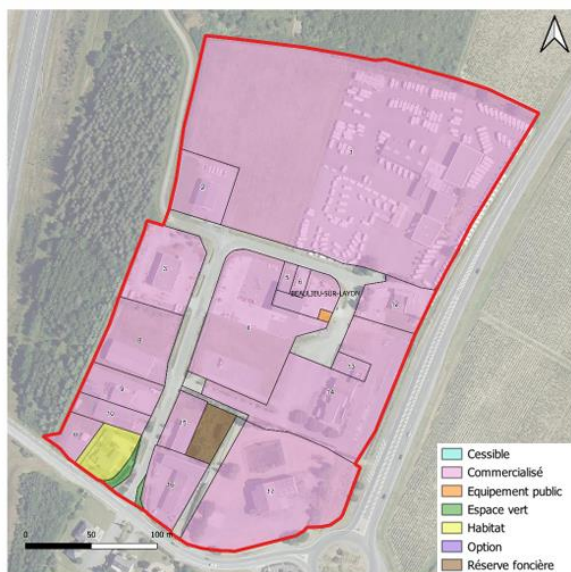
N°	Entreprise	Activité	Nb d'emplois
1	LES ATELIERS LOUIS VUITTON	Maroquinerie	220
2	GEMO LOGISTIQUE VETEMENTS	Commerce de chaussure (plateforme logistique)	55
3	PIERRE TRANSPORTS Plateforme LIDL	Transport logistique Préparation de commandes et livraison produits non alimentaires	20
4	GXO LOGISTIQUE	Transport logistique	112
5	NEOLITHE	Transformation de déchets non recyclables	150
6	NEOLITHE	Transformation de déchets non recyclables	

L'Anjou Actiparc du Layon couvre une superficie globale de 69 ha.

Conçu le long d'un axe nord/sud, il est desservi par une voirie principale en arc de cercle. Destiné en particulier à des implantations de type logistique, l'Anjou Actiparc du Layon est desservi par l'autoroute A 87 (ANGERS / LA ROCHE SUR YON) et la RN 160 (ANGERS / CHOLET).

ZA de la Promenade
BEAULIEU-SUR-LAYON

8,40 hectares



Auteur : CCLLA - Service SIG Date d'édition : 23/04/20224 Sources : Geopal (2021), CCLLA (2024)

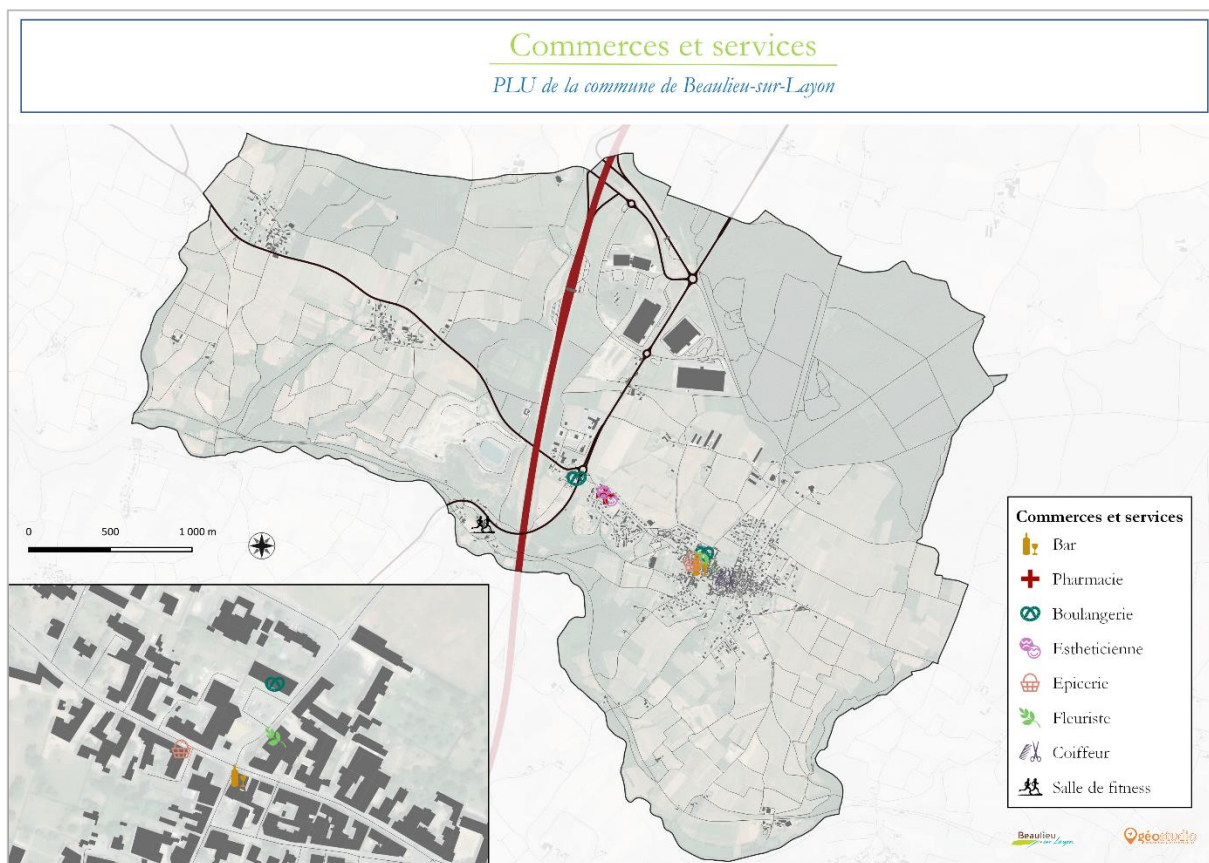
N°	Entreprise	Activité	Nb d'emplois
1	LIBERTIUM	Vente de camping-car	60
2	SARL AMBULANCES GUION BARANGER	Ambulances - Taxi - VSL	41
3	RMTP	Réparation matériels travaux publics	7
4	RMTP	Réparation matériels travaux publics	
5	3RD'ANJOU	Collecte et traitement des déchets	10
6	VERGER MENUISERIES	Menuiserie	1
7	FLORENT GOUIN PAYSAGISTE	Entretien et d'aménagement paysager	6
8	VIGNOBLES ALAIN CHATEAU	Viticulture	
9	3RD'ANJOU	Collecte et traitement des déchets	NC
10	DOMAINE DE LA BELLE ANGEVINE	Viticulteur	
11	STATION LAVAGE OKI	Station de lavage	
12	SSIAD ENTRE LOIRE ET COTEAUX	Service de soins à domicile	34
13			
14	POMPES FUNEBRES BIDET	Pompes funèbres	15
15	BE MENUISERIE	Menuiserie	4
16	ANJOU OENOLOGIE CONSEIL	Laboratoire d'Oénologie	4
17	CAPL	Coopérative viticole	NC

La Promenade est la seconde zone d'emplois de la commune, elle concentre une typologie d'activités se rapprochant de l'artisanat et du commerce contrairement à l'Actiparc qui, lui, concentre des activités industrielles et de logistique.

Activité commerciale du bourg

Les commerces situés à Beaulieu-sur-Layon sont majoritairement installés au sein du bourg, au niveau de la place de la Mairie, le long de l'axe RD 54, axe traversant est/ouest le bourg de Beaulieu-sur-Layon.

La commune dispose de quelques commerces de proximité essentiels pour maintenir le cadre de vie communal comme une boulangerie, une fleuriste, une supérette, ou encore d'un bar-tabac-presse.



Les friches économiques

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Chaque année, la France consomme en effet en moyenne 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, alors que le stock de friches est estimé à 150 000 ha (source Cerema).

Les friches représentent ainsi un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » : (ZAN) fixée par le Gouvernement.

Aucune friche n'a été identifiée sur la commune de Beaulieu-sur-Layon.

LES PRINCIPAUX CONSTATS

Actifs et emplois :

- Des actifs en majorité dans le secteur tertiaire et industriel.
- Une surreprésentation des ouvriers parmi les actifs (29%), des employés (28%) et des professions intermédiaires (18%).
- Un faible taux de chômage en hausse (5,5% en 2010 contre 6,7% en 2021, données INSEE).
- Des revenus médians (24 470€) supérieurs à ceux de la CC LLA (23 910€) et à ceux du Maine-et-Loire (22 500€).
- 650 emplois à Beaulieu-sur-Layon, soit 4,2% des emplois de la CC LLA (10^{ème} position sur le territoire de la CC LLA).
- Une augmentation du nombre d'emplois sur la commune (+ 205 emplois entre 2010 et 2021).
- Une concentration d'emploi proche de 100 (99 à Beaulieu-sur-Layon) traduisant une autonomie en matière d'emplois.

Activités économiques et entreprises :

- 106 entreprises à Beaulieu-sur-Layon aux domaines d'activités variés en 2019.
- Une terre d'entrepreneurs : 9 créations d'entreprises en 2022 et 93 entre 2013 et 2022.
- Une zone économique structurante au nord de la commune le long de l'autoroute A87 et de l'axe RD160, permettant de proposer des possibilités pour des vocations nécessitant une place importante (logistique, industrie).
- Une zone artisanale à l'ouest du bourg le long de l'axe RD160, permettant de proposer des possibilités pour des vocations artisanales et commerciales.

Activités commerciales :

- Un pôle rassemblant quelques commerces et services essentiels au cadre de vie : le bourg de Beaulieu-sur-Layon.

LES GRANDS ENJEUX

- **Maintenir et développer l'offre commerciale au sein du bourg de Beaulieu-sur-Layon.**
- **Préserver l'équilibre de l'offre commerciale entre le bourg et la périphérie.**
- **Prendre en compte les besoins des entreprises actuellement en place ou projets connus.**
- **Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à Beaulieu-sur-Layon.**
- **Permettre l'accueil d'artisans sur la commune au sein de la zone économique.**
- **Faciliter l'installation de nouveaux exploitants agricoles et la pérennisation des activités actuellement en place.**
- **Préserver les terres agricoles et les exploitations agricoles**

5. LES EQUIPEMENTS

A. Les équipements de santé

L'accès aux services, notamment les services de santé, joue un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire et le bien-être de la population.



Pharmacie des Côteaux - Beaulieu-sur-Layon

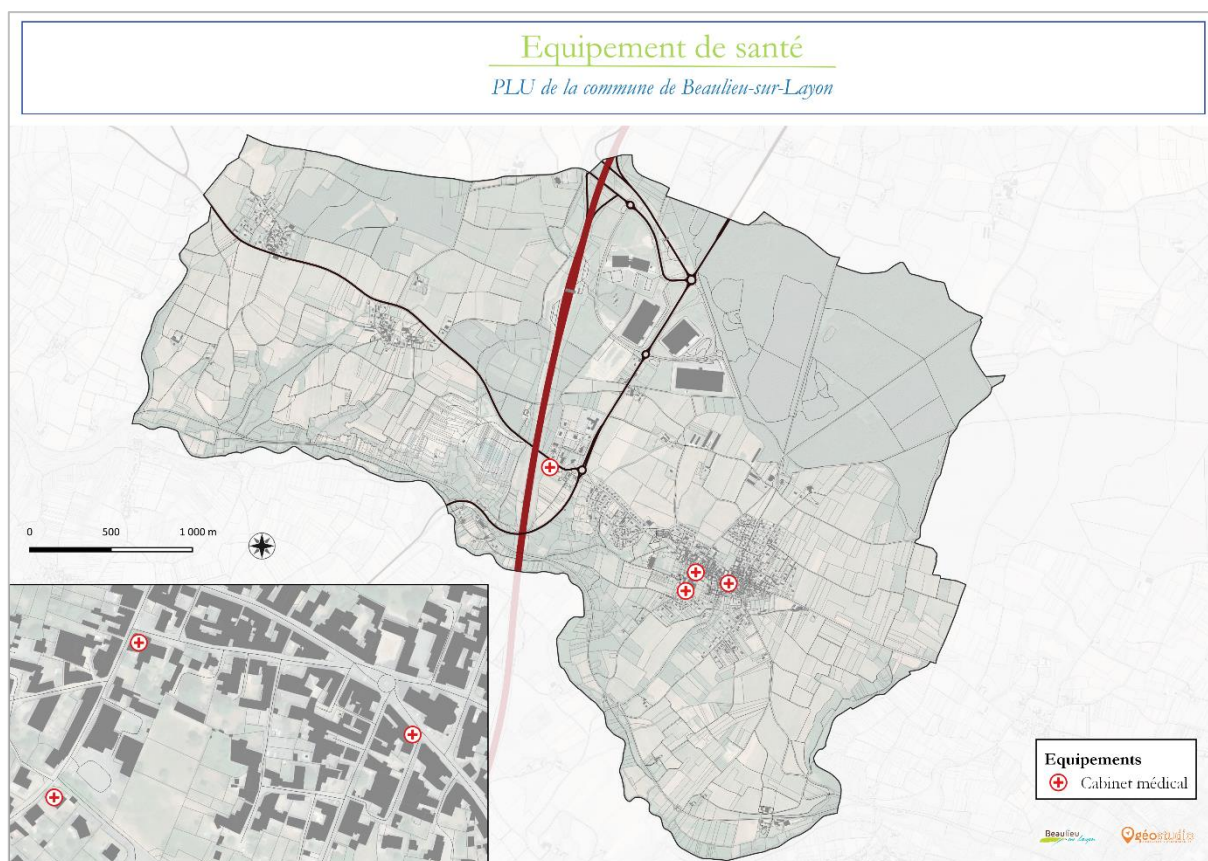
On recense sur la commune plusieurs équipements en lien avec la thématique de la santé. Parmi ces équipements se trouve :

Médecin généraliste	Chirurgien-dentiste	Masseur kinésithérapeute	Hébergements personnes âgées	Hébergements enfants handicapés	Hébergements adultes handicapés
5	0	1	2	0	2

Beaulieu-sur-Layon, commune sous l'influence de la métropole angevine, présente un nombre de médecins relativement restreint par rapport au nombre d'habitants résidant sur le territoire.

Cela montre que, sur le pôle métropolitain, la concentration de médecins se fait surtout le reste de la métropole et notamment sur Angers qui englobe une majorité de médecins généralistes ainsi que la plupart des spécialistes médicaux rassemblés dans des structures plus importantes. Cette situation oblige les habitants à se déplacer sur de plus longues distances pour bénéficier de soins plus spécifiques.

Enfin, au niveau des médecins spécialistes, la commune possède sur son territoire des médecins généralistes, un SIAD, un kiné et 3 infirmiers situés essentiellement dans le bourg de Beaulieu-sur-Layon.



B. L'enseignement et la petite enfance



Ecole Louis Froger - Beaulieu-sur-Layon

Concernant les équipements scolaires, Beaulieu-sur-Layon dispose de plusieurs éléments en lien avec l'enseignement et la petite enfance :

Offre scolaire

- Ecole privée Saint-Louis
- Ecole publique Louis Froger

Offre de restauration scolaire

- Salle l'Oiseau Lyre

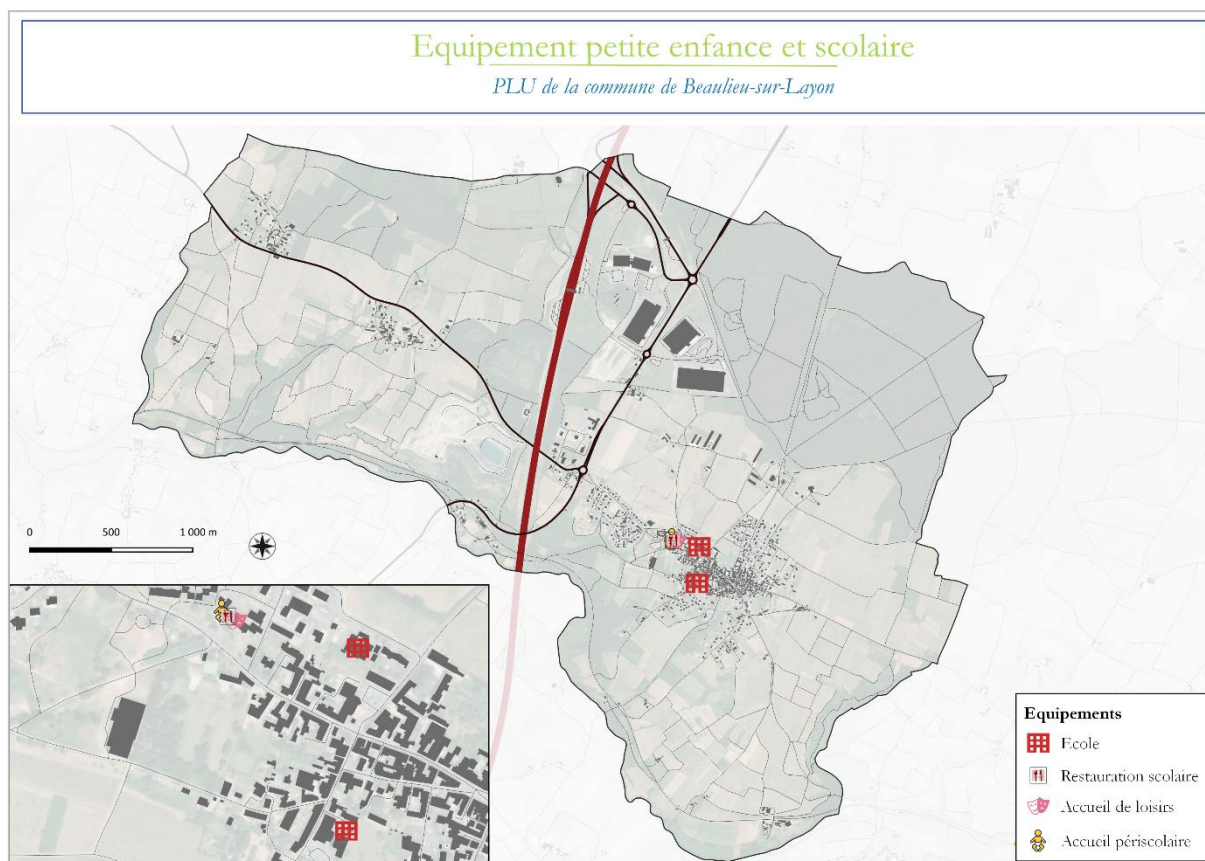
Offre d'accueil périscolaire

- Accueil périscolaire l'Oiseau Lyre

Offre pour les jeunes

- Accueil de loisirs « Les Bambins du Layon »

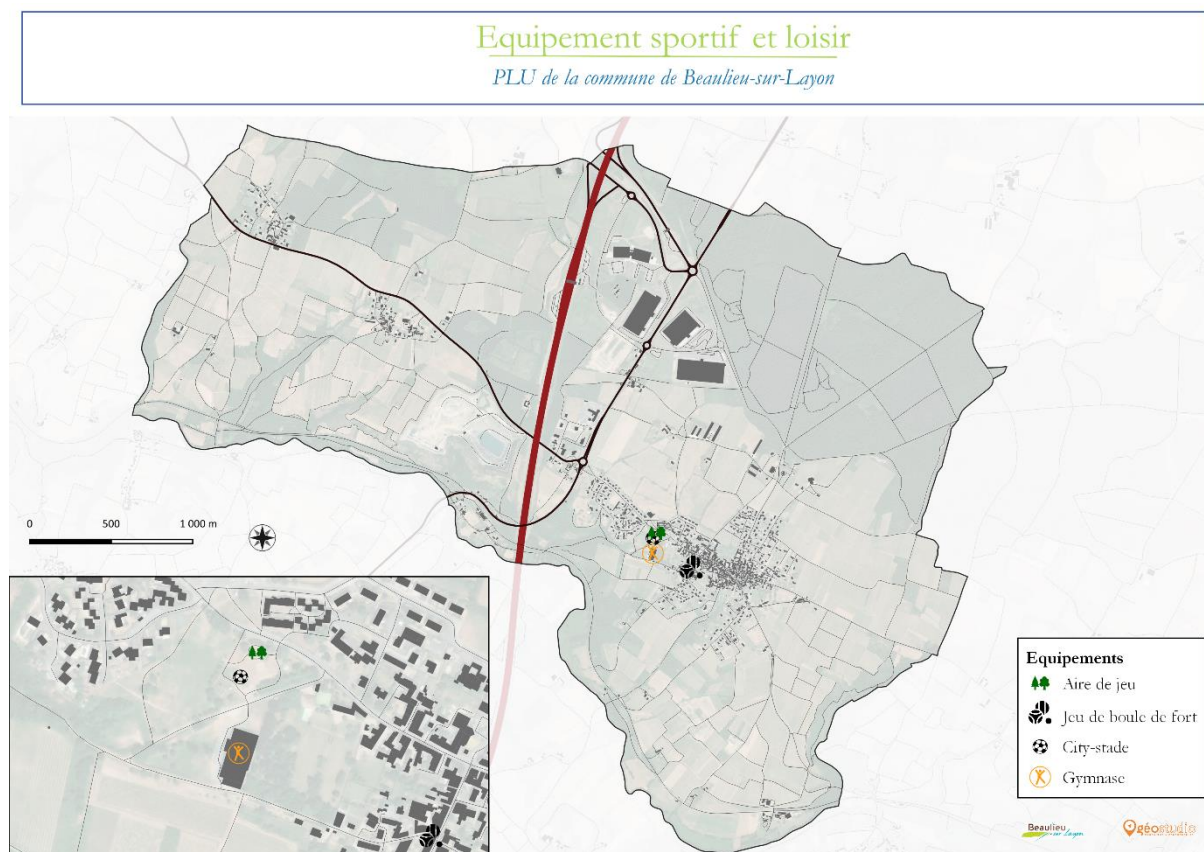
La commune ne dispose pas de collège ni de lycée. Les habitants se déplacent vers les directions de Saint-Georges-sur-Loire, Chalonnes-sur-Loire ou encore les différents collèges situés aux abords d'Angers.



C. Les équipements sportifs et de loisirs

La commune de Beaulieu-sur-Layon propose des équipements sportifs. On retrouve notamment au sein de la commune :

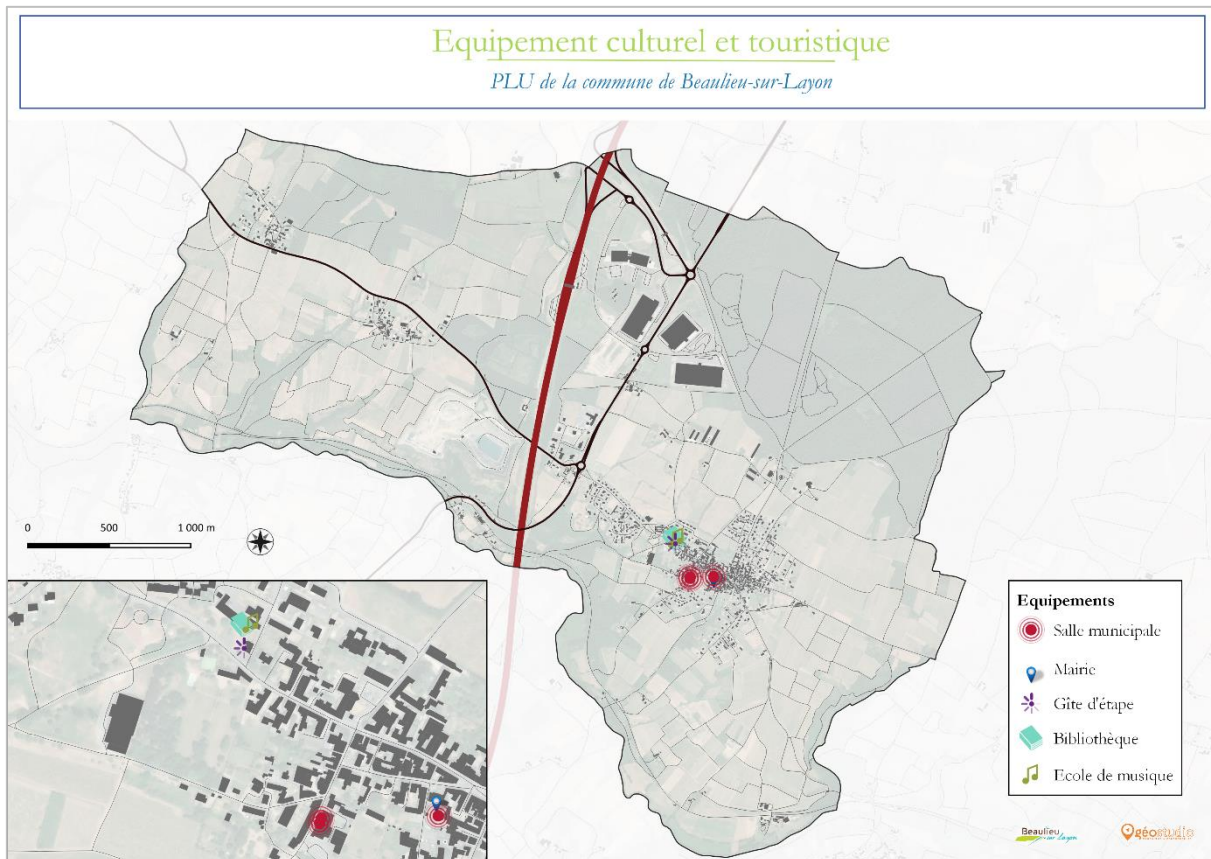
- Salle des sports – Gymnase ;
- Un jeu de boule de fort ;
- Une aire de jeu ;
- Un city-stade.



D. Les équipements touristiques et culturels

Des équipements dédiés à l'activité culturelle et de loisirs sont présents sur la commune. On retrouve notamment au sein de la commune :

- Un gîte d'étape ;
- Une mairie ;
- Une bibliothèque ;
- Une école de musique ;
- Plusieurs salles communales.

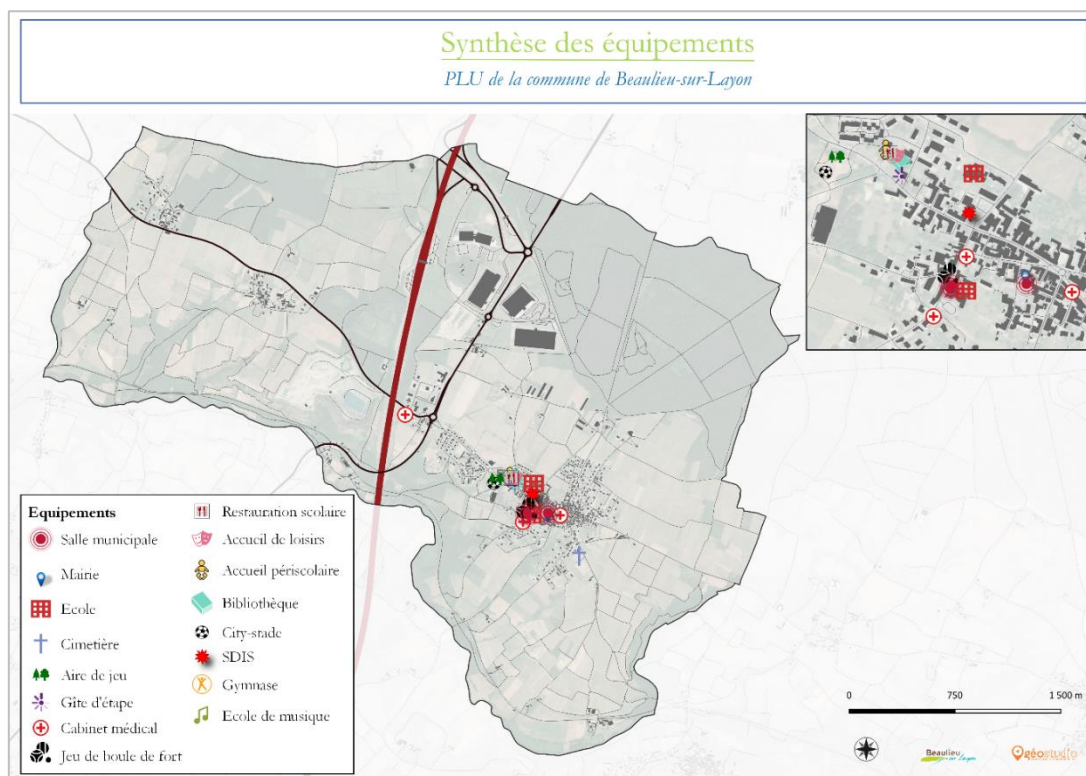


Autres équipements

PLU de la commune de Beaulieu-sur-Layon



E. Constats et enjeux



LES PRINCIPAUX CONSTATS

Une offre variée en équipements :

- Sportifs : Gymnase, city-stade, aire de jeux, jeu de boule de fort...
- Culturels : Bibliothèque, salles communales...
- Scolaires : 2 écoles et des possibilités d'accueil périscolaire et de loisirs...
- Santé : Quelques praticiens présents sur le territoire...

LES GRANDS ENJEUX

- Assurer le maintien et la pérennité des équipements actuellement en place.
- Anticiper l'adaptation voire l'extension de certains équipements face à l'arrivée de nouveaux habitants (équipements scolaires et petite-enfance notamment, etc..).
- Favoriser l'installation de nouveaux équipements pour répondre aux différents besoins au sein de la commune

6. LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES

A. Présentation des mobilités et infrastructures associées

Un réseau routier hiérarchisé, tourné vers l'Agglomération Angevine

Un territoire accessible

La commune de Beaulieu-sur-Layon se situe dans le bassin de vie de l'Agglomération Angevine. La commune est fortement polarisée par Angers compte tenu de sa présence immédiate comme en témoigne l'isochrone sur la cartographie ci-dessous. En effet, les habitants de Beaulieu-sur-Layon peuvent rejoindre le centre d'Angers facilement, en moins de 30 minutes. Cette proximité est permise par le réseau routier structuré et notamment la présence de l'autoroute A87, qui traverse la commune en son centre. Un échangeur se situe au nord de la commune. L'autoroute A87 assure la jonction entre Angers et La Roche-sur-Yon en passant par Cholet.

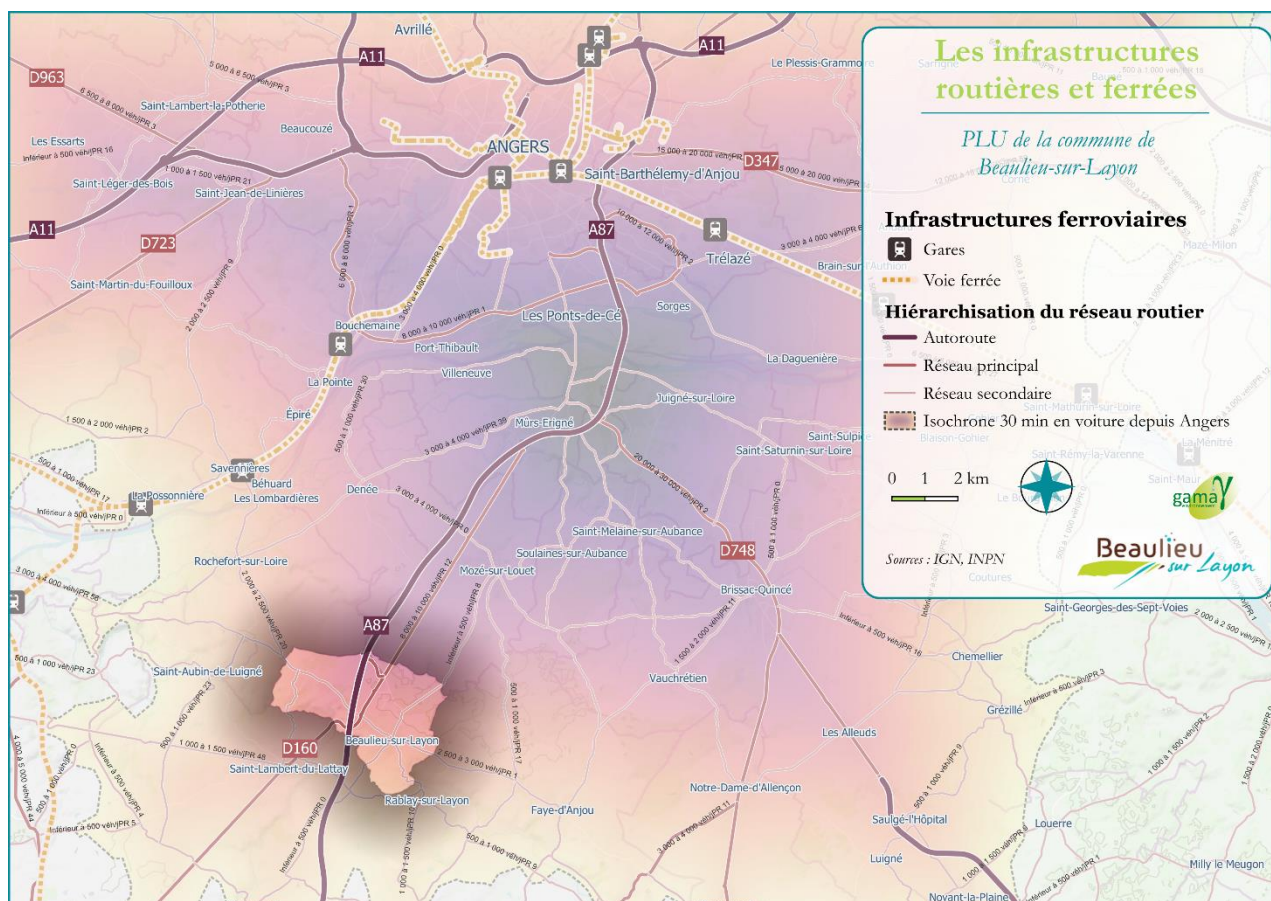


Gare de péage de Beaulieu-sur-Layon

En complément de ce réseau autoroutier, la commune est traversée par la départementale D160 qui correspond à l'ancienne voie reliant Angers à Cholet notamment, avant la création

de l'A87. La départementale 160 cumule un trafic de 6 500 à 8 000 véhicules par jour, entraînant une fréquentation importante sur la commune.

Enfin, la commune est traversée par un réseau secondaire composé de routes reliant les villes et les villages alentours. Plus généralement, la hiérarchisation du réseau tend à drainer et rabattre les communes vers le pôle d'Angers ou vers des pôles plus petits comme Chemillé-en-Anjou.



Carte des bassins de vie et des réseaux routiers et ferroviaires les structurant

Electrification et alternatives à l'automobile

Avec comme objectif 500 000 points de recharge à l'horizon 2027, la France s'est donnée d'un objectif ambitieux. Doté aujourd'hui d'environ 100 000 installations réparties principalement le long des autoroutes ou sur des parkings de supermarchés, l'installation des points de recharge a encore du chemin à parcourir. En corollaire, le nombre d'installations privées ne cesse de croître avec plus de 1 million d'installations individuelles fin 2022. En effet, les bornes privées concernent 90% du temps de recharge et 10% seulement pour les bornes publiques. Ainsi, la pertinence des points de recharge se révèle lors de grands trajets et donc sur des axes stratégiques (nationale ou autoroute). En complément à la recharge privée difficile en

contexte urbain dense, notamment pour les logements collectifs anciens, un développement des bornes publiques dans les bourgs se révèle également pertinent.

La commune de Beaulieu-sur-Layon dispose d'une borne de recharge électrique sur l'aire de covoiturage de la Zone Artisanale La Promenade.



Borne de recharge électrique à Beaulieu-sur-Layon

En parallèle de l'électrification du parc automobile, la lutte contre l'autosolisme devient de plus en plus importante grâce au développement du covoiturage. Ce mode de déplacement est attractif en raison de son faible coût et du lien social qu'il crée. Bien que les aires de covoiturage ne soient pas indispensables à son développement, elles permettent de structurer et canaliser l'offre de mobilité.

La commune dispose d'une aire de covoiturage aménagée près du rond-point de la Zone Artisanale La Promenade. Cette aire est située au même endroit que la borne de recharge électrique afin de combiner les usages.

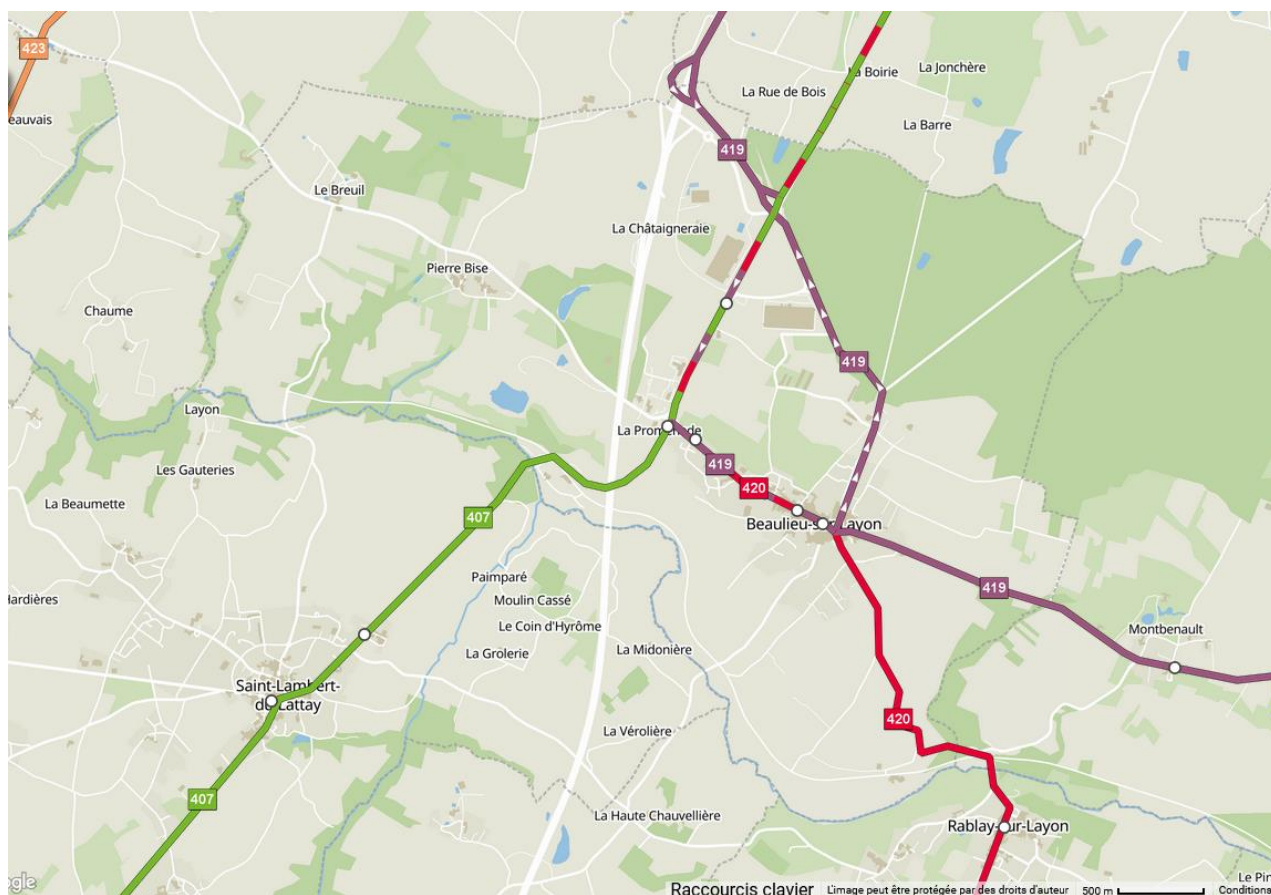
Une offre de transports collective encore peu attractive

Un réseau de bus, tourné vers Angers

Pour se déplacer sur le territoire, le réseau régional ALEOP propose de nombreuses lignes régulières, complétées par des services de transport scolaire et un service de transport à la demande (TAD) par zone.

Beaulieu-sur-Layon est desservie par deux lignes de bus avec plusieurs arrêts :

- La ligne 407 reliant Angers - Chemillé - Cholet. Elle dessert la commune avec deux arrêts. Les arrêts desservent la zone Actiparc et la zone artisanale La Promenade. En direction d'Angers, en semaine, le bus réalise 8 passages tout au long de la journée. En direction de Cholet, en semaine, Beaulieu-sur-Layon est également desservi 8 fois par la ligne 407. Les passages sont plus fréquents le matin et le soir que pour le reste de la journée, indiquant également des trajets dédiés au domicile-travail ou domicile-études. Néanmoins, le temps de parcours reste équivalent puisqu'il faut environ 30 minutes pour atteindre le premier arrêt situé à Angers et 45 minutes pour atteindre la gare.
- La ligne 419 reliant Angers-Thouarcé-Faveraye-Machelles passe sur la commune de Beaulieu-sur-Layon mais ne la dessert pas.
- La ligne 420 reliant Anger-Beaulieu-sur-Layon-Valanjou. Elle dispose de deux arrêts localisés dans le centre-bourg et à la pharmacie Rue du Fief Signore en direction de la zone artisanale La Promenade. En direction d'Angers, en semaine, le bus réalise 3 passages durant la journée, le matin et en début d'après-midi. En direction de Chemillé-en-Anjou, en semaine, la commune est desservie 4 fois par jour, à partir de 13h et jusqu'à 19h.



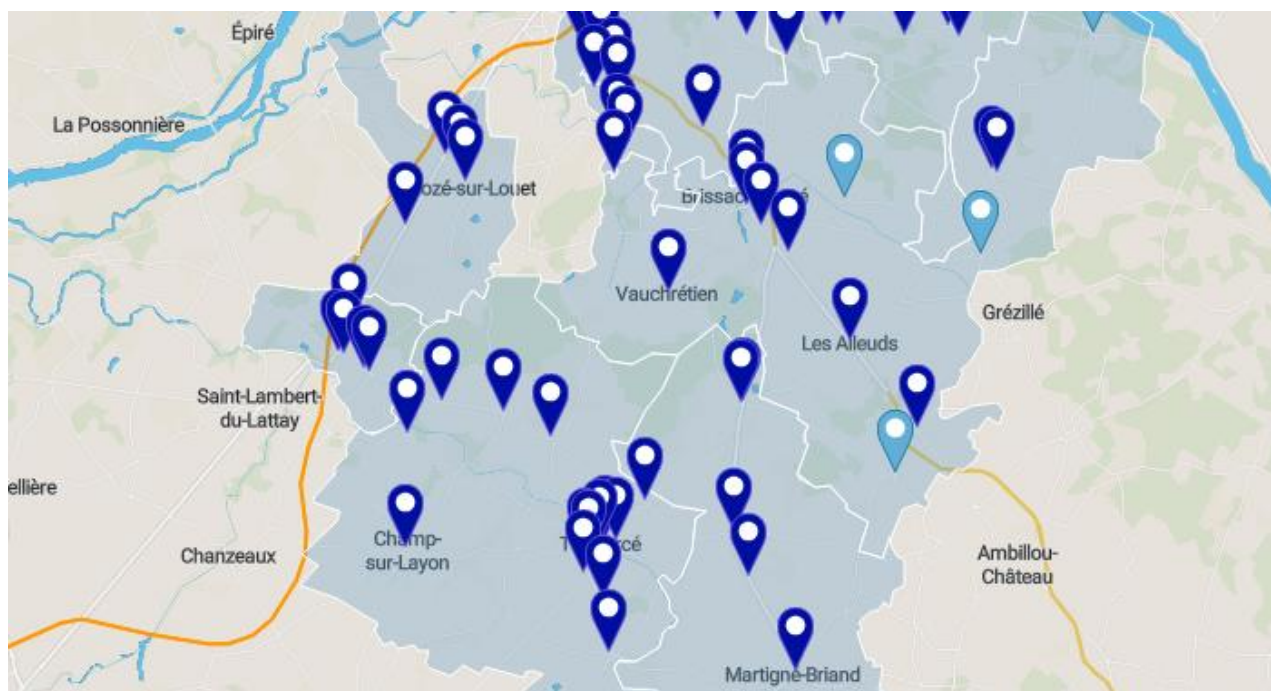
Les lignes 407, 419 et 420 desservants la commune de Beaulieu-sur-Layon - Aléop Pays de la Loire

En complément de ces deux lignes de bus, Beaulieu-sur-Layon dispose d'un service de Transport à la Demande (TAD) mis en place par la Région Pays de la Loire. Il permet d'effectuer des déplacements de plus d'un kilomètre au sein du territoire en complément des lignes régulières de bus et de trains. L'objectif est de pouvoir rejoindre les gares situées à proximité du territoire, les arrêts de bus mais aussi les pôles de centralité comme Saint-Georges-sur-Loire ou Chalonnes-sur-Loire.

Le service fonctionne du lundi au vendredi, hors jours fériés, de 7h à 19h pour permettre une correspondance avec les trains et les bus. La réservation doit être réalisée la veille avant 16h et permet un aller-retour par jour, avec le choix de l'horaire dans l'amplitude permise. Le ticket à l'unité est vendu 2,60€ mais la Région a mis en place des carnets de 10 tickets pour un coût de 22€ ou des abonnements mensuels et annuels moins de 26 ans et plus de 26 ans.

La Région a défini des arrêts au sein des communes, pour permettre un service de prise en charge et de dépose. Les trajets sont possibles :

- Au départ d'un arrêt de transport à la demande (en bleu clair sur la carte ci-dessous) vers un pôle de centralité (en bleu foncé sur la carte),
- Entre deux pôles de centralité (en bleu foncé sur la carte).



Localisation des arrêts de transports à la demande sur la commune de Beaulieu-sur-Layon et alentours - Aléop Région Pays de la Loire

Beaulieu-sur-Layon dispose de 5 arrêts répartis sur la commune :

- Arrêt « Zone Actiparc »
- Arrêt « La Promenade »
- Arrêt « Pharmacie rue du Fief Signore »
- Arrêt « Rue Saint Vincent »
- Place de l'Église

Ces arrêts sont identifiés en bleu foncé sur la carte. Il s'agit de pôles de centralité qui peuvent être des points de départs et d'arrêts. L'offre de transports à la demande permet de compléter par conséquent, l'offre de transports de bus.

La proximité du réseau ferré, un atout pour le territoire

Beaulieu-sur-Layon n'est pas concernée par la présence d'une gare ni le passage d'une voie ferrée. Néanmoins, deux lignes de train se situent à proximité immédiate de la commune. Il s'agit de :

- La ligne TER 20 reliant Angers à Cholet. La gare la plus proche de Beaulieu-sur-Layon pour accéder à cette ligne est située sur la commune de Chalonnes-sur-Loire, à environ 15 minutes en voiture depuis le centre de la commune. Cette ligne offre une desserte intéressante pour le territoire avec une moyenne d'un train par heure du lundi au samedi et une augmentation du nombre de trains aux heures de pointe.
- La ligne TER 21 reliant Nantes - Angers et Le Mans. La gare la plus proche pour accéder à ces lignes est située sur la commune de Savennières à environ 15 minutes du centre de Beaulieu-sur-Layon. D'autres trains empruntent cette voie ferrée. Il s'agit de l'intercité reliant Nantes à Lyon, du TER 19 (Nantes - Angers - Saumur) et du TER 28 (Nantes - Angers - Laval - Rennes). Néanmoins, aucun de ces trains ne s'arrêtent dans les gares de Savennières ou de la Possonnière à proximité immédiate de Beaulieu-sur-Layon. En effet, ces trains s'arrêtent seulement en gare d'Angers et ne desservent que les pôles.

Le tableau ci-contre présente le trajet entre Beaulieu-sur-Layon, depuis le centre-bourg de la commune vers Angers, selon différents moyens de transports.

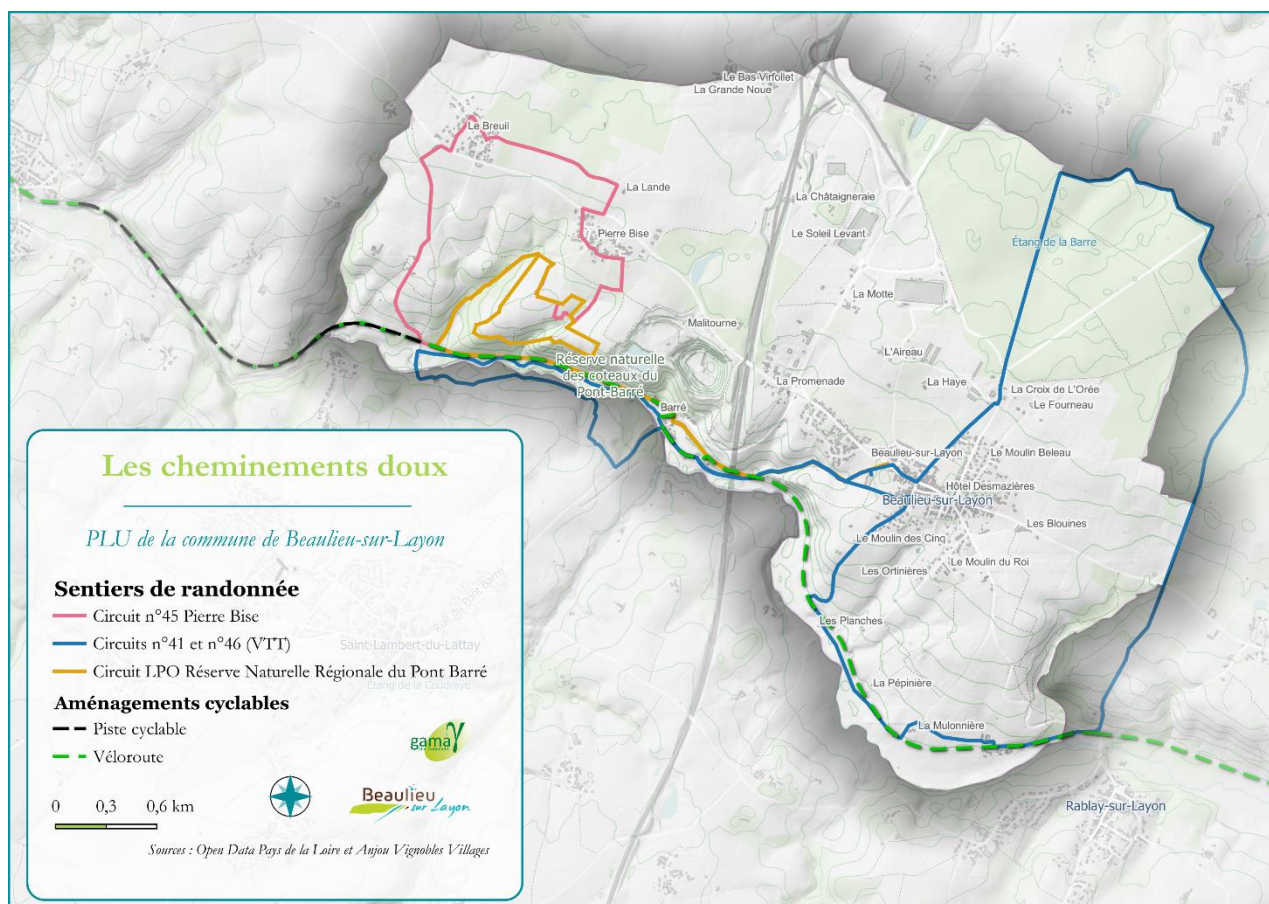
Beaulieu-sur-Layon // Gare d'Angers Saint-Laud	Voiture (Itinéraire le plus rapide)	Bus - Ligne 407	Voiture + Train depuis la gare de Chalonnes-sur-Loire
Temps	25 min / 33 min en heure de pointe	34 min / 44 min en heure de pointe	33 min
Prix/trajet avec péage	2,14 € d'essence + 0,70 € de péage	2.20 €	6,18 €
CO2/trajet	3.9 kg CO ²	0.85 kg CO ²	1.46 kg CO ²

Comparatif selon les modes de transport utilisés depuis le centre-bourg de la commune de Beaulieu-sur-Layon et la gare d'Angers - Via Michelin

Des mobilités douces tournées vers le tourisme

Les infrastructures dédiées aux mobilités douces sont peu présentes sur la commune et sont majoritairement liées au tourisme. En effet, la commune est traversée par la boucle vélo Loire, Layon, Aubance depuis Chalonnes-sur-Loire. Le parcours permet la découverte du vignoble, des moulins et des demeures caractéristiques de l'Anjou mais aussi des villages de caractère. Cette boucle emprunte une ancienne voie de chemin de fer. La véloroute n'est pas dédiée exclusivement aux vélos. Une signalétique est présente tout au long du parcours.

La commune possède une offre de plusieurs sentiers de randonnée (5 circuits) permettant de faire découvrir les richesses patrimoniales et naturelles de la commune. Ces boucles sont à destination des locaux et des touristes mais ne constituent pas une offre de mobilités en soit pour les usages quotidiens.



Sentiers cyclables et pédestres à Beaulieu-sur-Layon - Open data Pays de la Loire et Anjou Vignobles Villages

La politique de mobilité à l'échelle intercommunale

La compétence mobilité est exercée par la Communauté de communes Loire Layon Aubance qui est par conséquent l'Autorité Organisatrice de la Mobilité sur le territoire. Dans ce cadre, Loire Layon Aubance s'est lancée dans l'élaboration d'un Plan de Mobilité Simplifié depuis le printemps 2024. Ce document opérationnel vise à faire un état des lieux des mobilités à l'échelle intercommunale, à définir une stratégie et à élaborer un plan d'actions pour y répondre.

A ce stade de son élaboration, le Plan de Mobilité Simplifié met en évidence les enjeux suivants en termes de mobilité sur le territoire intercommunal :

- Des dessertes internes est/ouest insuffisamment calibrées
- Des déplacements domicile/travail sous l'attraction de la métropole angevine
- Des déplacements effectués quasi exclusivement en voiture
- Une offre de transport collectif encore peu attractive
- Des pôles de multimodalité en cours de développement : gares, aires de co-voiturage
- Une accessibilité modes actifs (piétons, vélos) à développer en lien avec les services présents sur le territoire :
 - Un panier d'équipements de vie courante à moins de 10 minutes pour tous

- Une offre d'équipements variée sur les « polarités » principales et intermédiaires du territoire

Le Plan de Mobilité Simplifié devrait être approuvé au début de l'année 2025.

En complément, la Communauté de communes Loire Layon Aubance s'est engagée dans un Contrat Opérationnel de Mobilité (COpM) avec la Région Pays de la Loire. Ce contrat est un document qui cible les axes prioritaires et communs aux EPCI du Bassin Angevin dans les 5 prochaines années. Le contrat permet de mener des actions de mobilité avec les territoires voisins et d'améliorer la mobilité à une échelle plus large.

B. Beaulieu-sur-layon, un fonctionnement périurbain polarisé par l'Agglomération d'Angers

L'enquête EMC2 de la Grande Région Angevine

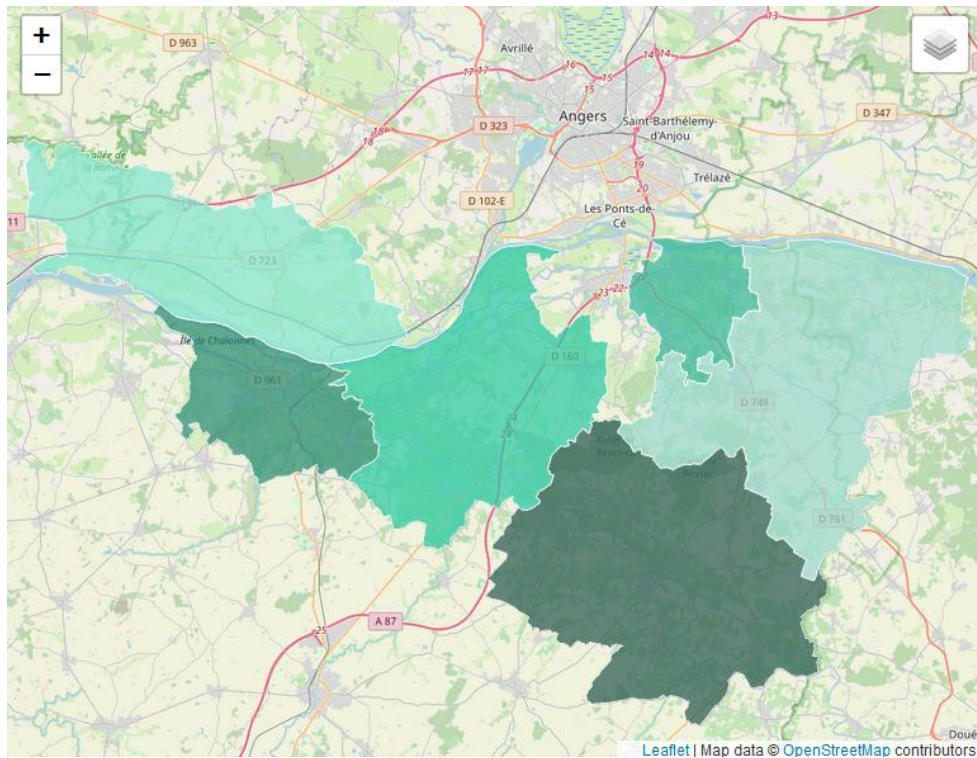
Définition des périmètres de l'enquête

Les infrastructures et offres de mobilité de Beaulieu-sur-Layon soulignent la polarisation de la commune par l'agglomération angevine. En effet, tous les services de mobilité desservent la ville d'Angers et ses alentours. Cette tendance est visible dans les pratiques de déplacement des habitants du territoire.

L'enquête EMC2 de la Grande Région Angevine a été lancée en 2021. Il s'agit d'une enquête de grande ampleur associant l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine et le CEREMA. Elle vise à disposer de chiffres clés sectorisés sur le territoire sur le nombre et le poids des déplacements selon différents critères croisés (profil du résident, modes de transports, motif du déplacement, temps et distances parcourus, origine ou destination du déplacement...).

L'enquête concerne un périmètre dénommé « Grande Région Angevine » (GRA), découpé en 47 secteurs sur 6 EPCI différents :

- La Communauté Urbaine (CU) Angers Loire Métropole (ALM, 26 secteurs), la Communauté de communes (CC) Anjou Loir et Sarthe (ALS, 3 secteurs) et la Communauté de communes Loire Layon Aubance (LLA, 6 secteurs), qui forment le Pôle métropolitain Loire Angers (PMLA) ;
- La Communauté de communes Anjou Bleu Communauté (ABC, 4 secteurs) et la Communauté des communes Vallées du Haut-Anjou (VHA, 4 secteurs), qui constituent le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Segréen - Anjou Bleu (PETR) ;
- La Communauté de communes Baugeois-Vallée (BV, 4 secteurs).



Définition des secteurs pour l'enquête EMC2 de la Grande Région Angevine - AURA

Sur la Communauté de communes Loire Layon Aubance plusieurs secteurs sont identifiés. Le secteur LLA Centre correspond au secteur associé à la commune de Beaulieu-sur-Layon. Il comprend également les communes de :

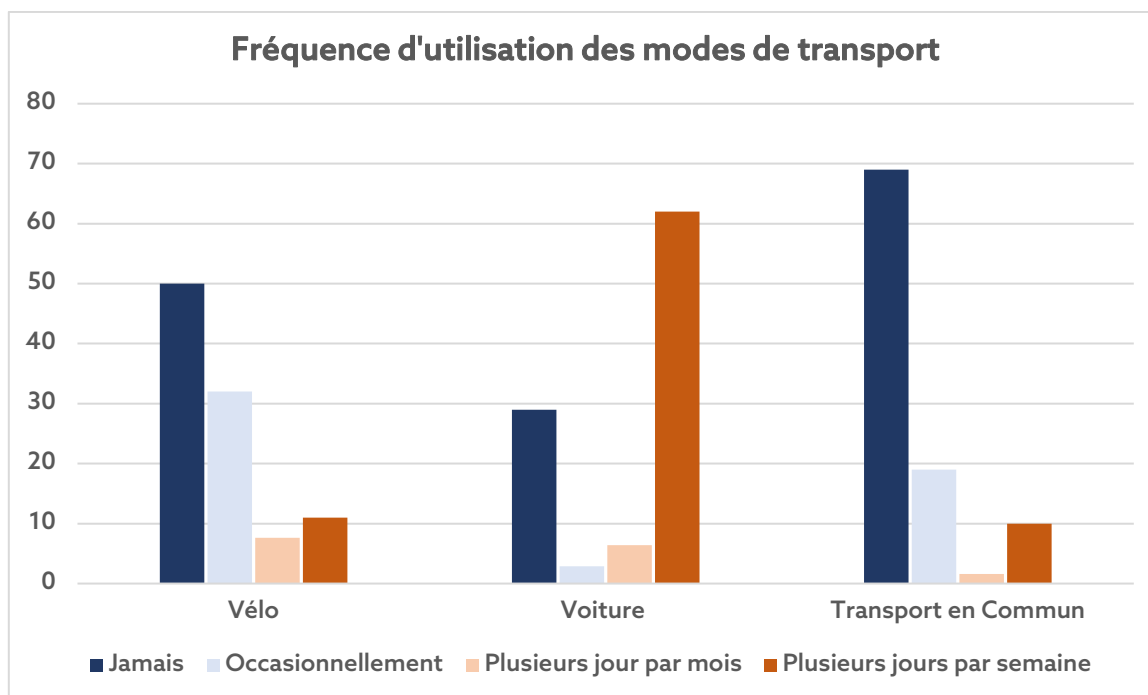
- Rochefort-sur-Loire
- Val de Layon
- Mozé-sur-Louet
- Denée
- Saint-Jean-de-la-Croix

Cette enquête nous permet de dresser un bilan chiffré sur l'ensemble de ces communes afin d'avoir une compréhension de la mobilité sur le territoire.

Une forte proportion de l'utilisation de la voiture

Les habitants du secteur centre disposent d'un taux de motorisation égale à 1.6 véhicules par ménage. Ce chiffre est légèrement supérieur à la moyenne de la Communauté de communes qui s'élève à 1,5 véhicules par ménage. Il est également supérieur à la moyenne nationale, qui s'élevait à 1.51 en 2021. En parallèle, le nombre de vélos par ménage est 2.3 contre 2.05 à l'échelle de l'intercommunalité. Le secteur Centre est le second secteur ayant le plus de vélos par ménage au sein de la CCLLA. Ces vélos restent peu utilisés par les trajets domicile / travail ainsi que pour les trajets du quotidien, comme en témoigne le graphique ci-dessous. Comme expliqué précédemment, la pratique des mobilités douces s'effectue surtout dans le cadre

des loisirs. En effet, 50% des enquêtés du secteur centre, affirment ne jamais utiliser leur vélo et 32% l'utilisent occasionnellement. Au contraire, le graphique souligne l'importance de l'utilisation de la voiture dans la vie des ménages. 62% des enquêtés l'utilisent plusieurs fois par semaine.



Fréquence d'utilisation selon les modes de transports pour le secteur Centre de la CCLLA - EMC2 de la Grande Région Angevine, AURA

L'enquête met en évidence de façon plus précise que 65% des déplacements sont effectués en voiture. Les ménages réalisent une moyenne de 1,9 déplacement par jour en voiture. Les habitants du secteur centre se déplacent en moyenne 26 minutes pour effectuer les trajets domicile - travail. Au contraire, pour les trajets domicile- achats, le temps de déplacement est de 11 minutes en moyenne. Ces résultats soulignent des déplacements plus longs pour se rendre au travail, notamment vers l'agglomération angevine alors que les habitudes du quotidien semblent plutôt réalisées au sein de la Communauté de communes. Néanmoins, l'utilisation de la voiture reste omniprésente et nécessaire dans le quotidien des familles. Cela induit des temps de transport plutôt importants. Notons également que le nombre moyen d'occupants par véhicule est très faible et se situe à 1.34 personne par véhicule et par trajet. Ces résultats indiquent une part importante de l'autosolisme.

Une part encore faible des autres modes de déplacement

Les déplacements réalisés par d'autres modes de transport que la voiture, restent encore faibles. En effet, sur le secteur centre de la CCLLA, 8,9% des déplacements sont effectués en transports collectifs, ce qui représente une moyenne de 0,28 déplacements par personne et par jour en transport. Néanmoins, on constate que le secteur centre est celui qui effectue le plus de déplacements en transports en communs sur l'ensemble de la Communauté de

communes Loire Layon Aubance. Les distances moyennes effectuées en transports en commun sont de 11 kilomètres pour une durée moyenne de 32 minutes.

En complément, la marche représente 22% des déplacements pour une moyenne de 0.56 déplacements par jour et par personne à pied. Les distances parcourues sont de 390 mètres au sein du secteur centre. Il s'agit des distances les plus faibles parcourues à pied à l'échelle de la Communauté de communes, pour une durée moyenne de 5.9 minutes. Ces données peuvent s'expliquer par des centres-bourgs ruraux plutôt dynamiques, équipés de commerces de proximité qui ne nécessitent pas de longs déplacements pour les achats du quotidien.

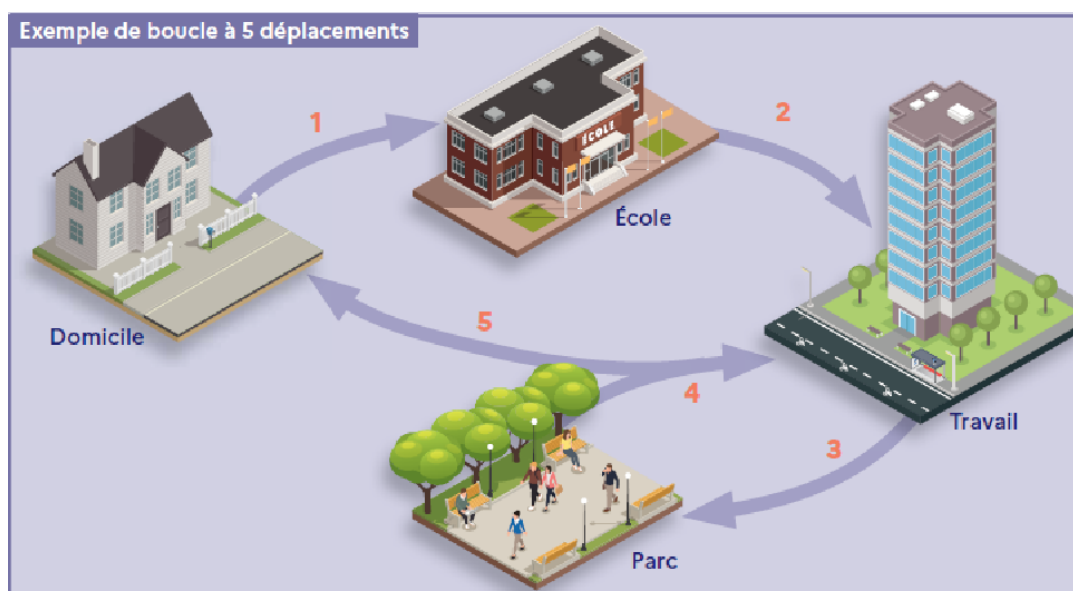
Enfin, la part du vélo est peu représentée avec 2.1% des déplacements. Cet élément est visible également dans la proportion de déplacement par jour et par personne qui s'élève à 0.066. Les distances moyennes parcourues à vélo sont de 2,7 kilomètres pour une durée de 5.7 minutes. L'enquête souligne que l'usage du vélo est peu développé au sein du territoire. Cela s'explique notamment par la compacité des communes, où la marche apparaît comme une alternative plus pratique pour les courtes distances, limitant ainsi l'utilisation du vélo.

En somme, cette enquête montre que les habitudes de mobilité dans le secteur centre, suivent certaines tendances nationales. Il existe encore des marges d'amélioration, notamment en ce qui concerne l'utilisation du vélo pour les déplacements utilitaires, le recours aux transports en commun mais aussi le développement du covoiturage.

Zoom sur la mobilité domicile / travail à Beaulieu-sur-Layon

La mobilité domicile/travail concerne une majorité des déplacements effectués dans une année. Toutefois, il ne faut pas éluder les limitations induites par l'analyse de ces seuls déplacements. En effet, cette analyse ne concerne pas :

- Les retraités, étudiants, les « pères/mères au foyer », autrement dit les inactifs selon l'INSEE,
- Les déplacements du samedi et dimanche pour une très grande majorité des actifs,
- Les autres déplacements liés aux boucles de mobilité s'intégrant dans une logique « domicile-école-travail-loisir-domicile » (dans cette logique seul le déplacement domicile-travail est pris en compte).



Exemple de boucles de déplacements - CEREMA

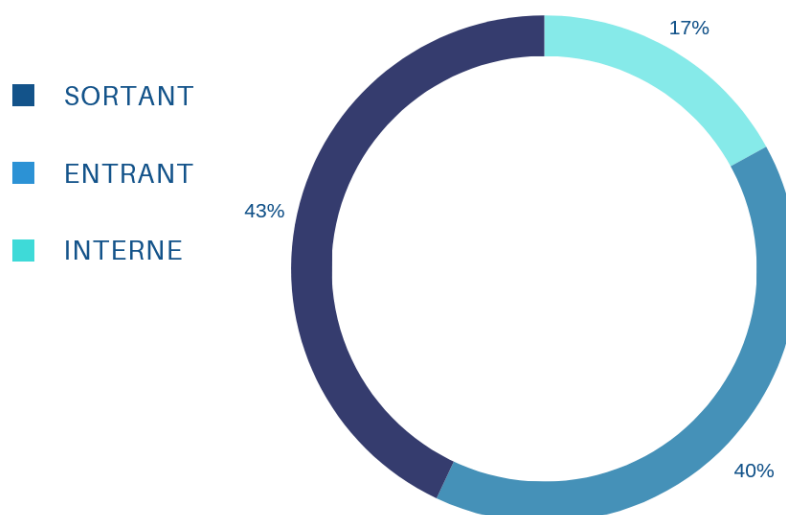
Il est nécessaire de garder ces éléments en tête afin de ne pas produire des constats partiels, voire faux.

Le bénéfice de cette analyse renvoie donc plus à des tendances assimilables à des polarisations liées au travail que d'un panorama des déplacements quotidiens.

Beaulieu-sur-Layon : une commune polarisée par l'Agglomération Angevine

En 2020, Beaulieu-sur-Layon comptait 43% de personnes habitant la commune et travaillant ailleurs. A l'inverse, les déplacements d'actifs habitant ailleurs mais venant travailler à Beaulieu-sur-Layon concernent 40% des flux. Les déplacements internes (habitant et travaillant à Beaulieu-sur-Layon) ne sont pas négligeables et concernent 16% des flux. Ces déplacements sont principalement portés par les employés, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises et les agriculteurs exploitants. L'analyse des flux souligne une dynamique périurbaine qui s'exerce sur Beaulieu-sur-Layon où les actifs habitent la commune mais travaillent dans un pôle plus grand, l'agglomération angevine. Néanmoins, la commune reste un pôle important puisqu'une grande part d'actifs n'habitent pas la commune mais viennent travailler à Beaulieu-sur-Layon, dynamique qui s'expliquent notamment par la présence de plusieurs zones d'activités sur le territoire communal.

Répartition par type de flux



Part des actifs selon leur origine (domicile) et leur destination (travail) - INSEE fichiers détails

Les déplacements depuis Beaulieu-sur-Layon sont largement polarisés par Angers et sa première couronne. Avrillé, Beaucouzé et Bouchemaine concentrent les flux sortant restants avec respectivement 18%, 17% et 12%.

Néanmoins, la commune attire également des personnes extérieures avec notamment 40% de flux entrants. Les flux arrivant sur la commune proviennent principalement des 5 destinations suivantes :

- Bellevigne-en-Layon (25%),

- Chemillé-en-Anjou (24%),
- Angers (20%),
- Rochefort-sur-Loire (16%),
- Val-du-Layon (14%).

La grande majorité des flux entrants et sortants sont réalisés en voiture. Cette importance de la voiture est à mettre en lien avec d'une part, la faible importance des infrastructures liées aux mobilités alternatives (voies cyclables, absence de desserte ferroviaire directe) et d'autre part, avec un fonctionnement périurbain classique induisant des boucles de déplacement (dépose des enfants en voiture à l'école municipale puis trajet jusqu'à Angers).

Concernant les flux internes, la commune de Beaulieu-sur-Layon concentre également des emplois puisque 16% des flux sont effectués par des personnes qui habitent et travaillent à Beaulieu-sur-Layon. Ces déplacements sont principalement assurés par la voiture malgré de faibles distances entre le domicile et le lieu de travail. Ainsi, 35% des trajets sont effectués en voiture et 22% à pied. Les données de l'INSEE soulignent également que 30% des personnes ne réalisent pas de déplacement pour se rendre sur leur lieu de travail. Il s'agit notamment d'exploitants agricoles ou d'artisans mais aussi de personnes qui travaillent à domicile.

L'organisation des flux domicile / travail de Beaulieu-sur-Layon souligne le fonctionnement périurbain qui s'opère sur la commune et sa polarisation par l'Agglomération Angevine. L'analyse démontre également que la commune conserve une attractivité et une polarité importante avec des flux entrants venant d'Angers et de sa première couronne, mais également de communes limitrophes à Beaulieu-sur-Layon.

Le profil des navetteurs

Dans un contexte de planification urbaine, il est important de connaître la typologie des flux de déplacements afin de calibrer les équipements et l'offre de logement. Pour ce faire, cette partie s'attache à examiner les profils des flux précédemment mis en évidence.

Pour les flux sortants, les navetteurs se caractérisent par une forte présence d'ouvriers, de professions intermédiaires et d'employés. Ils se déplacent à plus de 96% en voiture.

Les flux entrants se caractérisent de façon assez similaire puisqu'ils sont représentés par une forte présence d'ouvriers et de professions intermédiaires. A l'image des flux sortants, l'utilisation de la voiture est majoritaire pour effectuer les trajets domicile/travail (93%).

En revanche, les flux internes se distinguent davantage. En effet, les flux sont caractérisés par des employés et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises de manière majoritaire. La voiture reste le moyen de transport le plus utilisé malgré les courtes distances. Néanmoins, la marche apparaît comme le troisième mode de transport et détient une place plus importante que les flux entrants et sortants.

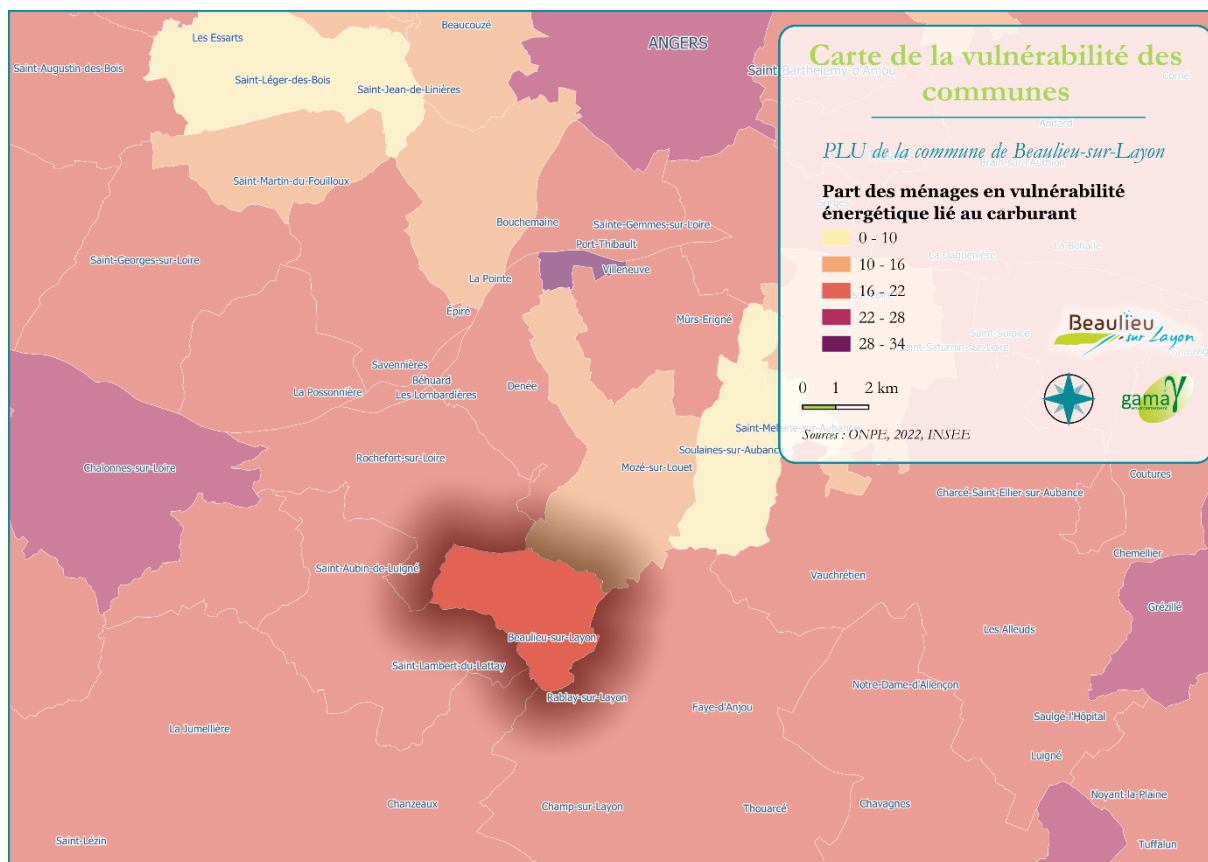
En conclusion, on constate que les cadres et les agriculteurs exploitants sont peu représentés dans les flux domicile - travail. Les navetteurs sont surtout des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires. L'utilisation de la voiture reste majoritaire quel que soient les flux, du fait d'une dynamique périurbaine. Néanmoins, des solutions doivent être mises en place pour réduire la problématique de l'autosolisme :

- La dynamique périurbaine doit permettre le renforcement des transports en commun afin de réduire l'utilisation de la voiture. De même, le développement du covoiturage apparaît comme une alternative intéressante qu'il est nécessaire de diffuser.
- Concernant les flux internes, il est important de développer des infrastructures sécurisées pour les mobilités douces afin d'encourager la pratique de la marche ou du vélo.

C. Les conséquences de la dépendance à l'automobile pour le territoire

Une forte dépendance à la voiture qui expose à la vulnérabilité énergétique... L'éloignement des lieux d'emplois génère une augmentation des coûts pour les ménages qui habitent et travaillent à l'extérieur de Beaulieu-sur-Layon. Ces coûts participent à la vulnérabilité énergétique des ménages. Cette vulnérabilité est définie par plusieurs

variables (coût de déplacements, coût de chauffage, niveau de revenu...). C'est également un enjeu fort au niveau national et régional.



Précarité énergétique des ménages par commune - ONPE, 2022, INSEE

Ainsi, selon les données de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), la commune de Beaulieu-sur-Layon dispose de prédispositions à cette vulnérabilité énergétique. Aussi, est recensé, sur la commune, environ 18% de ménages ciblés comme vulnérables¹.

Cette vulnérabilité énergétique est également influencée par les aléas des cours du pétrole qui sont des variables exogènes, qu'il est impossible de maîtriser à l'échelle d'un PLU. L'enjeu consiste donc à limiter les déplacements, soit en proposant des alternatives aux déplacements carbonés (investissements dans les infrastructures douces, lignes de transport en commun), soit en réduisant les distances de déplacement en rapprochant les lieux d'emploi, les services et les zones d'habitation. L'accompagnement vers

¹ Ménages sous le 3ème décile de revenu, dont les dépenses de carburant pour la mobilité quotidienne sont supérieures à 4,5% des revenus totaux

l'électrification du parc automobile est également un levier d'action. Cela peut se concrétiser opérationnellement par l'installation de bornes de recharge, des règles d'urbanisme imposant des bornes dans les opérations, ou encore par des aides ciblées. Toutefois, il convient de noter que ce levier reste limité pour atténuer la précarité énergétique, notamment en raison de l'augmentation du coût de l'électricité et des investissements importants nécessaires.

... et également une forte empreinte carbone

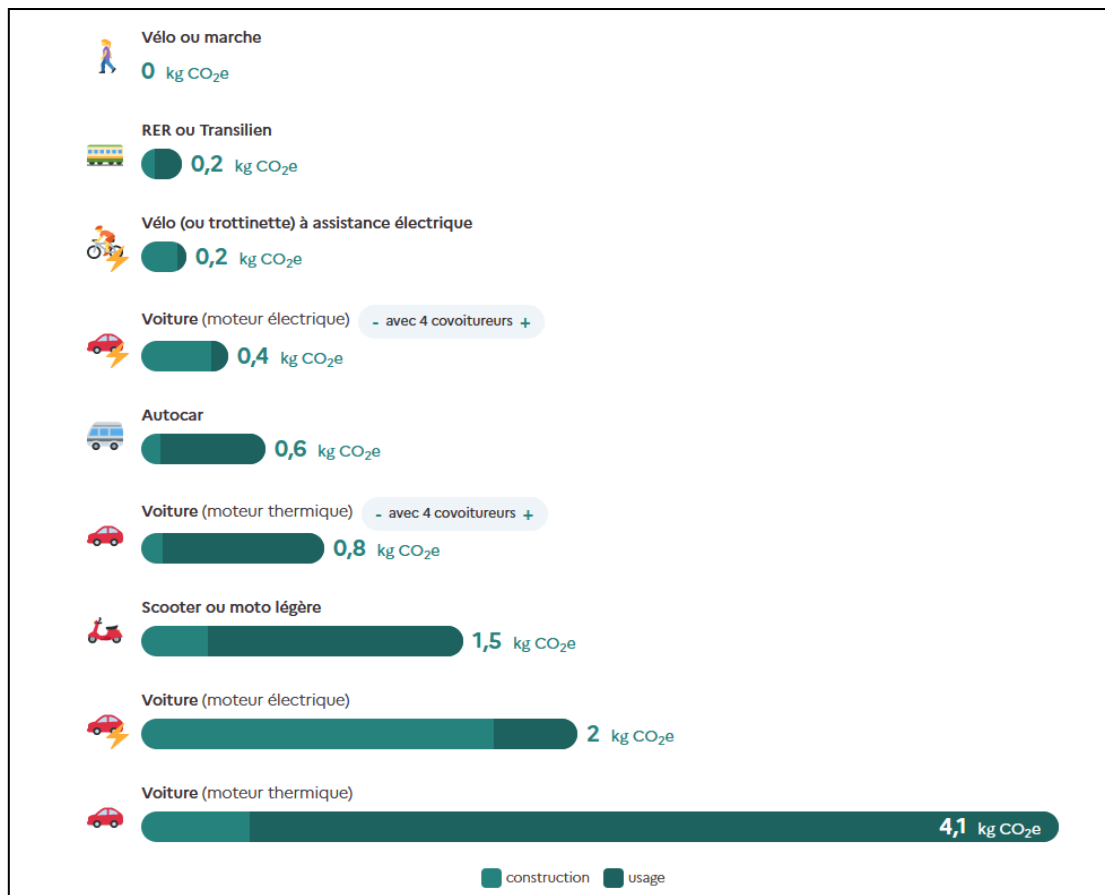
Le corollaire de cette consommation énergétique importante est un bilan carbone accru en raison des émissions provenant du transport automobile. Ainsi, la part des transports dans les émissions de gaz à effet de serre de l'intercommunalité est de 47%, ce qui en fait le premier secteur devant l'agriculture (29%) en termes d'émission de CO₂.

Ces trajets, induits par la périurbanisation, ont également un impact sur la qualité de l'air avec des rejets de NOX, COVNM et particules fines. Malgré son impact relativement limité sur le territoire (avec une concentration de pollution principalement observée le long des axes), celui-ci s'accroît à mesure que l'on approche de la ville de Angers. Cette pollution, issue principalement des voitures, alimente donc celle de l'agglomération et a malgré tout un impact indirect sur les habitants de Beaulieu-sur-Layon qui travaillent à Angers.

Les conséquences sur les émissions liées aux GES et à la qualité de l'air peuvent très bien être réduites sans pour autant se passer de la voiture. Diverses solutions existent et se résument en deux stratégies qui peuvent se combiner :

- Une optimisation du nombre de passagers par voiture (une voiture pleine c'est 0,8 kg CO₂e par passager contre 4,1 kg Co₂e pour un trajet de 20km. Nous l'avons vu l'autosolisme est très présent sur les trajets domiciles / travail ; la marge de progression est importante ;
- Une électrification du parc automobile afin de diminuer les émissions locale (cette stratégie ne doit pas oublier que la production de métaux nécessaire conduit également à rejeter du CO₂²)

Toutefois, comme le montre le graphique ci-contre la stratégie la plus efficace et celle du développement de la marche ou du vélo. En outre cette stratégie induit une refonte de la réflexion sur l'aménagement du territoire, qui depuis les années 60, vectorise notre façon d'aménager le territoire autour de la voiture.



Comparatif des émissions de GES selon les modes de déplacement - ADEME

Un territoire aménagé autour de la voiture

Outre l'impact sur les émissions de GES et la pollution de l'air, la périurbanisation conduit également à une part toujours plus importante de ménages possédant au moins une voiture (1.6 voitures/ménages pour le secteur centre de la CCLLA) pour assurer les divers déplacements. Les chiffres issus de l'enquête EMC2 montrent que le parc automobile est très étoffé. Cette dépendance à la voiture se matérialise à plusieurs échelles dans l'aménagement du territoire, notamment au niveau des centres-bourgs à travers :

- Une place importante dédiée à la voiture dans l'espace public,
- Des infrastructures liées à l'automobile qui sont parfois sous-utilisées,
- Une nécessité de penser les futurs aménagements par le prisme de l'omniprésence de la voiture afin d'avoir un nombre de stationnement qui correspond aux besoins.

D. Constats et enjeux

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Une commune qui dispose d'un réseau routier hiérarchisé et bien développé, tourné vers l'Agglomération Angevine, grâce à l'A87,
- Une aire de covoiturage avec une borne de recharge électrique,
- Un réseau de bus développé, tourné vers l'Agglomération d'Angers, qui répond à des flux domicile travail,
- Des cheminements doux utilisés surtout dans le cadre du tourisme ou des loisirs,
- Une commune avec une dynamique périurbaine, polarisée par la Métropole d'Angers,
- Une répartition des flux domicile / travail équilibrés en entrant et sortant,
- Une forte représentation des ouvriers et des employés dans les flux domicile / travail,
- Une dépendance à la voiture individuelle pour l'ensemble des déplacements du quotidien.

LES GRANDS ENJEUX

- Encourager la pratique du covoiturage, en permettant la multimodalité avec les transports en commun notamment,
- Encourager l'utilisation des transports en commun, disponibles sur le territoire,
- Pérenniser le développement des modes doux sécurisés pour encourager leur pratique à la fois pour les loisirs mais aussi pour le quotidien, en lien avec la politique de l'intercommunalité,
- Maintenir la densité en cœur de bourg afin de limiter les déplacements entre l'habitat et les services de proximité,
- Renforcer les liaisons entre le centre-bourg et les hameaux,
- Favoriser le développement d'un urbanisme qualitatif, en atténuant la place de la voiture et en valorisant des espaces publics agréables pour tous,
- Valoriser les cheminements touristiques en lien avec la découverte du territoire.