

Beaufort-en-Anjou

Montbeaume

D'une friche à un nouveau quartier mixte



9 Décembre 2024



LE CONTEXTE

La commune de Beaufort-en-Anjou a souhaité mettre à profit une emprise auparavant occupée par la société France Champignon.

D'une surface de 3,5 ha, l'ancienne friche industrielle est située à proximité directe à l'ouest du centre-ville, à l'est du collège Molière et de la rue de la Tannerie. Ce quartier en devenir est nommé Montbeaume, en référence aux lavoirs qui se sont succédés, le long du Couason, au cours du XIXe siècle.

Dans l'objectif de créer à cet endroit un futur quartier d'habitat, la commune de Beaufort-en-Anjou a confié à ALTER Public une première mission d'acquisition du foncier par l'intermédiaire d'une convention de portage foncier et d'un mandat d'études pour la coordination, le pilotage et le suivi des études préalables liées à ce projet.

Le choix de ce secteur au sein de l'enveloppe bâtie de la commune est stratégique. En privilégiant le renouvellement urbain, le développement de ce futur quartier d'habitat permet de préserver les zones agricoles et naturelle et plus généralement de reconstruire la ville sur elle-même.

L'insertion urbaine du projet dans son tissu environnement est un enjeu majeur à l'échelle de la ville. En effet, sa proximité avec le collège, le centre-ville, les équipements publics environnants (le Forum, le CCAS...) et la ZAC de la Poissonnière nécessite la mise en œuvre de liaisons et de continuités urbaines qualitatives.

Le choix du renouvellement urbain est donc un pari ambitieux pour la collectivité qui souhaite accueillir de nouveaux habitants en cœur de ville tout en assurant leur confort et en proposant un environnement paysager et architectural qualitatif.



Rappel des faits marquants au démarrage du projet

Entre 1964 et 2013 : le site de Montbeaume a accueilli une usine de conserverie de Champignons, qui a cessé son activité en 2013.

En 2014 :

- La 1^{ère} convention du dispositif Anjou Portage Foncier a été signée entre la commune de Beaufort-en-Anjou, le Département et ALTER.
- Les travaux de dépollution et déconstruction ont été réalisés par France Champignon.

En 2015 : la commune a confié à Alter Public un mandat d'études pour étudier la faisabilité technique, financière et administrative d'une opération d'aménagement sur le secteur de Montbeaume (3.25ha) (requalification d'une friche industrielle).

Juin 2015 : le foncier dépollué et déconstruit a été acquis par Alter Public dans le cadre du dispositif départemental Anjou Portage Foncier.

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

La proximité du site aux portes du centre historique et de ses équipements impose une composition urbaine où prédomine la notion de parcours urbain. Ce parcours doit assurer tout à la fois l'intégration du futur quartier dans la ville et un fonctionnement renouvelé tout en mettant en valeur les pôles de vie existants et en devenir. Ainsi, le quartier doit assurer la connexion entre le collège adjacent, les salles associatives et sportives, les commerces et les équipements publics du centre-ville et les activités économiques situées en entrée de ville.



LE PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce quartier en devenir doit faire l'objet d'un traitement qualitatif (topographie, perspectives et silhouette urbaine, valorisation du Couasnon...).

La mise en scène du lien visuel avec les monuments repères sera tout particulièrement étudiée et les points de vue seront préservés.

Travailler sur la notion d'espace public fédérateur au travers d'une trame verte favorisant l'accès sécurisé aux lieux de vie, tout en offrant une réponse aux enjeux environnementaux (gestion des eaux pluviales).



L'EVOLUTION DU PROJET

Une phase de diagnostic a été engagée à partir de mai 2018.

Après la constitution d'un groupe de travail intégrant des habitants et usagers voisins du site, les élus de la commune ont convié les membres du comité de pilotage à une première réunion permettant d'échanger avec les urbanistes et paysagistes de l'agence Résonance Urbanisme et Paysage et les représentants d'Alter. Après avoir présenté le projet et les enjeux, tous ont été conviés par les élus à visiter les lieux sous la forme d'un diagnostic en marchant réalisé en mai 2018. L'occasion d'apprécier le site, sa configuration et ses atouts.

D'autres temps forts se sont succédés permettant d'affiner les enjeux et les objectifs. Ainsi, trois autres ateliers thématiques ont eu lieu courant juin de la même année, sur les formes urbaines et l'énergie, le paysage, et les mobilités et espaces publics.

En 2018, une première phase de concertation s'est déroulée :

- Une réunion publique s'est tenue le 8 octobre 2018.
- Des permanences d'informations ont également été réalisées les 18 et 25 octobre 2018.

Entre 2018 et 2020

2018-2019 : Réalisation des études environnementales sur un cycle de 4 saisons

2020 : Sur la base des études environnementales, et des contraintes du site (topographie, zone inondable, ...) des scénarios d'aménagement ont été réalisés par l'équipe de MOE qui ont abouti à un plan de composition.

2021-2022 : Au regard des objectifs de densité fixés par l'OAP, à savoir, 20 log/ha, le projet a été revu avec une densité de logements beaucoup plus ambitieuse.

Evolutions du projet entre 2020 et 2023

2020

Un projet initial de 80 logements sur un périmètre opérationnel de 3,9 hectares
> densité :
~20,5 logements/ha

2022

Un projet plus dense de 149 logements sur un périmètre opérationnel de 3,25 hectares
> densité :
~45 logements/ha

2023

Une programmation remaniée autour d'un nouvel équipement
> densité :
~39 logements/ha

En 2023, la concertation se poursuit avec la constitution d'un [Comité consultatif](#).

Une première réunion d'information et d'échange a eu lieu le 5 mars 2024. Une seconde rencontre s'est tenue le 1^{er} octobre 2024.

ACTUALISATION DE L'ESQUISSE INITIALE

En 2023, la nouvelle équipe municipale demande à alter d'actualiser le projet d'aménagement :

- En intégrant un équipement public au sein du quartier en devenir (groupe scolaire en remplacement de l'Ecole du Château qui rencontre des problèmes structurels)
- En densifiant et diversifiant l'offre de logement avec un objectif d'environ 130 logements.
- En traitant les stationnements dédiés aux logements à l'échelle des îlots (stationnement collectifs)

Une armature paysagère support d'un quartier urbain à la programmation mixte



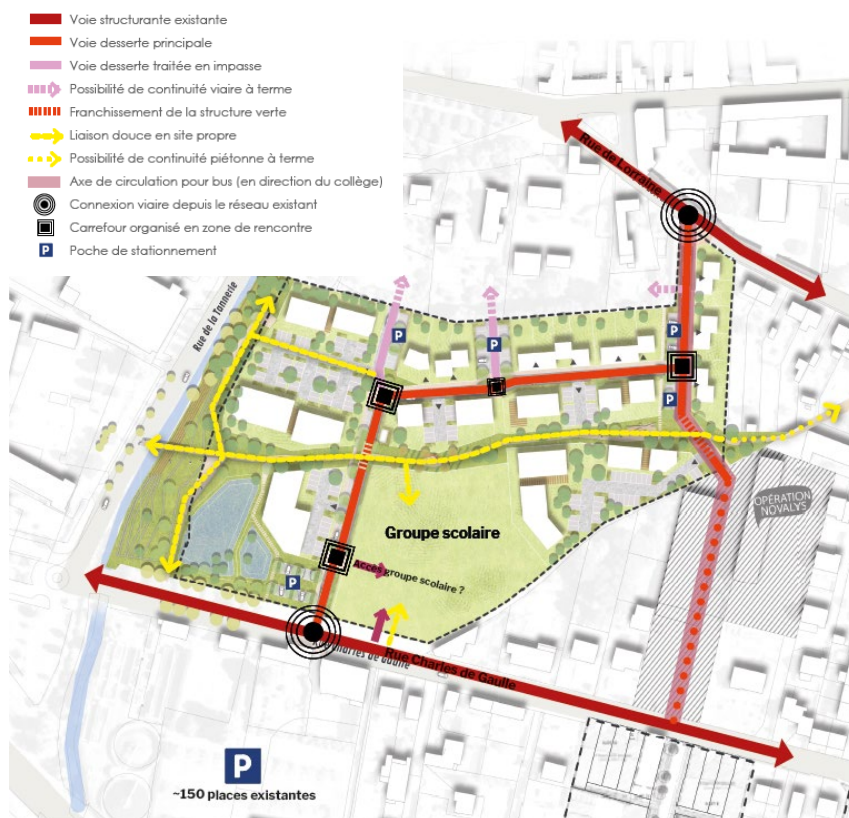
SYNTHÈSE

- ▶ **Périmètre prévisionnel ZAC** 3,25 ha > 100%
- Esp. cessibles (lgts)** 1.58 ha > 49%
- Esp. cessible (grpe scolaire)** 0.62 ha > 19%
- Espaces publics** 1.05 ha > 32%
(dont voiries+paysage+bassins+liaisons douces)
- ▶ **Typologie de logements :**
 - Collectifs : ~ 99 logements (78%),
 - Intermédiaires : ~ 11 logements (9%)
 - Individuel : ~ 16 logements (13%)
- TOTAL : 127 logements**
- ▶ **Densité brute : 39 logements/ha**

Un maillage viaire traversant, support des mobilités douces

Une fluidité des déplacements et une lisibilité des parcours en prenant en compte les différents modes de mobilité avec deux axes principaux :

- Une liaison douce centrale, dédiée aux piétons et aux cycles permettant de relier efficacement le centre-ville avec le secteur du collège et du futur groupe scolaire et de connecter le quartier à ces deux polarités de la commune,
- Un axe de desserte structurante traversant le site avec deux points d'accroche viaires depuis le réseau existant pour diffuser les flux en interne.



Des paysages préservés, une armature paysagère résiliente et créatrice de liens

Les aménagements proposés pour ce projet urbain tiennent à la fois compte des contraintes du site (topographie / risque inondations), mais également des aménités existantes (points de vue sur le bourg et présence du Couason). Ainsi, les aménagements et la mise en scène de l'eau le long du Couason participent à la qualification et à l'animation des espaces publics :

- Des berges du Couason recomposées pour constituer des effets de plateaux progressifs par des jeux de gradines et faciliter l'accès à cet espace,
- Une temporisation des eaux pluviales par un stockage en point bas du site (correspondant également à la zone inondable recensée dans le PPRI) avec la création d'un bassin paysager intégré à la promenade des berges du Couason.
- Un mail paysager central orienté Est-Ouest, support d'un parcours d'agrément reliant le collège au centre-ville. Son dessin propose quelques ondulations, développant des ambiances singulières afin d'enrichir les perceptions paysagères du parcours.

De manière globale, une attention forte à la qualité des espaces publics qui ont pour vocation de profiter à la fois aux futurs habitants et aux riverains, tout en soignant la couture avec l'existant pour préserver les intimités de chacun (gestion des franges, mise à distance entre le quartier projeté et les riverains, ...)

Le Mail : un espace continu mais agrémenté d'ambiances singulières pour enrichir la qualité du paysage parcouru par les habitants



LE PROGRAMME DE LOGEMENTS

Une répartition des formes bâties s'appuyant sur la composition paysagère et privilégiant le positionnement de l'habitat dense en lien avec les berges du Couason et l'axe paysager central : l'objectif est de compenser l'absence de jardin par un accès facilité aux espaces verts du quartier et offrir des vues agréables aux logements.



Un positionnement des formes bâties individuelles dans le prolongement du tissu résidentiel environnant afin de limiter les ruptures de gabarit, de favoriser l'insertion du quartier et de préserver l'intimité des habitants actuels.

Des volumétries générales fixées à 2 ou 3 niveaux

RDC+2 ou RDC+2+attique pour l'habitat collectif et RDC+1 pour l'intermédiaire, en cohérence avec les hauteurs maximales constatées aux abords du site.

Au regard de la densité, la gestion du stationnement privé et public (notamment en lien avec la desserte de l'école) constituera un enjeu majeur sur le quartier afin d'assurer des espaces extérieurs de qualité et donc, un cadre de vie agréable pour les futurs habitants et usagers.

LA FIN DE LA CONCERTATION

Sept
2024

- Réunion de la Commission Urbanisme

Oct
2024

- Présentation du projet au Comité consultatif Montbeaume
- Démarrage des Investigations environnementales complémentaires sur 4 saisons (2024-2025)

Fin 2024
2025

- Poursuite des investigations environnementales complémentaires sur 4 saisons (2024-2025)
- Parution dans le Magazine de la Commune d'une information sur le projet de Montbeaume
- Organisation d'un point presse

Février Mars
2025

- **Réunion publique d'information aux habitants le 4 février 2025**
- **Registre de concertation disponible en Mairie jusqu'au 21 mars 2025**

Avril
2025

- **Approbation du Traité de Concession d'Aménagement & Bilan de la Concertation**





LES ACTEURS DU PROJET

BEAUFORT EN ANJOU

Dans le cadre de ses compétences, la commune organise l'évolution, le développement et le maintien des services offerts à la population. Ainsi, dans le cadre de sa politique, la municipalité planifie puis engage de nouveaux projets d'aménagements permettant l'accueil de nouveaux habitants. Pour ce faire, la commune s'aide d'un aménageur capable de conduire le projet sous sa direction.

L'AMÉNAGEUR - ALTER PUBLIC

Aménageur de la collectivité, Alter Public a été le partenaire désigné par la commune pour concrétiser de manière opérationnelle les décisions politiques en matière d'urbanisme. Son rôle est de coordonner les études (technique, juridique, financière...) nécessaires à la viabilisation du projet d'aménagement. Par la suite, il orchestre, sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la commune, toutes les étapes jusqu'à la commercialisation des îlots et des lots. Au final, il aménage les espaces publics puis les remet à la commune une fois les travaux terminés. www.anjouloireterritoire.fr

RESONANCE (urbaniste) TPFI (Maître d'œuvre VRD)

L'équipe de maîtrise d'œuvre assure la conception et coordonne la réalisation du quartier, à la demande du maître d'ouvrage. Après en avoir dessiné les plans, qui évoluent en fonction des souhaits du maître d'ouvrage ou en raison de contraintes techniques jusqu'à la validation de l'avant-projet, l'agence assure ensuite la conduite générale des travaux.

CONTACTS PRESSE

Ville de Beaufort-en-Anjou

Tél. : 02 41 79 74 60

Email : urbanisme@beaufortenanjou.fr

Alter – Agence de Saumur

Margaux Lépine, Responsable d'Opérations

Tél. : 02 41 40 04 12

Email : m.lepine@anjouloireterritoire.fr