

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (2B)

PLU approuvé le
19 décembre 2011

Modification n°1
approuvée le 19
novembre 2012

Mise à Jour n°1
approuvée le 12
juillet 2013

Révision n°1 ne
portant pas
atteinte aux
orientations du
PADD approuvée
le 04 mai 2015

Révision n°2 ne
portant pas
atteinte aux
orientations du
PADD approuvée
le 04 mai 2015

Modification n°2
approuvée le 04
mai 2015

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de Beaufort-en-
Anjou en date du 28 mai 2018
approuvant la modification n°3 du PLU
de la commune déléguée de Beaufort-
en-Vallée,

Le Maire de BEAUFORT-EN-ANJOU.

Serge MAYE



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°1 : LA RESTRUCTURATION ET LA REQUALIFICATION DE LA PLACE NOTRE DAME.....	3
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°2 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DE LA POISSONNIÈRE ET DE LA NOIRETTE	6
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°3 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DES HAUTS DE L'EPINAY (ZAC)	10
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°4 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DES ESQUISSEAUX	15
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°5 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DU LÉARD	18
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°6 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DU PAVE	21
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°7 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DE MOULINES	23
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°8 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DE MONTBEAUME	26
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES SITES D'URBANISATION À LONG TERME (RESERVES FONCIÈRES - SITES DE MONTBEAUME ET DES BASSES TERRES	28

PRÉAMBULE

Véritables réponses aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, les présentes orientations d'aménagement s'inscrivent dans le cadre d'une stratégie clairement exprimée et justifiée dans les 2^{ème} et 3^{ème} parties du Rapport de Présentation du P.L.U..

Ces actions, dont la mise en œuvre s'inscrit parfois à long terme, représentent un guide à l'aménagement, tout à la fois précis dans ses intentions et objectifs, mais gardant les souplesses nécessaires à un développement échelonné qui devra être par ailleurs évalué au fur et à mesure de sa mise en œuvre.

Pour chacun des points présentés dans ce chapitre il convient de se référer aux documents graphiques qui restent cependant des illustrations des intentions et non des documents techniques de réalisation.

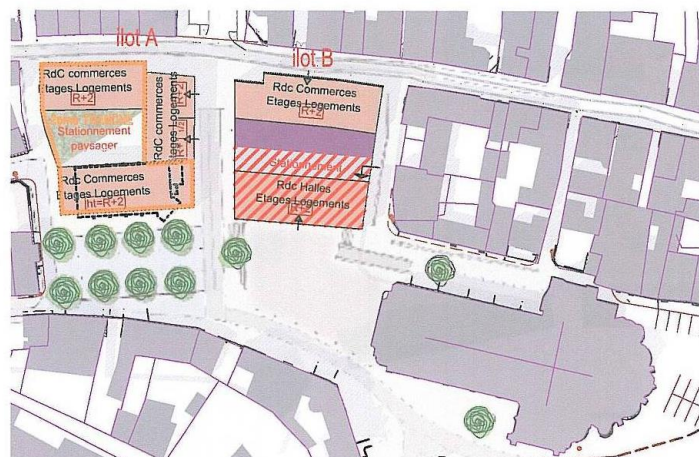
Dans ce cadre, la commune de BEAUFORT EN VALLÉE souhaite organiser le développement de plusieurs secteurs stratégiques en indiquant des orientations d'aménagement.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°1 : LA RESTRUCTURATION ET LA REQUALIFICATION DE LA PLACE NOTRE DAME

Secteur de la place Notre Dame

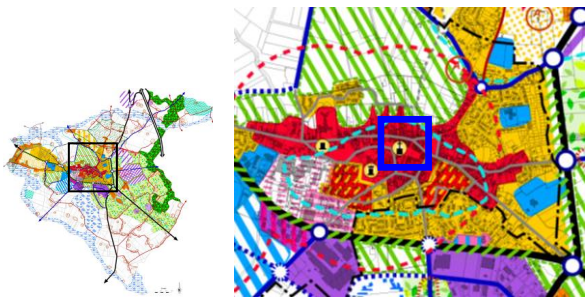
Surface	0,36 ha zone UA	Estimation du potentiel constructible →	10 logements à court terme, puis un programme de 15 logements à plus long terme
Situation	Espace identitaire du centre ville donnant sur la place de l'église et le carrefour entre les rue du Maréchal Leclerc et Saint Benoit – projet de restructuration urbaine mixte intégrant commerces services et logements parallèlement à une réaménagement de la place		
Desserte par l'assainissement	Assainissement présent comme l'ensemble des réseaux	Contrainte (s) ou caractéristiques(s) particulière (s)	Rénovation de deux îlots bâtis du centre inscrits dans un contexte architectural et patrimonial très prégnant.
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> – Secteur de renouvellement et de revitalisation urbaine de cœur de ville, devant s'inscrire dans un contexte de continuité qualitative du bâti et de valorisation des espaces publics et des activités et animations tertiaires centrales . – <u>Fonctionnalité</u> : <u>Mixité</u> entre commerces/services, au niveau de la rue Leclerc et de la Place Notre Dame (rez de chaussée) <u>et de l'habitat</u> sur deux niveaux d'élévation . – <u>Typologie de l'habitat</u> : Petits collectifs sur 4 niveaux (sous sols et rez de chaussée compris) couvrant la totalité des deux îlots positionnés de part et d'autre de la voie donnant accès à la place Notre Dame depuis la rue Leclerc. Le stationnement sera intégré en sous sols concernant l'îlot B (Est) de manière à dégager à terme un espace unifié sur la partie orientale de la place, formant parvis. L'accès au flanc nord de l'église est maintenu par la rue St-Jacques et la rue Delepine (piétons cycles). – <u>Formes urbaines</u> inscrites dans la continuité des alignements bâtis sur rues environnants, de manière à former des façades homogènes et proportionnées le long des voiries principales. 		

<p>Type d'urbanisation attendu – Principales caractéristiques</p>	<p>Formes urbaines privilégiant les constructions à faible consommation énergétique et d'eau ainsi que l'usage des énergies renouvelables tout en préservant les références aux formes volumétriques et couleurs de l'architecture traditionnelle du centre ville</p> <p>Type de logements : 25% au moins de logements locatifs et 15% de logements aidés</p>
<p>Dessertes</p> <p>Traitement paysager</p> <p>Réseaux et Eaux pluviales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Maintien des voiries actuelles dans leurs gabarits respectifs</u>, même si à terme, les alignements sur la rue St-Benoît seront homogénéisés et la continuité automobile interrompue entre la rue St Benoît et la rue St-Jacques de manière à élargir et unifier le parvis de l'église ; - <u>Traitement paysager d'ensemble</u>. Il repose sur la matérialisation d'un vaste parvis à dominante minérale s'étendant devant l'église et le musée. Cet espace sera libéré du stationnement automobile afin de restituer une priorité piétonne et mettre en valeur les façades majeures <p>A l'ouest entre le cinéma et l'agence bancaire l'aire de stationnement est aménagée en un léger décaissement afin de présenter une surface moins pentue ; elle est plantée de quelques arbres en alignement.</p> <p>La place Joseph Denais conserve sa physionomie actuelle. Le socle de la colonne est restitué sous forme d'emmarchement et s'accompagne de la présence d'un arbre.</p> <p>En attente de la reconstruction des îlots, au Nord, la partie de la place concernée est maintenue en aire de stationnement. La différence de niveau de terrain avec le parvis est réglée par un léger talus planté, traversé d'une rampe en pente douce.</p> <p>L'ensemble des réseaux est présent sur le site. Les réseaux aériens encore visibles seront mis en souterrain.</p>





↑ situation sur photographie aérienne



↑ Positionnement au P.A.D

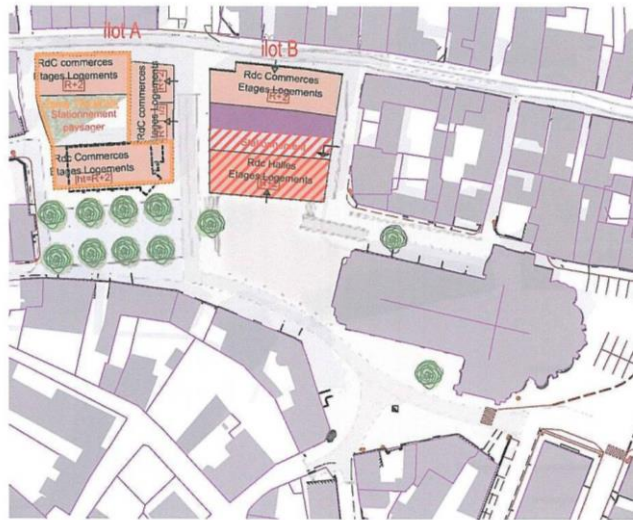


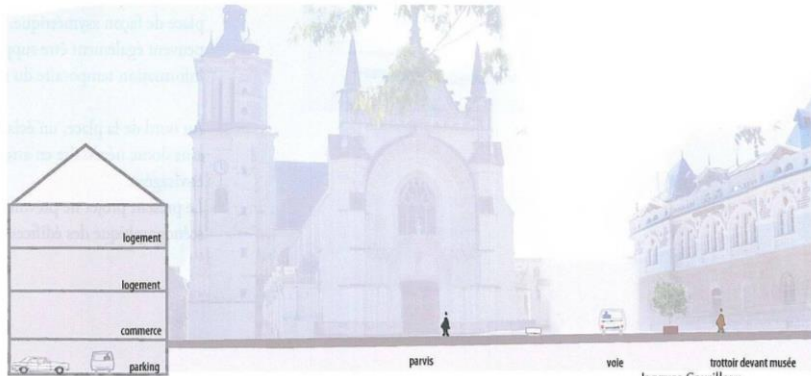
schéma d'ensemble
 extrait du document
 de synthèse de l'étude
 R.O.M.E du 31 mai 2010

Ce document présente des illustrations des intentions (évoquées ci-avant) et non des documents techniques de réalisation

profil 1



phase 1



phase 2

10

Jacques Courilleau
 paysagiste

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°2 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DE LA POISSONNIERE ET DE LA NOIRETTE

Secteur de la Poissonnière et de la Noirette

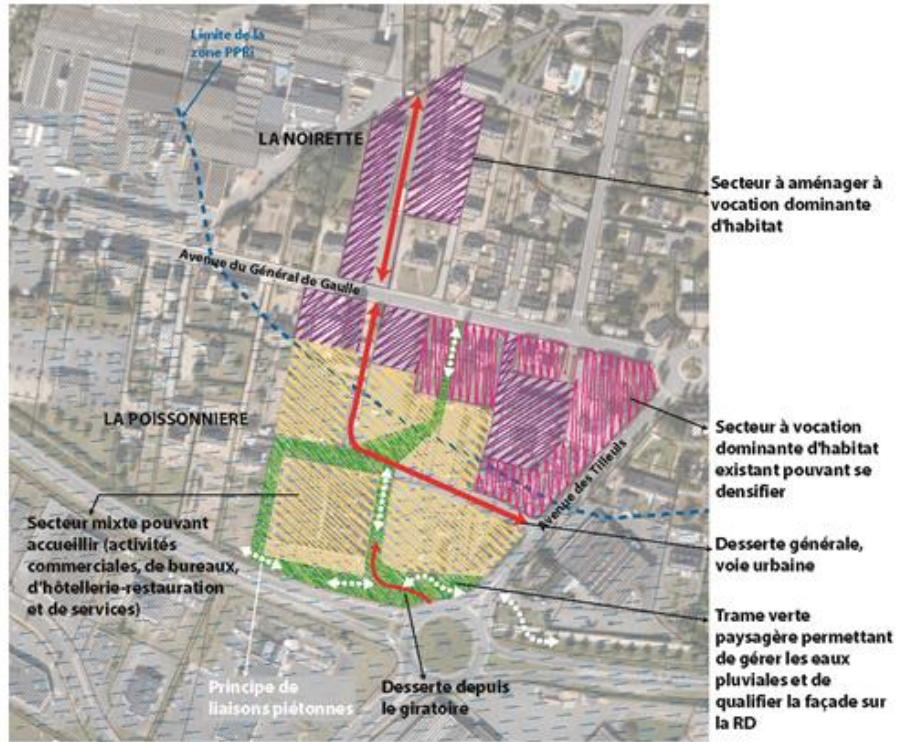
<p>Surface</p>	<p>4,14hectares (3,46 ha à la Poissonnière, 0,68 hectare à la Noirette) zone UB,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur UBb pour La Noirette • Secteur UBbm pour La Poissonnière 	<p>Estimation du potentiel constructible →</p>	<p>55 logements minimum à long terme répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur de La Poissonnière : entre 20 et 35 logements maximum à créer • Secteur de La Noirette : entre 20 et 35 logements minimum à créer
<p>Situation</p>	<p>Aujourd'hui, un espace d'activité à dominante commerciale en reconversion, situé en interface entre le centre-ville et le carrefour entre la R.D.7 et la R.D.347 (rond-point de la Loire), formant façade du centre sur la grande voirie structurante de l'agglomération</p> <p><u>Projet de restructuration urbaine</u> mixte maintenant des activités commerciales, de bureaux, d'hôtellerie-restauration et de services, en vis-à-vis du pôle commercial de la Prévôté mais intégrant des logements en densification autour de l'avenue de Général de Gaulle et éventuellement un ou des équipements publics ou collectifs</p>		
<p>Desserte par l'assainissement</p>	<p>Assainissement et ensemble des réseaux présents sur le site</p>	<p>Contrainte(s) ou caractéristiques(s) particulière (s)</p>	<p>★ Plus de la moitié du site de la Poissonnière (1,90 hectares) est en zone inondable et relève de la zone bleue (B) du PPRi du Val d'Authion (zone B2 pour environ 0,85 hectare, zone B1 pour environ 1,05 hectare).</p> <p>L'emprise au sol des constructions existantes en zone inondable approche 37% à l'échelle globale dont 25% pour le secteur dit B2</p> <p>★ Façade sur la R.D.347 et vues perspective vers les tours du château et le centre-ville</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>Secteur de reconversion fonctionnelle et de renouvellement urbain progressif, à proximité du centre-ville, dans un environnement à dominante d'activités, notamment commerciales et de services.</p>		

<p style="text-align: center;">Type d'urbanisation attendu – Principales caractéristiques</p> <p style="text-align: center;"><i>voir illustrations page 9</i></p>	<p>Secteur mêlant des commerces, des services, de l'hôtellerie-restauration ainsi qu'un ou des équipements et de l'habitat, l'ensemble étant organisé autour d'une voirie urbaine nouvelle destiné à renforcer la desserte générale du flanc ouest du centre-ville (de la rue de Lorraine et la place Pol Le Tellier jusqu'à l'avenue des Tilleuls et le carrefour RD.347/R.D.7).</p> <p><u>Fonctionnalité : Mixité entre commerces/services/Hôtellerie - restauration /Équipement/ Habitat selon une zonation précise :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Fonctionnalité : Les activités tertiaires et touristiques (Hôtellerie - restauration) sur le site de la Poissonnière :</u> Le développement d'un site tertiaire accompagné d'un accueil hôtelier et de restauration potentiel, peut trouver sur ce site un emplacement très opérationnel.- <u>Fonctionnalité : Mixité entre commerces/services/Équipement/ habitat en partie centrale du site</u><ul style="list-style-type: none">* Typologie de l'habitat :<ul style="list-style-type: none">❖ Secteur habitat de La Poissonnière (cf. localisation sur le schéma ci-joint) : 50% minimum de logements en petit collectif/intermédiaire et individuel groupé, avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare ; la façade sur l'avenue De Gaulle de part et d'autre de la voie de desserte du site sera structurée par des petits collectifs / intermédiaires ou individuel groupé ;❖ Secteur de La Noirette : 50% minimum de logements en petit collectif/intermédiaire et individuel groupé, avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare.* Implantation des petits collectifs / intermédiaires dans le secteur habitat de La Poissonnière : la règle d'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres pourra être reconsidérée si le parti architectural et urbain est justifié.* Distribution du bâti futur et Velum des constructions maintenu au maximum à (R+2 ou R+1 + comble) de manière à préserver des axes de vues sur la zone urbaine centrale et ses points de référence (tours du Château, campanile de l'église, dans l'axe de l'avenue des Tilleuls).- <u>Formes urbaines contemporaines privilégiant les constructions à faible consommation énergétique et d'eau ainsi que l'usage des énergies renouvelables tout en préservant des références aux volumétries et couleurs de l'architecture traditionnelle du centre-ville ou des points de référence monumentaux.</u> Le bois et les façades et toitures végétalisées peuvent être utilisées, notamment dans la partie sud réservées aux activités commerciales ou de services.
--	--

Desserte	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Desserte générale</u> : voirie urbaine à créer, de type avenue, intégrant flux automobiles, cyclables et piétons, selon un axe nord/sud rejoignant l'avenue des Tilleuls à la rue de Lorraine ; une voie à sens unique entrant depuis le carrefour R.D.347/R.D.7 (rond-point de la Loire) est également souhaitable. – <u>La voirie tertiaire</u>, mixte pourra être réalisée sous forme de venelles – <u>Desserte piétonne et cyclable</u> : Elle s'organisera à partir d'un axe Nord/Sud pris en compte par la voirie de desserte générale nouvelle (avec variante possible au nord de la Noirette) et d'une voie dédiée mixte, aménagée en rive de la R.D.347 (marge de recul), en direction de la passerelle et de la place de Tavagliato (avec variante possible pour le court terme via l'avenue du général de Gaulle).
Traitement paysager	<p>Le traitement paysager s'articulera autour de la qualification de la façade de la R.D.347 sur une emprise minimale de 12m, de la mise en valeur de la voirie nouvelle de desserte générale, sous la forme d'une avenue arborée et d'une coulée verte paysagée de direction nord/sud valorisant la profondeur du site et ses liens avec le cœur de ville.</p> <p>La marge de recul des constructions en rive de la R.D.347 ne sera pas inférieure à 15 m par rapport à l'alignement de la R.D/347 et devra prendre en compte : La création d'un axe piéton cycle en site propre et des infrastructures potentielles complémentaires de traitement des eaux pluviales (fossés, noue fossé en cascade).</p> <p>Un traitement paysager mêlant surfaces en herbe (ou plantations basses) et des plantations d'alignement est à envisager, dans la perspective d'une mise en valeur des savoir-faire horticole et paysager locaux (thème commun à l'aménagement des rives et carrefours de la R.D.347).</p>
Réseaux et Eaux pluviales	<p>L'ensemble des réseaux est présent sur le site. En matière de recueil et de traitement des eaux pluviales, le secteur est desservi par le réseau séparatif et se trouve à proximité de la STEP.</p> <p>Si la desserte apparaît d'ores et déjà suffisante (classement au titre de la zone Urbaine), la réservation d'espaces spécifiques à la collecte et la rétention d'eau pluviales est toutefois prévue dans le cadre du traitement de la marge de recul riveraine de la R.D.347</p> <p>Les réseaux aériens encore présents seront mis en souterrain</p>



↑ situation sur photographie aérienne



↑ Positionnement au P.A.D.D

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°3 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DES HAUTS DE L'EPINAY - ZAC

L'aménagement du site des Hauts de l'Epinaay/Les Vignes a été envisagé dans le cadre du Plan d'occupation des sols (révision du POS approuvée en 2000) et s'est concrétisée en Octobre 2005 lors de la validation du dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des « Hauts de l'Epinaay » en Octobre 2005 qui en définit les caractéristiques et objectifs et généraux, lesquels font l'objet de précision dans le cadre du dossier de réalisation. Le présent document en visualise les principales orientations, mais il convient de se reporter en termes réglementaires aux dossiers de création et de réalisation précités

<p>Surface</p>	<p>ZAC : 50 hectares zone 1AUb 26 hectares Zone 2AUb 22 hectaes Secteur de la zone UBc</p>	<p>Estimation du potentiel constructible →</p>	<p>730 logements à l'horizon 20 ans SHON totale théorique de 159.500 m² Programmation échelonnée en 3 phases principales (comprenant chacune des phases intermédiaires)</p>
<p>Situation</p>	<p>Secteur d'extension majeur destiné à rééquilibrer dans la durée, l'enveloppe urbaine autour du centre ville. Espace et aménagement inscrit dans une démarche intercommunale visant à organiser et harmoniser le développement urbain de la partie centrale du val d'Authion autour de la basse vallée du Couason (ensemble Beaufort-en-Vallé/ Gée/ Mazé). Ensemble à forte dominante d'habitat offrant une réelle diversité compte tenu de la proximité des pôles d'équipements urbains.</p>		
<p>Desserte par l'assainissement</p>	<p>Assainissement et ensemble des réseaux présents à proximité pour la partie orientale du site</p>	<p>Contrainte (s) ou caractéristiques (s) particulière (s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ★ Site positionné en revers Nord du Marais, espace naturel, agricole et paysager situé comme son nom l'indique en zone inondable. ★ une partie du site relève du périmètre de captage d'alimentation en eau potable du Petit Jusson/les Seillandières, ce qui a conduit à considérer un ensemble de mesures de protection (<i>positionnement des espaces bâtis et espaces verts, entretien des espaces verts publics, dispositions réglementaires spécifiques ci-après rappelées</i>) ★ Site relevant majoritairement d'un aléa fort au regard du risque du retrait / gonflement des argiles relevant de l'information préventive et nécessitant des mesures constructives adaptées.

**Type
d'urbanisation
attendue –
Principales
caractéristiques**

**Type
d'urbanisation
attendu –
Principales
caractéristiques**



voir illustrations
page 14

Le Programme de la ZAC prévoit 730 logements (hors structures sanitaires ou spécialisées de type EHPAD, centre d'hébergement personnes handicapées, résidences seniors, etc),

A forte dominante d'habitat, le projet prévoit cependant l'installation possible de quelques activités économiques de services de proximité (surface globalisée de 2 ha)..

- **Fonctionnalité** : Nette dominante de l'habitat organisant, dans un cadre échelonné, une offre de logements mixte permettant de répondre durablement aux besoins du pôle beaufortais. La programmation retenue (très échelonnée) tient compte de l'ampleur du site, des processus d'adaptation à prendre en compte dans un cadre durable et de la mise en valeur des espaces de renouvellement urbain en centre ville. Le PADD ainsi prévoit une production moyenne annuelle maximale de 35 logements.

Réservation d'espaces pour l'accueil d'équipements publics ou collectif, de proximité, éventuellement d'activités tertiaires répondant à des besoins de quartier.

SHON totale théorique de 159.500 m², programmée en 3 phases principales

- phase 1 (Est) : 315 logements en 5 tranches sur 7 ans,
- phase 2 (centre): 240 logements
- phase 3 (ouest) : 175 logements

Densité globale de 15 logements à l'hectare dans un ensemble qui prévoit d'ample espaces verts, un maillage de voiries douces denses, au sein de coulées vertes et des sites de traitement des eaux pluviales (complémentaires au réseau urbain). Des espaces de densité sensiblement plus élevée sont prévues dans le cadre de « polarties de quartiers (1 point de concentration au moins par phase).

- **Typologie de l'habitat:**

→ Mise en œuvre d'une offre de logements variée intégrant 12 % de logements aidés (locatifs et accession sociale), selon la typologie suivante :

- 370 logements en individuel pur,
- 185 en individuel groupé et logements intermédiaires,
- 175 logements en collectif (accession & locatif) répartis dans chacune des trois grandes phases programmées (pôles de densité repartis sur le périmètre autour de l'axe Est/Ouest majeur).

Formes urbaines mixtes mêlant des références traditionnelles à des formes plus contemporaines dans un souci d'harmonie avec le site paysager du Marais et le vis-à-vis avec le centre ville. Dans ce cadre, la référence aux toitures traditionnels sera dominante (formes couleur) de même que l'aspect des façades.

Formes urbaines privilégiant les constructions à faible consommation énergétique et d'eau ainsi que l'usage des énergies renouvelables tout en préservant des références aux volumétries et couleurs de l'architecture traditionnelle du centre ville ou des points de référence monumentaux .

<p>Dessertes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Desserte générale</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Voirie urbaine à créer, en ligne de crête de type avenue, intégrant flux automobiles, cyclables et piétons, selon un axe Est/Ouest rejoignant la R.D.59 et le chemin du Petit Jusson (<i>carrefours des Vignes, de l'Épinay et du Clos de la Chaussée sur la R.D 59, liaison vers le Chemin du Petit Jusson et la R.D.144 vers Actival</i>) - Requalification de la route de Gée (<i>en liaison avec la voie verte déjà créée</i>) de manière à conserver sécurité, mixité et maîtrise des flux sur cet axe ur cette axe une vitesse maîtrisé du trafic - Réalisation d'une voirie nouvelle et directe (automobile, cycle, piétons) en direction du centre ville, afin de soulager les voiries urbaines existantes et assurer un lien direct et indispensable vers les équipements urbains du cœur de l'agglomération ; cette voirie d'intention sera positionné le plus à l'Est possible du site du Marais et devra préserver la circulation piétons/deux roues en site propre existante). - Qualification de la rue du Moulin (participation à la mise en valeur d'un cheminement piétons/deux roues rue du Moulin). - <u>Desserte secondaire</u> perpendiculaire à la voirie principale, recherchant la matérialisation d'un maillage équilibré, par phase, recoupant le moins possible les voies piétonnes et coulée vertes internes unissant les tronçons existants (sortie sur la rue des Tilleuls notamment). La voirie tertiaire, mixte pourra être réalisée sous forme de venelles - <u>Desserte piétonne et cyclable</u> : Elle s'organisera dans le cadre d'un maillage dense, assurant de grandes continuités et une desserte fine. C'est là une des orientations-clés du projet, en liaison avec le schéma général des grandes continuités piétonnes et deux roues de l'agglomération, notamment celles intégrées au site du Marais.
<p>Traitement paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Le traitement paysager</u> se déploie sur un maillage d'ensemble appuyé sur un premier plan végétalisé et arboré en rive de la R.D.59 et du chemin du Petit Jusson et quatre perspectives vertes traversantes majeures, perpendiculaires à la ligne de crête. Un maillage serré de coulées vertes internes intégrant les voiries douces accompagne les perspectives paysagères structurantes. Le traitement des voies (R.D.59, voie directe vers le centre) devra être aussi « transparent » que possible afin de respecter la topographie et le contexte végétal du site du Marais (lui-même diversifié). Un ensemble paysager et boisé assez vaste occupe l'angle nord-est du site dans le périmètre non aedificandi lié au captage AEP des Seillandières

Réseaux et Eaux pluviales	<p>. Le maillage des voiries, voiries douces et coulées vertes permet une collecte et un traitement fin des eaux pluviales qui sera complété par des structures de rétention et de traitement en périphérie du site de manière à préserver le fonctionnement hydrographique du site et de son environnement . La récupération des eaux pluviales sur parcelles sera favorisée. En revanche les procédés d'infiltration seront limités et conditionnés pour tenir compte de la proximité du captage du Petit Jusson ou du Marais. (voir étude d'impact de la ZAC).</p> <p>- L'ensemble des réseaux sera traité en souterrain</p>
----------------------------------	---

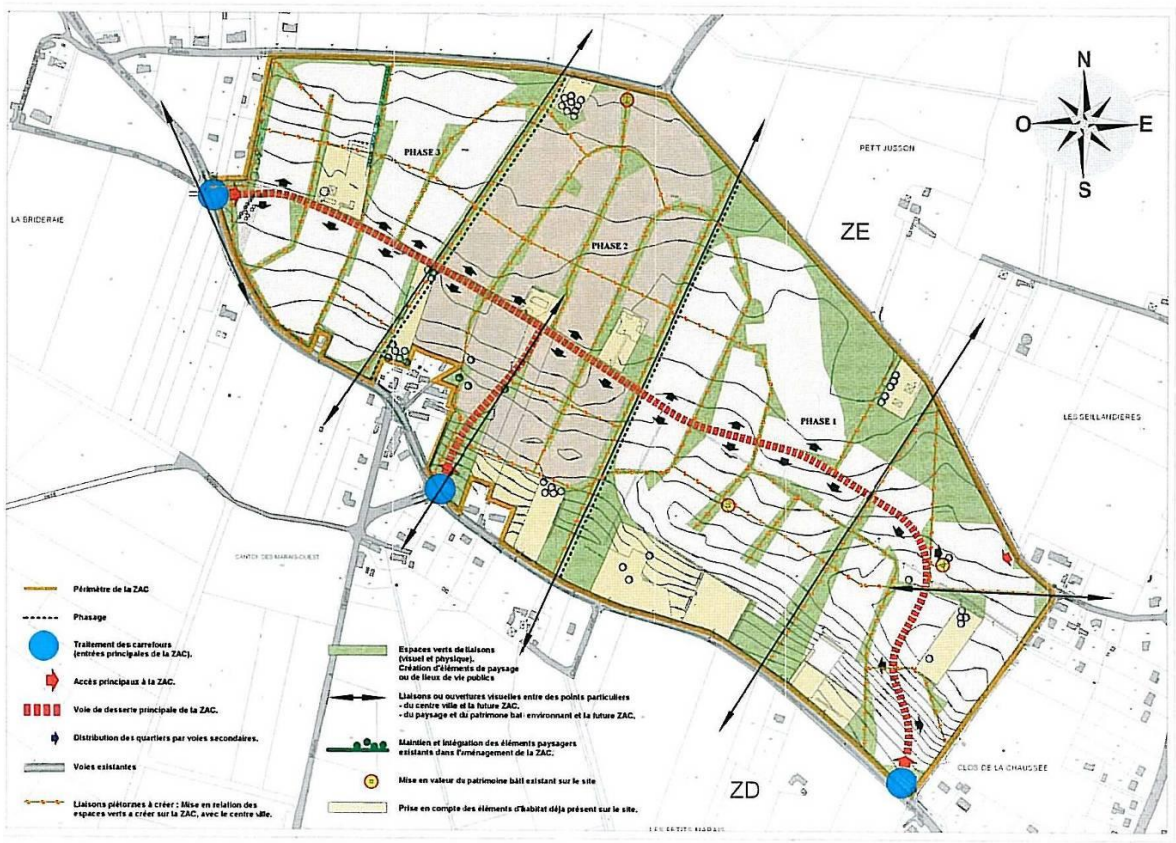
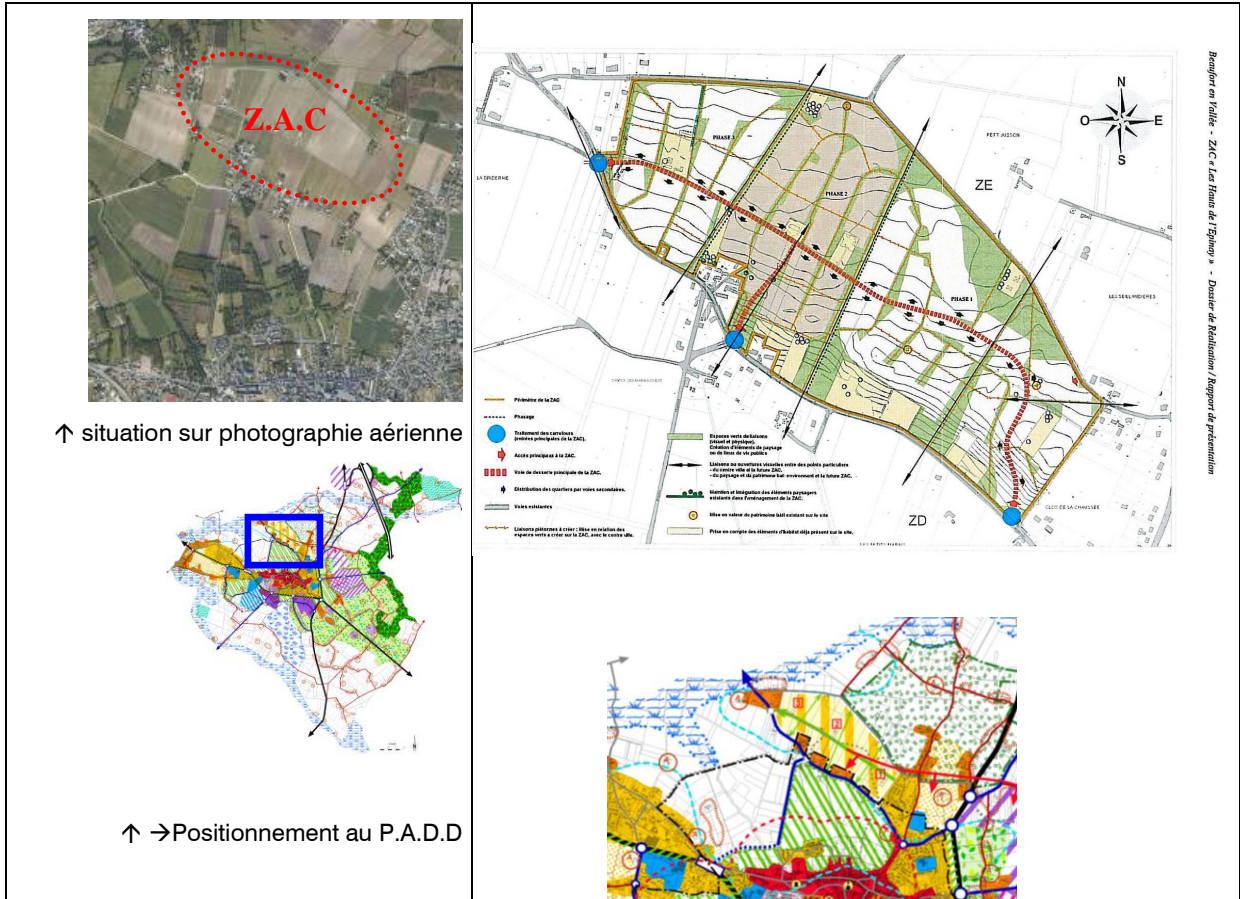
Rappel des Principales dispositions réglementaires à prendre en compte dans le cadre de la mise à jour des mesures de protection de la ressource en eau et des captages présents au nord de l'agglomération (site et périmètre de protection rapproché dit des Seillandières et notamment les puits et forages des Seillandières, du Petit Jusson et du Clos Bertin)

Seront interdits :

- Toute activité polluante (dont les établissements classés) et les dépôts de produits susceptibles de dégrader la qualité des eaux (déchets fermentescibles ou non, hydrocarbures, produits chimiques qui ne sont pas stockés dans des conditions de sécurité – mise en place de rétention-)
- la suppression des parcelles boisées, l'exploitation normale du bois pouvant être assurée ; ainsi que les élevages intensifs de plein air ou l'épandage de fertilisants organiques de type lisiers ou boues de station d'épuration ;
- l'utilisation en agriculture de produits phytosanitaires fortement toxiques, rémanents ou migrant facilement dans le sol ;
- l'utilisation de désherbants fortement toxiques pour l'entretien des routes ; l'entretien mécanique sera privilégié quand cela est possible ;
- la création de plan d'eau, l'ouverture d'excavation ou le comblement de puits existants autrement qu'avec du matériau type sable ainsi que de l'argile, en tête, sur environ 1,5 mètre. ainsi que de nouveau captage d'eau souterraine

Seront pris en compte de manière spécifique (référence : Etude d'impact de la ZAC notamment) :

- les aménagements hydrauliques que ce soit en matière de drainage ou de recalibration de collecteurs ;
- le changement d'affectation des bâtiments existants ;
- les élevages agricoles pour lesquels on veillera à s'assurer de la conformité des bâtiments, de la maîtrise des effluents et de la validité des plans d'épandage ;
- La création ou la modification des conditions d'utilisation des voies de communication ;
- L'installation de canalisations et de réservoirs de dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques, d'eaux usés de toute nature, à l'exception des installations individuelles qui devront être conformes à la législation et vérifiées par l'autorité locale. ;
- Les aménagements et travaux de mise en conformité, à savoir : Les cuves à fuel et de tout autre produit liquide susceptible d'entraîner une pollution en cas de fuite, devront être munies d'un dispositif de rétention étanche ; de même le stockage des produits susceptibles d'engendrer une pollution (engrais ou produits phytosanitaires par exemple) devra être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité.
- Les particuliers devront disposer d'une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation ; dans le cas de la réhabilitation d'installations existantes, les nouvelles installations devront être situées à au moins 35 mètres de puits ou forages existants. S'agissant de la ZAC des mesures spécifiques seront prises dans le cadre de la création des réseaux.
- Dans le cadre de travaux d'aménagement, les terrassements ou fondations profondes devront être évités ou limiter afin de ne pas fragiliser l'aquifère, en particulier dans la partie sud du périmètre rapproché.

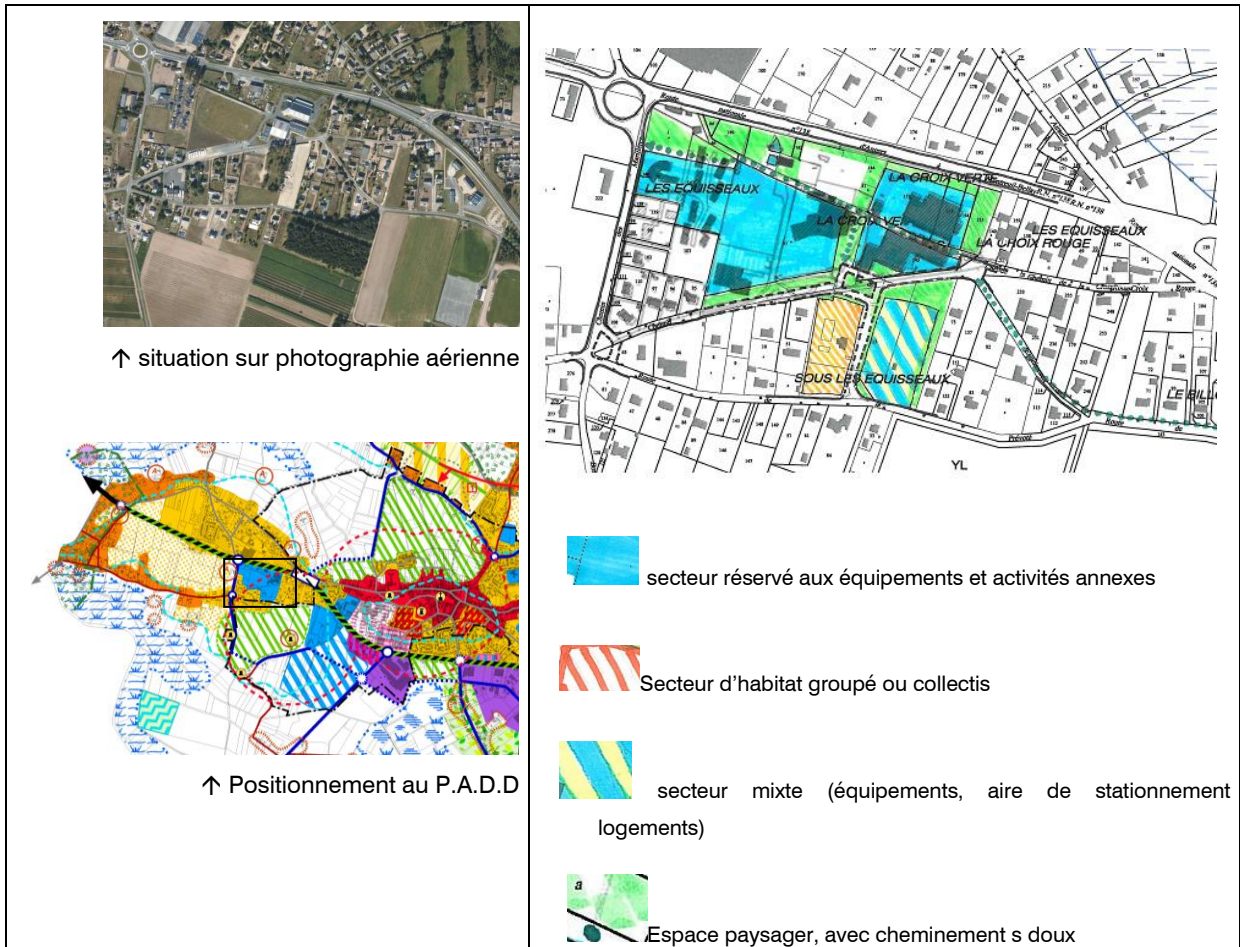


ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°4 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DES ESQUISSEAUX


Surface	9 hectares zone UE, secteur UEb	Estimation du potentiel constructible →	45 à 65 logements
Situation	Secteur mixte à dominante d'équipement en entrée Ouest de la zone agglomérée, à proximité du carrefour aménagé des Marillères ; Articulation majeure de l'espace urbain à l'ouest du Couasnon (bras du Moulin), assurant des liaisons aisées de part et d'autre de la R.D.347.		
Desserte par l'assainissement	Assainissement et ensemble des réseaux présents sur le site	Contrainte (s) ou caractéristiques (s) particulière (s)	★ Site d'articulation urbaine majeure mais peu lisible dans un contexte d'entrée d'agglomération hétérogène ★ Caractère imposant du rond-point des Marillères conforté par l'architecture de la nouvelle gendarmerie. ★ Front boisé en rive sud de la route de la Prévôté assurant la transition avec le site patrimonial d'Avrillé
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Pôle d'équipements des quartiers ouest de l'agglomération, à proximité du carrefour des Marillères, pouvant intégrer des activités tertiaires (services commerces spécialisés) en lien avec les équipements présents. Secteur à nette dominante d'équipements intégrant des opérations de logements en interface avec les secteurs résidentiels environnants, et autorisant l'évolution des constructions et activités existantes. - <u>Fonctionnalité : Mixité entre Equipements/ Services liés/ Habitat</u> <ul style="list-style-type: none"> - Equipements à dominante sportives et de loisirs et activités liées, avec un projet clé au centre du site (piscine couverte, centre aqua-ludique). - Evolution des constructions et activités existantes - Programme de logements assurant les continuités avec les espaces urbains environnants, au sud du site - Logements groupés ou en petits collectifs uniquement, dont 30% au moins de logements locatifs. - Formes urbaines contemporaines privilégiant les constructions à faible consommation énergétique et l'usage des énergies renouvelables - Mise en valeur d'une façade paysagère en rive de la R.D.347 		

*voir illustrations
page 16*

Dessertes	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Desserte principale</u> à partir du chemin des Marillères et du Chemin des Esquisseaux à compléter de manière à renforcer le maillage interne et permettre l'organisation de circuit de desserte en boucle - Accès secondaire (de sécurité) à réserver le cas échéant sur la R.D.347 (mouvement de tourne à droite uniquement) - Aires de stationnement à traiter principalement autour d'un carrefour interne à créer (lien chemin des Esquisseaux/route de la Prévôté) ; des stationnements complémentaires peuvent être envisagées au nord de la piscine en harmonie avec le traitement paysager en rive de la R.D.347. <p><u>Desserte piétonne et cyclable</u> : Elle s'organisera autour d'un axe principal Est/Ouest depuis la passerelle du collège jusqu'au carrefour des Marillères en empruntant la rive traitée de la rue de la Prévôté, le chemin des Esquisseau (Est) puis le chemin de la Croix Rouge (ouest)</p>
Traitement paysager	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Le traitement paysager</u> s'articulera autour : <ul style="list-style-type: none"> - De la qualification de la façade de la R.D.347, prenant sur sa partie Est la forme : d'une bande de 10 m de profondeur par rapport à l'alignement, enherbée avec plantation à l'alignement d'arbres en cépée sans systématisme dans la gestion des intervalles entre les sujets ; - de la mise en valeur d'une perspective paysagère Nord/Sud (voie piétonne et cyclable bordée par des alignements arborés), perpendiculairement à la R.D.347, inscrite entre les salles polyvalentes des Esquisseaux et la future piscine ; - du traitement sous forme d'avenues plantées du Chemin des Esquisseaux et de la voirie de liaison vers la route de la Prévôté.
Réseaux et Eaux pluviales	<p>L'ensemble des réseaux est présent sur le site. En matière de recueil et de traitement des eaux pluviales, le secteur est desservi par le réseau séparatif et se trouve à proximité de la STEP. Si la desserte apparaît dorénavant et déjà suffisante (classement au titre de la zone Urbaine), la réservation d'espaces spécifiques à la collecte et la rétention d'eau pluviales est à prendre en compte (proximité de la rue de la Prévôté). Les réseaux aériens encore présents seront mis en souterrain</p>



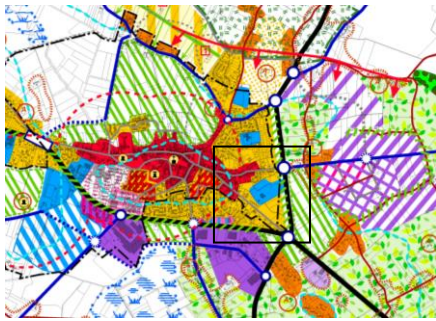
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°5 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DU LEARD (LE BOURG, LE LEARD, LA FONTAINE)

<p>Surface</p>	<p>7,11 hectares zone 1AUeb (5,61 ha) Zone UB (1,5 ha)</p>	<p>Estimation du potentiel constructible →</p>	<p>(zone UB) 30 à 40</p>
<p>Situation</p>	<p>Secteur mixte formant le flanc Est du centre, ouvert sur l'ample rive paysagère de la R.D.59 (<i>contournement Est liaison avec l'A. 85</i>).</p> <p>Secteur d'aménagement organisé autour d'une ample zone réservée aux équipements (1AUeb), en partie occupée par les ateliers et serres communales, et bordé au nord et au sud par deux espaces dévolus à un épaissement des zones urbaines riveraines</p>		
<p>Desserte par l'assainissement</p>	<p>Assainissement et ensemble des réseaux présents sur le site ou à proximité</p>	<p>Contrainte (s) ou caractéristiques (s) particulière (s)</p>	<p>★ espace situé en totalité en zone « urbaine inondable » (zone bleue) relevant d'un aléa moyen</p> <p>★ Proximité d'un site commercial et de services de développement récent rive de la rue de la Petite Porte</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>  <p>voir illustrations page 19</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Pôle d'équipements à dominante de plein-air positionné au centre du site (le Léard) bordé au nord et au sud (le Bourg, la Fontaine) par des espaces de développement urbain assurant les continuités avec les espaces bâtis au sud-est du centre . – Fonctionnalité : <ul style="list-style-type: none"> - Equipements à dominante sportive et de loisir ou divers, au centre du site (le Léard). - Programme de logements mixtes à nette dominante d'habitat groupé ou intermédiaire pour prendre en compte le caractère inondable du site et le règlement du PPRi du Val d'Authion s'agissant des zones urbaines relevant d'un aléa moyen (coefficient d'emprise au sol maximal des constructions de 20%). - Logements groupés ou en petits collectifs (20% minimum de logements locatifs, 12 % de logements aidées) <p>Sur <u>le site dit du Bourg</u> (15 logements environs), la partie sud du site devra maintenir une limite boisée au sud et des espaces moins denses en leur proximité. Au nord des constructions en bande ou îlots (sens Est/Ouest sont à privilégier)</p> <p>Sur <u>le site de la Fontaine</u> (15 à 25 logements), la façade sur la rue de la Petite Porte, les constructions devront présentées un front bâti continu (R+2 ou R+1+comble maximum). En front arrière une densité plus faible est à envisager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formes urbaines contemporaines privilégiant les constructions à faible consommation énergétique et l'usage des énergies renouvelables. 		

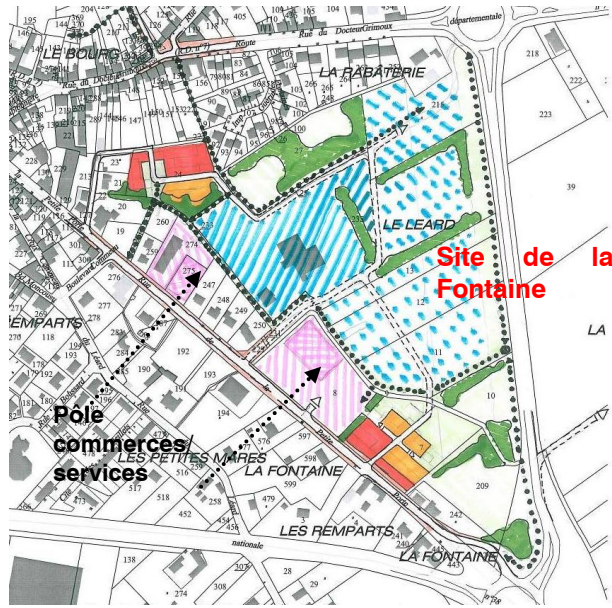
Site du bourg









↑ situation sur photographie aérienne




↑ Positionnement au P.A.D.D



-  Secteur d'habitat groupé ou collectif
-  Secteur d'habitat individuel
-   secteur d'équipements et loisirs (existant/futur)
-  haie, espace boisé
-  Continuité piétonne et/ou cyclable



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°6 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT DU SITE DU PAVÉ

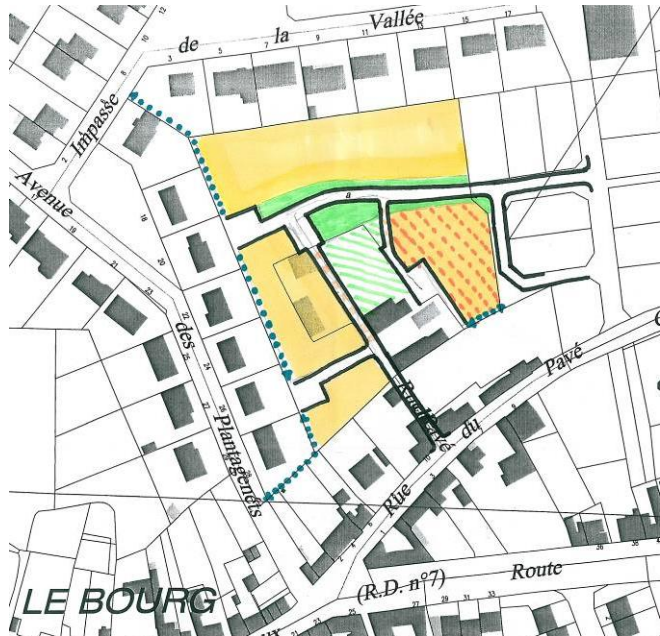
Surface	1,11hectares zone UB	Estimation du potentiel constructible →	15 à 20 logements
Situation	Creux non bâti au sein de l'agglomération subsistant autour de l'ancienne ferme du Pavé. Espace permettant la densification du tissu urbain		
Desserte par l'assainissement	Assainissement et ensemble des réseaux présents sur le site	Contrainte (s) ou caractéristiques(s) particulière (s)	<ul style="list-style-type: none"> ★ Espace situé en totalité en zone « urbaine inondable » (zone bleue) relevant d'un aléa moyen ★ Espace organisé autour de l'ancienne ferme du pavé avec une façade sur la rue de la Vallée
Type d'urbanisation attendue –  <i>voir illustrations page 22</i>	Principales caractéristiques <ul style="list-style-type: none"> – <u>Fonctionnalité</u> : Secteur dédié à l'habitat prenant en compte dans son organisation, le site de l'ancienne ferme du Pavé et le caractère inondable du site (application des règles du PPRi du Val d'Authion) -Programme de logements assurant les continuités avec les espaces urbains environnants : Traitement d'une façade bâtie continue en rive de la rue de la Vallée (individuel groupé comprenant des logements locatifs) ; logements à dominante individuelle au nord et à l'ouest de l'ancienne ferme. -<u>Formes urbaines</u> pouvant mixée des références traditionnelles et contemporaines (façade sur la rue de la Vallée) et privilégiant les constructions à faible consommation énergétique et l'usage des énergies renouvelables 		
Dessertes	<ul style="list-style-type: none"> – -Desserte secondaire de nature mixte contournant l'ancienne ferme du Pavé pour rejoindre la ruelle du Pavé, traitée en venelle (le cas échéant en sens unique ou priorisé) . – Desserte piétonne et cyclable : lien piéton à prévoir avec la rue des Plantagenêts. 		
Traitement paysager	<ul style="list-style-type: none"> – Le traitement paysager prendra en compte l'aménagement de contour enherbés et ponctuellement arboré en limite de l'ancienne ferme. Au nord un petit espace vert et de loisirs de proximité pourra être aménagé: 		
Réseaux et Eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> – L'ensemble des réseaux est présent en suffisance (rue du docteur Grimoux, rue de la Vallée). 		



↑ situation sur photographie aérienne



↑ Positionnement au P.A.D.D



secteur d'habitat individuel dominant



Secteur d'habitat groupé

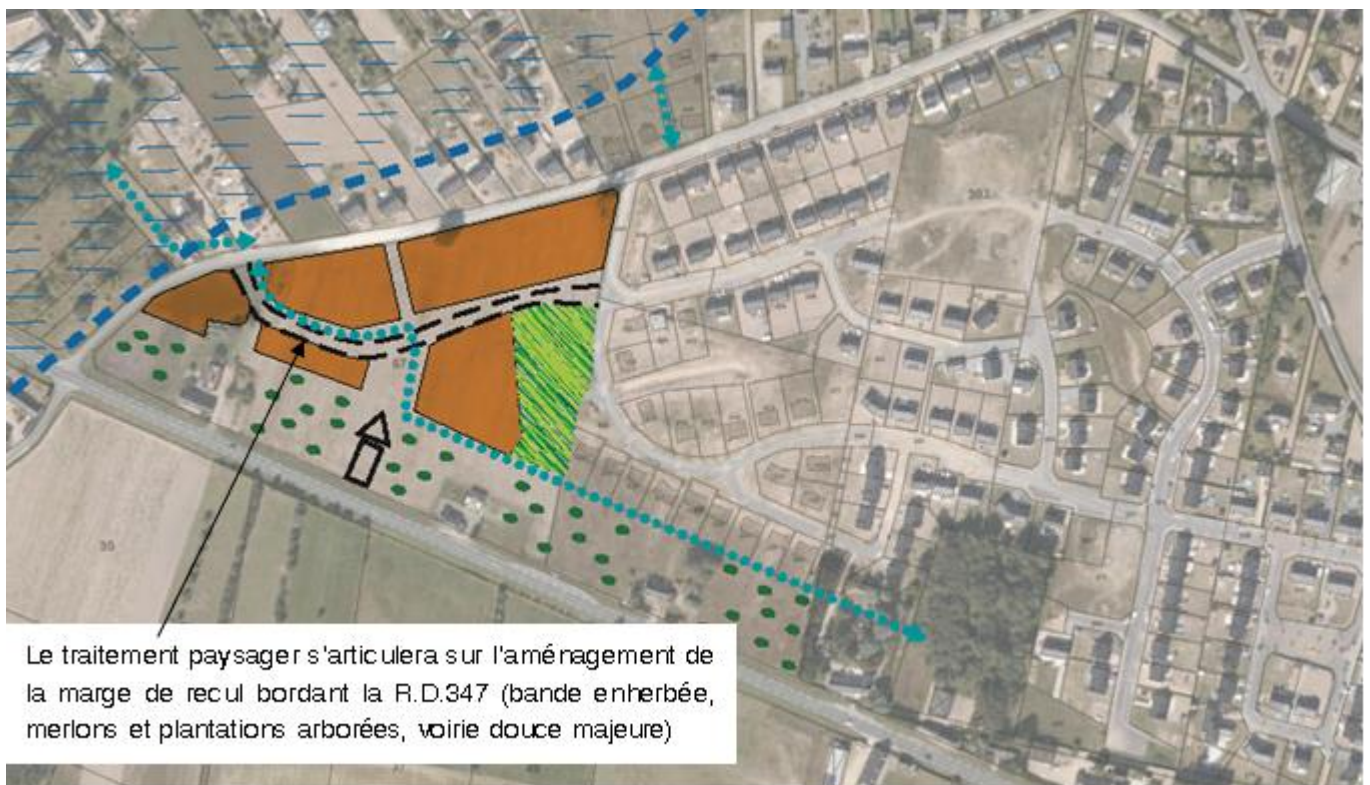
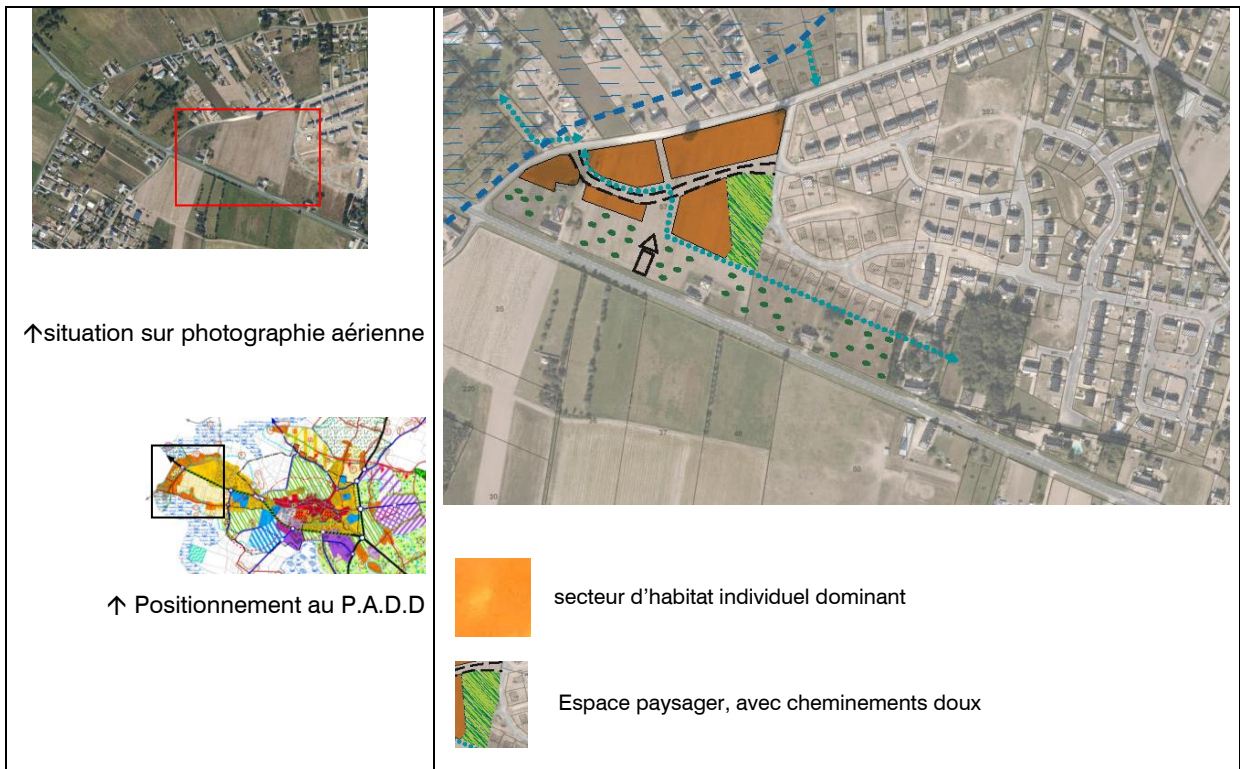


Espace paysager, avec cheminement s doux

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°7 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE DE MOULINES ET DES SECTEURS NON BATIS DES HAUTS CHAMPS

Surface	4,49 hectares à Moulines (Zone1AUb1)	Estimation du potentiel constructible →	50 environ pour le site de Moulines <i>(calcul réalisé à partir des superficies réellement urbanisables)</i>
Situation	Espace s'inscrivant dans le cadre de l'aménagement du secteur des Hauts Champs et de sa finalisation.		
Desserte par l'assainissement	Assainissement et ensemble des réseaux présents sur le site	Contrainte (s) ou caractéristiques(s) particulière (s)	★ Espace situé hors la zone inondable, entre l'agglomération beaufortaise et celle de Mazé, à proximité de la R.D.347. ★ réflexion à prendre en compte quant à l'aménagement, à terme, par le département, d'un nouveau carrefour dans le secteur de La Pelouse <i>(poursuite de l'aménagement de la R.D.347).</i>
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>– Fonctionnalité : poursuite de l'aménagement du secteur des Hauts Champs engagé sur la base du schéma d'organisation défini de 2007. Urbanisation à des fins d'habitat diversifié le site de Moulines</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Programme de logements basé sur la référence de densité générale (20 logements/hectare), assurant les continuités avec les espaces urbains environnants et prenant en compte 12 % de logements « sociaux » et une proportion de logements locatifs ne pouvant être inférieure à 20% de l'ensemble des logements à construire sur ce site. ❖ Formes urbaines pouvant mixée des références traditionnelles et contemporaines et privilégiant les constructions à faible consommation énergétique et l'usage des énergies renouvelables ❖ Traitement d'un espace public à vocation de loisirs de plein air en limite orientale du site de Moulines en liaison avec la mise en valeur paysagère de la rive de la R.D.347 <i>(ample espace paysager recouvrant les sites maintenus non constructibles dans la marge de recul de 75 mètres bordant la R.D.347).</i> 		

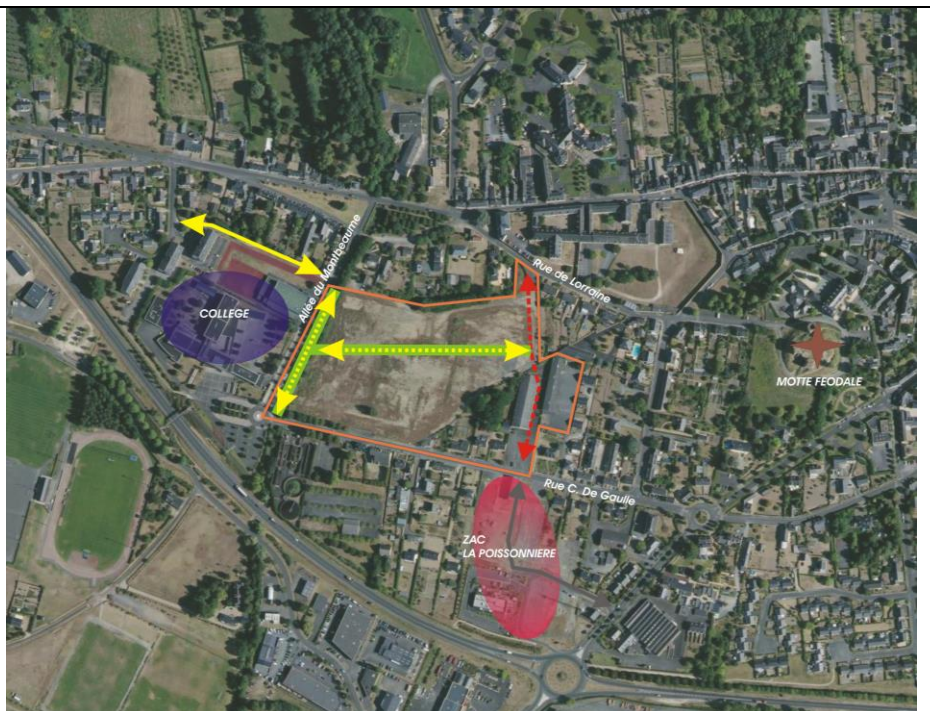
Desserte	<p><u>Desserte principale</u> - Elle s'effectuera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par le chemin des Airaults pour le site de Moulines à L'ouest, en liaison avec la rue des Alouettes. - Un espace doit être réservé, sur le site de Moulines, pour une liaison directe future à terme avec la R.D.347 dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de cet axe, tel que précédemment rappelé (<i>cf. nouveau carrefour potentiel dans le secteur de La Pelouse</i>) - <u>Desserte secondaire</u> à assurer depuis les voiries nouvelles du secteur des Hauts Champs - La voirie tertiaire, mixte pourra être réalisée sous forme de venelles. - Les habitations existantes en bordure de la RD347 seront raccordées à terme par l'intérieur du quartier - <u>Desserte piétonne et cyclable</u> : Elle sera organisée autour de la coulée verte des Hauts Champs et de la continuité Est/Ouest majeure développée en rive nord de la R.D.347 dans la marge de recul maintenue tout au long de la voie.
Traitement paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Le traitement paysager s'articulera sur l'aménagement de la marge de recul bordant la R.D.347 (bande enherbée, merlons et plantations arborées, voirie douce majeure). - Des plantations d'alignement seront mises en place le long du chemin des Airaults et des principales voiries internes de desserte.
Réseaux et Eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des réseaux est présent à proximité et sera développé en fonction de l'aménagement du site. Le recueil des eaux pluviales s'opérera à partir de l'extension du réseau séparatif et des structures de rétention supplémentaires pourront être installées dans la marge de recul de la R.D.347 sous réserve de maintenir la continuité du traitement végétalisé.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°8 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE DE MONTBEAUME

Site de Montbeaume	4,9 hectares (zone 1AUB)	Estimation du potentiel constructible →	Une centaine de logements
Situation	Espace assurant l'interface entre le centre-ville et les secteurs sud et ouest de l'agglomération, avec une ouverture visuelle sur la R.D.347 et faisant également le lien entre le Nord et le Sud de la ville, autour du Bras du Moulin.		
Desserte par l'assainissement	Assainissement et ensemble des réseaux présents, en suffisance sur le site	Contrainte (s) ou caractéristiques(s) particulière (s)	<ul style="list-style-type: none"> ★ Espace situé pour un tiers de sa surface en zone inondable (a proximité du Bras du Moulin et au sud) ★ Proximité de la station d'épuration des eaux usées ★ Proximité du collège, de la passerelle du collège et de la R.D.347

Organisation générale envisagée



Fonctionnalité : Secteur à forte dominante d'habitat pouvant intégrer une réserve pour un équipement dont la nature et l'emprise ne sont pas connues à ce jour.

- ❖ Programme de logements basé sur la référence de densité générale (20 logements/hectare), assurant les continuités avec les espaces urbains environnants et prenant en compte 17 % de logements « sociaux ».
- ❖ Mixité du programme de logements et des formes urbaines en découlant avec 60% de logements en individuel pur, 25% de

	<p>logements en individuel groupé et 15% de logements en collectif ou semi-collectif.</p> <p>❖ Formes urbaines pouvant mixer des références traditionnelles et contemporaines et privilégiant les constructions à faible consommation énergétique et l'usage des énergies renouvelables</p> <p><u>Desserte interne principale</u> : à organiser entre l'avenue du générale de Gaulle et la future voie de liaison ouest du centre (lien avec l'opération de renouvellement urbain de la Poissonnière).</p> <p>Un maillage complémentaire de voies de desserte interne de niveau tertiaire sera à développer pour irriguer l'ensemble du site, à partir de la voie de desserte interne principale à créer et de la rue C. de Gaulle.</p> <p><u>Desserte piétonne et Cyclable</u>: à envisager dans le cadre d'une continuité de liaison entre le centre-ville (place Pol le Tellier ou rue de Lorraine) et la passerelle du collège et la liaison Est/Ouest, en rive de la R.D.347.</p> <p><u>Principe de traitement et d'intégration paysagère</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aménagement d'un axe paysager structurant est-ouest, support de la liaison douce précitée, offrant une perspective visuelle sur la motte féodale,- Traitement paysagé des rives du Bras du Moulin, lieu de promenade à valoriser.
--	---

PREMIERS PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT DES SITES D'URBANISATION A LONG TERME - SITE DES BASSES TERRES

Les zones de réserves foncières prévues par le PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation sans une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme communal.

Si les orientations générales du PADD définissent des principes d'ensemble pour l'ensemble du territoire de même que la ZAC des Hauts de l'Epinay, il s'agit ici de présenter quelques grands principes d'aménagement pour le site des Basses Terres en harmonie avec les orientations d'aménagement riveraines.

Concernant le secteur des Basses Terres, il s'agit d'une réserve foncière, jouxtant les sites du existants collège et de la Prévôté et destinée à des équipements publics ou d'intérêt collectif complémentaires liés à la formation, aux sports et aux loisirs. Son aménagement sera donc subordonné aux évolutions des besoins du pôle Beaufortais qui sont ici anticipés.

Site des Basses Terres	8,72 hectares	→ zone d'urbanisation à long terme à vocation d'équipements	
Situation	Espace s'inscrivant dans la continuité des sites du Collège et des espaces sportifs et de Loisirs de la Prévôté/Avrillé dans le couloir fonctionnel et paysager formé par le Bras du Couason		
Desserte par l'assainissement	Assainissement et ensemble des réseaux présents sur le site à proximité de la partie nord du site	Contrainte (s) ou caractéristiques(s) particulière (s)	★ Espace situé hors la zone inondable, entre les prairies bordant le bras du moulin et le site patrimonial d'Avrillé l'agglomération beaufortaise et celle de Mazé, à proximité de la R.D.347.

Organisation générale envisagée



Fonctionnalité : Secteur entièrement dédié à des équipements publics ou collectifs à vocations pédagogiques et de formation, de sports et de loisirs. La pointe sud est l'un des sites retenus dans le cadre de la réflexion quant à la mise en œuvre à terme d'un nouveau site de traitement des eaux usées.

Réservation d'un espace à vocation agricole face à Avrillé au sud du chemin d'Avrillé.

Desserte principale : à organiser autour du chemin d'Avrillé et d'un axe Est/Ouest, pouvant être éventuellement relié à la voirie de desserte sud de l'agglomération (prolongation du boulevard des Entrepreneurs)

Desserte piétonne et Cyclable : à envisager dans le cadre d'une continuité directe entre le centre ville (passerelle du collège et le Val d'Authion).

Principe de traitement et d'intégration paysagère :

- Traitement arboré des limites de la zone sur la vallée du bras du Moulin et de la rive du chemin d'Avrillé et maintien des principaux linéaires de haies et alignements arborés
- Élévation mesurée des constructions envisageables, tenant compte de la topographie, afin d'assurer l'intégration du site vis-à-vis du site patrimoniale d'Avrillé