

# AMÉNAGEMENT DU QUARTIER MONTBEAUME

BEAUFORT-EN-ANJOU (49)



SCÉNARI D'AMÉNAGEMENT - 18/09/2018



## ➤ SOMMAIRE

### ➤ COMPLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

1. *ZONE HUMIDE*
2. *ANALYSE PROSPECTIVE DES MUTABILITÉS FONCIÈRES À TERME*

### ➤ RAPPEL DES ENJEUX & OBJECTIFS ISSUS DU DIAGNOSTIC

### ➤ PRÉSENTATION DES DEUX SCÉNARIIS D'AMÉNAGEMENT

1. *TRAME VIAIRE*
2. *STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES*
3. *ILOTS CONSTRUCTIBLES*

### ➤ TABLES RONDES AUTOUR DES SCÉNARIIS

### ➤ RESTITUTION DE CHACUN DES 2 GROUPES + SYNTHÈSE

➤ UNE ZONE HUMIDE IDENTIFIÉE AU NORD DU SITE



SYNTHÈSE

Les premières investigations menées par le bureau d'étude en environnement Noème ont permis d'identifier une zone humide d'une surface d'environ 1000m<sup>2</sup> au Nord du site. Celle-ci répond au critère pédologique (nature du sol),

Données floristiques : aucune espèce patrimoniale ou protégée n'a été recensée.

Données faunistique : aucune donnée remarquable n'a été collectée à ce jour.

Le ruisseau et ses abords feront l'objet de prospections spécifiques, dans la mesure où ils constituent un milieu potentiellement intéressant en bordure du site.

## ANALYSE PROSPECTIVE DE LA MUTABILITE FONCIÈRE A L'EST DU SITE

### 1. ÉTAT DES LIEUX

UN ILOT HÉTÉROGÈNE TENDANT À SE DENSIFIER AU GRÉ DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES

#### • SOUS-SECTEUR 1

Ensemble pavillonnaire d'époques variées à la trame parcellaire en lanière dégageant des fonds de parcelles occupés par des jardins d'agrément.

#### • SOUS-SECTEUR 2

Ensemble mixte accueillant des entrepôts industriels en secteur urbain principalement occupé par l'habitat ainsi qu'un pavillon. Le bâti est vétuste et les espaces libres minéralisés sont généreux.

#### • SOUS-SECTEUR 3

Groupement homogène de pavillons accolés et jumelés aux fonds de parcelles jardinés particulièrement étirés à l'Ouest.

#### • SOUS-SECTEUR 4

Groupe de pavillons d'époques variées particulièrement concentrés dans la partie Nord-Est, ce qui participe à marquer l'angle de la rue de Lorraine/rue de la Douve aux Chevaux. Une vaste propriété (dont le logement s'inscrit en arrière des logements implantés en frange des rues précitées) se démarque par son organisation autour d'une cour intérieure au coeur végétalisé. Elle est occupée en fond de parcelle par un entrepôt. Aussi, cette parcelle est impactée sur sa frange Ouest par un emplacement réservé inscrit au PLU.

#### • SOUS-SECTEUR 5

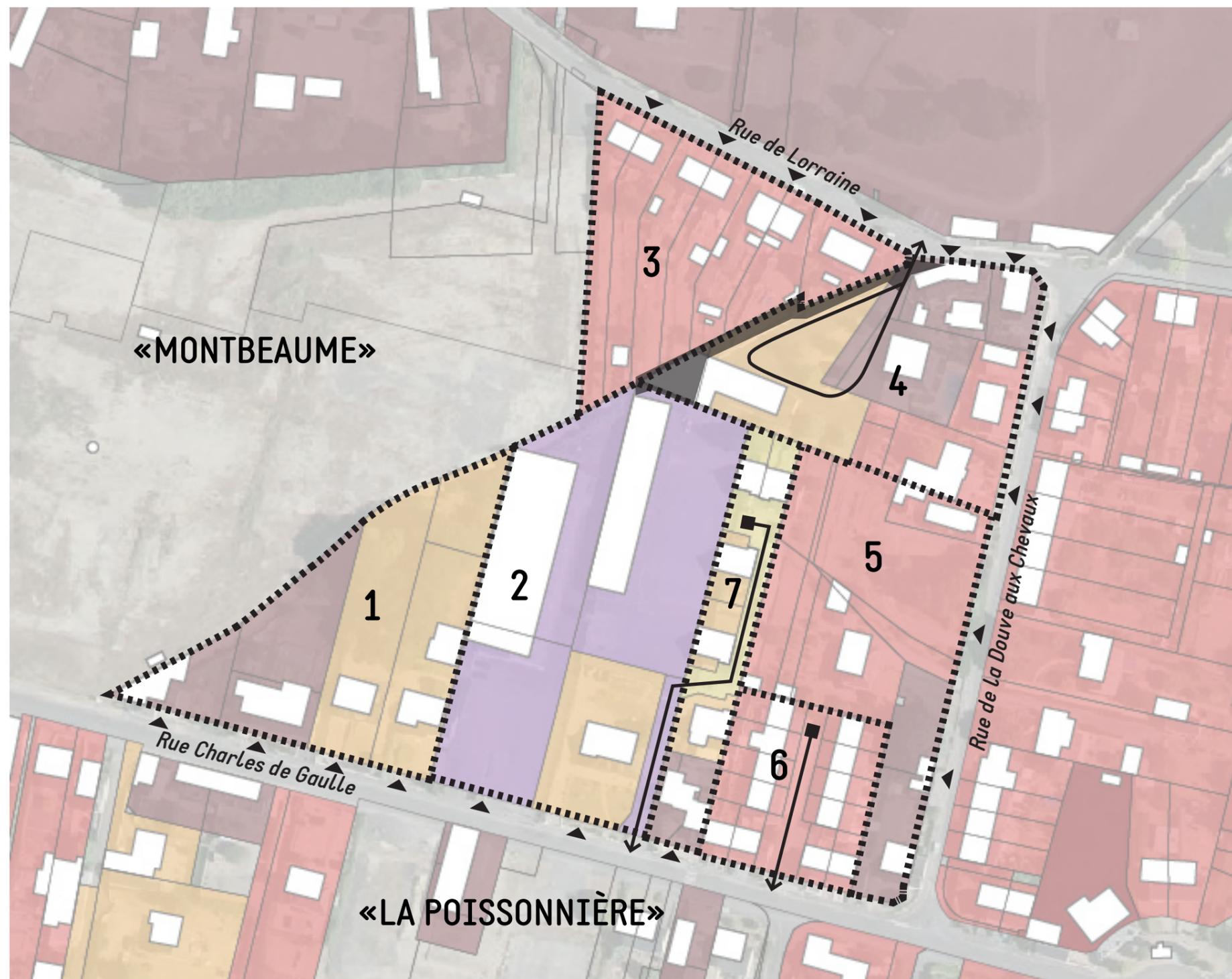
Bâti pavillonnaire composé d'une bande de logements en front de rue et de deux propriétés formant un ensemble majeur.

#### • SOUS-SECTEUR 6

Ensemble groupé dense et homogène s'achevant sur une voie en impasse.

#### • SOUS-SECTEUR 7

Ensemble de parcelles densifiées le long d'un axe Nord-Sud dans la profondeur de l'îlot et desservi par une voie s'achevant en impasse.



#### MORPHOLOGIE URBAINE

■ Bâti édifié avant 1950

■ Bâti édifié entre 1950 et 1980

■ Bâti édifié entre 1980 et 2000

■ Tissu d'activités économiques

■ Equipements

■ Emplacement réservé pour une liaison douce (PLU)

➡ Desserte viaire des parcelles en dehors des voies publiques

▶ Accès viaire des parcelles sur voie publique

## ANALYSE PROSPECTIVE DE LA MUTABILITE FONCIÈRE A L'EST DU SITE

### 2. POTENTIEL MUTABLE DU SITE

#### DES OPPORTUNITÉS DE MUTABILITÉ FONCIÈRE DANS LA CONTINUITÉ DES PROJETS URBAINS

##### • SECTEURS MUTABLES

L'analyse foncière a permis de mettre en évidence 3 grands secteurs de mutabilités (secteurs A,B,C).

##### • SECTEUR A

Le découpage de ce secteur possède un fort potentiel mutable réexploitant :

- la probable relocalisation du **tissu d'activité économique (au vu de sa vétusté)** au profit de programmes à dominante résidentielle,

- les **fonds de parcelles jardinés** de l'habitat pavillonnaire au parcellaire en lanière.

Il offre l'opportunité d'une part de **prolonger le projet urbain de Montbeaume à l'Est** et de travailler les **continuités Nord-Sud avec le quartier de la Poissonnière d'autre part**, tout en envisageant possiblement à **plus long terme la mutation des parcelles donnant sur la rue Charles de Gaulle.**

##### • SECTEUR B

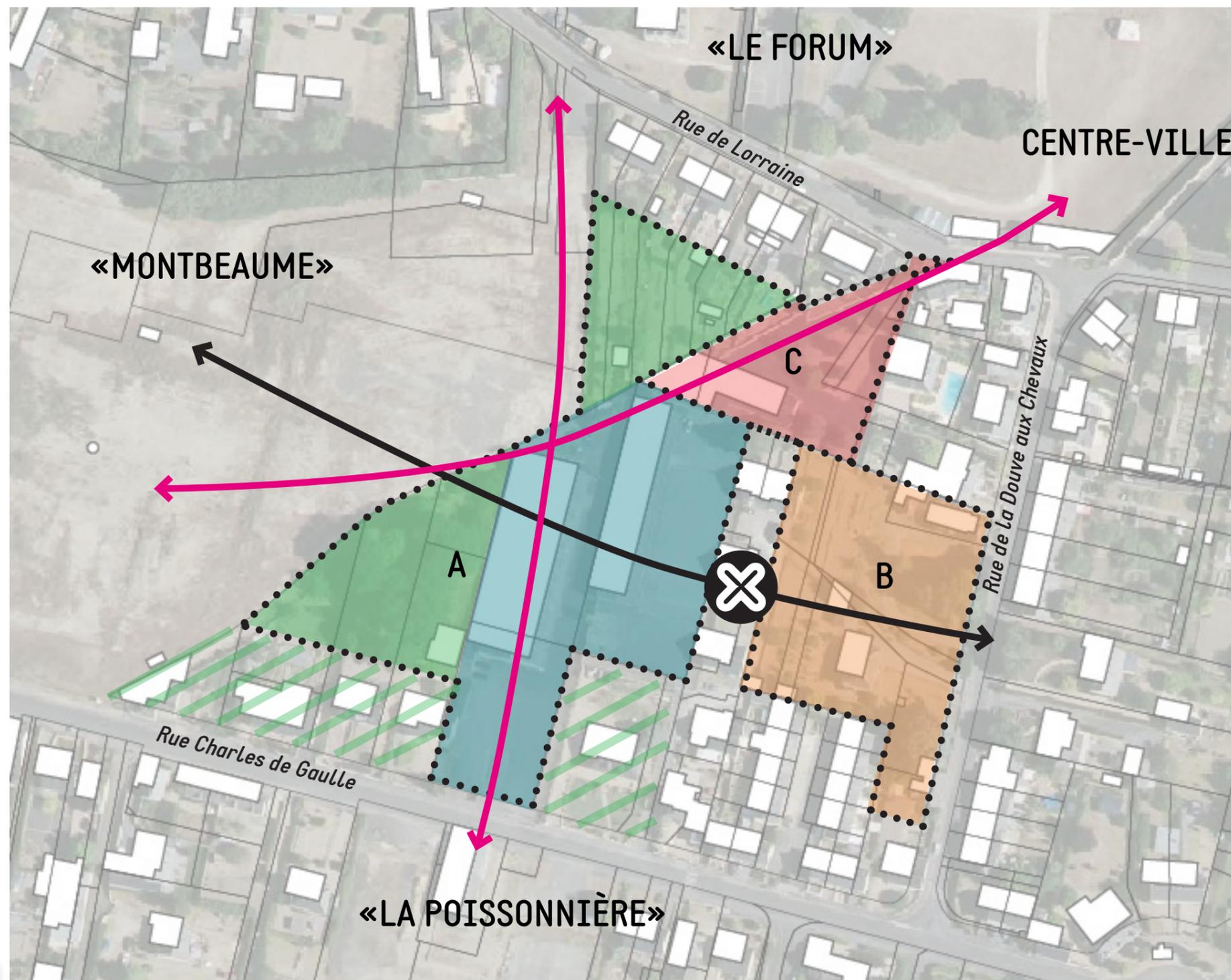
Au vu de la **vaste superficie non-bâtie disponible** sur ces parcelles, ce secteur jouit également d'un fort potentiel mutable. Il reste toutefois séparé du secteur A par un **barreau de constructions récentes organisé en fronts successifs** dans la profondeur de l'îlot.

##### • SECTEUR C

Ce secteur possède une capacité de mutabilité foncière forte du fait de l'**emplacement réservé issu du PLU destinée à une liaison douce**. Le découpage parcellaire devra être revu pour assurer l'**accessibilité de la parcelle** donnant sur la cour intérieure.

#### SYNTHÈSE

Le potentiel de mutabilité foncière du secteur offre l'opportunité d'assurer la continuité des projets urbains de la Poissonnière et de Montbeaume sur des axes Nord-Sud et Est-Ouest, mais aussi en direction des principaux pôles de vie à proximité : le centre-bourg, le Forum ou encore le Collège. Toutefois, la densification amorcée du secteur limite les continuités possibles entre les différents secteurs.



..... Limite de secteur mutable

■ Fond de parcelle jardinés réexploités dans la continuité du projet de Montbeaume

■ Tissu économique relocalisé et réexploité dans la continuité des projets Montbeaume / Poissonnière

■ Foncier à reconfigurer avec la servitude du PLU pour assurer la continuité des liaisons douces

■ Foncier non-bâti généreux à exploiter dans le cadre d'une opération d'ensemble

↔ faisceau de mutabilité

↔ faisceau de mutabilité «contrarié»

⊗ effet de coupure

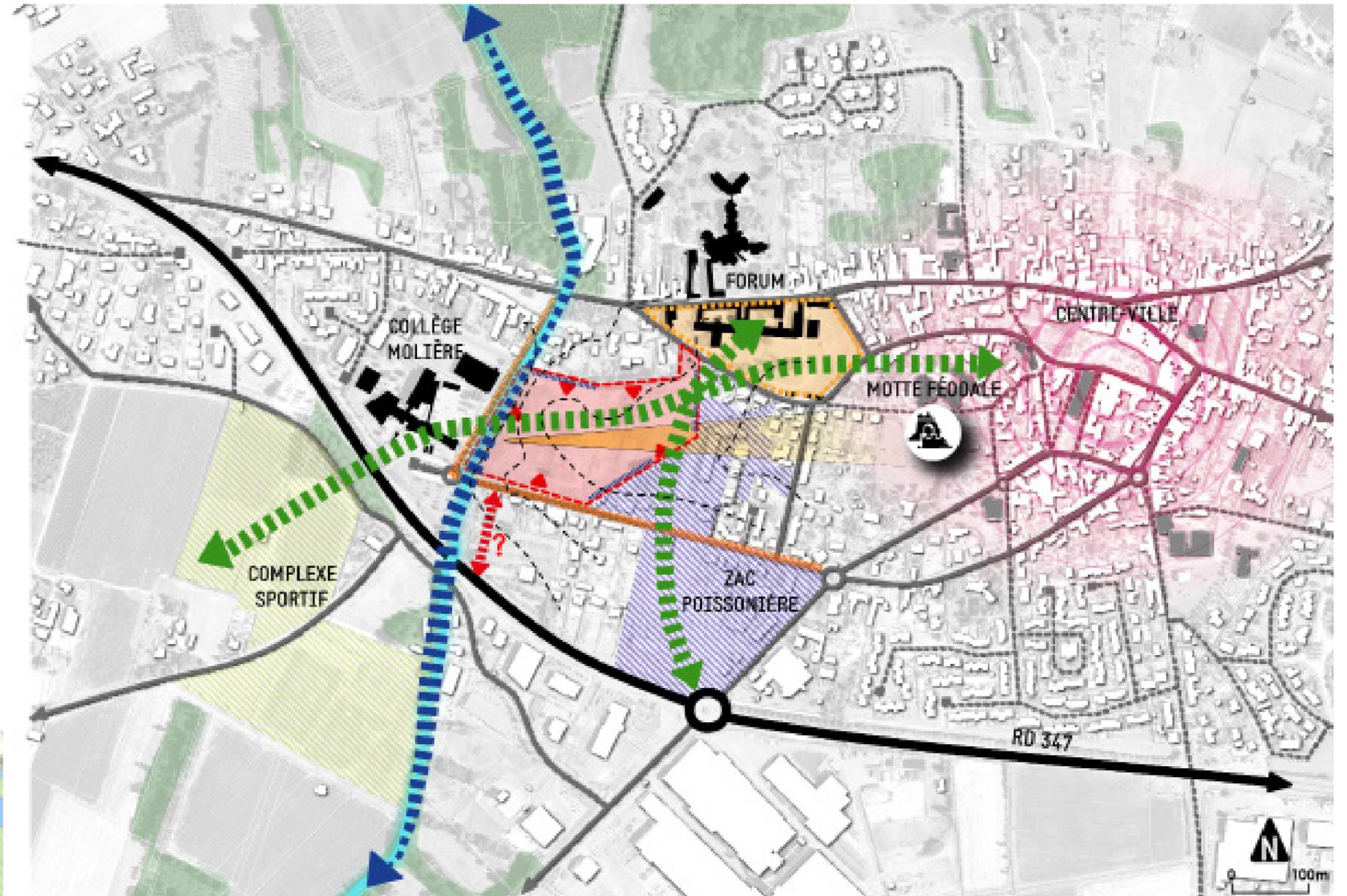
# AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE MONTBEAUME

BEAUFORT-EN-ANJOU (49)

## RAPPEL DES ENJEUX & OBJECTIFS ISSUS DU DIAGNOSTIC

### RETOURNER LA VILLE & CRÉER UN QUARTIER FÉDÉRATEUR EN CONTINUITÉ DU COEUR DE BOURG

- L'aménagement de ce quartier en devenir doit faire l'objet d'une **intégration soignée** (topographie, perspectives et silhouette urbaine, valorisation du Couasnon...)
- La **mise en scène du lien visuel avec les monuments repères** sera tout particulièrement à étudier
- Faire de ce quartier en devenir un **lien naturel** entre :
  - le cœur de bourg,
  - les équipements structurants à proximité,
  - le tissu habité actuel et projeté (site de la Poissonnière),
  - le secteur économique au Sud, en recomposant des **jeux de perméabilités tant Nord/sud qu'Est/Ouest**
- 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)
- **S'inscrire dans une approche prospective**, au regard des potentielles mutations du tissu urbain à plus ou moins long terme.



#### Proposer un quartier en devenir attractif, innovant et durable

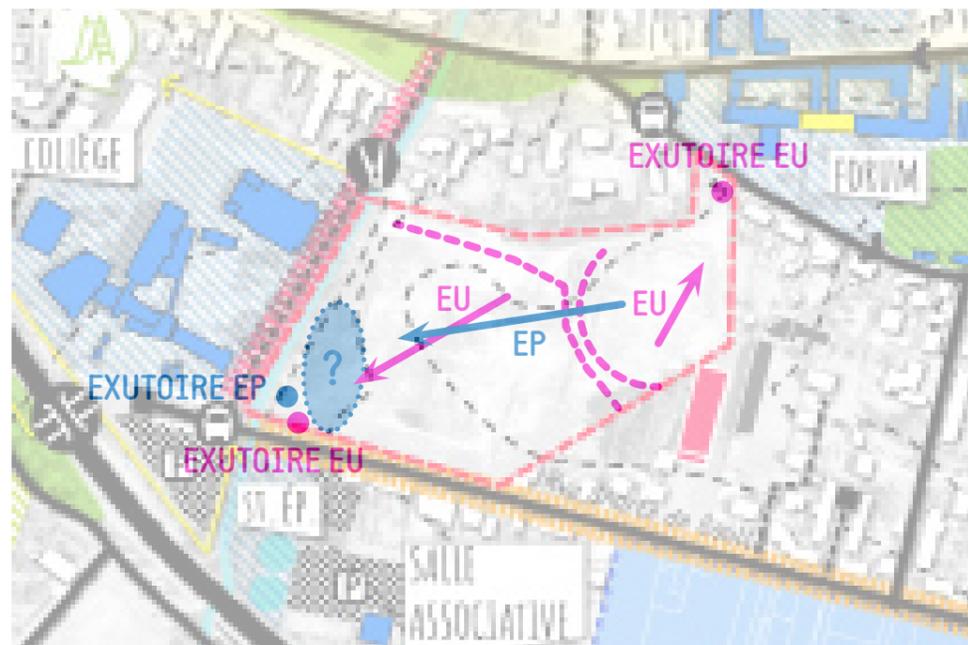
- Développer des espaces publics fédérateurs, vecteurs de rencontres intergénérationnelles, qui profitent à la fois aux riverains et aux futurs habitants
- S'inscrire dans une approche prospective au regard du potentiel d'évolution du secteur Ouest du bourg

#### Composer un paysage en harmonie avec l'environnement dans lequel le site s'inscrit

- Valoriser le cône de vue sur les marqueurs patrimoniaux et plus particulièrement celui de la motte féodale
- Tirer parti des ondulations topographiques du site ou plus précisément du talweg du Couasnon
- Conforter la coulée verte du Couasnon et ses aménités récréatives aux abords du site tout en tenant compte du risque d'inondation
- Assurer le traitement qualitatif des franges de l'opération

#### Développer un quartier traversant accessible et connecté à la ville

- Conforter l'attractivité du centre-ville
- Requalifier la rue de la Tannière et la rue De Gaulle
- Favoriser un principe de transversalité à la fois visuel et usuel et rendre vers un effet de convergence en direction du cœur de bourg
- Proposer une alternative à la desserte du site par une nouvelle connexion sur la RD 347
- Développer l'îlot stratégique du Forum



# AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE MONTBEAUME

BEAUFORT-EN-ANJOU (49)

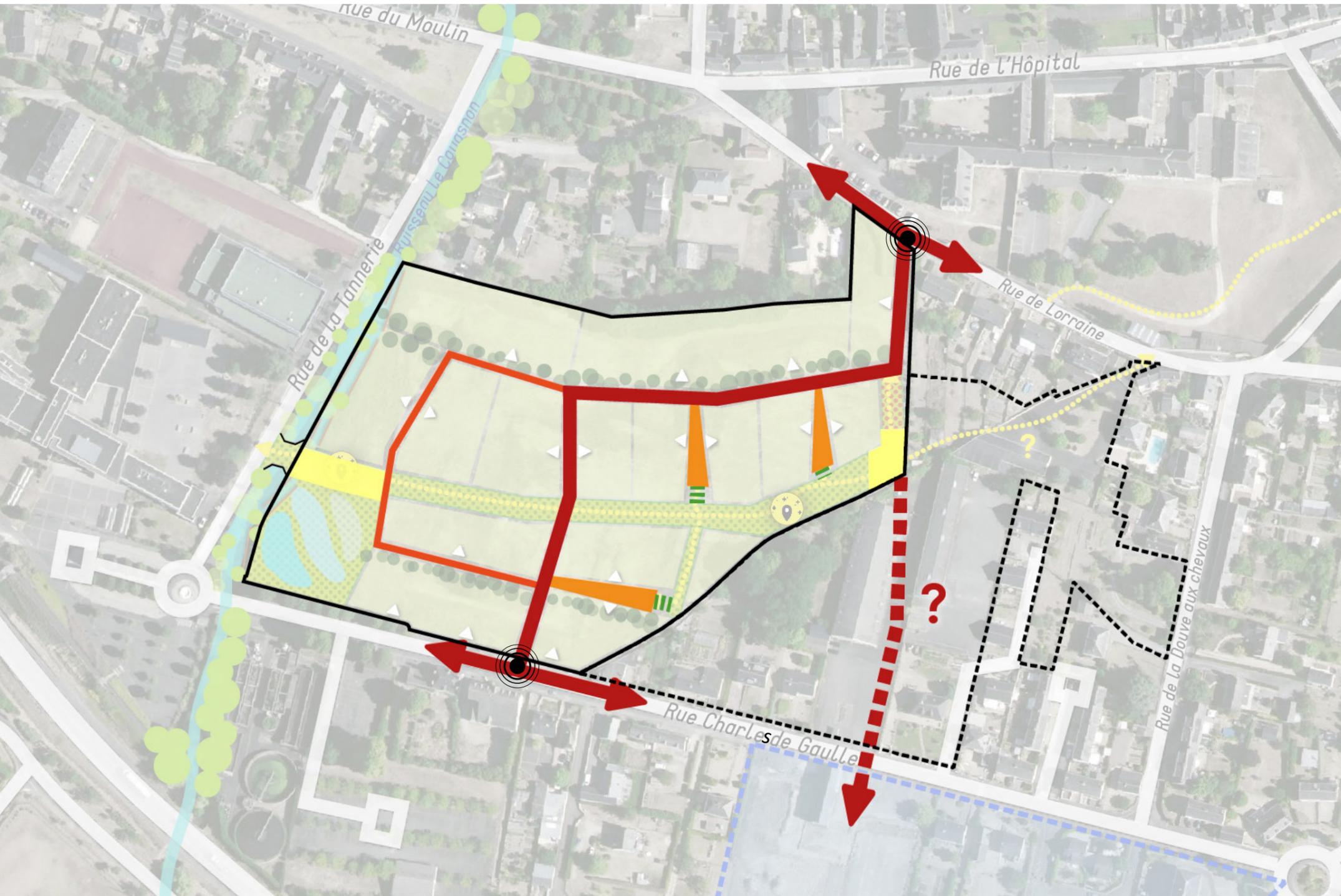
## SCÉNARIO 1



SCÉNARIO 1

1. TRAME VIAIRE

UN MAILLAGE VIAIRE HIÉRARCHISÉ ET FONCTIONNEL



— Périmètre constructible

- Assurer la **fluidité des déplacements** et la **lisibilité des parcours**
- Eviter les situations d'enclavement, favoriser les **principes de bouclage** pour permettre l'**autonomie de desserte des différents secteurs** pour un **phasage maîtrisé et progressif**
- Proposer un **principe de desserte structurante, traversant le site du Nord au Sud**, avec deux points d'accroche viaires depuis le réseau existant, **pour diffuser les flux en interne** tout en **anticipant un possible raccordement à terme vers la ZAC de la Poissonnière**
- Proposer une **voirie de desserte principale**, reliant la rue de Lorraine et la rue Charles de Gaulle, à partir de laquelle se déclinent une **voie de desserte secondaire, puis des voies tertiaires** (sous forme de placettes jardinées en impasse) **offrant des continuités visuelles et usuelles** (piétonnes) en direction des espaces publics structurants

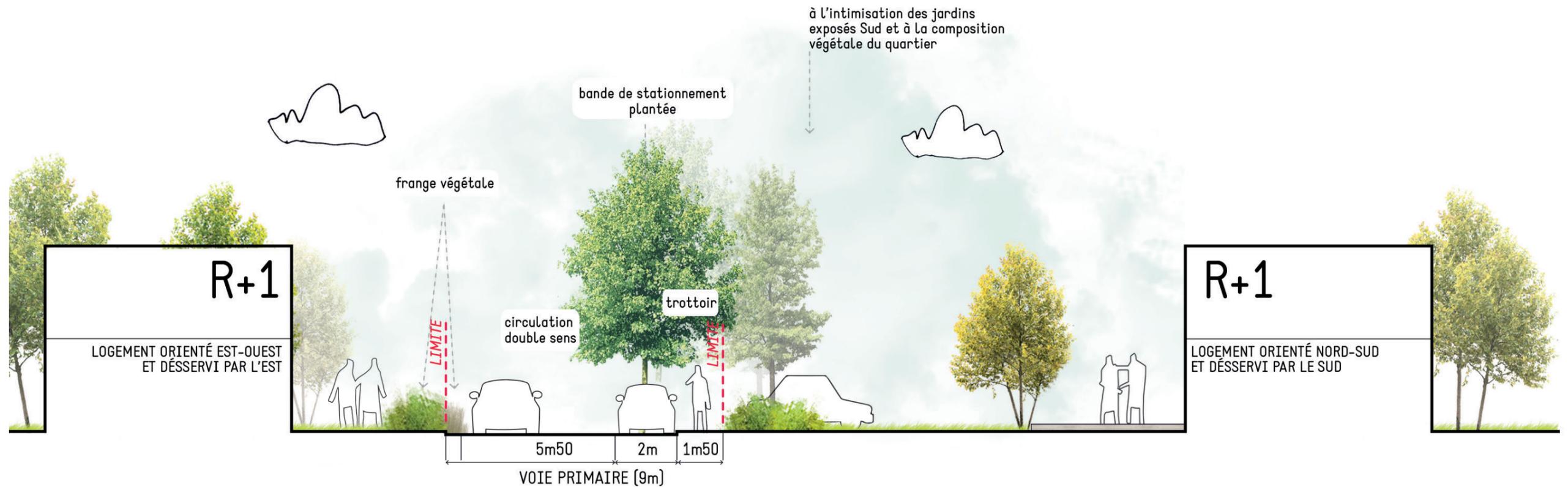
- ● Connexion viaire depuis le réseau existant
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte secondaire
- Voie de desserte tertiaire (placette jardinée)
- ▲ Principe d'accès aux îlots constructibles

1. TRAME VIAIRE

LA VOIE DE DESSERTE PRIMAIRE, UN AXE STRUCTURANT À L'ÉCHELLE DU QUARTIER EN DEVENIR



Coupe de principe de la voie primaire

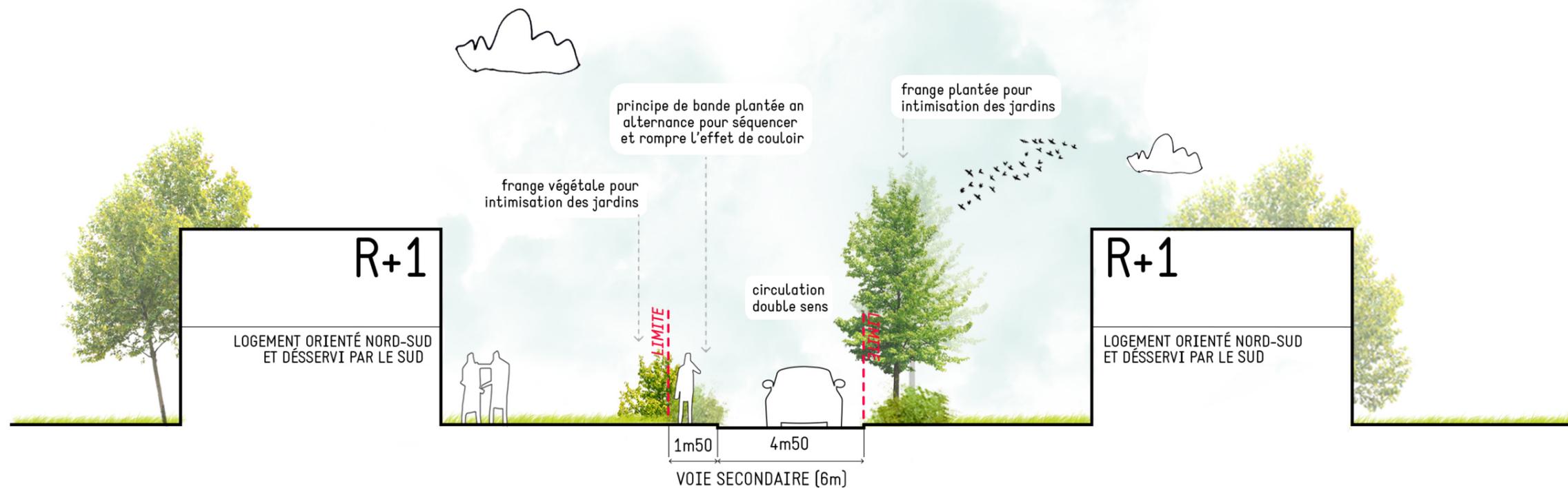


1. TRAME VIAIRE

LA VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE, DES ESPACES APAISÉS ET ACCOMPAGNÉS PAR LE VÉGÉTAL TRAITÉ SUR LE DOMAINE PRIVÉ



Coupe de principe de la voie secondaire

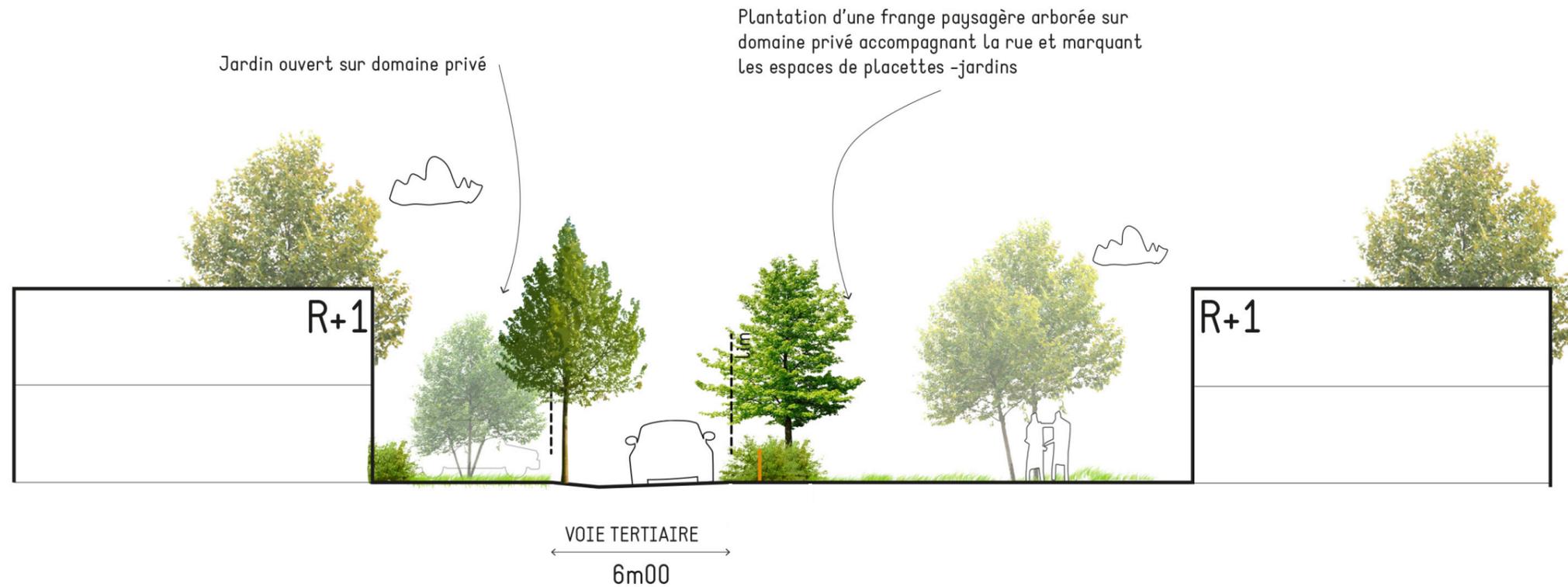


1. TRAME VIAIRE

LES VOIES TERTIAIRES, DES VENELLES PLANTÉES AUX MULTIPLES USAGES



Coupe de principe d'une placette/venelle jardinée



## 2. STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES

### VALORISATION ET MISE EN SCÈNE DES AMÉNITÉS DU SITE PAR UNE COMPOSITION PAYSAGÈRE ORIENTÉE EST-OUEST



— Périmètre constructible

- Composer un projet urbain à l'appui des **contraintes** (la topographie) et **aménités du site** (valoriser les vues vers le bourg et le Couasnon aujourd'hui canalisé)

- Mettre en scène le **chemin de l'eau** à l'appui de la **topographie** afin que ces aménagements participent à la qualification et à l'animation des espaces publics :

- recomposer la **berge du Couasnon** pour constituer des **effets de plateaux progressifs par des jeux de gradines**

- proposer une **temporisation échelonnée des eaux pluviales** pour un **stockage en point bas du site** (correspondant également à la zone inondable recensée dans le PPRI)

- 

Porter 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...)

- Favoriser les **continuités douces** en développant un **maillage piéton** qualitatif et sécurisé :

- **création d'une lanière paysagère centrale** orientée Est-Ouest qui s'inscrit dans le cône de vue à valoriser cadrant le clocher et la motte féodale

- **faire converger les flux piétons vers cet axe paysager structurant** qui recompose un **parcours d'agrément** reliant le collège au centre bourg

- Créer des **ambiances naturelles**, fidèles à l'image de Beaufort-en-Anjou par des aménagements sobres

- Structure verte
- Fuseau végétal traité sur espace privé
- Valorisation du cône de vue vers le clocher et la motte féodale
- Requalification de la berge du Couasnon (principe de gradines)
- Principe de gestion alternative des eaux pluviales (bassin à ciel ouvert)
- Liaison douce en site propre
- Pôle de vie

2. STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES  
DES PAYSAGES D'EAU MISE EN SCÈNE

Recomposition de berges - Application du principe de génie végétal/génie écologique



Développer les multiples usages des paysages d'eau tout en restant naturel...



*2. STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES*

FAIRE CONVERGER LES LIAISONS DOUCES VERS LA LANIÈRE PAYSAGÈRE CENTRALE ET COMPOSER UN ESPACE PUBLIC FÉDÉRATEUR À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

**Des espaces de partage et de rencontre en transition avec le coeur de bourg**

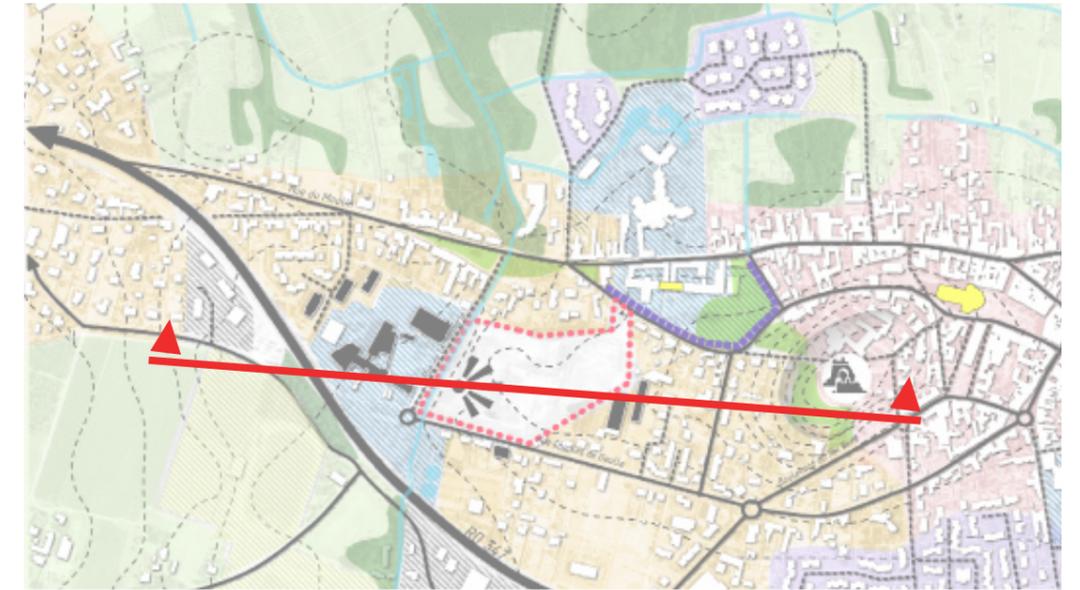


**Des espaces dynamiques et ludiques en coeur de quartier**

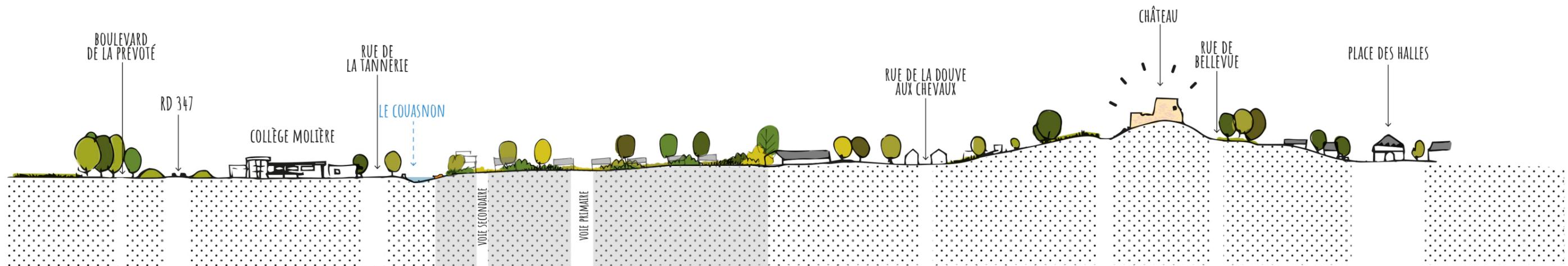


2. STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES

Coupe de principe longitudinale sur la structure verte centrale :



EMPRISE PROJET



### 3. ILOTS CONSTRUCTIBLES

#### UNE COMPOSITION AUX FORMES URBAINES DIVERSIFIÉES



- Proposer **des formes urbaines adaptées à la déclivité** du site en répartissant les îlots constructibles en conséquence
- Proposer **des typologies de logements** (lots libres, individuels groupés, petit collectif) **et des statuts d'occupation diversifiés**, avec des **gabarits adaptés** à leur environnement bâti et végétal
- **Offrir des orientations de logements variées** : Nord-Sud sur les franges du site et et Est-Ouest en coeur à proximité de la structure verte, l'objectif étant de préserver les intimités de chacun
- Favoriser les possibilités de **densification aux abords des espaces publics paysagers**

— Périmètre constructible

- ▲ Principe d'accès aux îlots constructibles
- Ilot constructible

# AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE MONTBEAUME

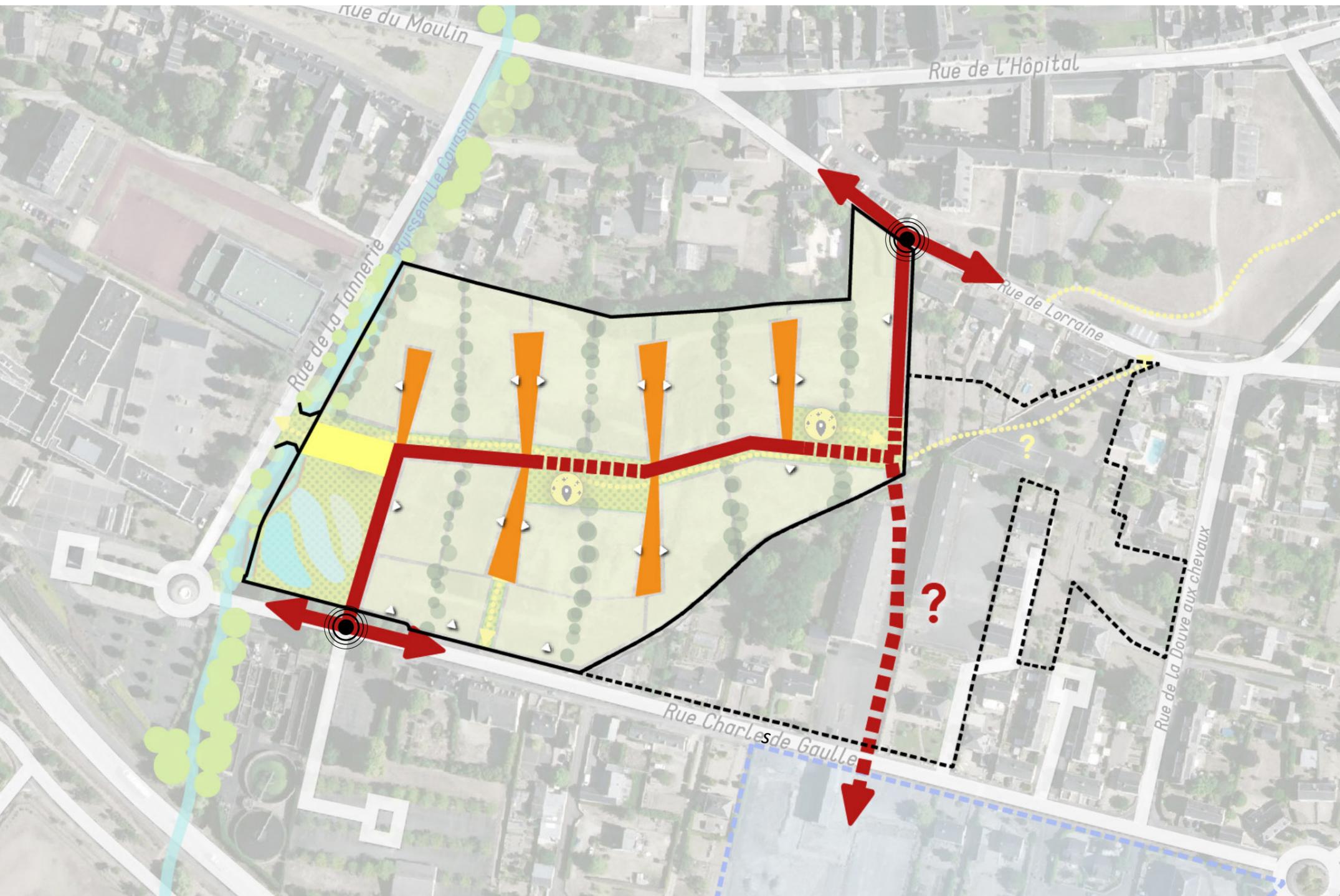
BEAUFORT-EN-ANJOU (49)

## SCÉNARIO 2



### 1. TRAME VIAIRE

#### UN MAILLAGE VIAIRE HIÉRARCHISÉ ET FONCTIONNEL



- Assurer la **fluidité des déplacements** et la **lisibilité des parcours**
- Eviter les situations d'enclavement, favoriser les **principes de bouclage** pour permettre l'**autonomie de desserte des différents secteurs** pour un **phasage maîtrisé et progressif**
- Proposer un **principe de desserte structurante, traversant le site du Nord au Sud**, avec deux points d'accroche viaires depuis le réseau existant, **pour diffuser les flux en interne** tout en **anticipant un possible raccordement à terme vers la ZAC de la Poissonnière**
- Proposer une **voirie de desserte principale**, reliant la rue de Lorraine et la rue Charles de Gaulle, **telle une colonne vertébrale** à partir de laquelle se déclinent des **voies de dessertes secondaires** (sous forme de placettes jardinées en impasse) offrant une **composition étagée et inscrite dans la pente**
- Cette voie de desserte principale, **conjuguée avec la structure verte** se décline par des **jeux de séquences** offrant des **espaces de circulation apaisés**

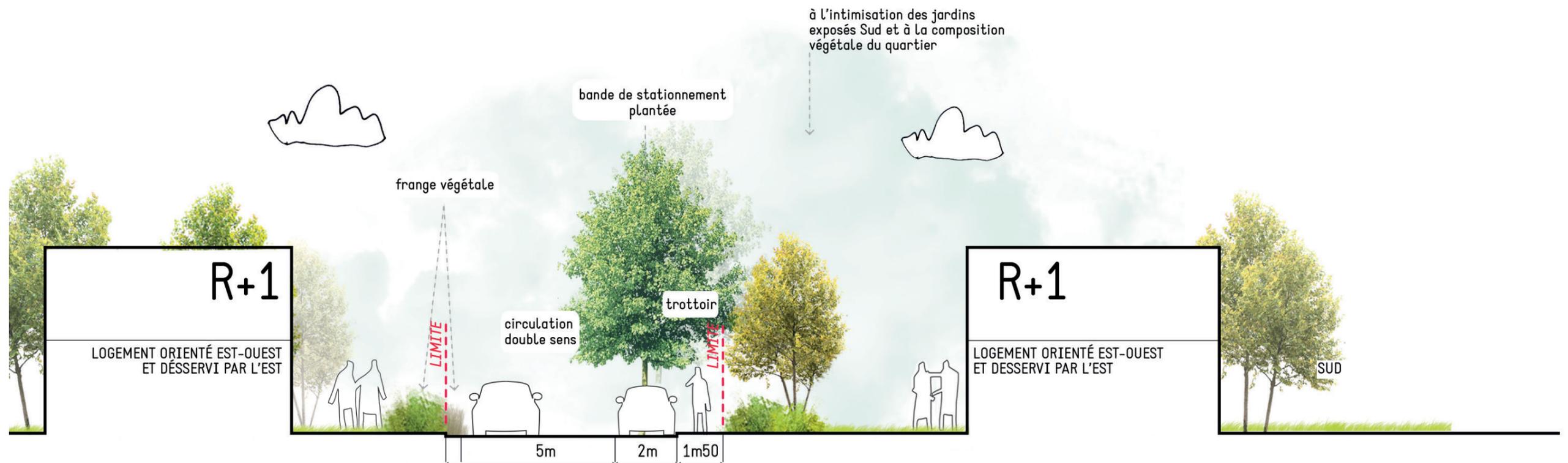
- ● Connexion viaire depuis le réseau existant
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte secondaire (placette jardinée)
- ▲ Principe d'accès aux îlots constructibles

— Périmètre constructible

1. TRAME VIAIRE

LA VOIE DE DESSERTE PRIMAIRE, UN AXE STRUCTURANT GÉNÉRANT DES ESPACES APAISÉS

Coupe de principe de la voie primaire

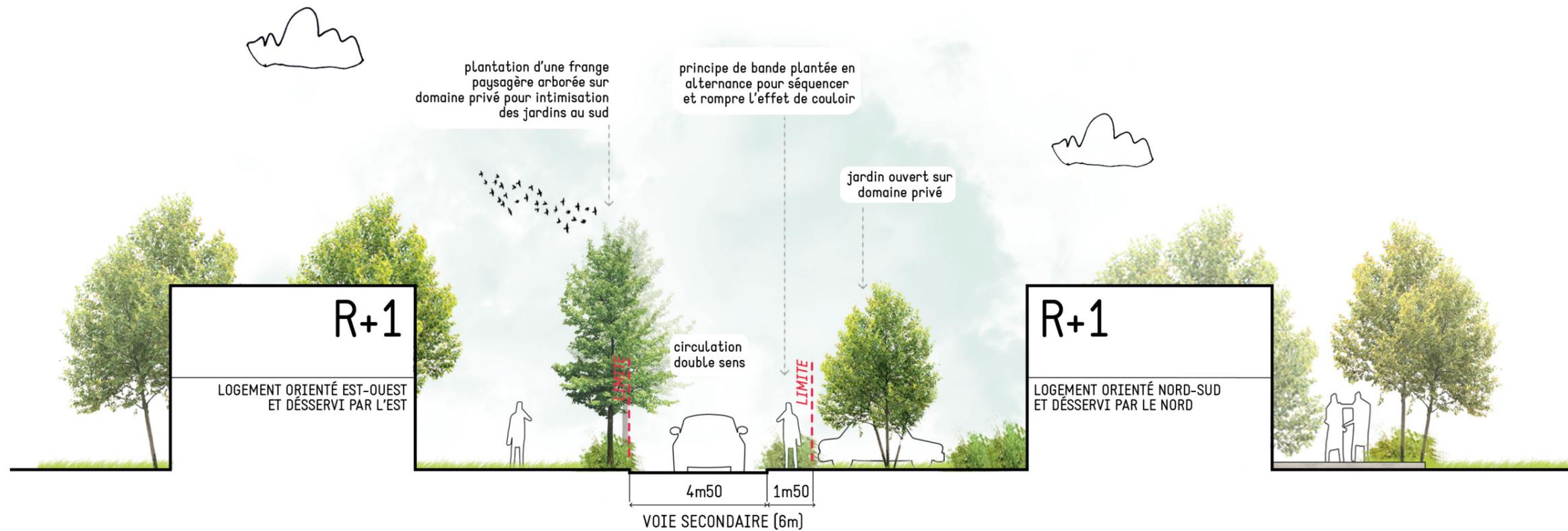


1. TRAME VIAIRE

LA VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE, DES ESPACES APAISÉS ET ACCOMPAGNÉS PAR LE VÉGÉTAL TRAITÉ SUR LE DOMAINE PRIVÉ



Coupe de principe de la voie secondaire

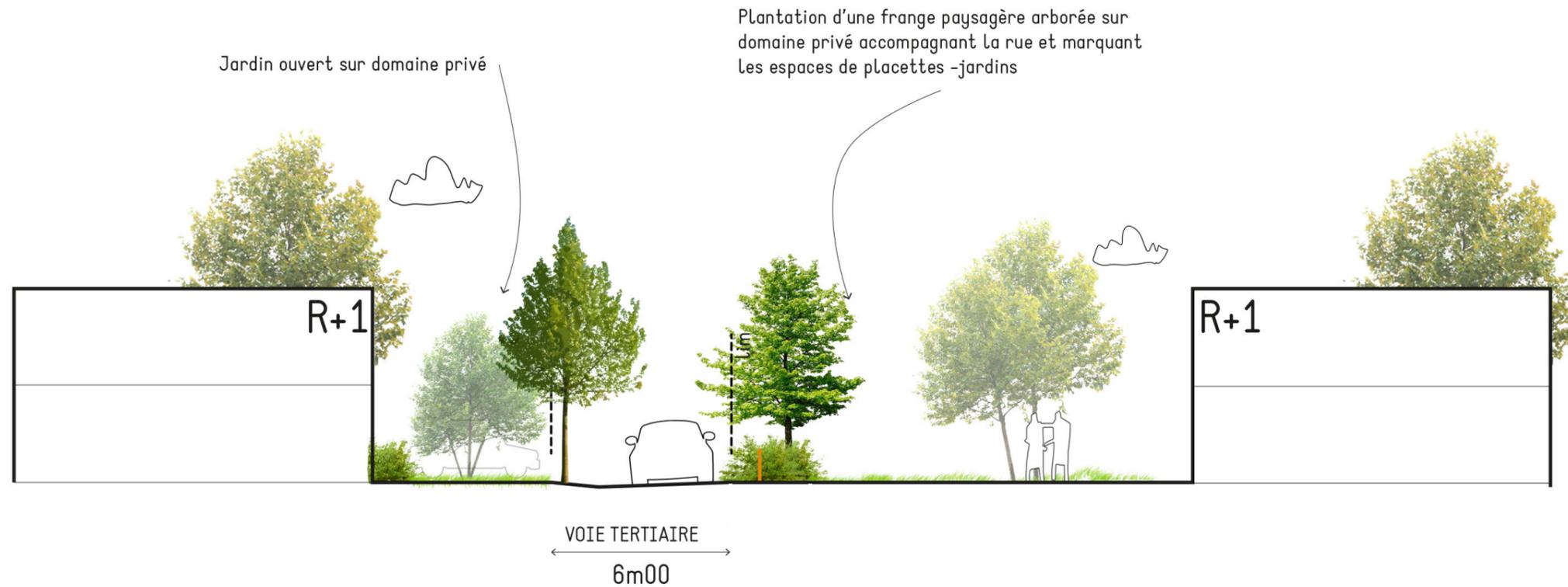


1. TRAME VIAIRE

LES VOIES TERTIAIRES, DES VENELLES JARDINÉES AUX MULTIPLES USAGES



Coupe de principe d'une placette/venelle jardinée



## 2. STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES

### VALORISATION ET MISE EN SCÈNE DES AMÉNITÉS DU SITE PAR UNE COMPOSITION PAYSAGÈRE ORIENTÉE NORD-SUD



— Périmètre constructible

- Composer un projet urbain à l'appui des contraintes (la topographie) et aménités du site (valoriser les vues vers le bourg et le Couasnon aujourd'hui canalisé)

- Mettre en scène le chemin de l'eau à l'appui de la topographie afin que ces aménagements participent à la qualification et à l'animation des espaces publics :

- recomposer la berge du Couasnon pour constituer des effets de plateaux progressifs par des jeux de gradines

- proposer une temporisation échelonnée des eaux pluviales pour un stockage en point bas du site (correspondant également à la zone inondable recensée dans le PPRI)

- 

Porter 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...)

- Favoriser les continuités douces en développant un maillage piéton qualitatif et sécurisé :

- création d'un triptyque de polarités se déclinant d'Est en Ouest et qui s'inscrit dans le cône de vue à valoriser cadrant le clocher et la motte féodale

- faire converger les flux piétons vers cet axe paysager structurant qui recompose un parcours d'agrément reliant le collège au centre bourg

- Créer des ambiances naturelles, fidèles à l'image de Beaufort-en-Anjou par des aménagements sobres

- Structure verte
- Fuseau végétal traité sur espace privé
- ★ Valorisation du cône de vue vers le clocher et la motte féodale
- Requalification de la berge du Couasnon (principe de gradines)
- Principe de gestion alternative des eaux pluviales (bassin à ciel ouvert)
- Liaison douce en site propre
- Pôle de vie

2. STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES  
DES PAYSAGES D'EAU MISE EN SCÈNE

Recomposition de berges - Application du principe de génie végétal/génie écologique



Développer les multiples usages des paysages d'eau tout en restant naturel...



## 2. STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES

FAIRE CONVERGER LES LIAISONS DOUCES VERS LES TROIS POLARITÉS ACTIVES ET COMPOSER DES ESPACES PUBLICS DE PROXIMITÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

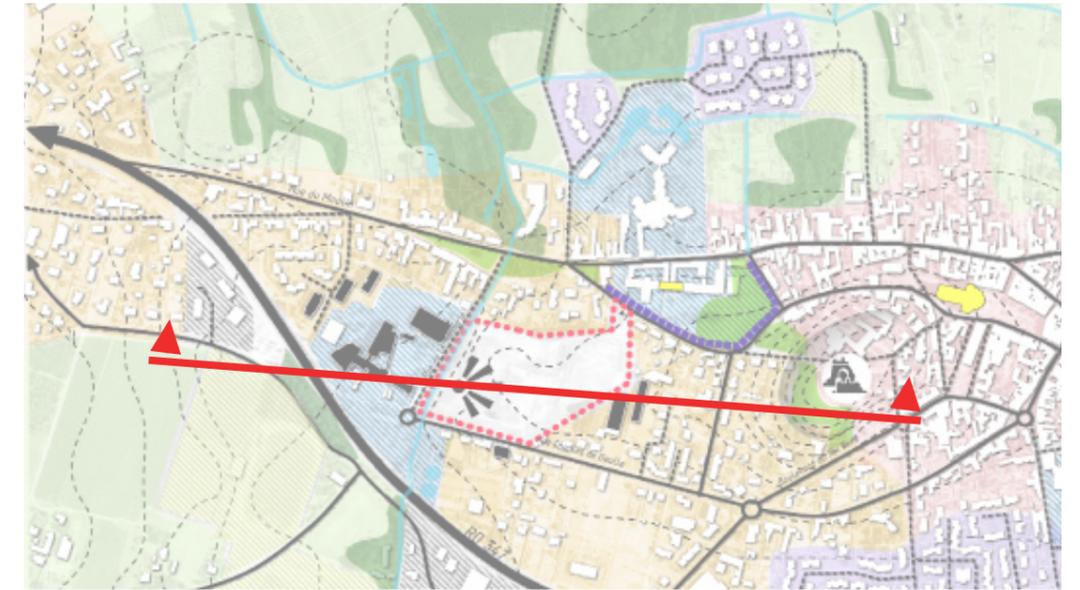
### Des espaces de partage et de rencontre en transition avec le coeur de bourg



### Des espaces dynamiques et ludiques en coeur de quartier



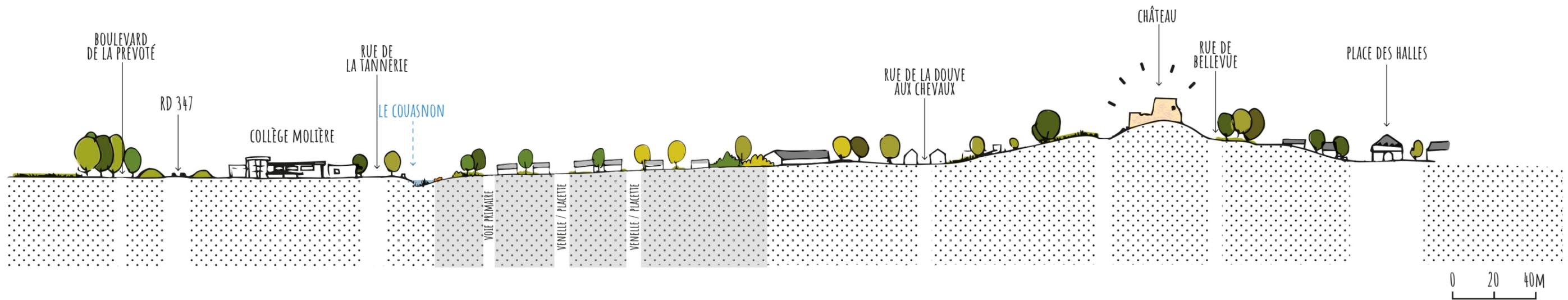
2. STRUCTURE VERTE, LIAISONS DOUCES, GESTION DES EAUX PLUVIALES



Coupe de principe longitudinale sur les îlots desservis pas les placettes-venelles :



EMPRISE PROJET



### 3. ILOTS CONSTRUCTIBLES

#### UNE COMPOSITION ÉQUILIBRÉE AUX FORMES URBAINES VARIÉES



- Proposer **des formes urbaines adaptées à la déclivité** du site en répartissant les îlots constructibles en conséquence
- Proposer **des typologies de logements** (lots libres, individuels groupés, petit collectif) **et des statuts d'occupation diversifiés**, avec des **gabariets adaptés** à leur environnement bâti et végétal
- Offrir **des orientations de logements variées** : Nord-Sud sur la frange en interaction avec la rue Charles de Gaulle, et majoritairement Est-Ouest autour des placettes-venelles, bien que les apports solaires Sud seront recherchés, l'objectif étant de préserver les intimités de chacun
- Favoriser les possibilités de **densification aux abords des espaces publics paysagers**

— Périmètre constructible

- ▲ Principe d'accès aux îlots constructibles
- Ilot constructible

### DES SCÉNARI CONTRASTÉS DANS LA FORME URBAINE BIEN QUE PRÉSENTANT DES INTENTIONS COMMUNES

Bien que **contrastés dans la forme urbaine**, les scénarii partagent les **mêmes intentions et principes d'aménagement** initialement traduit dans les enjeux. Aussi, chacun des scénarii présente un **socle commun en terme de densité et de programmation de logements** (typologies, statut d'occupation...) projetés.

- DONNÉES GÉNÉRALES :**
- ▭ Périmètre opérationnel
  - ▭ Périmètre de réflexion
  - ▭ Voirie existante
- MOBILITÉS :**
- ▬ Structure viaire (principale)
  - ▬ Structure viaire (secondaire)
  - ▬ Placette jardinée
  - ⋯ Liaisons douces
  - ▭ Accès à la parcelle
- PAYSAGE ET CHEMIN DE L'EAU :**
- ▭ Structure verte à créer
  - ⋯ Fuseau planté sur espace privé
- COMPOSITION URBAINE :**
- ▭ Ilots constructibles
  - ⊙ Pôle de vie

#### SCÉNARIO 1



#### SCÉNARIO 2



#### SYNTHÈSE

- Une composition urbaine et paysagère qui se décline sous forme de lanières parallèles orientées d'Est en Ouest, dont le végétal traité sur espace privé vient renforcer la lecture
- Une voirie structurante dissociée des espaces publics fédérateurs
- Une desserte qui permet davantage de variété dans la déclinaison des formes urbaines

#### SYNTHÈSE

- Une composition urbaine et paysagère qui affirme une lecture Nord-Sud marquant davantage la déclivité du site par des jeux de plateaux, dont le végétal traité sur espace privé vient renforcer la perception
- Une voirie structurante conjuguée aux polarités de vie pour des espaces apaisés

## TEMPS 1

- Constitution de **2 groupes de travail**
- **Mise en débat**



## TEMPS 2

- Restitution des réflexions à l'ensemble du **groupe**
- **Synthèse**

