

Département du MAINE-ET-LOIRE
Commune de BEAULIEU SUR LAYON

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-4-

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

(LES ORIENTATIONS GENERALES)

ETAPE	
ARRETE LE :06/12/2007	APPROUVE LE : 05/11/2007

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les grandes lignes

- Orientation 1** **UNE CROISSANCE DE LA POPULATION MODERÉE ET PROGRESSIVE**
Programmer l'urbanisation dans le temps et dans l'espace
- Orientation 2** **UN DÉVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'ENVELOPPE NATURELLE DU BOURG**
Garantir de nouveaux espaces urbains en osmose avec le site
- Orientation 3** **RESTRUCTURER ET REDEFINIR L'ENVELOPPE DU CENTRE BOURG**
De la nécessité de requalifier le centre bourg de Beaulieu sur Layon
- Orientation 4** **AFFIRMER ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ VITICOLE DE LA COMMUNE**
En tant que porte d'entrée et porteuse de l'image des communes du Pays du Layon
- Orientation 5** **VALORISER LES ENTITES NATURELLES ET DU PATRIMOINE**
Qualifier le cadre de vie de Beaulieu sur Layon
- Orientation 6** **AFFIRMER LES LIMITES DE LA ZID ET ASSURER SON INTÉGRATION**
Garantir la qualité paysagère de la façade économique communale
- Orientation 7 :** **CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE**
Autoriser une extension de la ZA de La Promenade

Orientation 1 : UNE CROISSANCE DE LA POPULATION MODEREE ET PROGRESSIVE

Programmer l'urbanisation dans le temps et dans l'espace

✓ La commune au vu du diagnostic statistique, de sa volonté de maintenir son poids de population en rapport avec son caractère rural, et face aux contraintes puissantes de son site d'implantation, a défini un rythme de développement **à +1% par an.**

Ce taux de croissance correspond à la vitesse de progression annuelle enregistrée entre 1990 et 1999, et répond aux besoins de la commune en matière de maintien d'usage de ses équipements, tout en économisant la consommation d'espace par préservation de ses capacités d'extension réduites de son bourg.

A cette échelle, et en prenant en compte les chiffres du dernier recensement de la population effectué par l'INSEE en 2005, qui estime la population à 1314 habitants, on peut calculer un poids démographique théorique d'environ 1450 à 1500 personnes en 2015.

✓ **La définition d'une zone consacrée au développement urbain futur, réservée à l'habitat et aux équipements sur le court et long terme, limitée à une surface de 15 hectares maximum.**

Pour répondre aux besoins de la commune que ce soit tant en terme d'habitat, d'extension des équipements publics et création de nouveaux, restructuration des arrières bourg et accueil de services et commerces, une vingtaine d'hectares est dévolue au développement de l'agglomération.

| 2

✓ **Une urbanisation circonscrite au tracé de la voie de contournement, dans la continuité du tissu existant.**

Le projet d'aménagement et de développement durable repose sur une croissance urbaine raisonnée, qui respecte les grandes limites du paysage de pourtour du bourg.

Dans cette logique, la collectivité a souhaité limiter strictement les capacités d'extension des constructions en direction du sud afin de respecter la grande sensibilité paysagère et environnementale du coteau du Layon, qui vient aujourd'hui lécher les premières habitations de la frange sud d'agglomération.

Cet arrêt de l'urbanisation côté rivière, qui tend à éviter les conflits visuels entre le bâti et le grand paysage qui tombe en dénivelé vers le Layon, prend en compte les derniers projets inscrits dans le POS.

Pour autant, face aux enjeux d'occupation du sol qui s'établissent en entrée es d'agglomération, entre les RD 54 et 55, reposant sur un site vierge comprenant un exploitation viticole, la présence d'un périmètre de vestiges archéologiques, le déboucher potentiel de la voie de contournement nord sur la RD 55, sans en connaître encore aujourd'hui le tracé exact, il apparaît sage de préserver ce secteur de tout projet. Le maintien de ce potentiel à long terme apporte une garantie d'investissement sur cet espace, dans le cadre du contournement total par le nord de l'agglomération.

C'est pourquoi, s'il s'agit effectivement d'un espace stratégique pour le projet urbain communal et sa finalisation, il semble prématuré d'y autoriser une quelconque urbanisation. Pour y répondre, toute construction neuve y est interdite. Seule l'évolution de l'existant est permise.

Dans ce contexte, l'ensemble du potentiel d'expansion du tissu communal s'oriente vers le nord, en prenant appui sur les derniers lotissements réalisés, et en respectant les grands traits du paysage, à savoir :

- en entrée ouest, entre le giratoire, longeant la route nationale, un tampon naturel planté de vignes met en scène le caractère viticole de la commune ; cette bande est donc préservée en tant que protection végétale s'insérant entre l'urbaine et l'axe classé à grande circulation et, entité agricole,
- à l'est, la zone AOC et plantée constitue une limite de qualité viticole à respecter, qui se retourne en frange nord en lisière de bois,
- au nord la forêt de Beaulieu s'impose en tant que massif visuel et espace naturel de promenade des résidents communaux.

Outre ces éléments, la volonté politique de prévoir une voie de contournement par le nord, implique la formation d'une nouvelle limite à l'extension urbaine, renforçant l'idée de la création d'une fin d'urbanisation vers le nord et l'est.

Au vu de ces paramètres, il convient de considérer que si le territoire de BEAULIEU SUR LAYON offre des capacités de développement urbain, ces dernières sont limitées et implique une réflexion quant à la consommation d'espace.

✓ Une programmation rigoureuse de l'ouverture à l'urbanisation, de façon à maîtriser la réalisation des opérations à l'échelle du PLU et au-delà.

Prenant en considération le postulat de départ d'un potentiel de développement limité à terme, la collectivité a décidé de mettre en œuvre une programmation de l'urbanisation d'autant plus raisonnée et rigoureuse, de façon à économiser son espace et à s'étendre de façon mesurée.

Outre l'octroi d'une surface modérée de développement de l'agglomération, BEAULIEU a mis en place un phasage dans le temps et une distribution par vocation des zones d'expansion.

Il s'agit de maîtriser au mieux son urbanisation, tant en terme de vitesse d'ouverture des futures zones d'urbanisation, qu'en terme de typologie d'occupation de l'espace, de façon à respecter les objectifs de croissance fixés.

Cette orientation se traduit par :

- la définition de zone s'ouvrant à l'urbanisation dans le court terme et d'autres dans le long terme,
- une détermination des vocations des zones en fonction du projet dessiné, vers soit l'accueil prioritaire d'habitat, soit l'accueil mixte de logements et d'équipements publics, soit vers la restructuration du centre bourg.

Au-delà de cette projection rigoureuse qui répond aux besoins de la collectivité à l'échelle du PLU, une orientation dans le plus long terme, qui se mettra en œuvre après les 10 / 15 ans à venir, structure d'ores et déjà le cadre du développement urbain. Les paramètres sévères et contraignants qui délimitent les capacités d'extension du bourg ne laissent que peu de marge de manœuvre au territoire. Dans ces conditions, il relève du développement durable que d'envisager l'expansion du bourg de BEAULIEU dans une dimension spatiale d'ores et déjà définie et anticiper sur le devenir des espaces dévolus au développement urbain.

C'est pourquoi le projet détermine le flanc nord de l'agglomération, en tant que zone potentielle d'extension de l'agglomération et ce, jusqu'à ses limites maximales – voie de contournement s'adossant à la forêt, zone viticole ouest et est -.

Si l'utilisation agricole des terres de ce site est maintenue, il est prévu que les constructions neuves y soient interdites afin de préserver un usage urbain ultérieur. Les constructions existantes conservent des capacités d'évolution.

La programmation est donc répartie de façon équilibrée dans l'espace : la priorité du développement est établie en continuité du centre bourg, puis dans un second temps en périphérie Nord de l'agglomération, et en phase ultime jusqu'à la voie de contournement, marquant une limite définie de l'enveloppe urbaine.

✓ La réflexion sur la mise en place d'opérations dotées de densités graduelles en fonction de leur localisation, afin de limiter la consommation de l'espace au sein d'une enveloppe urbaine finie.

Le fait d'être dotée d'une capacité limitée d'extension a poussé la collectivité à s'interroger sur la densité d'occupation d'espace à mettre en œuvre.

Cette réflexion va de paire avec les objectifs de restructuration et redéploiement des arrières bourg, avec la localisation pressentie des équipements publics futurs, ainsi qu'avec la nécessité d'intégrer progressivement et régulièrement de la mixité urbaine, au fur et à mesure du développement du bourg.

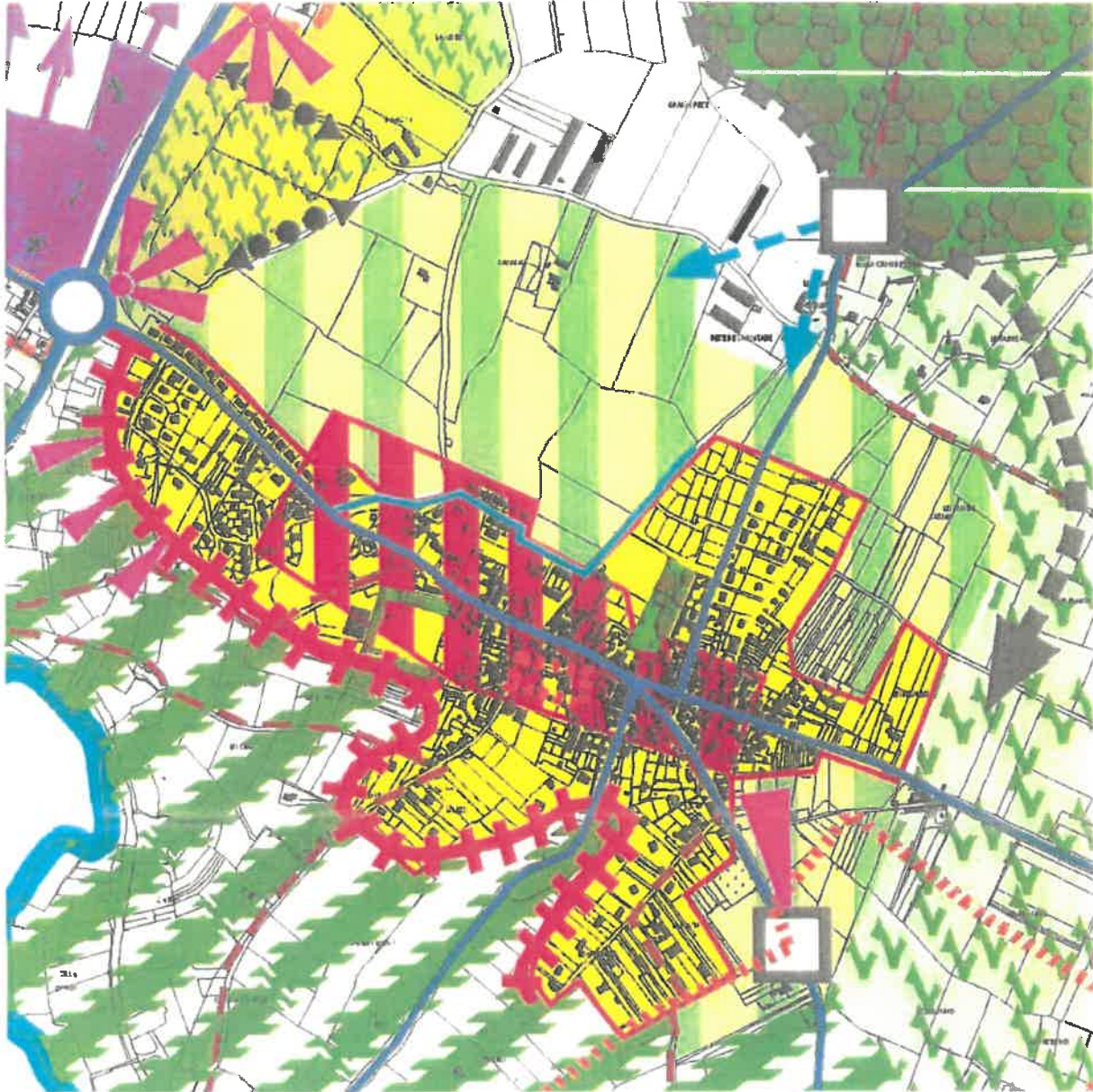
Si la collectivité a été marquée ces dernières années par un type d'habitat traditionnel pavillonnaire, le souhait désormais affiché au sein des futures opérations est bien d'intégrer une densité plus forte, participant de l'économie de consommation d'espace, sans pour autant rompre avec le caractère rural de la commune et de son bourg.

4

Pour y répondre, plusieurs principes sont donc mis en avant :

- Dans le cadre de la restructuration du bourg, établir une continuité naturelle en terme d'implantation du bâti afin de poursuivre les continuités visuelles sur rue – alignements et limite(s) séparatives-, maintenir les hauteurs du bâti rencontrées communément en zone centrale du bourg avec un étage et des combles - ; ce secteur doit permettre l'accueil prioritaire de maisons de ville, ou de petits collectifs.
- sur les arrières bourg, dans la continuité de l'école, accueillir de façon mixte équipements et habitat ; là aussi la forme urbaine reprend les éléments cadres du centre bourg – densité par alignement et limite(s) séparative(s), hauteur admettant un étage et des combles – de façon à étoffer le pourtour du centre bourg et le retourner de par et d'autre de la rue de Mozé sur Louet.
- les extensions qui s'établiront en continuité de ces espaces centraux devront permettre l'accueil de différentes formes de bâti tant de type pavillonnaire, que de maisons de ville ou de petits collectifs de façon à garantir tant la mixité urbaine que des formes urbaines plurielles.

Le Projet d'aménagement et de développement durable - Le Bourg



LEGENDE

- | | | |
|---|---|--|
| <p>VOIRIE EXISTANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Autoroute Route nationale Route départementale Rond point existant trame interne <p>URBANISATION</p> <ul style="list-style-type: none"> Existante Future Limite stricte de l'urbanisation Hameaux ou écarts Restructuration du centre et extension de l'enveloppe Chemin de randonnée Axes et cônes de vue majeurs | <p>VOIRIE A CREER</p> <ul style="list-style-type: none"> Déviation de l'agglomération de Beaulieu, tracé 2 Carrefour à aménager Retraitement interne Point d'accroche à aménager <p>ACTIVITE</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone artisanale existante Possibilité d'extension Zone d'activités en projet (ZED) Périmètre de carrière Equipement | <p>ELEMENTS PAYSAGERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone naturelle à protéger (au titre d'une inscription ou d'un classement ZNIEFF, NATURA 2000) Secteur de vignoble AOC à préserver Site agricole hors AOC Zone verte "écran" à créer avec vignoble à conserver Espaces boisés classés Cours d'eau majeur Site archéologique |
|---|---|--|

Orientation 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'ENVELOPPE NATURELLE DU BOURG

Garantir de nouveaux espaces urbains en osmose avec le site

✓ Prévoir une voie de déviation de Beaulieu sur Layon pour résoudre les difficultés de transit.

Est inscrit au projet un tracé de voie de contournement par le nord qui vise plusieurs objectifs :

- délester le centre bourg du trafic de transit est/ouest lié au déboucher sur la RN160 et à la proximité de l'échangeur autoroutier,
- anticiper sur l'aménagement du futur Parc d'Activité du Layon qui devrait amplifier, de part son attractivité et son offre en emplois, les déplacements sur le territoire de Beaulieu ;
- améliorer le confort de vie du centre bourg, tant au niveau des nuisances sonores générées qu'en terme de facilité des déplacements internes de l'agglomération,
- du fait de cet allègement, redonner une place supplémentaire aux déplacements doux, piétons et deux roues.

Plusieurs principes ont présidé à l'élaboration de ce tracé, en lien avec les perspectives de développement urbain :

















- venir s'accrocher sur le giratoire de la RN en entrée nord du territoire communal afin d'offrir un déboucher existant, pleinement sécurisé, apte à absorber un trafic dense, et qui établit une continuité directe d'itinéraire vers l'échangeur autoroutier ;
- profiter de la réalisation de la zone d'activité pour faire glisser l'axe entre la zone et la forêt ; l'aménagement de la voie sur ce tronçon forestier devra prendre en compte la sensibilité paysagère et environnementale du site ;
- contourner le bourg par l'est en trouvant un compromis entre le fait de laisser une capacité de développement à l'agglomération dans la continuité du tissu existant, et l'existence d'une zone viticole riche classée en AOC ;
- éviter de mettre en place un barreau routier direct entre la future ZA et le bourg afin de ne pas inciter à transiter par le centre de Beaulieu en arrivant par cette voie nouvelle.

Enfin, cette voie de contournement qui débouche dans un premier temps sur la RD 55, ne trouvera une utilisation optimale qu'en venant se raccorder sur la RD54. Dans ces conditions, sans avoir connaissances de études techniques fines permettant de finaliser le tracé de cette voie, il est proposé de maîtriser au mieux les secteurs visés par ce projet afin d'éviter tout risque de conflit d'usage ultérieur. Ainsi les espaces susceptibles d'être concernés par le tracé sont limités en matière de constructibilité, ou le potentiel est repoussé dans le temps dans l'attente de la réalisation de la voie.

Extrait du PADD sur le bourg



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Urbanisation existante |  | Equipement public |
|  | Urbanisation future |  | Equipement public et logement |
|  | Urbanisation future à très long terme hors PLU |  | Equipements publics dépendants du parc |
|  | Secteur de restructuration du centre bourg |  | Tracé potentiel d'une déviation |
|  | Front bâti existant |  | Voie principale |
|  | Carrefours à traiter |  | Voie secondaire |
|  | Secteur d'aménagement du centre. |  | Coulée verte |
| | |  | Vignes |
| | |  | Voie d'accès à créer |

✓ Adopter un tracé le plus « harmonieux » possible qui corresponde au site, tout en s'intégrant dans le paysage : créer une nouvelle entrée identitaire et urbaine de Beaulieu sur Layon.

La réalisation de cette voie, outre l'indication de son tracé implique la nécessité de prendre en compte les répercussions sur la lecture de la commune de BEAULIEU.

En effet, l'entrée par le nord sur le territoire communal, s'opérera désormais via une zone d'activités, qui plus est en longeant un massif forestier, lieu de promenade de la population locale.

Afin de mettre en scène l'identité communale mais aussi de respecter cette présence végétale, la voie devra dans son profil faire preuve de simplicité mais aussi d'originalité afin de correspondre tant aux enjeux d'approche du bourg de BEAULIEU, que de transition entre espace économique et espace forestier, puis de voie traversant une zone viticole très visible dans le grand paysage.

Il s'agit véritablement d'en faire une pénétrante identitaire de la commune, sans dénaturer les sites naturels qu'elle sera amenée à traverser.

Par ailleurs, l'élaboration de cet axe implique la création de nouvelles entrées dans le bourg de BEAULIEU, par le nord, alors que traditionnellement, la pénétration du territoire se faisait suivant une orientation est/ouest –par la RD55 -.

La mise en perspective sur le bourg depuis le carrefour de la route de Mozé au niveau de l'angle de la forêt, permet une découverte progressive de l'agglomération, mais qui se traduit aujourd'hui par la traverse de lotissements par des voies communales inadaptées à la perception graduelle et qualitative du centre.

La forme en parapluie de cette future voie de contournement permet d'étirer progressivement plusieurs pénétrantes vers le bourg de BEAULIEU qui peuvent trouver des débouchés pluriels et directs vers l'école ou la rue de Bel Air, outre la route départementale 204.

Cette nouvelle configuration doit se traduire par un retournement du centre bourg sur les arrières nord afin de conceptualiser des entrées cohérentes dans le bourg, de proposer des façades urbaines en direction de ce pan de territoire, et de travailler ces nouvelles pénétrantes existantes ou à créer comme de véritables rues, permettant d'établir des liens nord /sud.

✓ Assurer une desserte interne cohérente entre le centre bourg et la voie de contournement, en complément de l'organisation viaire rayonnante actuelle.

Le principe adopté dans le cadre du projet, est bien de proposer un système de déplacements complémentaire à celui existant qui utilise essentiellement la voirie communale ou départementale préexistante, sans composer véritablement de réflexion quant à la composition urbaine.

C'est pourquoi, à la forme rayonnante actuelle, les futurs quartiers nord devront s'organiser à partir de voies de bouclages, fissant des barreaux transversaux entre ces voies en étoile.

Cette réorganisation des déplacements devrait permettre de fluidifier le trafic qui se concentre aujourd'hui entre la RD204 et la rue du Fourneau.

Un nouveau débouché sur la RD 55 ouest face au Fief Signoré, la réorganisation du carrefour avec la rue de Bel Air au droit du foyer des personnes âgées, ainsi que le réaménagement de la traverse d'agglomération devraient à terme faciliter les connexions entre les quartiers nord et le centre bourg.

L'objectif visé à terme, consiste en l'établissement d'un barreau intérieur, destiné aux déplacements propres aux habitants de BEAULIEU reliant la RD55 d'est en ouest, via l'ensemble des nouveaux quartiers.

Le tracé en direction de l'est ne pourra être configuré qu'au vu du tracé de la voie de contournement nord.

✓ **Maintenir les perspectives visuelles sur le bourg depuis la RN 160, la RD54 et la RD 55.**

L'approche du bourg par la RN160 offre l'avantage d'ouvrir quelques perspectives sur le bourg.

Ce constat plus particulièrement vérifié depuis le nord, sera préservé dans sa mise en scène par le maintien du tampon planté de vigne qui longe la RN, et élabore un premier plan à la couleur de l'identité de BEAULIEU. La densification du tissu urbain sur cette frange rapprochera la présence bâtie depuis la RN et sa lecture en sera renforcée.

L'arrivée sur le plateau par la RD55 en provenance de Mont Benault permet de dégager des points de vue d'intérêt sur les arrières bourg est. Ces perspectives seront préservées au travers du blocage de l'urbanisation vers le sud et vers l'est.

Enfin, la plus belle approche du bourg, qui s'opère en montant le coteau du Layon depuis la RD54 doit être préservée au mieux, et ce même en considérant les projets de réalisation d'infrastructure nouvelle. Pour y répondre, un cône de visibilité est proposé en amont du cimetière en direction des arrières bourgs, à l'intérieur duquel les hauteurs des constructions sont limitées tout comme l'usage de certains matériaux. Par ailleurs, l'urbanisation qui est repoussée dans le temps – à long terme- afin d'attendre la réalisation effective de la voie de contournement, devra faire l'objet d'une attention particulièrement au même titre que cette voie pour en garantir la bonne intégration dans cet environnement sensible.

✓ **Préserver l'entrée « verte » de Beaulieu sur Layon, en préservant les façades viticoles sur la RN 160.**

BEAULIEU SUR LAYON bénéficie aujourd'hui de « portes d'entrée vertes » mise naturellement en place grâce à un cadre paysager et topographique agréable – la forêt au nord, les vignes à l'est et à l'ouest, le coteau et le Layon au sud -.

Il s'agit dans le cadre du développement urbain de conserver ce portrait valorisant de la commune ou de le restituer au travers de l'extension urbaine projetée. C'est ainsi qu'il est proposé de :

- protéger l'ensemble viticole qui s'imisce à l'ouest entre la RN160 et le bourg,
- conserver la coupure verte, en partie plantée de vignes entre la limite sud de la future zone d'activités du Layon et l'expansion nord de l'agglomération,
- stopper l'extension urbaine vers le sud afin de ne pas plus entamer le coteau par les constructions,
- adosser le développement est sur les parcelles de vigne.

Orientation 3 : RESTRUCTURER ET REDEFINIR L'ENVELOPPE DU CENTRE BOURG

Redynamiser l'offre commerciale

✓ Favoriser le dynamisme économique dans le centre bourg en prévoyant un nouveau site de développement des commerces et services et des équipements.

Le centre bourg, lieu d'accueil privilégié des commerces et services de proximité, n'offre plus aujourd'hui les conditions aisées d'implantation et de développement du commerce en raison notamment des difficultés de stationnement et d'arrêt dans la rue principale ou l'organisation et la surface des locaux éventuellement disponibles.

Face au développement projeté du bourg, il semble nécessaire d'anticiper sur un potentiel d'accueil de nouvelles structures voire sur des souhaits de délocalisation de commerces présents qui ne trouvent pas de réponse à leurs besoins in situ.

La restructuration du centre bourg est une opportunité pour lancer une réflexion conjointe sur l'implantation commerciale et de service.

Le secteur visé qui prend accroche sur la rue de Bel Air et se développe vers le nord, revêt un positionnement stratégique en entrée de centre bourg, jouant du phénomène de synergie avec les autres commerces, services et équipements présents à proximité. Par ailleurs la zone à réorganiser peut tisser un lien urbain avec l'école, composant un cœur d'îlot nouveau juxtaposé à celui du bourg historique.

Il ne s'agit pas d'appauvrir l'attractivité de ce centre historique qui bénéficie parallèlement d'une réflexion visant à améliorer son fonctionnement et sa qualité esthétique. |10

La volonté exprimée est de structurer l'entrée ouest du centre bourg, qui sera aussi une articulation nouvelle majeure avec les futurs quartiers nord et d'y intégrer les composantes d'un centre à savoir : fonctions et formes urbaines (densité, alignement, volumétrie).

✓ Valoriser la nouvelle porte d'entrée du centre bourg en l'interprétant comme une « coulée verte » au sein du tissu urbanisé.

Cette articulation a le mérite de reposer sur un espace dévolu au parc paysager, puisque s'appuyant naturellement sur un affluent du Layon, dont les perturbations topographiques remontent jusque dans le centre bourg.

Cette animation paysagère a été préservée et valorisée au travers de l'aménagement d'un parc public, accompagnant le positionnement en profondeur des équipements sportifs – salle et terrains –.

Il est donc proposé de faire passer ce parc de part et d'autre de la RD55, et de s'appuyer sur cette thématique, pour recomposer cette entrée plurielle du centre bourg et des quartiers nord à venir. De plus, la présence latérale du foyer de personnes âgées, la proximité de l'école, bibliothèque, et gîte constituent un réseau cohérent et complémentaire d'usages de cet espace, qui a de surcroît l'avantage de tisser la base d'un lien vert susceptible d'être étiré à l'intérieur même des quartiers nord pour remonter progressivement jusqu'aux vignes et à la forêt de BEAULIEU.

Restructurer le centre ancien

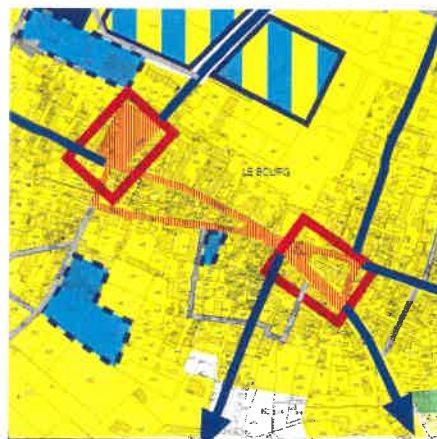
La collectivité a parallèlement à l'étude du PLU, lancé une réflexion sur la traverse d'agglomération. Sans en préciser le contenu précis au niveau du PADD, les grands principes de cette réflexion peuvent être déclinés.

✓ Requalifier les carrefours du centre bourg au niveau de la Place de la Chapelle et de la Place de l'Eglise.

Si la réflexion porte sur l'ensemble de la traverse d'agglomération, un périmètre particulier émerge des premières conclusions de l'étude, comme un secteur correspondant à la fois à l'hyper centre de BEAULIEU, concentrant une problématique particulière : étroitesse du tissu, présence patrimoniale forte, encadrement par 2 places, présence des symboles communaux (église, chapelle, mairie située sur les arrières).

De ce fait, ce périmètre représente une séquence singulière de la traverse qui mérite un traitement différencié, tant dans son fonctionnement routier, que dans son traitement esthétique.

Plusieurs suggestions ont été avancées : mise en place d'une zone frente, mise en place d'un sens de circulation unique sur tout ou partie de la zone, réduction de la vitesse de circulation par aménagements doux de plateaux ou de lignes traversantes pavées, mise en scène de la mairie, aménagement d'une place sur le devant de l'église, etc...



Redessiner l'enveloppe du centre bourg

11

✓ Réaffirmer l'enveloppe du centre bourg en l'intégrant entre un pôle commercial (entrée Ouest) et un pôle historique et patrimonial (entrée Est).

Le futur centre de BEAULIEU aura une enveloppe redéfinie, à l'effigie de l'articulation mise en place au niveau de la rue de Bel Air.

Ainsi deux têtes ayant des vocations complémentaires tendent à se mettre en place :

➔ L'entrée ouest : s'appuyant sur le foyer des personnes âgées et accueillant des commerces, services, logements.

Elle établit une continuité avec les équipements du centre - bibliothèque, office du tourisme, gîte d'hébergement, école, etc..

➔ L'entrée est historique, patrimoniale, et commerciale.



Orientation 4 : AFFIRMER ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ VITICOLE DE LA COMMUNE

Conserver la présence viticole, vectrice de l'identité communale et communautaire

✓ **Conserver les angles de vue sur le vignoble au niveau du rond point de la RN 160, de l'entrée sur la voie de contournement, et des entrées depuis les RD est 54 et 55.**

✓ **Décliner la thématique viticole dans les projets d'aménagement.**

Sans devenir un pastiche lourd et incohérent, la présence viticole peut être soulignée et mise ponctuellement en avant dans le cadre de l'aménagement urbain. Ainsi, le giratoire de la RN160 a-t-il repris les thématiques de la vigne et de l'histoire de la bataille du Pont Barré.

Cette vigne peut ainsi être traduite et déclinée par exemple au travers d'un vocabulaire végétal référent – pins, rosiers, etc...-

Par ailleurs, les zones de plantations viennent s'adosser à proximité immédiate des zones habitées ou des zones d'activités.

Cette juxtaposition bien que soulevant parfois des problèmes d'exploitation reste traditionnelle des communes de vignobles.

Dans le cadre de l'extension de l'urbain, ce rapport entre bâti et vigne sera maintenu en ce que les extensions agglomérées respectent les secteurs classés en AOC et/ou plantés. 12

Garantir la pérennité et la protection de la qualité du vignoble

✓ **Établir une enveloppe finie de l'urbanisation du bourg en s'appuyant sur les limites de la voie de contournement.**

A l'intérieur de ce périmètre, outre la concentration des capacités d'extension urbaine sur le flanc nord du bourg (hors zone viticole) une programmation stricte des phases d'urbanisation et une réflexion sur la densification des opérations sont menées. L'objectif d'économie d'espace que s'imposent les élus, contribue à la préservation d'un outil agricole intègre.

La seule concession à opérer consiste dans la définition exacte du tracé de voie de contournement et dans son tronçon est qui en fonction du choix qui sera fait pourra traverser en limite du bourg des parcelles plantées.

✓ Préserver le périmètre de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée en gelant toute urbanisation en dehors de la poche agglomérée.

La collectivité applique donc strictement la protection des parcelles classées en AOC et des parcelles plantées, en interdisant toute construction neuve à l'extérieur de la zone agglomérée – zones AU – et à l'exception des deux hameaux viticoles de Pierre Bise et du Breuil suivant des règles strictes.

En effet, leur densification par construction neuve ou changement de destination est autorisée sous réserve de :

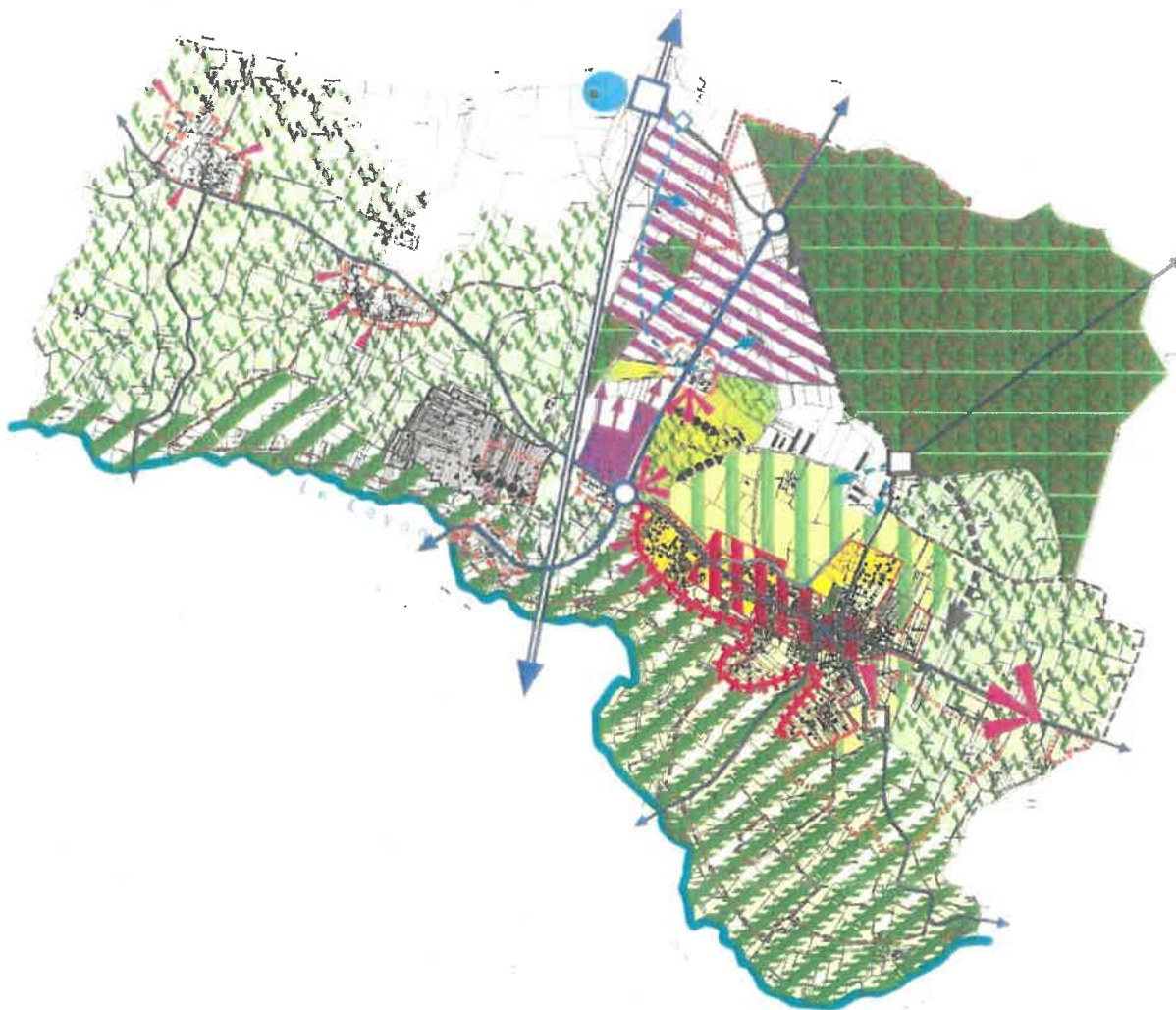
- s'appuyer sur les dernières constructions existantes qui forment la périphérie du village, ou sur des limites paysagères franches – chemin, haie, boisement, etc...-,
- de posséder un accès qui ne débouche pas directement sur la RD 54,
- de pouvoir mettre en place un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur en cas de non desserte par les réseaux,
- de respecter les règles mises en place quant à l'implantation des bâtiments et leur caractéristiques architecturales.

Il en résulte des capacités limitées d'accueil complémentaire au sein de ces deux villages, afin de maintenir une coexistence entre occupation résidentielle et activité viticole.

Les activités existantes autres que agricoles ou viticoles localisées en campagne sont dotées de capacités d'évolution, sans que de nouvelles implantations ne soient possibles.

Les écarts et le bâti isolé en campagne peuvent évoluer par changement de destination en cas de patrimoine rural bâti, ou par extension mesurée.

Le PADD de la zone rurale



LEGENDE

VOIRIE EXISTANTE		VOIRIE A CREER		ELEMENTS PAYSAGERS	
←	Autoroute	—	Déviation de l'agglomération de Beaulieu, trace 1		Zone naturelle à protéger (ou titre d'une inscription ou d'un classement ZNIEFF, NATURA 2000)
←	Route nationale	← - - - →	trace 2		Secteur de vignoble AOC à préserver
←	Route départementale	□	Carrefour à aménager		Site agricole hors AOC
← ○	Rond point existant	← - - - →	Retramage interne		Zone verte "écran" à créer avec vignoble à conserver
←	trame interne	□	Point d'accroche à aménager		Espaces boisés classés
URBANISATION					Cours d'eau majeur
	Existante				Site archéologique
	Future				
	Limite stricte de l'urbanisation				
	Hameaux ou écarts				
	Restructuration du centre et extension de l'enveloppe	ACTIVITE			
	Chemin de randonnée		Zone artisanale existante		
	Axes et cônes de vue majeurs	←	Possibilité d'extension		
			Zone d'activités en projet (ZED)		
			Périmètre de carrière		
			Equipement		

Orientation 5 : VALORISER LES ENTITES NATURELLES ET DU PATRIMOINE

La protection & la valorisation des espaces naturels sensibles

La commune s'exprime au travers d'une diversité patrimoniale, environnementale et paysagère réelle, qu'il convient de préserver avec des degrés adaptés.

✓ **La vallée du Layon classée en zone Natura 2000, en ZNIEFF mais aussi l'ensemble du coteau** planté de vignes en grande partie, et dont l'inconstructibilité de principe est posée. Seule l'évolution de l'existant est permise, de façon conditionnelle, de façon à éviter l'éparpillement des constructions.

Certains secteurs bien déterminés au sud ouest du bourg comme la vallée adjacente au Layon qui remonte dans le bourg se voient adjoindre des possibilités d'aménagement légers de sports et loisirs, comme pour répondre à la création d'un terrain d'envol de parapentes, ou à la création de sentiers de randonnées le long de la vallée, etc...

La carrière existante est maintenue dans son périmètre autorisé. A l'intérieur de ce périmètre, les affouillements liés à l'activité sont permis tout comme les installations et constructions nécessaires à la condition de ne pas dépasser une hauteur maximum de 6m.

✓ **La forêt de Beaulieu**, qui représente une entité globale et continue et qui bénéficie en outre d'une protection stricte de ses boisements interdisant toute possibilité de construction. Seule la voie de contournement vient la longer sur son flanc ouest et la traverser en extrémité sud. Le tracé tout comme le traitement de cette dernière devra rester la plus discrète possible par rapport à cet ambiance boisée.

✓ **Le site inscrit de Pont Barré** qui est englobé dans la protection de l'ensemble de la vallée du Layon. La zone bâtie du même nom a été rigoureusement délimitée afin de ne pas dénaturer ce secteur. Là encore les possibilités constructives sont limitées à l'évolution conditionnelle de l'existant.

✓ **Les chemins ruraux et cheminements piétonniers**, appartenant à un réseau recensé de randonnée sont préservés afin d'en maintenir le principe de continuité piétonne.

La préservation du patrimoine historique et archéologique

✓ **Les sites archéologiques**, dont les périmètres sont reportés au plan de PADD à l'intérieur desquels les possibilités de constructions sont interdites, limitées ou soumises à déclaration auprès du service régional de l'archéologie, notamment lorsqu'ils recouvrent des secteurs urbanisés.

✓ **Le patrimoine historique et architectural** : le château de La Mulonnière, le logis Desmazières, la demeure de La Pinsonnière, la chapelle Notre Dame, l'église SAINT AUBIN, la maison GOUIN à pan de bois ou le moulin Cavier des Ortinières représentent un ensemble diversifié, et réparti sur l'ensemble du territoire communal. Un objectif de préservation global est inscrit sur ces différents bâtis et sites, outre le périmètre de 500m institué autour des monuments historiques –église de Beaulieu, hôtel des Desmazières, et logis de la Pinsonnière-.

Maintenir le potentiel viticole et agricole

✓ La protection des potentiels agronomiques des sols par la conservation du périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée.

Cette protection des zones inscrites en AOC est stricte du fait de la conservation de leur intégrité garantie par leur inconstructibilité. Ainsi, l'expansion communale s'est limitée en ce qui concerne le bourg à une extension vers le nord. Ses franges est, ouest et sud sont gelées en ce calant sur les dernières constructions existantes. Il en est de même pour les villages du Breuil et de Pierre Bise ceinturés par la zone AOC et dont l'urbanisation s'est arrêtée à l'existant.

Enfin, les zones d'activité viennent elles aussi se caler sur les parcelles classées AOC, ou se développent sur le plateau agricole.

Par ailleurs, la préservation de l'intégrité de la zone viticole se traduit par une limitation de l'évolution des structures présentes – extension des habitations, localisation des annexes -, en dehors des activités liées à la vigne.

Il convient cependant de mentionner la présence d'un périmètre de carrière autorisant les extractions, situé au milieu des vignes.

✓ Le développement des activités économiques viticoles et agricoles existantes hors du bourg.

Ces 2 formes d'activités économiques ne revêtissent la même configuration et intégration dans la zone naturelle agricole.

Les activités agricoles situées de façon isolées dans le territoire, détachées dans les villages, ont toute possibilité de développement. Une restriction est opérée en ce qui concerne l'activité de la Soucherie, dont l'expansion doit se limiter dans une enveloppe prédéterminée, afin de respecter tant la présence des vignes sur son pourtour que l'unité naturelle du coteau.

Les activités viticoles sont quant à elle le plus souvent situées au sein même des villages du Breuil ou de Pierre Bise, voire dans le bourg. Dès lors, la coexistence des fonctions viticoles et urbaines est permise, et leur extension reste autorisée sous réserve de respecter le voisinage.

✓ La limitation des capacités résidentielles en milieu rural pour garantir la pérennité de l'occupation viticole et agricole du sol, en interdisant strictement les possibilités nouvelles de constructions dans la zone rurale, à l'exception de la densification mesurée autorisée dans les villages du Breuil et de Pierre Bise.

Orientation 6 : AFFIRMER LES LIMITES DE LA ZID ET ASSURER SON INTEGRATION

Caler la zone d'activités sur des limites paysagères et physiques puissantes

✓ S'appuyer sur les grandes lignes du paysage : ne pas outrepasser la ligne de crête sud, qui délimite le plateau de la vallée du Layon

Il s'agit de contenir l'implantation économique au sein des limites naturelles, et notamment en amont de la ligne de crête qui délimite le plateau du grand paysage de la vallée.

Cette délimitation vise à limiter l'impact des constructions nouvelles dans le paysage sud qui s'ouvre très généreusement sur les vallonnements du layon.

✓ Maintenir un tampon vert entre la ZID et l'enveloppe de développement de l'agglomération de Beaulieu

Par ailleurs, l'objectif poursuivi réside aussi dans l'introduction d'une séparation nette entre la future zone d'activités et le village qui tend à se développer vers le nord. Cette volonté forte de ne pas entrecroiser les fonctions et le tissu urbain se traduit par le maintien d'une zone tampon verte qui s'appuie sur les vignes, mais aussi par l'absence de liens routiers directs entre la zone d'activités et l'agglomération.

A ce titre, la zone d'activités est desservie par une voie interne de forme semi-circulaire qui coupe d'est en ouest la RN160. Depuis cet axe, des liaisons secondaires sont hissées pour venir irriguer le centre de la zone.

La morphologie interne de ce futur site d'activités tend donc plutôt à tourner le dos à l'ensemble de l'agglomération de Beaulieu.

✓ Mettre en scène la lisière de forêt

La juxtaposition de la zone d'activité à la forêt de Beaulieu se concrétise par le passage de la voie de contournement de l'agglomération qui prend accroche au niveau du giratoire de desserte de l'autoroute.

Le traitement de cette dernière devra donc participer à l'établissement d'une transition entre les bâtiments d'activités et la zone boisée.

Présenter une façade économique de qualité

✓ Asseoir le parti d'aménagement de la zone sur les éléments topographiques et végétaux du site

✓ Apporter un soin particulier à la vitrine de la zone sur la RN

✓ Intégrer des espaces verts généreux adoptant une pousse naturelle des arbres

Orientation 7 : CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

Autoriser une extension de la ZA de La Promenade

La zone d'activités de La Promenade, de surface et d'accueil de structures plus modestes que la ZID est dotée d'une capacité mesurée d'extension vers le nord.

De dimensionnement communal, elle est amenée à permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires.

Le développement de la zone vers le nord peut s'opérer à partir de la desserte actuelle de la zone depuis la RD 54. Une zone tampon à dominante végétale s'immisce entre les deux zones d'activités, de façon à insérer un rythme de lecture et d'éviter une continuité économique longeant la RN, mais aussi pour matérialiser une coupure physique entre deux espaces aux vocations dissociées.

La vitrine qui s'étire sur la RN160 doit faire l'objet d'un aménagement paysager de façade afin d'en améliorer l'impact dans le paysage communal.

Pérenniser l'activité agricole

Si l'activité agricole occupe désormais une part ténue dans l'économie communale face notamment à l'activité viticole, il n'en demeure pas moins que cette dernière doit être maintenue et préserver.

18

Pour se faire, la pérennité de la terre est garantie par l'utilisation des mêmes outils que l'activité viticole, à savoir une concentration sur l'agglomération des projets d'urbanisation, une limitation rigoureuse de développement des villages à leur simple densification, et une interdiction de construction neuve dans la campagne.

Les principaux sièges d'activités agricoles existants sont intégrés en zone agricole, soit élargie, soit correspondant à une enveloppe plus limitée autorisant l'extension de l'activité sans compromettre la qualité paysagère du coteau viticole.