

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

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-5-
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET
D'URBANISME

ETAPE

ARRETE LE :06/12/2007

APPROUVE LE : 05/11/2007

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LA FUTURE ZONE D'IMPACT DEPARTEMENTALE

Parti d'aménagement en réponse
à l'application de la Loi Barnier

DESCRIPTIONS DES MESURES ADOPTEE POUR GARANTIR :

- 1 – LA QUALITE DE L'URBANISME
- 2 – LA QUALITE DES PAYSAGES
- 3 – LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS
- 4 – LA SECURITE
- 5 – UNE BONNE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES

| 1

1 - LA QUALITE DE L'URBANISME

Le « parc d'activité du Layon » de part sa configuration naturelle présente des lignes de forces majeures.

- lignes naturelles : la forêt de Beaulieu, capital vert du site en temps qu'atout environnemental, servant de fond de scène au projet.
- : la crête du site en temps qu'atout d'inscription dans le paysage
- ligne nouvelle : l'autoroute en temps qu'atout économique du site.

Autre composante du site le rond point actuel devient de ce fait sur point clef d'accès au parc en ce sens une « porte d'entrée » symbolique.

La fragmentation et sectorisation du site, est effacée au bénéfice d'une approche et d'une lecture différente du site en prenant en compte :

- La topographie naturelle du lieu et l'élément paysager majeur du site. A savoir : un versant naturel mono-orienté qui vient s'appuyer sur un fond de scène : la forêt.

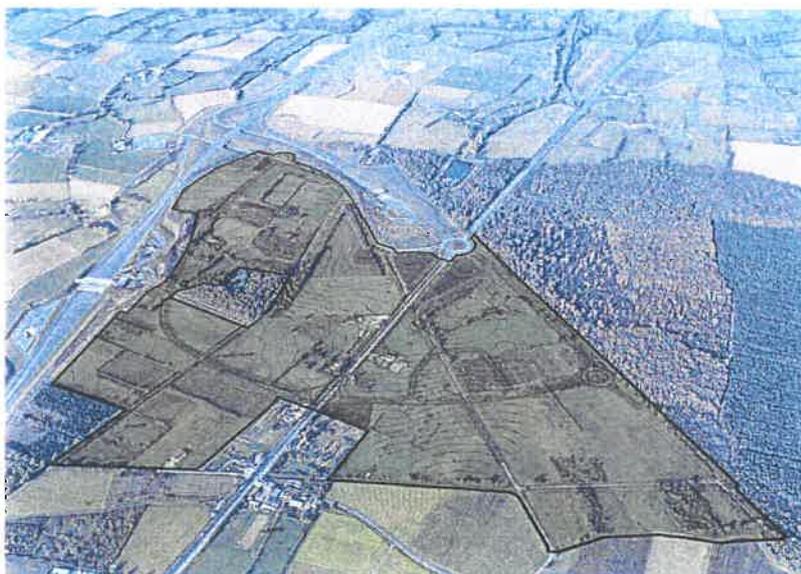
Cette mise en scène nous amène à considérer le site non plus en fragments ou secteurs longitudinaux, mais en un grand ensemble tel un cirque naturel ou sa périphérie : la crête enserre un cœur. Son centre qui vient en pente douce s'appuie sur la forêt.

A la lisière des deux, une grande voie, généreuse, très unitaire, assure une lecture, une compréhension et une liaison immédiate de toutes les composantes du projet : un arc.

- Cette voie circulaire, créée à chaque point de rencontre avec les voies existantes du site, des événements remarquables tels les ronds-points, porte d'accès ou autre.

Le plan illustre, tous les grands thèmes abordés pour la composition du parc de Beaulieu.

- Le réseau viaire de distribution : un arc de cercle (lecture évidente, simple, efficace).
- Une distribution rationnelle et évolutive de l'organisation des parcelles.
- Le traitement paysager des lieux symboliques et événementiels du projet tels : les points de rencontre R I S et le rond-point déjà existant à la lisière de la forêt.



2 – LA QUALITE DES PAYSAGES

PRINCIPES GENERAUX :

La forme géométrique des parcelles organisée autour de la voie principale en courbe constituer un socle paysager très dessiné et très sobre : la masse des bâtiments étant contrebalancée par les aplats et engazonnements.

Pour obtenir un meilleur équilibre végétal bâti il est suggéré plusieurs actions fondées sur quelques idées simples :

- Seules les frondaisons d'arbres matures ou la végétation d'arbres organisés en petits boisements ou en ligne peuvent faire écho au volume important d'un bâtiment industriel.
- L'obligation de planter des arbres dans les parcelles privées n'est en rien un critère de réussite. Un propriétaire peut s'acquitter de cette tâche en mettant en place quelques végétaux qui seront entretenus et qui végèteront.
- Les espaces publics, bien qu'importants, sont trop irrégulièrement répartis sur l'ensemble des lieux et trop souvent localisés en bandes étroites le long des voies pour imposer seul un caractère paysager au site.
- Du fait de la loi sur l'eau et des préoccupations environnementales les surfaces consacrées aux espaces vert publics que génèrent un tel projet sont déjà considérables. Il est difficile de proposer d'en rajouter pour obtenir un meilleur effet esthétique.

PRIVILEGIER L'IMPLANTATION NATURELLE DE VEGETAUX



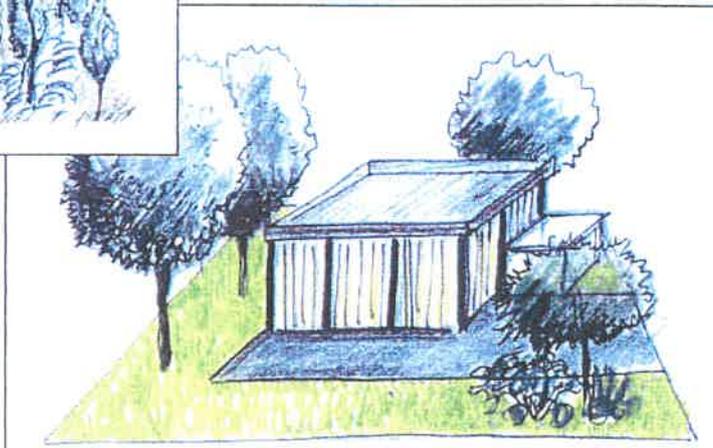
Laisser en friches les parcelles acquises par la collectivité afin qu'un boisement s'y installe progressivement. Il suffit de 4 ou 5 ans pour qu'un tel terrain obtienne des jeunes baliveaux vigoureux.



Par le conseil et le règlement il sera ensuite nécessaire de convaincre l'acquéreur d'une parcelle boisée de conserver, là où ils ne gênent en rien l'implantation de son projet, les arbres de première grandeur qui auront poussé naturellement. On peut alors être sûr que les végétaux conservés pousseront facilement.



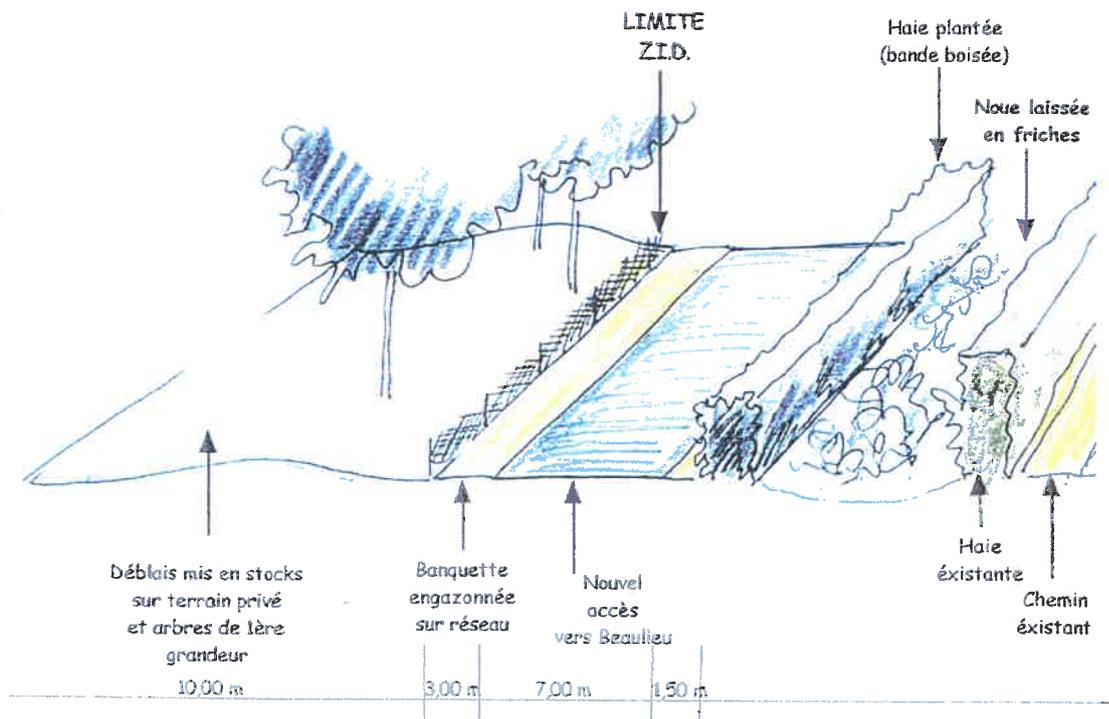
Il suffit de quelques chênes qui ont eu toute liberté pour se développer sur une parcelle pour constituer un contrepoint végétal suffisant à un bâtiment de grande dimension.



PLANTER EN LIGNE OU EN MASSE

Là ou cela est possible il sera choisi de planter systématiquement des bandes boisées de manière à constituer des écrans végétaux qui cloisonneront l'espace.

Autour des bassins de rétention situés dans des lieux écartés il est proposé de planter une bande boisée périphérique afin de créer à terme une effet de petit boisement.



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES PROPOSEES LE LONG DES DEUX AXES CONSIDERES

LE LONG DE L'AUTOROUTE

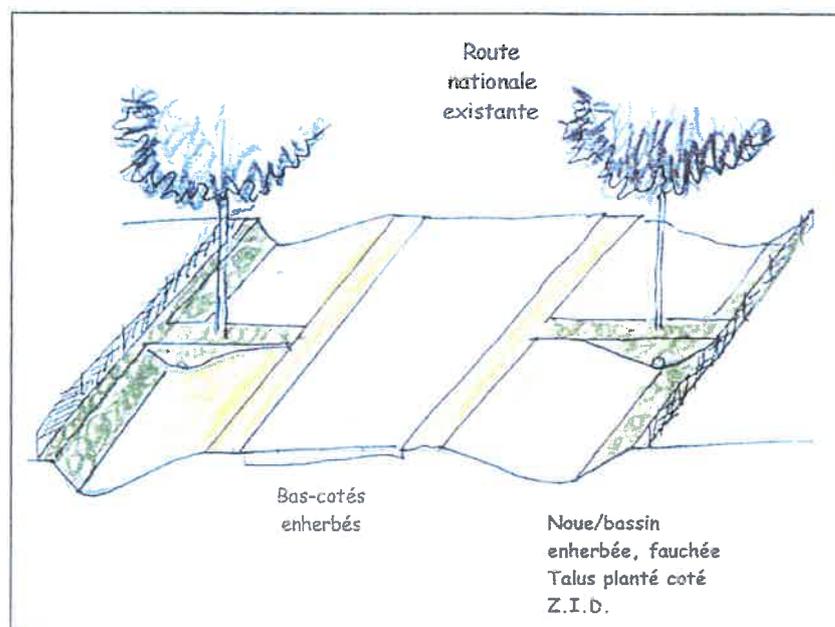
Les parcelles bâties étant totalement invisibles depuis l'autoroute il n'y a pas lieu de proposer des aménagements particuliers. Il est simplement suggéré de tenir compte des prescriptions décrites afin d'obtenir un paysage de qualité.

LE LONG DE LA NATIONALE

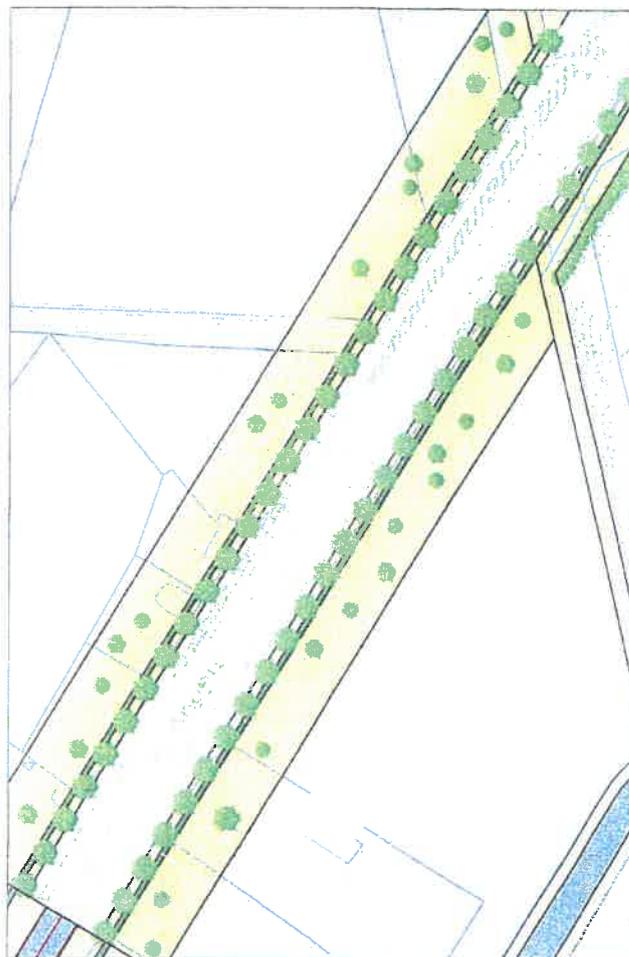
Outre les propositions déjà décrites portant sur l'épaisseur de la zone , il est nécessaire de suggérer de traiter très soigneusement les bas côtes de la voie.

En sculptant les bassins de rétention dont une des rives, abruptes est couverte de végétaux couvre-sols.

En y installant des arbres de première grandeur (ex chênes) afin de constituer, à terme, une voûte végétale marquante.

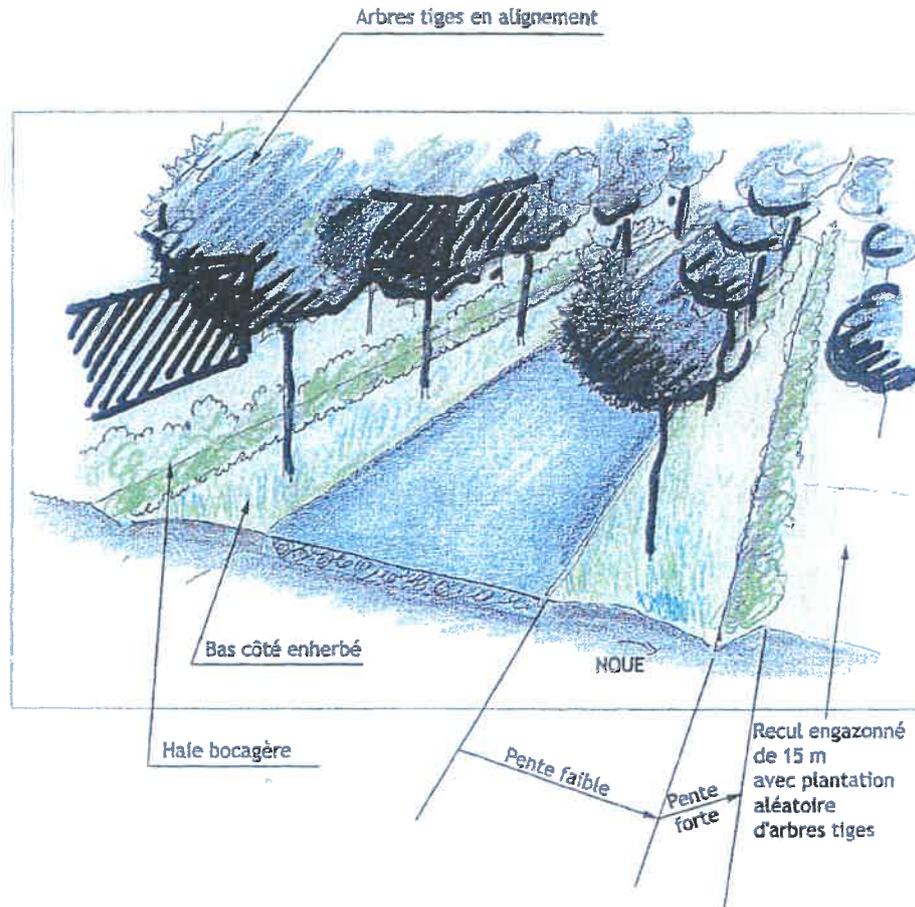


Aménagement paysager le long de la RN 160

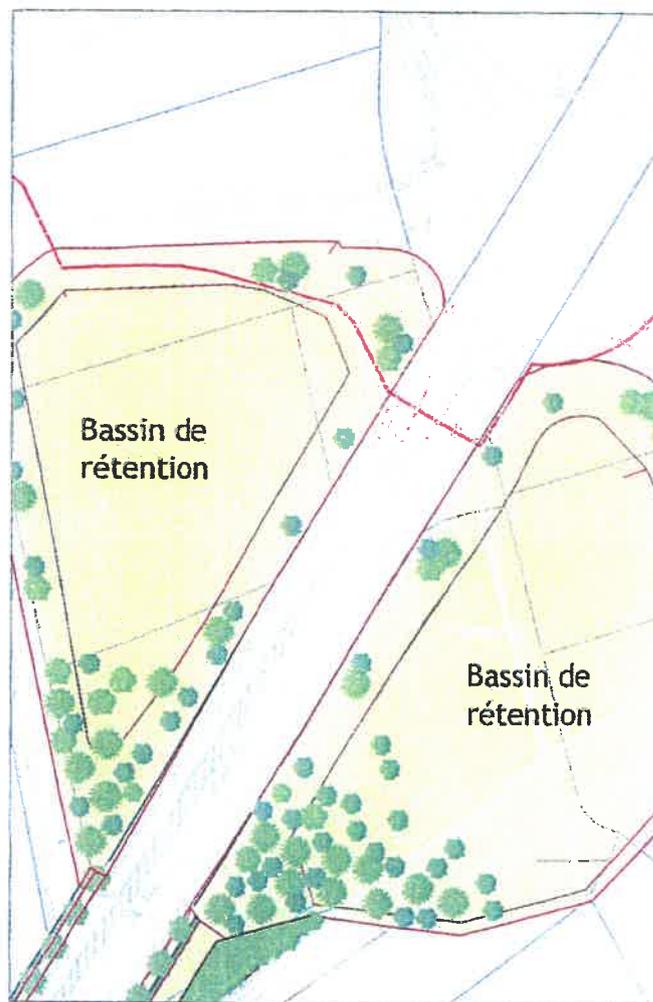


Echelle : 1/1500

Aménagement paysager le long de la RN 160 Perspectives avec les futures implantations



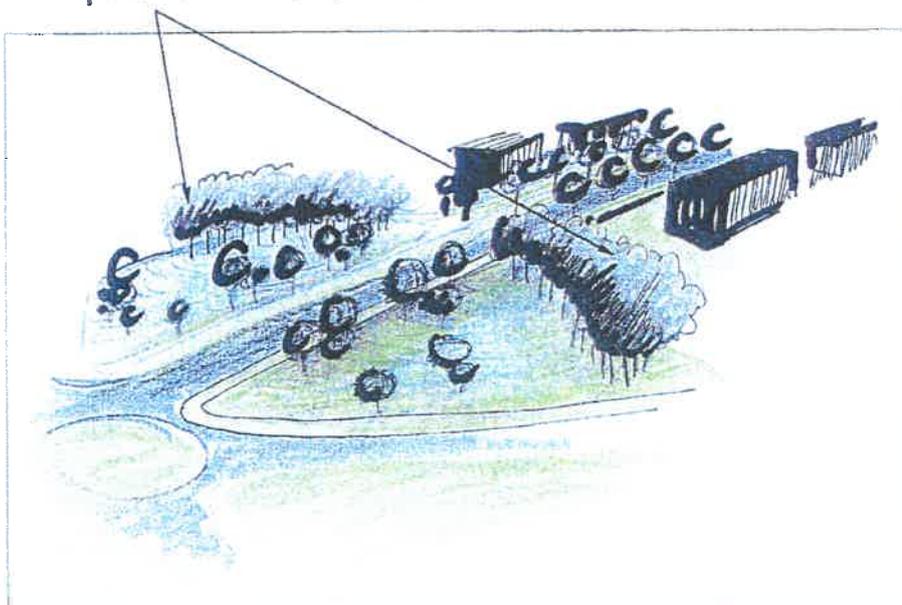
Aménagement paysager à proximité du diffuseur de Thouarcé



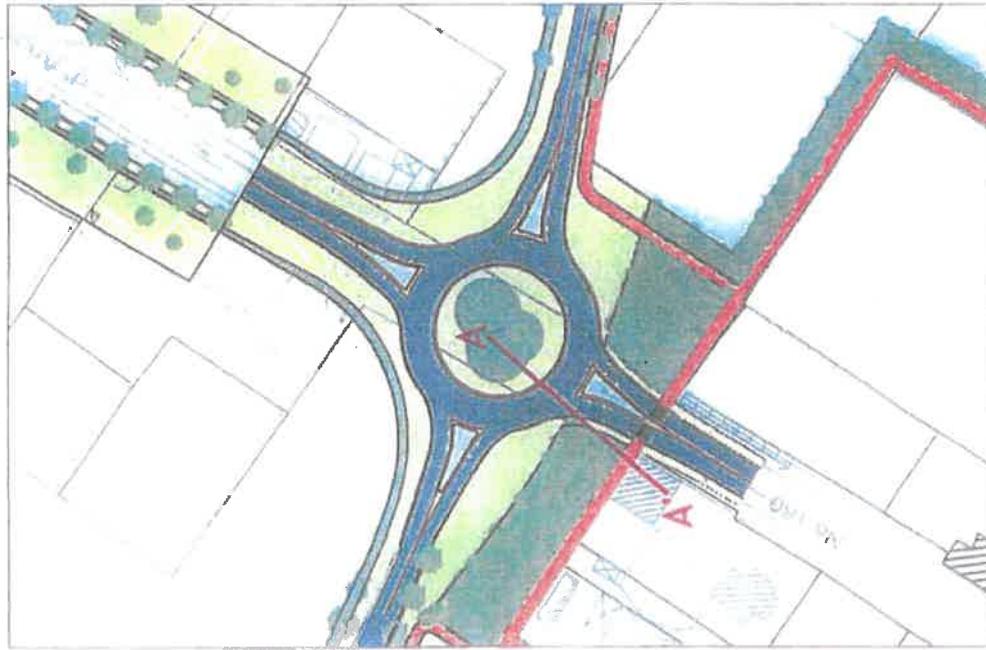
Echelle : 1/1500

Aménagement paysager à proximité du diffuseur de Thouarcé Perspectives avec les futures implantations

Plantation dense (forêt) en haut des bassins
pour filtrer les vues vers le bâti

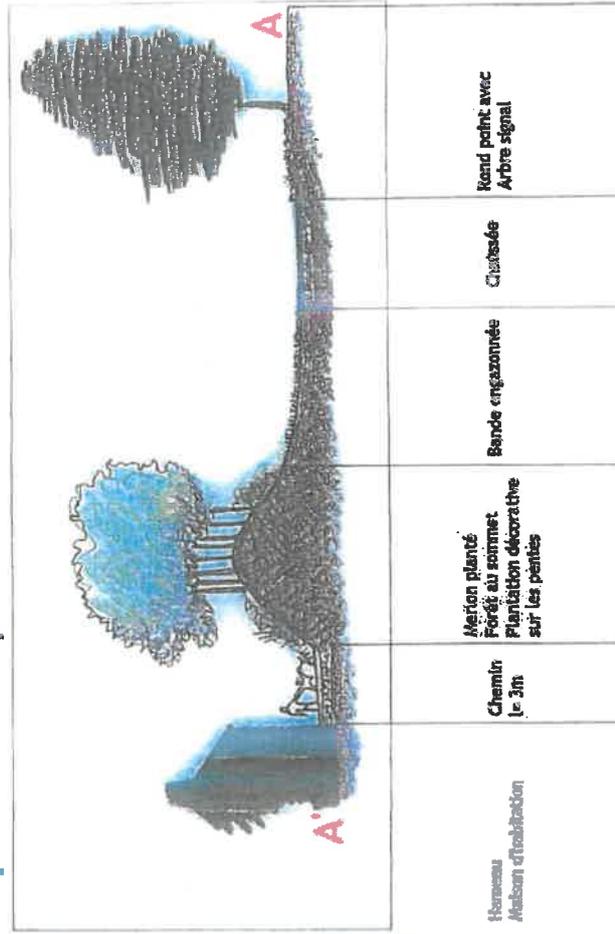


Aménagement paysager à proximité du Hameaux de la Motte plan et coupe



Echelle : 1/1500

Coupe A A' sur rond point du Soleil Levant



3 - LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

L'architecture des constructions projetées devra répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs. L'image perçue devra être contemporaine par le choix des matériaux tels que bardages métalliques et éléments verriers. Les effets de toiture seront estompés par la réalisation d'acrotères filants sur l'ensemble des façades, dissimulant les éléments techniques nécessaires au fonctionnement.

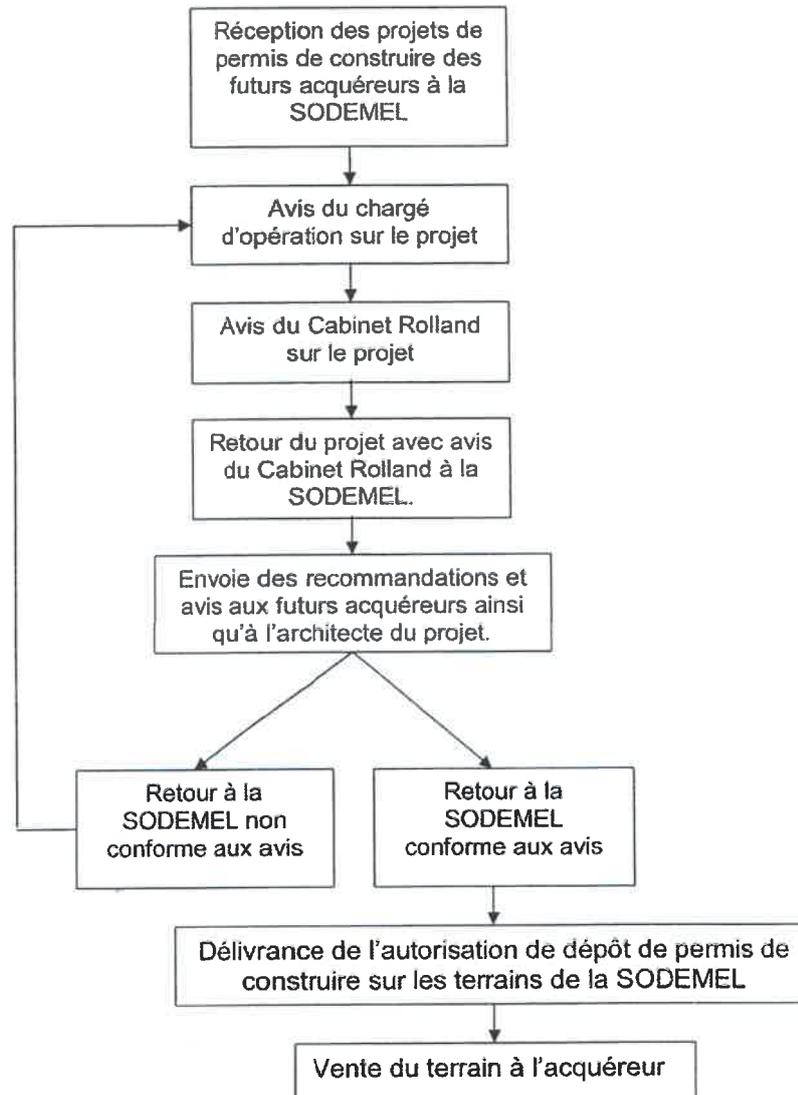
Les publicités et enseignes devront être incluent dans la volumétrie des bâtiments afin d'en diminuer l'impact visuel.

Les clôtures seront uniformes sur l'ensemble du parc d'activité suivant un schéma prédéterminé.

La SODEMEL a opté pour un règlement offrant une certaine souplesse, cette démarche nous paraît préférable à celle consistant à figer toute initiative architecturale. A ce titre il est privilégié une procédure d'échange entre la SODEMEL, le Cabinet Rolland, l'acquéreur et l'architecte de l'acquéreur.

Cette procédure permettra d'assurer un suivi des permis de construire (cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au cahier des charges de cession de terrains, accueil, mission de conseil technique et architectural auprès des acquéreurs..). Aucun terrain ne sera vendu tant que le projet de permis de construire ne sera pas validé par la SODEMEL et par la Cabinet Rolland.

Les étapes de cette procédure seront les suivantes :



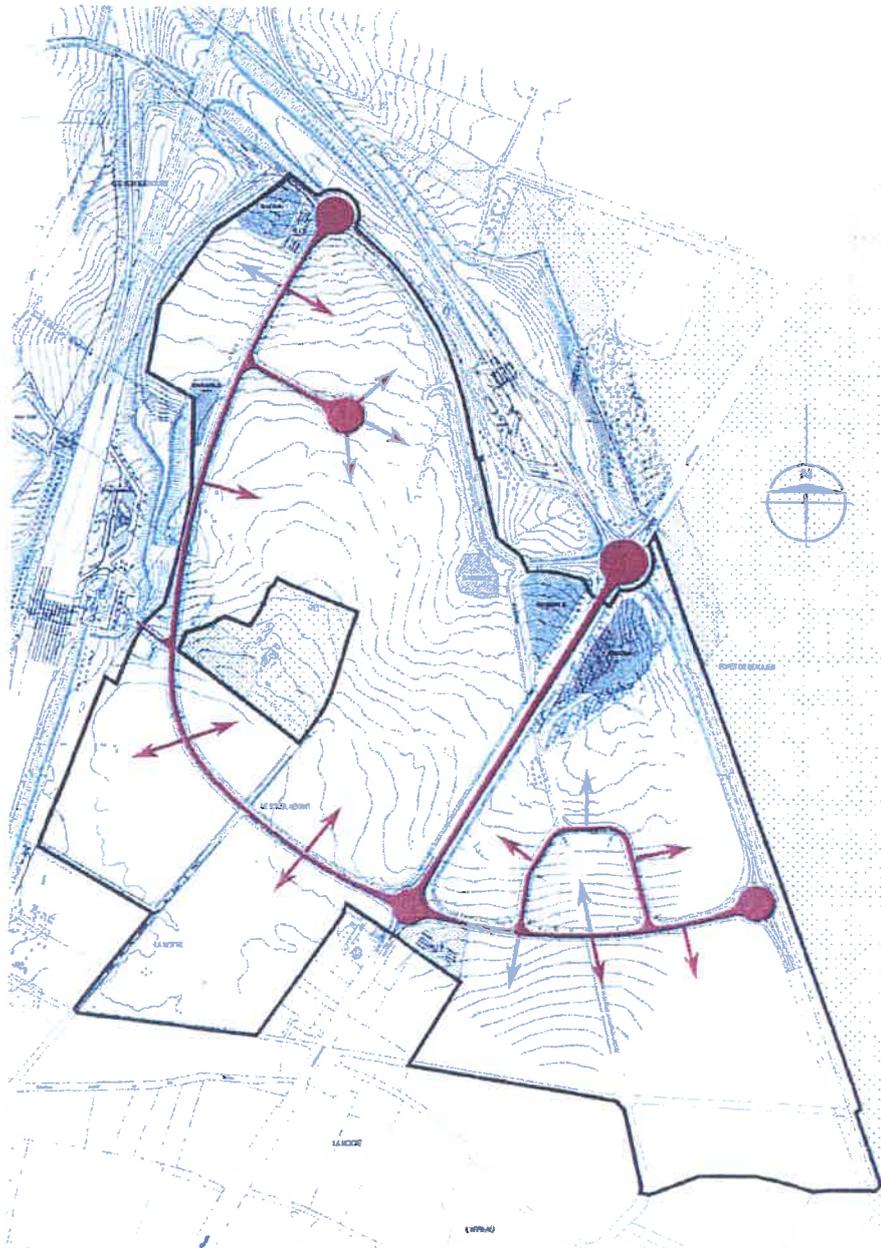
La conformité du projet engendre la délivrance de l'autorisation de dépôt de permis de construire sur les terrains de la SODEMEL ainsi que la vente du terrain à l'acquéreur.

La non-conformité du projet entraîne la redondance du processus depuis la réception du projet jusqu'à son retour.

Au bout de deux retours non conforme du projet, la SODEMEL ainsi que le cabinet Rolland convoque l'acquéreur et son architecte afin que le projet soit cohérent et s'intègre bien dans le Parc d'activités.

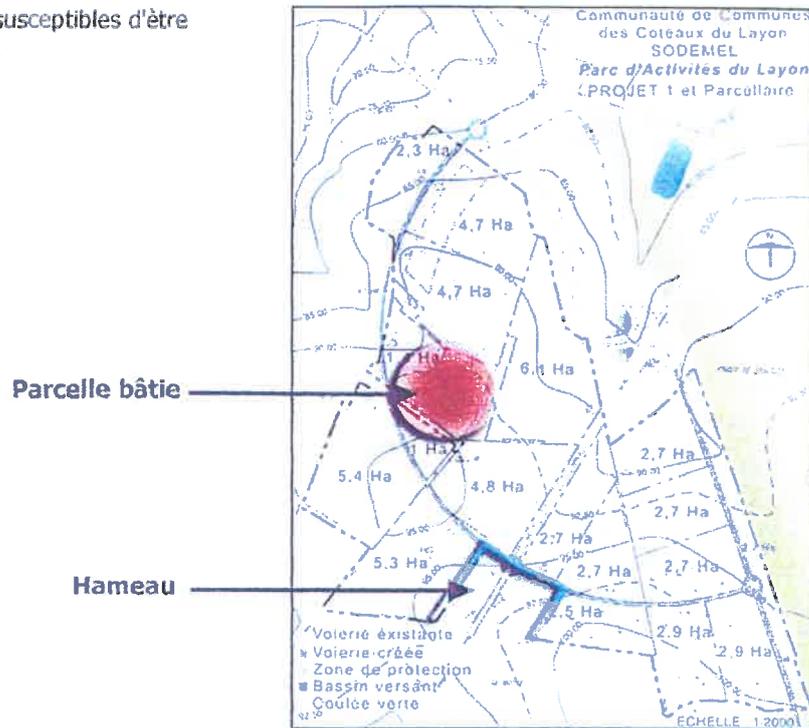
4 – LA SECURITE

**PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE DANS LE PROJET
LES PARCELLES DE LA ZID NE SERONT DESSERVIES QUE PAR LES LIAISONS
INTERNES**

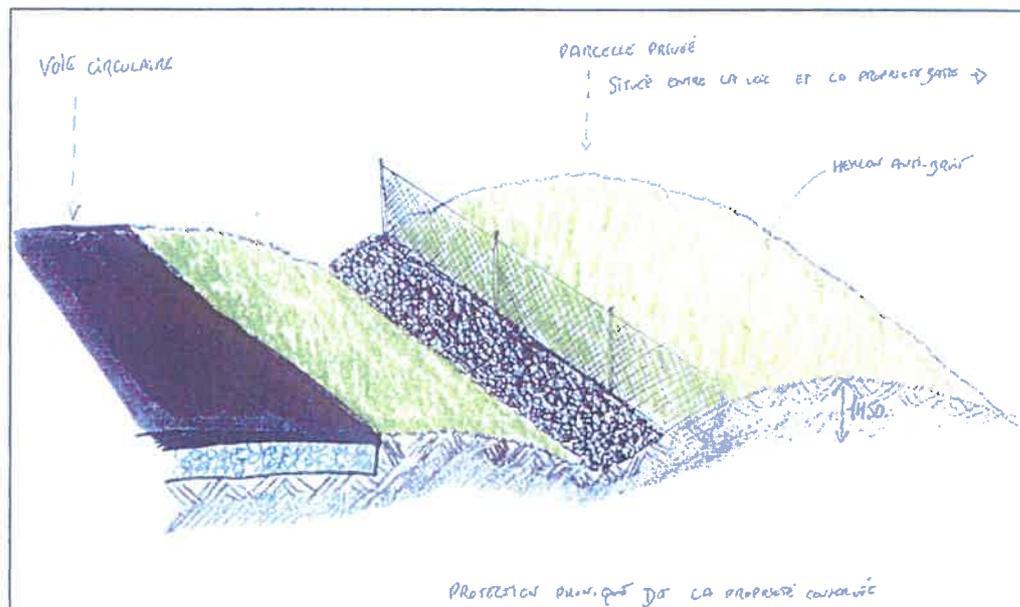


5 – PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES

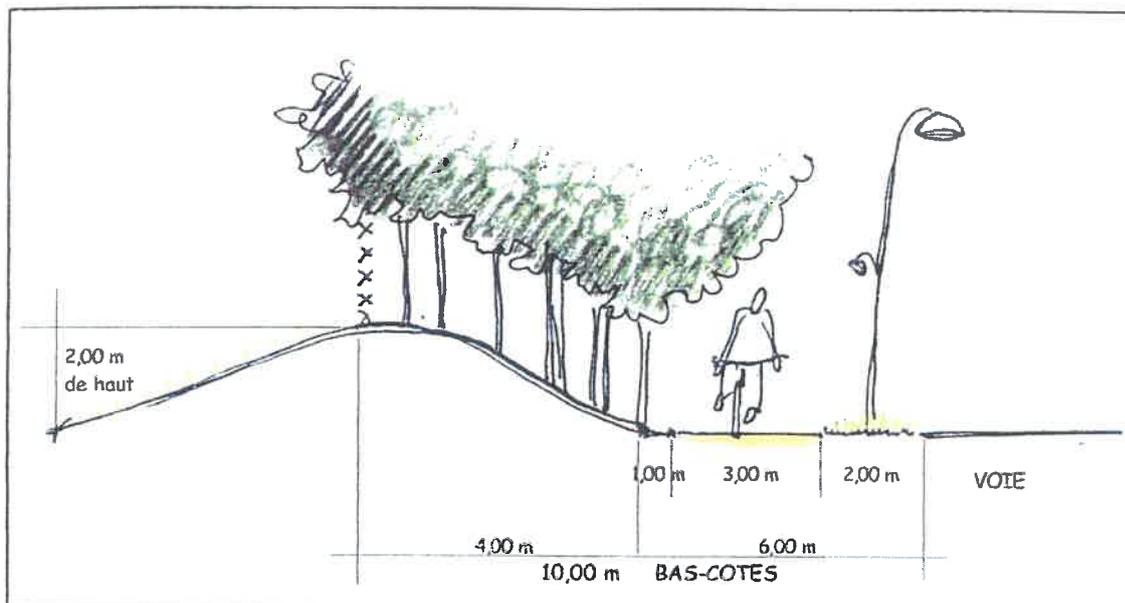
Deux secteurs sont susceptibles d'être importunés par le bruit.



Pour protéger phoniquement la parcelle bâtie il est proposé l'aménagement suivant.



Pour isoler le hameau du bruit des voies il sera cerné d'un merlon de terre planté d'arbres de hauts jets comme ci-dessous.



MISE EN APPLICATION DE LA LOI BARNIER PAR RAPPORT A LA RN 160 ET A L'AUTOROUTE A87

