

COMMUNE DE BELLEVIGNE-EN-LAYON

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Elaboration prescrite par délibération du conseil
municipal du 03 octobre 2016*

Arrêté par le conseil municipal du 04 octobre 2021



Bellevigne-en-Layon

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. INTRODUCTION	4
I.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE	4
I.2 CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
I.3 RAPPORT DE COMPATIBILITE	5
I.4 ELEMENTS DE LEGENDE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS AUX OAP.....	5
I.5 RECAPITULATIF DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS	10
I.6 ECHEANCIER D'URBANISATION	11
II. CHAMP-SUR-LAYON, SITE EX-SCPA	13
II.1 CONTEXTE.....	13
II.2 VOCATION ET PROGRAMMATION.....	15
II.3 ACCES ET DESSERTE	15
II.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	16
II.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	17
III. FAYE D'ANJOU, LA BRUNETIERE	18
III.1 CONTEXTE.....	18
III.2 VOCATION ET PROGRAMMATION.....	20
III.3 ACCES ET DESSERTE	21
III.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	21
III.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	22
IV. FAYE D'ANJOU, RUE DES COMBATTANTS	23
IV.1 CONTEXTE.....	23
IV.2 VOCATION ET PROGRAMMATION.....	24
IV.3 ACCES ET DESSERTE	25
IV.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	25
IV.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	26
V. FAYE D'ANJOU, ZA DE LA MINEE	27
V.1 CONTEXTE.....	27
V.2 VOCATION ET PROGRAMMATION.....	29
V.3 ACCES ET DESSERTE	29
V.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	29
V.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	30
VI. MACHELLES, ARCHE SAINT-JEAN.....	31
VI.1 CONTEXTE.....	31

VI.2	VOCATION ET PROGRAMMATION.....	33
VI.3	ACCES ET DESSERTE	33
VI.4	PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	33
VI.5	SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	34
VII.	MACHELLES, CŒUR DE BOURG	35
VII.1	CONTEXTE.....	35
VII.2	VOCATION ET PROGRAMMATION.....	36
VII.3	ACCES ET DESSERTE	37
VII.4	PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	37
VII.5	SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	38
VIII.	RABLAY-SUR-LAYON, SABLONNETTES.....	39
VIII.1	CONTEXTE.....	39
VIII.2	VOCATION ET PROGRAMMATION.....	41
VIII.3	ACCES ET DESSERTE	41
VIII.4	PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	42
VIII.5	SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	43
IX.	THOUARCE, CLOS DE FONTAINE.....	44
IX.1	CONTEXTE.....	44
IX.2	VOCATION ET PROGRAMMATION.....	46
IX.3	ACCES ET DESSERTE	46
IX.4	PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	46
IX.5	SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	48
X.	THOUARCE, CENTRE-VILLE	49
X.1	CONTEXTE.....	49
X.2	VOCATION ET PROGRAMMATION.....	52
X.3	ACCES ET DESSERTE	52
X.4	PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	52
X.5	SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	53
XI.	THOUARCE, ZA DU LEARD	54
XI.1	CONTEXTE.....	54
XI.2	VOCATION ET PROGRAMMATION.....	56
XI.3	ACCES ET DESSERTE	56
XI.4	PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	56
XI.5	SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	57

I. INTRODUCTION

I.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU « comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

I.2 CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent document identifie 9 secteurs stratégiques à l'échelle de la commune de Bellevigne-en-Layon (7 avec une vocation résidentielle pure ou mixte ; 2 concernant l'extension de zones d'activités).

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la présente pièce « 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU. Les schémas d'OAP sont susceptibles d'être superposables avec certaines prescriptions graphiques du plan de zonage.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un contexte écrit qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site ;
- Des principes d'aménagement écrits spécifiques à chaque site, relatifs à la vocation/programmation, aux accès/desserte et au paysage/gestion environnementale ;
- Un schéma qui représente graphiquement les principes d'aménagement à respecter.

La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

I.3 RAPPORT DE COMPATIBILITE

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter à la fois :

- le règlement écrit (destination des constructions ; caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ; équipements et réseaux ;...) et le plan de zonage, qui s'appliquent dans un rapport de conformité.
- Ainsi que les principes spécifiques écrits et graphiques de l'OAP.

Les OAP concernent à la fois les projets soumis à autorisations d'urbanisme et l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols. Elles s'appliquent dans un rapport de « compatibilité » et non de conformité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de la compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.

I.4 ELEMENTS DE LEGENDE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS AUX OAP

I.4.1 Eléments de contexte

	ELEMENTS DE CONTEXTE Périmètre OAP	Des éléments de contexte, en lien avec les OAP, sont repérés graphiquement.
	Commerces	
	Equipements	
	Espaces récréatifs	
	Voie principale	
	Voie secondaire	
	Liaison douce existante	
	Poches de stationnement	
	Eléments patrimoniaux	
	Arbres remarquables	

I.4.2 Vocation et programmation

	VOCATION & PROGRAMMATION Principe d'îlot et numéro	Proposer un habitat diversifié, adapté aux besoins des ménages est un objectif fort traduit dans les OAP. Cette attention est corrélée à la nécessité de mieux consommer les espaces fonciers mobilisables dans les centres-bourgs en continuité immédiate.
	Front bâti à créer	
	Recul du front bâti	
	Bâti à réhabiliter	

Objectifs de logements

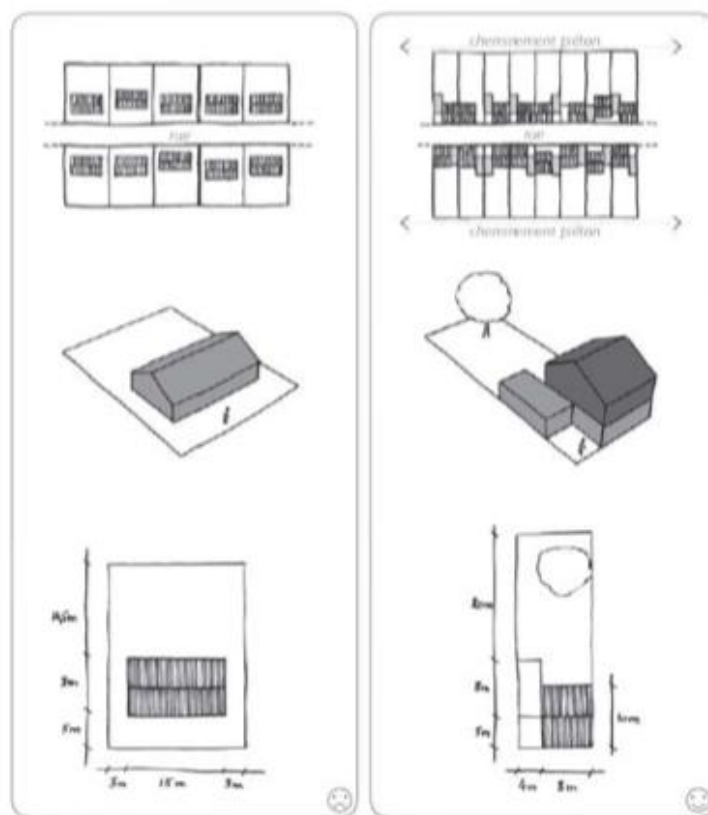
Chaque OAP fixe un objectif de logements sous la forme d'un nombre de logements minimum (exception faite de l'OAP centre-ville de Thouarcé qui prévoit une densité de logements à l'hectare).

Les objectifs de logements se traduisent dans un rapport de comptabilité, à quelques unités près (en plus ou en moins), de façon à respecter la densité urbaine brute attendue.

Pour tenir ces objectifs de logements, il est souhaité une diversité de logements et de formes dans les futures opérations, afin que chaque ménage dispose d'une offre susceptible de répondre à ses attentes.

Dans cet esprit, le PLU encourage des formes urbaines plus économes en espace et qualitatives, en considérant la trame parcellaire initiale et les formes bâties environnantes. Cela doit garantir des lieux de vie plus hétérogènes, adaptés aux sites et favorisant l'intimité (cf. exemple ci-contre).

Au-delà, c'est la qualité des futurs quartiers qui est recherchée, en termes de mobilités, d'insertion paysagère et de traitement écologique et environnemental.



Parcelle > 600 m² :

- vis-à-vis de tous les côtés
- importants linéaires de clôtures
- jardins morcelés difficilement aménageables
- plantation d'arbres difficile

Parcelle < 400 m² :

- vis-à-vis limités
- linéaires de clôtures réduits
- jardins d'un seul tenant
- possibilité de plantation d'arbres sans créer d'ombres portées

Numérotation d'îlots

Les numéros dans les OAP servent au repérage des différents îlots et de caractéristiques et principes d'urbanisation différents (quand cela est nécessaire).

Il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des îlots. Une même OAP peut proposer une ou plusieurs opérations, les îlots sont en effet indépendants dans leur opérationnalité. C'est grâce à la numérotation qui les identifie que l'OAP amène toutes les précisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Front bâti à créer / recul du front bâti

Il s'agit notamment lors de la présence d'un front bâti à l'alignement ou en retrait d'une voirie structurante en milieu urbain de le respecter ce front. Un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.

Types de logements

Plusieurs types de logements sont encouragés dans les OAP, selon les sites, dont les définitions sont rappelées ci-dessous : individuel, groupé, intermédiaire et collectif.

HABITAT INDIVIDUEL :

L'habitat individuel correspond aux constructions individuelles librement implantées sur leur parcelle. Il ne comporte pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

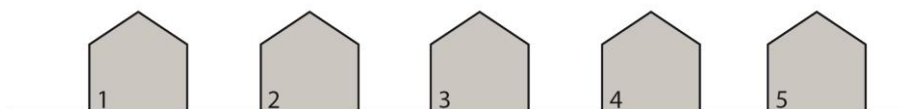


Schéma illustratif de logement individuel

HABITAT GROUPE :

L'habitat groupé regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bandes, linéaires ou mitoyennes, alignées le long de l'espace public. Suivant les époques ou les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives reproduisant le même modèle de base.

Ce type d'habitat dispose d'un accès individualisé et il est traversant, en offrant un côté public, une façade sur rue et à l'arrière et un espace extérieur privé : un rez-de-jardin, une cour, un patio...



Schéma illustratif de logement groupé

HABITAT INTERMEDIAIRE

L'habitat intermédiaire correspond à des ensembles d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacune d'une entrée individuelle accessible directement depuis l'espace extérieur. Les appartements peuvent être sur un niveau ou en duplex.

Les logements peuvent bénéficier d'un espace extérieur privatif, une terrasse et parfois un jardin.



Schéma illustratif de logement intermédiaire

HABITAT COLLECTIF :

L'habitat collectif regroupe les immeubles collectifs mitoyens et linéaires alignés le long de l'espace public et généralement constitués sous la forme d'îlot fermé.

Les halls et les accès au logement sont collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux. La notion de copropriété est fortement présente. L'exemple retenu est constitué d'un îlot ouvert et de hauteur supérieure à R+1.

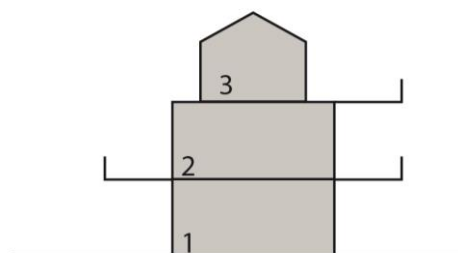


Schéma illustratif de logement collectif

I.4.3 Accès & desserte



La volonté est d'aménager les opérations de densification et les nouveaux quartiers, de manière perméable avec le tissu urbain (éviter leur isolement propre à l'urbanisation en « grappes »). Leur usage partagé entre automobilistes, cyclistes, piétons, résidents sera recherché et répondra au besoin de régulation des conditions de circulation et de stationnement.

Principes de desserte à créer

Les principes d'accès automobile à créer définissent les conditions d'accessibilité au site depuis les voies publiques ainsi que les besoins de connexion entre deux espaces. La définition précise des emprises de ces voies sera définie lors des études opérationnelles. Elles pourront intégrer des aménagements de liaisons douces.

Les voiries seront hiérarchisées, en limitant leur largeur, pour revenir à la notion de rues facilitant les parcours, la rencontre et la vie sociale.

L'aménagement des voiries sous la forme de voies partagées sera privilégié, en favorisant la mixité des usages sur l'espace public (sans distinction par un marquage au sol). Ce dispositif met en avant des zones de circulation particulière, notamment les zones 30 ou les zones de rencontre (20 km/h), afin de mieux respecter les usagers vulnérables.

Principes d'offre de stationnement à créer

Dans certaines OAP, des stationnements collectifs en entrée d'opération sont privilégiés, compte tenu des caractéristiques du site ou des conditions de circulation déjà présentes.

Plus généralement, les espaces de stationnement à créer sont à dimensionner en recherchant les potentiels de mutualisation au sein de l'opération, voire de compenser des besoins identifiés à proximité. Il s'agit d'un principe de localisation qui sera précisé lors des études opérationnelles.

Placettes/courées à créer

Ces espaces, loin d'être de classiques places de retournement, doivent être traités de manière qualitative. Fréquemment dans les OAP, le bâti doit se structurer autour de cet espace ou placette, dans l'esprit des fermes avec courée.

I.4.4 Environnement, paysage, patrimoine



ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

Arbre de haute tige à préserver ou planter

Haie multistrates à préserver ou créer

Ouvertures visuelles à préserver/intégrer

Elément bâti/mur en pierre à conserver

Gestion des eaux pluviales

Zone humide à intégrer au projet

La commune affirme au travers de son PADD sa volonté forte de prise en compte :

- d'intégration paysagère à forte dominante viticole,
- des enjeux écologiques et environnementaux de la commune (effets de chaleur, gestion des eaux pluviales,...).

Cette volonté est corrélée à l'objectif de limitation de la consommation d'espace qui ne doit pas « sacrifier » les sensibilités et particularités agricoles, naturelles et paysagères de la commune.

Arbres de haute tige / haies multistrates / traitement des limites parcellaires

La présence du végétal (boisements, bosquets, haies, arbres isolés, clôtures végétales) est renforcée dans les opérations, par la préservation de l'existant ou de plantations.

Ouvertures visuelles

Compte tenu de la forte identité patrimoniale et paysagère de la commune et d'une topographie marquée, des principes d'intégration paysagère sont localisés et/ou précisés dans les OAP, en matière d'ouvertures visuelles.

Celles-ci sont préserver et/ou intégrées, générant des implantations/aménagements spécifiques pour ne pas compromettre les points de vue paysagers d'intérêt.

Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

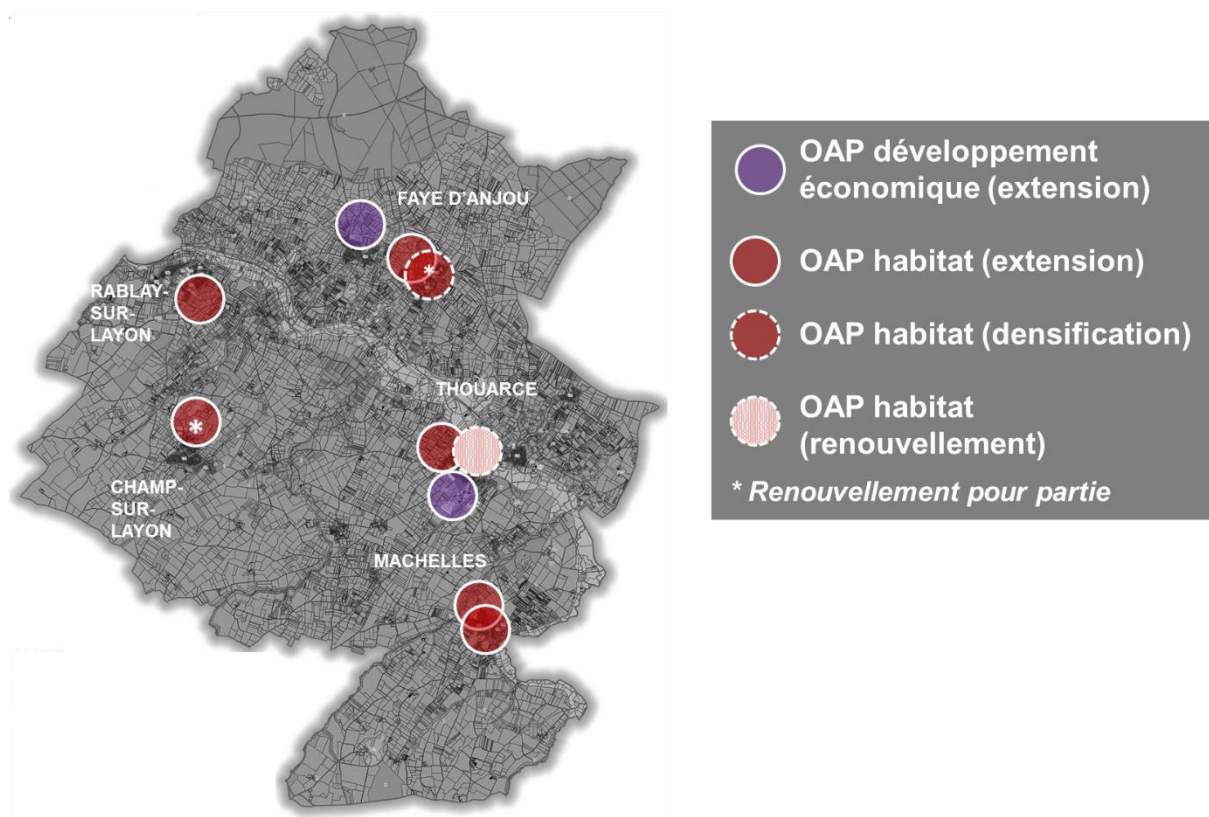
- une gestion des eaux pluviales de toiture à la parcelle,
- complétée par des aménagements de type noues, fossés, bassins de rétention paysagers et puits d'infiltration,
- la recherche de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Zone humide à intégrer au projet

Le projet veillera à prendre en compte les zones humides inventoriées en respectant le principe éviter/réduire/compenser.

I.5 RECAPITULATIF DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

LOCALISATION DES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune déléguée Site d'OAP	Superficie du site (extension)	Superficie du site (renouvellement/ densification)	Objectif de logements	Dont objectif de locatifs sociaux
CHAMP-SUR-LAYON Site ex-SCPA	1,8 ha	0,4 ha	35	4
MACHELLES Arche St-Jean Cœur de bourg	1,9 ha	2,5 ha	28 32	4
FAYE D'ANJOU La Brunetière Rue des Combattants	2,2 ha	0,6ha	32 11	4 -
RABLAY-SUR-LAYON Sablonnettes	0,8 ha		14	2
THOUARCE Clos de Fontaine Centre-ville	2,4 ha	1 ha	43 -	10 -
TOTAL	9,1 ha	4,5 ha	195 logements	24 locatifs sociaux

I.6 ECHEANCIER D'URBANISATION

Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents sites identifiés dans le PLU comme devant faire l'objet d'orientations d'aménagement particulières.

Le tableau ci-dessous et ci-contre recense les différents sites faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci sont classées selon l'échéance de temps prévue pour le lancement d'opérations d'aménagement. L'objectif de l'échéancier est de maîtriser le rythme d'urbanisation des sites en question.

Clés de lecture :

- Court terme : 2021 – 2024
- Moyen terme : 2024 - 2028
- Long terme : 2028-2035

<i>Commune déléguée</i>	<i>Court terme</i>	<i>Moyen terme</i>	<i>Long terme</i>
Champ-sur-Layon	Site ex-SCPA	Site ex-SCPA	
Faye d'Anjou	La Brunetière ZA La Minée	Rue des Combattants	
Mâchelles	Arche St-Jean	Arche St-Jean	Cœur de bourg
Rablay-sur-Layon	Sablonnettes		
Thouarcé	3e tranche des Cailleteries ZA du Léard	Clos de Fontaine	Centre-ville

II. CHAMP-SUR-LAYON, SITE EX-SCPA

II.1 CONTEXTE

Ce site d'une superficie de 2,27 (dont 1,8 ha en terrain nu et 0,37 ha en zone déjà urbanisée) se localise en continuité du bourg, en extension Nord. Il comporte un ancien site de stockage et de vente de produits agricoles, un bâtiment d'habitations, un local d'accueil et des hangars.

Le site présente les caractéristiques suivantes :

- *La présence de vignes classées en AOC « Anjou » (emprise d'1,5 ha environ) ;*
- *La présence d'une zone humide d'environ 630 m² sur la partie Nord-Ouest du site, entre les vignes et une culture qui présente un sol hydromorphe ;*
- *Une entrée de bourg patrimoniale, avec une route bordée de murs en pierre et d'exploitations viticoles qualitatives d'un point de vue architectural, la présence d'une croix en pierre de mission.*



1. Entrée de bourg Nord



2. Croix



3. Demeure en vis-à-vis avec mur en pierre et caves



4. Vue sur les vignes et les coteaux



6. Accès depuis cimetière



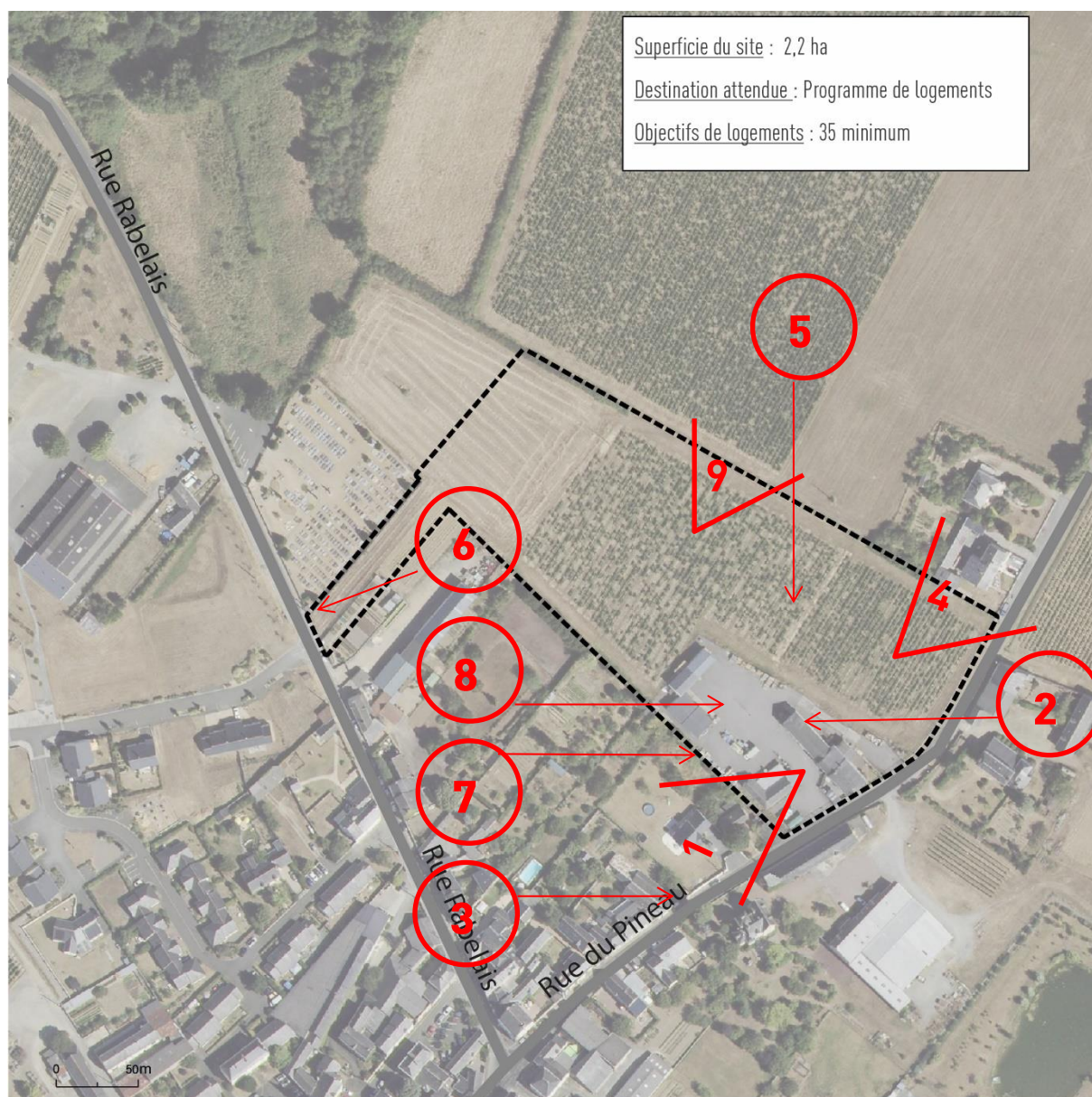
5. Parcelle plantée en vignes et bosquets en bordure



7. Bâti existant



8. Bâtiment avec habitation



II.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases en veillant à conserver la cohérence d'ensemble et à ne pas enclaver les terrains restant à aménager.

Densité de logements

Un objectif de 35 logements minimum est recherché (sur la base d'une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare), dont 4 logements sociaux au minimum.

Pour y répondre, le programme proposera une mixité de formes et de types de logements, en réinterprétant l'organisation urbaine des fermes traditionnelles (cours et annexes).

Objectif par îlot

- **Ilot 1 (renouvellement urbain)** : objectif de 8 logements minimum ;
- **Ilot 2** :
 - o objectif de 21 logements minimum ;
 - o implantation du bâti permise au-delà des 6 m de recul par rapport à la voie (pour dégager les jardins au Sud des parcelles les plus au Nord du site), sous condition d'implantation d'annexes sur la rue (ambiance résidentielle).
- **Ilot 3** : objectif de 6 logements minimum.

Phasage

- Phase 1 : Ilots 1 et/ou 2
- Phase 2 : îlot 3 (urbanisable à l'achèvement d'au moins 75 % des constructions prévues dans les îlots 1 et 2)

II.3 ACCES ET DESSERTE

Desserte interne

L'opération sera desservie par une voie interne permettant un bouclage entre les rues du Pineau et Rabelais.

Toutefois, l'ambition de la commune est de contenir les conditions de circulation entre ces deux axes à l'échelle du bourg. Aussi, une réflexion devra être menée sur les sens de circulation.

La voie à créer depuis la rue Rabelais peut être traitée en liaison douce dans un premier temps.

Accès

Ilots 1 et 2 : la voie d'accès existante sera mutualisée pour l'accès aux logements (cour commune), et pourra se connecter à la voie de desserte de l'îlot 2 (par exemple par une cour commune ou liaison douce).

Espaces publics et stationnement

Le cœur de l'opération sera ponctué de placettes pour desservir les parcelles et gérer le stationnement.

II.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Mise en valeur de l'entrée depuis la rue du Pineau

La clôture du site donnant sur la rue du Pineau sera traitée de manière qualitative par exemple par la création d'un muret en pierre pour faire le « pendant » avec le muret et annexes viticoles en vis-en-vis de la rue.

Dans la mesure du possible, la croix de mission sera préservée.

Traitement paysager et du confort thermique de la frange Nord du site

Les constructions en lisière des vignes seront plantées d'arbres de haute tige, complétés éventuellement d'une frange multi-strates. L'objectif est de lutter efficacement contre les effets de chaleur et de prévoir un espace vis-à-vis des espaces viticoles (en application de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire).

Seul un espace en frange Nord sera dégagé pour ouvrir le champ visuel sur le coteau viticole. Qu'il s'agisse d'un espace collectif ou de parcelles privatives, seule une végétalisation basse est admise (type engazonnement, potagers, sans implantation d'annexes).

Gestion des limites séparatives avec les constructions existantes

Enfin, les limites séparatives avec les constructions déjà existantes seront traitées par la plantation de haies ou de bosquets ou clôtures végétales. Les jardins sur la partie Sud du site seront préférentiellement dégagés au Sud, pour gérer l'intimité avec les parcelles limitrophes.

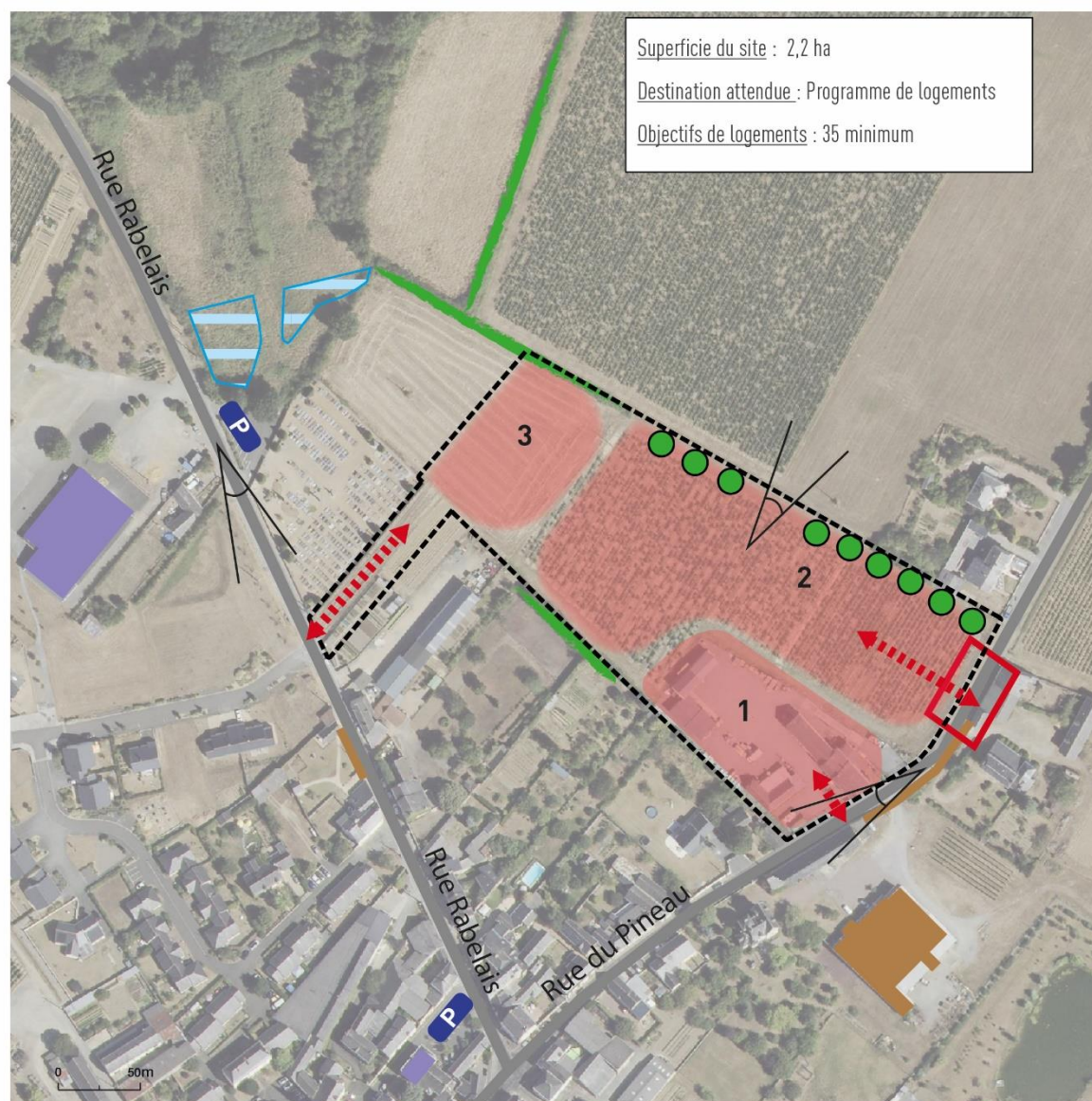
Préservation de la zone humide

La zone humide identifiée en cœur d'opération non conservée, fait l'objet d'une compensation.

II.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP - Site ex-SCPA (Champ-sur-Layon)



ELEMENTS DE CONTEXTE	VOCATION & PROGRAMMATION	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP	Principe d'îlot et numéro	Arbre de haute tige à préserver ou planter
Commerces	Front bâti à créer	Haie multistrates à préserver ou créer
Equipements	Recul du front bâti	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
Espaces récréatifs	Bâti à réhabiliter	Élément bâti/mur en pierre à conserver
Voie principale	ACCES & DESSERTE	Gestion des eaux pluviales
Voie secondaire	Principe d'accès/desserte à créer	Zone humide à intégrer au projet
Liaison douce existante	Accès réservé	
Poches de stationnement	Carrefour à sécuriser	
Éléments patrimoniaux	Espace public à requalifier	
Arbres remarquables	Principe de liaison douce à créer	
	Principe d'accès piéton individualisé	
	Principe d'offre de stationnement à créer	
	Placette/courée à créer	

© aura - Avril 2021

III. FAYE D'ANJOU, LA BRUNETIERE

III.1 CONTEXTE

Le site d'une superficie de 2,2 ha environ se localise en continuité du bourg, en extension Nord. Il présente les caractéristiques suivantes :

- *Un contexte paysager très qualitatif, en surplomb au-dessus du bourg, avec une transition réussie entre des quartiers pavillonnaires et le coteau viticole ;*
- *La présence d'un classement en AOC « Coteaux du Layon » (1,5 ha), même si les vignes ont été arrachées ;*
- *La présence d'une zone humide, localisée au niveau du petit boisement au Sud du site (850 m²) avec un sol hydromorphe.*
- *Un site en déclivité Nord-Ouest (pointe haut)-Sud/Sud-Est, avec présence d'un bassin de rétention au niveau de la maison de retraite au Sud du site ;*
- *Une desserte possible depuis deux axes : rue de l'Europe au Sud et rue du 8 mai 1945 à l'Est, ainsi qu'un chemin pédestre « des Prés » d'Est en Ouest.*
- *La présence d'un bassin de rétention au Sud du périmètre d'OAP (hors OAP), pré-dimensionné pour accueillir les eaux pluviales de l'opération.*



1. Vue depuis la rue du 8 mai 1945



2. Vue depuis le chemin des Prés du lotissement Joachim du Bellay depuis le chemin des Prés



2. Vue de la lisière bâtie Ouest (rue de l'Europe) et le moulin de la Pinsonnerie depuis le chemin des Prés



4. Présence de la zone humide partie Sud



5. Présence de la zone humide partie Nord



6. Vue sur le terrain de foot et la maison de retraite



7. Vues sur le fossé bordant la maison de retraite



III.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases en veillant à conserver la cohérence d'ensemble et à ne pas enclaver les terrains restant à aménager.

Les principes de programmation sont les suivants :

- Un objectif de 32 logements minimum est recherché (sur la base d'une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare), dont 4 logements sociaux au minimum.
- L'implantation du bâti permise au-delà des 6 m de recul par rapport à la voie (pour dégager les jardins au Sud des parcelles les plus au Nord du site), sous condition d'implantation d'annexes sur la rue (ambiance résidentielle).

III.3 ACCES ET DESSERTE

Accès

L'opération sera desservie de la façon suivante :

- Ilot 1 : depuis la rue de l'Europe via la rue des Monts,
- Ilot 2 : depuis la rue du 8 mai 1945, avec un aménagement sécuritaire au débouché.

Desserte interne

L'ambition de la commune est de contenir les conditions de circulation entre les deux axes de la rue du 8 mai 1945 (direction Vauchrézien) et la rue des Monts. Aussi, il n'y aura pas de connexion viaire entre les accès Sud et Nord du site.

Si besoin, la voie interne pourra être aménagée pour que seuls les véhicules de services (défense incendie, collecte des ordures ménagères ...) puissent traverser l'opération.

Espaces publics et stationnement

La voie de desserte interne sera être aménagée en voie partagée et ponctuée de placettes, permettant la desserte des logements et la création de places de stationnement.

L'ilot 1 pourra accueillir des solutions de mutualisation du stationnement (poche de stationnement collectif, garages groupés dissociés des parcelles,...).

Liaisons douces

Enfin, le chemin des Vignes sera valorisé, avec une connexion piétonne Nord-Sud à créer permettant de rejoindre les équipements sportifs et la mairie.

III.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

L'inscription du site dans le coteau viticole et constituant la future frange urbaine nécessite une intégration paysagère soignée. Il s'agit également de densifier le site tout en conservant la trame verte (haies, bosquets).

Renforcement de la trame verte interne

Les haies existantes bordant le site seront préservées.

Les limites séparatives, tant avec les constructions existantes, que dans le site, seront traitées par la plantation de haies ou de bosquets ou clôtures végétales. Il s'agit de gérer l'intimité de chaque construction et renforcer les trames vertes linéaires.

Traitement paysager et urbain des espaces publics

Ilot 1 : l'aménagement sera ponctué de courées permettant à la fois de structurer dans la pente les constructions autour des placettes ; et de gérer les stationnements préférentiellement de manière collective.

Ilot 2 : l'attention sera portée de l'aménagement qualitatif d'un espace public, pouvant éventuellement accueillir des stationnements de manière perméable.

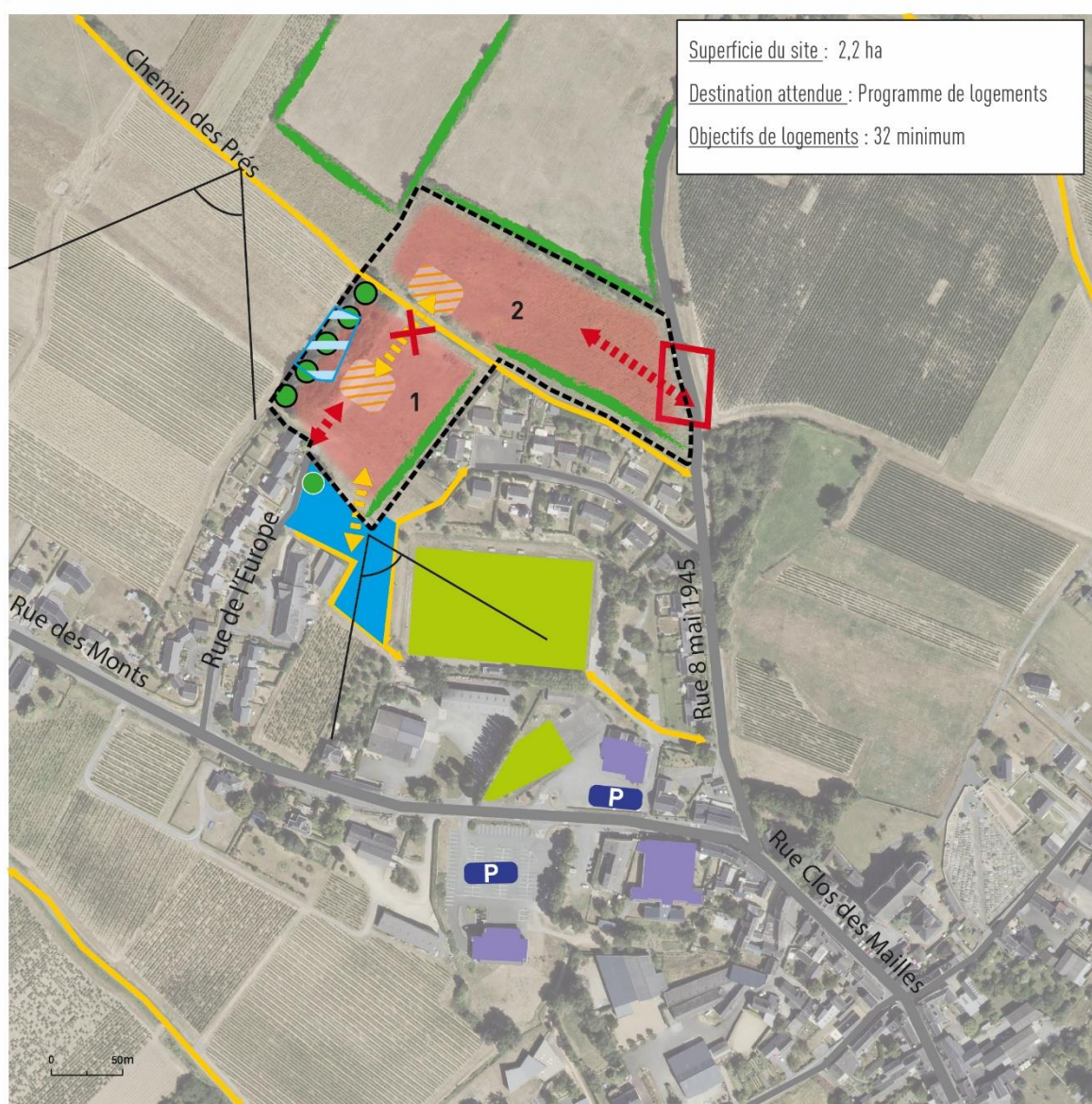
Gestion des eaux pluviales

Outre les principes généraux de gestion des eaux pluviales, des bassins de rétention à positionner aux points bas du site.

III.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP - La Brunetière (Faye d'Anjou)



ELEMENTS DE CONTEXTE	VOCATION & PROGRAMMATION	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP	Principe d'îlot et numéro	Arbre de haute tige à préserver ou planter
Commerces	Front bâti à créer	Haie multistrates à préserver ou créer
Equipements	Recul du front bâti	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
Espaces récréatifs	Bâti à réhabiliter	Elément bâti/mur en pierre à conserver
Voie principale	ACCES & DESSERTE	Gestion des eaux pluviales
Voie secondaire	Principe d'accès/desserte à créer	Zone humide à intégrer au projet
Liaison douce existante	Accès réservé	
Poches de stationnement	Carrefour à sécuriser	
Eléments patrimoniaux	Espace public à requalifier	
Arbres remarquables	Principe de liaison douce à créer	
	Principe d'accès piéton individualisé	
	Principe d'offre de stationnement à créer	
	Placette/courée à créer	

© aura - Avril 2021

IV. FAYE D'ANJOU, RUE DES COMBATTANTS

IV.1 CONTEXTE

Le site d'une superficie de 6870 m² se localise en cœur de bourg à proximité de l'axe commerçant et de l'église. Il présente les caractéristiques suivantes :

- Un site très confidentiel en cœur d'îlot, clos d'un mur en pierre à l'Est et marqué à l'Ouest par la présence d'une ancienne stabulation (rue de l'Abbaye) ;
- Un site en déclivité Est (point haut)-Ouest, avec la rue des Combattants en surplomb par rapport au site et la rue de l'Abbaye (à l'Ouest) en contrebas par rapport au site ;
- Une desserte possible depuis deux axes : rue des Combattants et rue de l'Abbaye (plus étroite).



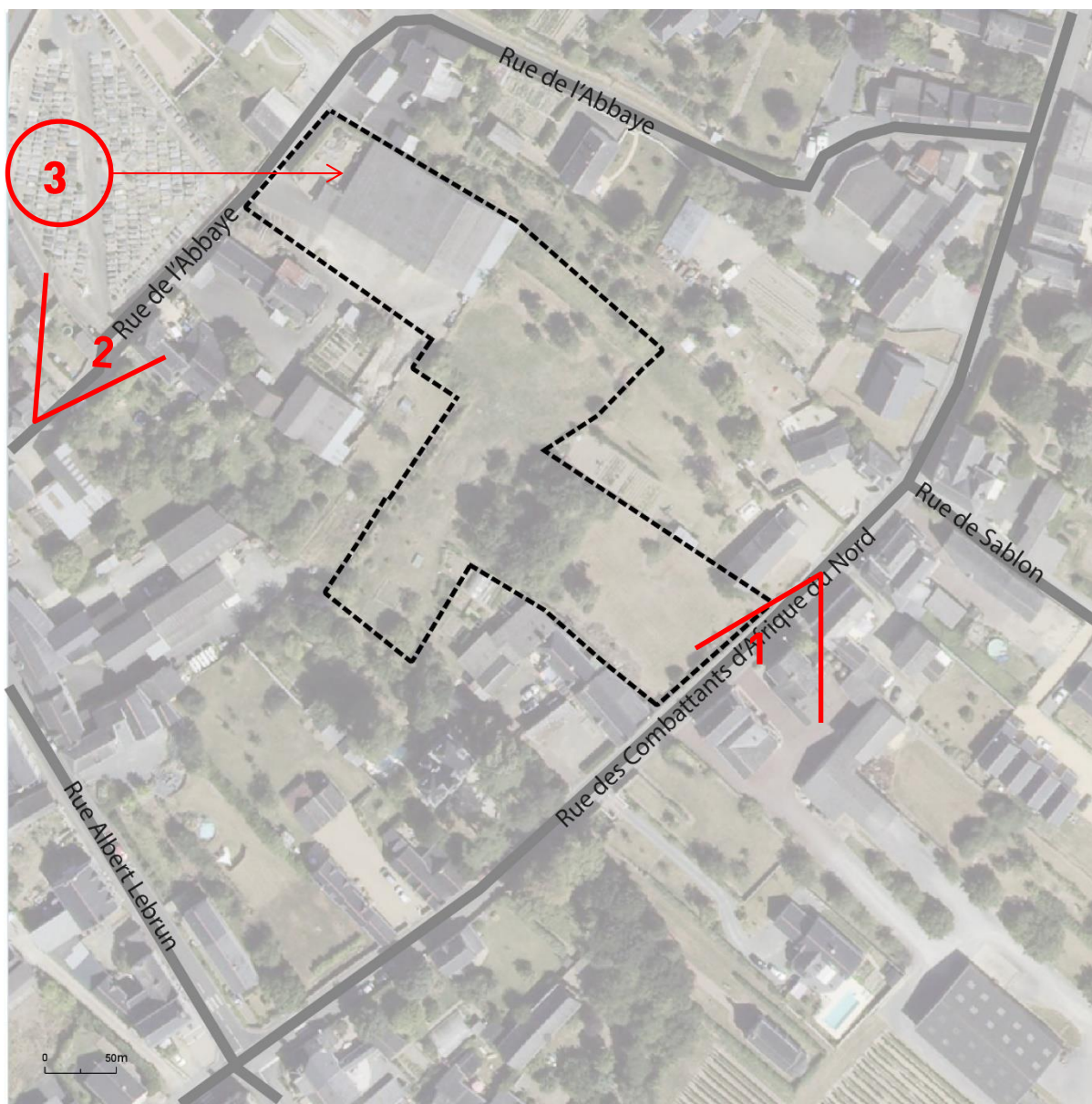
1. Vue depuis la rue des combattants d'Afrique du Nord



2. Vue depuis la rue de l'Abbaye



3. Ancienne stabulation, entrée depuis la rue de l'Abbaye



IV.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, en veillant à conserver la cohérence d'ensemble et à ne pas enclaver les terrains restant à aménager.

Un objectif de 11 logements minimum est recherché (sur la base d'une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare).

Objectif par îlot

- **Ilot 1** : objectif de 3 logements minimum ;
- **Ilot 2** : objectif de 5 logements minimum ;
- **Ilot 3** : objectif de 3 logements minimum.

IV.3 ACCES ET DESSERTE

Le site sera desservi depuis la rue des combattants d'Afrique du Nord et depuis la rue de l'Abbaye, avec :

- un bouclage viaire entre les deux rues ;
- un aménagement sécuritaire au débouché de la rue de l'Abbaye.

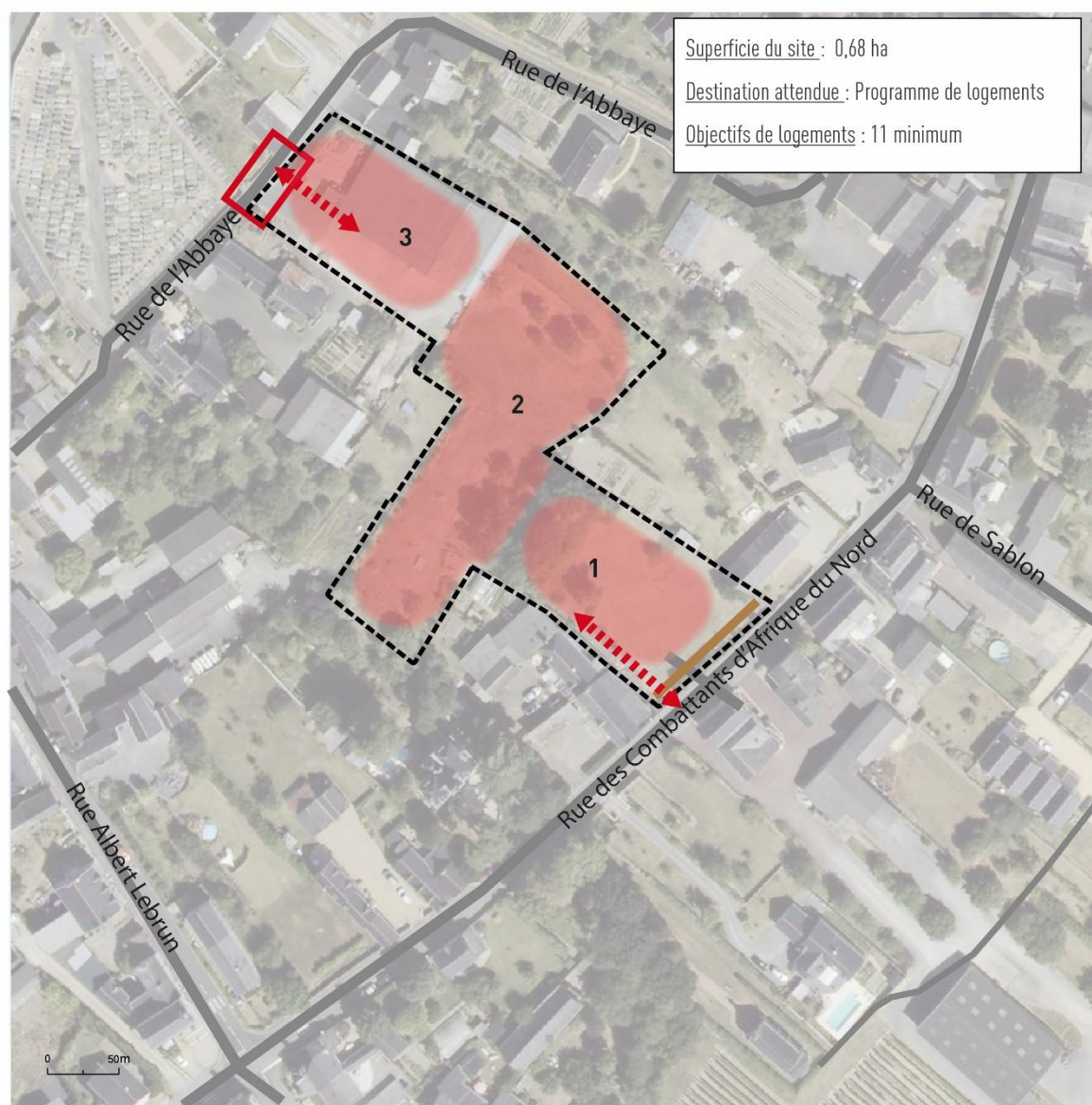
IV.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Le mur en pierre, marquant la limite de propriété au niveau de la rue des Combattants, sera conservé avec une percée unique.

IV.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP - Rue des Combattants (Faye d'Anjou)



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerces
- Equipements
- Espaces récréatifs
- Voie principale
- Voie secondaire
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Eléments patrimoniaux
- Arbres remarquables

VOCATION & PROGRAMMATION

- 1 Principe d'îlot et numéro
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Bâti à réhabiliter
- ACCES & DESSERTE**
- Principe d'accès/desserte à créer
- Accès réservé
- Carrefour à sécuriser
- Espace public à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès piéton individualisé
- Principe d'offre de stationnement à créer
- Placette/courée à créer

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver ou planter
- Haie multistrates à préserver ou créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Elément bâti/mur en pierre à conserver
- Gestion des eaux pluviales
- Zone humide à intégrer au projet

© aura - Avril 2021

V. FAYE D'ANJOU, ZA DE LA MINEE

V.1 CONTEXTE

Le site d'une superficie de 0,7 ha environ se localise en extension Est de zone artisanale de la Minée. Il présente les caractéristiques suivantes :

- *une desserte par une voie interne préexistante depuis la rue de la Forêt/St-Michel ;*
- *un tissu pavillonnaire au Sud du site, rue St-Michel ;*
- *la présence de vignes non classées en AOC (emprise de 4 0000 m² environ) ;*
- *une légère déclivité Nord (point haut)-Sud, avec un talus et du fossé en point bas, côté rue St-Michel.*



1. *Vue depuis la rue St-Michel, avec terrain en léger surplomb*



V.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3 à 4 lots urbanisables seront aménageables pour accueillir des entreprises à dominante artisanale, avec possibilité de fusionner ou de diviser ces lots en fonction de la taille et de la nature des activités à accueillir.

V.3 ACCES ET DESSERTE

La desserte sera gérée depuis la desserte interne existante.

Une placette de retournement sera aménagée pour assurer la desserte des îlots à urbaniser, le stationnement, la signalétique des activités et le retournement des véhicules.

Enfin, une réserve foncière au débouché de la placette de retournement garantira la poursuite d'extension à long terme de la zone artisanale (hors temporalité du PLU).

V.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

En façade sur la rue St-Michel, l'ambition est de garantir la continuité de traitement paysager, en vis-à-vis d'un quartier d'habitations et de bâtisses d'intérêt.

L'espace tampon paysager inconstructible existant au niveau de la ZA de la Minée sera étendu sur la partie basse du site (en extension) dans une bande de 20 mètres avec des aménagements divers :

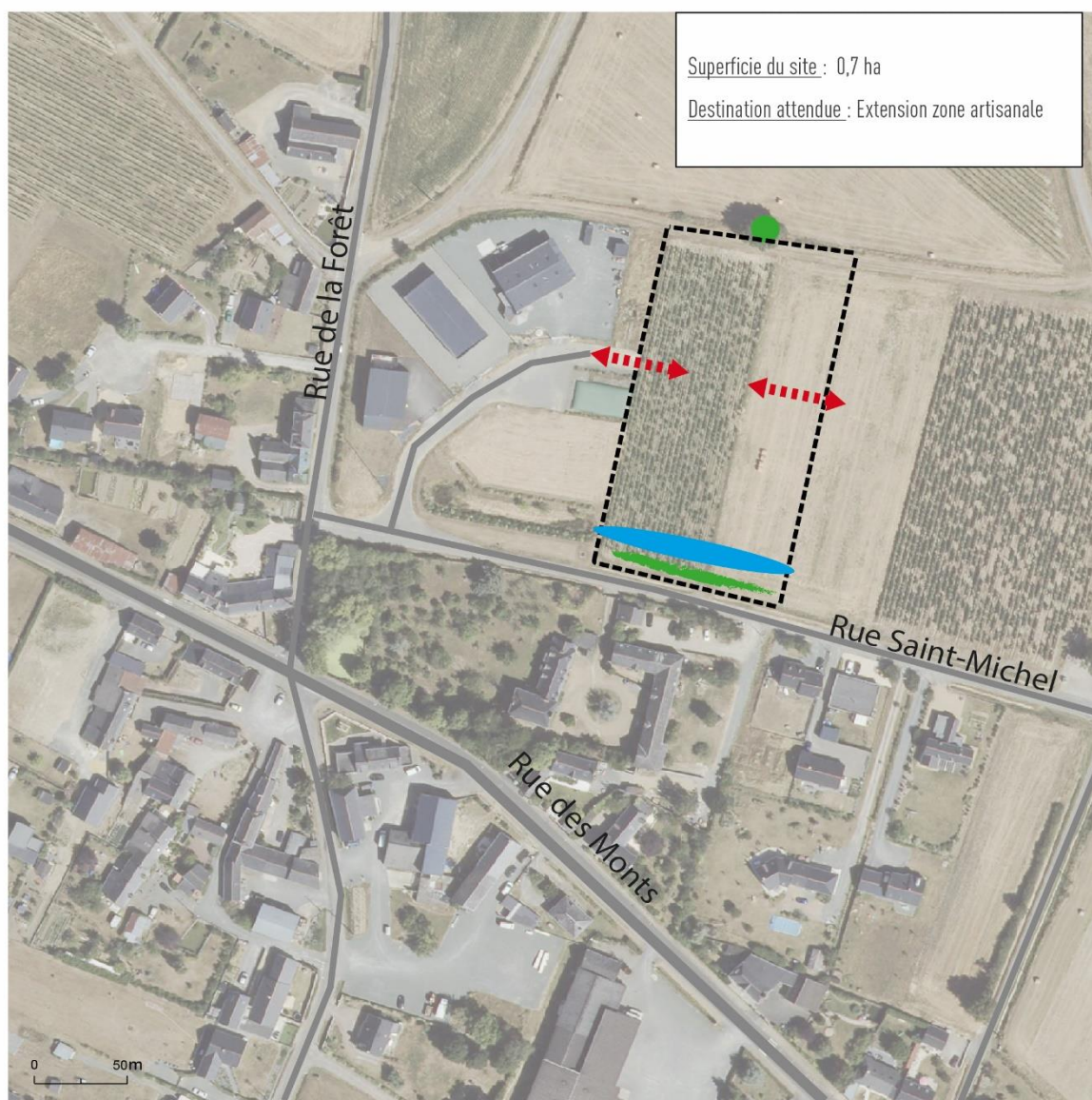
- Noue de récupération des eaux pluviales,
- Espace engazonné et arboré, avec plantation d'un masque végétal de haies et de bosquets.
- Stationnement perméable.

Un soin particulier sera porté au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public, en recherchant une unité d'ensemble à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).

V.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP ZA de la Minée (Faye d'Anjou)



Superficie du site : 0,7 ha

Destination attendue : Extension zone artisanale

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerces
- Equipements
- Espaces récréatifs
- Voie principale
- Voie secondaire
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Eléments patrimoniaux
- Arbres remarquables

VOCATION & PROGRAMMATION

- Principe d'îlot et numéro
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Bâti à réhabiliter
- Principe d'accès/desserte à créer
- Accès réservé
- Carrefour à sécuriser
- Espace public à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès piéton individualisé
- Principe d'offre de stationnement à créer
- Placette/courée à créer

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver ou planter
- Haie multistrates à préserver ou créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Elément bâti/mur en pierre à conserver
- Gestion des eaux pluviales
- Zone humide à intégrer au projet

© aura - Avril 2021

VI. MACHELLES, ARCHE SAINT-JEAN

VI.1 CONTEXTE

Le site d'une superficie de 1,9 ha environ se localise en continuité du bourg, en extension Ouest. Il présente les caractéristiques suivantes :

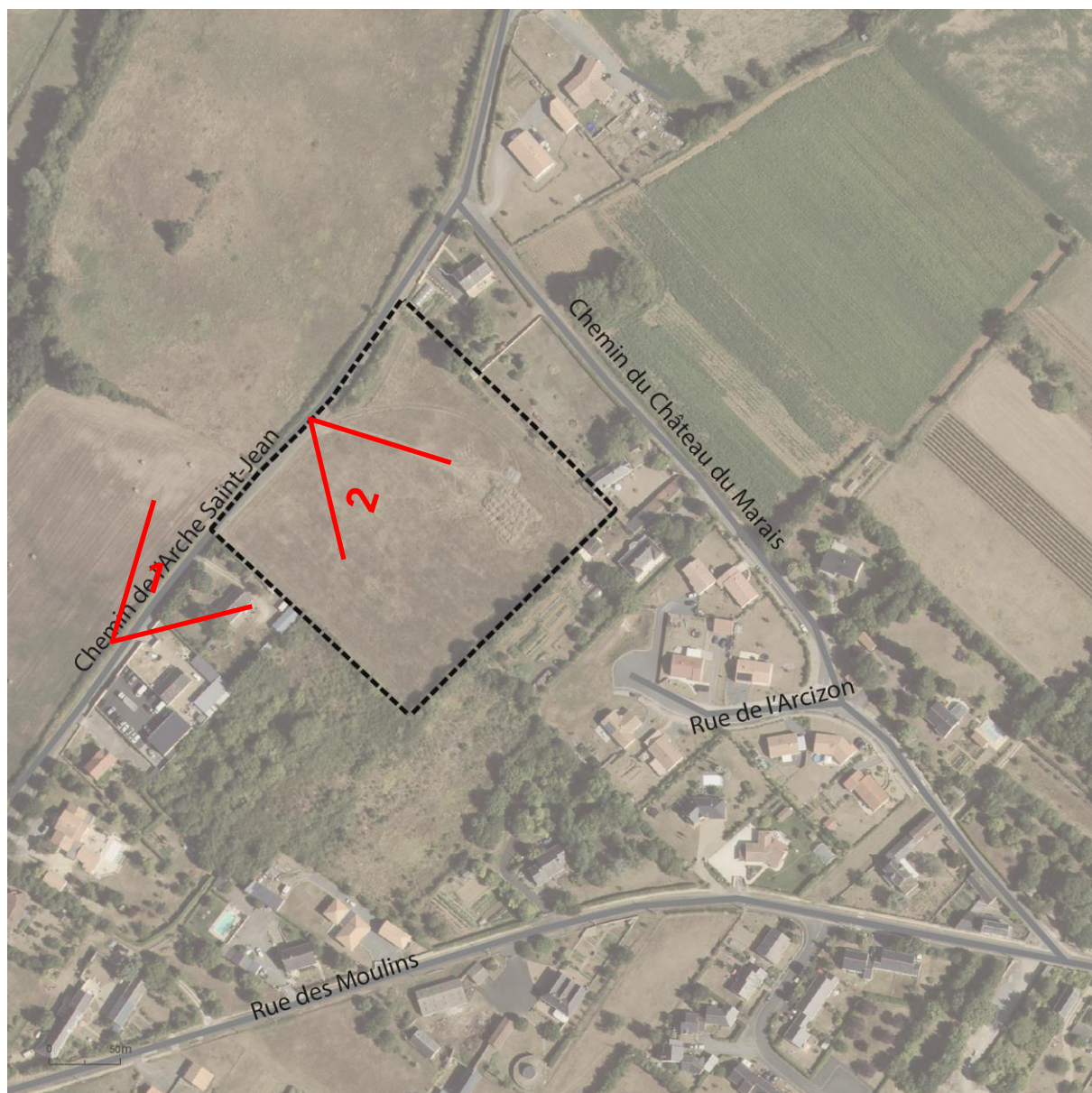
- *une desserte par des voies de faible gabarit, le chemin de l'Arche St-Jean et le chemin du Château du Marais ;*
- *un tissu pavillonnaire récent au nord (rue de l'Arcizon), un tissu diffus pour le reste ;*
- *une légère déclivité Est (point haut)-Nord-Ouest (point bas), en transition avec l'espace agro-naturel.*



1. Vue du chemin de l'Arche St-Jean



2. Vue depuis le chemin de l'Arche St-Jean



VI.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases en veillant à conserver la cohérence d'ensemble et à ne pas enclaver les terrains restant à aménager.

Les principes de programmation sont les suivants :

- Un objectif de 28 logements minimum est recherché (sur la base d'une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare), dont 4 logements sociaux au minimum.
- La recherche d'une mixité de formes et de types de logements, de types individuels, individuels groupés, voire intermédiaires ;
- L'implantation du bâti permise au-delà des 6 m de recul par rapport à la voie (pour dégager les jardins au Sud des parcelles les plus au Nord du site), sous condition d'implantation d'annexes sur la rue (ambiance résidentielle).

VI.3 ACCES ET DESSERTE

Elargissement du chemin de l'Arche St-Jean

L'opération sera desservie depuis le chemin de l'Arche St-Jean, qui fait l'objet d'un élargissement (emplacements réservés).

Desserte interne

La voie de desserte interne sera être aménagée en voie partagée et sera ponctuée de placettes, permettant la desserte des logements et la création de places de stationnement.

L'objectif est d'anticiper un bouclage viaire et/ou doux avec le débouche de la rue de l'Arcizon qui dessert un lotissement privé.

VI.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Gestion des limites séparatives avec les constructions existantes

Les limites séparatives, tant avec les constructions existantes, que dans le site, seront traitées par la plantation de haies ou de bosquets ou clôtures végétales. Il s'agit de gérer l'intimité de chaque construction et renforcer les trames vertes linéaires dans la partie Ouest du bourg.

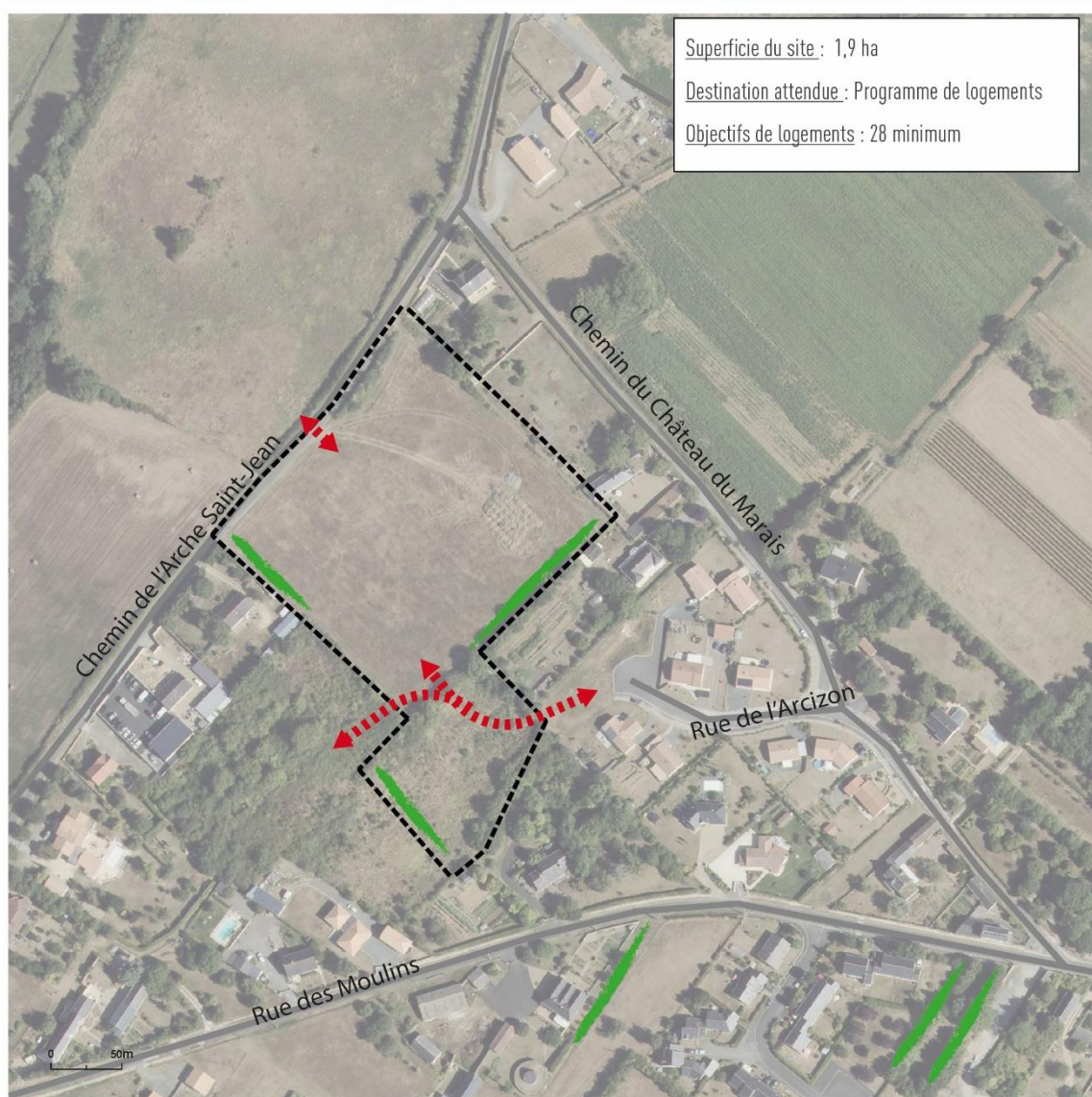
Gestion des eaux pluviales

Outre les principes généraux de gestion des eaux pluviales, un bassin de rétention à positionner préférentiellement sur la partie Nord-Ouest du site.

VI.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP Arche Saint-Jean (Mâchelles)



ELEMENTS DE CONTEXTE	VOCATION & PROGRAMMATION	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP	Principe d'îlot et numéro	Arbre de haute tige à préserver ou planter
Commerces	Front bâti à créer	Haie multistrates à préserver ou créer
Equipements	Recul du front bâti	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
Espaces récréatifs	Bâti à réhabiliter	Élément bâti/mur en pierre à conserver
Voie principale	ACCES & DESSERTE	Gestion des eaux pluviales
Voie secondaire	Principe d'accès/desserte à créer	Zone humide à intégrer au projet
Liaison douce existante	Accès réservé	
Poches de stationnement	Carrefour à sécuriser	
Éléments patrimoniaux	Espace public à requalifier	
Arbres remarquables	Principe de liaison douce à créer	
	Principe d'accès piéton individualisé	
	Principe d'offre de stationnement à créer	
	Placette/courée à créer	

© aura - Avril 2021

VII. MACHELLES, CŒUR DE BOURG

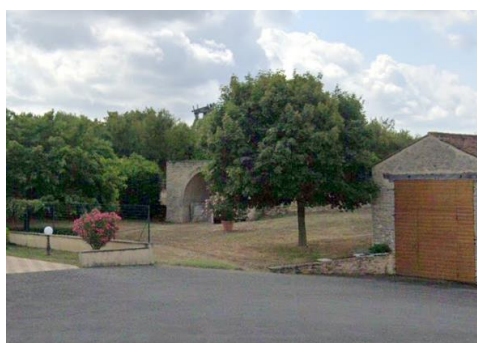
VII.1 CONTEXTE

Le site d'une superficie de 2,5 ha environ se localise en cœur de bourg. Il présente les caractéristiques suivantes :

- *des accès possibles, mais non organisés depuis les rues des Moulins au Nord et des Fours à chaux au Sud ;*
- *une armature végétale très présente (haies, fonds de jardins) orientée Nord-Sud ;*
- *un tissu pavillonnaire lâche, avec un parcellaire qui a tendance à se redécouper de manière peu ordonnée en second front ;*
- *Des éléments patrimoniaux et architecturaux qui ponctuent le site et ses abords : anciens moulins, anciens fours à chaux (caves), propices à un parcours touristique dans le bourg.*



1. Ancien moulin rue des Fours à chaux



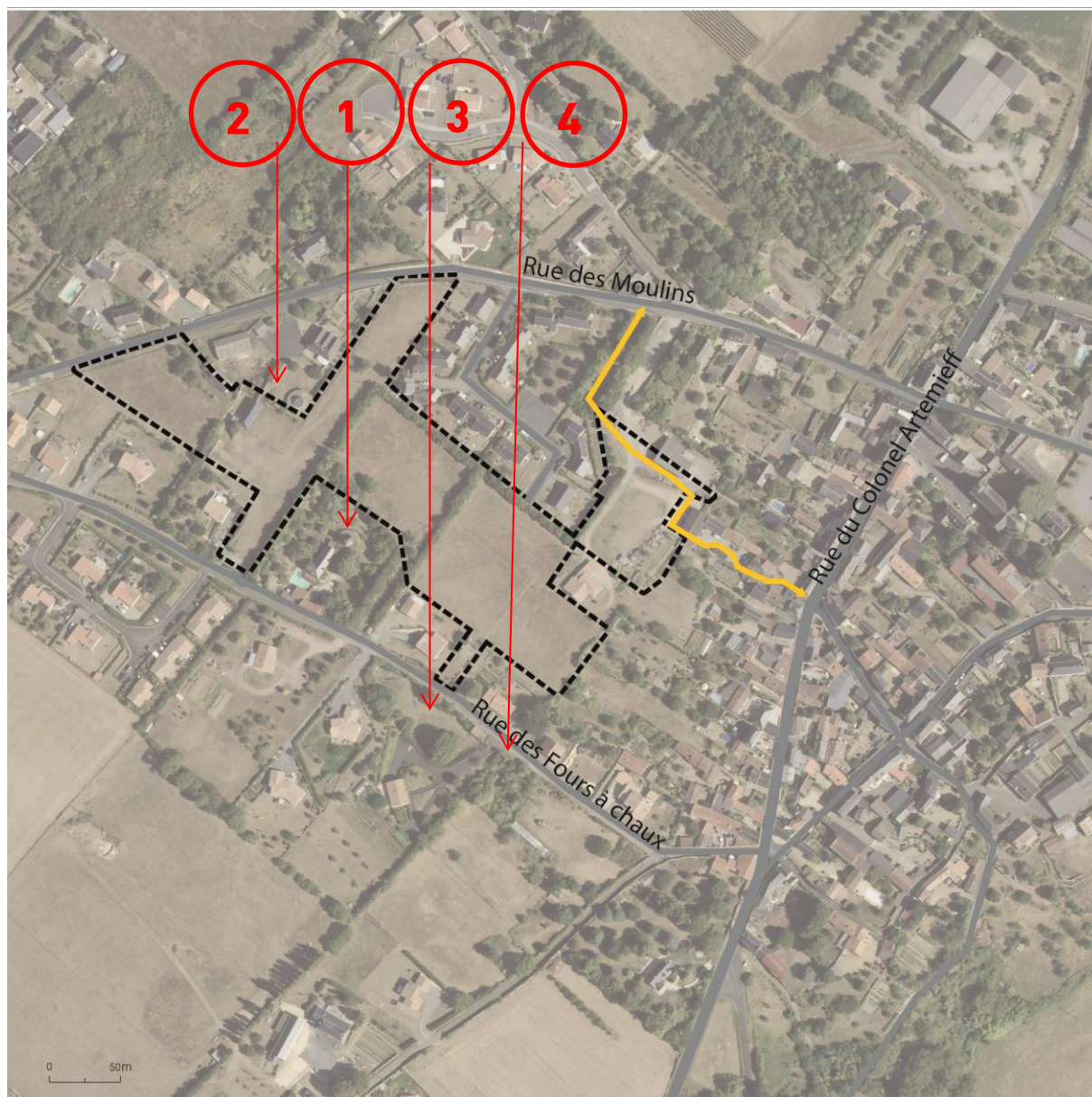
2. Ancien moulin rue des Moulins



3. Anciennes caves, rue des Fours à chaux



4. Panneau d'indication des anciens fours à chaux



VII.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, en veillant à conserver la cohérence d'ensemble et à ne pas enclaver les terrains restant à aménager.

Un objectif de 32 logements minimum est recherché (sur la base d'une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare), se déclinant par îlot de la façon suivante :

- Ilot 1 (environ 3 150 m²) : 4
- Ilot 2 (environ 6500 m²) : 6
- Ilot 3 (environ 5100 m²) : 8
- Ilot 4 (environ 7300 m²) : 10
- Ilot 5 (environ 3500 m²) : 4

- Ilot 1 : implantation du bâti permise au-delà des 6 m de recul par rapport à la voie (pour dégager les jardins au Sud des parcelles les plus au Nord du site), sous condition d'implantation d'annexes sur la rue (ambiance résidentielle).

VII.3 ACCES ET DESSERTE

Accès

- Ilot 1 : accès depuis la rue des Moulins,
- Ilot 2 : accès depuis la rue des Moulins et la rue des Fours à chaux, avec jonction piétonne entre les deux et avec l'ilot 3,
- Ilot 3 : desserte possible depuis la rue des Fours à Chaux, mais non imposée. Si cette desserte routière est créée, la jonction avec l'ilot 4 sera traitée en liaison douce. A défaut, il s'agira d'une voie de desserte interne des différentes constructions,
- Ilot 4 : un emplacement réservé est prévu depuis la rue de Fours à chaux. Cette voie d'accès sera connectée à la rue des Moulins, via la voie interne du lotissement des Buttes,
- Ilot 5 : accès depuis la voie interne d'accès au bâtiment technique communal depuis la rue des Moulins.

Desserte interne

Ilots 3 et 4 : voie partagée et ponctuée de placettes, permettant la desserte des logements et la création de places de stationnement.

Des connexions douces sont à prévoir entre les îlots 2, 3 et 4.

Ilot 5 : une connexion à la rue du Colonel Artemieff est à organiser.

VII.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Ilot 1 : jardins au Sud

Ilot 2 : plantation d'un alignement d'arbres pour valoriser le cheminement Nord Sud entre les deux rues et créer compléter le parcours touristiques dans le bourg (moulins, caves, fours à chaux).

Ilots 3 et 4 : cadre champêtre, clôtures végétales et ou de type ganivelle

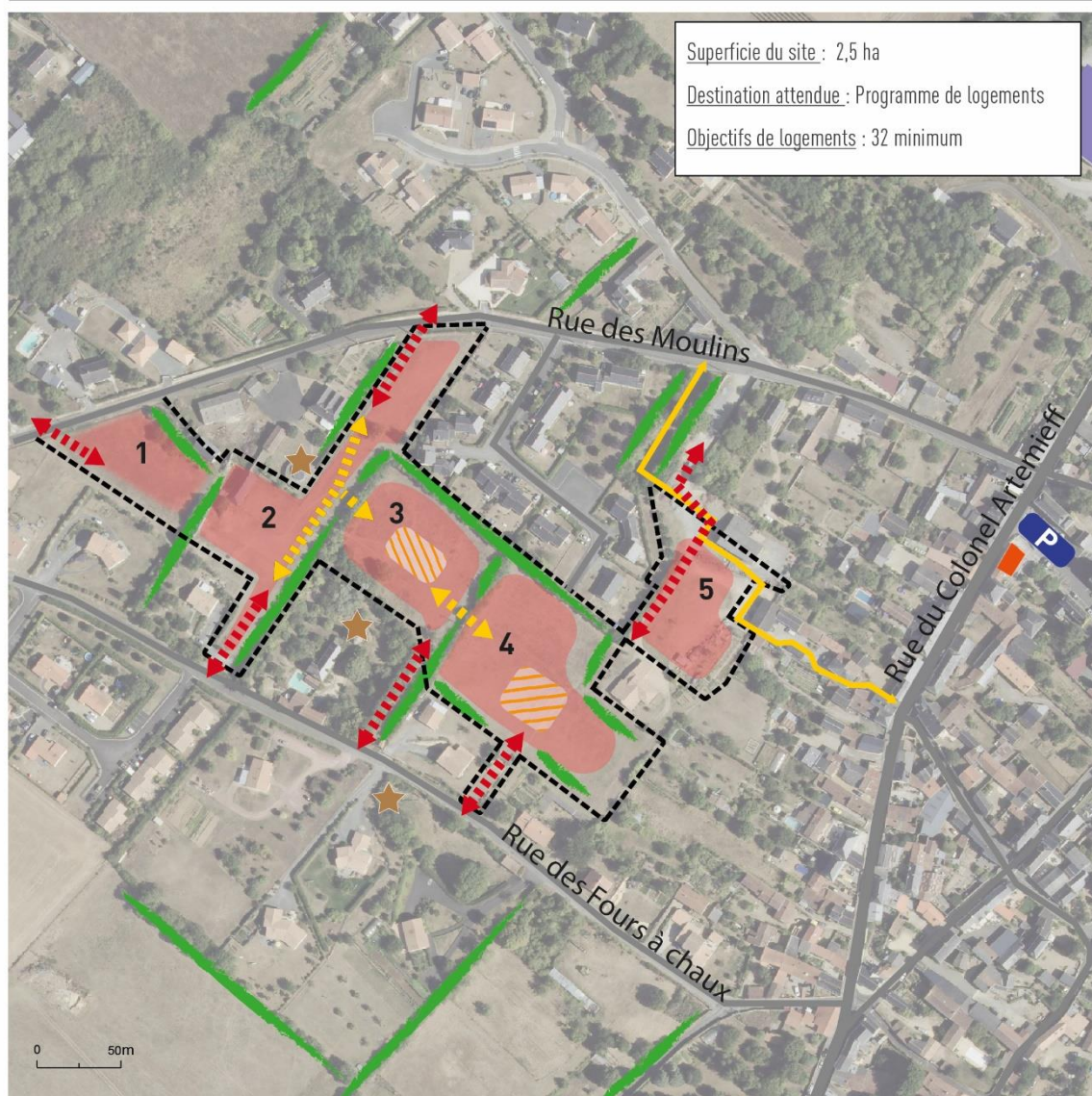
Gestion des limites séparatives avec les constructions existantes

Les limites séparatives, tant avec les constructions existantes, que dans le site, seront traitées par la plantation de haies ou de bosquets ou clôtures végétales. Il s'agit de gérer l'intimité de chaque construction et renforcer les trames vertes linéaires dans la partie Ouest du bourg.

VII.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP - Cœur de bourg (Mâchelles)



ELEMENTS DE CONTEXTE	VOCATION & PROGRAMMATION	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP	Principe d'îlot et numéro	Arbre de haute tige à préserver ou planter
Commerces	Front bâti à créer	Haie multistrates à préserver ou créer
Equipements	Recul du front bâti	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
Espaces récréatifs	Bâti à réhabiliter	Elément bâti/mur en pierre à conserver
Voie principale	ACCES & DESSERTE	Gestion des eaux pluviales
Voie secondaire	Principe d'accès/desserte à créer	Zone humide à intégrer au projet
Liaison douce existante	Accès réservé	
Poches de stationnement	Carrefour à sécuriser	
Eléments patrimoniaux	Espace public à requalifier	
Arbres remarquables	Principe de liaison douce à créer	
	Principe d'accès piéton individualisé	
	Principe d'offre de stationnement à créer	
	Placette/courée à créer	

© aura - Avril 2021

VIII. RABLAY-SUR-LAYON, SABLONNETTES

VIII.1 CONTEXTE

Ce site d'une superficie de 0,8 ha environ se localise à proximité du cœur de bourg, en second front de la Grande rue et potentiellement connecté à la rue Paul Verlaine pour l'accès à l'école.

Le site présente les caractéristiques suivantes :

- *Un couvert du sol à dominante de potagers et des fonds de jardins enherbés,*
- *la diversité du tissu urbain environnant : tissu dense au nord (rue Paul Verlaine), tissu diffus à l'Ouest (le long de la Grande Rue), tissu pavillonnaire assez lâche au Sud ;*
- *la topographie et notamment la différence de niveau entre le site et la Grande Rue ;*
- *la proximité de l'école et d'une aire de jeux ;*
- *La présence d'un classement en AOC « Coteaux du Layon » (0,8 ha), même si les vignes ont été arrachées, ainsi que la proximité directe de l'espace agricole (à l'Est) et de terroirs viticoles classés en AOC ;*
- *l'ouverture paysagère en partie Est sur le coteau viticole.*



1. Aire de jeux



2. Chemin piéton débouchant sur l'école



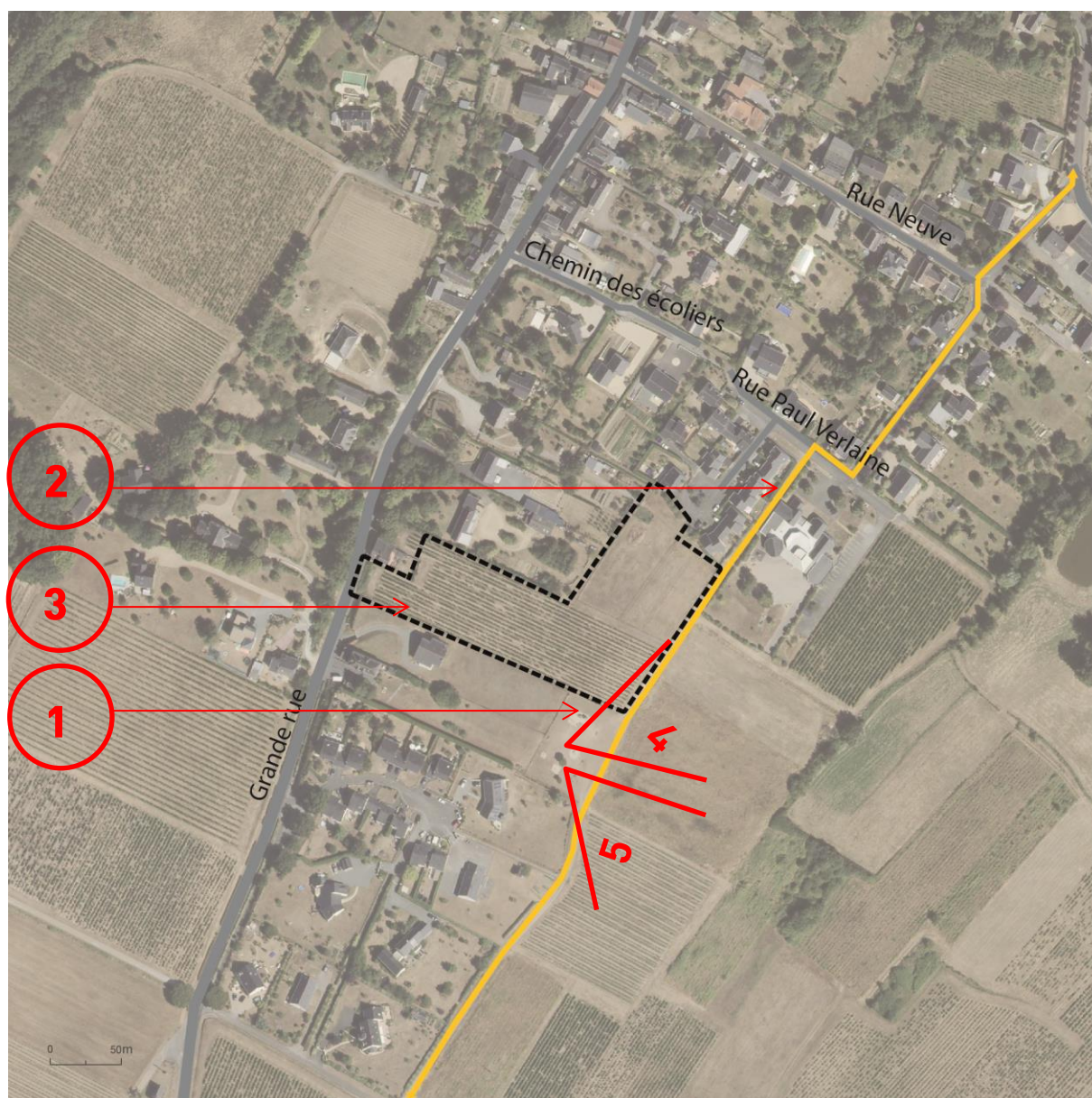
3. Rangée de vignes en limite séparative



4. Vue sur le coteau viticole au Nord-Est



5. Vue sur le coteau viticole au Sud-Est



VIII.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases sous réserve de conserver la cohérence d'ensemble et à ne pas enclaver les terrains restant à aménager.

- Objectif de 14 logements minimum (sur la base d'une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare), dont 2 logements sociaux au minimum ;
- Rechercher une mixité des formes et des types de logements, de types individuels, individuels groupés, voire intermédiaires, avec une densité plus élevée, dans les îlots 3 (point bas du site, moindre impact paysager) et dans la continuité du tissu urbain plus dense de la rue Paul Verlaine).
- **Ilot 1 (entrée depuis la Grande rue)** : Implantation de la construction (principale ou annexe), autour de la placette, pour marquer la poche de stationnement en entrée de quartier ;
- **Ilot 2** : implantation du bâti au-delà des 6 m de recul par rapport à la voie (pour dégager les jardins au Sud), sous condition d'implantation d'annexes sur la rue (ambiance résidentielle) ;
- **Ilot 3** : inconstructibilité des fonds de parcelle dans la pointe Sud-Est (végétalisation basse admise).

VIII.3 ACCES ET DESSERTE

L'ambition de la commune est de contenir les conditions de circulation et de stationnement entre le site et les abords de l'école de Rablay-sur-Layon.

Usage réservé du débouché de la voie interne sur la rue Paul Verlaine

La volonté communale est d'assurer une desserte interne de l'opération entre la Grande Rue et la rue Paul Verlaine, sans encourager la desserte de l'école depuis cette voie nouvelle et le stationnement « sauvagement » déjà constaté.

La voie interne sera aménagée de sorte que seuls les véhicules de services (défense incendie, collecte des ordures ménagères ...) puissent traverser l'opération ; quatre logements au maximum seront desservis depuis la rue Paul Verlaine, les autres l'étant à partir de la Grande Rue.

Pour pacifier les déplacements, cette voie pourra être partagée et en impasse pour les véhicules non autorisés.

Sécurisation du débouché de la voie interne sur la Grande rue

Le débouché de la voie de desserte interne à l'opération sur la Grande Rue nécessitera un aménagement sécuritaire sur la Grande rue.

Poche de stationnement en entrée de la Grande Rue

En complément, une poche de stationnement dédiée aux visiteurs sera localisée en entrée de la Grande Rue.

Liaisons douces

La volonté est de valoriser les continuités piétonnes avec l'école, les quartiers résidentiels limitrophes et le site sportif au Sud du bourg. Aussi, le réseau de liaisons douces interne de l'opération doit faciliter les connexions piétonnes directes au chemin rural des Sablons existant en limite Est de l'opération à la fois pour accéder à l'aire de jeux pour enfants existante et rejoindre l'école.

Les accès automobiles seront interdits sur ce chemin depuis l'opération. En revanche, les accès privatifs piétons (fonds de jardins par exemple) sont encouragés, de même que depuis les parcelles attenantes hors périmètre d'OAP pour accéder à l'aire de jeux.

VIII.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Traitement paysager et du confort thermique en frange Est du site

En façade Est du site, les choix de végétalisation répondent à trois objectifs :

- Renforcer la protection du quartier contre les îlots de chaleur, lié à la présence de vignes et d'une absence de trame verte à proximité,
- Prévoir un espace tampon d'environ de 20 m de profondeur vis-à-vis des espaces viticoles (en application de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire),
- Former une transition paysagère du nouveau front bâti avec l'espace agricole.

Les fonds de jardin en lisière Est du quartier seront plantés d'arbres de haute tige, complétés éventuellement d'une frange multi-strates, permettant de lutter efficacement contre les effets de chaleur.

Cette végétalisation ne sera pas uniforme. Sur la pointe Sud-est du site, des aménagements paysagers de strate basse garantiront les qualités paysagères sur le coteau viticole.

Préservation du cône de vue sur le coteau viticole

Afin de préserver la qualité paysagère et l'identité viticole depuis l'aire de jeux existante et le chemin rural des Sablons à l'Est du site, ce champ visuel est rendu inconstructible (pointe Sud-Est du site). Qu'il s'agisse d'un espace collectif ou de fonds de parcelles privatives, seule une végétalisation basse est admise (type engazonnement, potagers, sans implantation d'annexes).

La plantation d'arbres de haute tige permettra de cadrer la vue depuis l'aire de jeux (sans l'occulter) et de border le chemin rural existant pour le mettre en valeur.

Traitement des limites parcellaires

La rangée de vignes, qui forme la limite avec les parcelles les plus au Sud du site, sera préservée, ainsi que les haies/bosquets en limite Nord du site.

Le cadre champêtre de clôtures de ganivelle sera réinterprété par des clôtures végétales essentiellement en limites séparatives.

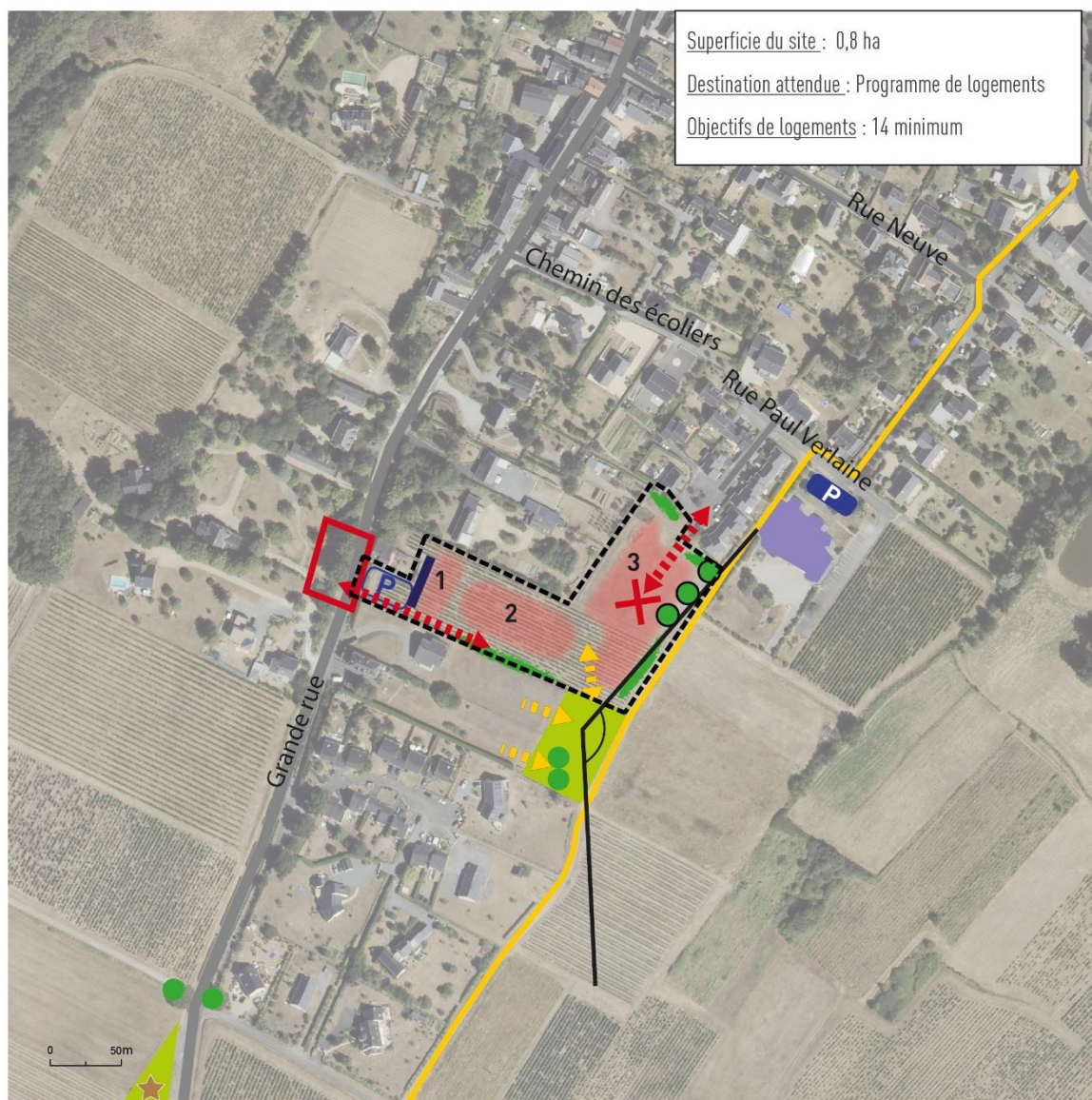
Gestion des eaux pluviales

Outre les principes généraux de gestion des eaux pluviales, un bassin de rétention est à positionner préférentiellement sur la partie Nord-Ouest du site.

VIII.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP - Les Sablonnettes (Rablay-sur-Layon)



ELEMENTS DE CONTEXTE	VOCATION & PROGRAMMATION	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP	Principe d'îlot et numéro	Arbre de haute tige à préserver ou planter
Commerces	Front bâti à créer	Haie multistrates à préserver ou créer
Equipements	Recul du front bâti	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
Espaces récréatifs	Bâti à réhabiliter	Élément bâti/mur en pierre à conserver
Voie principale	ACCES & DESSERTE	Gestion des eaux pluviales
Voie secondaire	Principe d'accès/desserte à créer	Zone humide à intégrer au projet
Liaison douce existante	Accès réservé	
Poches de stationnement	Carrefour à sécuriser	
Eléments patrimoniaux	Espace public à requalifier	
Arbres remarquables	Principe de liaison douce à créer	
	Principe d'accès piéton individualisé	
	Principe d'offre de stationnement à créer	
	Placette/courée à créer	

© aura - Avril 2021

IX. THOUARCE, CLOS DE FONTAINE

IX.1 CONTEXTE

Ce site d'une superficie de 2,4 ha environ se localise en continuité Ouest du bourg, en extension des quartiers pavillonnaires récents et de la gendarmerie.

Le site présente les caractéristiques suivantes :

- *La présence de prairies naturelles et, ponctuellement de vignes classées en AOC « Anjou Villages » sur la partie Sud du site (emprise d'1 ha environ) ;*
- *Une topographie marquée avec une déclivité Sud (point haut)-Nord côté route de Rablay, en transition avec l'espace agro-naturel ;*
- *Des vues à double horizon, sur le fond de vallon du Layon au Nord du site côté route de Rablay, et sur le coteau viticole en point haut au Sud du site ;*
- *La présence d'un bassin de rétention au Nord du site (route de Rablay) pré-dimensionné pour accueillir les eaux pluviales de l'opération, ainsi qu'une voie de desserte (hors OAP).*



1. *Vue sur les arbres têtards du Layon et le coteau viticole*



2. *Bassin de rétention à proximité de la gendarmerie*



3. *Alignement d'arbres*



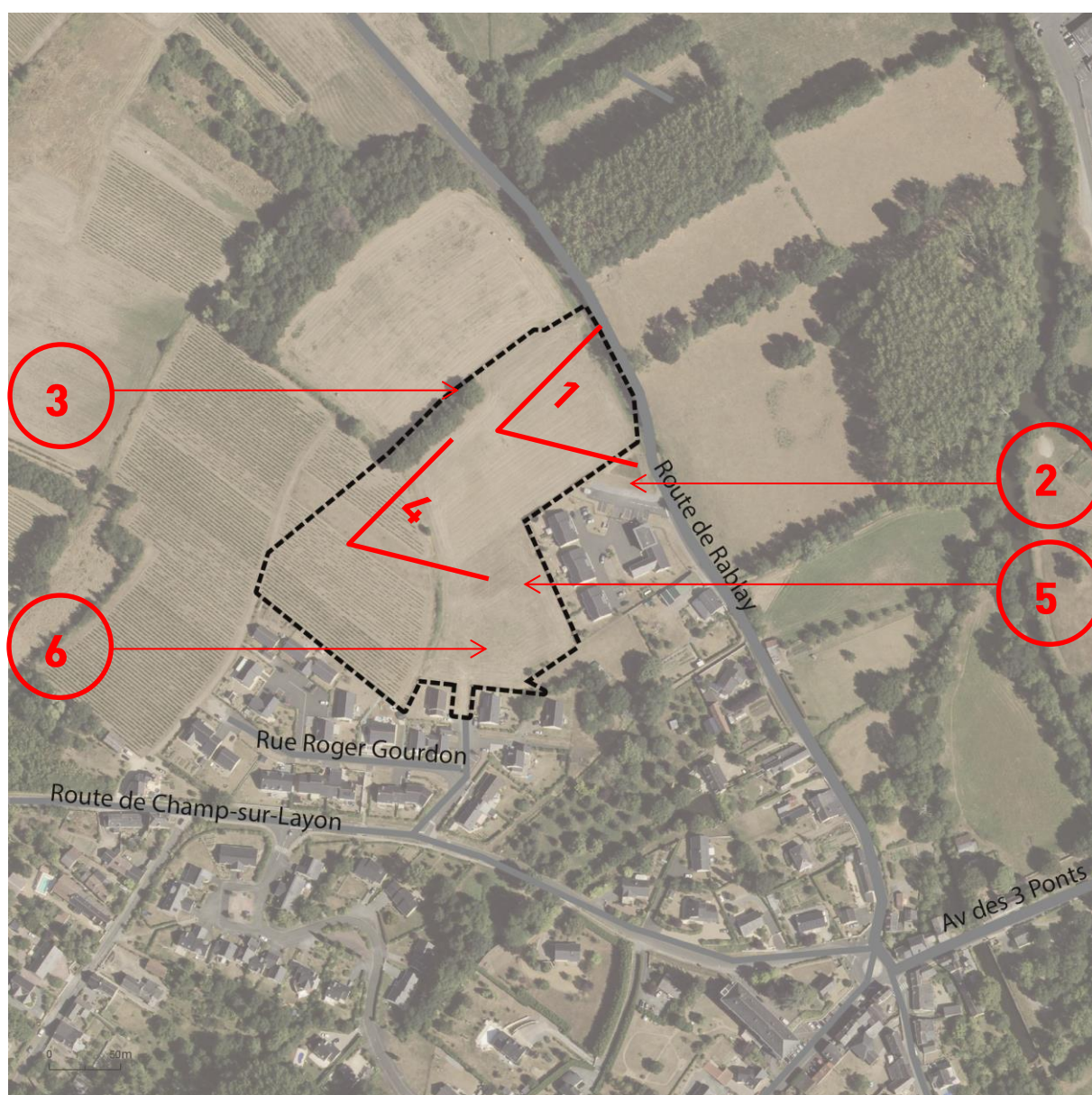
4. *Point haut du site avec vue sur le coteau viticole*



5. Secteur à l'interface entre la rue Gourdon et la gendarmerie (point haut)



6. Secteur à l'interface entre la rue Gourdon et la gendarmerie (point bas)



IX.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, en veillant à conserver la cohérence d'ensemble et à ne pas enclaver les terrains restant à aménager.

- Objectif de 43 logements minimum (sur la base d'une densité moyenne de 18 logements à l'hectare), dont 10 logements sociaux au minimum ;
- Ce site peut accueillir un équipement de type EHPAD ». Dans ce cas, l'objectif de logements sera minoré en respectant la densité minimale de 18 logements à l'hectare ;
- Rechercher une mixité des formes et des types de logements, en particulier à destination de divers publics.
-

IX.3 ACCES ET DESSERTE

Bouclage viaire Nord-Sud

L'objectif est de permettre un bouclage depuis le Sud (rue Roger Gourdon) jusqu'à la route de Rablay, en utilisant la voie bordant la gendarmerie.

Cette voie interne sera être aménagée en voie partagée sur la partie Sud du site (jonction avec la rue Roger Gourdon), de manière à pacifier les déplacements et donner une place aux piétons.

Espaces publics

Le système de voirie interne sera animé par des espaces publics (type placette conviviale) qui permettront la desserte des logements et la création de places de stationnement.

Liaisons douces

Une connexion piétonne sera réalisée avec le chemin rural plus au Sud-Ouest de l'opération.

IX.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

La déclivité du terrain Nord-Sud et son vis-à-vis avec le coteau viticole nécessitent une intégration paysagère soignée. L'aménagement garantira une densification du site tout en conservant la trame verte (haies, bosquets).

Renforcement de la trame verte interne

Il s'agit de compléter le linéaire de haies et bosquets selon un axe Nord-Sud et Est-Ouest, en cœur d'opération, propice au maintien de masques végétaux et en situation de ligne de crête.

Insertion paysagère

La composition d'ensemble du quartier sera faite de manière à maintenir des vues sur le grand paysage depuis les voiries et depuis les futures habitations (balcons ou jardins orientés vers sur le coteau).

Traitement environnemental et du confort thermique de la frange Sud-Ouest du site

Les constructions en lisière des vignes seront plantées d'arbres de haute tige, complétés éventuellement d'une frange multi-strates. L'objectif est de lutter efficacement contre les effets de chaleur et de prévoir un espace vis-à-vis des espaces viticoles (en application de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire).

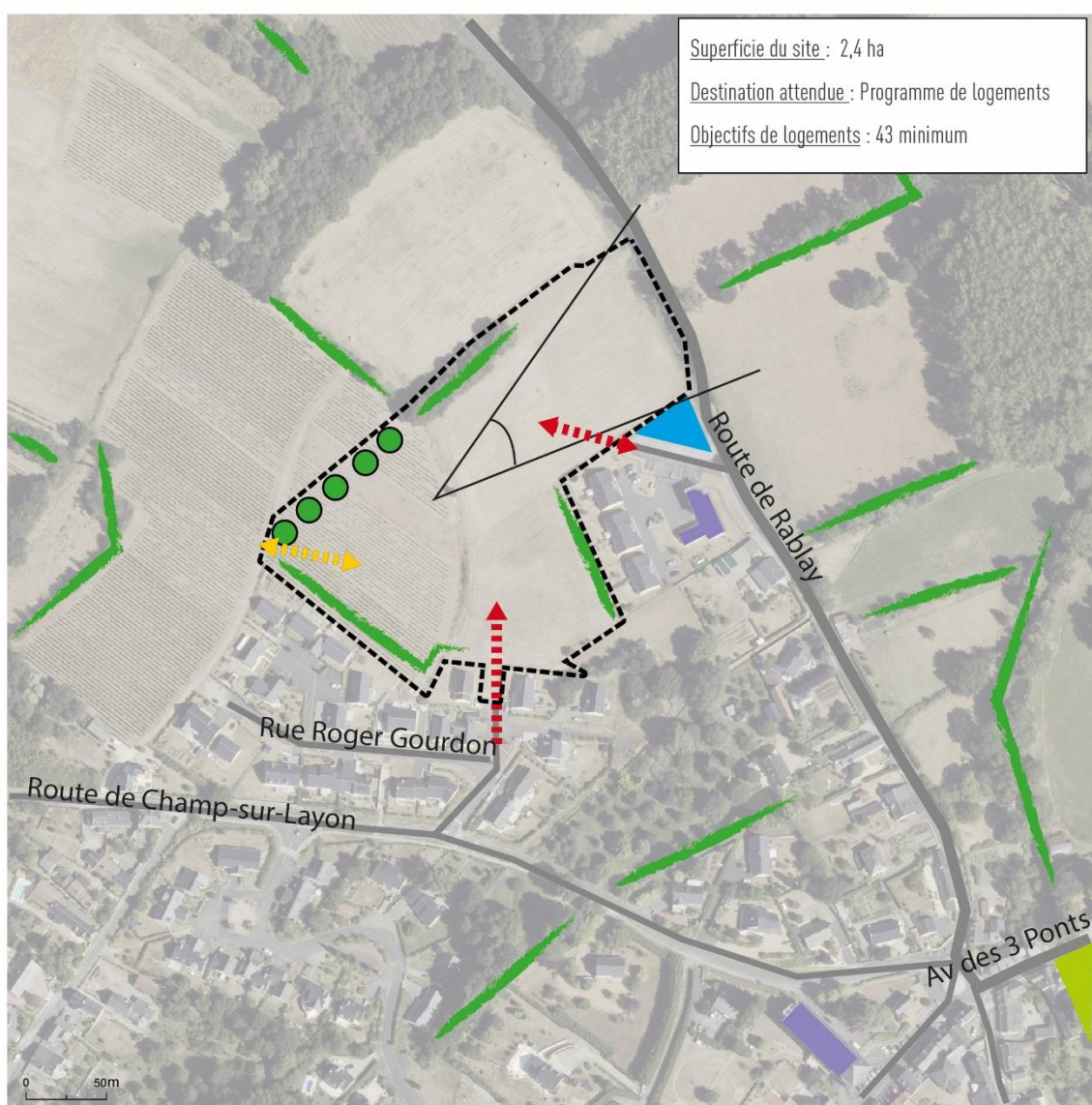
Gestion des limites séparatives avec les constructions existantes

Enfin, les limites séparatives avec les constructions déjà existantes seront traitées par la plantation de haies ou de bosquets, boisements ou clôtures végétales. Les jardins seront préférentiellement dégagés au Sud, pour gérer l'intimité avec les parcelles limitrophes

IX.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP Clos de Fontaine (Thouarcé)



ELEMENTS DE CONTEXTE	VOCATION & PROGRAMMATION	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP Commerces Equipements Espaces récréatifs Voie principale Voie secondaire ➔ Liaison douce existante P Poches de stationnement ★ Eléments patrimoniaux ● Arbres remarquables	1 Principe d'îlot et numéro Front bâti à créer Recul du front bâti Bâti à réhabiliter ➔ Principe d'accès/desserte à créer X Accès réservé Carrefour à sécuriser Espace public à requalifier ➔ Principe de liaison douce à créer ➔ Principe d'accès piéton individualisé P Principe d'offre de stationnement à créer Placette/courée à créer	● Arbre de haute tige à préserver ou planter ➔ Haie multistrates à préserver ou créer A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer ★ Elément bâti/mur en pierre à conserver Gestion des eaux pluviales Zone humide à intégrer au projet

© aura - Avril 2021

X. THOUARCE, CENTRE-VILLE

X.1 CONTEXTE

Ce site d'une surface d'1 ha environ se localise en cœur de ville, sur des parcelles déjà construites.

Il présente des enjeux de renouvellement urbain et de sécurisation routière stratégiques pour la commune, à savoir :

- *une porte d'entrée vers le centre-ville de Thouarcé depuis l'axe Brissac-Quincé/Valanjou (rue Rabelais), au croisement avec la route de Faye d'Anjou (rue Victor Hugo) ;*
- *la dangerosité du tronçon entre la rue Rabelais et la rue Victor Hugo pour rejoindre la place du champ de Foire, pour des flux routiers, piétons et vélos, du fait de son rétrécissement en milieu de tronçon ;*
- *un tissu bâti hétérogène, constitué d'habitations dégradées ou peu denses, d'anciennes fermes, imbriquées avec des activités artisanales/commerciales (garage, entrepôt) ;*
- *le devenir des activités économiques présentes, peu compatibles avec un environnement urbain dense et patrimonial.*



1. Garage à l'angle des rues Rabelais et Victor Hugo

2. Bâtisse dégradée rue Rabelais



3. Vue de la rue Victor Hugo et mur en pierre





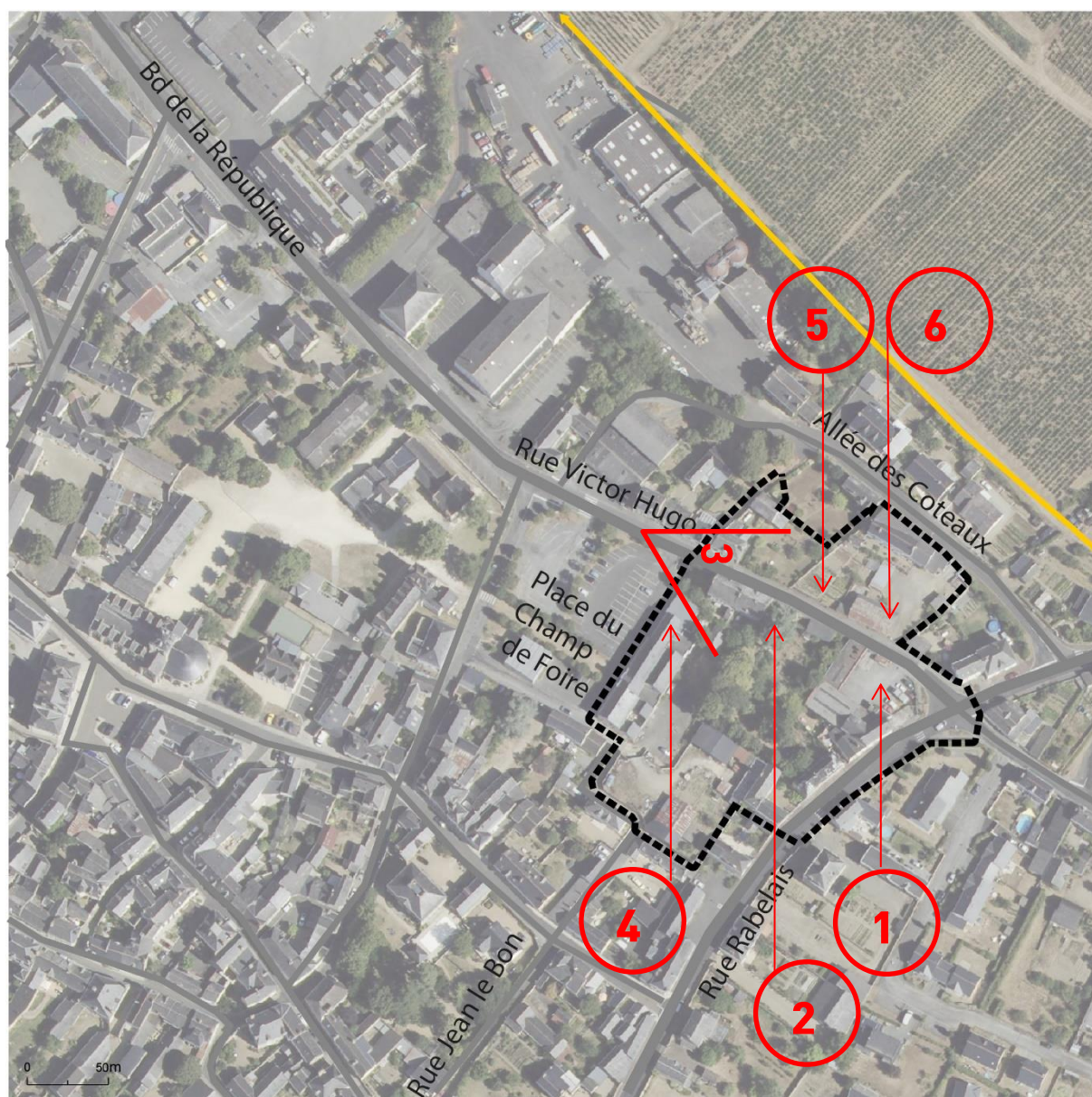
4. Cèdre remarquable



5. Mur en pierre rue Victor Hugo



6. Ancienne ferme vue depuis l'allée des Coteaux



X.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

Le site étant déjà urbanisé, l'aménagement, le traitement et l'urbanisation du secteur peuvent être réalisés par le biais de plusieurs autorisations d'urbanisme.

L'objectif est d'affirmer l'entrée du centre-ville avec une densité marquée en assurant le renouvellement des tissus déjà bâtis et optimisant le foncier disponible.

Densité de logements

Une densité de logements est imposée en cas de programme neuf, entre 40 et 70 logements par hectare (logements collectifs essentiellement). Une mixité des fonctions est possible.

Reconstruction de fronts bâtis

Un recul des constructions nouvelles est imposé de part et d'autre de la rue Victor Hugo, comme reporté sur le schéma ci-contre, nécessitant des démolitions-constructions de bâtis ou de réhabilitation-extension.

X.3 ACCES ET DESSERTE

Ce secteur pose des questions d'accès sécurisés pour les véhicules, les cyclistes et les piétons, au niveau de la rue Victor Hugo de largeur irrégulière et dont les trottoirs sont trop étroits voire absents ponctuellement.

Elargissement de la rue Victor Hugo

L'objectif est d'élargir la rue, par la démolition du mur en pierre côté Sud de la rue Victor Hugo, pour faciliter à minima le croisement sécurisé des véhicules.

Espace public à retraiter

Le carrefour dont l'aménagement mérite d'être optimisé, afin de matérialiser davantage l'entrée au centre-ville tant du côté de l'intersection côté rue Rabelais qu'aux abords de la place du Champ de Foire.

Bouclage piéton entre la place du Champ de Foire et la rue Victor Hugo

La recomposition des îlots bâtis doit être faite de telle sorte qu'un bouclage piéton puisse s'opérer entre la place du Champ de Foire et le carrefour en cœur d'îlot, pour apaiser les déplacements piétons, et éviter de les reporter sur la rue Victor Hugo.

X.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

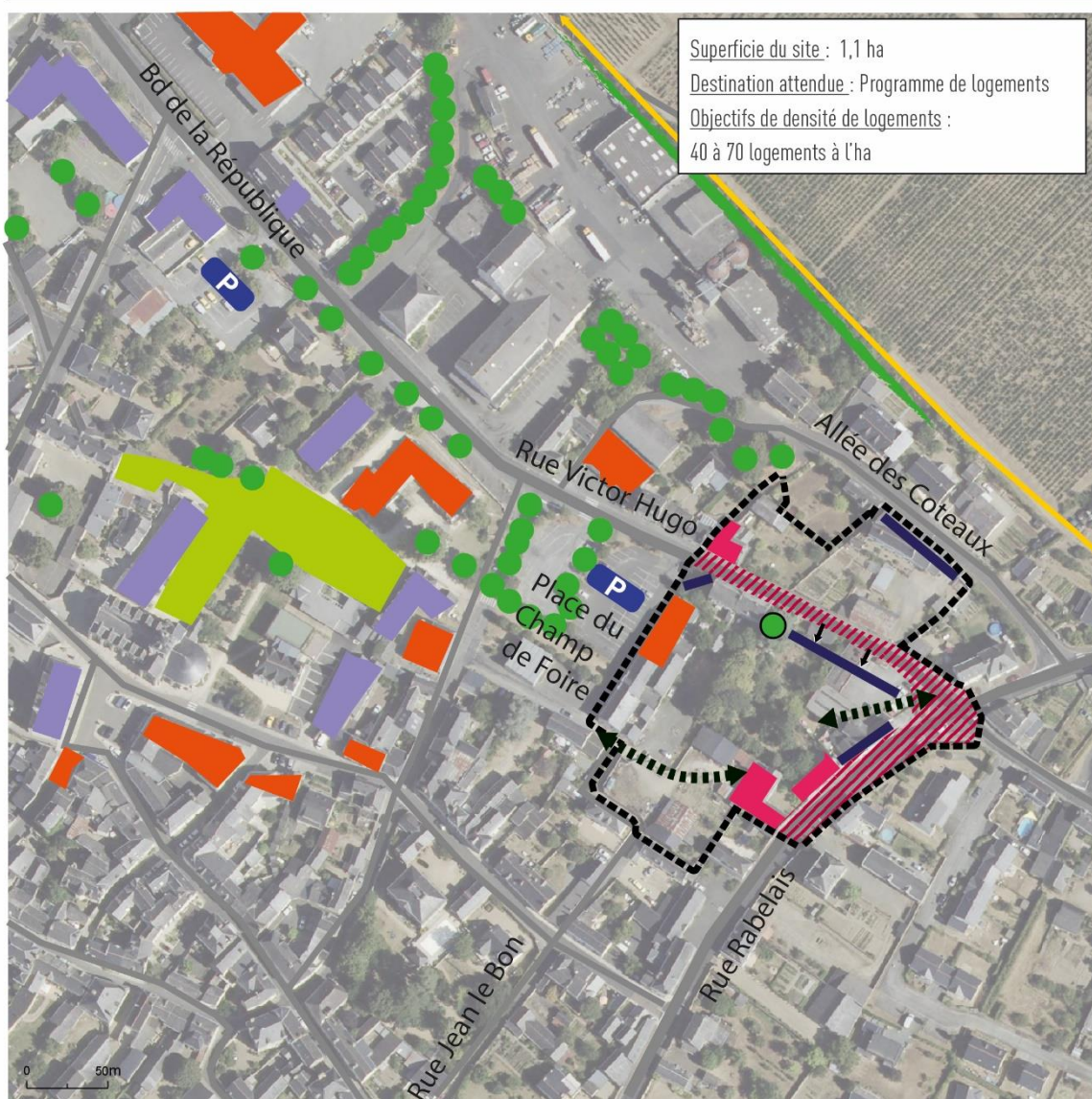
L'évolution du bâti ainsi que l'urbanisation respecteront les qualités urbaines et architecturales des secteurs environnant, notamment l'alternance de murs en pierre, clôtures hautes et de bâtis en alignement sur rue. Ils s'inspireront des trames bâtis de la place du Champ de Foire et le long de la rue Rabelais. Pour rappel, les constructions nouvelles devront respecter les reculs reportés au schéma d'OAP (et également au plan de zonage).

Les éléments ponctuels identitaires seront préservés, tels que le mur de pierre côté Nord de la rue Victor Hugo, les piliers d'accès à la propriété au sud de la même rue, ainsi que le cèdre.

X.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP - Centre-ville (Thouarcé)



ELEMENTS DE CONTEXTE	VOCATION & PROGRAMMATION	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP	Principe d'îlot et numéro	Arbre de haute tige à préserver ou planter
Commerces	Front bâti à créer	Haie multistrates à préserver ou créer
Equipements	Recul du front bâti	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
Espaces récréatifs	Bâti à réhabiliter	Élément bâti/mur en pierre à conserver
Voie principale	ACCES & DESSERTE	Gestion des eaux pluviales
Voie secondaire	Principe d'accès/desserte à créer	Zone humide à intégrer au projet
Liaison douce existante	Accès réservé	
Poches de stationnement	Carrefour à sécuriser	
Eléments patrimoniaux	Espace public à requalifier	
Arbres remarquables	Principe de liaison douce à créer	
	Principe d'accès piéton individualisé	
	Principe d'offre de stationnement à créer	
	Placette/courée à créer	

© aura - Avril 2021

XI. THOUARCE, ZA DU LÉARD

XI.1 CONTEXTE

Le site d'une superficie de 4,2 ha environ se localise en extension Sud de zone industrielle et artisanale du Léard. Il présente les caractéristiques suivantes :

- *une desserte par la voie interne du Léard, accessible depuis la RD24 ;*
- *la présence de zones humides en bordure Est d'une superficie d'1,2 ha environ, entre le cours d'eau et les parcelles en vignes, avec des sols hydromorphes et une végétation hygrophile ;*
- *la présence de vignes classées en AOC « Coteaux du Layon » (emprise de 4,2 ha) ;*
- *la présence de deux bassins versants avec un point haut au Sud et se scindant en deux avec des points bas à l'Ouest et à l'Est.*



1. Vue depuis la RD24 entrée Sud de la ZA du Léard, direction bourg de Thouarcé



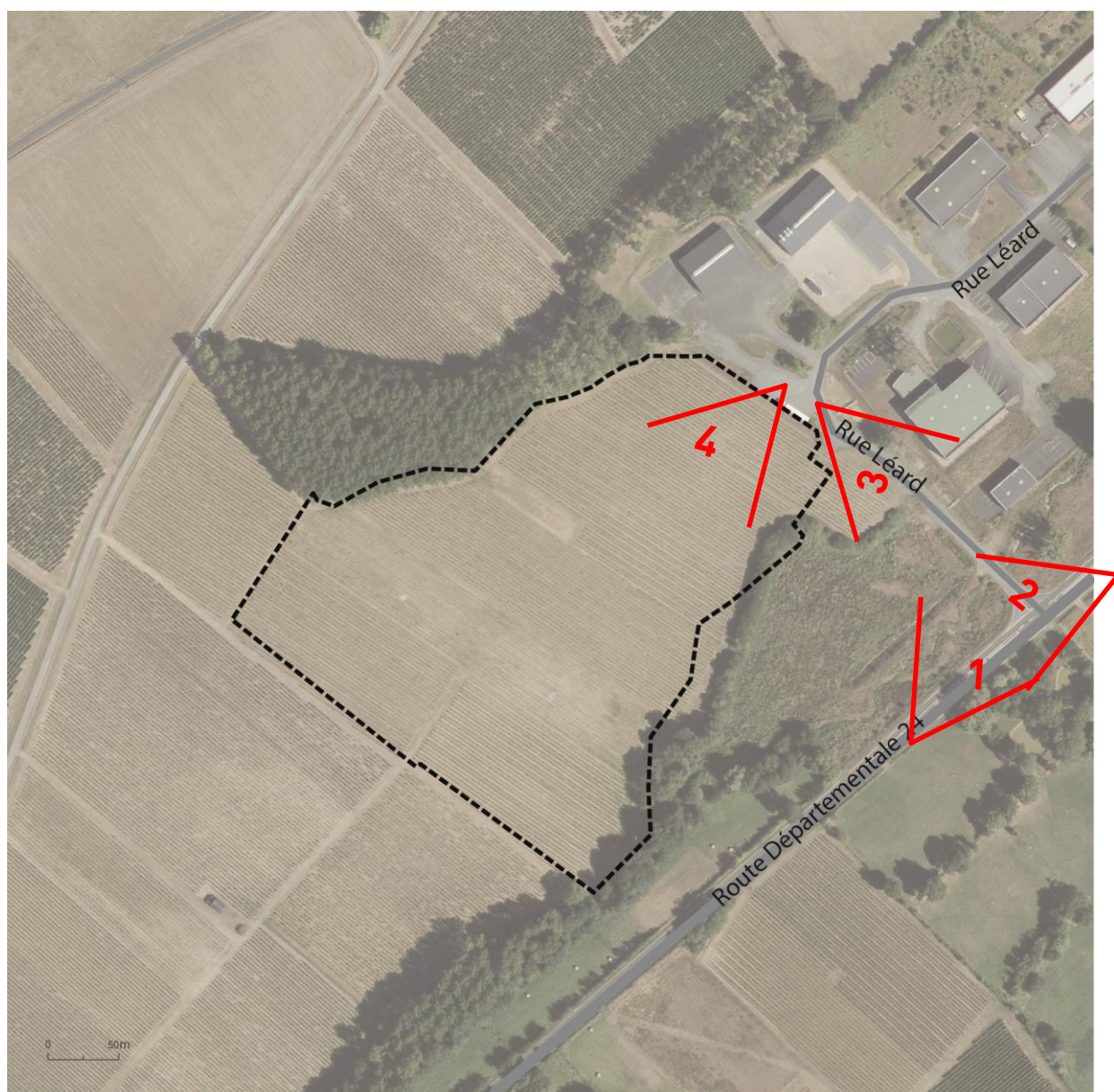
2. Vue depuis la RD24 entrée Sud de la ZA du Léard, sortie du bourg de Thouarcé



3. Vue depuis la rue du Léard sur le coteau viticole



4. Vue depuis la rue du Léard sur la RD24



XI.2 VOCATION ET PROGRAMMATION

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation du site sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une dizaine de lots urbanisables seront aménageables pour accueillir des entreprises à dominante industrielle et artisanale, avec possibilité de fusionner ou de diviser ces lots en fonction de la taille et de la nature des activités à accueillir.

XI.3 ACCES ET DESSERTE

La desserte sera gérée depuis la desserte interne existante du Léard.

Une placette de retournement sera aménagée pour assurer la desserte des îlots à urbaniser, le stationnement, la signalétique des activités et le retournement des véhicules.

XI.4 PRINCIPES PAYSAGERS ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Un soin particulier sera porté au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public, en poursuivant l'unité d'ensemble créée dans la ZA du Léard existante (enseigne, signalétique, couleur des façades).

La transition Sud de la ZA du Léard sera assurée par la plantation de haies d'arbres de haute tige, complétés éventuellement d'une frange multi-strates. L'objectif est de lutter efficacement contre les effets de chaleur et de prévoir un espace vis-à-vis des espaces viticoles (en application de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire).

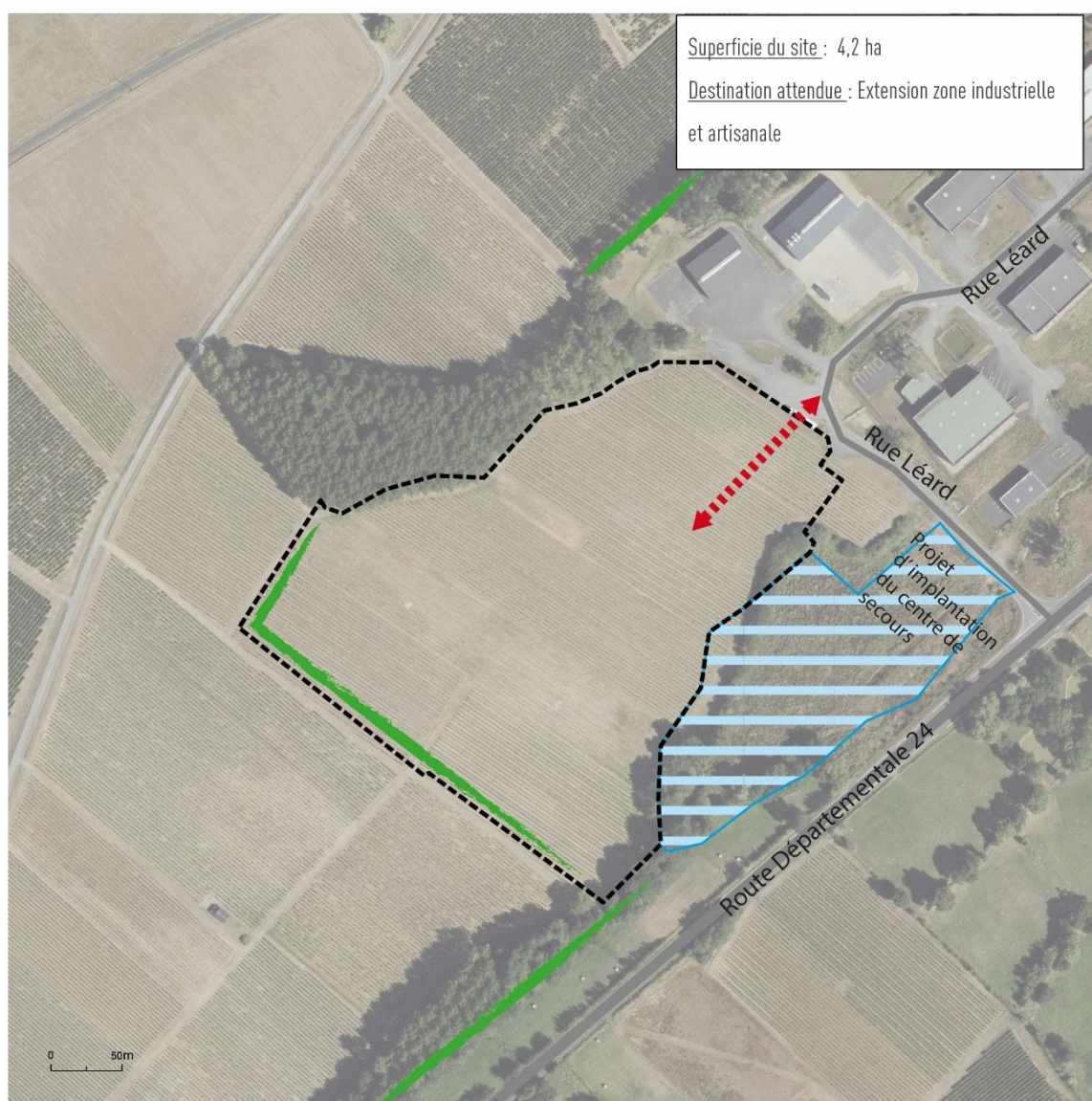
Enfin, la gestion des eaux pluviales sera traitée par des aménagements divers de type :

- Noue de récupération des eaux pluviales,
- Traitement végétal des limites parcellaires séparatives (haies, bosquets),
- Stationnement perméable.

XI.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Bellevigne-en-Layon

Schéma d'aménagement de l'OAP ZA du Léard (Thouarcé)



ELEMENTS DE CONTEXTE	VOCATION & PROGRAMMATION	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP	Principe d'îlot et numéro	Arbre de haute tige à préserver ou planter
Commerces	Front bâti à créer	Haie multistrates à préserver ou créer
Equipements	Recul du front bâti	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
Espaces récréatifs	Bâti à réhabiliter	Élément bâti/mur en pierre à conserver
Voie principale	ACCES & DESSERTE	Gestion des eaux pluviales
Voie secondaire	Principe d'accès/desserte à créer	Zone humide à intégrer au projet
Liaison douce existante	Accès réservé	
Poches de stationnement	Carrefour à sécuriser	
Éléments patrimoniaux	Espace public à requalifier	
Arbres remarquables	Principe de liaison douce à créer	
	Principe d'accès piéton individualisé	
	Principe d'offre de stationnement à créer	
	Placette/courée à créer	

© aura - Avril 2021

