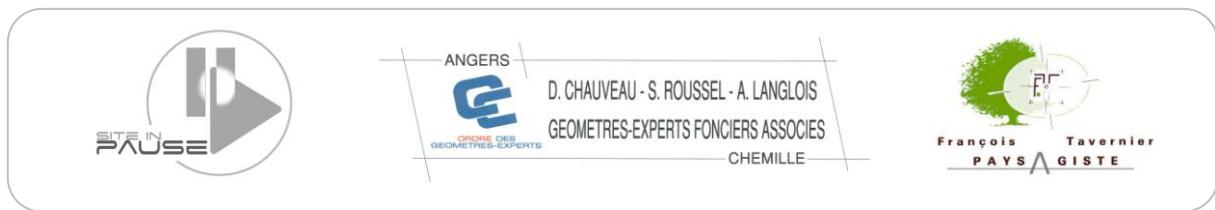


## 1. PREAMBULE

Suite à l'attribution du marché, une prise de contact entre les acteurs de la maîtrise d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre a donné lieu à un échange dont le contenu est explicité dans ce premier paragraphe.

- Les études de bilans et de diagnostics doivent permettre de partager avec les Elus et le groupe de pilotage une vision de la commune, une mise en relief de ses atouts et des ses points faibles, préalable indispensable aux choix engageant l'avenir. Il s'agira, entre autres, de définir les composantes urbanistiques, architecturales et paysagères qui identifient l'image de la commune et en particulier de lecture des espaces publics.



### 1/ Le site :

Une réflexion plus large que le périmètre d'étude devra être engagée (phase diagnostic). Les abords constitueront un enjeu particulier pour greffer ce nouveau quartier à l'existant (paysagé comme bâti). Le comité de pilotage de la collectivité demande à ce que le projet offre une réponse conditionnée par la topographie. L'accessibilité sera une notion qui sera intégrée dès la conception de l'aménagement. L'équipe municipale insiste sur le caractère déterminant de la perception du site depuis l'extérieur de la zone, et notamment depuis le sud en contrebas. L'équipe de conception, désire durant le diagnostic mettre en relief la question des nuisances sonores que pourrait occasionner la RD n° 752.

### 2/ Les objectifs :

« un quartier donnant envie qu'on y vive », voici l'objectif à terme de l'aménagement. L'approche environnementale restera importante dans la démarche à initier. L'équipe de conception devra également intégrer l'objectif d'offrir un véritable parcours résidentiel, propre au nouveau quartier. L'étude devra tenir compte de la demande socio-économique de la commune de Beaupréau. A qui s'adressera ce nouveau quartier ? Un objectif de mixité accompagnera cette réflexion, et pourra faire l'objet d'une réponse appropriée en termes de forme urbaine. D'une certaine manière une revisite de la question de la densité devra être abordée...

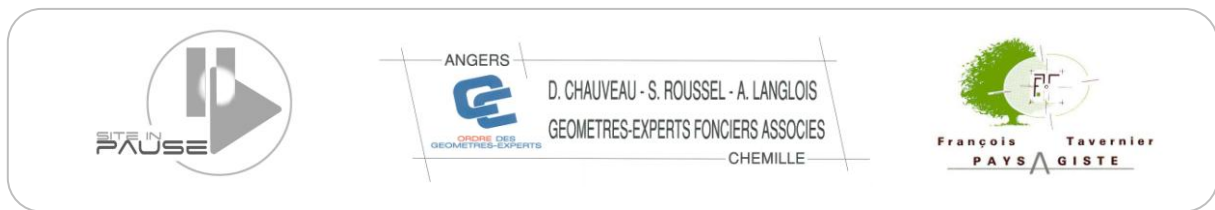
### 3/ Le mode opératoire :

Il est proposé à la collectivité d'accompagner le diagnostic d'une visite afin d'appréhender des références régionales. Compte tenu des impératifs d'agenda de la collectivité, il a été décidé que l'étude serait restituée désormais en 3 parties :

- Un diagnostic, et l'émergence des enjeux
- Le parti d'aménagement (stratégie), ainsi que différents scénarii
- L'esquisse, et son schéma d'aménagement (plan de composition)

Par ailleurs, à la demande de la collectivité, l'équipe de conception devra organiser ces réponses autour de la problématique du foncier, formalisant ainsi un phasage dit « opérationnel ».

4/ L'agenda 2010 à ce stade ayant été ébauché, donne un objectif de restitution de l'étude (hors concertation) pour l'automne 2010.



## L'EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

Afin de répondre au mieux aux attentes de la collectivité, il a été constitué une équipe regroupant :

Site In PAUSE atelier d'Urbanisme  
SCP CHAUVEAU et ASSOCIES  
François Tavernier Paysagiste  
Stéphane DAUBIGNY APAVE Environnement

## 2. DIAGNOSTIC ET BILAN

### ELABORATION D'UN SCHEMA DIRECTEUR/ IDENTIFICATION DES SEQUENCES

Il s'agit, dans un premier temps, de porter un oeil neuf, extérieur, sur le territoire communal et, d'emblée, d'identifier ce qui fait sa force, son identité, mais aussi, ce qui peut dévaloriser la perception de la commune. Ces impressions et perceptions portent, à la fois sur :

- Le paysage urbain
- Les lieux construits
- Les fonctionnements
- Les relations avec les avoisinants,

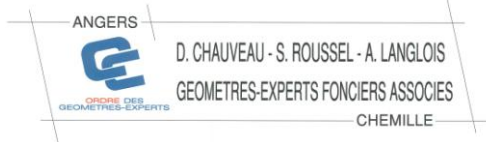
Elles permettent de dresser un **bilan urbanistique et paysager** de l'aménagement envisagé, un inventaire de leurs atouts et de leurs faiblesses.

Lors de cette phase, il a été développé les notions suivantes :

#### I - Accès \ lisibilité

##### I - 1- Flux "tuyaux"

Depuis l'entrée actuelle, l'accès quelques peu confidentiel, délivre une desserte de qualité mais en aucun cas ne permet d'irriguer une zone aussi large que le site qu'il nous est proposé de regarder. Dès lors, tout logiquement, nous nous devons d'interroger ce site afin d'en définir les accès.



Depuis la RD 752, il apparaît nécessaire d'engager un désenclavement du secteur de "la Dube". Le PLU le prévoit, et compte tenu des caractéristiques du lieu (un espace et une configuration en général très favorable), cet endroit semble moteur d'une articulation qui doit s'inscrire comme limite physique marquée de la Ville.

Depuis le giratoire sud, il nous est proposé une lisibilité exemplaire de ce quartier, lui octroyant un caractère et un statut d'entrée de ville qui doivent être renforcés, afin d'offrir une véritable vitrine de Beaupréau depuis cette généreuse arrivée sur la ville.

### I - 2- Les abords... atouts ?

A l'est c'est indéniable, la RD induit des nuisances (visuelles et sonores)

Au nord, le tissu urbain offre l'opportunité de greffes et de connexion à la ville que nous pouvons qualifier d'atouts.

A l'ouest, les limites du parc sont une barrière mais également une respiration pour un nouveau quartier.

Au sud, le fond de vallée et sa rivière constitue le "bouclage" paysagé de Beaupréau, et s'inscrit de fait comme un enjeu à l'échelle de toute la commune.

## II - L'échelle du Paysage

### II - 1- La topographie

Un profil généreux

Un gravitaire important

Une "enclave"

Des caractéristiques qui induisent de fortes contraintes, mais également qui permettent d'espérer des réponses de qualité.

### II - 2- Une échelle en place

L'héritage bocager

Un lieu déjà existant

Savoir préserver mais aussi favoriser un dispositif qui s'inscrit comme valeur ajoutée au projet de quartier...

## III - Perspectives & Qualités du Lieu

### III - 1 Un Lieu familier

Une échelle de circonstance

L'intimité du Lieu

Une proximité qualitative des caractéristiques plus localisés en contrebas de la zone 2 AU... un patrimoine paysagé incontestable.

### III - 2 Promontoires & encorbellement

Un Amphithéâtre de nature et de verdure

Appels extérieurs

Une vision du site sur des éléments clefs de Beaupréau. Des repères qui traduiront le rattachement du quartier à sa ville.

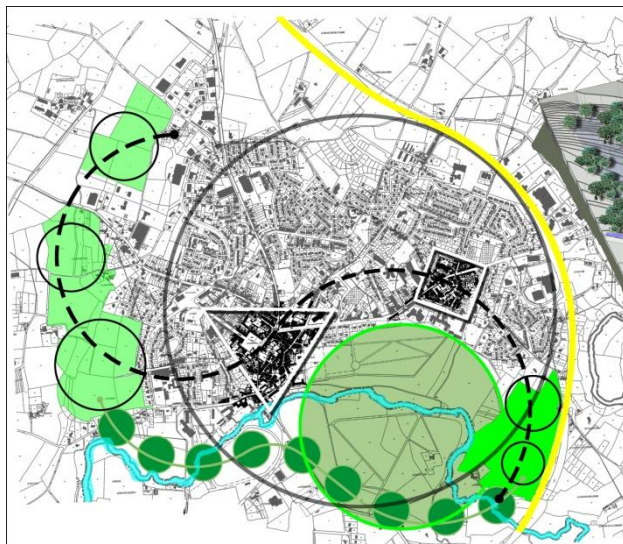
Un enjeu de taille, faire la démonstration que le site inabouti, par son urbanisation bonifiera un parti paysagé annoncé.

Ce travail sera essentiellement effectué à partir de repérages de terrain, et cartographiques.

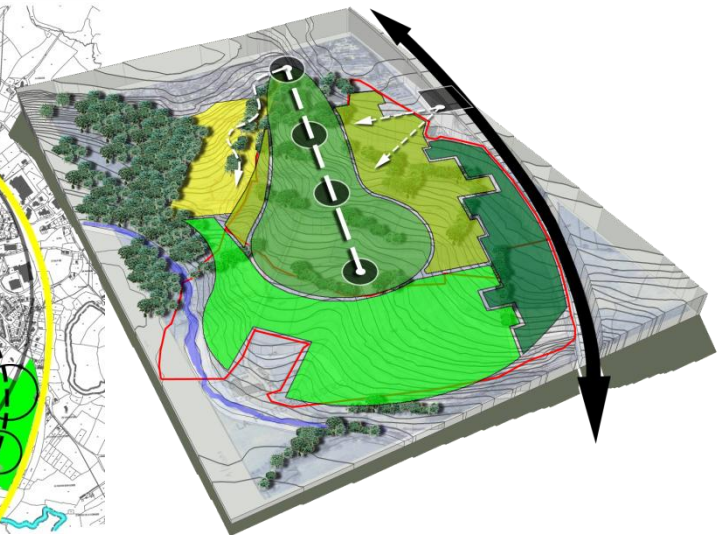
**Une synthèse regroupera l'ensemble de ces approches et mettra en évidence les principaux enjeux fonctionnels, paysagers ou encore environnementaux, de l'aménagement du futur quartier.**

A ce stade, un diagnostic environnemental est réalisé dans l'objectif de la réalisation d'un dossier d'étude d'impact.

Dans une première partie l'équipe a développé son diagnostic, puis suite à l'émergence des enjeux, l'équipe a livré à l'équipe municipale sa vision stratégique d'aménagement de la zone de la Dube.



*Carte d'analyse territoriale de Beupréau*



*Carte stratégique de la Dube*

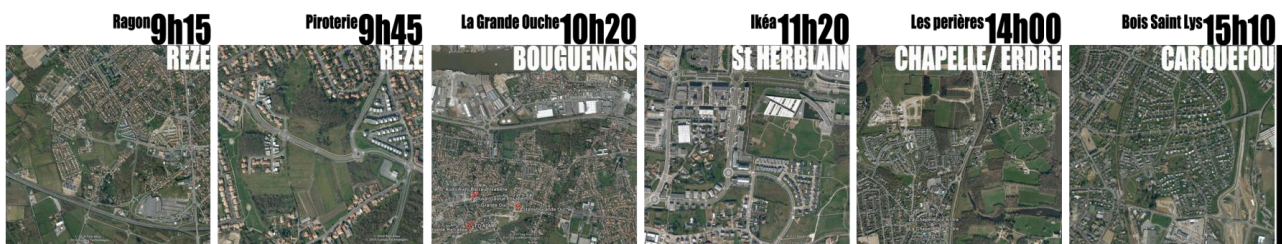
## 3. OPTIONS D'AMENAGEMENT

### ELABORATION DE SCENARI

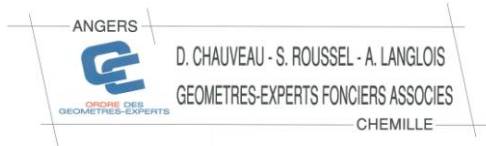
Les enjeux ayant émergés de cette première phase sont les suivants :

Structurer les futurs accès, et leur donner un statut...  
 Visiter la question de notion d'entrée de quartier et de ville...  
 Protéger mais rendre perméable la zone de la Dube...  
 Exploiter la topographie, ses vues... et son caractère gravitaire...  
 Concevoir un parti d'accessibilité...  
 Imiter le tissage paysager...  
 Préserver le caractère intimiste du lieu...  
 Savoir mettre en scène un espace public identitaire...

Une visite « références », a été le prologue à la constitution de scénarios, le théâtre des investigations a été le suivant :



- 1/ Rezé 44, Ragon, Piroterie, la grande Ouche
- 2/ Carquefou 44, Bois-Saint-Lys
- 3/ Saint-Herblain 44, quartier IKEA
- 4/ Nantes 44, Quartier Doulon la Bottière Chesnaie
- 5/ Chapelle-sur-Erdre 44, les Perrières



S'en est suivi une synthèse de la visite « références », en agglomération nantaise, en voici le plan ainsi exprimé en séance de présentation :

I – les lieux in appropriables  
I1 posé dans la campagne  
I2 perdu dans la ville nouvelle

II – espaces publics  
II1 identitaires et fonctionnels  
II2 des lieux vagues  
II3 prédominance du privé

III – type d'habitat  
III1 petits collectifs  
III2 habitat groupé  
III3 clonage individuel

IV – la place du végétal  
IV1 existant  
    arbre seul  
    en ligne  
    nœuds  
IV2 intervention  
    écologie végétale  
    ponctuation & alignement  
    urbanisme végétal

V – délimitation public/ privé  
V1 question de clôtures  
V2 imbrications  
V3 juxtaposition privatif & communautaire  
V4 place de l'habitat dans la parcelle

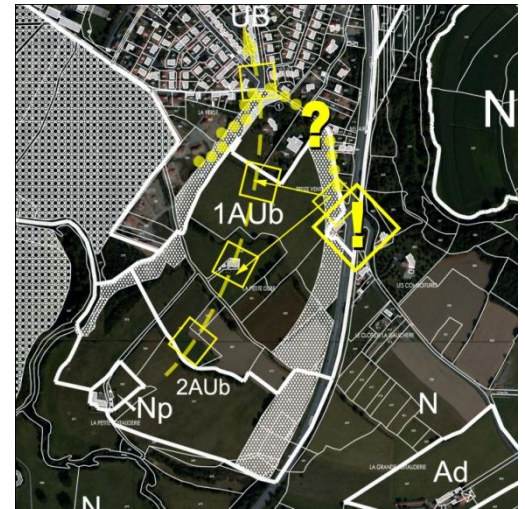
VI – la question des coffrets... boîtes aux lettres... et locaux ordures ménagères

VII – adaptabilité  
VII1 aménagement  
VII2 volumétrie

## Problématique accès du nouveau quartier de « la Dube »

Une présentation Powerpoint a permis d'apprécier les potentialités de desserte des différentes voies diagnostiquées.

Une série de photographies et un repérage en plan sur plusieurs itinéraires susceptibles d'accueillir un transit automobile...



En conclusion l'équipe livre son analyse :

Seule la rue Saint Martin offre la capacité à absorber le trafic généré par l'urbanisation de « la Dube », si celle-ci devait être uniquement desservie par un accès nord.

Toutes les autres voiries, qui sont en prise directe avec la rue Saint Martin, ne sont ni calibrées, ni adaptables dans cet objectif... des modifications de chaussées, de trottoirs, de voies cyclables, doivent être envisagées, seulement dans le cas où l'accès nord serait secondaire pour la desserte de « la Dube ». Nous devons par ailleurs imaginer un transit entre l'actuelle zone urbanisée, et son développement futur au sud, sur la zone de « la Dube ».

A la demande de la CG49 et de monsieur M. Bourget, l'équipe de conception traduira une simulation du trafic automobile que pourrait induire l'urbanisation de « la Dube ». Par ailleurs, une demande est également faite à l'équipe municipale pour une enquête trafic à partir du tourne à gauche de la route départementale (accès à l'est du site).

Suite au travail Diagnostic/ Esquisse et à la définition des enjeux d'aménagement, l'équipe d'étude propose ainsi différents scénarii (3).

Ces scénarii seront expliqués par des plans de principe, des photos montages et des images de référence pour une bonne communication des orientations d'aménagement proposées. En particulier, chaque scénario s'attache à apporter une réponse :

- en termes de lisibilité des itinéraires
- en termes de sécurité (pour les différents usagers),
- en termes de liaisons douces,
- en termes d'identification de la localisation des espaces publics.

Cette étape est réalisée sur des supports type fond cadastral, photo aérienne ou topographique.



Le parti d'aménagement : « lecture des différents scénarii »

### 3 scénarii ont été exprimés...

Chacun apporte plusieurs alternatives au futur parti d'aménagement, il convient d'éprouver et de retenir le meilleur de chaque.

En voici résumé les intentions :

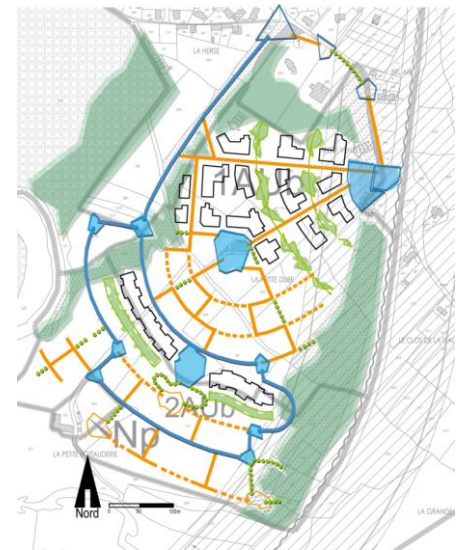
#### Scénario 1/ Nouvelle polarité

C'est une nouvelle ville, autonome elle se satisfait à elle même.

Elle s'inscrit comme « porte de ville »,  
 Et propose à son entrée activités tertiaires et commerces.

Ce dispositif met en évidence la nécessité de hiérarchiser les espaces publics...

Un scénario qui prend en compte la topographie des lieux, en proposant un habitat dense en encorbellement, au niveau de la rupture de pente naturelle du terrain, offrant depuis l'extérieur une lecture urbaine affirmée...

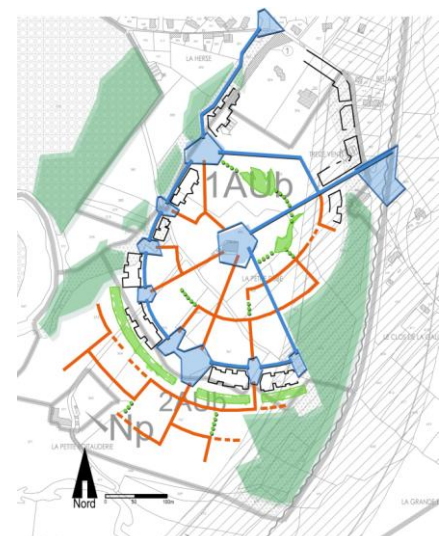


#### Scénario 2/ Le prolongement de la ville

C'est l'accroche urbaine... qui propose une succession d'espaces publics ordonnant le réseau viaire secondaire, depuis la traversée du réseau primaire.

Ce dispositif met en évidence la volonté de disposer les espaces publics, comme promontoires et points de vue...

Un scénario qui prend en compte la topographie des lieux, en proposant d'exploiter au mieux, cette situation d'amphithéâtre...



### Scénario 3/ La « ville rue »

Le long du talweg, c'est le bouclage de Beaupréau.  
 C'est aussi le prolongement de la nature, et la dernière  
 boucle tournée vers la vieille ville...  
 C'est la définition de la rive sud-est de Beaupréau.  
 Ce dispositif met en évidence le parti d'un accès qui ne  
 se fait que depuis la ville ancienne...  
 La desserte s'opère depuis « la Herse », transférant  
 ainsi au nouveau quartier le statut de dernier quartier  
 sur cette frange de Beaupréau. L'enchaînement des  
 espaces publics permet la mise en scène d'îlots bâtis  
 identitaires remarquables...



#### SCENARI I



#### SCENARI II



#### SCENARI III



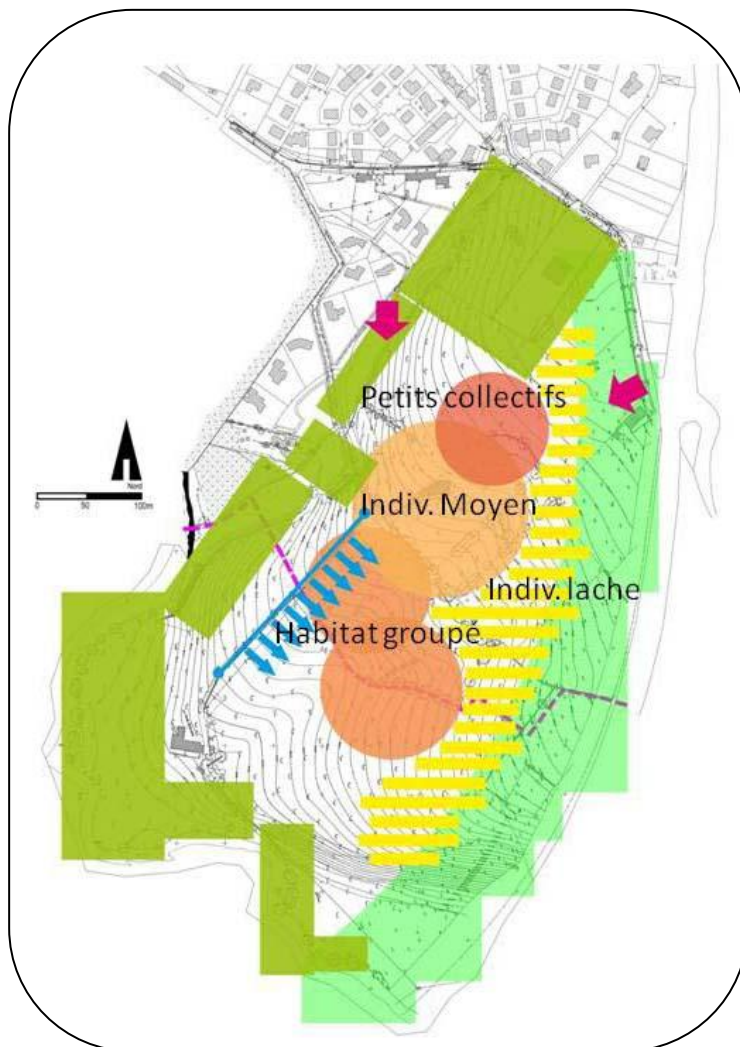
PHASE 2  
 Synthèse  
 14 juin 2010

VILLE DE BEAUPREAU  
 QUARTIERS la DUBE

## SYNTHESE DES SCENARI

Après validation du parti 2, et les orientations apportées par le bureau municipal.

- 1/ Le parti d'aménagement issu du scénario « 2 » (esquisse)
- 2/ Proposition d'une réponse sur la répartition de la densité
- 3/ La question du phasage : « le PLU comme base »



1/ Le parti d'aménagement issu du scénario « 2 »

*Rappel des données...*

Conserver au maximum tous les végétaux existants sur le site

Préserver la coulée verte de la rue du Moulin Foulon jusqu'à l'Evre sans construction le long de la rue du Chêne Vert (voie existante)

Pas de zone d'activité – seulement de l'habitat

Densité : 18 à 20 logements /HA (non inclus dans le calcul le merlon le long de la RD)

Préférence pour le scénario 2 avec quelques modifications : placette centrale à déplacer légèrement vers le nord / revoir le dessin de la voirie primaire au Nord

Prévoir l'aménagement en deux tranches (tranche 1 : zone 1Aub – tranche 2 : zone 2AUB)

Souhait du bureau municipal....

Répartition des logements

50 % densité moyenne (au centre)

10 % densité lâche (vers l'est)

20% petits collectifs (nord)

20% habitat dense (vers le sud et ouest – idem scénario 3)

Jardins familiaux ou espaces publics au sud



#### Phase 1b

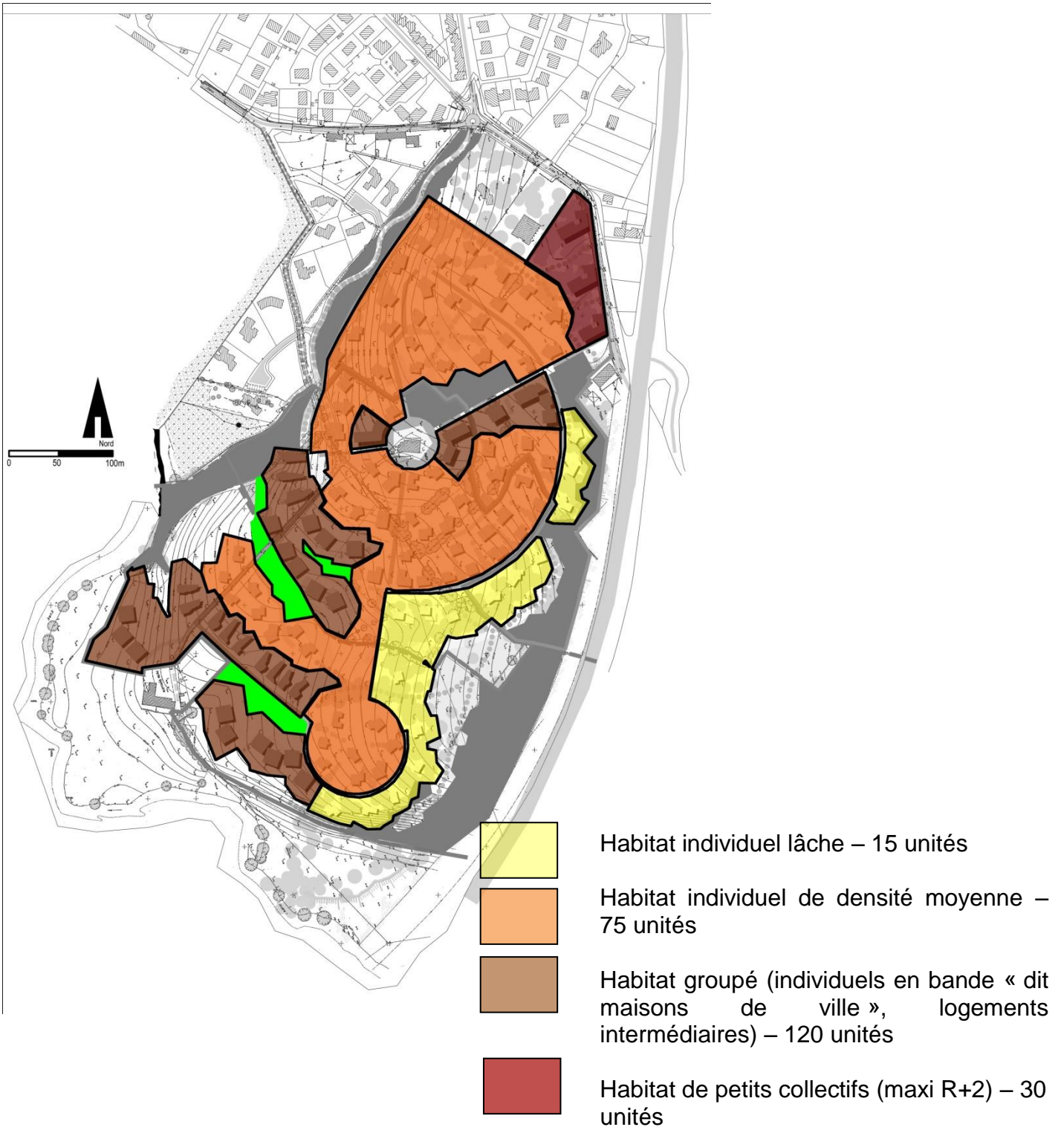
78 logements, dont :  
 6 logts. individuels lâches  
 30 logts. individuels de densité moyenne  
 12 logts. Habitat groupé  
 30 logts. Petits collectifs

#### Phase 1a

87 logements, dont :  
 3 logts. individuels lâches  
 28 logts. individuels de densité moyenne  
 56 logts. Habitat groupé

#### Phase 2

75 logements, dont :  
 6 logts. individuels lâches  
 17 logts. individuels de densité moyenne  
 52 logts. Habitat groupé

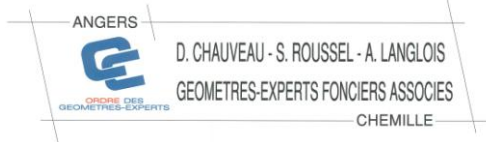


## 4. SCHEMA D'AMENAGEMENT

### PLAN DE COMPOSITION

#### VILLE DE BEAUPREAU - « LA DUBE »





## 5. CONCERTATION

### PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une réunion de concertation s'est tenue en Mairie de Beaupréau le mercredi 24 novembre en soirée...

La réunion de sensibilisation auprès des habitants s'est déroulée au stade des études préliminaires. La présentation a intégré un bref rappel des éléments du diagnostic et a développé le lien entre les constats et les propositions. Ainsi, le projet non encore abouti dans ses détails pourra évoluer pour y intégrer les remarques issues de la présentation publique. La prestation intégrait la réalisation de documents spécifiques de présentation sur support power point. Un complément de panneaux d'exposition se trouve en Mairie, afin de compléter la réunion qui s'est tenu le 24 novembre 2010.

#### Projet soumis à l'enquête publique :

- Première Phase :  
79 logements, dont :

8 logts. individuels lâches  
33 logts. individuels de densité moyenne  
38 logts. Habitat groupé

- Deuxième Phase :  
89 logements, dont :

2 logts. individuels lâches  
43 logts. individuels de densité moyenne  
12 logts. Habitat groupé  
30 logts. Petits collectifs

***Cf document page 14 de la synthèse***