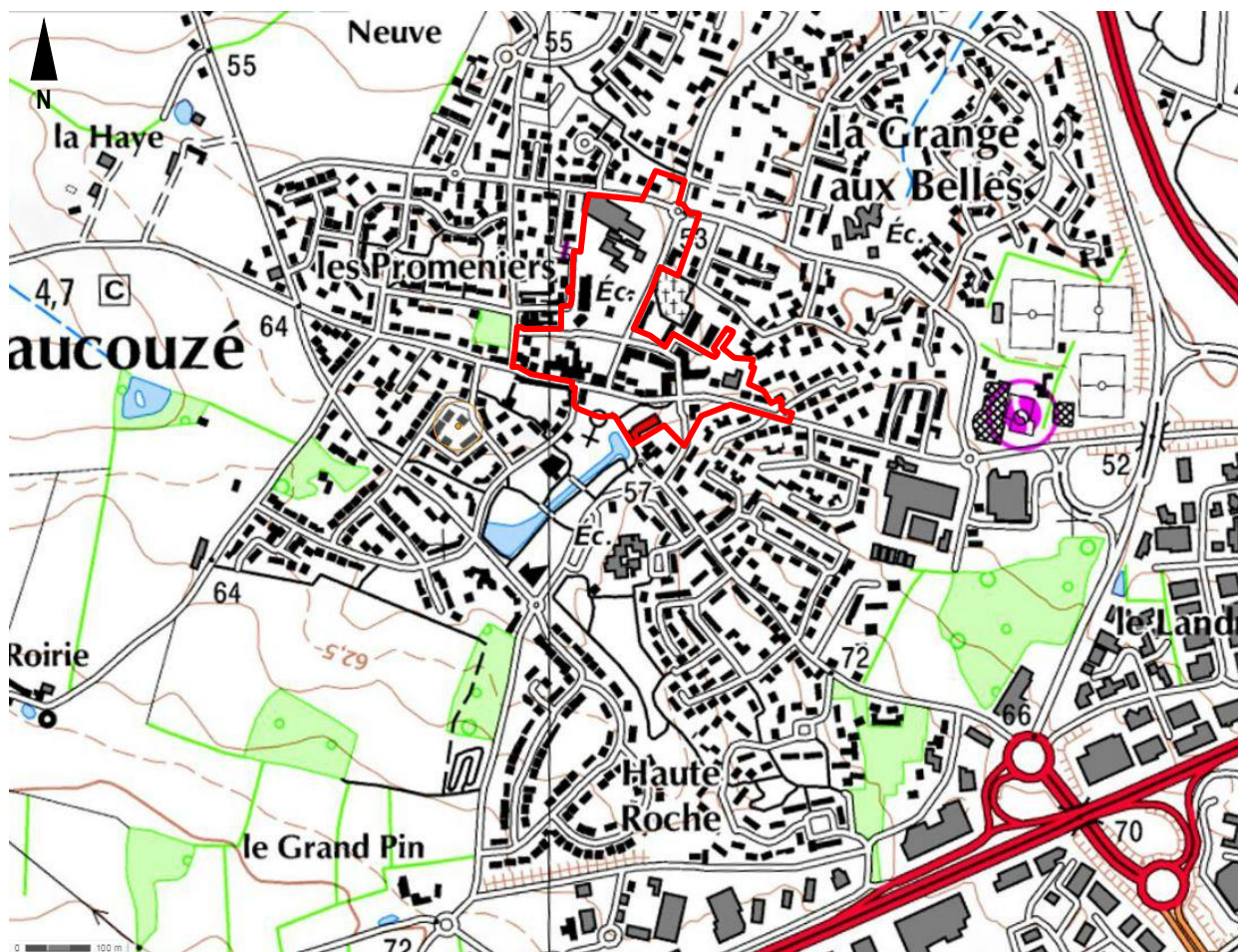



**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact**  
**8.1 Annexes obligatoires**

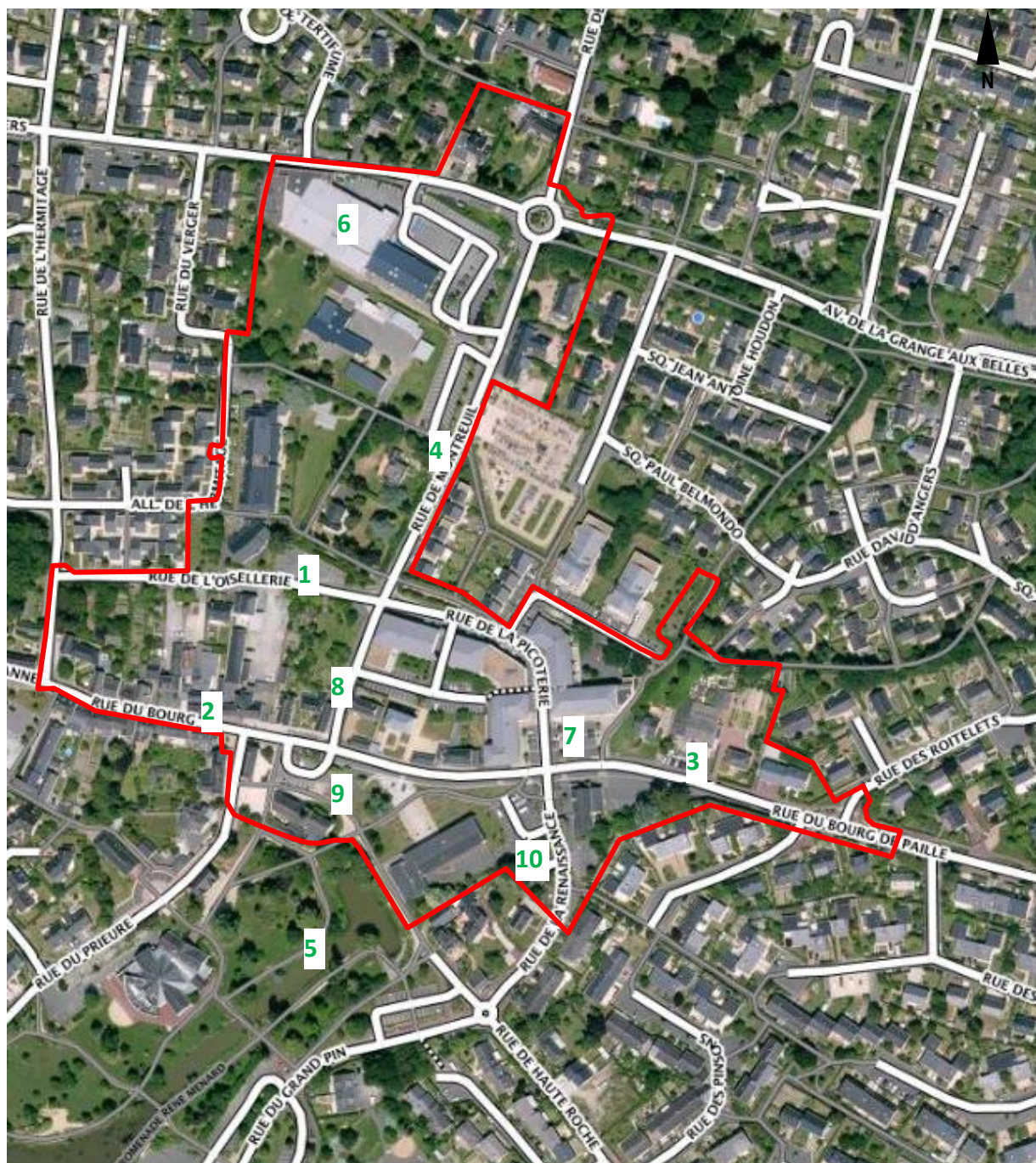
1. PLAN DE SITUATION



**Localisation de la zone d'étude sur la carte IGN**

(Source : Géoportail, IGN)

 Zone d'étude



**Vue aérienne de la zone d'étude et localisation des prises de vues**

Source : vue aérienne Géoportail, Céramide

2. PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'ETUDE (prises le 25 juillet 2016)



1. Rue de l'oisellerie



2. Rue du bourg de paille



3. Rue du bourg de paille



4. Rue de la Montreuil



5. Le parc du Prieuré



6. Le centre commercial au Nord Rue de Montreuil – Rue des promeniérs



7. *La place de la picoterie*



8. *La partie Sud de la rue de Montreuil*



9. *La place Paul Fessart*



10. *La mairie et un de ces parkings depuis la rue de la Renaissance*

### 3. PLAN PROJET



# Centre-Ville

Une idée neuve  
pour ma ville



Image d'illustration proposée par Enet-Dolowy dans le cadre du Concours d'urbanisme durable

## PARVIS « PARC »

PLACE PAUL FESSART

Un lien entre l'axe  
urbain et l'axe végétal

## PARVIS « JARDIN »

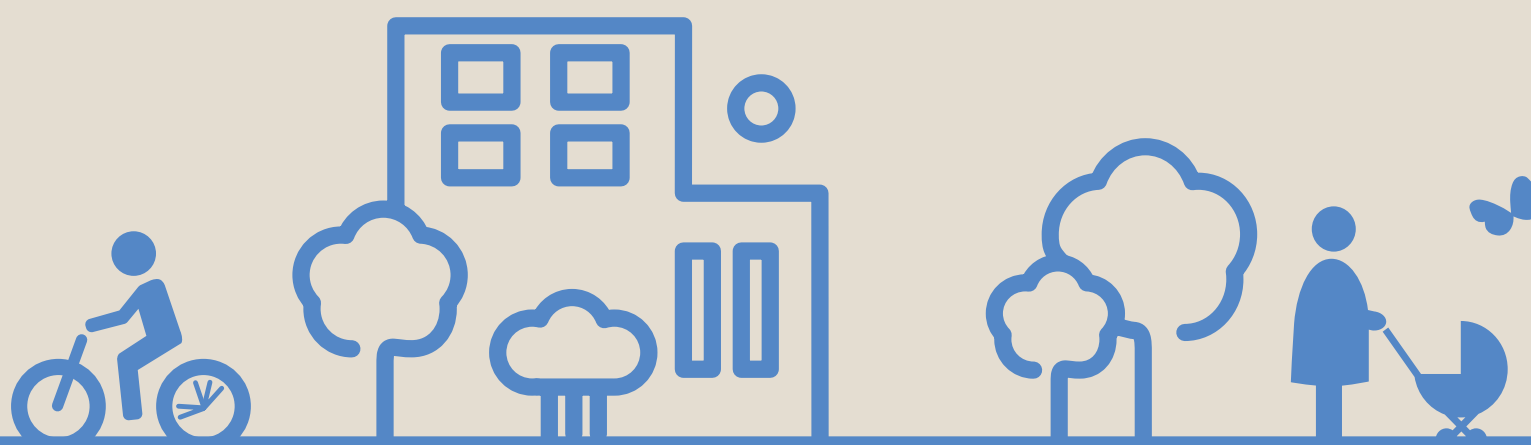
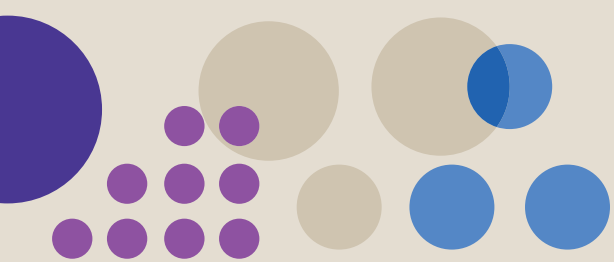
ESPLANADE DE LA LIBERTÉ  
ÉTENDUE

Des aménagements  
existants prolongés

## PARVIS « URBAIN »

PLACE DE LA PICOTERIE

Un ruban commercial  
affirmé et vivant



Maison de la Solidarité

Image d'illustration / Image revue par ENET DOLOWY

## LE MOT DU MAIRE

En réalisant la Picoterie au début des années 2000, nous avons initié la construction du centre-ville. Nous avons conscience à l'époque que ce n'était que la première partie d'un projet plus vaste. Aussi nous avons mené une politique d'acquisitions foncières pour préparer l'étape suivante.

En 2012, nous avons participé au concours d'urbanisme durable organisé par le département de Maine-et-Loire avec le concours du CAUE. Ce fut pour nous l'occasion d'engager une réflexion approfondie sur le devenir du centre-ville. Le lauréat de ce concours, le cabinet Enet Dolowy, a posé les premiers jalons de cette démarche que nous nous devons de poursuivre. Une première étape sera la réalisation d'une maison de santé.

**LA CONCERTATION QUE NOUS LANÇONS S'INSCRIT DANS NOTRE VOLONTÉ D'IMPLIQUER NOS CONCILOYENS DANS LA CONCEPTION DE NOTRE FUTUR CŒUR DE VILLE. ||**

**Didier ROISNÉ**  
Maire de Beaucouzé



En haut, vue du parvis de la mairie.  
En bas, ouverture de la perspective  
rue de Montreuil vers l'église.

Image d'illustration



**Centre-Ville**  
Une idée neuve  
pour ma ville



## LE CONSTAT...

### UNE CENTRALITÉ ÉCLATÉE :

- dans ses FONCTIONS (commerces, services, équipements),
- dans ses AMBIANCES (le «village-rue», les places de l'église, de la mairie et de la Picoterie).

### UN PARC DU PRIEURÉ (PROMENADE RENÉ MÉNARD) PEU PERÇU DEPUIS LE CENTRE-VILLE

### UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE CENTRE-VILLE INSUFFISANTE ET INADAPTÉE :

- aux nouveaux besoins de proximité, de confort,
- à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- aux enjeux de mixité sociale et générationnelle.

### UNE IDENTITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE INSUFFISAMMENT VALORISÉE

### UNE «GESTION FONCIÈRE» COMMUNALE QUI PRÉPARE L'AVENIR :

- acquisitions foncières d'opportunités,
- emplacements réservés.



# Centre-Ville

Une idée neuve pour ma ville

## LES ENJEUX...

### CRÉER DES LIENS DANS UN CENTRE MULTIPOLAIRE :

- favoriser les déplacements piétons et cycles,
- renforcer l'attractivité commerciale et de services, pour faire battre le cœur de la ville.

### ÉTENDRE LE PARC DU PRIEURÉ VERS LE CENTRE

### ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN CENTRE-VILLE

- adaptés aux besoins de tous, (notamment des personnes âgées),
- à proximité immédiate des commerces et des services.

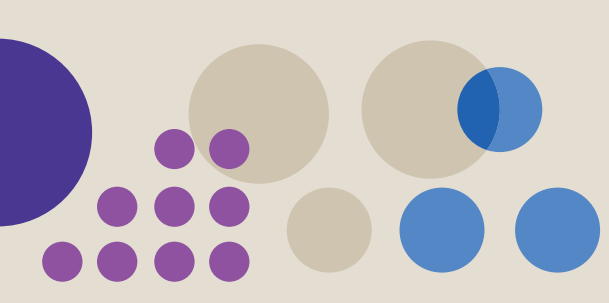
### AFFIRMER L'IDENTITÉ DU CŒUR DE BEAUCOUZÉ EN S'APPUYANT SUR SON PATRIMOINE NATUREL

### PRÉPARER L'ARRIVÉE DU TRAMWAY

## LE PROGRAMME ET LES OBJECTIFS...

**250 LOGEMENTS DONT UNE CENTAINE ENVIRON D'ICI 2017**

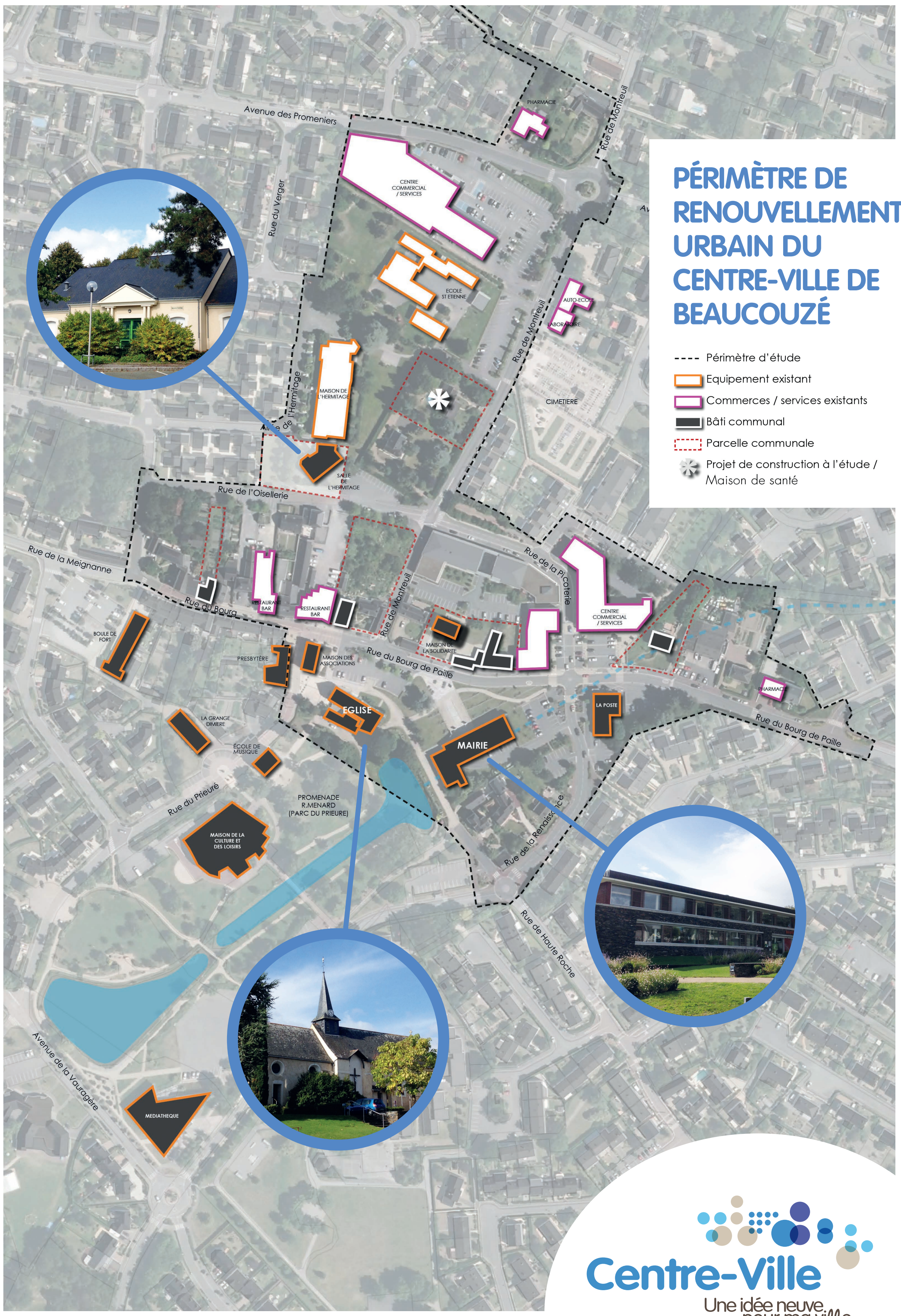
**DES COMMERCES ET SERVICES, UNE MAISON DE SANTÉ**





# PÉRIMÈTRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE DE BEAUCOUZÉ

- Périètre d'étude
- ▭ Equipement existant
- ▭ Commerces / services existants
- ▭ Bâti communal
- ▭ Parcelle communale
- ✱ Projet de construction à l'étude / Maison de santé



# Philosophie du projet



UNE JUSTE PLACE POUR LA VOITURE

UN CENTRE-VILLE ATTRACTIF, MIXTE ET SOLIDAIRE

UNE IDENTITÉ ACCRUE, DES ESPACES PUBLICS CONVIVIAUX ET CONFORTABLES

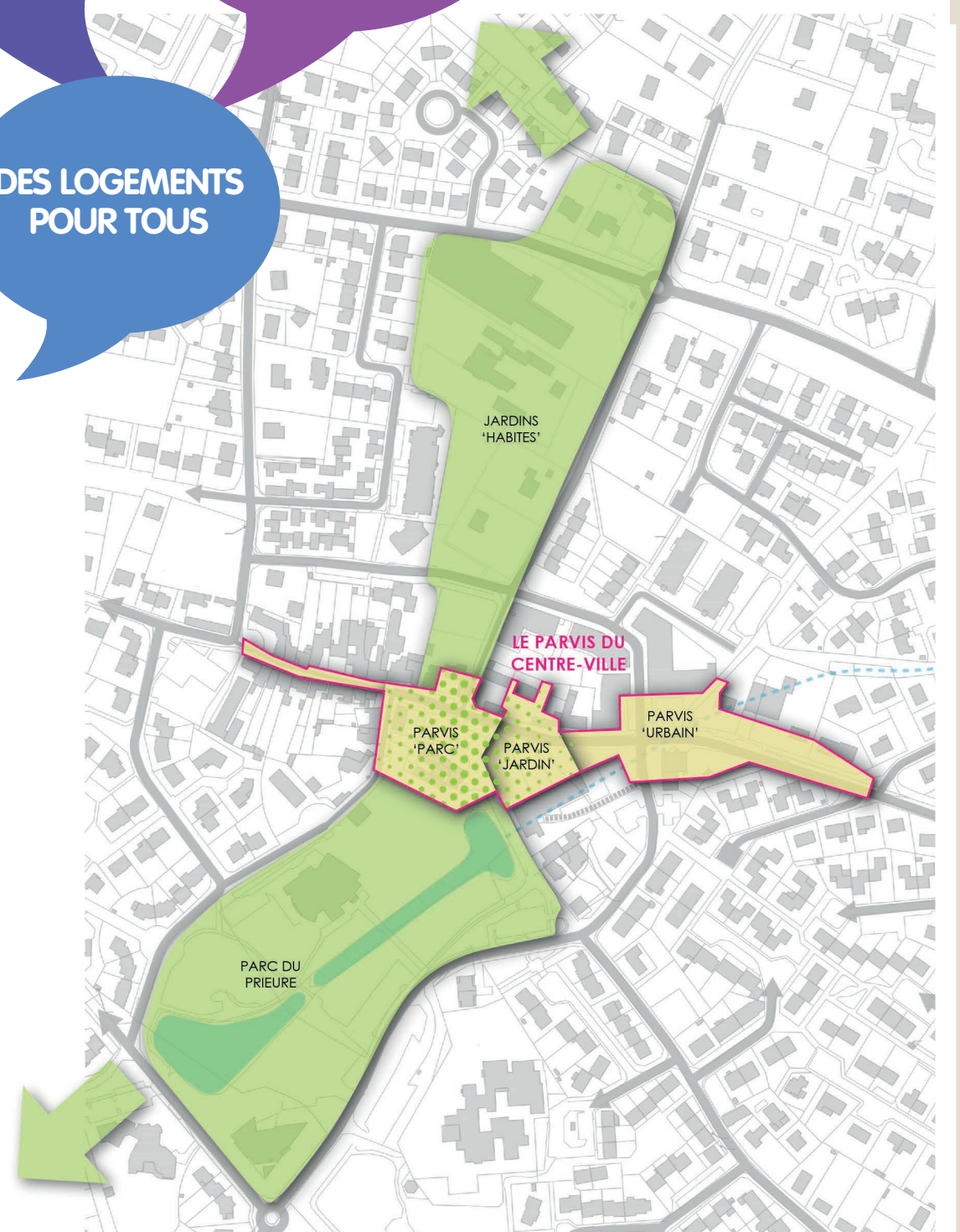
UNE VILLE DES COURTES DISTANCES ET DES PROXIMITÉS

UN RAPPORT VILLE-NATURE ÉQUILIBRÉ

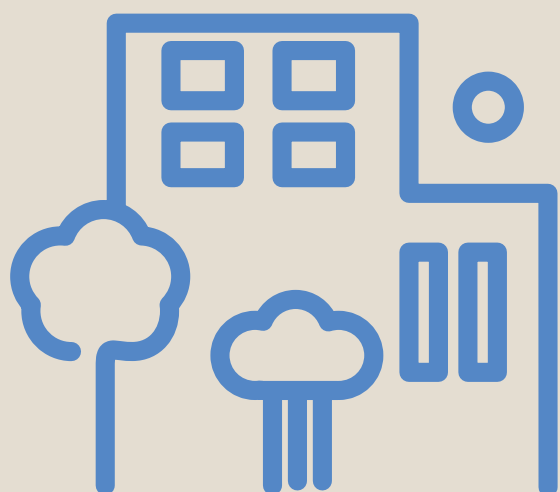
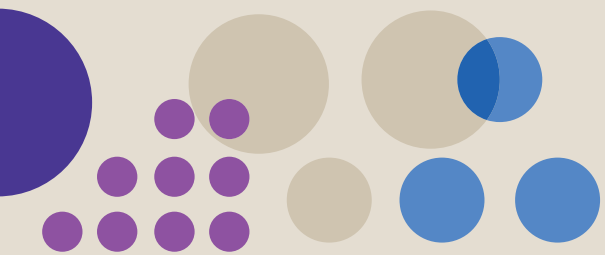
DES LOGEMENTS POUR TOUS



RELIER LES QUARTIERS AU CENTRE-VILLE PAR LE PAYSAGE ET LES CHEMINS PIÉTONS



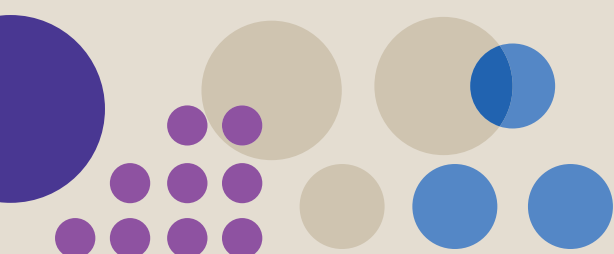
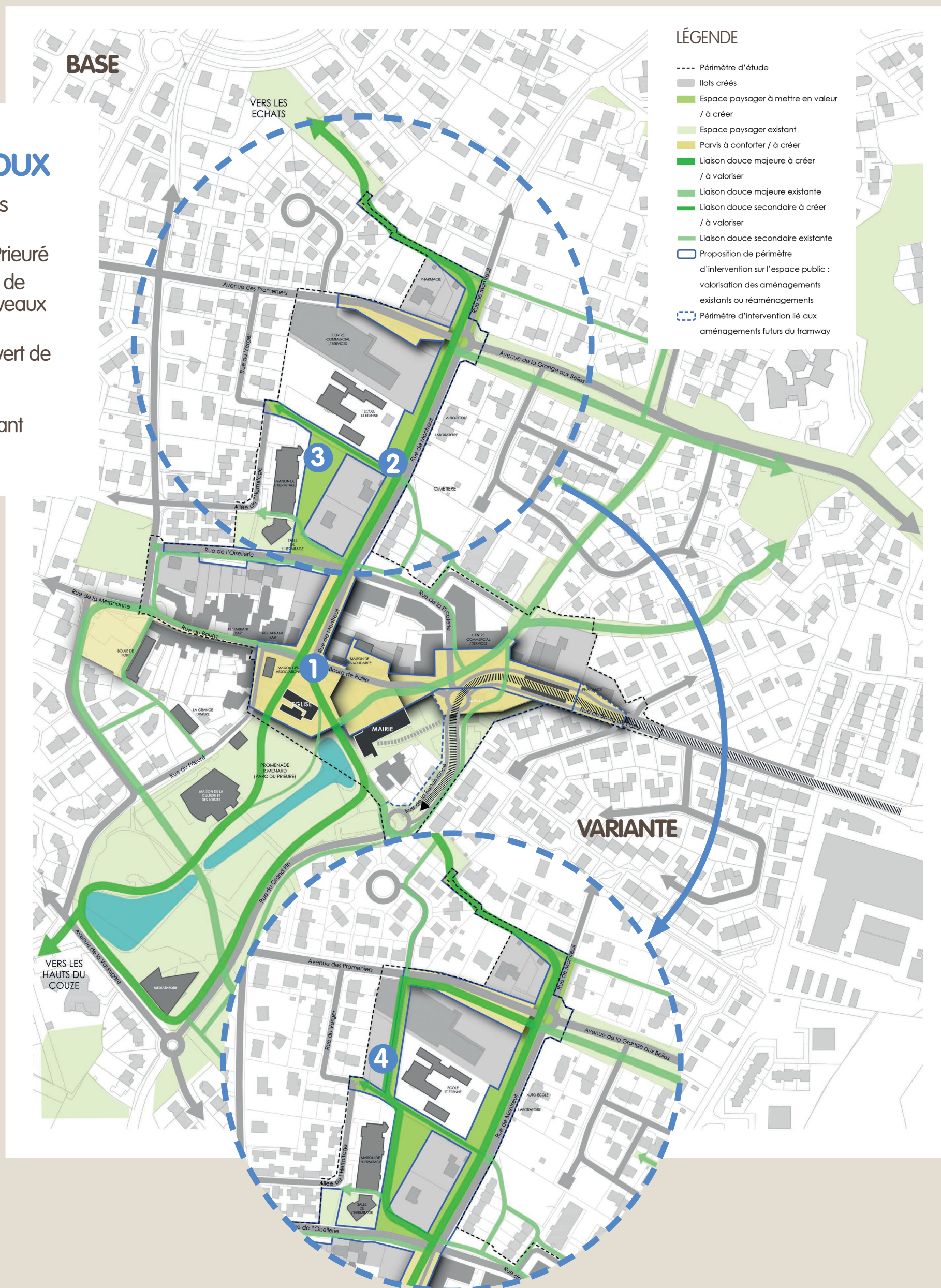
CONFORTER ET ÉTENDRE LA CENTRALITÉ LE LONG DES « PARVIS DU CENTRE-VILLE »



# Mobilité, déplacements,

## DÉPLACEMENT DOUX

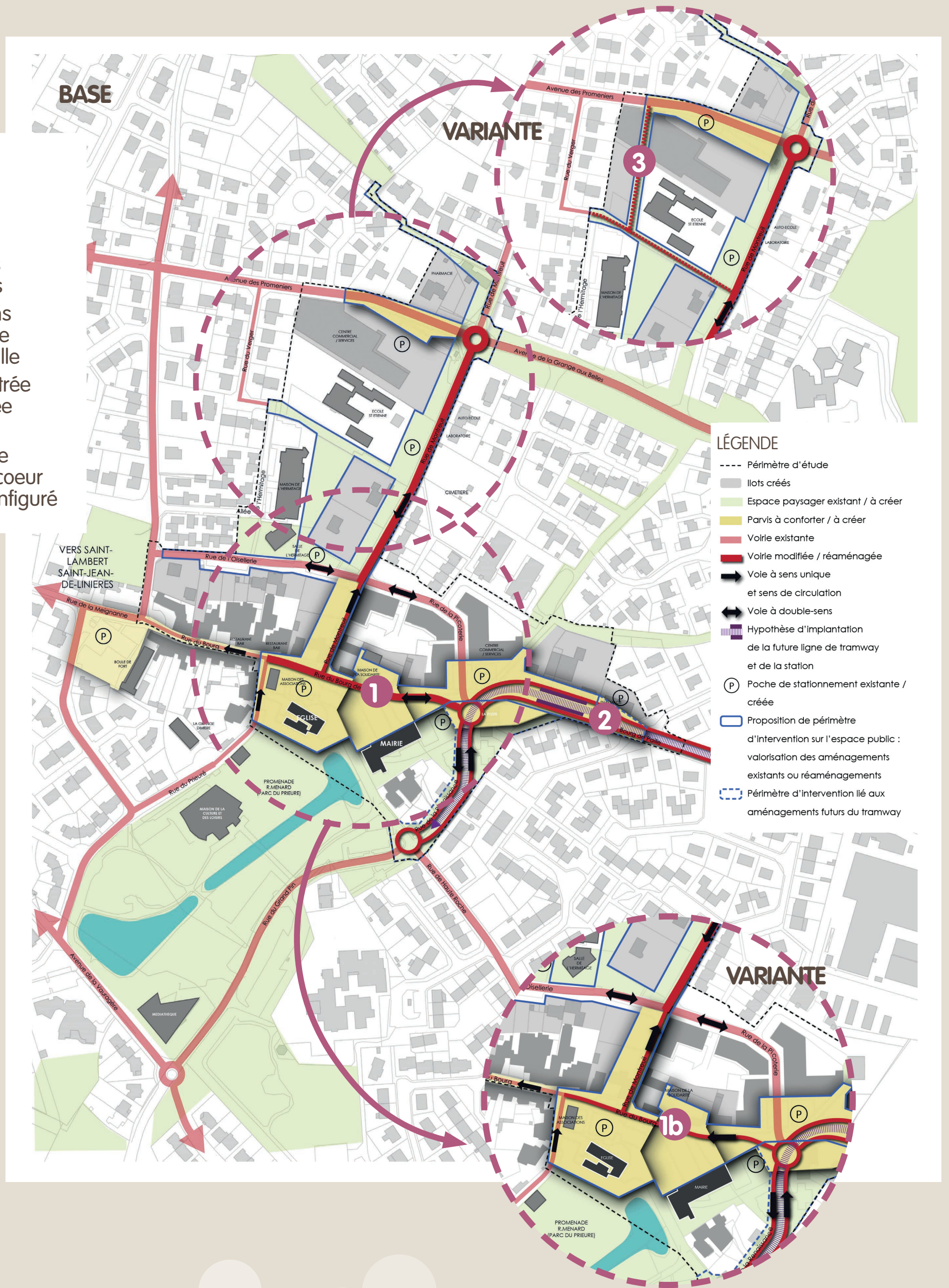
1. Valorisation / Création des «parvis du centre-ville» et ouverture sur le parc du Prieuré
2. Restructuration de la rue de Montreuil reliant les nouveaux quartiers au centre-ville
3. Valorisation de l'espace vert de l'Hermitage
4. (variante) Création d'un déplacement doux passant par l'îlot Hermitage



# espaces publics

## VOIRIE / SENS DE CIRCULATION

1. Conservation des sens de circulation existants
- 1b. (variante) Mise en sens unique d'un tronçon de la rue du Bourg de Paille
2. Reconfiguration de l'entrée de ville relative à l'arrivée du tramway
3. (variante) Création d'une desserte en boucle au coeur de l'îlot Hermitage reconfiguré



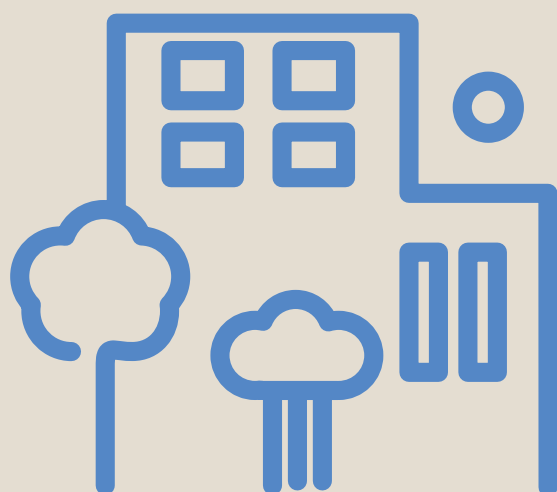
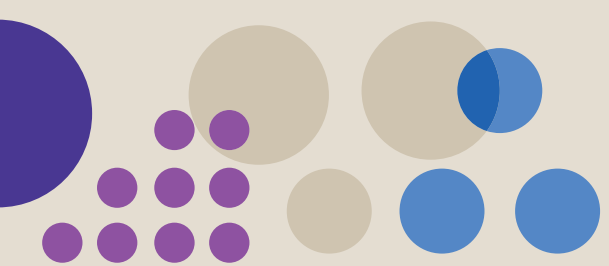
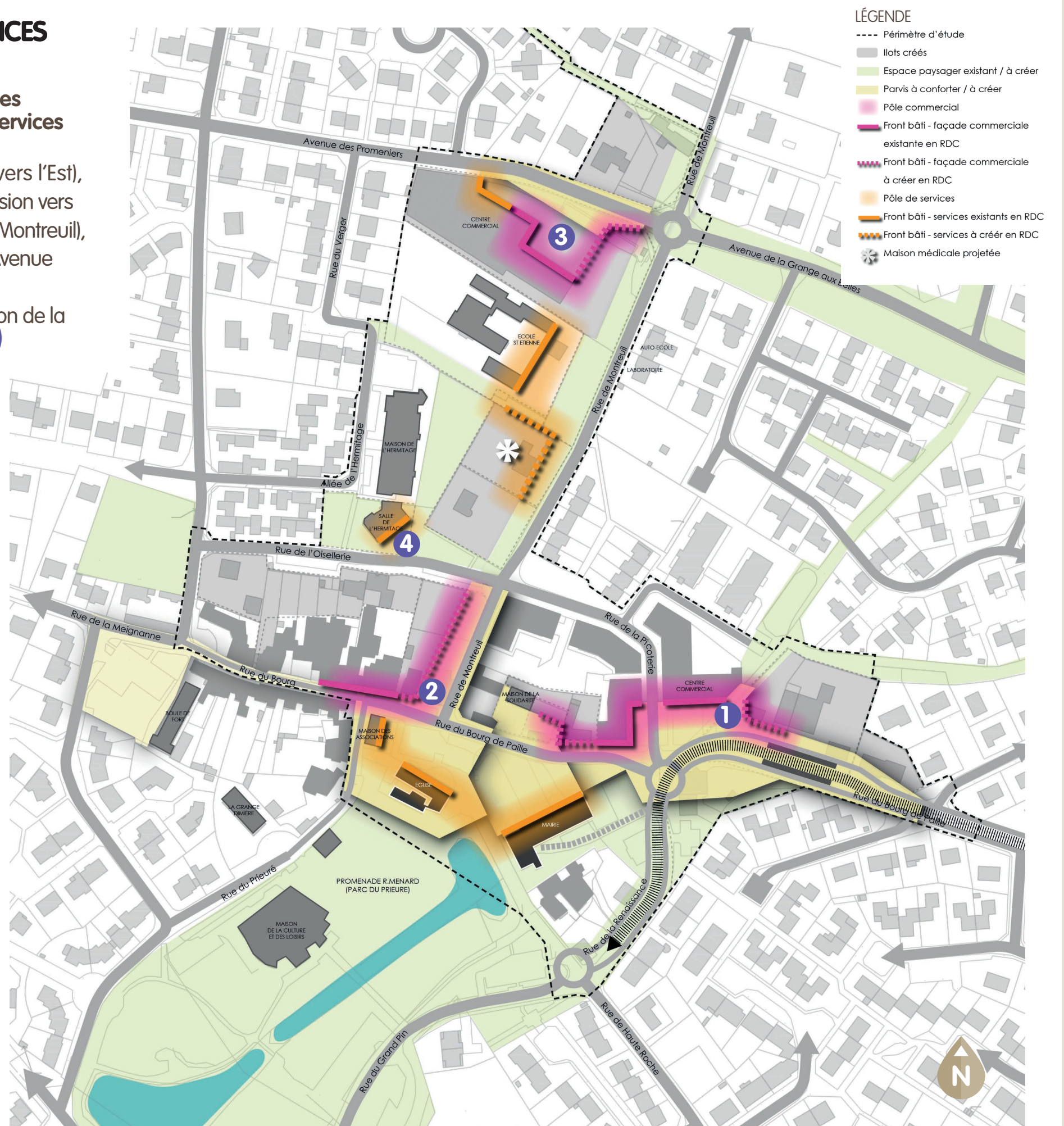
# Programmation, commerces SCÉNARIO 1



## MAINTENIR PLUSIEURS PÔLES EXISTANTS

### COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

- Confortement des pôles commerciaux ou de services existants :
  1. Picoterie (extension vers l'Est),
  2. Bourg de Paille (extension vers le Nord par la rue de Montreuil),
  3. Rue de Montreuil et Avenue des Promeniers
- Restructuration / Extension de la salle de l'Hermitage (4)



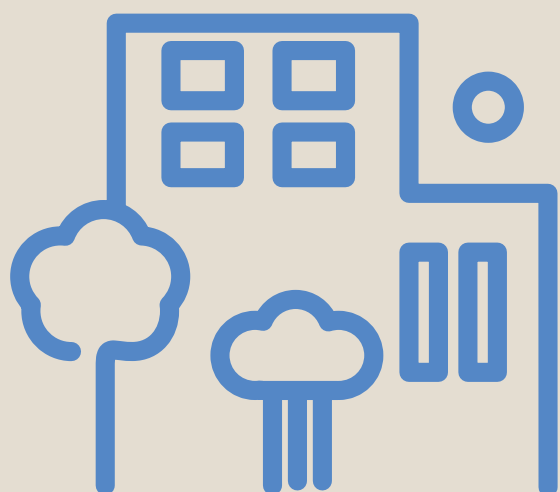
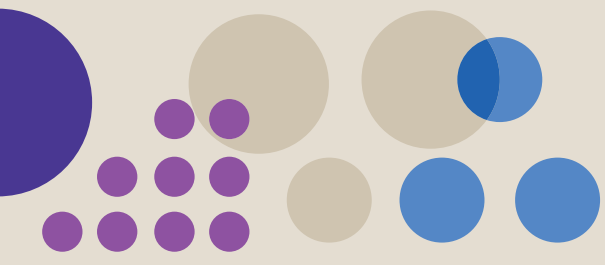
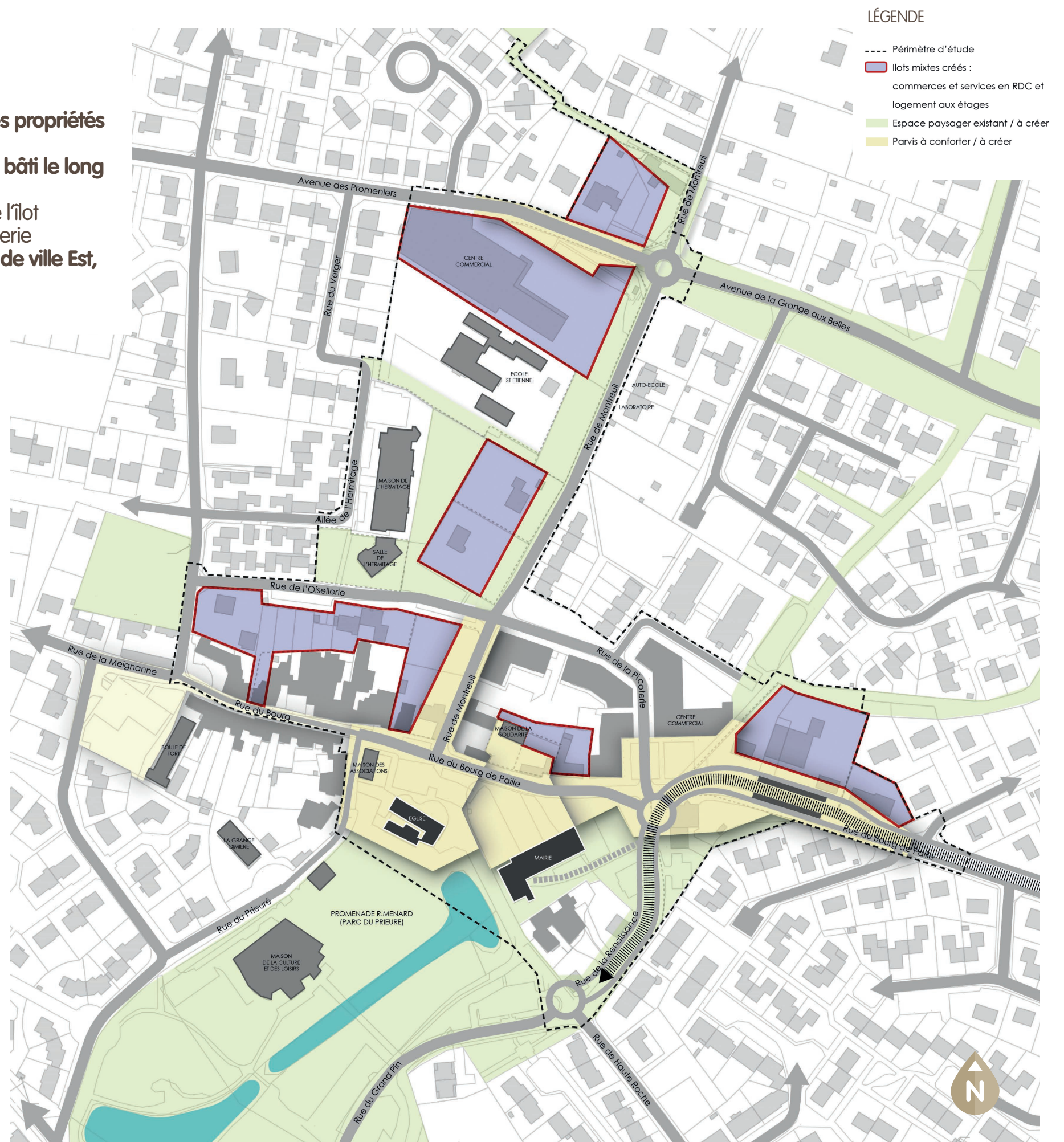
# Programmation, commerces SCÉNARIO 1



## MAINTENIR PLUSIEURS PÔLES EXISTANTS (SUITE)

### HABITAT

- Valorisation foncière des propriétés communales
- Reconstitution d'un front bâti le long de la rue de Montreuil
- Possible densification de l'îlot Promenier Nord et Oisellerie
- Valorisation de l'entrée de ville Est, rue du Bourg de Paille



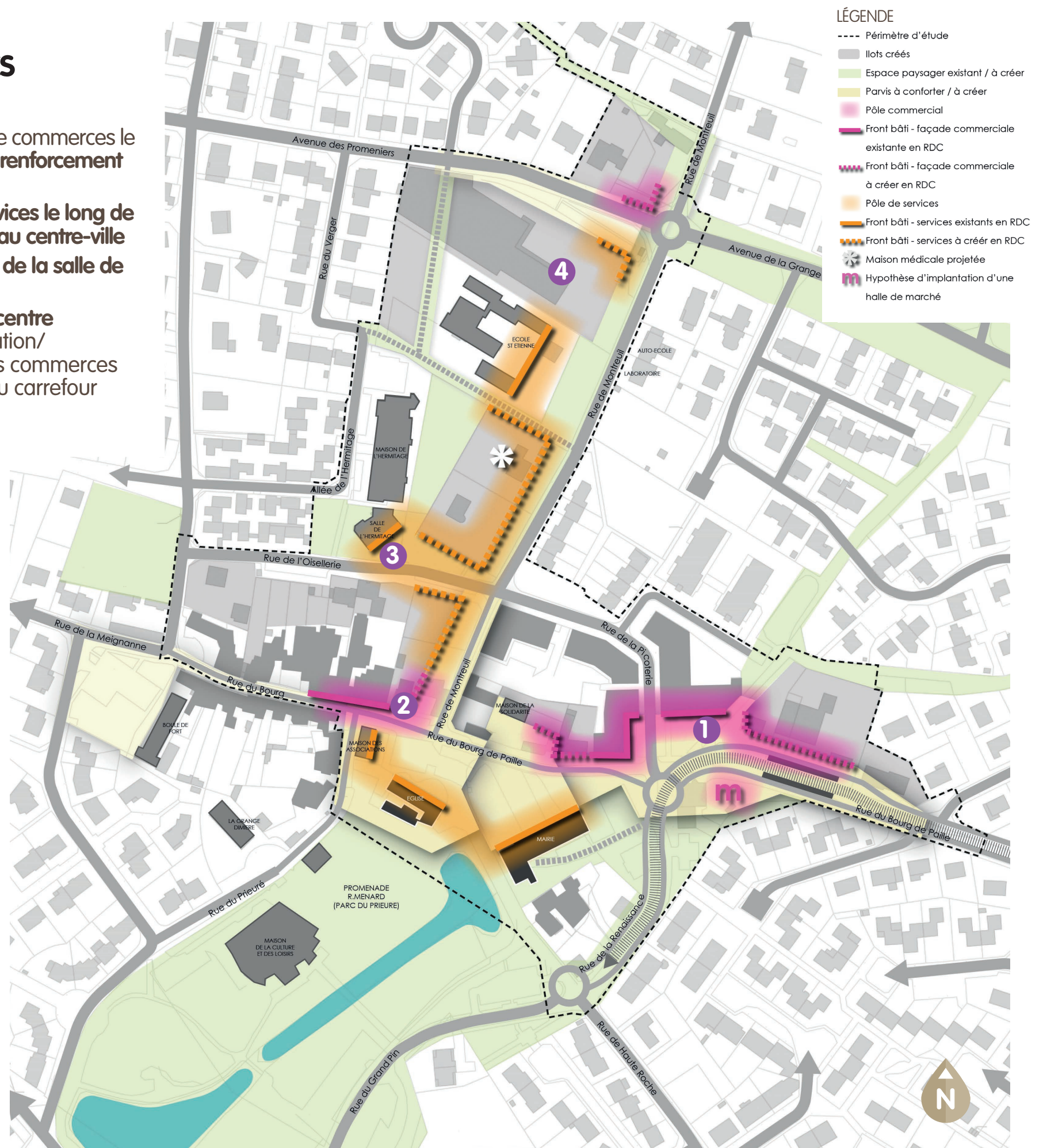
# Programmation, commerces SCÉNARIO 2



## CONCENTRER L'OFFRE COMMERCIALE AU COEUR DE LA VILLE

### COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. Développement de l'offre de commerces le long d'un axe Est-Ouest en renforcement du pôle de la Picoterie
2. Création d'un pôle de services le long de la rue de Montreuil jusqu'au centre-ville
3. Restructuration/extension de la salle de l'Hermitage
4. Reconfiguration de l'îlot centre commercial/école et création/déplacement de quelques commerces et services de proximité au carrefour Promeniers / Montreuil



# Programmation, commerces

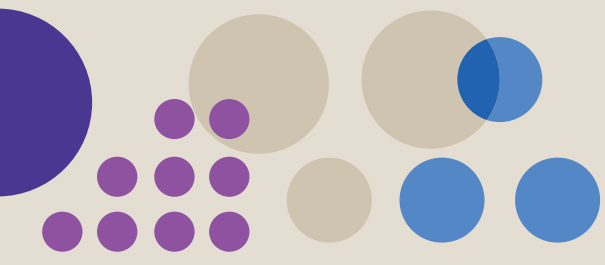
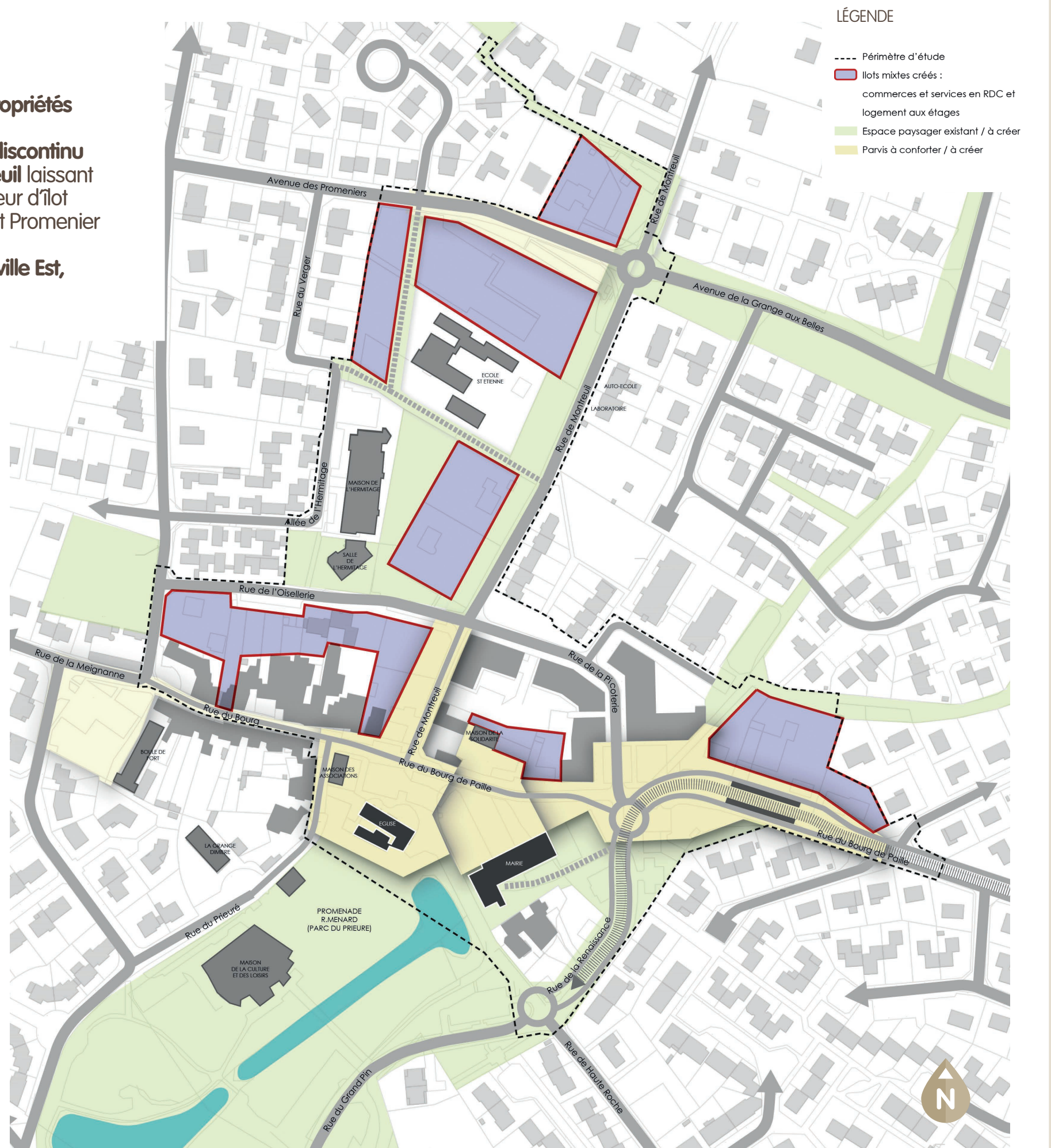
## SCÉNARIO 2



### CONCENTRER L'OFFRE COMMERCIALE AU COEUR DE LA VILLE (SUITE)

#### HABITAT

- Valorisation foncière des propriétés communales
- Constitution d'un **front bâti discontinu le long de la rue de Montreuil** laissant des transparences sur le coeur d'îlot
- Possible densification de l'îlot Promenier Nord et Oisellerie
- Valorisation de l'entrée de ville Est, rue du Bourg de Paille





#### 4. PLAN DES ABORDS



*Vue aérienne disponible sur Géoportail le 28-11-2016*

***Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact***  
**8.2 Autres annexes volontairement transmises**

1. Le PLU Sud-Ouest et le PLUi de la Communauté urbaine Angers Loire Métropole

Le PLU Sud-Ouest d'Angers Loire Métropole a été approuvé dans sa version initiale le 10/07/2006.

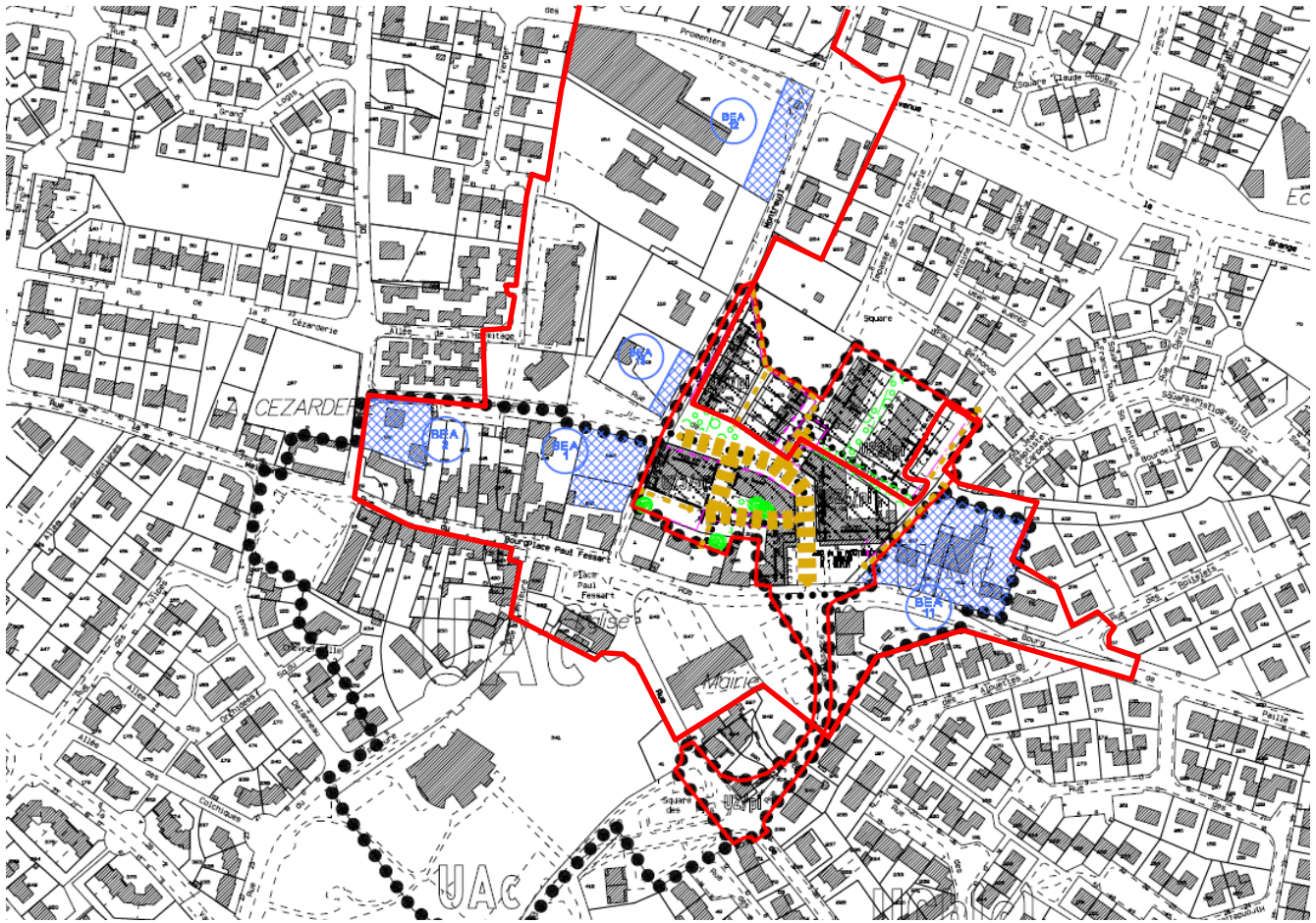
Le centre-ville de Beaucouzé est classé en zone (voir plan de zonage ci-après):

- UAc : zone urbaine centrale, centre-ville, dont le tissu bâti se caractérise par un alignement sur rue, avec des hauteurs rarement supérieures à trois ou quatre étages.
- UCb(c) : la zone UC est une zone urbaine moins dense et de caractère plus résidentiel que la zone UB. Le secteur UCb est à dominante principale d'habitat, qu'il soit collectif ou individuel.

Dans le zonage du PLU Sud Ouest, on note la présence de plusieurs emplacements réservés dans le périmètre d'étude :

- BEA 1 : Aménagements de voirie et espaces publics (rue de Montreuil) – 1 500 m<sup>2</sup>. Bénéficiaire : commune
- BEA 2 : Aménagements de voirie, espaces publics et logements (angle chemin de l'Hermitage / rue de l'Oisellerie) – 1 300 m<sup>2</sup>. Bénéficiaire : commune
- BEA 11 : réalisation de logements sociaux avec commerces – 4 087 m<sup>2</sup> Bénéficiaire : commune
- BEA 12 (objet de la modification n°18 du Plu Sud-Ouest approuvée le 15.06.2015) : aménagement de voirie et espaces publics (rue de Montreuil) – 1 175 m<sup>2</sup> - Bénéficiaire : commune
- BEA 13 (objet de la modification n°18 du Plu Sud-Ouest approuvée le 15.06.2015) : aménagement de voirie et espaces publics (rue de Montreuil) – 345 m<sup>2</sup> - Bénéficiaire : commune

Le PLU Sud-Ouest est en vigueur jusqu'à l'approbation très prochaine du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté urbaine Angers Loire Métropole (prévue pour début 2017).



Extrait du PLU Sud-ouest et sa légende

<p><b>U : ZONES URBAINES</b></p> <p>UA : Zone urbaine centrale          UC : Zone résidentielle          UD : Zone de grands ensembles          UH : Zone hospitalière          UM : Zone militaire          UY : Zone d'activités.          UZ : Zone disposant des règles propres</p>		<p><b>AU : ZONES A URBANISER</b></p> <p>1AU : Zone à urbaniser en cours ou à court terme          2AU : Zone à urbaniser à moyen ou long terme</p> <p><b>A : ZONES AGRICOLES</b></p> <p><b>N : ZONES NATURELLES</b></p>		<p><b>LEGENDE FORMES URBAINES</b></p> <p>Zone réservée aux équipements publics ou création garage          Zone constructible dans lot          Coeur d'ilot à constructibilité réglementée (voir règlement)          Zone de stationnement          Implantation générale imposée          Implantation générale souhaitée Alignement partiel à respecter          Orientation du faitage principal          Plafond de hauteur différentiel          Plafond de hauteur          Plafond de hauteur spécifique pour lot à 50m          Plafond de hauteur spécifique pour lot à 37,55m          Fond de parcelle inconstructible sauf pour les constructions annexes          Centre commercial          Zone à permis de démolir          Périmètre de sursis à statuer          Bande de prudence          Programme d'aménagement d'ensemble</p>		<p>Marge d'implantation obligatoire des façades principales en dessous de la hauteur minimum          Construction ancienne maintenue          Marge de recul définissant les hauteurs de plafond pour équipements publics          Espace libre et plantation sur dolles Construction en sous-sol autorisée          Chemin piéton couvert          Commerces de proximité et bureaux admis au RDC          Percée visuelle          Limite de parcelles cessibles          Emprise maximale des sous-sols          Servitude de passage public          Accès automobile autorisée          Traitement architectural des angles          Plafond de hauteur          Limite plafond de hauteur          Espace libre à aménager          Patrimoine identifié          Equipement</p>			
<p>●●●● Limite de zone          ●●●● Limite de secteur          ◇◇◇◇ Application de l'article L. 111.14 (loi Barnier)          ■■■■ Secteurs de réflexion urbaine          ■■■■ Emplacements Réservés          ■■■■ Espaces Boisés Classés          ■■■■ Terrains cultivés à protéger          ■■■■ Zone non-aedificandi (voir lexique du règlement)          --- Limite de zone constructible          --- Marge de recul par rapport aux voies          --- Voie nouvelle projetée          --- Périmètre ORAM (Orientation d'Aménagement)          --- Périmètre de ZAC          --- Périmètre de lotissement conservant ses règles          --- Servitude locative au titre de l'article L.23.1.16 du C.U.</p>		<p>●●●● Quartier identifié          ■■■■ Elément bâti identifié ponctuel          --- Elément bâti identifié linéaire          ■■■■ Haies ou éléments végétaux identifiés          ●●●● Arbre isolé à conserver          ■■■■ Ensembles naturels et agricoles délimités</p>		<p><b>Accès (tracés indicatifs)</b></p> <p>■■■■ Voie primaire          ■■■■ Voie secondaire          ■■■■ Voie tertiaire          --- Principales liaisons douces à caractère piétonnier et cyclable          ●●●● Accès voirie          ●●●● Accès individualisés sur la voie          ■■■■ Carrefour à aménager</p>		<p><b>RISQUES MINERS SUR LE SITE ARDOISIER</b></p> <p>■■■■ NIVEAU 1          Risque d'effondrement brutal et inopiné.          ■■■■ NIVEAU 2          Risque d'affaissement, tassement différentiel progressif.          ■■■■ NIVEAU 3          Risque de tassement sous charge.          ◆ Puits miniers remblayés ou non.</p>		<p><b>Filet de hauteur maximale à l'égoût du toit :</b></p> <p>--- hauteur &lt; 5.00m          --- hauteur &lt; 7.50m          --- hauteur &lt; 10.00m          --- hauteur &lt; 12.50m          --- hauteur &lt; 15.00m          --- hauteur &lt; 17.50m          --- hauteur &lt; 23.00m</p>	
<p><b>Espaces verts</b></p> <p>■■■■ Plantations à réaliser ou aménagements paysagers          ■■■■ Espaces verts intérieurs à protéger          ■■■■ Haies bocagères à créer</p>									

Le 10 novembre 2010, les élus communautaires ont décidé l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) unique pour les 31 communes du territoire. Suite à l'entrée d'Ecuillé et de Soulaire-et-Bourg au sein d'Angers Loire Métropole en janvier 2012, le conseil communautaire a décidé, en mars 2012, d'intégrer ces deux communes au PLU en cours d'élaboration.

La phase de concertation s'est conclue le 14 décembre 2015 par un vote à l'unanimité du Conseil Communautaire pour un arrêt de projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Angers Loire Métropole, laissant place à une phase de consultation pour avis aux communes d'Angers Loire Métropole, aux personnes publiques associées (chambres consulaires, services de l'Etat, etc.) et aux personnes consultées conformément au Code de l'Urbanisme. Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale (avis de l'autorité environnementale en date de mars 2016). L'enquête publique s'est déroulée pendant l'été 2016.

L'approbation finale du PLUi est attendue pour 2017.

Dans les documents du PLUi, le centre-ville de Beaucouzé est classé en tant que zone UA « zone urbaine centrale » et zone Uc « zone à dominante d'habitat, caractérisées par des typologies majoritaires de formes individuelles ou intermédiaires ».

Les emplacements réservés dans le futur PLUi dans le périmètre d'étude sont les suivants :

- BEA7 : 345 m<sup>2</sup> pour la commune pour l'élargissement de la rue de Montreuil (voirie et espaces publics)
- BEA 8 : 1172 m<sup>2</sup> pour la commune pour l'élargissement de la rue de Montreuil (voirie et espaces publics)

Le PLUi recense les ensembles bâtis singuliers du territoire. Une partie du patrimoine bâti du centre-ville est identifiée en tant qu'ensemble patrimonial de type AB « Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue ».

D'après le règlement du futur PLUI, pour ce type d'ensemble bâti :

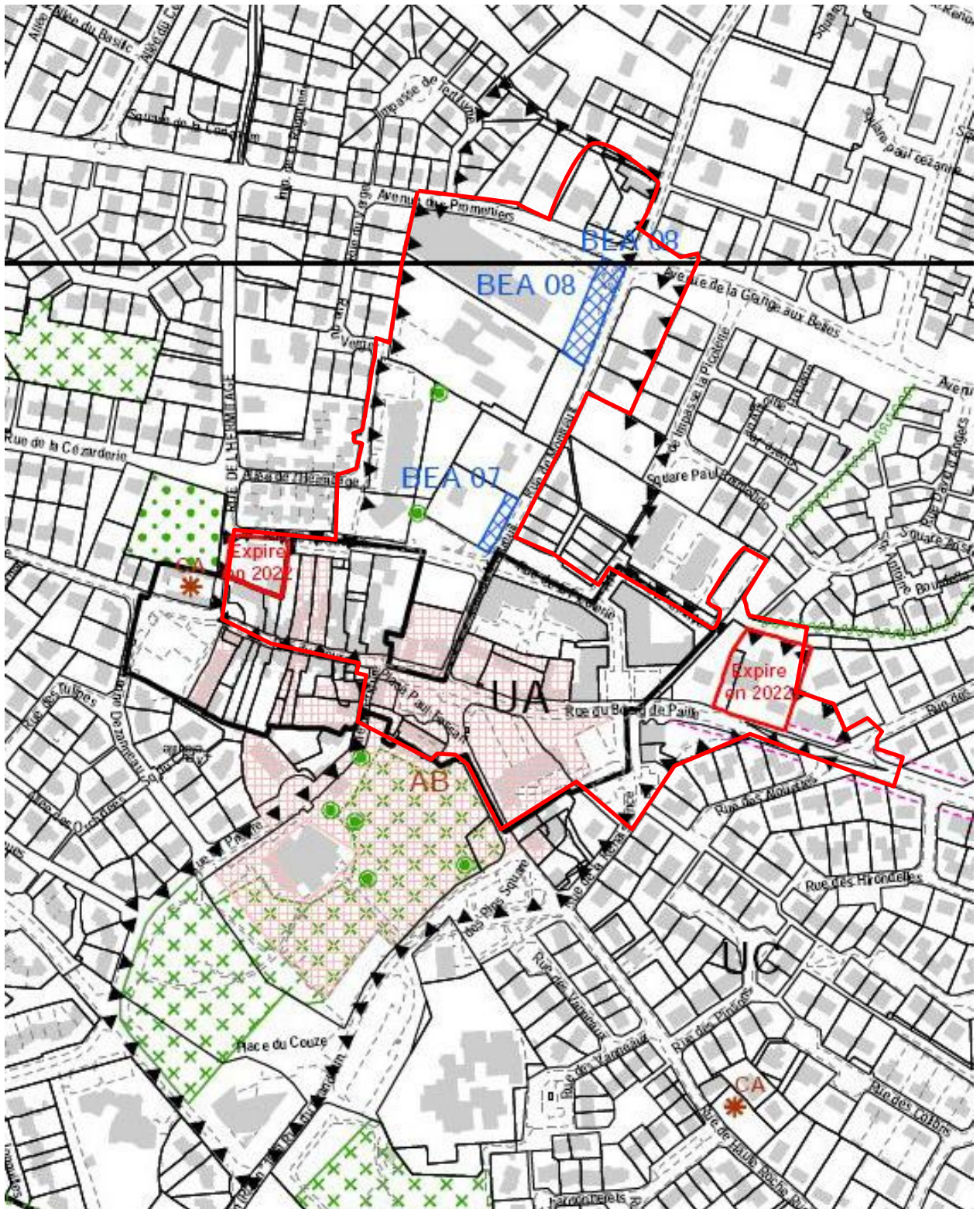
« *Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront :*

*1°) Prendre en compte :*




















- *l'effet de compacité de l'ensemble s'appuyant sur :*
  - o *des implantations à l'alignement*
  - o *des continuités de façades sur l'espace public (bâti et/ou murets),*
- *les éléments structurants (bâti, annexe, place, mur, muret, etc.) contribuant à la composition urbaine et/ou architecturale d'ensemble.*
- *Ils pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.*




*2°) S'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques de l'ensemble identifié (si elles existent)..*

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés. Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie. »*






Extrait du zonage du PLUi et sa légende en page suivante










-  Limite communale
-  Limite de zonage
-  Secteur avec Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur à plan masse
-  Périmètre d'attente de projet global (seuil 0 m<sup>2</sup>)
-  Emplacement réservé
-  Secteur de mixité sociale
-  Linéaire commercial
-  Recul ou retrait graphique
-  Recul le long des principales voies de circulation
-  Implantation obligatoire
-  Application de règles de recul en milieu aggloméré
-  Application de l'article L111-1-4 du CU
-  Secteur de dérogation à l'application du L111-1-4 du CU
-  Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques
-  Zone potentiellement dangereuse
-  Secteur soumis au risque d'effondrement
-  Secteur ponctuel soumis au risque d'effondrement
-  Zone non aedificandi

-  Trame Verte et Bleue
-  Zone humide avérée
-  Changement de destination

#### Patrimoine bâti

-  Edifice patrimonial
-  Élément patrimonial
-  Ensemble patrimonial

#### Composantes végétales

-  Arbre remarquable
-  Haie, ripisylve et alignement d'arbres
-  Espace boisé pérenne
-  Alignement d'exception
-  Axe structurant paysagé
-  Espace paysager à préserver
-  Jardin patrimonial
-  Présence arborée reconnue
-  Coeurs d'îlot

A noter également que le renouvellement urbain du centre-ville a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation locale.

L'objectif affirmé est de renforcer un centre-ville dynamique en affirmant son identité historique et naturelle et en confortant sa vitalité économique et résidentielle.

## CENTRE-VILLE

## BEAUCOUZÉ

### 2

#### Contexte et enjeux

Ce secteur de projet de 8 hectares se localise au cœur de la commune de Beaucouzé, au sein d'une centralité dynamique proposant une offre diversifiée et polarisée de commerces et d'équipements, en continuité de la précédente opération de renouvellement du centre-ville (la ZAC de la Picoterie).

Dans un souci de limitation de la consommation foncière et d'amélioration du cadre de vie des habitants, la commune souhaite poursuivre la mutation et la dynamisation du centre-ville de part et d'autre des rues du Bourg-de-Paille (axe historique Est/Ouest de la commune reliant Beaucouzé à Angers), de l'Oisellerie et de Montreuil.

Le centre-ville possède des caractéristiques spécifiques que le projet devra prendre en compte : une urbanisation linéaire issu d'un étirement du village-rue, un dénivelé important (présence d'un talweg), une diversité architecturale et la présence de plusieurs éléments patrimoniaux remarquables. Le projet doit également s'articuler avec l'un des éléments pivots de cette centralité : le parc communal du Prieuré abritant, entre autres, la Mairie et la médiathèque Anita Conti. Ce parc s'inscrit dans la continuité des espaces verts et naturels de la commune (coulées vertes, terres agricoles à l'ouest, étang st Nicolas et vallon du Brionneau au Nord, Bois de Mollières et Bois de Guinezert au sud...).

Les formes d'habitat présentes à proximité sont diversifiées : le cœur de ville accueille des formes relativement denses, notamment du fait de la présence du tissu ancien et de la récente opération de la Picoterie I proposant majoritairement de l'habitat collectif, mais les quartiers alentours restent à dominante pavillonnaire.

L'enjeu de ce projet est de renforcer un centre-ville dynamique en affirmant son identité (historique et naturelle) et en confortant sa vitalité économique et résidentielle.

#### Orientations et principes d'aménagement

##### Conforter un centre-ville mixte et attractif

- Une armature cohérente d'espaces publics de qualité aux usages variés sera constituée.
- De nouveaux rez-de-chaussés d'activités, de commerces et de services de proximité pourront s'implanter le long de la rue du Bourg de Paille, en animation des parvis créés.
- Les nombreux équipements publics existants du centre-ville seront confortés et valorisés par leur mise en scène dans l'espace public.
- Les éléments de patrimoine seront préservés et valorisés dans l'aménagement futur, notamment par la requalification des espaces publics qui les bordent.
- Pour répondre à la nécessité de limiter l'étalement urbain, une densification raisonnée et qualitative sera proposée :
  - Des immeubles collectifs et intermédiaires seront réalisés tout en préservant des transitions avec l'habitat existant environnant.
  - Au nord et à l'ouest, un tissu de maisons groupées, plus proche de la morphologie existante dans les quartiers adjacents, pourra être proposé pour une meilleure intégration dans l'environnement existant.

##### Ouvrir le cœur de ville sur la nature et conforter la dynamique naturelle

- Les berges Est du parc du Prieuré seront valorisées et offriront des espaces de détente et de promenades. Ce renforcement de la trame végétale favorisera le maintien de la biodiversité en ville.
- Un belvédère-signal sera valorisé depuis la place Paul Fessart pour jouir de la vue panoramique sur le paysage du parc du Prieuré.
- La rue de Montreuil, axe historique nord-sud, sera requalifiée dans sa partie ouest et deviendra une promenade plantée qui se prolongera vers la place de l'église, mise en valeur, puis vers le parc du Prieuré.
- L'îlot habité entre la rue de Montreuil, la rue de l'Oisellerie et l'avenue des Promeniers accueillera des nouveaux espaces verts sous forme de promenade paysagère, jardins vivriers, espaces de détente etc.

## Carte des orientations et principes d'aménagement



### Réorganiser les déplacements au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle

- Le projet permettra de préserver une desserte future en transport en commun structurant (largeur de voie suffisante, anticipation d'éventuelles stations d'arrêts...)
- L'usage des modes doux sera favorisé en améliorant le réseau de liaisons douces (lisibilité et attractivité des parcours) vers les arrêts de transports en commun mais également à travers les diverses entités attractive composant le centre-ville (notamment les commerces, services et équipements).
- Les liaisons douces permettront également de réaliser des connexions entre les quartiers nord (Echats) et sud (Hauts-du-Couzé) en cours de réalisation.

### Programmation

- Ce secteur a vocation à accueillir une programmation à dominante principale d'habitat : 200 à 250 logements pourront être réalisés sur le long terme. Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
  - D'ici 2027, une première phase d'environ 100 logements sera réalisée à dominante collectifs et intermédiaires.
  - La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.
- En cohérence avec le contexte local du secteur, elle devra respecter :
- 35 % en locatif social
  - 65 % en marché libre



## 2. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Thématique	Synthèse de l'état initial
<b>Présentation de la zone d'étude</b>	<p>Le projet, d'une surface d'environ 9 ha, se positionne dans le centre-ville de Beaucouzé, en Maine-et-Loire.</p> <p>La zone d'étude, située en contexte urbanisé, comprend différents lieux de vie tels que la mairie, l'église Saint-Gilles, un supermarché au Nord, le cimetière communal ou encore l'école primaire Saint Etienne.</p>
<b>Topographie</b>	<p>La zone d'étude s'inscrit dans un contexte topographique marqué avec pour point bas la zone commerçante liée à la rue de la Picoterie, où convergent la rue du Bourg de Paille, la Rue de la Picoterie et la Rue de la Renaissance.</p> <p>La différence de niveau entre cette zone commerçante et le reste de la zone d'étude est mise en évidence par des pentes croissantes significatives au départ de cette zone.</p>
<b>Géologie / Hydrogéologie</b>	<p>Le site se positionne sur un ensemble métamorphique schisteux. Le secteur d'étude se positionne au droit de la masse d'eau souterraine FRGG105 « Bassin Versant de la Maine ».</p> <p>La zone d'étude est faiblement à moyennement concernée par le risque de remontée de nappes.</p>
<b>Hydrographie</b>	<p>La zone d'étude s'insère dans le bassin versant du ruisseau du Couzé, qui rejoint au Nord le Brionneau, un affluent de la Maine.</p> <p>Le site se caractérise par la présence de réseau d'assainissement enterré qui collectent les eaux pluviales. A noter la présence de l'étang du Parc du Prieuré au Sud du périmètre d'étude.</p>
<b>Milieu naturel</b>	<p>Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection ou inventaire réglementaire (ZNIEFF, Natura 2000,...).</p> <p>Il se compose de milieux urbanisés, largement construits, avec des espaces verts maîtrisés : jardins privés ou espaces verts communaux régulièrement entretenus. Les enjeux relatifs à la faune et la flore sont faibles compte tenu du contexte très urbain du périmètre (habitats « naturels » fragmentés) sans réelle connexion avec des corridors écologiques.</p> <p>Des espèces protégées ont été observées sur site (principalement des oiseaux), avec un intérêt plus particulier pour les hirondelles des fenêtres (une dizaine de nids présents en façade de bâtiments) et lézard des murailles (principalement dans le parc de l'étang du Prieuré). Quelques vieux arbres représentant un intérêt pour la petite faune dite « ordinaire » sont également présents.</p> <p>Aucune zone humide n'a été inventoriée sur site. L'étang au Sud est la seule pièce d'eau permanente du centre-ville.</p>
<b>Milieu socio-économique</b>	<p>La commune de Beaucouzé fait partie du territoire d'Angers Loire Métropole. Sa population est stable depuis 2008. La commune accueille de nombreuses familles (44% de la population dans les tranches d'âges 0/14 ans et 45-59 ans). Les professions intermédiaires (31,7%), les ouvriers (24%) et les employés (22,7%) sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées.</p>

<b>Patrimoine culturel, archéologique et architectural</b>	La zone d'étude comprend un ensemble patrimonial de bâti référencé dans le futur PLUi. La partie Sud-Ouest du périmètre d'étude correspond à une zone de présomption de prescriptions archéologiques (une demande spécifique sera envoyée à la DRAC dans le cadre du projet).
<b>Infrastructures de transports</b>	La zone d'étude est traversée par trois axes de circulation : l'axe historique de la ville (rue du bourg de paille / rue du bourg) selon un axe Est-Ouest, la rue de Montreuil selon un axe Nord-Sud et l'axe rue de l'Oisellerie . rue de la Picoterie.
<b>Réseaux</b>	Le centre-ville est desservi par l'ensemble des réseaux d'assainissement (Eaux pluviales et Eaux usées) et des réseaux souples (Télécommunications, électricité, gaz, éclairage public et eau potable). Des postes de transformations HT/BT sont présents dans la zone d'étude.
<b>Risque et nuisances</b>	La commune de Beaucozé se situe en zone 2 vis à vis du risque sismique soit un aléa faible. La commune est également concernée par un aléa faible concernant le risque de retrait/gonflement des argiles, le radon et le risque de transports dangereux du fait de la présence, entre autres, de la RD523, RD106, RD56 susceptibles d'être empruntées pour ce type de transport (aucune de ces voies ne traverse le périmètre projet).
<b>Qualité de l'air</b>	La qualité de l'air n'est pas directement suivie à l'échelle de la zone d'étude. Les stations de mesures les plus proches se positionnent Angers et Bouchemaine. Les suivis réalisés par Air Pays de la Loire sont état d'une bonne qualité de l'air pendant 74% de l'année 2015 sur ces stations.
<b>Bruit</b>	Les rues du périmètre d'étude se caractérisent par des émissions sonores comprises entre 55 et 60 db(A), respectant les seuils réglementaires. Le site d'étude n'est donc pas affecté par le bruit des voies bruyantes les plus proches.
<b>Urbanisme et documents de planification</b>	Le PLU Sud-Ouest d'Angers Loire Métropole est en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUI de la Communauté urbaine Angers Loire Métropole prévue pour début 2017. Le SCoT du pôle métropolitain Loire Angers, en cours de révision, s'applique également le territoire. En termes de gestion des eaux pluviales, ce sont le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et le zonage Eaux Pluviales d'Angers Loire Métropole qui sont en vigueur

