



# DIAGNOSTIC

## Extension ZA de Bellevue

Commune de Cantenay-Epinard

AOUT 2019





Situation de la commune de Cantenay-Épinard dans la Communauté Urbaine Angers Loire Métropole

La commune de Cantenay-Épinard, compte environ 2 125 habitants et se situe à 10km au Nord d'Angers. Elle est délimitée à l'Est par la Sarthe et est traversée au Sud par la Mayenne. Elle est l'une des 29 communes membres de la Communauté Urbaine d'Angers Loire Métropole.

La commune de Cantenay-Épinard est desservie par les routes départementales D191 et D107 et maillée par un réseau de voiries de desserte.

En parallèle du tissu résidentiel urbain et des espaces naturels et agricoles, de nombreuses activités sont implantées dans la commune. Le centre-bourg concentre les activités commerciales et le Nord de Cantenay-Épinard regroupe les activités artisanales et agricoles, notamment dans la ZA de Bellevue. Celle-ci accueille en effet des entreprises spécialisées dans les activités d'aménagement paysager et de bâtiment.

La commune fait l'objet de demandes de la part d'artisans locaux souhaitant s'installer à proximité de leur domicile. Cependant, la ZA de Bellevue n'est actuellement pas en capacité d'accueillir de nouvelles activités d'artisanat malgré le potentiel communal. En effet, Cantenay-Épinard est la seule commune qui aurait aujourd'hui la possibilité de proposer une offre foncière tournée vers l'artisanat dans un périmètre de 10km environ.



Situation de la ZA de Bellevue sur la commune de Cantenay-Épinard \_ Googlemaps



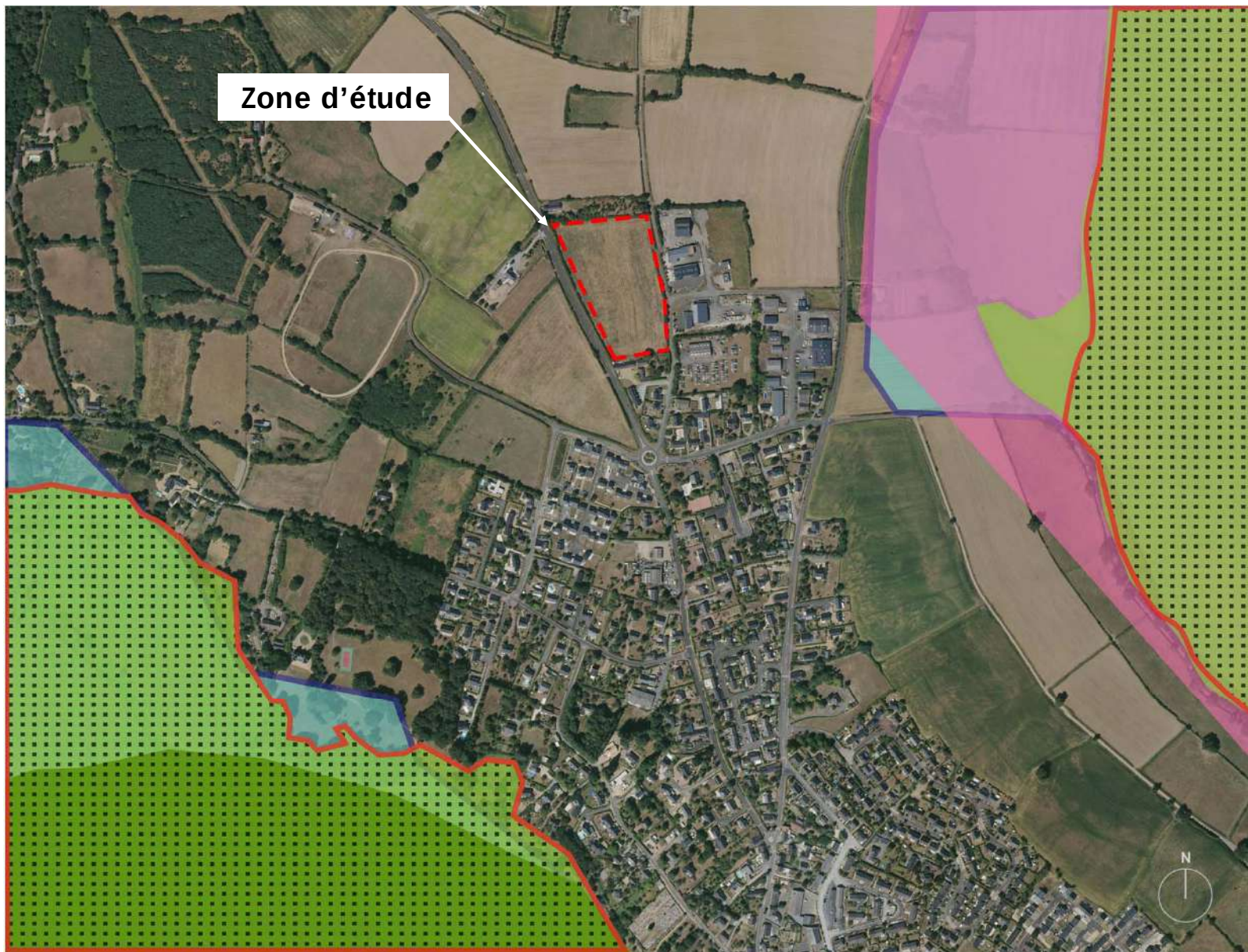
Le périmètre d'étude s'étend sur 2,5ha à l'entrée Nord de la commune de Cantenay-Epinard, à la limite entre espaces agricoles et espaces urbanisés. Cette position offre un « effet vitrine » depuis la RD 191 (aussi dénommée route de Feneu) qui serait un atout pour les entreprises de l'extension.

La zone d'étude est délimitée au Sud par des maisons individuelles suivies du tissu urbain pavillonnaire communal et au Nord par des terres agricoles ainsi que par une parcelle habitée. L'Est accueille la ZA actuelle de Bellevue et celle de la Croix de Sarthe, et l'Ouest la départementale RD191 route de Feneu, derrière laquelle une extension urbaine est prévue à plus long terme.

L'accès à l'extension de la Zone Artisanale se fera dans un premier temps par l'Est, via le Chemin de Bellevue et la rue de la Chênaie qui desservent la ZA de Bellevue actuelle. Puis à terme, un accès direct par la RD191 route de Feneu sera réalisé, sous condition de la création d'un aménagement routier sécurisé. Cela permettra de lier la ZA de Bellevue à la future Extension Nord, via la route de Feneu et marquera la nouvelle entrée de bourg.

A proximité du site, trois sentiers de randonnée communaux sillonnent Cantenay-Epinard et passent notamment par le Chemin de Bellevue et la Rue de la Croix de Sarthe.

Zone d'étude



  Périmètre d'étude
  ZNIEFF type I
   Sites Natura 2000
  Zones humides d'importance internationale (sites Ramsar)
  ZNIEFF type II
  ZICO

Assemblage avec données issues de Géoportail IGN

La confluence de la Sarthe, de la Mayenne et du Loir en amont d'Angers, puis de la Maine et de la Loire, est à l'origine de grandes zones humides formant un paysage de prairies, de boisements alluviaux ou encore de boires. Ces habitats forment des espaces naturels riches qui accueillent une faune et une flore diversifiées. Ainsi, des espèces d'intérêt patrimonial sont observées notamment au sein des basses vallées angevines, telles que le Râle des genêts (*Crex crex*), la Rosalie des Alpes (*Rosalia alpina*), ou encore la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*).

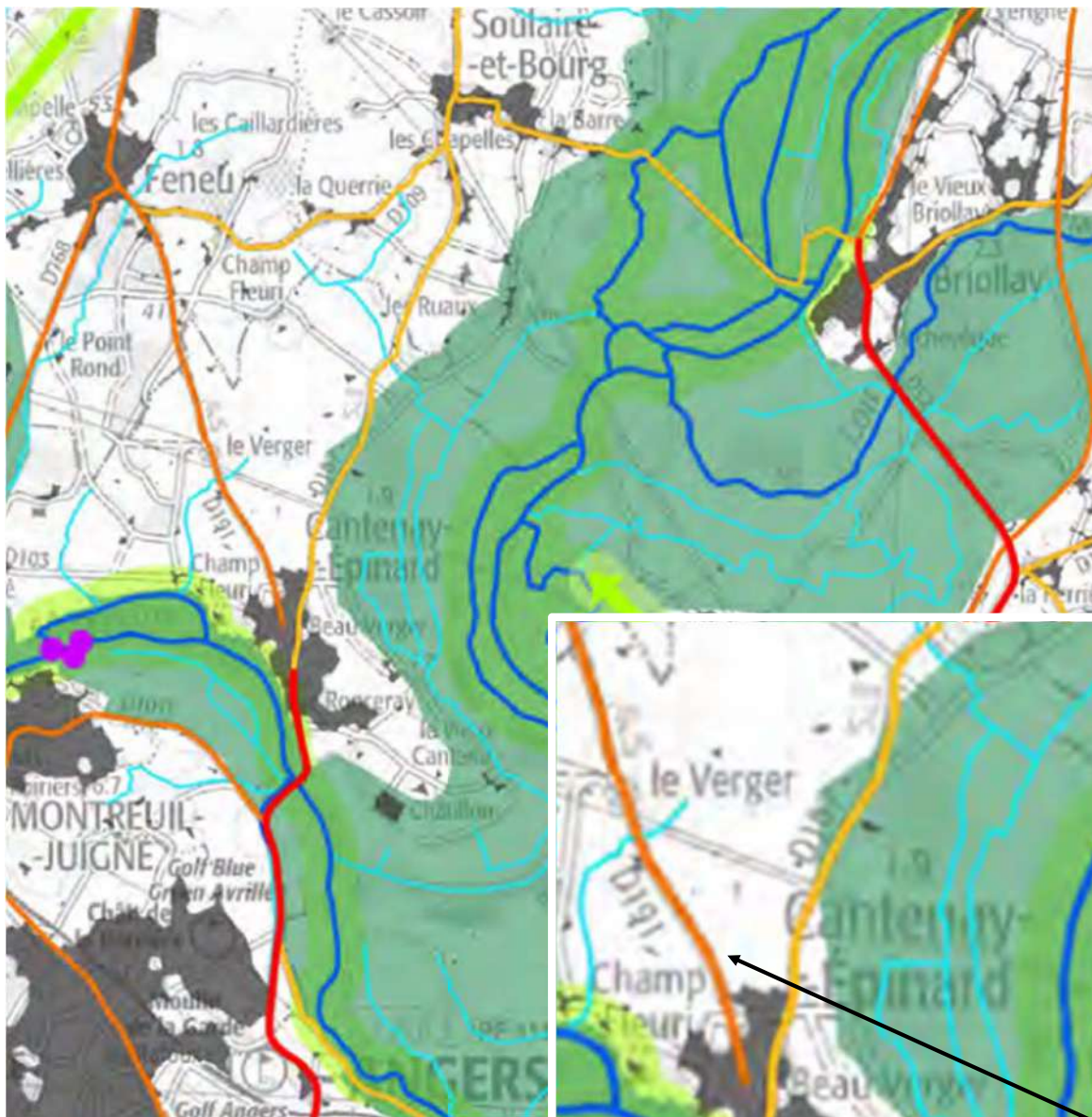
Des premières investigations sur le terrain, réalisée par le bureaux d'études Théma Environnement, ont permis de dresser une liste exhaustive des espèces animales et végétales présentes sur site et d'identifier des espèces floristiques typiques des zones agricoles. En effet, les haies arbustives et buissonnantes qui ceignent trois des quatre côtés de la zone sont composées entre autre de prunelliers et de charmes qui constituent des biotopes intéressants pour le développement de la faune et sont donc à préserver. Des herbacées telles que l'arôme tacheté ou l'euphorbe des bois ont également été recensées.

Le chemin de Bellevue est bordé à l'Est par une haie composée d'un sous-étage arbustifs (aubépine, prunelliers...) et de frênes taillés en têtard.

Aux abords du périmètre, de nombreux espaces naturels sensibles ont été inventoriés. On retrouve à environ 500m, au niveau des Basses Vallées angevines, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II mais également des espaces inscrits dans le zonage Natura 2000 des Basses Vallées Angevines, en aval de la Mayenne, et des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Des Zones humides d'importance internationale (sites Ramsar) ont également été recensées.

La commune de Cantenay Epinard est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) dénommé « Confluence de la Maine », mais le périmètre d'étude n'est pas concerné par ces zones inondables.



Source\_DREAL Pays de la Loire



## Continuités écologiques

### Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- ▨ Sous-trame bocagère

### Corridors écologiques "potentiels"

= dont l'emprise doit être précisée localement

- ↔ Corridors écologiques linéaires
- ▨ Corridors vallées
- ▨ Corridors territoires

### Éléments de fragmentation potentiels

#### Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
- ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

#### Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

#### Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

### Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

#### Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

**Zone d'étude**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Pays de la Loire montre que le site ne possède aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique mais est à proximité de sites d'importance écologique.

## DIAGNOSTIC

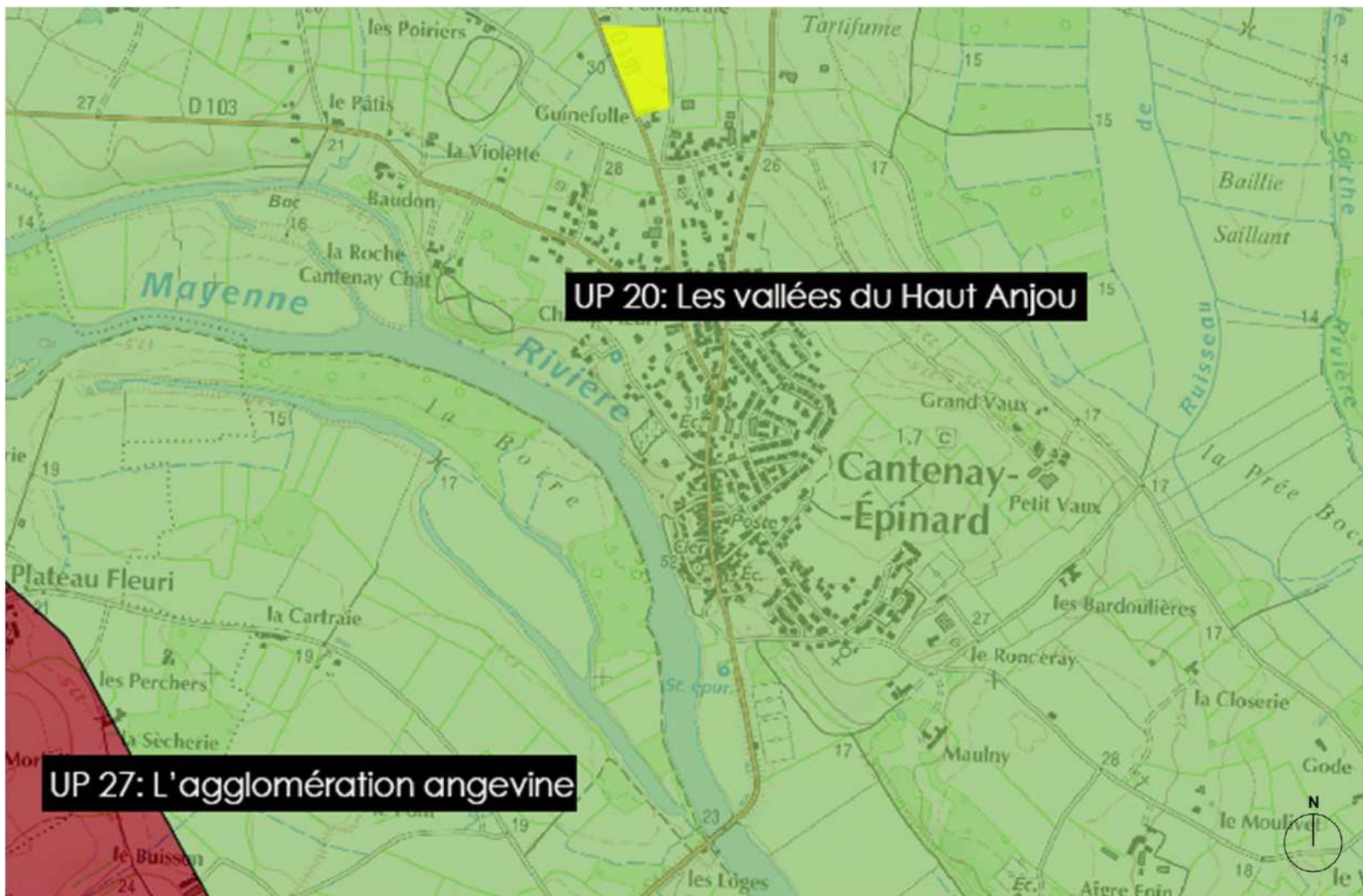
ZA de Bellevue – Commune de Cantenay-Epinard

TRAME VERTE ET BLEUE

Août 2019

Page 5





UP 27: L'agglomération angevine

UP 20: Les vallées du Haut Anjou

Périmètre d'étude UP XX Unité de paysage concernée

Source\_SIG Loire\_DREAL Pays de la Loire\_Septembre 2016

Selon l'Atlas des Paysages du Maine-et-Loire, la commune de Cantenay-Epinard trouve son identité au cœur de 2 unités paysagères :

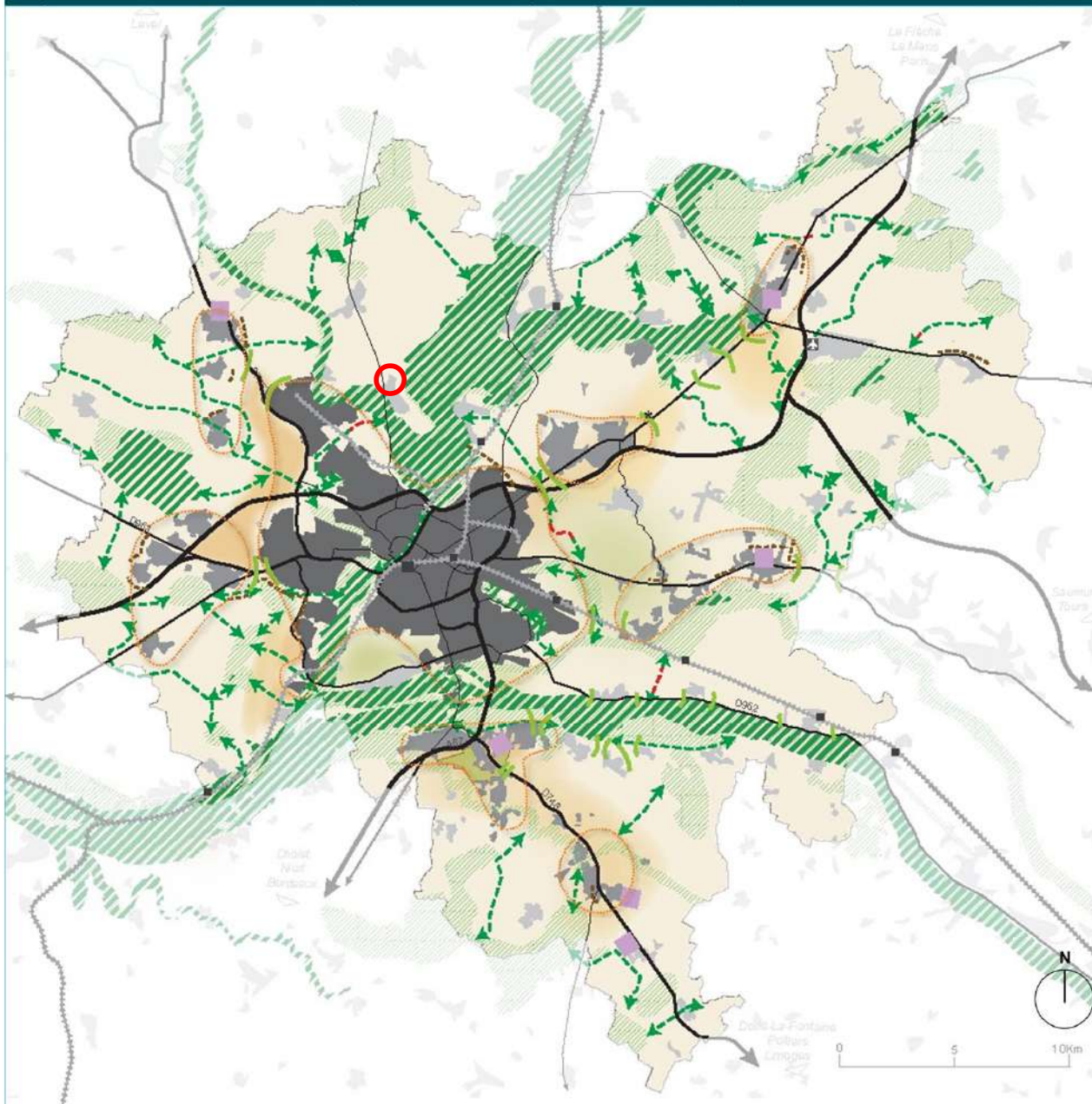
- UP27: L'agglomération angevine
- UP 20 : Les vallées du Haut Anjou

Notre zone d'étude appartient à l'unité paysagère des vallées du Haut Anjou UP 20, qui est caractérisée par la confluence de trois cours d'eau : la Mayenne, la Sarthe et le Loir. Toujours selon l'Atlas des Paysages, ce site de confluence autour de l'île Saint-Aubin constitue les basses vallées angevines. Les ambiances rurales du plateau se singularisent par une trame bocagère encore bien lisible.

Les bourgs, souvent implantés en repères sur les plateaux ou en bordure de vallée font l'objet au Sud de l'unité, d'une forte pression urbaine de l'agglomération angevine. Un développement pavillonnaire important s'identifie autour des bourgs ou par diffusion sur les coteaux, et les zones d'activités tendent à se renforcer à proximité des grands axes.

|                                                                                    |                            |                                              |  |        |                                                                                       |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|--|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>DIAGNOSTIC</b>          | ZA de Bellevue – Commune de Cantenay-Epinard |  |        |  |  |
|                                                                                    | <b>PATRIMOINE PAYSAGER</b> | Août 2019                                    |  | Page 6 |                                                                                       |                                                                                       |

## Synthèse des orientations générales d'organisation de l'espace



SCOT Loire Angers / Approuvé \_ Décembre 2016 / DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

## Synthèse des orientations générales d'organisation de l'espace

### Organiser le développement des territoires

par le renouvellement, l'intensification urbaine et les extensions en continuité de l'existant

- Pôle métropolitain : développement intensifié / Schéma de référence associé
- Polarités : développement significatif
- Bourgs des autres communes et communes déléguées : développement maîtrisé
- Hameaux : urbanisation contenue à l'enveloppe bâtie
- Nouveau potentiel foncier pour le développement de zones d'activités principales (cf. schémas de référence)

### Affirmer des limites paysagères au développement urbain

- Limite d'urbanisation en lien avec la préservation des espaces agricoles et de l'armature paysagère
- Discontinuité ville/campagne à maintenir

### Préserver les espaces à vocation agricole

- Pôle végétal spécialisé
- ZAP (zone agricole protégée)
- Vocation agricole à préserver en secteur de développement
- Autre espace à vocation principale agricole

### Protéger la trame verte et bleue

- Réservoir remarquable
- Réservoir complémentaire
- Corridor écologique à conforter
- Principe de corridor écologique à créer

### Infrastructures principales

- Réseau routier structurant : Autoroute / voie rapide / voie principale / secondaire
- Voie ferrée
- Gare
- Aéroport

D'après cette carte tirée du SCOT, la zone d'étude ne se situe pas au cœur d'espaces sensibles à protéger et préserver, mais est à proximité d'importants réservoirs remarquables.

## DIAGNOSTIC

## ZA de Bellevue – Commune de Cantenay-Epinard

SCOT

Août 2019

Page 7



## Le rayonnement métropolitain



SCOT Loire Angers / Approuvé \_ Décembre 2016 / DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

## Le rayonnement métropolitain

### Renforcer le rayonnement métropolitain

- Secteur métropolitain
- Site d'accueil d'équipement(s) métropolitain(s), rôle métropolitain conforté
- Pôle commercial de fort rayonnement généraliste / spécialisé
- Valorisation touristique (patrimoniale ou d'affaires)

### Organiser les mobilités

- Réseau local
- Amélioration fonctionnelle à étudier
- Croisement / échangeur / échangeur partiel à compléter / à restructurer / à aménager
- Gare existante / En projet
- Tramway Ligne A
- Tramway Ligne B et constitution d'un réseau de 3 lignes à créer
- Parking relais tramway existant / à créer
- Ligne de bus structurante à développer (principe origine - destination)
- Parking-relais existant / à étudier
- Principe de ligne express entre le pôle centre et les polarités

### Valoriser le patrimoine naturel, agricole et environnemental

#### Protéger la trame verte et bleue

- Réservoir de biodiversité remarquable
- Réservoir de biodiversité complémentaire
- Corridor écologique à conforter
- Principe de corridor écologique à créer
- Continuité à conforter

#### Mettre en valeur l'armature paysagère

- Paysage de vallée
- Périmètre Val de Loire-UNESCO
- Espace patrimonial paysager à vocation sociale à valoriser
  - dont site classé
  - dont espace sur l'axe du schiste ardoisier
- Discontinuité ville / campagne à maintenir
- Qualité paysagère à maintenir ou à améliorer depuis les axes
- Porte du territoire à valoriser
- Liaison douce existante / principe de complément à développer

- Espace urbanisé du pôle centre
- Espace urbanisé hors pôle centre et hameaux
- PPRI / PHC
- Réseau routier structurant : Autoroute / voie rapide / voie principale / secondaire
- Echangeur existant
- Voie fermée

D'après cette carte du rayonnement métropolitain d'Angers, on peut voir que la RD 107 s'inscrit comme un axe dont la qualité paysagère est à maintenir ou améliorer.

## DIAGNOSTIC

SCOT

## ZA de Bellevue – Commune de Cantenay-Epinard

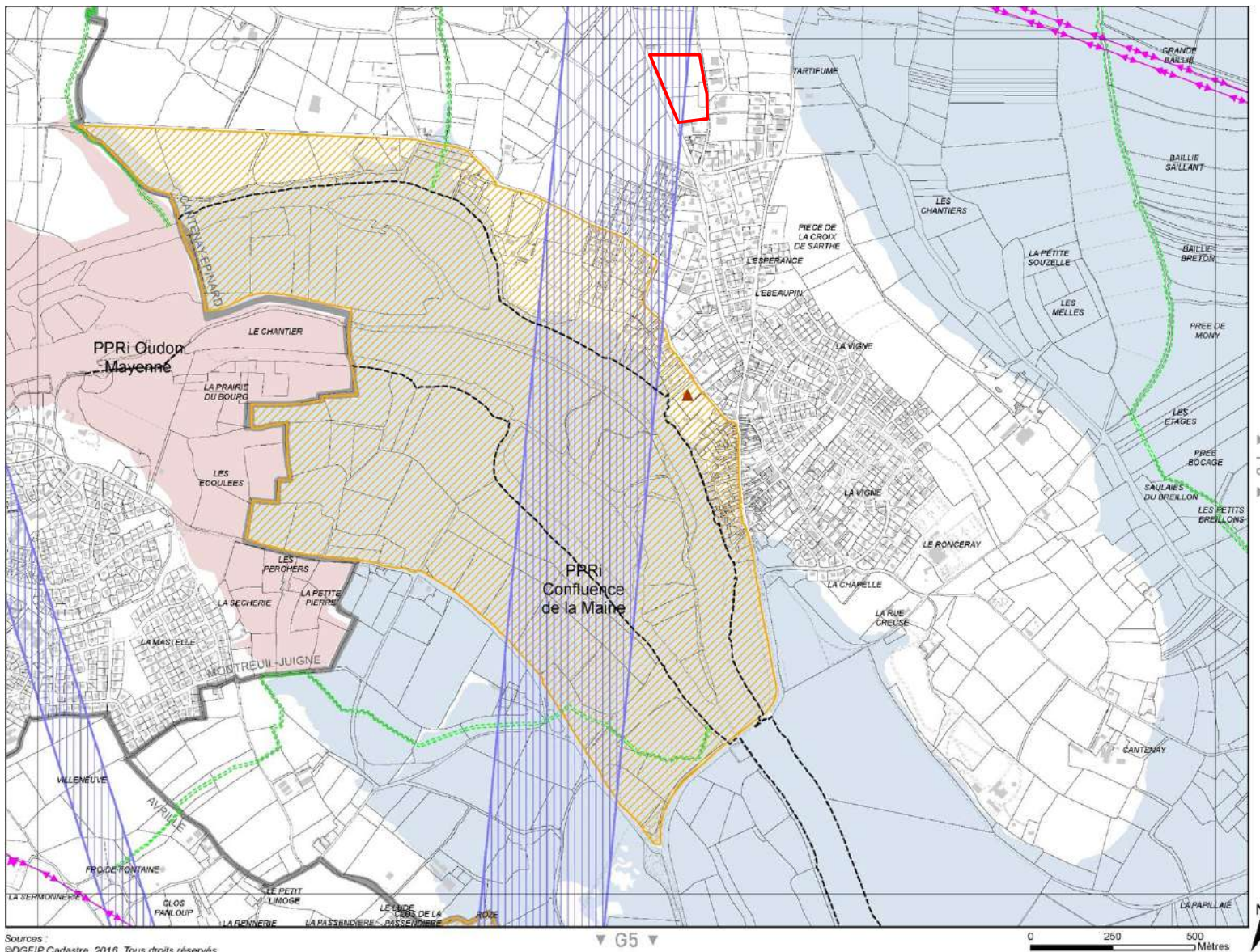
Août 2019

Page 8









Le plan des servitudes d'utilité publiques du PLUi d'Angers Loire Métropole nous indique que le site est traversé par une servitude de télécommunication sur la protection des centres de réception ou d'émissions. Cette servitude ne révèle pas d'enjeu spécifique pour l'étude.

Sources :  
SDGIP Cadastre, 2016. Tous droits réservés.

#### PT1 et PT2 - Télécommunications



Protection des centres de réception ou d'émission

PLUi Angers Loire Métropole /Règlement graphique/Plan des Servitudes d'Utilité Publique/ Mise à jour n°1 en date du 20/02/2018



PLUi Angers Loire Métropole / OAP locales / OAP ZA de Bellevue / Modification n°2 en date du 11/03/2019

Suivant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone, le projet de l'extension de la ZA de Bellevue devra s'insérer qualitativement dans son environnement, et permettre de **connecter la Zone Artisanale au réseau existant**.

Un traitement paysager des franges de la RD 191 permettra d'intégrer les futurs bâtiments d'activités tout en créant une entrée de ville de qualité. Au Nord et au Sud, le traitement paysager permettra d'occulter les vues directes sur les lots depuis les parcelles privées attenantes et évitera d'éventuelles nuisances.

L'accès à la zone se fera dans un premier temps uniquement depuis la rue de la Chênaie et le chemin de Bellevue. Une voie interne sera aménagée pour desservir et structurer le projet. Celle-ci viendra en prolongement de la voirie existante de la ZA de la Croix de Sarthe.

La desserte depuis la RD 191 ne pourra se faire qu'après l'aménagement de voirie permettant de desservir conjointement et de manière sécurisée la ZA de Bellevue et la future zone d'extension résidentielle à l'Ouest. Cet aménagement devra également contribuer à marquer l'entrée du bourg et abaisser les vitesses de circulation.

Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la RD 191 seront interdits.



PLUi Angers Loire Métropole / OAP locales / OAP futur extension urbaine Nord / Modification n°2 en date du 11/03/2019

## DIAGNOSTIC

OAP LOCALE

ZA de Bellevue – Commune de Cantenay-Epinard

Août 2019

Page 12

## EAUX PLUVIALES

Le site est caractérisé par un bassin versant principal s'écoulant vers les fossés de la route départementale à l'Ouest. Ces fossés sont raccordés sur 2 traversées de chaussée distinctes.

Une traversée en  $\varnothing 400$  est située au Sud de l'opération, à faible profondeur et avec un écoulement vers les réseaux du giratoire.

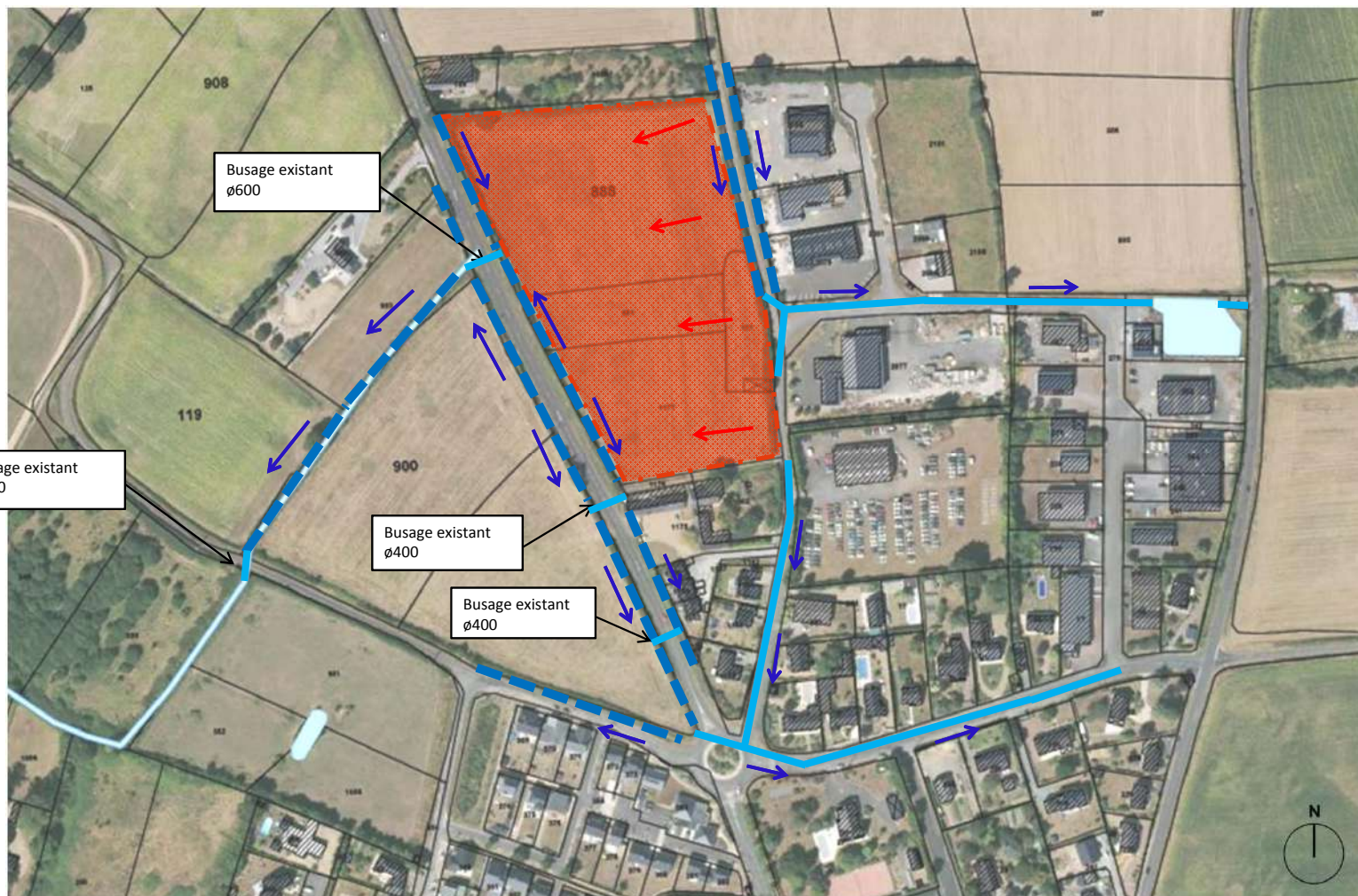
Une traversée en  $\varnothing 600$  est située au Nord de l'opération, à une profondeur d'environ 2 m, et avec un écoulement vers un émissaire principal au Sud-Ouest.

La zone artisanale existante est équipée de différents collecteurs présentant un écoulement vers l'Est.

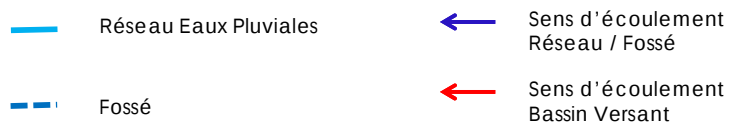
Compte tenu des caractéristiques topographiques du site et des réseaux existants, le raccordement de l'opération est à envisager vers le réseau  $\varnothing 600$  en traversée de RD.

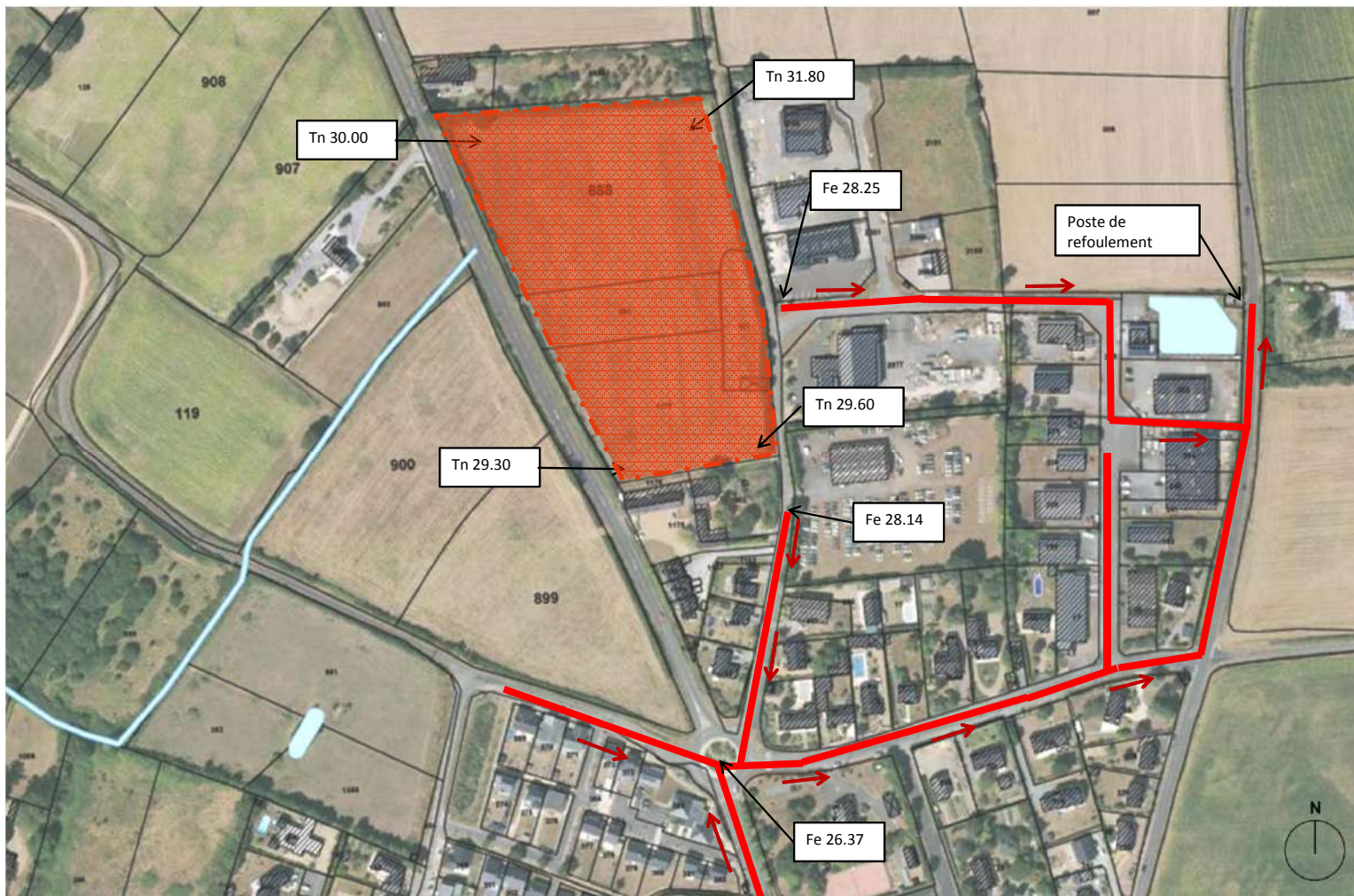
Les fossés existants de la route départementale devront être maintenus et canalisés ponctuellement.

En fonction des prescriptions de gestion des eaux pluviales, des bassins de rétention pourront être réalisés en partie Ouest de l'opération.



Réalisation : PRAGMA ingénierie\_Juillet2019





Réalisation : PRAGMA ingénierie\_Juillet2019

— Réseau Eaux Usées

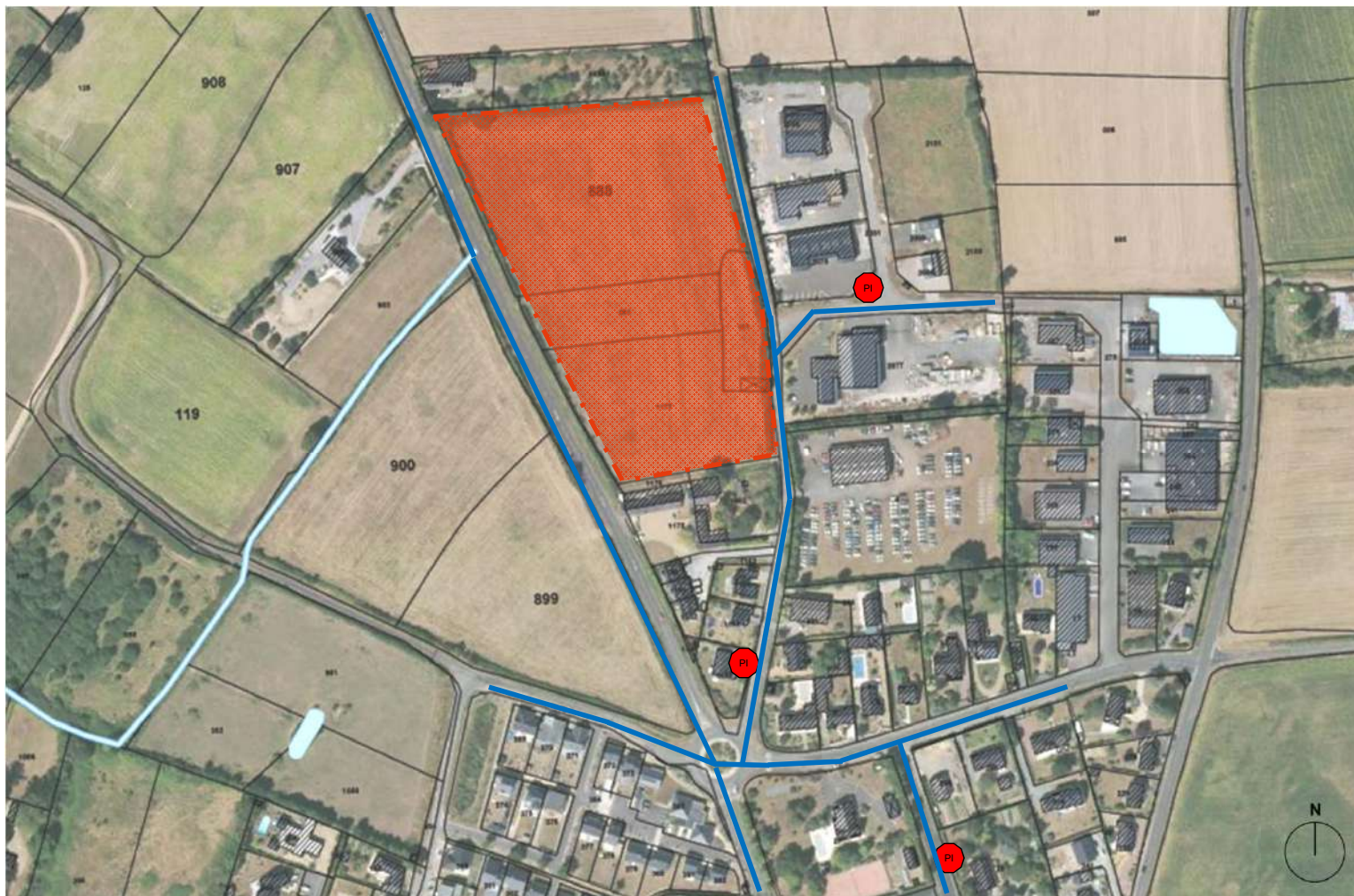
← Sens d'écoulement Réseau

## EAUX USEES

Des réseaux existants sont présents à proximité de la zone d'étude :

- ZA Bellevue
- Chemin de Bellevue
- Giratoire RD191

Le réseau en attente en extrémité de la ZA existante pourrait permettre la desserte de la nouvelle zone. Cette faisabilité reste à confirmer compte tenu de la topographie du site et en fonction du découpage parcellaire retenu.



Réalisation : PRAGMA ingénierie\_Juillet2019

— Réseau Eau Potable  
Distribution

PI Poteau Incendie

## EAU POTABLE

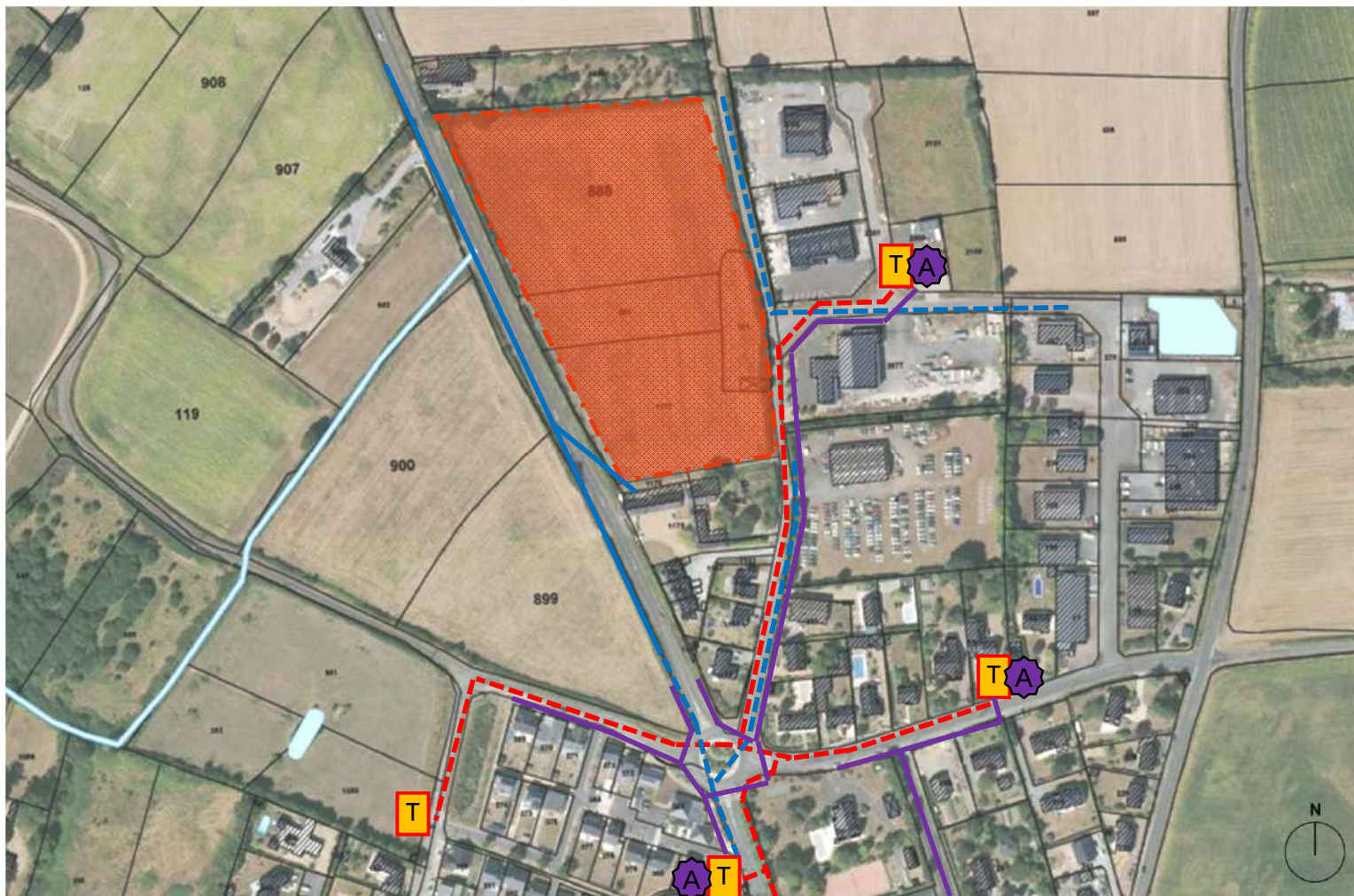
Un réseau d'eau potable Ø110 est présent au niveau de la ZA existante et se poursuit chemin de Bellevue. Un réseau d'eau potable Ø100 est présent sur la route départementale.

La desserte du projet pourra donc être assurée par le bouclage de ces deux canalisations.

Des poteaux incendies sont présents chemin de Bellevue et au Nord de la ZA existante. En fonction du découpage parcellaire et des distances depuis ces poteaux existants, l'implantation d'un poteau supplémentaire sera nécessaire.

## GAZ

Pas de réseau Gaz à proximité.



Réalisation : PRAGMA ingénierie\_Juillet2019

- Réseau HTA souterrain
- Réseau BT souterrain
- Réseau BT aérien
- T Poste Transformateur Public
- Réseau Eclairage
- ⚙️ Armoire de commande

## ELECTRICITÉ

Un poste de transformation public est présent au Nord de la ZA de Bellevue. Les caractéristiques du poste devront être vérifiées avec le concessionnaire.

En fonction de ces éléments et des besoins nécessaires pour les différents lots, une extension de réseau HTA pourra être envisagée avec la création d'un poste de transformation à proximité des parcelles à desservir.

## ECLAIRAGE

Un réseau d'éclairage public est présent au niveau des voies de la ZA existante. La gestion est réalisée depuis une armoire de commande localisée dans le poste de transformation public. Une extension de ce réseau pourra être envisagée vers la voie créée.



Réalisation : PRAGMA ingénierie\_Juillet2019

Réseau  
Télécommunication  
souterrain



Réseau  
Télécommunication  
aérien



Chambre de tirage

## TÉLÉCOMMUNICATIONS

Du génie civil télécommunication est situé d'une part sur la route départementale et d'autre part chemin de Bellevue.

Des réseaux Orange sont présents.

Une extension des réseaux de génie civil sera à réaliser depuis les chambres existantes.



Réalisation : PRAGMA ingénierie\_Juillet2019

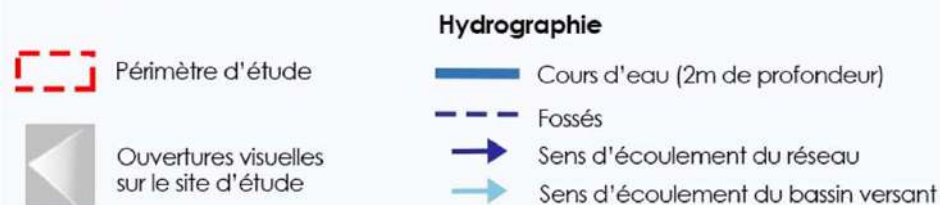
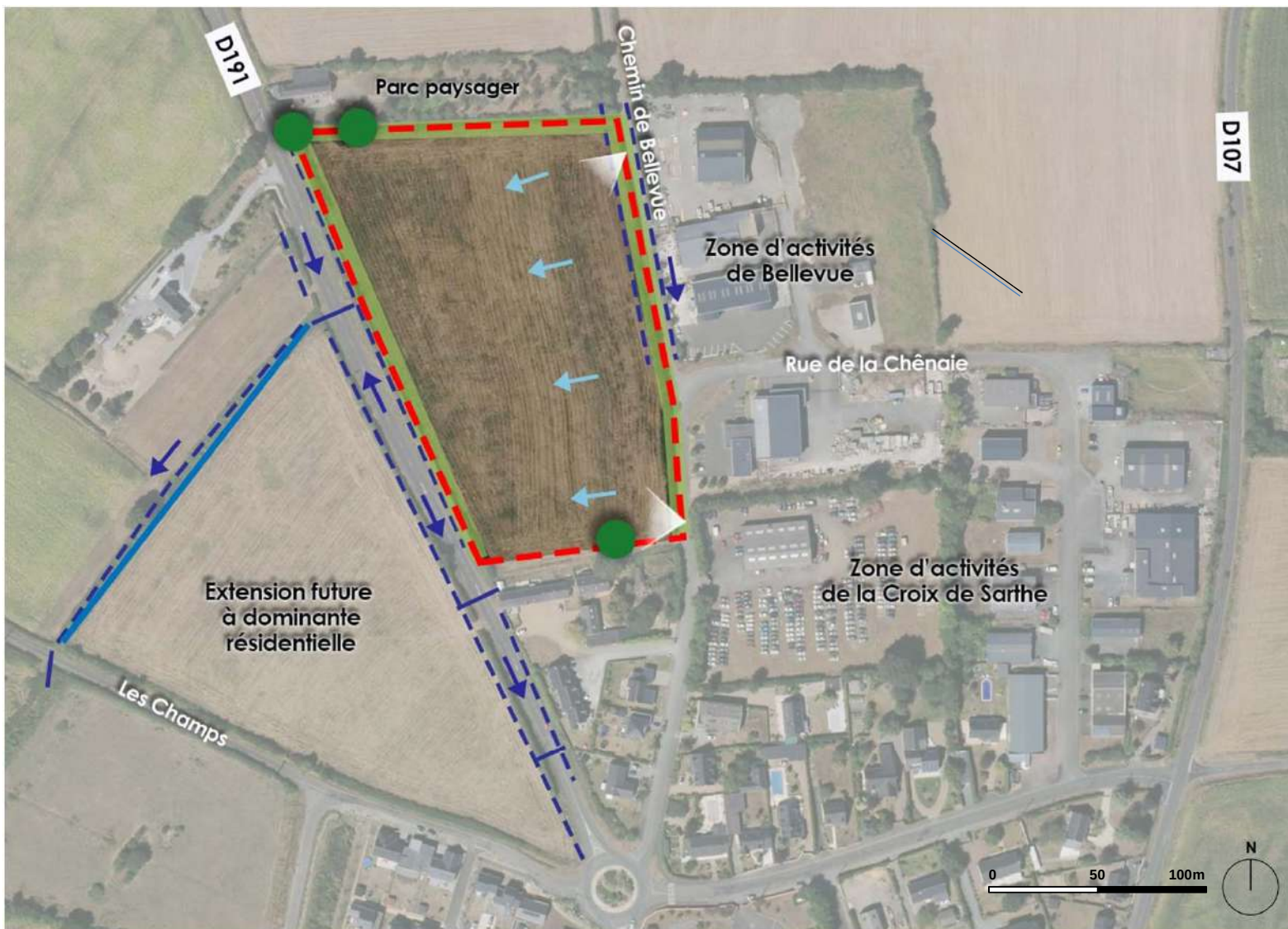
## ACCÈS

L'accès à l'extension de la zone artisanale sera assuré par la connexion d'une part sur le carrefour chemin de Bellevue et la rue de la Chênaie et d'autre part sur la route départementale.

Le carrefour sur la route départementale devra permettre à terme la desserte de la zone 1AU à l'Ouest du site, sous la forme d'un carrefour giratoire.

Le chemin de Bellevue présente une largeur de voie de 5.5 m. La rue de la Chênaie présente une largeur de voie de 6 à 6.5 m. La création du nouvel accès devra permettre d'assurer le transit des principaux flux afin de rendre secondaire le passage par le chemin de Bellevue, notamment vis-à-vis de la largeur de voie et de la présence d'habitations.

La rue de la Croix de Sarthe est desservie par les transports en commun. Une liaison piétonne devra être assurée par le chemin de Bellevue.



Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019

### TOPOGRAPHIE ET PRÉHENSIONS VISUELLES

- La pente générale du terrain est orientée Sud-Ouest d'environ 1.4%.
- Le point haut du terrain est à une altimétrie de 30.80
- Le point bas du terrain est à une altimétrie de 29.35

Le site est ceinturé de part est d'autres par des haies bocagères, les vues sont fermées depuis l'environnement vers le site de même depuis le paysage support vers le site.. En frange sud, le terrain est bordée par des jardins privés directement en contact.

Seuls deux points de vue au niveau des entrées de la parcelle laissent percevoir le site côté Est, depuis le chemin rural de Bellevue.

### HYDROGRAPHIE

Des fossés ceinturent le périmètre d'étude à l'Ouest et à l'Est.

Un cours d'eau de 2m de profondeur longe la future zone d'extension urbaine résidentielle, à l'Ouest de la parcelle, au-delà de la D191.

### OCCUPATION DES SOLS

Le site est constitué d'une grande parcelle menée en culture de maïs.

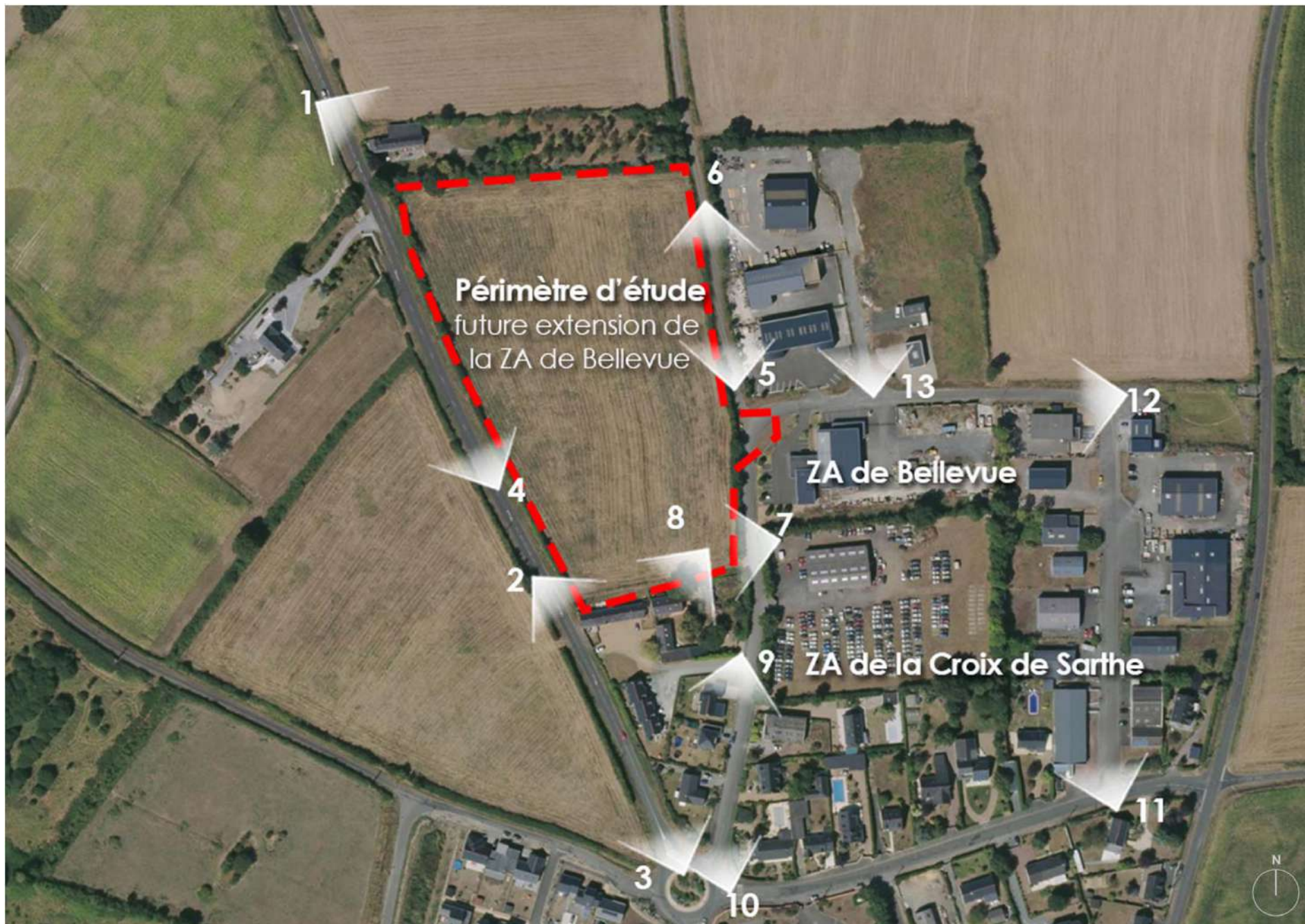
### VÉGÉTATION

En limite Ouest du site, la haie est majoritairement composée d'aubépine et de quelques frênes isolés tandis qu'à l'Est, on retrouve des prunus, frênes, de l'aubépine et du charme. Le chemin de Bellevue est également bordé côté est par une haie composée de frênes têtard.

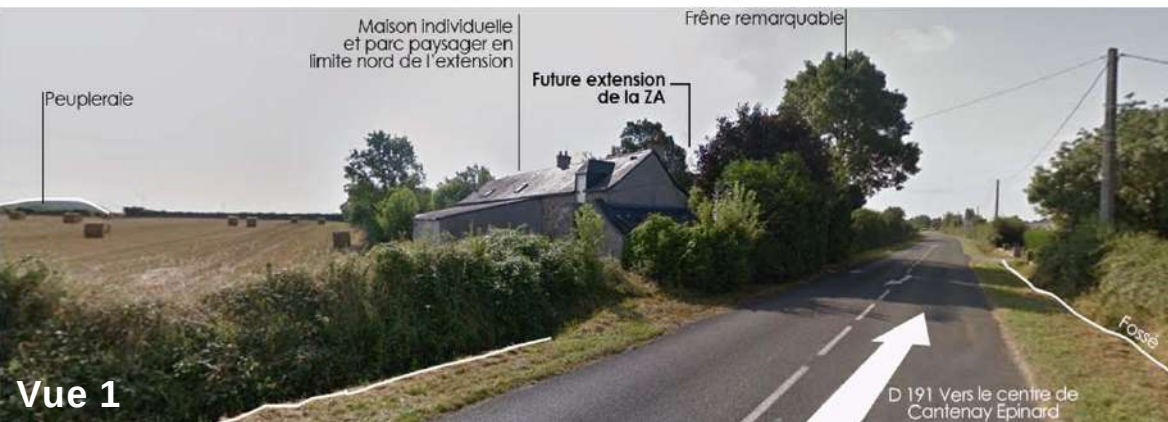
Au Nord, le parc paysagé privé est composé d'essences plus horticoles : bouleaux, conifères...

La présence de Stramoine (*Datura stramonium*), espèce exotique invasive et toxique, a été relevée au sud-est par Théma environnement.

Enfin trois arbres remarquable attirent le regard et sont à préserver : deux frênes en limite nord du site, et un peuplier au Sud.



Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019



Vue 1

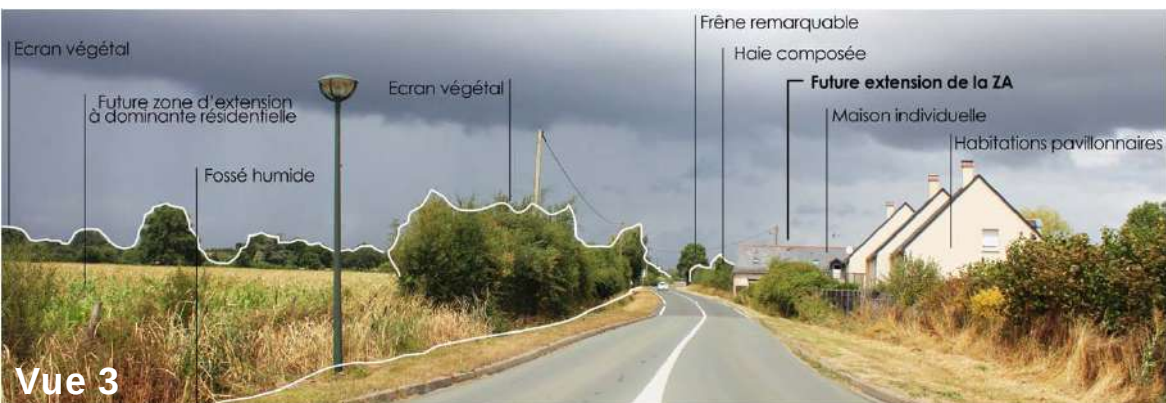
Entrée Nord de Cantenay-Epinard aujourd'hui peu démarquée dans un paysage rural. Cette entrée pourra être marquée par l'aménagement d'un giratoire desservant la future extension de la ZA de Bellevue ainsi que la future zone d'extension à dominante résidentielle, depuis la RD 191.



Vue 2

Une entrée de bourg marquée par une forte présence végétale.

RD 191 – Sortie de Cantenay-Epinard direction Feneu Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019



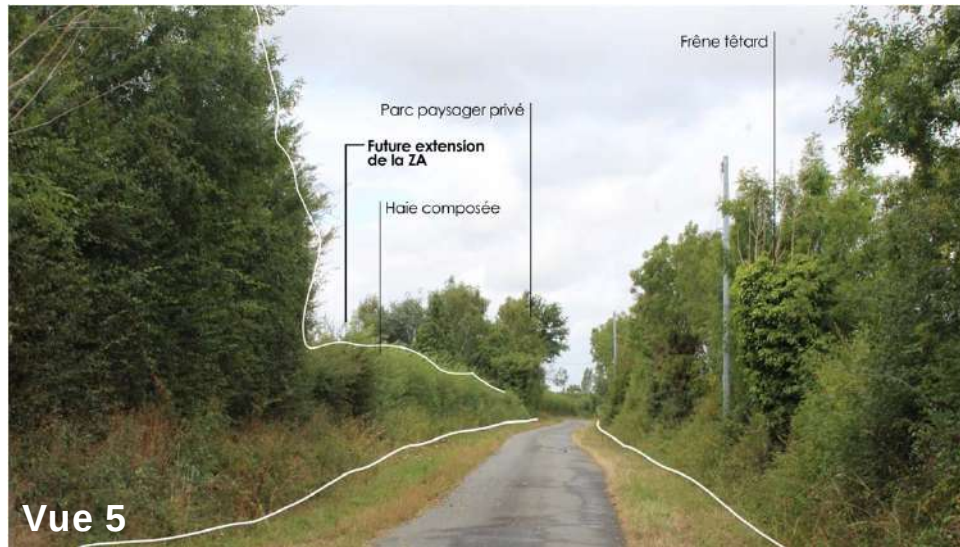
Vue 3

Sortie du bourg de Cantenay-Epinard qui se verra plus impactée visuellement par la future zone d'extension à dominante résidentielle que par l'extension de la ZA de Bellevue, du fait notamment des haies bocagères encadrant le site.



Vue 4

Sortie Nord de Cantenay-Epinard.



Des haies variées, composées d'essences locales comme les frênes têtard, bordent le Chemin de Bellevue, à l'ambiance bocagère et rurale est très présente.

**Entrée de la parcelle et futur accès à l'extension de la ZA** Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019



Le chemin de Bellevue, rural, sera à aménager afin de gérer les nouveaux flux générés par l'aménagement de l'extension de la ZA de Bellevue. On note également la proximité des maisons individuelles dont les jardins sont directement en contact avec le terrain.

On retrouve 3 jardins privés en frange de la future extension de la ZA. Et la présence d'un peuplier remarquable



|                                                                                    |                                                               |                                                                             |                                                                                       |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>DIAGNOSTIC PAYSAGER</b></p> <p>PERCEPTION PAYSAGERE</p> | <p><b>ZA de Bellevue – Commune de Cantenay-Epinard</b></p> <p>Août 2019</p> |  |  |
|                                                                                    |                                                               |                                                                             |                                                                                       | <p>Page 22</p>                                                                        |



Des habitations pavillonnaires bordent le Chemin de Bellevue engendrant une mixité des flux entre la zone d'activités et la zone pavillonnaire.



Giratoire desservant le Chemin de Bellevue, principal accès à la ZA de Bellevue.



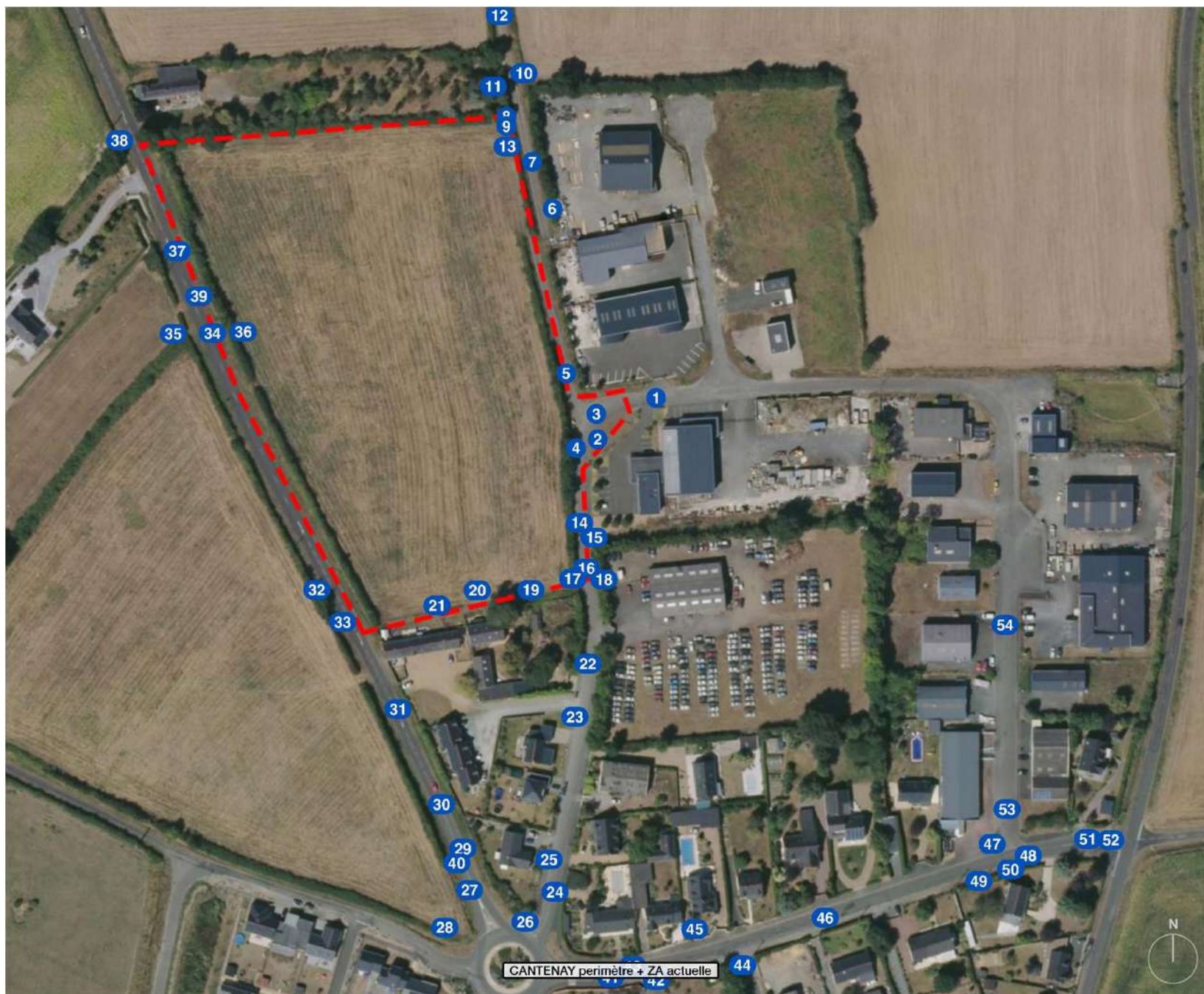
Entrée de la ZA de Bellevue le long de la rue de la croix de Sarthe : cohabitations des zones d'habitat et des zones d'activités.



Une voirie peu qualitative au sein de la ZA de Bellevue, des limites de lots floues et hétérogènes.



De nouveaux bâtiments d'activités se construisent en extension nord de la ZA de Bellevue. Cette extension est cependant réalisée de manière peu qualitative et confuse : pas de trottoirs, voirie détériorée, des alignements marqués d'autres non, constructions à l'abandon? ...



Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019



**1** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Carrefour rue de la Chênaie / Chemin de Bellevue, vu  
depuis la rue de la Chênaie



**2** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Entreprises rue de la Chênaie : SBR (société bâtiment  
rénovation) - SG Architecture Palvac



**3** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Rue de la Chênaie vue depuis le carrefour avec le Chemin  
de Bellevue



**10** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue à l'angle du champ côté Est du Chemin de Bellevue



**11** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Entrée de la grande propriété délimitant le site au Nord



**12** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Continuité du Chemin de Bellevue au Nord après le site



**4** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Chemin de Bellevue vu vers le Sud depuis le carrefour  
avec la rue de la Chênaie



**5** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Chemin de Bellevue vu vers le Nord, après la rue de la  
Chênaie



**6** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Entreprise à l'Est du Chemin de Bellevue



**13** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur la limite Nord du site > champ et haie en limite  
séparative avec la grande propriété



**14** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Début du Chemin de Bellevue après le croisement avec la  
rue de la Chênaie. Vue vers le Sud. Trottoir d'un seul côté  
et peu entretenu



**15** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Espace « no man's land » entre deux parcelles  
d'entreprises



**7** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Chemin de Bellevue vu vers le Sud jusqu'au carrefour  
avec la rue de la Chênaie



**8** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur le fossé et le talus longeant le côté Ouest du  
Chemin de Bellevue



**9** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur notre site à l'Ouest du Chemin de Bellevue



**16** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Continuité du Chemin de Bellevue vers le Sud, au niveau  
de l'extrémité Sud du périmètre du terrain



**17** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue depuis l'angle Sud Est du site d'extension



**18** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur l'angle Sud Est du site

Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019



**19** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur la limite Sud du site. Beau peuplier dans la haie de délimitation Sud.



**22** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Chemin de Bellevue au Sud du site. Début du tissu pavillonnaire



**23** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Maisons individuelles présentes aux alentours du site sur le chemin de Bellevue



**30** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur le giratoire depuis la D191 Route de Feneu



**31** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Ancien corps de ferme reconverti en logements localisé sur la frange Sud du site



**32** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
D191 Route de Feneu vue depuis le Sud



**24** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Arrivée sur le giratoire depuis le chemin de Bellevue



**25** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur le chemin de Bellevue depuis son entrée Sud



**26** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur le giratoire depuis le croisement chemin de Bellevue / route de Feneu



**33** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
D191 Route de Feneu vue depuis le Nord avec corps de ferme côté Est de la voie



**34** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
D191 Route de Feneu > fossé côté Est longeant donc le site d'étude



**35** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Fossé côté Ouest de la D191 Route de Feneu



**27** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
D191 Route de Feneu vue depuis le giratoire



**28** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Vue sur les terrains de la future extension urbaine Nord depuis le Sud de la D191 Route de Feneu



**29** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Maisons individuelles localisées entre le Chemin de Bellevue et la D191 Route de Feneu



**36** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Zoom fossé côté Est de la voie, côté site



**37** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
D191 Route de Feneu. Route au trafic important et rapide



**38** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Grande propriété longeant la haie Nord délimitant Sud. entrée piétonne côté Ouest du site d'étude

Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019



**39** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Percée dans la haie du champ côté Ouest de la D191  
Route de Feneu



**40** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Terrain de la future extension urbaine Nord avec vue sur  
les maisons individuelles existantes



**41** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Rue de la Croix de Sarthe vue l'Est depuis le giratoire



**48** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Fin de la rue de La Croix de Sarthe. Début des grands  
espaces agricoles de l'Est et du Nord de la commune



**49** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Rue de la Croix de Sarthe vue depuis l'Est



**50** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Entrée de la ZA au croisement rue de la Chênaie / rue de  
la Croix de Sarthe



**42** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Arrêt de bus rue de La Croix de Sarthe côté Sud de la rue



**43** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Rue de la Croix de Sarthe vers le giratoire



**44** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Square de Beau Verger en perpendiculaire de la rue de La  
Croix de Sarthe



**51** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Fin de la rue de La Croix de Sarthe / début des étendues  
en culture / vue sur la D107 en perpendiculaire, autre  
grand axe communal



**52** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Croisement rue de La Croix de Sarthe / rue de la Chênaie



**53** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Entreprises rue de la Chênaie

Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019



**45** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Arrêt de bus rue de La Croix de Sarthe côté Nord de la  
rue. Et maisons individuelles d'importance



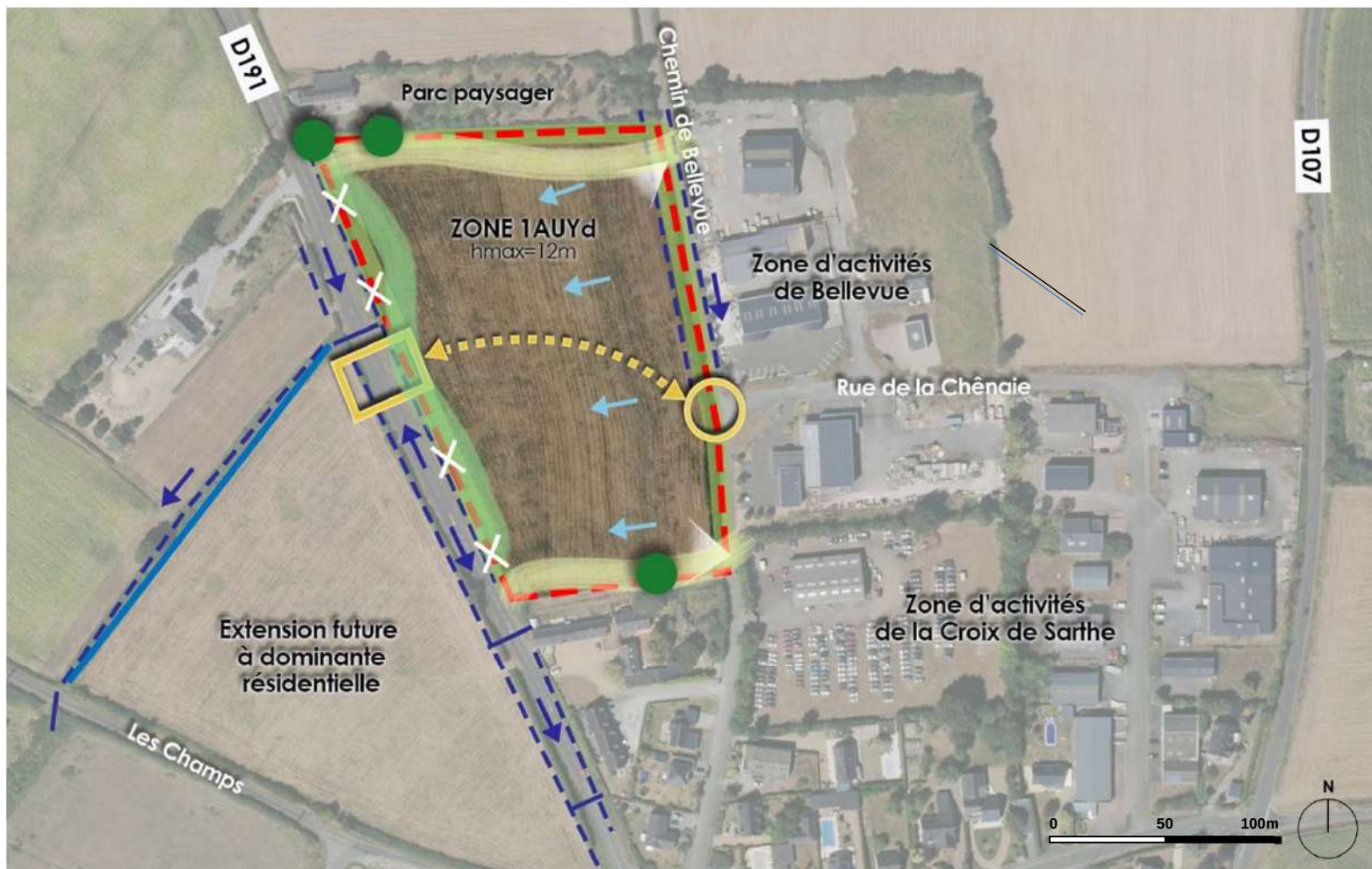
**46** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Rue de la Croix de Sarthe



**47** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Entrée de la ZA existante et de la rue de la Chênaie côté  
Est



**54** Plan CANTENAY périmètre + ZA actuelle -- Lot TCE  
Tous corps d'état  
Rue de la Chênaie vue vers la rue de La Croix de Sarthe



 Périmètre d'étude

#### Trame viaire

-  Accès à la future extension depuis le chemin de Bellevue
-  Carrefour sécurisé envisagé dans un second temps sur la RD 191
-  Liaison viaire de desserte du site envisagée
-  Accès directs individuels interdits sur la RD191

#### Hydrographie

-  Cours d'eau (2m de profondeur)
-  Fossés
-  Sens d'écoulement du réseau
-  Sens d'écoulement du bassin versant

#### Paysage

-  Haies composées
-  Arbres remarquables
-  Frange verte à créer ou renforcer entre ZA et habitations
-  Traitement paysager à réaliser pour marquer l'entrée de ville
-  Ouvertures visuelles sur le site d'étude

Réalisation : Atelier AVENA\_Aout2019

## SUPERFICIE DE L'EXTENSION DE LA ZA DE BELLEVUE : 2,5ha

### LOCALISATION :

- Une zone en entrée de ville, offrant une position avec effet vitrine
- Un site et une conception à penser globale en lien avec la future extension urbaine Nord, et avec la ZA existante de Bellevue et de la Croix de Sarthe
- Un site encadré à l'Ouest et à l'Est par des haies composées, et au Nord et au Sud, par des maisons individuelles et leurs jardins

### TRAME VIAIRE

- Un accès dans un premier temps par le chemin de Bellevue à l'Est puis dans un second temps par la RD191, à réfléchir avec l'extension Nord et à sécuriser.
- Une liaison routière de desserte à créer au sein du site, liant les deux accès
- Des accès directs aux parcelles individuelles interdits depuis la D191
- Des liaisons piétonnes à conserver / renforcer avec les ZA existantes, et à créer avec la future extension urbaine Nord. Des sentiers de randonnée communaux passant par le chemin de Bellevue à intégrer à la réflexion sur les liaisons douces

### TOPOGRAPHIE

- Une pente générale Sud-Ouest (1.4%)
- Un point haut à 30.80 / Un point bas à 29.35

### HYDROGRAPHIE

- Des fossés ceinturant le périmètre à l'Ouest et à l'Est
- Un cours d'eau de 2m de profondeur longe la future zone d'extension urbaine résidentielle, à l'Ouest de la parcelle, au-delà de la D191

### PAYSAGE

- Un site actuellement en culture de maïs
- Trois arbres remarquables à préserver
- Des franges vertes au Nord et au Sud à renforcer et à créer pour limiter l'impact de la future ZA sur les parcelles des maisons individuelles
- Un aménagement paysager sur la frange Ouest à concevoir pour marquer l'entrée de ville, et offrir l'effet vitrine à la future ZA tout en l'intégrant à son environnement
- Des ouvertures visuelles à conserver

### REGLEMENTATION

- Un site en zone 1AUYd au PLUi d'ALM
- Une hauteur maximale de 12m
- Une OAP à respecter

### OBJECTIFS ECONOMIQUES

- Lots de 1000 à 1600m<sup>2</sup> > env. 8 à 10 parcelles