Montrevault sur Èvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1 – Orientations d'aménagement thématiques relatives à l'aménagement urbain

Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011
Arrêt du PLU le 25 Avril 2016
Approbation du PLU le 24 Avril 2017
Approbation de la modification n°3 le 01 octobre 2026

Version Avril 2017

Document réalisé par le groupement :

SOMMAIRE

Contenu

PREAMBULE 4
OAP THEMATIQUE N°1 : LES OBJECTIFS DE DENSITE 6
OAP THEMATIQUE N°2 : LA REFLEXION SUR LA FORME URBAINE 9
FICHE TYPOLOGIE DES LOGEMENTS 10
FICHE PAYSAGE DE LA RUE 13
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES 16
LEGENDE DES CARTES 17
Les liens à renforcer 17
Les conditions de la mobilité adaptées à l'échelle des bourgs 18
Morphologie urbaine et fonction des différents espaces 19

PREAMBULE

Le présent fascicule 4.1 - ORIENTATIONS THEMATIQUES RELATIVES A L'AMENAGEMENT URBAIN précise les modalités de traduction des objectifs suivants :

- **les objectifs de densité.**

Ces objectifs ont permis d'établir un objectif minimum de logements à produire dans les secteurs d'OAP (voir 4.2 et 4.3) et un objectif plancher en dehors de ces secteurs, afin d'assurer la cohérence du projet et notamment une capacité de production suffisante de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine. Les objectifs chiffrés assignés à chaque secteur d'OAP sont des objectifs minimum applicables à l'ensemble du périmètre de l'opération. Aussi, lorsque l'opération est menée en plusieurs phases, l'objectif par phase pourra être modulé à la hausse ou à la baisse sous réserve que la cohérence d'ensemble du secteur puisse être assurée.

Cette cohérence s'appréciera selon quatre principaux critères :

1. l'insertion du projet dans le paysage urbain, en particulier quand il existe des lignes de force explicites : alignements de façades ou de faitage, ligne de crête notamment ;
2. les contraintes d'implantation vis-à-vis des riverains ou liées à un élément physique (topographie, roche…) ou naturel à protéger (haie, mare…) ;
3. l'organisation des voies et accès afin de ne pas compromettre les phases ultérieures d'aménagement et de générer des espaces publics ou collectifs fonctionnels (dimension, accessibilité, sécurité de la circulation…)
4. une répartition équilibrée des logements entre les différentes phases envisageables sur la base du découpage parcellaire par exemple.

- **la qualité des formes urbaines en vue d'atteindre ces objectifs de densité**

Ces réflexions constituent des recommandations afin de renforcer la qualité du paysage urbain des bourgs.

Il accompagne les fascicules relatifs aux OAP « aménagement » du pôle, des autres bourgs et des entrées de ville et parc d'activités du pôle:

4.2 - OAP D'AMENAGEMENT CŒUR DE VILLE POLE SAINT PIERRE-MONTREVAULT

Les orientations d'aménagement sont destinées à traduire l'affirmation du pôle urbain de Saint Pierre Montrevault en particulier sur les secteurs stratégiques suivants :

1 - Le cœur de bourg de Saint pierre, Un centre urbain à affirmer

2 - La Musse et le bourg de Montrevault, un site fort en entrée de ville, une fenêtre sur l'Evre

3 - l'Avenue de Bon Air, Requalification de l'axe en vue du renforcement de sa fonction commerciale

4 – Le Petit Montrevault : renforcer les échanges entre le cœur de ville et le pôle d'emplois

5 – Le Puits de Bon Air, valorisation du parc pour un projet résidentiel

En outre, des OAP programmation de logements sont prévues sur d'autres secteurs des deux agglomérations.

4.3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES AUTRES BOURGS

En vue de concevoir des projets d'aménagement cohérents sur des secteurs stratégiques, elles identifient des éléments d'organisation clé du projet pour faciliter son insertion dans le tissu urbain : continuité des déplacements doux, accroche de voirie, lisière avec le tissu urbain, le paysage rural essentiellement.

Les OAP spatialisées qui concernent des opérations à vocation dominante de logement comprennent également un objectif de production de logements.

4.4 – ENTREES DE VILLE – ZONES D'ACTIVITES POLE DE SAINT PIERRE-MONTREVAULT

Les orientations d'aménagement concernant le parc d'activité intermédiaire de Belleville et celui de la Paganne visent d'une part à assurer une organisation fonctionnelle et économe en espace et d'autre part à traiter les entrées de ville sur la RD 752.

4.5 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT « TVB »

Ce fascicule rappelle les modalités de gestion du bocage en lien avec le classement des haies au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et définit les modalités de mise en œuvre d'un schéma de continuités douces à l'échelle du territoire en vue de le mailler et de permettre les continuités avec les territoires voisins.

OAP THEMATIQUE N°1 : LES OBJECTIFS DE DENSITE

DEFINITION DE LA DENSITE

Elle est exprimée en nombre de logements par hectare.

Elle se calcule à partir de l'**emprise foncière totale** de l'opération d'aménagement, incluant :

- les surfaces destinées à l'implantation des logements ;
- les surfaces nécessaires à l'opération : voiries internes, espaces publics, équipements de proximité directement liés à l'opération.

La densité prend en compte **l'ensemble des logements présents sur l'emprise**, y compris ceux **préexistants**, notamment dans le cas d'une **division parcellaire**.

Ne sont pas comptabilisés les grands équipements non liés aux opérations (équipements structurants à l'échelle de la communale, intercommunale, pluri communale, bassin de rétention de taille importante répondant à des problématiques hors normes, route structurante non liée au seul fonctionnement de l'opération…).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE POUR LES SECTEURS NON DOTES D'OAP SPATIALISES

- Une **densité plancher minimale** est retenue à l'échelle du territoire. Cette exigence s'applique aux **zones U et AU** :
  - **Dans les centralités structurantes de Saint-Pierre-Montlimart, Montrevault, Le Fuilet, Le Fief Sauvin, Chaudron-en-Mauges** : 20 logements par hectare minimum. À titre indicatif, une densité de 20 logements/ha correspond à une emprise foncière moyenne de 500 m² par logement.
  - **Dans les autres communes** : 16 logements par hectare minimum. À titre indicatif, une densité de 16 logements/ha correspond à une emprise foncière moyenne de 625 m² par logement.
- Cela concernera l'ensemble des opérations d'aménagement, mais aussi les projets faisant l'objet d'opérations de type « Bimby », consistant à diviser les parcelles bâties pour permettre une ou des constructions supplémentaires tout en conservant l'habitation initiale.

Formule de calcul du nombre minimum de logements à réaliser :

((emprise foncière (en m²)) / (10 000 m²)) × nombre minimum logements/ha

Le résultat est **arrondi à l'entier supérieur** pour déterminer le **nombre minimal de logements** à construire.

Le tableau ci-dessous présente plusieurs cas de figure d'emprises foncières et le nombre minimum de logements à créer **dans les centralités structurantes de Saint-Pierre-Montlimart, Montrevault, Le Fuilet, Le Fief Sauvin, Chaudron-en-Mauges :**

Surface de l'emprise foncière du projet en m²	Nombre de logements théorique	Nombre de logements minimum à produire	Densité moyenne en logements par hectare
400	0,8	1	25
500	1	1	20
800	1,6	2	25
1000	2	2	20
1200	2,4	3	25
2000	4	4	20

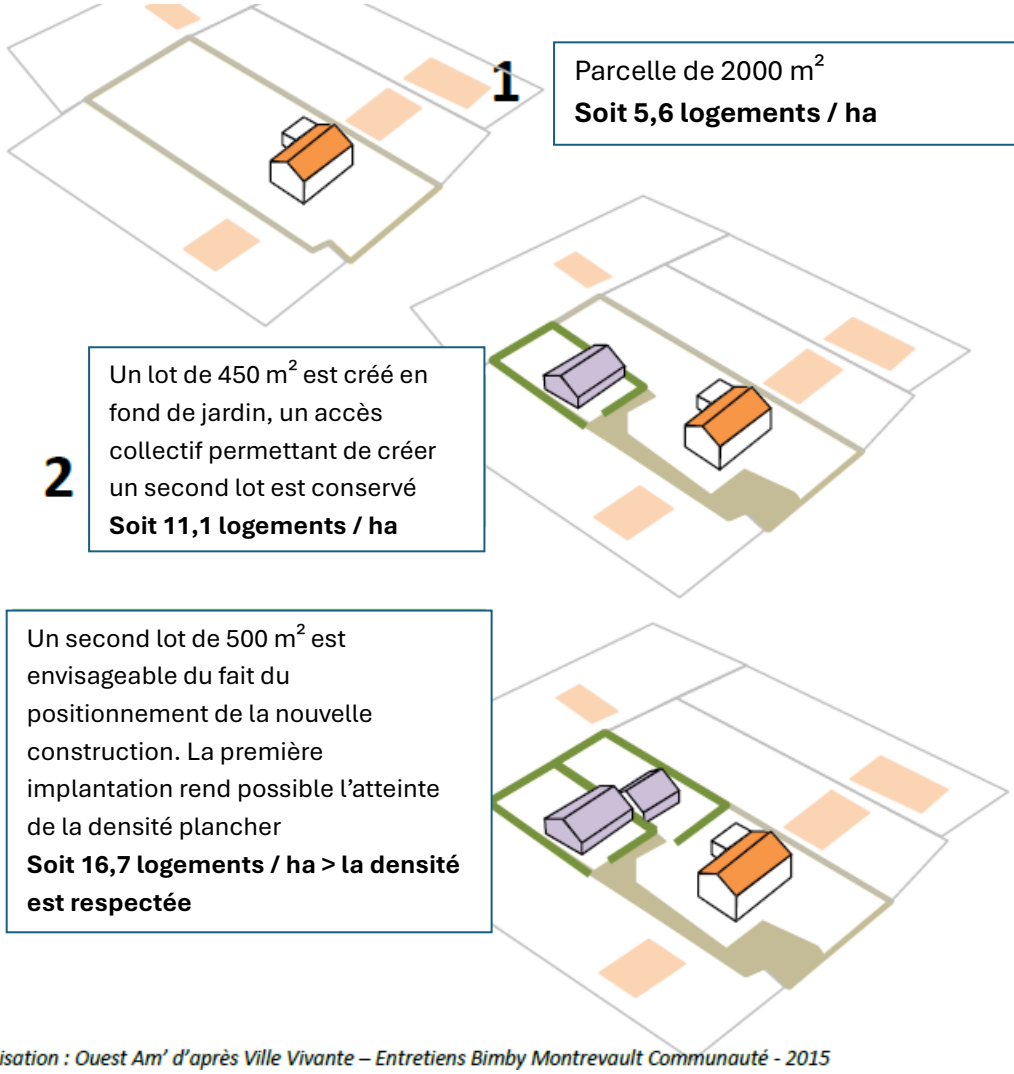
Le tableau ci-dessous présente plusieurs cas de figure d'emprises foncières et le nombre minimum de logements à créer **dans les autres communes :**

Surface de l'emprise foncière du projet en m²	Nombre de logements théorique	Nombre de logements minimum à produire	Densité moyenne en logements par hectare
400	0,6	1	25
625	1	1	16
800	1,28	2	25
1000	1,6	2	20
1200	2,92	3	16,7
2000	3,2	4	20

- L'atteinte de l'objectif de densité plancher pourra notamment être justifiée par les dispositions suivantes :
  - Production d'un ou plusieurs lots à bâtir d'une taille maximale permettant de s'inscrire dans l'objectif de densité.
  - Organisation du nouveau parcellaire en vue de ne pas grever des découpages ultérieurs, une possible opération associant un voisin…

Ces dispositions sont illustrées ci-après.

Exemple : comment inscrire son projet dans l'objectif de densité plancher de 16 logements par ha ?



1 Parcelle de 2000 m²
Soit 5,6 logements / ha

2 Un lot de 450 m² est créé en fond de jardin, un accès collectif permettant de créer un second lot est conservé
Soit 11,1 logements / ha

3 Un second lot de 500 m² est envisageable du fait du positionnement de la nouvelle construction. La première implantation rend possible l'atteinte de la densité plancher
Soit 16,7 logements / ha > la densité est respectée

Réalisation : Ouest Am' d'après Ville Vivante – Entretiens Bimby Montrevault Communauté - 2015

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRIVILEGIER

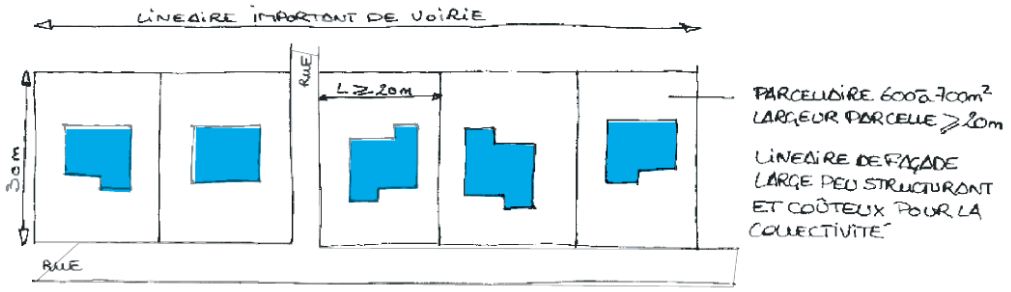
- La **mutualisation des accès** (voiries, stationnements, entrées) est à rechercher systématiquement, notamment sur les opérations en fond de parcelle ou en drapeau.
- **L'implantation de la construction principale** sera réalisée en **limite séparative** afin de ne pas grever les possibilités d'urbanisation future.
- **L'implantation des annexes** veillera à ne pas grever les possibilités d'urbanisation future.
- Le projet devra veiller à une **intégration harmonieuse dans le tissu urbain** existant, en tenant compte des formes urbaines environnantes (alignement, volumétrie, rythme parcellaire, etc.).
- Les constructions devront être implantées de manière à **optimiser les apports solaires** (orientation sud privilégiée pour les pièces de vie).
- L'implantation devra permettre de **préserver l'intimité des logements** entre eux (éviter les vis-à-vis directs).

- Le **traitement des limites séparatives** devra éviter les clôtures rigides et privilégier des dispositifs végétalisés.
- Les projets devront **intégrer des espaces végétalisés qualitatifs**, en cohérence avec les essences locales et les caractéristiques du sol (arbres d'alignement, haies, vergers urbains…). Les essences allergènes sont proscrites.
- Les **arbres existants de qualité doivent être conservés** ou replacés, sauf justification technique sérieuse.
- Les projets doivent prévoir une **gestion intégrée des eaux pluviales** (noues, jardins de pluie, revêtements perméables…). Les allées créées devront rester perméables.

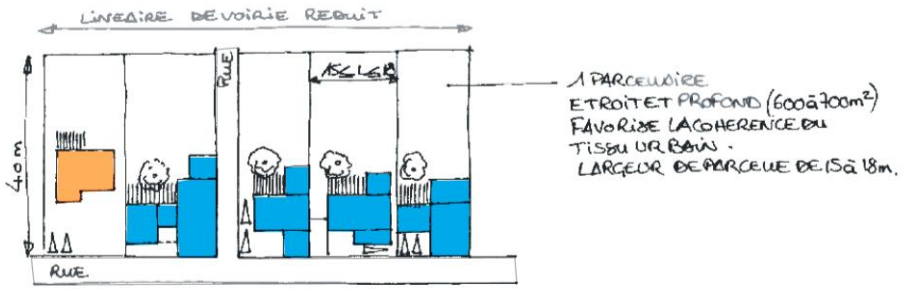
FICHE TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

L'HABITAT PAVILLONNAIRE
• prévoir des modes d'implantations plus économes en espaces, en réseaux… • porter une attention à la préservation de l'intimité • soigner les implantations qui construisent le paysage de la rue, sans pour autant produire des alignements rigides.

Mode d'implantation banal



Mode d'implantation plus compact et structurant depuis la rue



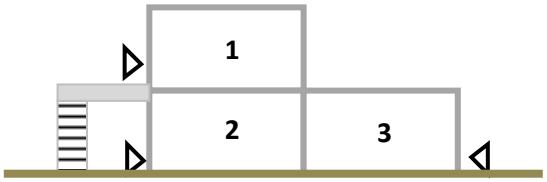
L'HABITAT INTERMEDIAIRE

habitat regroupé permettant une plus grande densité bâti que l'habitat pavillonnaire tout en conservant un accès privatif depuis l'espace public ou collectif pour chaque logement.

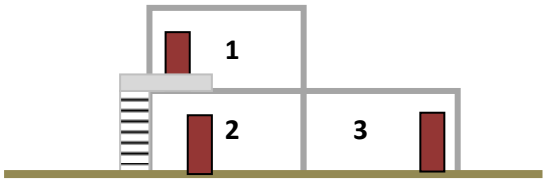
Cette typologie génère un ensemble urbain qui contribue à façonner la rue ou la place de par les volumes générés (continuité du front bâti, R+1 minimum). Elle est particulièrement adaptée à une démarche de requalification du bourg à partir d'une dent creuse, d'une friche bâtie et à l'affirmation d'une place ou d'une placette. Cette typologie offre une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, d'espace extérieur… Les modes constructifs permettent de concevoir des logements « individualisables » : traitement des façades, des ouvertures…

L'organisation des logements doit favoriser des espaces annexes extérieurs individualisables : terrasses, jardinets …

Schéma de principe de l'organisation d'un ilot d'habitat intermédiaire



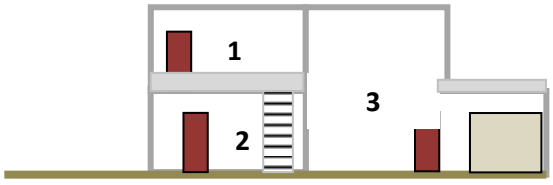




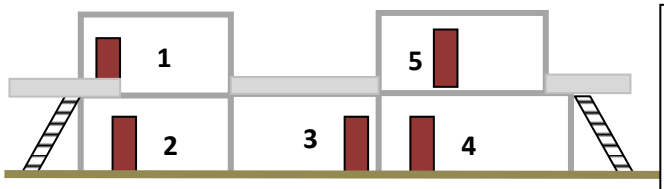
Structuration de la rue par les modes d'implantation, les clôtures.

Accès privatifs par un escalier indépendant

Imbrication des volumes et des terrasses pour animer les façades et générer des espaces extérieurs intimes







Les logements en rez de chaussée disposent d'un jardin en continuité de l'espace vert commun.

Des grands logements en duplex

Les logements à l'étage disposent d'une terrasse

L'HABITAT COLLECTIF

à la différence de l'habitat intermédiaire, la mutualisation des espaces collectifs est plus forte que pour l'habitat intermédiaire (entrée, cages d'escalier, espace extérieur communs) et permet une plus grande densité de constructions.

Les volumes générés sont équivalents à ceux de l'habitat intermédiaire et permettent également de structurer le paysage urbain des bourgs.

Habitat collectif R+1+comble ou attique



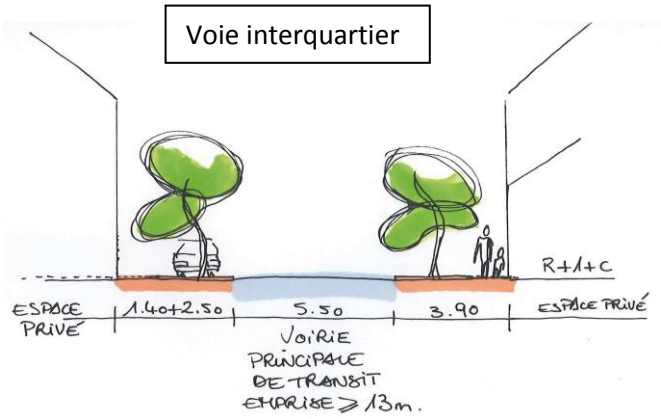


FICHE PAYSAGE DE LA RUE

TYPOLOGIE DES VOIES
Le gabarit des voies d'une opération d'aménagement seront traités de manière différenciée selon l'usage de la voie : *(NB : les dimensions des coupes ci-après sont données à titre indicatif).* • voie de desserte inter-quartier : les flux circulation douce sont nettement dissociés de ceux des voitures. Les accès privatifs sont encadrés, voire limités. L'ouverture du paysage générée par la largeur d'emprise est compensée par des plantations. • voie de desserte de quartier : assure l'accès des véhicules aux logements. Son emprise est optimisée pour permettre le croisement des véhicules. Une emprise dédiée aux circulations douces est prévue. • voie de desserte d'îlot : espace explicitement partagé et aux usages modulables : espace public, de jeu, stationnement…

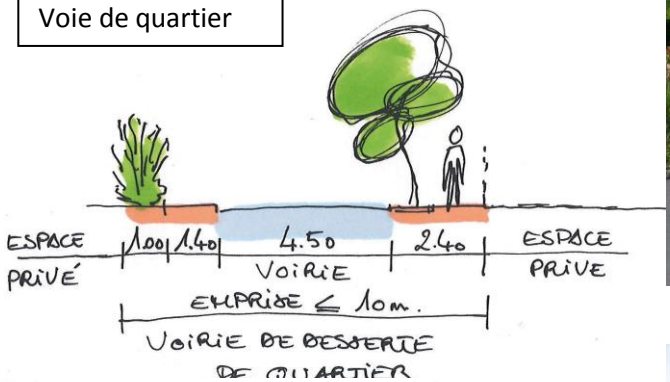
Profils en travers type selon la vocation des voies

Voie interquartier

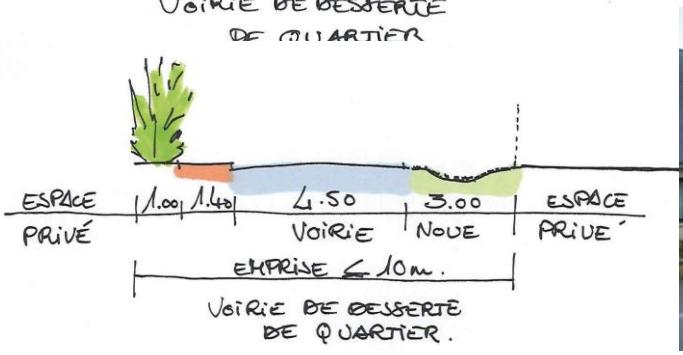




Voie de quartier

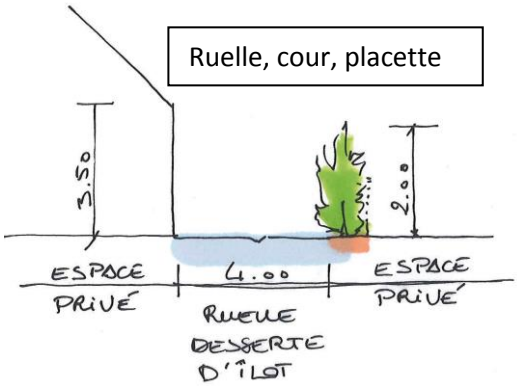








Ruelle, cour, placette

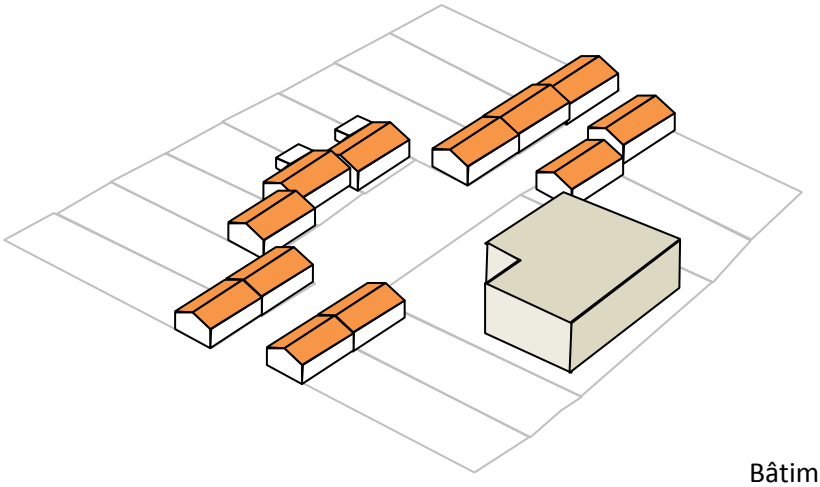




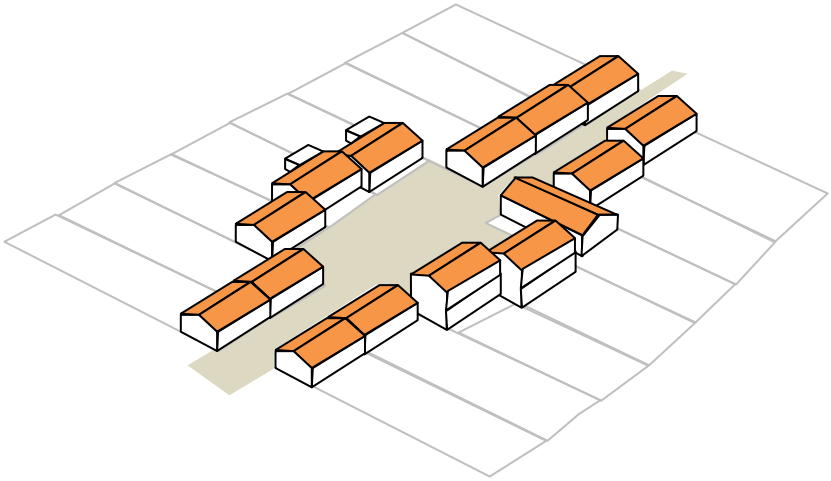
L'IMPLANTATION DU BATI

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain comme dans les projets d'extension, un soin particulier doit être apporté au paysage de la rue à travers l'implantation du bâti. C'est l'occasion de ne pas considérer la rue uniquement comme une voie de circulation automobile mais comme un espace aux multiples fonctions comme celle de mettre en valeur un alignement patrimonial, un espace de convivialité, un espace partagé, un espace paysager assurant une continuité de la trame verte

L'implantation et le volume des constructions dessinent le paysage du bourg



Bâtiment d'activité désaffecté



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES

Les bases de la réflexion sont traduites sous forme d'une carte par agglomération intitulée **« les orientations pour la mise en valeur du paysage urbain du bourg »** en vue de mettre en œuvre les orientations du PADD suivantes :

Lien avec le territoire :

Lisières et cônes de vues

Entrées de ville

Silhouette urbaine

Trame verte et bleue

Liens avec le centre bourg :

Morphologie urbaine : hauteurs, implantations, densités, espaces de respiration

Mobilités, accessibilité, maîtrise des besoins en déplacements : continuités douces vers les équipements structurants, le réseau existant

Les sites stratégiques donnent lieu à des zooms particuliers qui détaillent les modalités de leur accroche au bourg et la programmation des logements qui les concernent. Ils sont repérés par un numéro : **1**.

L'échéance, qui complète la programmation, est traduite par le lettrage associé au numéro. La signification du lettrage est la suivante :

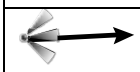
A court terme
B moyen terme
C long terme
+ Au-delà du PLU (pour les sites qui sont équipés ou qui ont fait l'objet de permis d'aménager qui ne peuvent être remis en cause).

L'association de deux ou trois des lettres signifie un phasage de l'opération.

LEGENDE DES CARTES

LES LIENS A RENFORCER

Légende	Libellé	Mise en œuvre
	Accroche de continuité douce à créer ou à formaliser dans le cadre de la requalification des voies	Le principe de la continuité doit être assuré, son emplacement n'est cependant pas figé. Il est créé sur une emprise dédiée et/ou aménagé dans le cadre de la requalification des voies et espaces publics. Les emprises et matériaux utilisés seront adaptés au site en vue de limiter l'artificialisation des milieux dans les vallées et les espaces boisés classés.
	Espace végétalisé existant à préserver : vallée, espace vert public, jardin	Ces emprises sont identifiées sur le règlement graphique. Leurs usages et mises en valeur se font sous forme d'espaces ouverts ou non au public. Leurs modalités de gestion visent à conserver une trame végétale qui contribue à renforcer la trame verte et bleue et l'identité paysagère du bourg (préservation d'un témoin de la trame urbaine traditionnelle, d'une perspective vers l'église…): Ils peuvent avoir un usage agricole, d'espace vert, de noue paysager, d'aire de jeux, de jardin… Les espèces végétales qui y sont prévues sont adaptées aux milieux et en termes de modes d'entretien. La conservation des murs dans les potagers en cœur de bourg
	Confortation de la continuité verte	Identifie les axes principaux d'une armature verte au sein ou en périphérie des bourgs, souvent appuyée sur une vallée existante (zone humide, cours d'eau), elle peut aussi valoriser des éléments végétaux existants : arbre remarquable, haie existante, zone humide ou cours d'eau, bois. Leurs usages et mises en valeur se font sous forme d'espaces ouverts ou non au public. Leurs modalités de gestion visent à conserver une trame végétale qui contribue à renforcer la trame verte et bleue et l'identité paysagère du bourg (mise en valeur d'un axe, d'une perspective vers l'église…):

		Elles peuvent avoir un usage agricole, d'espace vert, de noue paysager, d'aire de jeux, de jardin… Les espèces végétales qui y sont prévues sont adaptées aux milieux et en termes de modes d'entretien (maîtrise des coûts et entretien mécanique). Un soin particulier doit être porté aux clôtures riveraines créées ou modifiées : elles seront à dominante végétale.
	Point de vue à préserver	L'implantation du bâti et des espaces publics au sein de(s) opération(s) d'aménagement permettent la mise en valeur ce point de vue vers un élément remarquable du bourg (principalement l'église).
	Fenêtre visuelle vers la campagne	L'implantation du bâti et des espaces publics au sein de(s) opération(s) d'aménagement doit ménager un (des) lien(s) visuel(s) vers l'espace agricole ou naturel.
	Lisière végétale à préserver ou à créer	Elle correspond généralement aux limites des opérations d'aménagement à usage d'habitat. Elle sera traitée : - soit sous forme d'un espace collectif (mutualisé par exemple avec un espace vert, une continuité douce) - soit à travers le type de clôture réalisé sous forme de plantation de type bocagère, éventuellement doublée d'un grillage.

LES CONDITIONS DE LA MOBILITE ADAPTEES A L'ECHELLE DES BOURGS

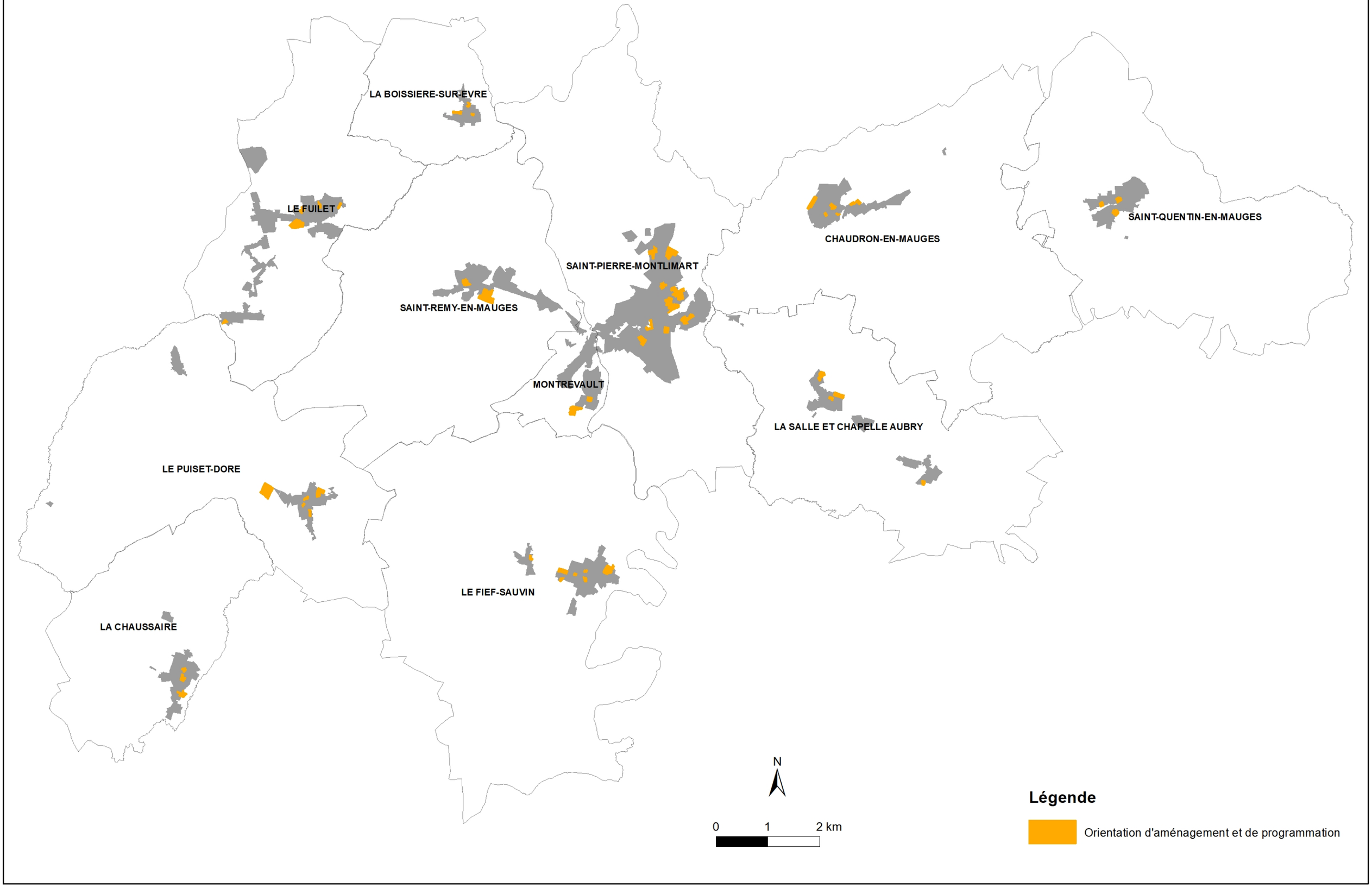
Légende	**Libellé**	**Mise en œuvre**
	Continuité de voirie inter quartier à assurer	Le principe de la continuité de voirie doit être assuré, son emplacement n'est cependant pas figé. Son emprise, son profil en travers sont adaptés aux usages et trafics attendus, fonction de la vocation de l'itinéraire, en vue de limiter l'artificialisation et la consommation de foncier. La limitation des accès privatifs sur cet axe peut être nécessaire pour des motifs de gestion du trafic.
	Accroche possible de la desserte interne du secteur à la voirie	Le positionnement de l'accès n'est pas figé. Il peut correspondre à la mise en place d'une fenêtre vers la campagne qui pourra le cas échéant permettre un

	primaire existante	prolongement éventuel de la voie pour une extension de l'urbanisation. L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.
	Accroche impérative de la desserte interne du secteur à la voirie primaire existante	Le positionnement de l'accès est fixe. L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.
	Aménagement de carrefour	Cet aménagement vise à rendre plus perméable l'axe routier, en particulier pour les déplacements doux entre quartiers. Son traitement paysager est mis à profit pour renforcer l'identité du bourg. L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.
	Entrée de bourg à organiser	La requalification de l'axe routier concerné est l'occasion d'avoir une approche globale sur l'emprise de la chaussée, le traitement de l'espace public et du bâti à ses abords, les modalités d'accroche des voies existantes…
X	Interdiction d'accès sur la voirie	

MORPHOLOGIE URBAINE ET FONCTION DES DIFFERENTS ESPACES

Légende	Libellé	Mise en œuvre
	Renforcement de la centralité	La délimitation du secteur n'a pas de caractère opposable : les interventions prévues en continuité et en dehors de ces limites doivent être cohérentes avec ce principe. Il se fait en cohérence avec les objectifs du PADD concernant les vocations de chaque bourg (cf orientation n°8). Les réflexions ponctuelles (permis de construire, déclaration préalable pour ravalement de façade…) ou d'ensemble (renouvellement urbain, aménagement de l'espace public, OPAH…) concourent à : - La confortation de la mixité des fonctions et des usages, par la présence des services, commerces, équipements structurants… - La mise en valeur de la morphologie urbaine propre au

		centre bourg notamment par la confortation de fronts bâtis, d'espaces collectifs. - L'organisation des circulations et des stationnements.


LA BOISSIERE-SUR-EVRE
LE FUILET
SAINT-REMY-EN-MAUGES
SAINT-PIERRE-MONTLIMART
MONTREVAULT
CHAUDRON-EN-MAUGES
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY
LE PUISET-DORE
LE FIEF-SAUVIN
LA CHAUSSAIRE
N
0
1
2 km
Légende
Orientation d'aménagement et de programmation

Montrevault sur Èvre

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation du PLU le 24 Avril 2017
Modification n°1 : 27 janvier 2020
Modification simplifiée n°1 : 6 juillet 2023
Modification n°2 : 28 mars 2024
Modification n°3 : 01 octobre 2026

4.2 – Orientations d'aménagement Cœur de Ville

Pôle Saint Pierre-Montrevault

Dossier d'approbation

Contenu

Introduction générale à l'OAP sur le pôle St-Pierre-Montlimart-Montrevault..... 4

1 - Le cœur de ville de Saint Pierre, un centre urbain a affirmer..... 7

2 - La Musse et le bourg de montrevault un site fort en entree de ville, une fenetre sur l'Evre. 10

3 - l'Avenue de Bon Air Requalification de l'axe en vue du renforcement de sa fonction commerciale 14

4 – Le Petit Montrevault : Renforcer les échanges entre le cœur de ville et le Pôle d'emplois . 16

5 - Le Puits de Bon air Valorisation du parc pour un projet residentiel 19

6 - Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs d'habitat du pôle 21

INTRODUCTION GÉNÉRALE À L'OAP SUR LE PÔLE ST-PIERRE-MONTLIMART-MONTREVAULT

Accroître le rayonnement et l'attractivité du pôle de St Pierre-Montlimart-Montrevault constitue un enjeu important du PLU de Montrevault-Communauté. Cet objectif est placé au coeur de son projet de territoire, en même temps qu'il s'inscrit dans la perspective indiquée par le SCoT du Pays des Mauges de constituer un pôle urbain majeur autour de l'ensemble Beaupréau-St-Pierre-Montlimart-Montrevault (classé dans la catégorie des « pôle principaux » du SCoT).

Au plan urbain, il s'agit de révéler et d'affirmer trois qualités fondamentales du pôle de St Pierre-Montlimart-Montrevault :

- un pôle d'activités économiques majeur du bassin choletais, support de dynamiques diversifiées et renouvelées ;

- un pôle support de fonctions urbaines de qualité, et **une ville à vivre pour tous**, habitants, bien sûr, mais aussi entreprises du territoire et actifs qui y travaillent ;

- une ville attractive des bords de l'Evre, pôle structurant du coeur des Mauges, en lien avec Beaupréau et les territoires environnants.

St Pierre-Montlimart-Montrevault a atteint une taille et un niveau de développement qui l'autorisent désormais à mieux relier les éléments composites qui ont progressivement constitué son agglomération, et à affirmer à l'échelle complète de son site, sa nature de ville organisée autour de la mise en relation vivante de plusieurs quartiers contrastés, à la personnalité affirmée, et qui en expriment les qualités, notamment patrimoniales, ainsi que la diversité.

Le projet porté par le PLU, repose sur quelques axes de travail majeurs à l'échelle du pôle de St Pierre-Montlimart-Montrevault, déclinés et spatialisés par les présentes OAP :

- donner à la ville des limites visibles, en accord avec son site,

✓ *en affirmant mieux les deux entrées est et ouest de l'agglomération autour des deux vallées de l'Evre et de la Bellière ;*

✓ *en qualifiant mieux les deux entrées nord et sud de l'agglomération, par l'orientation du mode de développement et le retraitement des deux parcs d'activités de la Paganne et de Belleville ;*

✓ *en assignant une limite lisible de long-terme à l'urbanisation résidentielle sur le flanc nord de l'agglomération (allée de la Bigearderie / route de la Poindasserie) ;*

- favoriser un croisement des flux liés aux usages des habitants de toutes générations et à ceux des actifs présents sur les importants sites d'activités économiques, en ménageant des voies de circulations nord-sud, tout particulièrement pour les modes doux, au sein même du tissu urbain présent sur toute la longueur du plateau central de part et d'autre de l'avenue de Bon-Air, et vers l'axe de l'allée de l'Ecusson/rue du commerce, entre les bourgs de St Pierre et de Montrevault ;

- conforter et rendre lisible une organisation directrice des flux, dans l'axe est-ouest de l'agglomération, autour de trois voies de transit majeurs irriguant la ville dans toute sa longueur :

✓ *l'avenue de Bon-Air et l'avenue de l'Evre le long du flanc sud du plateau central, pour des usages mixtes automobiles et en modes doux ;*

✓ *la rue du commerce et l'allée de l'Ecusson, le long du flanc nord du plateau central, pour des usages mixtes automobiles et en modes doux ;*

✓ *une coulée verte tirant parti de l'emprise des anciennes mines, au milieu du plateau central, depuis les abords de la vallée de la Bellière et du quartier du Petit-Montrevault jusqu'au carrefour de la Musse et aux abords de la vallée de l'Evre, vers Montrevault, pour des usages de loisirs et des modes doux.*

- Renforcer le positionnement de l'avenue de Bon-Air comme pôle commercial situé sur une voie passante, et reconnu pour la qualité et la rapidité de ses services, à l'interface des besoins des habitants et des personnels des entreprises environnantes, et affirmer son rôle structurant pour l'irrigation par des activités de toute la longueur du tissu urbain, depuis le carrefour d'entrée dans le Petit-Montrevault jusqu'à la gare et au voisinage du bourg de Montrevault ;

- Mieux qualifier l'axe de la RD 752, aux plans paysager et des circulations douces, en cohérence avec son statut de voie d'accès aux secteurs de St Florent-le-Vieil et des bords de Loire, avec leur qualité environnementale et patrimoniale spécifiques ;

- Elargir le cœur de bourg de St Pierre-Montlimart, tout en en renforçant et en en densifiant le parc résidentiel, et tout en l'articulant mieux avec le quartier du Petit Montrevault, afin de créer le cadre pour y accueillir des flux de nature à en conforter les dynamiques commerciales et de services et à en promouvoir l'attractivité ; ainsi, les programmes de logement à prévoir dans le cœur de bourg intègreront les différentes typologies de logements : logement individuel, logement individuel groupé et logement collectif grâce à la mise en œuvre les objectifs de densité favorables , notamment en vue de tendre vers la production de 25% de logements individuels groupés dans le pôle ;

  - Rappel des objectifs de densité pour le pôle :

    - Dans l'enveloppe urbaine : 20 logements par hectare

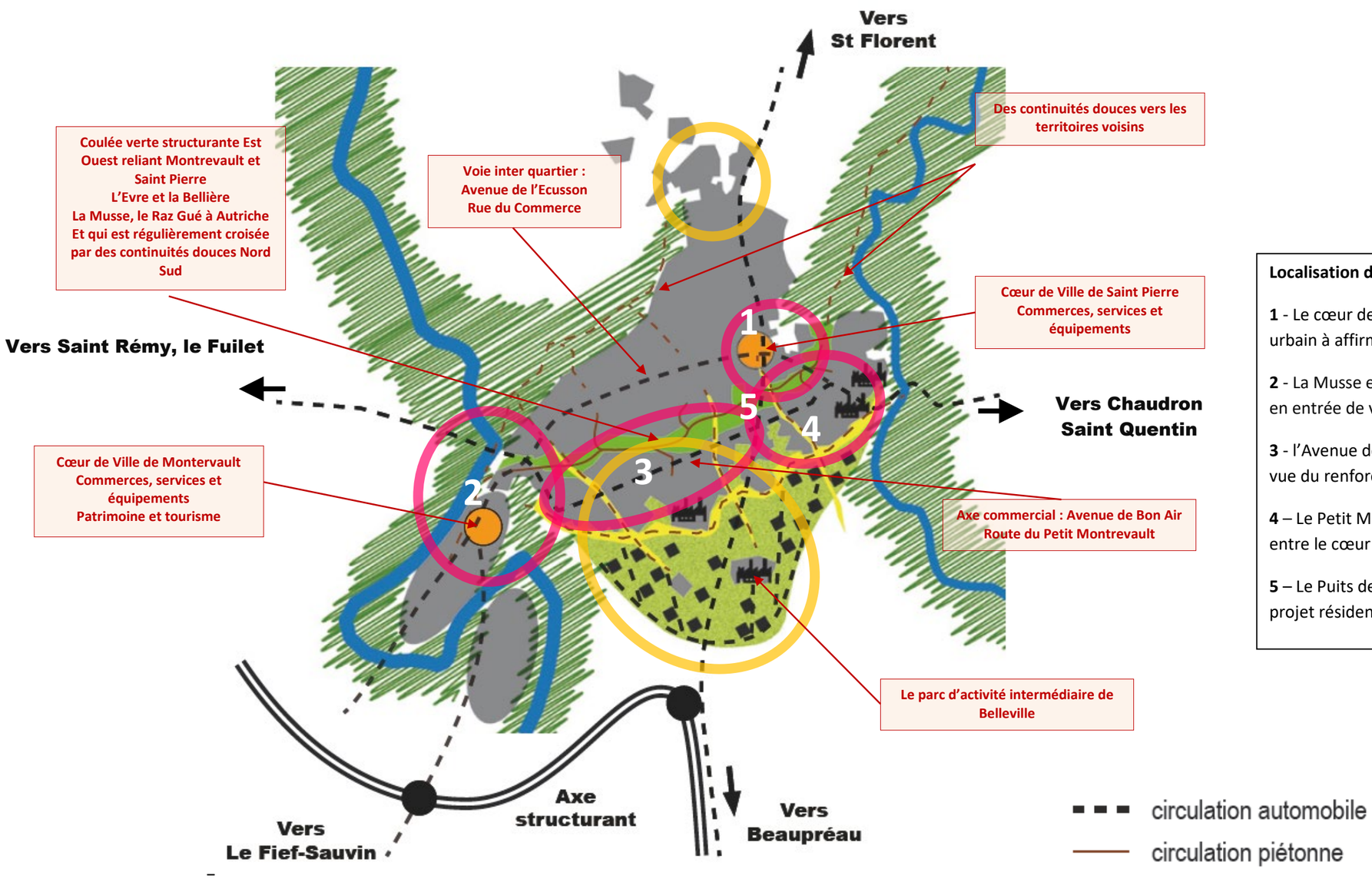
    - Dans les extensions : 18 logements par hectare.

- Révéler et faire rayonner le bourg de Montrevault à la mesure de son potentiel, eu égard au caractère exceptionnel de son positionnement sur la vallée de l'Evre, de la qualité de son patrimoine, et de l'importance de ses ressources et équipements, notamment de loisirs et de formation ;

- Développer à l'échelle de la ville, la place et l'attractivité des espaces publics et de rencontres, en s'appuyant notamment sur le double atout, d'une part, de la répartition des équipements et des activités, et d'autre part, de la qualité paysagère et environnementale que les ressources du site permettent de souligner et de mettre en scène ;

- Envisager les possibilités de conduire, au sein du tissu urbain, des opérations de création de logements de nature à densifier ce dernier, tout en apportant les ressources en population qui sont nécessaires pour faire vivre les commerces et services de proximité au sein des différents quartiers de l'agglomération.

■ Une ville irriguée



Localisation des secteurs d'OAP aménagement

1 - Le cœur de bourg de Saint pierre, Un centre urbain à affirmer

2 - La Musse et le bourg de Montrevault, un site fort en entrée de ville, une fenêtre sur l'Evre

3 - l'Avenue de Bon Air, Requalification de l'axe en vue du renforcement de sa fonction commerciale

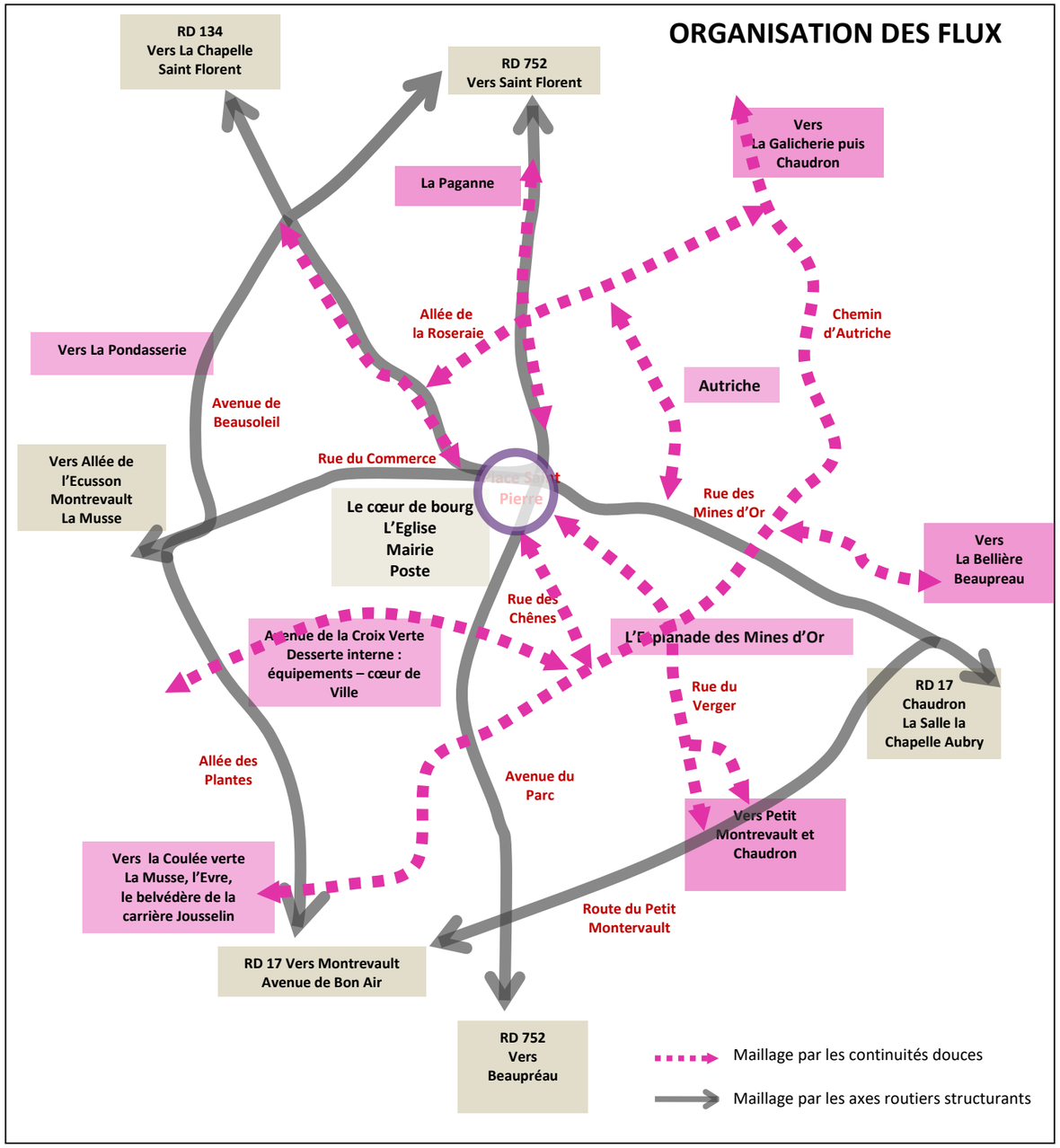
4 – Le Petit Montrevault : renforcer les échanges entre le cœur de ville et le pôle d'emplois

5 – Le Puits de Bon Air, valorisation du parc pour un projet résidentiel

1 - LE CŒUR DE VILLE DE SAINT PIERRE, UN CENTRE URBAIN A AFFIRMER

La requalification du centre-bourg de Saint Pierre s'appuie, au fur et à mesure des projets, et des programmes de travaux, sur une intervention sur les espaces publics pour affirmer le pôle Saint Pierre Montrevault comme « ville à vivre pour tous » et en particulier pour y développer des flux :

- La place Saint Pierre est confirmée comme cœur de ville où les commerces se recentrent.
- L'ensemble Mairie Poste ancienne usine Eram et leurs abords accueillent une opération mixte habitat, commerces, services, équipements qui, par le traitement des espaces publics et de circulation renforcent l'identité et les fonctions du cœur de ville.
- Le cœur de ville est aussi le lieu où convergent les liaisons douces structurantes qui irriguent l'ensemble du territoire : L'aménagement de la traversée par la RD 752 concilie trafic de transit, vocation d'espace public et continuité des liaisons douces structurantes Nord-Sud et Est-Ouest.
- L'axe Est Ouest rue du Commerce qui se prolonge vers l'Ouest avec la rue de l'Ecusson jusqu'au carrefour de la Musse est mis en valeur en voie interquartier : des trottoirs sont créés, les abords de l'école sont aménagés en parvis, les parkings sont végétalisés, et les habitations bourgeoises sont mises en scène.
- L'Avenue de la Croix Verte est requalifiée avec des espaces publics attractifs, pour servir de base à la requalification des voies nord-sud du plateau et permettre l'irrigation automobile de proximité, et ,pour les modes doux, entre le cœur de bourg de Saint Pïerre et la coulée verte via l'opération du puits de Bon Air, la maison dans son parc rue de l'Ecusson et Montrevault pour l'axe Est Ouest, vers la Chapelle Saint Florent au Nord (Avenue de Beausoleil), l'Avenue de Bon Air (par l'Allée des Plantes), le Petit Montrevault (par la rue du Verger) et la Bellière pour l'axe Nord- Sud.



Le programme d'aménagement du site[1] :

- L'aménagement de la place Saint Pierre et la place de la Mairie, permettent de traiter les deux points noirs : l'ancienne usine Eram et le silo et de redéfinir les espaces publics pour relier les deux places, offrir des capacités de stationnements en lien avec la fréquentation renouvelée du cœur de ville et éventuellement un nouvel équipement ;

- L'Avenue de la Croix Verte est confirmée comme axe d'irrigation du pôle d'équipements : écoles, loisirs et associatifs, loisirs et sportifs ;

- La réalisation de nouveaux programmes de logements en cœur de bourg fait venir de nouveaux habitants au plus près des équipements services et des commerces ;

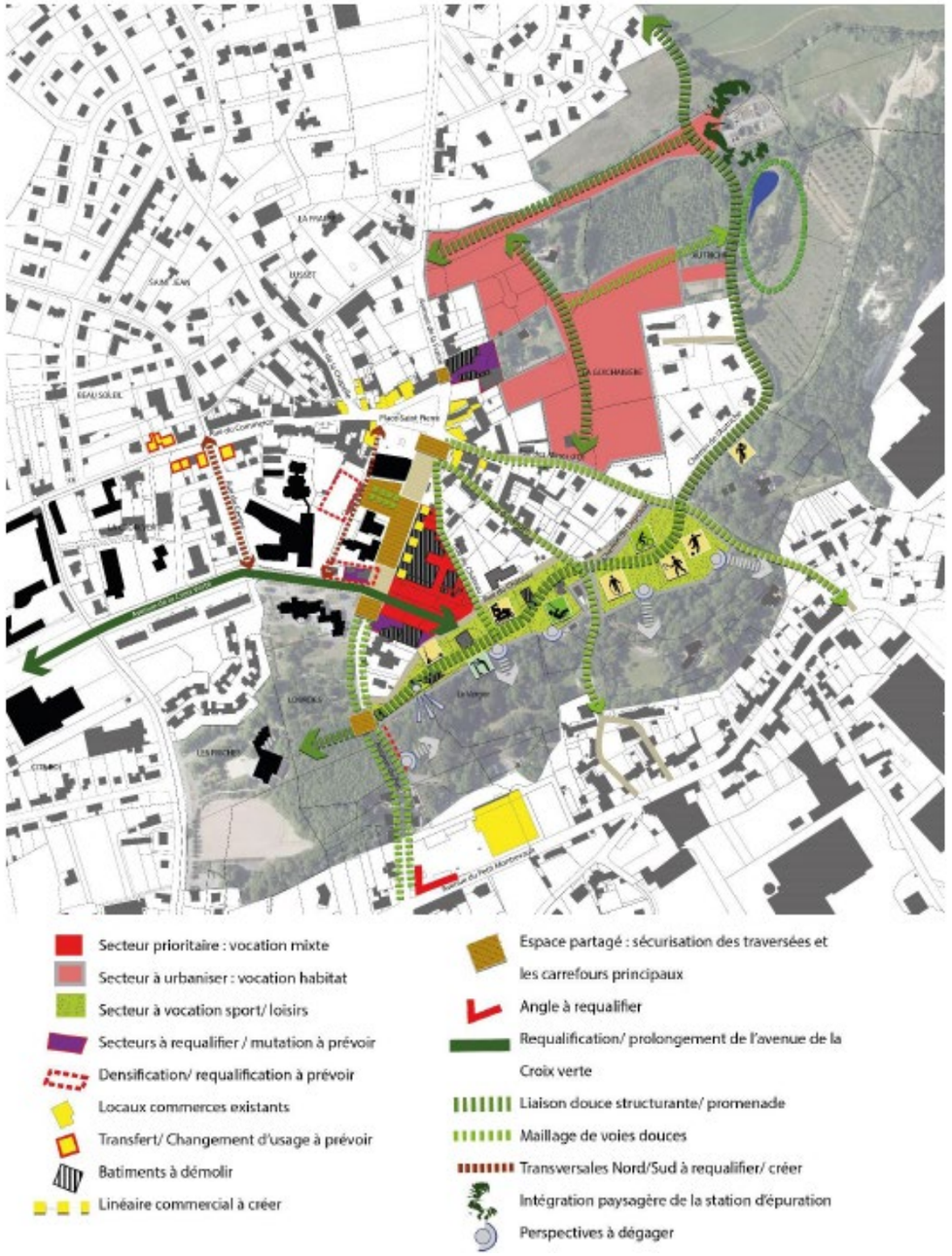
- Le développement d'un projet d'habitat sur le secteur d'Autriche directement accroché au cœur de ville est porteur d'identité dans un cadre préservé;

- Le développement d'une offre de loisirs/sport/nature en appui sur «l'esplanade des Mines d'Or», et à l'échelle du territoire est un élément majeur de la coulée verte Est-Ouest du pôle, avec son pendant à la Musse et au Raz Gué coté Montrevault et qui permet de faire le lien vers le Nord-Est : Chaudron et le Sud : Bon air, le Petit Montrevault, la Bellière et Beaupréau.

NB : La programmation en logements des secteurs concernés est précisée page 19 – secteurs 3,6,8 et 9

Les enjeux environnementaux déterminent des objectifs spécifiques en termes de prise en compte des risques d'effondrement et de pollution:

- La valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement (sous réserve de vérification de la présence de cavités en cas de travaux d'aménagement et de prise en compte de l'évolution de l'état de la connaissance en lien avec les études d'élaboration du Plan de Prévention des Risques). La réutilisation à terme des emprises bâties existantes pour les besoins des installations liées aux activités admisses (dalles béton par exemple) est possible car elle ne génère pas de nouveaux travaux de terrassement.
- Les aménagements prévus devront préserver les puits de mine aujourd'hui fermés afin de ne pas engendrer une remobilisation par le biais du ruissellement des matériaux polluants susceptibles d'être présents dans les anciennes mines.
- Un diagnostic des pollutions (sols, amiante) éventuelles devra être mené préalablement à la démolition des anciens sites d'activité et les dispositifs d'élimination appropriés devront être mis en place.



[1] Source de la carte : Etude de restructuration du centre urbain de Saint-Pierre Montlimart – Atelier PréAU/CAMPO Paysage/ Commerces et marchés de France/TUGEC

SECTEUR AUTRICHE

Objectifs et enjeux [2]

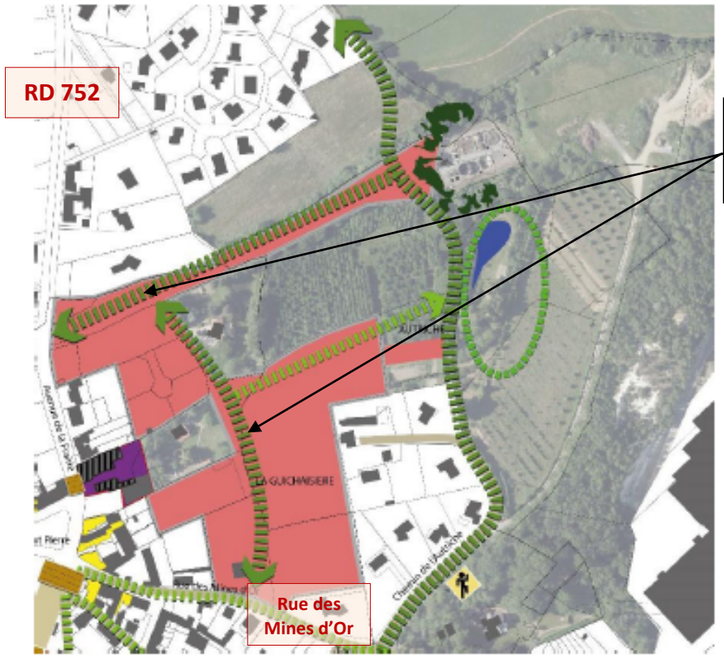
Créer une nouvelle zone d'habitat, bénéficiant des aménités du centre-bourg et d'un cadre de vie d'exception

- Proposer des terrains à construire pour l'accueil de nouveaux habitants, bénéficiant de la proximité aux commerces et aux équipements ;
- Poursuivre le maillage viaire, créer une nouvelle connexion entre la RD752 et la rue des Mines d'or ;
- Renforcer la trame bocagère
  gestion pluviale ;
- Mettre en valeur le boisement privé par la mise en scène d'un bassin planté et ouvert au public.

Valoriser les espaces naturels aux portes du bourg

- Valoriser et développer les itinéraires de promenade existants, mettre en valeur le talweg ;
- Intégrer la station d'épuration dans un écrin végétal.

Schéma de principe



Poursuivre le maillage viaire : créer une nouvelle connexion douce entre la RD 752 et la rue des Mines d'Or

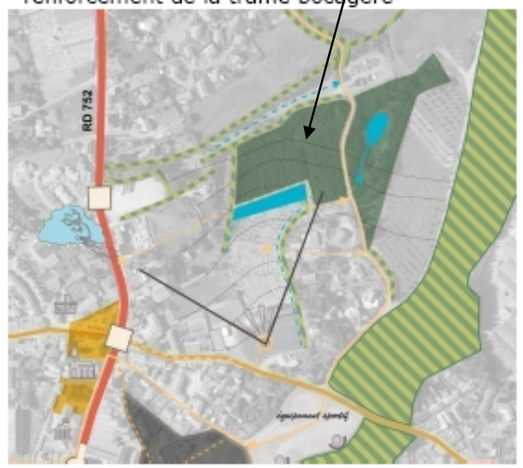
Mettre en valeur le boisement privé
Renforcer la trame bocagère à l'intérieur de l'opération
Utiliser la trame végétale ainsi créée pour l'insertion paysagère des bassins de rétention, de la station d'épuration et comme lien vers le sentier du chemin d'Autriche

Voir exemple schéma ci-dessous

Approche paysagère : Etat actuel



Etat projeté : création d'un bassin et renforcement de la trame bocagère



Le boisement en contrebas, est un élément de composition remarquable dans la perspective. Il est mis en valeur par l'ensoleillement

[2] Source des cartes : Etude de restructuration du centre urbain de Saint-Pierre Montlimart – Atelier PréAU/CAMPO Paysage/ Commerces et marchés de France/TUGEC

2 - LA MUSSE ET LE BOURG DE MONTREVAULT
UN SITE FORT EN ENTREE DE VILLE, UNE FENETRE SUR L'EVRE

Le secteur de la Musse est un site charnière :

- Point de contact entre Montrevault et Saint Pierre Montlimart
- Au franchissement de l'Evre par la RD 17 : axe de transit Est-Ouest du territoire
- Un paysage accessible de par la topographie
- Un site à qualifier du fait de la carrière et d'un carrefour très routier au niveau des feux tricolores.

Il s'agit à terme (au-delà du présent PLU), de mettre en valeur ce site exceptionnel de par ses composantes particulières : le front de taille de la carrière et le vieux Montrevault avec le Château, l'église et plusieurs bâtisses remarquables le long de l'Avenue de l'Evre qui encadrent la vallée.

L'affirmation de ce site vise à conforter le pôle de Saint Pierre Montrevault, en particulier comme :

- Pôle support de fonctions urbaines de qualité, et ville à vivre pour tous, habitants et entreprises du territoire, notamment en tant que pôle culturel et médiathèque, pour les loisirs, les activités sportives et l'animation touristique et scolaire (collège).

- Ville attractive des bords de l'Evre, pôle structurant du cœur des Mauges, en lien avec Beaupréau et les territoires environnants.

L'aménagement du secteur permettra de mieux relier les deux bourgs, dont les vocations sont complémentaires, de positionner de façon lisible l'entrée ouest d'une ville intégrée à l'échelle du pôle St Pierre-Montrevault, et de mettre en valeur la vallée de l'Evre en renforçant les liens avec la rivière.

L'orientation d'aménagement et de programmation porte donc essentiellement sur :

- la mise en valeur paysagère de cet ensemble depuis la RD 17 entre la station d'épuration (au Nord) et l'Allée Saint Antoine (ancienne gare, au Sud) en direction de Saint Pierre Montlimart.

- la mise en valeur des qualités du bourg de Montrevault et de ses interfaces avec la vallée de l'Evre

- l'aménagement d'un accès à l'Evre au pied de la carrière

- la création au sommet du front de taille d' un espace Belvédère

- l'affirmation du site du Raz Gué comme pôle d'animation destiné à accueillir des manifestations extérieures

- la création de continuités de déplacements doux entre les différents espaces et en lien avec la vallée de l'Evre

- le partage de la voirie entre modes doux et voiture, la gestion de l'accessibilité des sites et l'organisation des différents flux

Contraintes et potentialités :

La topographie du site est très marquée du fait de la vallée de l'Evre et du front de taille de la carrière. Les déclivités conditionnent l'accessibilité aux différents espaces à enjeu.

Le carrefour de la Musse est de ce fait un nœud complexe, en termes de croisement de flux routiers, avec une emprise importante et hors d'échelle pour le piéton. Les aménagements en place sur la RD 17 font la part belle à l'automobile.

Outre les flux de transit des RD 17 et 146, l'axe reçoit le trafic poids-lourds de la carrière, ainsi que ceux liés au collège de Saint Pierre Montlimart et à une entreprise située à l'arrière de la carrière (depuis l'allée de l'Ecusson).

Cette entrée est aussi marquée par une série de garages, abris, hangars, au pied du Vieux Montrevault, qui ne peuvent être confortés, compte tenu des difficultés d'accès et de leur aspect.

La vallée de l'Evre est un axe majeur de la trame verte et bleue. Ses coteaux sont occupés par une végétation spontanée, notamment aux abords de la carrière, et par des arbres de haut jet (en particulier des acacias – envahissants). Quelques sujets plus remarquables sont cependant présents aux abords du château de Montrevault.

Un front bâti très lisible pour la place de la Poste, malgré l'ambiance routière de la place

Un espace déstructuré pour le parking de l'allée Saint Antoine, au niveau du restaurant de la Gare.

Le programme d'aménagement du site :

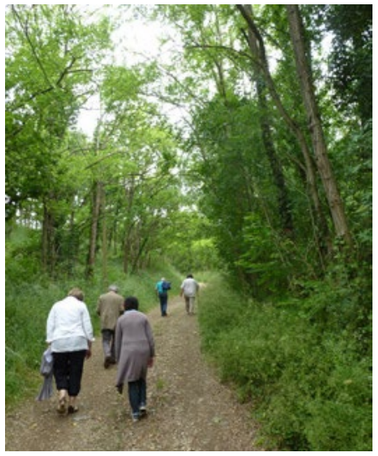
- <u>Les circulations :</u>

La gestion des flux automobiles :

Le carrefour à feu est réaménagé pour faciliter le croisement des flux et rendre plus lisible le bourg patrimonial de Montrevault.

La fréquentation automobile au Raz Gué est encadrée, compte tenu des contraintes du site. Un plan de circulation avec sens uniques et aires de stationnements permet de maitriser les flux au regard du gabarit de l'Allée des Pépinières, depuis l'Allée du Rocher (accès collège) et les voies rurales.

Circulations douces :



A terme, la continuité de la promenade le long de l'Evre qui, vers le Nord, passera par Le Corneau à la Boissière et le site de Courossé, rejoindra la Loire à Saint Florent. Au Sud, elle rejoint les jardins au pied de l'église de Montrevault et la base de loisirs de Raz Gué, puis les sentiers de la Rouillère (vers le Puiset Doré puis la Sanguèze) et du Pont (vers le Fief Sauvin le long de l'Evre). Le site du front de taille de la carrière sert également de base de départ d'une liaison douce vers la Poindasserie et le nord de la ville via la Paganne.

Le réseau de continuités douces, qui est sécurisé dans sa traversée de la RD 17, permet de rejoindre le site culturel du Belvédère qui surplombe la carrière, la coulée verte dont la continuité est assurée depuis l'Evre et La Musse jusqu'au bourg de Saint Pierre, le bourg de Montrevault, la base de loisirs du Raz Gué, le collège, le cheminement vers la Roullière en direction du Puiset Doré, l'avenue de Bon Air et le parc d'activités de Belleville.

Les liaisons cyclables, issues du plan de mobilités sont également intégrées au schéma de l'OAP.

Des aires de stationnement sont créées à proximité de la promenade le long de l'Evre et sur des espaces en retrait, en vue de limiter les flux de circulation sur les axes contraints : en particulier en vue d'accéder à la base de loisirs du Raz Gué.

Le parking du restaurant de la Gare est réaménagé : un front bâti à vocation commerciale structure l'espace et assure la continuité avec l'Avenue de Bon Air .

- <u>Le paysage</u>

Le site de la carrière Jousselin constitue un élément reconnu de la personnalité de la ville tant du point de vue du site que de son rôle sur le plan économique. L'activité d'extraction a créé un paysage exceptionnel qui donne une identité forte, unique à l'entrée Ouest et sur les bords de l'Evre.

Le projet du territoire vise à mettre en valeur ce paysage et organiser l'accès à l'Evre tout en s'appuyant sur la poursuite l'activité :

- Le front de taille de la carrière est reculé (poursuite de son exploitation au terme de l'autorisation administrative) et délierré.
- L'accès à la carrière est réorganisé pour dégager un espace de stationnement et un accès à la vallée de L'Evre en direction du Nord vers les piles de l'ancienne voie ferrée, en le rendant praticable et en le sécurisant pour un double flux : flux opérationnel lié à l'exploitation, flux touristiques et de loisirs. Cet accès est une des fenêtres principales vers l'Evre, destinée à rendre lisible la connexion avec les territoires voisins.

L'ouverture des coteaux de l'Evre visibles depuis la RD 17 permet de découvrir la ville-belvédère sur l'Evre : son vieux bourg perché et le site du front de taille de la carrière. Elle rend accessible l'armature principale de la trame verte et bleue du territoire représentée par la vallée de l'Evre.

La préservation des cônes de vue depuis l'avenue de l'Evre conserve les ouvertures vers le bourg de Montrevault. Des espaces belvédères jalonnent les itinéraires de promenade : au-dessus du front de taille, autour du site du Raz Gué et depuis le centre de Montrevault (place de la Poste et du Château). L'ouverture des coteaux est effectuée par nettoyage, défrichage, élagage et remontage des couronnes des arbres, qui sont conservés et mis en valeur.

Les fronts de rue : les façades donnant sur les rue de l'Evre à Saint Pierre, la place de la Poste à Montrevault, et les autres places et rues du centre de Montrevault, bénéficient d'une attention forte, afin que le renouvellement du bâti (rénovation des façades, réorganisation des ilots bâtis, utilisation des secteurs de friches, traitement des clôtures…) renforce la qualité du paysage de la rue.





Le château et les terrasses du vieux Montrevault, avec vue sur l'Evre, sont mis en valeur : la Place du Château est aménagée en vue de lui donner la qualité d'un espace public qui favorise la détente et la promenade. La vue sur le Château est ouverte via un aménagement adapté du mur de clôture.

La vallée et les jardins entre l'église de Montrevault et le Raz Gué sont rendus accessibles et permettent une continuité à l'Evre, au bourg patrimonial de Montrevault et à ses équipements (collège), commerces et services par le Sud.

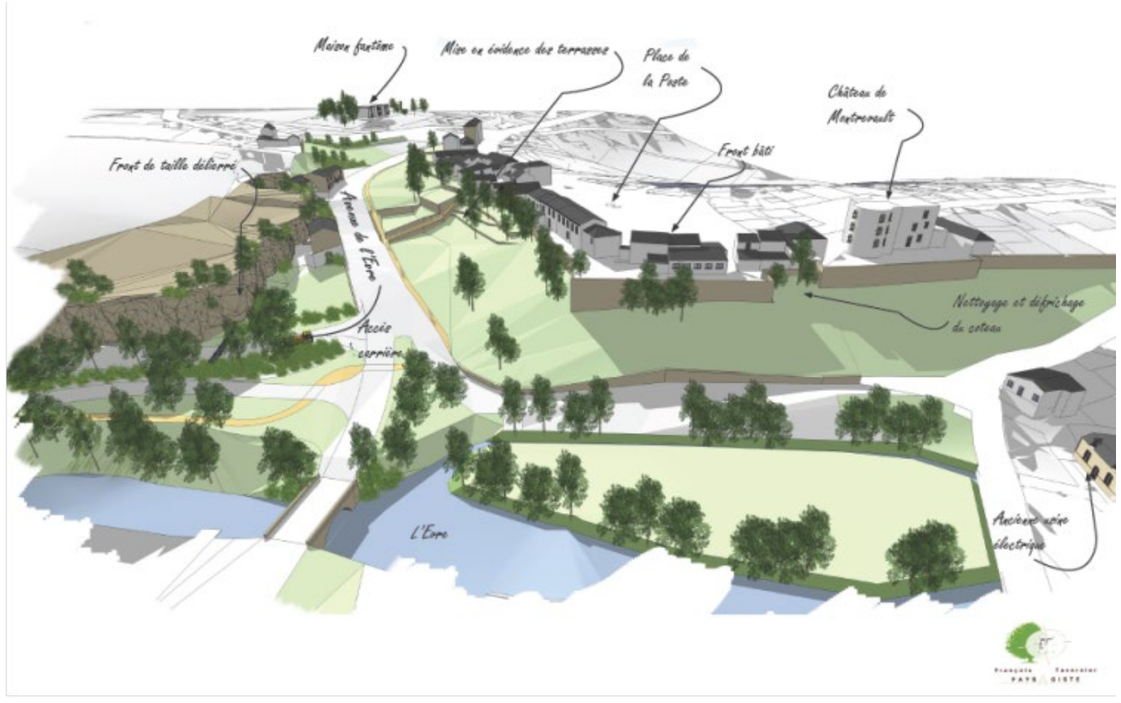
- <u>Les équipements</u>



Le bourg de Montrevault se développe sur deux axes : il continue d'offrir un panel d'équipements et de services qui renforcent les fonctions tertiaires du pôle (administratif : siège de la mairie de la Commune nouvelle, collège, services privés : banques, assurances, notaires…, touristique) et il met en avant ses atouts patrimoniaux : Château, bâtisses remarquables, ses places, ses vues sur l'Evre, les façades.

La base de loisirs du Raz Gué accueille des installations ludiques et sportives de plein air, et permet l'organisation de manifestations extérieures. Un belvédère regarde vers le Raz Gué et le bourg de Montrevault, depuis le carrefour de la Musse réaménagé à cet effet.

L'ancien presbytère constitue un lieu d'animation culturelle et renforce le rôle de Montrevault comme pôle de services actif et comme pôle touristique.



- <u>Orientations relatives au secteur de renouvellement urbain :</u>

Sur le périmètre de l'ancienne usine, un projet d'aménagement permettra de valoriser ce site artificialisé, aujourd'hui à l'état de friche. Le bâtiment de l'usine pourra être maintenu si l'activité est compatible avec la proximité de l'habitat

Le programme devra comprendre une part de logements respectant la densité imposée par le PADD sur la centralité de Saint-Pierre-de-Montrevault, à savoir 30 logements par hectare minimum. Soit environ 12 logements sur l'emprise du terre-plein, et environ 16 logements sur l'emprise du bâtiment d'activité. Les typologies de logements proposés devront être diversifiées, tant sur les tailles que sur les modes d'accession (locatif social, accession aidée…).

Le projet devra tenir compte de la qualité des sols (remblais…) et des potentiels risques engendrés.

Des études spécifiques seront obligatoirement diligentées au moment du projet pour évaluer finement les enjeux écologiques du site en tant que tel.

L'aménagement du secteur de l'ancienne usine devra tenir compte de sa situation en promontoire, en prévoyant un espace tampon végétalisé entre les futures constructions et le coteau, et une architecture qualitative.

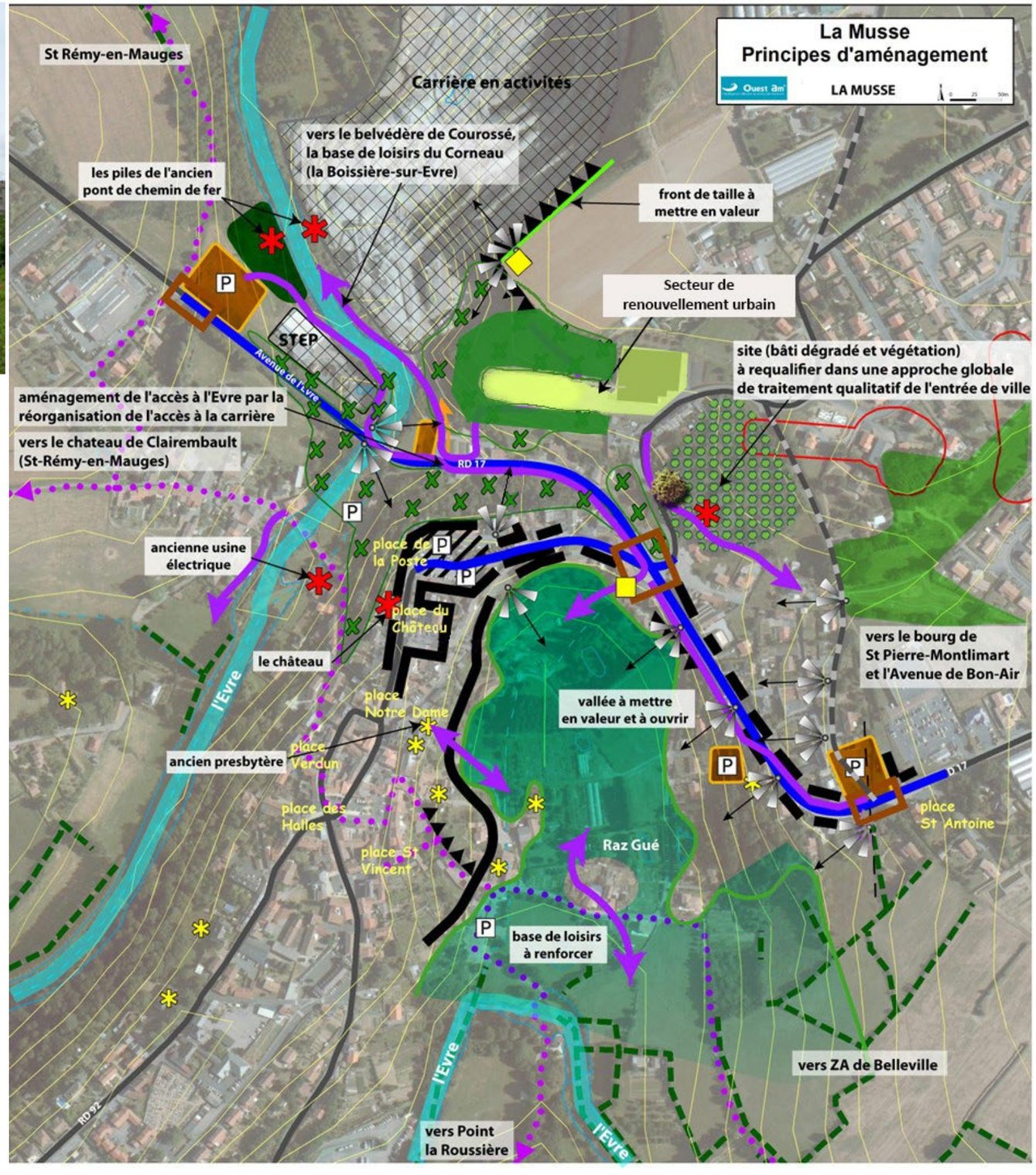


ETAT DES LIEUX

- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Courbes de niveau
- Haie, écran visuel
- Voie piétonne, cyclable en site propre
- Tracé de l'ancienne voie ferrée du "Petit Anjou"
- Vue panoramique
- Patrimoine remarquable (indicatif-se reporter au règlement graphique)
- Dénivelé
- Zone d'effondrement
- Stationnement public
- Espace vert public
- Bois
- Vallée, jardins, ancienne pépinière

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Parking à créer ou à aménager
- Continuité douce
- Eléments signaux: patrimoine bâti existant à valoriser
- Belvédère à créer: interprétation du paysage
- Nettoyage et défrichage des côteaux pour redonner de la transparence, dégager les points de vue sur le vieux Montrevault, le front de taille et le Belvédère
- Arbre remarquable (cèdre)
- Espace vert traité sous forme de prairie enherbée
- Front urbain à mettre en valeur par le traitement des trames viaires, espaces publics et collectifs, clôtures...
- Carrefour à organiser pour sécuriser les flux
- Traitement de la voirie à revoir: emprise, partage de l'espace avec les piétons, mise en valeur du patrimoine et des perspectives
- Continuités cyclables
- Secteur de renouvellement urbain (ancienne usine Peigner)



3 - L'AVENUE DE BON AIR
REQUALIFICATION DE L'AXE EN VUE DU RENFORCEMENT DE SA FONCTION COMMERCIALE

L'Avenue de Bon Air est l'un des trois pôles commerciaux structurants de la polarité de Saint Pierre Montrevault avec les bourgs de Saint Pierre et de Montrevault.

Ce pôle commercial, situé sur une voie très passante, est reconnu pour la qualité et la rapidité de ses services. On peut s'y garer facilement et on est servi immédiatement de produits de qualité.

Le secteur de l'avenue de Bon Air, est aujourd'hui en pleine mutation, notamment sur le secteur Synergie. Il s'agit d'un projet de reconversion du site de Lacroix Electronis à Montrevault-sur-Èvre en un espace ouvert dédié à l'innovation, à la formation, à l'expérimentation.

Le paysage de l'Avenue, très routier, est requalifié. Les vitrines sont mises en valeur. La requalification en fait un point d'appui pour affirmer les liaisons, notamment les liaisons douces, entre le Nord et le Sud du pôle.

Une réflexion d'ensemble est menée sur les différentes séquences qui composent l'itinéraire : séquence commerciale, séquence résidentielle, séquence entreprises pour créer un paysage urbain de qualité, lisible et porteur d'identité.

Contraintes et potentialités :

Il s'agit d'un axe de transit majeur tant que la voie structurante Cholet Beaupréau Ancenis ne permet pas de délester le trafic poids lourd de transit de l'agglomération.

Le gabarit de la voie est très routier avec un profil unique accentuant la linéarité de l'axe et favorisant le trafic routier.

Des implantations bâties au coup par coup, un tissu urbain discontinu, accentué par la mixité des usages : résidentiel, commercial, artisanal et industriel.

Des séquences résidentielles où le végétal est très présent.

Une entreprise emblématique : Legrand mais non visible.

Le programme d'aménagement du site :

- Les circulations :

La requalification de la RD 17 vise deux objectifs :

- Préserver la vocation flux transit rapide en lien avec sa vocation commerciale et en complémentarité avec l'offre commerciale du centre de Montrevault propice à la déambulation avec ses terrasses de café et ses boutiques ;

- Permettre l'irrigation de la trame urbaine avec les voies douces de direction Nord Sud qui la franchissent et lui donner un visage plus urbain, agréable et sécurisé.

Les abords de la voie sont dotés d'un trottoir confortable et partagé entre piétons et cyclistes.

Des plateaux tous modes matérialisent les intersections majeures en vue de faciliter les flux d'échange Nord Sud de part et d'autre de la RD 17.

Les aménagements sont toutefois conçus de façon à préserver son statut d'axe de transit à la RD 17, notamment pour les poids lourds et les engins agricoles.

La mutualisation des aires de stationnement est favorisée entre les différents établissements.

Les accès aux établissements seront, dans la mesure du possible, regroupés pour limiter l'impact sur la continuité douce partagée piétons-vélos qui longe l'axe.

- Le paysage

La place Saint Antoine constitue un point d'appui fort de la densification commerciale de l'Avenue de Bon Air, ainsi que les carrefours de l'Avenue des Plantes et de l'Avenue du Parc, qui constituent les portes d'accès au cœur de Ville de Saint Pierre. Ces repères sont requalifiés en conséquence, à travers le traitement des espaces publics et l'organisation du bâti qui qualifie le paysage de l'Avenue.

Les lieux sont densifiés par le renforcement des alignements, pour apparaître comme un carrefour.

L'objectif n'est pas de générer un front urbain continu mais de renforcer la cohérence du paysage urbain par l'identification de séquences paysagères via des implantations lisibles :

- <u>secteurs d'activités :</u>

L'aspect des constructions nouvelles présentera une continuité avec les constructions riveraines, motivée par le resserrement du bâti.

La mutualisation des stationnements est le prétexte pour organiser des placettes entre plusieurs établissements.

Le développement de l'identité végétale de l'Avenue s'appuie sur les Cèdres présents. Cette identité végétale est traduite à travers le traitement des espaces publics : les trottoirs sont délimités par des bandes enherbées et éventuellement des arbustes.

Les clôtures délimitant l'espace privatif des établissements, lorsqu'elles existent, sont enrichies par des plantations conservant la transparence entre l'entreprise et la rue.

Des plantations sont réalisées dans les parcelles, notamment d'arbres de haut jet, permettant de conserver la transparence et de structurer le paysage.

Le secteur d'extension commerciale devra veiller à une végétalisation de ses franges.

Une attention particulière est portée au fonctionnement des espaces d'activités proches des espaces résidentiels à travers notamment la dissociation des flux de circulation en ne permettant pas de de connexion de voie entre l'espace commercial et le quartier situé en limite Nord Est du Clos des Emondes.

- <u>secteurs d'habitat :</u>

Les cèdres qui rythment çà et là l'Avenue sont protégés dans la mesure du possible (sauf risque sanitaire).

La trame végétale en front de rue est également préservée : les constructions restent implantées en recul pour conserver l'image végétale du front de rue.

- Le secteur d'extension commerciale

L'aménagement de ce secteur devra rechercher une mutualisation des accès et des stationnement avec les activités voisines

- La centralité commerciale

Ce secteur vise à accueillir les installations commerciales de grande dimension, en cohérence avec le plan de zonage et les zones qui autorisent les commerces.

- Le secteur de densification

Ce secteur de densification, à l'ouest de l'avenue de Bon Air, correspond à la zone Uybp. Ce secteur vise à accueillir des équipements structurants nécessitant une bonne desserte routière, des services et entreprises ainsi que les logements de fonction de la caserne de gendarmerie.

vers Montrevault,
St Remy,
la Musse

quartier du clos
des Emondes

quartier du Puits
de Bon Air

vers cœur de ville
de St Pierre

supérette

place
St Antoine

avenue du Bordage

avenue des Plantes

avenue du Parc

supérette

vers le
Raz Gué

site Synergie

chemin de la Barre

chemin de Belleville

vers Beaupréau

0 100 200 m



Requalification du profil en travers :
- resserrement de la chaussée
- espace partagé matérialisé pour piétons et vélos
- accompagnement paysager le long de la rue avec bandes plantées et arbres de haute tige

Extension commerciale

Aménagement particulier des intersections majeures pour faciliter les continuités piétonnes Nord/Sud

Accès possible

Accès motorisé limité

Végétalisation le long des clôtures

Alignement préférentiel

Entrée principale vers le cœur de ville de St Pierre

Continuité douce à créer

Séquence végétalisée (habitat) - cèdres du Liban

Densifier le bâti commercial avec un soin particulier à l'implantation pour structurer le paysager de la rue

Périmètre de centralité commerciale (localisation des installations commerciales de grande dimension)

Secteur de densification à vocation dominante d'équipements structurants





4 – LE PETIT MONTREVAULT : RENFORCER LES ÉCHANGES ENTRE LE CŒUR DE VILLE ET LE PÔLE D'EMPLOIS

Le Petit Montrevault constitue l'entrée de ville à l'appui de la vallée de la Bellière à l'Est de l'agglomération de Saint Pierre Montlimart, et est accessible depuis la route de Saint Florent à l'Ouest.

Le site historique et siège d'Eram occupe cette entrée, avec une volonté de mise en valeur du site par l'entreprise (exemple du restaurant et du traitement des accès depuis la route de Chaudron).

Les objectifs sont de mettre en évidence une entrée de Ville de qualité qui s'inscrit en vitrine du bourg de Saint Pierre, d'y favoriser une diversité de fonctions à terme, qui renforce le rôle de lien entre le Petit Montrevault, Belleville au Sud et le bourg de Saint Pierre au Nord.

Cet espace doit donc connaitre d'importantes mutations, avec le développement de commerces, services, activités industrielles.

A long terme, au-delà du présent PLU, avec l'affirmation par le pôle de ses différentes fonctions et la requalification de l'Avenue de Bon Air, le renforcement du parc d'activité de Belleville va de pair avec une déviation par le sud de son trafic de desserte. La programmation tient compte de ces objectifs, en termes de desserte des entreprises.

Contraintes et potentialités :

L'Avenue du Petit Montrevault se caractérise au départ par un tissu urbain traditionnel remarquable sur cette entrée de Ville, mais qui comporte des éléments en déprise : logements vacants, locaux d'activités pouvant présenter des risques de pollution potentiels.

La vocation à venir du quartier doit se déterminer autour d'une volonté d'y affirmer une mixité des fonctions, à partir d'une situation de départ où se juxtaposent sans lisibilité, du logement, un commerce, et des entreprises, avec des besoins en gabarit d'accès non adaptés depuis la route du Petit Montrevault, voie de transit majeure dans l'attente de la liaison structurante.

Le site est naturellement délimité au Sud-Est par une petite vallée, affluent de la Bellière.

La topographie très marquée des coteaux de la Bellière est favorable à l'insertion paysagère du quartier et à la mise en scène de la silhouette du pôle depuis le Sud.

Le secteur s'appuie notamment sur un site industriel patrimonial : l'implantation historique d'Eram et ses cités ouvrières. Ce secteur est également concerné par le risque effondrement en lien avec les anciennes mines d'or.

Le programme d'aménagement du site :

- Les circulations :

L'Avenue du Petit Montrevault s'inscrit en continuité de l'axe commercial de Bon Air et contribue avec lui à mieux affirmer les échanges Nord Sud entre le centre de Saint Pierre et Belleville, par la requalification du carrefour avec l'Avenue du Parc, à proximité de celui de l'Avenue des Plantes : portes principales vers le cœur de ville de Saint Pierre, depuis le Sud.

A l'entrée Est, le carrefour avec la rue des Mines d'Or renforce l'accès au cœur de ville, à l'Esplanade des Mines d'Or et vers le site d'Eram et la Bellière au Sud.

Les dimensions de l'Avenue du Petit Montrevault obligent au partage de la voirie. Des plateaux tous modes matérialisent les intersections majeures en vue de faciliter les traversées piétonnes de la RD 17.

Les aménagements sont conçus de façon à conserver son statut de transit à la RD 17, notamment pour les poids lourds.

L'évolution du secteur est conditionnée par l'amélioration, à long terme , des accès aux activités par une desserte Sud du Parc d'Activités de Belleville, en vue de dissocier la desserte poids lourds des entreprises de celle des habitations, commerces et services.

Des stationnements sont créés pour répondre aux besoins des logements les plus anciens et pour favoriser leur remise sur le marché.

- Le paysage

Le carrefour Avenue du Petit Montrevault – Rue des Mines d'Or est aménagé afin d'affirmer le lien vers le centre-bourg de Saint Pierre : il constitue l'entrée Est du pôle depuis les façades de l'entreprise Eram, qui sont elles-mêmes requalifiées (traitement des clôtures, de l'aspect extérieur des bâtiments…). Cet aménagement porte les mêmes ambitions que le site de la Musse : affirmer le pôle et ses atouts.

Le carrefour de la RD 752 avec l'Avenue du Parc est réorganisé au fur et à mesure de la requalification des activités et bâtiments existants par une réflexion sur les implantations qui viennent affirmer le caractère d'entrée de ville de ce secteur. Il est assortie d'un retraitement de l'allée du Parc pour en faire n lien paysager lisible entre Avenue de Bon Air et le cœur de ville.

La requalification des séquences à usage de commerces et de services permet de structurer le paysage de la rue : un front bâti s'organise avec des RDC commerciaux et de l'habitat à l'étage et à l'arrière. Cette requalification renforce la cohérence et la continuité de l'agglomération du pôle.

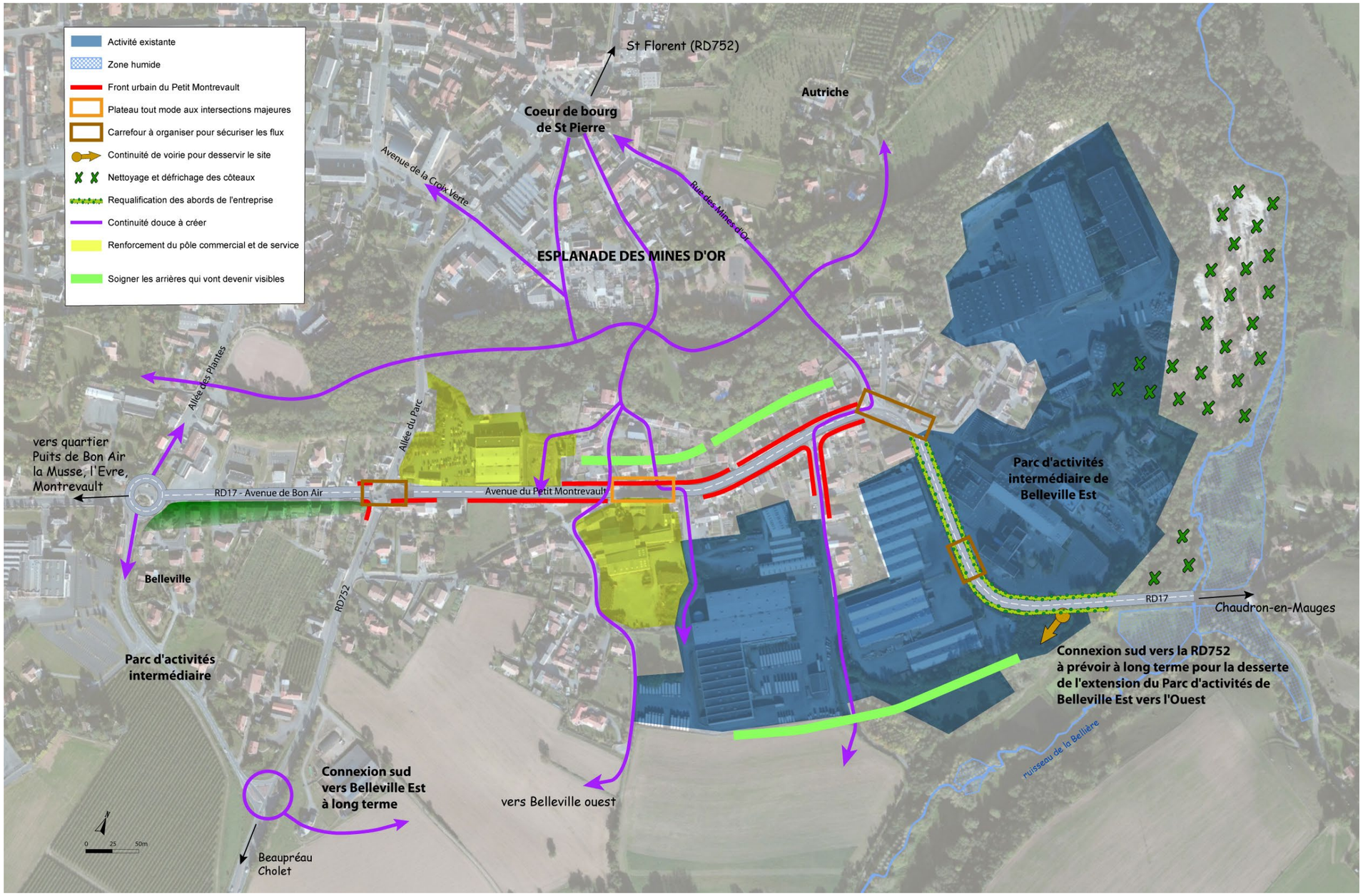
Le patrimoine bâti du Petit Montrevault est mis en valeur par la restauration et la requalification des façades, la réorganisation du foncier à l'arrière pour associer jardins et logements.

- Risques et nuisances

La gestion de la transition habitat / activités est effectuée, soit par la création d'espaces tampon paysagés, soit par l'organisation des activités (tertiaire comme espace tampon, avec possibilité de localisation d'un équipement public, comme un tiers-lieu numérique, par exemple).

L'amélioration des conditions d'accès des entreprises par la desserte Sud, réduira les nuisances sonores pour les riverains de la RD 17.

La requalification des locaux d'activités en déprise permettra de traiter les risques de pollutions induits par les anciens usages.



5 - LE PUITS DE BON AIR
VALORISATION DU PARC POUR UN PROJET RESIDENTIEL

Une OAP aménagement est développée sur ce secteur qui recèle des enjeux particuliers :

Ce parc planté s'appuie en partie sur l'ancienne mine d'or.

Ce secteur dispose d'une surface libre significative permettant de réaliser une opération de logements destinée à ramener de la population au plus près du cœur de ville de Saint Pierre.

Elle permet de compléter la grande continuité verte Est Ouest entre le centre de Saint Pierre, Montrevault et la Musse.

Contraintes et potentialités :

Un puits et une zone à risque d'effondrement sont identifiés à l'Ouest, où les constructions sont interdites. Des sondages géotechniques devront préciser la délimitation de la zone d'effondrement.

En limite sud du site, l'emprise s'appuie sur les bâtiments d'une entreprise artisanale en activité. Les conditions de la cohabitation avec l'entreprise doivent être intégrées au projet : les constructions nouvelles devront conserver une distance avec les bâtiments de l'entreprise.

Deux plans d'eau révèlent la présence d'une zone humide. Une partie du fossé qui les relie a été busée. Le rôle fonctionnel de cette zone humide est limité du fait de l'enclavement du site. La mise en place de la grande coulée verte Est Ouest est une opportunité, à travers les types de végétaux qui seront plantés, de renforcer la trame verte et bleue au cœur de la Ville et d'y appuyer une continuité douce.

L'ambiance est très intime pour les habitations existantes, du fait de la densité de la végétation, essentiellement horticole.

Le site est aujourd'hui enclavé : seul un accès privatif pour l'habitation, placée à l'intérieur du site, est ménagé depuis l'Allée des Plantes, à l'Est.

Il est bordé en limite Ouest par une continuité douce Nord Sud qui débouche Avenue de Bon Air.

Le programme d'aménagement du site :

- Les circulations :

Le site permet d'assurer la continuité douce au sein de la Coulée verte entre l'Allée des Plantes à l'Est et l'Allée de la Grande Chesnaie pour relier Montrevault et Saint Pierre. Il permet une continuité douce Nord-Sud entre l'avenue de Bon Air et l'allée de l'Ecusson.

Les accès voiture aux ilots bâtis sont envisageables en prolongeant les Allées des Marronniers et de la Grande Chesnaie. Un accès est également prévu Avenue de Bon Air.

Les circulations à l'intérieur du site sont des voies de desserte des logements terminées par des placettes. Elles seront traitées en voie partagée, compte tenu de leur vocation de desserte d'ilots de quelques habitations.

- Le paysage

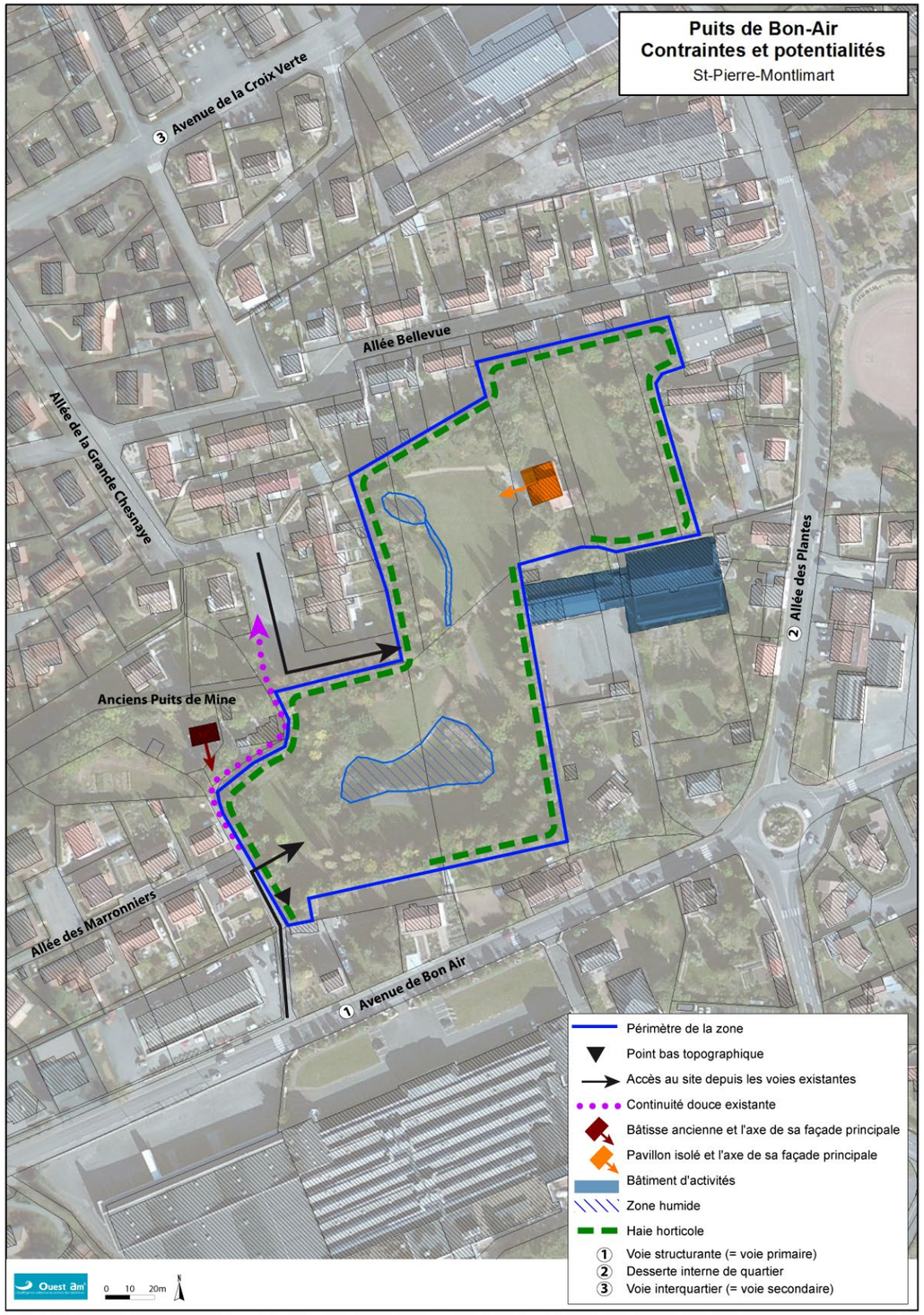
L'entité paysagère constituée par les deux plans d'eau et la zone humide sont mis en valeur et le nouveau tissu urbain s'organise autour sous forme d'ilots bâtis. Ces ilots sont définis à partir de leur accès unique à la voirie existante.

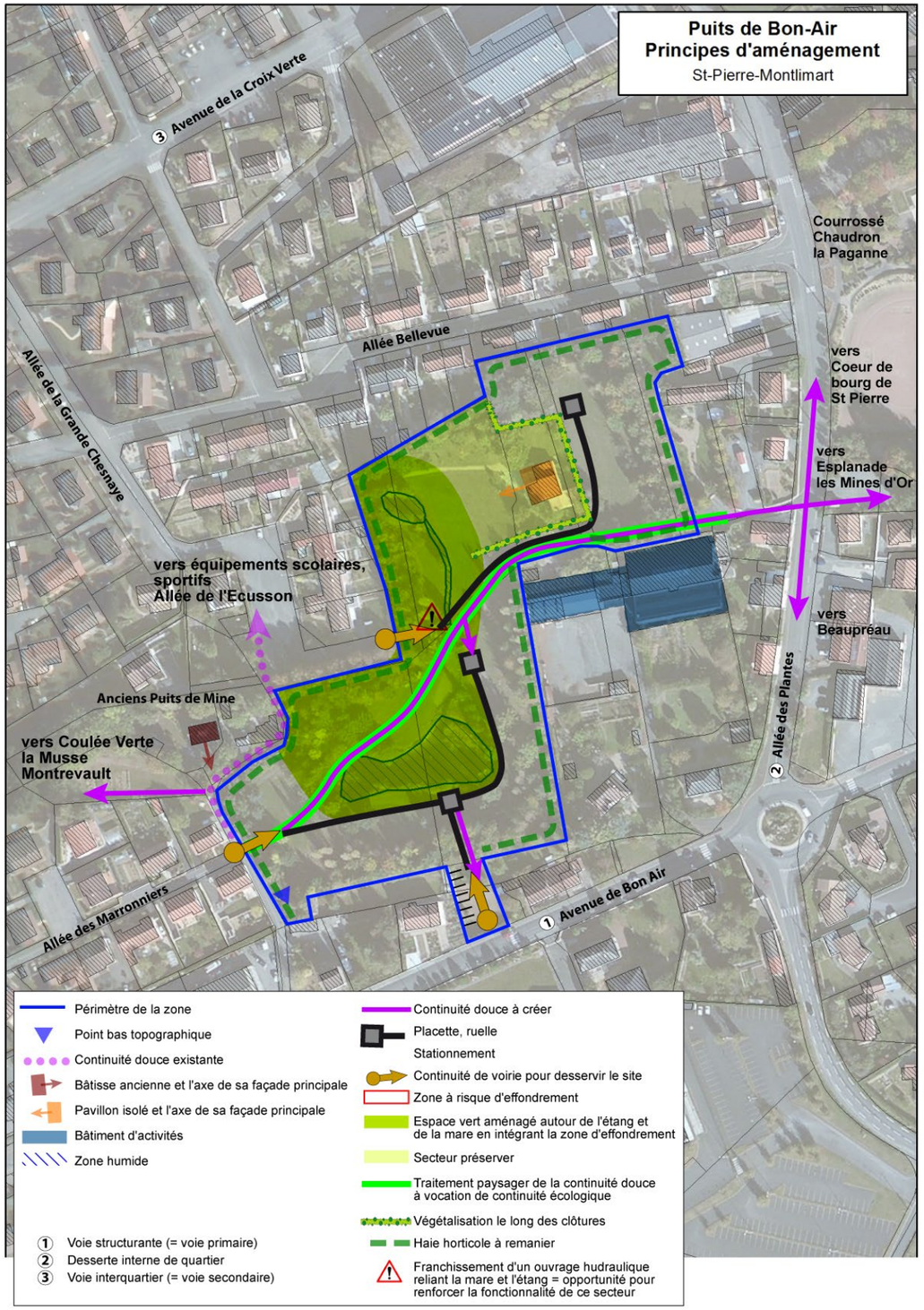
La zone humide et ses abords sont traités en espace vert accessible via la continuité douce Est ouest qui relie l'Esplanade. La végétalisation des abords permettra d'enrichir les habitats humides.

L'ambiance végétale sera conservée : les clôtures seront exclusivement des haies, éventuellement doublées d'un grillage. Les espèces préconisées sont : le charme, l'érable, le merisier , le tilleul des bois, le chêne.

- Le programme de logements :

Un objectif de 30 logements est prévu sous forme de maisons individuelles et d'habitat intermédiaire. Les habitants bénéficient d'un espace vert public intime dans leur quartier.


Puits de Bon-Air
Contraintes et potentialités
St-Pierre-Montlimart
3 Avenue de la Croix Verte
Allée Bellevue
Allée de la Grande Chesnaye
2 Allée des Plantes
Anciens Puits de Mine
Allée des Marronniers
1 Avenue de Bon Air
Périmètre de la zone
Point bas topographique
Accès au site depuis les voies existantes
Continuité douce existante
Bâtisse ancienne et l'axe de sa façade principale
Pavillon isolé et l'axe de sa façade principale
Bâtiment d'activités
Zone humide
Haie horticole
1 Voie structurante (= voie primaire)
2 Desserte interne de quartier
3 Voie interquartier (= voie secondaire)
0 10 20m

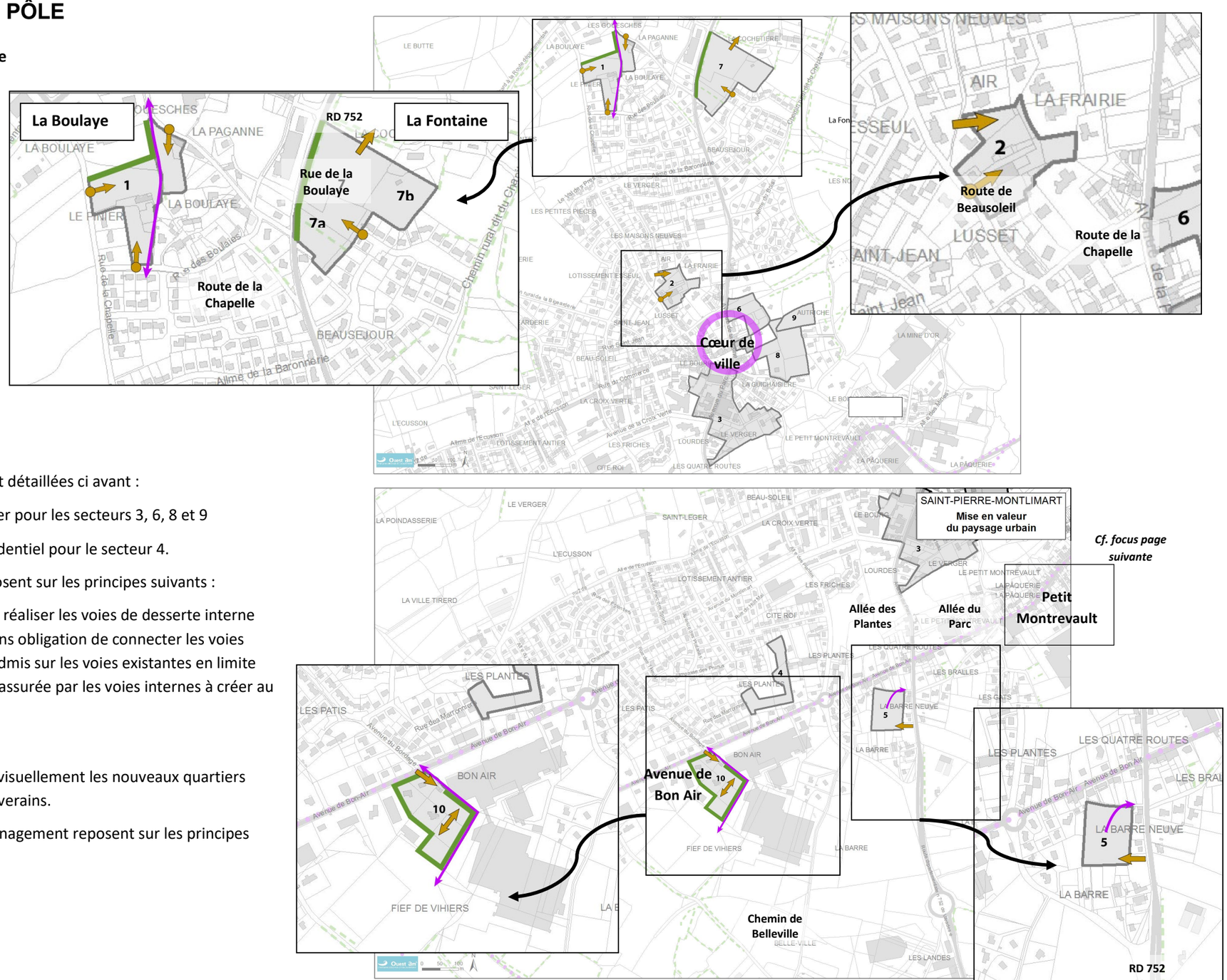

Puits de Bon-Air
Principes d'aménagement
St-Pierre-Montlimart
3 Avenue de la Croix Verte
Courrossé
Chaudron
la Paganne
Allée Bellevue
Allée de la Grande Chesnaye
vers
Coeur de
bourg de
St Pierre
vers
Esplanade
les Mines d'Or
vers
Beaupréau
vers équipements scolaires,
sportifs
Allée de l'Ecusson
2 Allée des Plantes
Anciens Puits de Mine
vers Coulée Verte
la Musse
Montrevault
Allée des Marronniers
1 Avenue de Bon Air
Périmètre de la zone
Point bas topographique
Continuité douce existante
Bâtisse ancienne et l'axe de sa façade principale
Pavillon isolé et l'axe de sa façade principale
Bâtiment d'activités
Zone humide
Continuité douce à créer
Placette, ruelle
Stationnement
Continuité de voirie pour desservir le site
Zone à risque d'effondrement
Espace vert aménagé autour de l'étang et de la mare en intégrant la zone d'effondrement
Secteur préserver
Traitement paysager de la continuité douce à vocation de continuité écologique
Végétalisation le long des clôtures
Haie horticole à remanier
Franchissement d'un ouvrage hudraulique reliant la mare et l'étang = opportunité pour renforcer la fonctionnalité de ce secteur
1 Voie structurante (= voie primaire)
2 Desserte interne de quartier
3 Voie interquartier (= voie secondaire)

6 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS D'HABITAT DU PÔLE

Programmation et échéancier pour le logement : bourg de Saint Pierre

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	Objectif locatifs sociaux	ECHEANCE
1	Ub	1,61	32		C
2	Ub	0,87	17		B
3	Ua	Estimation : 1	35	20	B/C
4	2AU	0,96	19		C
5	2AU	0,93	19		C
6	Uap/2AU	1.40	28		B/C
7a	1AU	1,03	15		A/B
7b	2AU	1,99	39		C
8	1AU	1,76	35		A/B
9	2AU	0,55	11		C
10	Ub	1,51	27		C
11	Ua	0,77	15		A
12	Ua	1,32	27	10	B/C

Localisation des secteurs concernés



NB : les secteurs 3,4 6, 8 et 9 sont dotés d'orientations d'aménagement détaillées ci avant :

- **1** - Le cœur de bourg de Saint pierre, Un centre urbain à affirmer pour les secteurs 3, 6, 8 et 9
- **5** – Le Puits de Bon Air, valorisation du parc pour un projet résidentiel pour le secteur 4.

Pour les secteurs : 1,2, 5, 7 et 10, les orientations d'aménagement reposent sur les principes suivants :

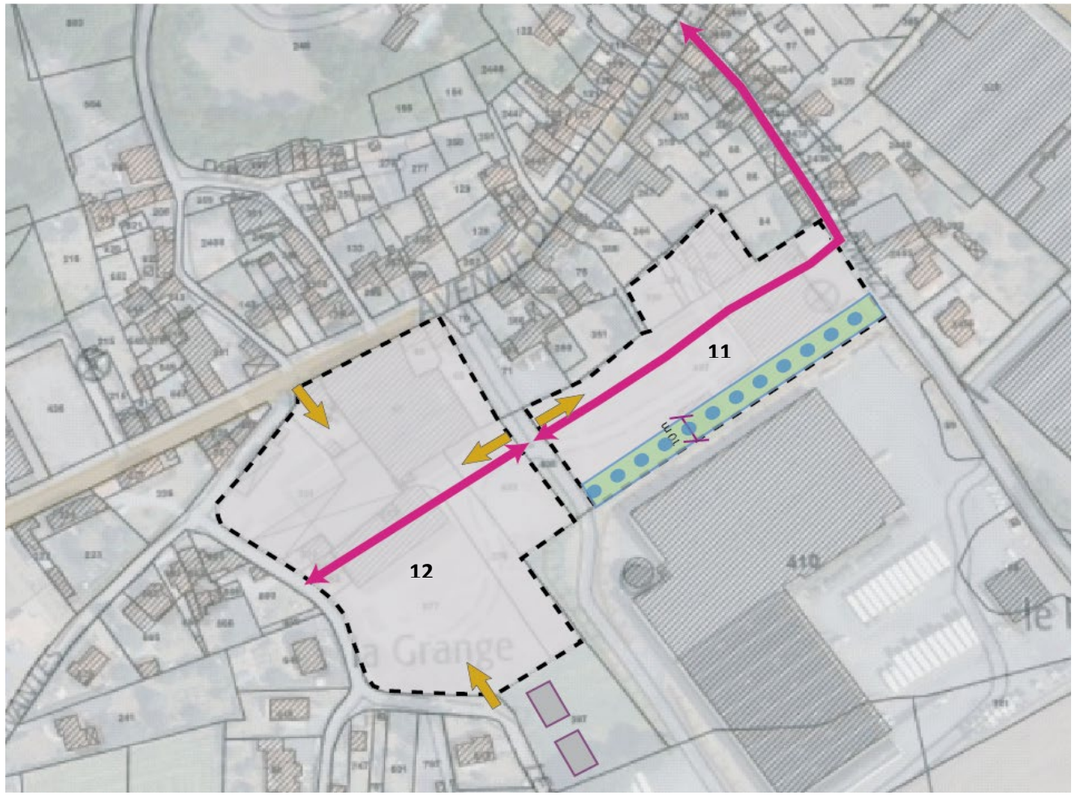
Plusieurs connexion aux voiries existantes permettent de réaliser les voies de desserte interne aux opérations et permettent de phaser les opérations, sans obligation de connecter les voies créées entre-elles. Aucun accès privatif nouveau ne sera admis sur les voies existantes en limite d'opération : la desserte des nouvelles constructions sera assurée par les voies internes à créer au sein des opérations d'aménagement.

Les voies douces doivent assurer la continuité entre-elles.

Le traitement paysager des lisières est destiné à protéger visuellement les nouveaux quartiers d'habitation vis-à-vis des espaces d'activité dont ils sont riverains.

Pour les secteurs 11 et 12 du Petit Montrevault, les orientations d'aménagement reposent sur les principes présentées dans le focus ci-après :

FOCUS sur les secteurs 11 et 12 Petit Montrevault



Une étude acoustique devra être réalisée en préalable à l'aménagement et des dispositions constructives prévues en fonction des résultats de l'étude.

Programmation et échéancier pour le logement : bourg de Montrevault

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements		ECHEANCE
MONTREVAULT	1	Ub	0,66	13		B
MONTREVAULT	2	1AUa	0,35	6		C
MONTREVAULT	3	1AU	2,45	44		B/C

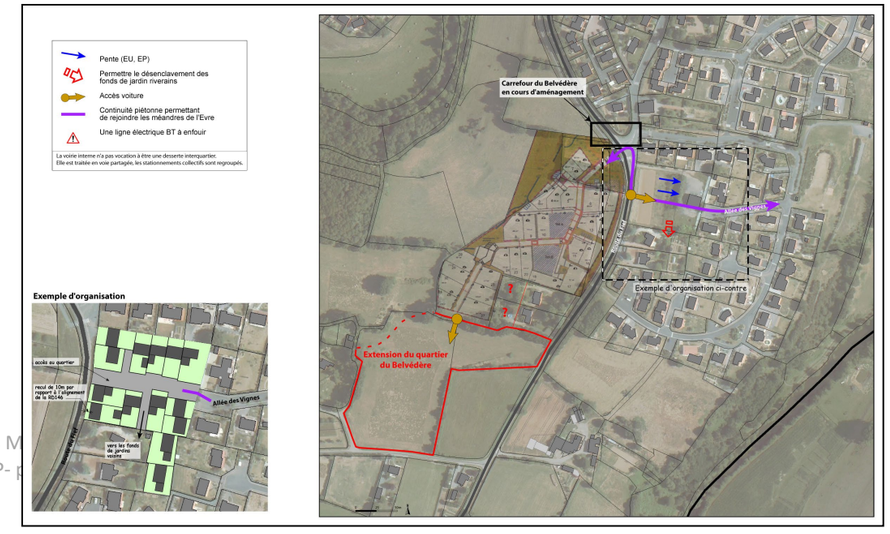
Pour chaque secteur, les orientations d'aménagement reposent sur les principes suivants :

La connexion aux voies existantes se fait via une seule accroche. Aucun accès privatif nouveau ne sera admis sur les voies existantes en limite d'opération : la desserte des nouvelles constructions sera assurée par les voies internes à créer au sein des opérations d'aménagement.

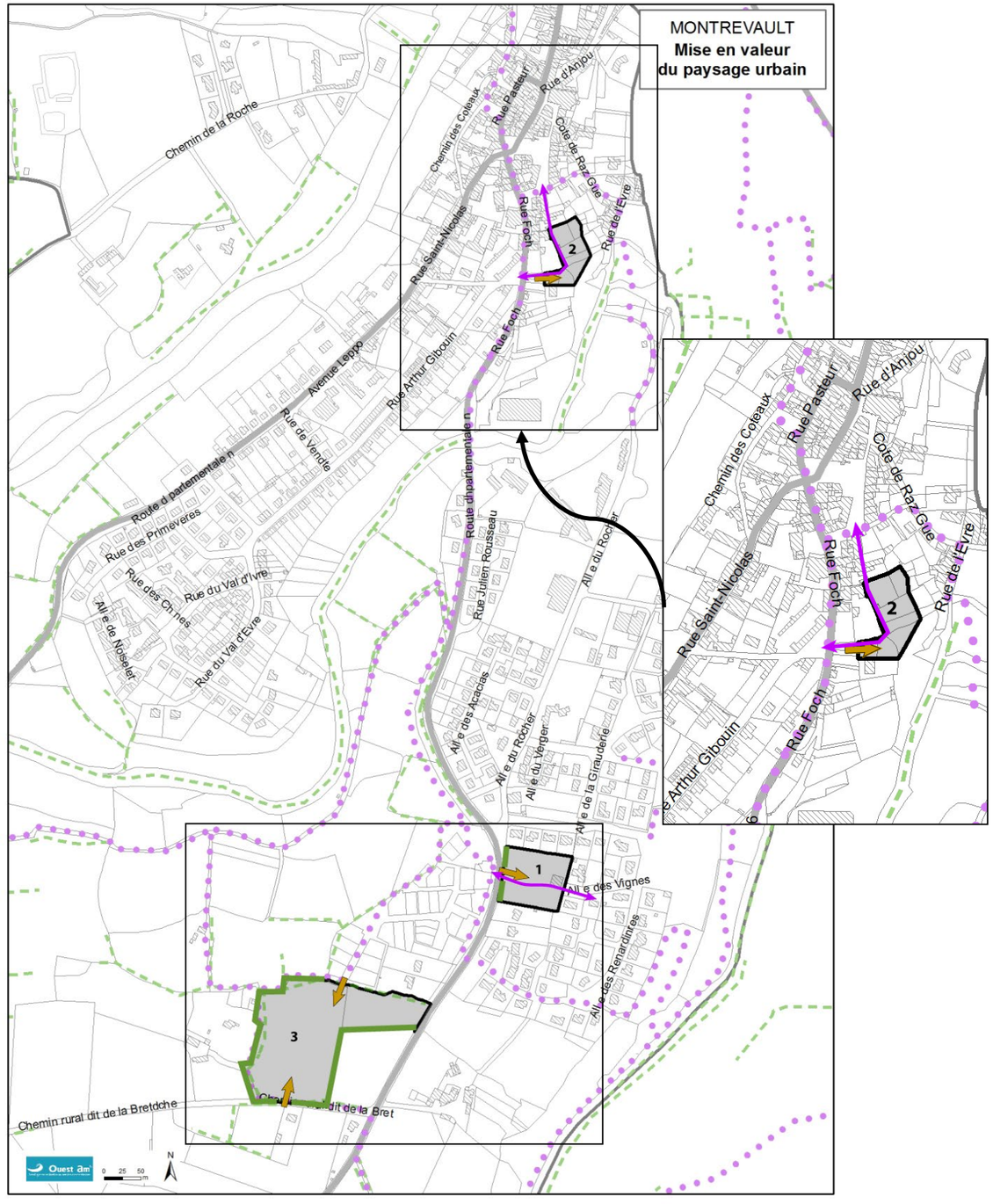
Les voies douces doivent assurer la continuité entre-elles.

Le traitement paysager des lisières est destiné à atténuer la perception du nouveau quartier d'habitation depuis l'extérieur et notamment de puis les continuités douces. Les haies existantes seront donc conservées, voire regarnies pour constituer un écran végétal efficace.

En outre, un objectif de 10 logements locatifs sociaux est fixé pour la commune déléguée de Montrevault qui devront trouver place dans le tissu urbain.



Localisation des secteurs concernés



PLAN LOCAL D'URBANISME

4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4. 3 – Orientations d'aménagement des autres bourgs

Approbation du PLU le 24 Avril 2017
Modification n°1 : 27 janvier 2020
Modification simplifiée n°1 : 6 juillet 2023
Modification n°2 : 28 mars 2024
Modification n°3 : 01 octobre 2026
Modification n°4 : 01 octobre 2026

Dossier d'approbation

SOMMAIRE

Contenu

SOMMAIRE 2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES 4
LEGENDE DES CARTES 5
Les liens à renforcer 5
Les conditions de la mobilité adaptées à l'échelle des bourgs 7
Morphologie urbaine et fonction des différents espaces 8
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE : 9
CHAUDRON EN MAUGES 1
SAINT QUENTIN EN MAUGES 6
LA SALLE LA CHAPELLE AUBRY 15
LE FIEF SAUVIN 19
LA CHAUSSAIRE 7
LE PUISET DORE 10
LE FUILET 17
SAINT REMY EN MAUGES 26
LA BOISSIERE SUR EVRE 31

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES

Les bases de la réflexion sont traduites sous forme d'une carte par agglomération intitulée **« les orientations pour la mise en valeur du paysage urbain du bourg »** en vue de mettre en œuvre les orientations du PADD suivantes :

Lien avec le territoire :

Lisières et cônes de vues

Entrées de ville

Silhouette urbaine

Trame verte et bleue

Liens avec le centre bourg :

Morphologie urbaine : hauteurs, implantations, densités, espaces de respiration

Mobilités, accessibilité, maîtrise des besoins en déplacements : continuités douces vers les équipements structurants, le réseau existant

Les sites stratégiques donnent lieu à des zooms particuliers qui détaillent les modalités de leur accroche au bourg et la programmation des logements qui les concernent. Ils sont repérés par un numéro : **1**.

L'échéance, qui complète la programmation, est traduite par le lettrage associé au numéro. La signification du lettrage est la suivante :

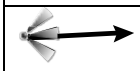
A court terme
B moyen terme
C long terme
+ Au-delà du PLU (pour les sites qui sont équipés ou qui ont fait l'objet de permis d'aménager qui ne peuvent être remis en cause).

L'association de deux ou trois des lettres signifie un phasage de l'opération.

LEGENDE DES CARTES

LES LIENS À RENFORCER

Légende	Libellé	Mise en œuvre
	Accroche de continuité douce à créer ou à formaliser **dans le cadre de la requalification des voies**	Le principe de la continuité doit être assuré soit en reliant des continuités existantes en limite de l'opération d'aménagement soit en permettant son prolongement futur. Son emplacement n'est cependant pas figé à l'intérieur de l'opération. Lorsque la continuité porte sur une voie existante, il est créé sur une emprise dédiée et/ou aménagée dans le cadre de la requalification des voies et espaces publics. Les emprises et matériaux utilisés seront adaptés au site en vue de limiter l'artificialisation des milieux, en particulier dans les vallées et les espaces boisés classés.
	Espace végétalisé existant à préserver : vallée, espace vert public, jardin	Ces emprises sont identifiées sur le règlement graphique. Leurs usages et mises en valeur se font sous forme d'espaces ouverts ou non au public. Leurs modalités de gestion visent à conserver une trame végétale qui contribue à renforcer la trame verte et bleue et l'identité paysagère du bourg (préservation d'un témoin de la trame urbaine traditionnelle, d'une perspective vers l'église…). Ils peuvent avoir un usage agricole, d'espace vert, de noue paysager, d'aire de jeux, de jardin… Les espèces végétales qui y sont prévues sont adaptées aux milieux et en termes de modes d'entretien. La conservation des murs anciens dans les potagers en cœur de bourg va de pair avec celle des jardins.
	Confortation de la continuité verte	Identifie les axes principaux d'une armature verte au sein ou en périphérie des bourgs, souvent appuyée sur une vallée existante (zone humide, cours d'eau). Elle peut aussi valoriser des éléments végétaux existants : arbre remarquable, haie existante, zone humide ou cours d'eau, bois. Leurs usages et mises en valeur se font sous forme d'espaces ouverts ou non au public. Leurs modalités de

		gestion visent à conserver une trame végétale qui contribue à renforcer la trame verte et bleue et l'identité paysagère du bourg (mise en valeur d'un axe, d'une perspective vers l'église…). Elles peuvent avoir un usage agricole, d'espace vert, de noue paysager, d'aire de jeux, de jardin… Les espèces végétales qui y sont prévues sont adaptées aux milieux et en termes de modes d'entretien (maîtrise des coûts et entretien mécanique). Un soin particulier doit être porté aux clôtures riveraines créées ou modifiées : elles seront à dominante végétale. Elles constituent des opportunités pour développer l'armature des continuités douces au sein des bourgs et vers les communes et territoires voisins.
	Point de vue à préserver	L'implantation du bâti et des espaces publics au sein de(s) opération(s) d'aménagement permettent la mise en valeur ce point de vue vers un élément remarquable du bourg (principalement l'église).
	Fenêtre visuelle vers la campagne	L'implantation du bâti et des espaces publics au sein de(s) opération(s) d'aménagement doit ménager un (des) lien(s) visuel(s) vers l'espace agricole ou naturel en conservant des ouvertures vers la campagne.
	Lisière végétale à préserver ou à créer	Elle correspond généralement aux limites des opérations d'aménagement à usage d'habitat. Elle sera traitée : - soit sous forme d'un espace collectif (mutualisé par exemple avec un espace vert, une continuité douce) - soit à travers le type de clôture réalisé sous forme de plantation de type bocagère, éventuellement doublée d'un grillage. - soit par la conservation, voire le regarnissage des haies existantes, en particulier celles qui sont protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

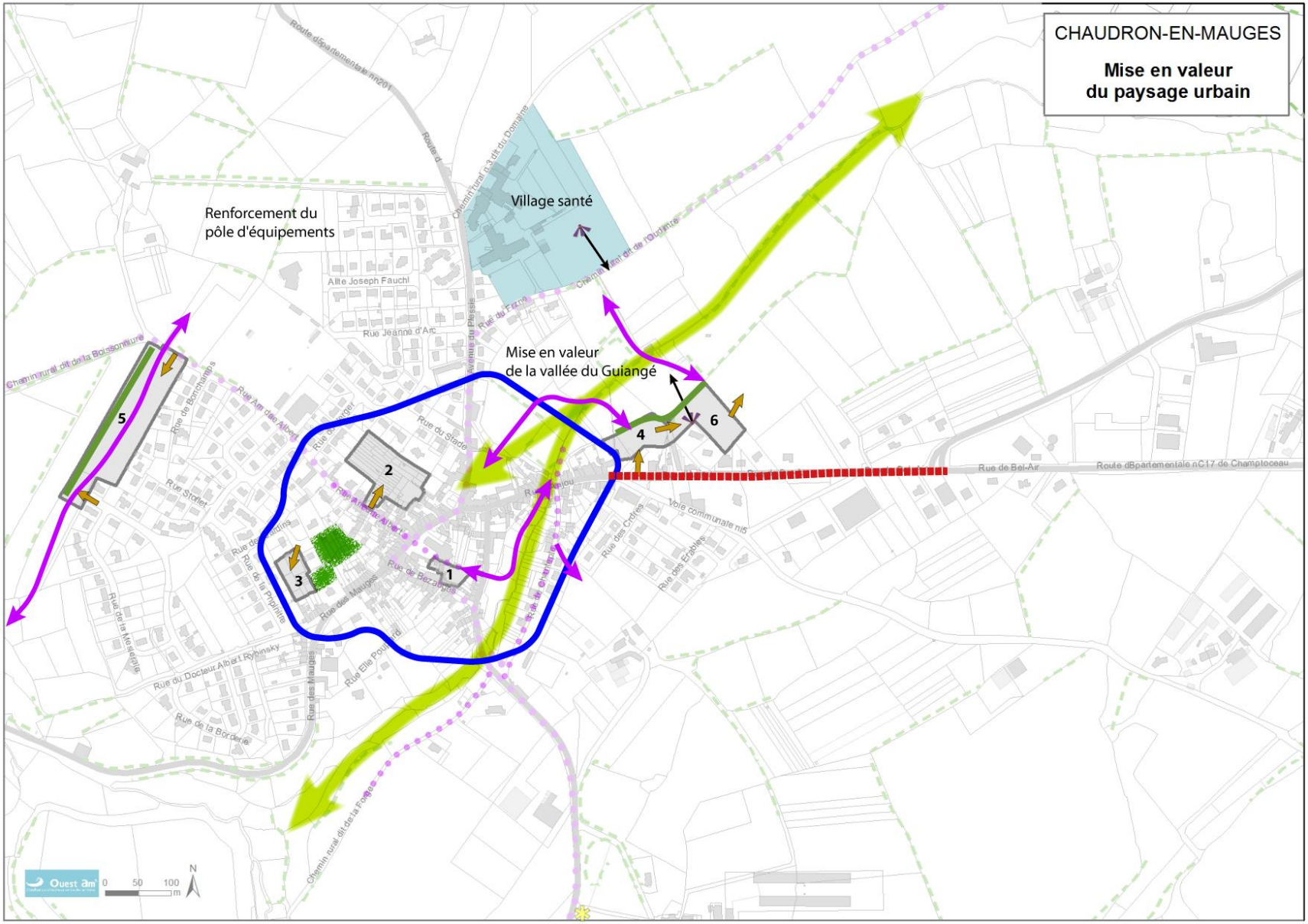
LES CONDITIONS DE LA MOBILITÉ ADAPTÉES À L'ÉCHELLE DES BOURGS

Légende	Libellé	Mise en œuvre
	Continuité de voirie inter quartier à assurer	Le principe de la continuité de voirie doit être assuré, soit en reliant des voiries existantes en limite de l'opération d'aménagement soit en permettant son prolongement futur. Son emplacement n'est cependant pas figé à l'intérieur de l'opération. Son emprise, son profil en travers sont adaptés aux usages et trafics attendus, fonction de la vocation de l'itinéraire, en vue de limiter l'artificialisation et la consommation de foncier. La limitation des accès privatifs sur cet axe peut être nécessaire pour des motifs de gestion du trafic. Elle pourra être doublée d'une continuité douce.
	Accroche possible de la desserte interne du secteur à la voirie primaire existante	Le positionnement de l'accès n'est pas figé. Il peut correspondre à la mise en place d'une fenêtre vers la campagne qui pourra le cas échéant permettre un prolongement éventuel de la voie pour une extension de l'urbanisation à long terme (au-delà du présent PLU). L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.
	Accroche impérative de la desserte interne du secteur à la voirie primaire existante	Le positionnement de l'accès est fixe. L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.
	Aménagement de carrefour	Cet aménagement vise à rendre plus perméable l'axe routier, en particulier pour les déplacements doux entre quartiers. Son traitement paysager est mis à profit pour renforcer l'identité du bourg. L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.
	Entrée de bourg à organiser	La requalification de l'axe routier concerné est l'occasion d'avoir une approche globale sur l'emprise de la chaussée, le traitement de l'espace public et du bâti à ses abords, les modalités d'accroche des voies existantes…
	Interdiction d'accès sur la voirie	

MORPHOLOGIE URBAINE ET FONCTION DES DIFFÉRENTS ESPACES

Légende	Libellé	Mise en œuvre
	Renforcement de la centralité	La délimitation du secteur n'a pas de caractère opposable : les interventions prévues en continuité et en dehors de ces limites doivent être cohérentes avec ce principe. Il se fait en cohérence avec les objectifs du PADD concernant les vocations de chaque bourg (cf orientation n°8). Les réflexions ponctuelles (permis de construire, déclaration préalable pour ravalement de façade…) ou d'ensemble (renouvellement urbain, aménagement de l'espace public, OPAH…) concourent notamment à : - La mise en valeur du patrimoine bâti et de l'identité du bourg. - La confortation de la mixité des fonctions et des usages, par la présence des services, commerces, équipements structurants… - La mise en valeur de la morphologie urbaine propre au centre bourg notamment par la confortation de fronts bâtis, d'espaces collectifs. - L'organisation des circulations et des stationnements.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE :


CHAUDRON-EN-MAUGES
Mise en valeur
du paysage urbain
Renforcement du
pôle d'équipements
Village santé
Mise en valeur
de la vallée du Guiangé
1
2
3
4
5
6
Rue de Bel-Air
Route départementale nC17 de Champtoceaux
Rue Jeanne d'Arc
Rue du Stade
Rue des Mauges
Rue du Docteur Albert Rybinsky
Rue de la Bordene
Rue des Crêtes
Rue des Erables
Voie communale n°5
Rue de la Mesterie
Rue de la Pimpinière
Rue Stofler
Rue de Bonchamps
Chemin rural dit de la Boissonnière
Chemin rural dit de la Foulge
Route départementale n°201
Ouest am
0
50
100
m
N

CHAUDRON EN MAUGES

Orientations générales (cf PADD):

- Renforcer le potentiel de rayonnement de l'hôpital en lien avec un habitat adapté pour personnes âgées dans la continuité des installations existantes : cet habitat bénéficie de la proximité de la vallée du Guiangé aménagée en parc urbain, offrant ainsi des espaces de promenade et de rencontre aux habitants tout en maintenant les fonctionnalités environnementales du site (continuité écologique axée sur le cours d'eau, préservation des zones humides, des continuités bocagères…) ;

- Le réaménagement progressif du centre-bourg par le retraitement de ses espaces publics, l'organisation du stationnement met en valeur les vitrines et permet de développer des commerces et des services autour de la santé et du bien-être, les jardins derrières l'église assurent le lien avec la vallée à l'Est ;

- Le développement des continuités douces permet de compléter le maillage vers l'Ouest et de découvrir la vallée du Guiangé, y compris dans le cœur du bourg. La déambulation au sein des rues et des jardins potagers offre un moyen de découvrir les qualités du bourg ;

- Le pôle d'équipements sportifs et à destination de l'enfance et de la jeunesse est amené à s'étoffer dans la continuité de l'existant : le complément du maillage des continuités douces au sein du bourg dessert le pôle qui accueillera l'école, à terme.

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Objectif logements	ECHEANCE
1	Ua	0,15	3	C
2	2AU	0,79	10	C
3	2AU	0,26	5	C
4	2AU	0,39	6	A
5	2AU	1,62	26	B
6	2AU	0,59	9	C

Orientations pour le secteur 1:

Le contexte:

- Un site au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg, à l'arrière de l'église et à proximité d'un secteur récemment réaménagé devant l'église ;

- Un ensemble de parcelles correspondant à un jardin entouré de murs et à un square.

Objectifs:

- Accueillir une opération mixte commerces-logements (3 logements minimum);

- Poursuivre la requalification du cœur du bourg, renforcer la qualité du linéaire commercial.

Orientations d'aménagement:

- La forme du parcellaire et le positionnement du site imposent une réflexion fine en termes d'implantation du nouveau bâti pour que l'opération conforte la qualité du paysage de la place de l'église ;
- La situation en cœur de bourg rend possible la mutualisation des espaces extérieurs, espaces verts, stationnements ;
- Cet espace permet la liaison entre le bourg et la coulée verte du ruisseau du Guiangé à l'Est.

Orientations pour le secteur 2:

Le contexte:

- Un ensemble de parcelles en lanière de direction Nord-Sud, anciens jardins en second rideau et en continuité du centre-bourg, entouré de constructions traditionnelles sur ses limites Sud et de pavillons au Nord ;
- Une façade étroite sur la rue Amédée Albert.

Objectifs:

- Accueillir une offre en logements diversifiée en continuité immédiate du bourg et de ses commerces : 10 logements minimum ;
- Conforter le paysage du bourg en s'inspirant de la morphologie urbaine traditionnelle (parcellaire en lanière, alignement des façades, rues et placettes, cheminements d'accès aux jardins) ;
- Permettre la réorganisation du parcellaire pour revaloriser le bâti dense et ancien riverain en associant un jardin en continuité de chaque maison et en réinvestissant les dépendances enclavées ;

Orientations d'aménagement:

- Une seule accroche de voirie pour l'accès voiture (rue Amédée Albert);
- Une continuité douce au cœur du quartier, à travers les jardins des futures habitations pour accéder rue d'Anjou vers la superette, les commerces ;
- Porter une attention particulière au mode de gestion des limites communes avec les parcelles bâties riveraines : préserver les murs existants, ménager des espaces d'intimités entre les habitations ;
- Une possibilité d'élargir le périmètre de réflexion pour intégrer d'autres fonds de jardin à désenclaver ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 3:

Le contexte:

- Un ensemble de parcelles en lanière de direction Nord-Sud, anciens jardins en second rideau et en continuité du centre-bourg, entouré de constructions traditionnelles sur ses limites Sud et de pavillons au Nord ;
- Une façade par la placette de retournement de la rue des Jardins.

Objectifs:

- Accueillir une offre en logements diversifiée (5 logements minimum) en continuité immédiate du bourg et de ses commerces ;
- Conforter le paysage du bourg en s'inspirant de la morphologie urbaine traditionnelle (parcellaire en lanière, alignement des façades, rues et placettes, cheminements d'accès aux jardins) ;
- Permettre la réorganisation du parcellaire pour revaloriser le bâti dense et ancien riverain en associant un jardin en continuité de chaque maison au Sud;

Orientations d'aménagement:

- Greffer la voie de desserte de l'opération par la placette de retournement de la rue des Jardins ;
- Créer une continuité douce en direction des jardins protégés situés à l'Est ;
- Porter une attention particulière au mode de gestion des limites communes avec les parcelles bâties riveraines : préserver les murs existants, ménager des espaces d'intimités entre les habitations ;
- Elargir éventuellement le périmètre de réflexion pour intégrer d'autres fonds de jardin à désenclaver, suivant les attentes des riverains ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 4 et 6:

Le contexte:

- Un ensemble d'anciennes parcelles agricoles le long de la vallée du ruisseau du Guiangé et en double rideau à partir de la rue d'Anjou (RD 17) ;
- Une façade sur la rue d'Anjou, au sein d'un linéaire bâti traditionnel.

Objectifs:

- Accueillir de l'ordre de 15 à 16 logements en continuité du bourg ;
- Assurer la greffe de l'opération depuis la rue d'Anjou, la RD 17 au carrefour de la rue Cathelineau ;
- Mettre en valeur la vallée du Guiangé ;

- Permettre le phasage de l'aménagement entre le secteur 4 et le secteur 6 et ultérieurement vers l'Est.

Orientations d'aménagement:

- Une accroche de voirie par la rue d'Anjou et le traitement du carrefour de la rue Cathelineau permettent de limiter l'effet coupure de l'axe routier départemental. Le traitement de l'itinéraire s'inscrit dans une démarche plus globale de sécurisation de l'entrée de bourg Est depuis la zone artisanale;

- Une organisation des espaces publics et une implantation du bâti au sein de l'opération qui maintiennent une vue vers la vallée et favorisent l'intégration paysagère de l'opération en co-visibilité depuis le site de l'hôpital ;

- Une gestion des eaux de ruissellement pour éviter les rejets polluants directs vers la vallée ;

- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 5:

Le contexte:

- Une parcelle agricole en zone ouverte, délimitée par un talweg, en continuité des lotissements existants;

- Une façade sur la rue Amédée Albert au nord et un accès depuis la rue Abbé Alfred Maugeais.

Objectifs:

- Finaliser la limite Ouest de l'agglomération à l'appui de la limite naturelle constituée par le talweg ;

- Accueillir une offre en logements diversifiée (25 à 30 logements) en continuité des lotissements existants.

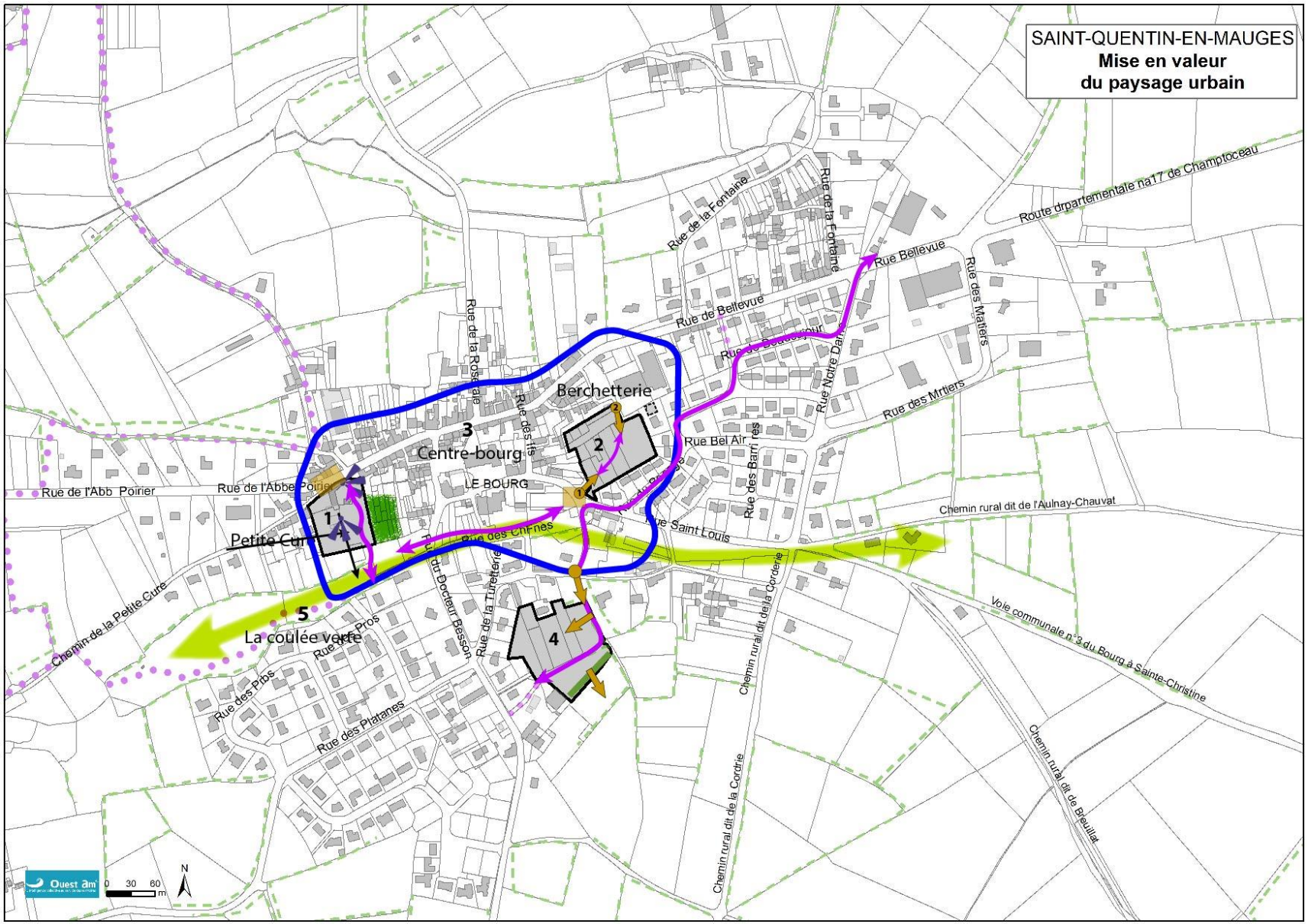
Orientations d'aménagement:

- Une accroche de voirie par les deux voies de desserte principales sans rechercher forcément la continuité des voies en interne ;

- Une organisation des circulations douces et des espaces publics qui permettent une intimité à l'échelle de la parcelle pour palier l'ouverture du paysage ;

- Une gestion des eaux de ruissellement pour éviter les rejets polluants directs vers la vallée ;

- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) et la maîtrise des autres surfaces imperméabilisées sur les espaces verts, espaces publics, stationnements collectifs pour limiter les le ruissellement et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.


SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES
Mise en valeur
du paysage urbain
Berchetterie
Centre-bourg
LE BOURG
Petite Cure
La coulée verte
1
2
3
4
5
Rue de l'Abbé Poirier
Rue de la Fontaine
Rue de la Rosiale
Rue des Ilis
Rue de Bellevue
Rue Bel Air
Rue des Barrières
Rue Notre Dame
Rue des Métiers
Route drpartementale na17 de Champtoceau
Rue des Chênes
Rue Saint Louis
Chemin rural dit de l'Aulnay-Chauvat
Chemin de la Petite Cure
Rue du Docteur Besson
Rue de la Turetterie
Rue des Prés
Rue des Pins
Rue des Platanes
Chemin rural dit de la Cordrie
Voie communale n°3 du Bourg à Sainte-Christine
Chemin rural dit de Breuillat
Ouest am
0 30 60 m
N

SAINT QUENTIN EN MAUGES

Orientations générales (cf PADD):

- Renforcement de la centralité à l'appui de l'Espace La Fontaine:
  - Permettre la diversité des fonctions (habitat, commerces, services et équipements) ;
  - Développer les espaces de rencontre et organiser les flux (piétons, bus, stationnements) vers l'école et l'espace La Fontaine à l'appui de la coulée verte dont l'aménagement vise à renaturer les abords des parkings et de certains délaissés ;
  - Effacer le cloisonnement de l'axe rue de l'Abbé-Poirier-rue de Bellevue pour ouvrir l'espace public autour du pôle d'équipements: espace La Fontaine, école, mairie ;
  - Renforcer la coulée verte au cœur du bourg jusqu'à la chapelle
  - Développer une offre en logements diversifiée et dont l'organisation vient structurer la trame urbaine ;
- Requalifier le paysage urbain par le traitement du front de rue en entrée de bourg à l'Ouest ;

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Objectifs en logements	ECHEANCE
1	Ua	0,55	10	A/B
2	1AU	0,70	14	A
4	2AU	0,98	16	C

Orientations pour le secteur 1: la Petite Cure

Le contexte:

- Un site au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg ;
- Un ensemble de parcelles correspondant à un ancien site d'exploitation avec quelques bâtiments sans intérêt marqué par une pente forte vers la coulée verte au Sud et des potagers entourés de murs à l'Est et à l'Ouest ;
- Une façade au carrefour de la rue de l'Abbé Poirier et du chemin de la Petite Cure : un enjeu qualitatif et de gestion de la circulation pour l'entrée Ouest du bourg ;
- Une pente importante qui suppose une gestion adaptée du ruissellement des eaux pluviales en amont de la coulée verte ;
- Une orientation Sud privilégiée et un point de vue vers la coulée verte et l'église.

Objectifs:

- Accueillir une offre en logements diversifiée, complémentaire au lotissement de Beausoleil : 10 logements minimum ;
- Anticiper la faisabilité de l'aménagement des potagers riverains (Est et Ouest) sur le long terme ;
- Conforter le paysage du bourg en s'inspirant de la morphologie urbaine traditionnelle (parcellaire en lanière, alignement des façades, rues et placettes, cheminements d'accès aux jardins) ;
- Maintenir la sécurisation de la traversée de la route départementale : aménagement du carrefour avec le chemin de la Petite Cure pour faciliter une continuité douce Nord Sud vers la coulée verte ;
- Inscrire l'aménagement du carrefour avec le chemin de la Petite Cure dans une réflexion plus globale de qualification de la façade de l'opération sur la RD 17.

Orientations d'aménagement:

- Une accroche de voie sur la rue de l'Abbé Poirier et un dimensionnement des voies internes adaptés aux dimensions de l'opération : des voies partagées pour desservir les logements ;
- Un traitement adapté de l'entrée du secteur depuis la rue de l'Abbé Poirier comme espace partagé. L'implantation en continu et le traitement des façades viennent structurer cet espace public ;
- Des continuités douces au cœur du quartier, à travers les jardins des futures habitations et dans l'axe de co-visibilité de l'église en direction de la coulée verte. La continuité vers la coulée verte devra tenir compte de la déclivité ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 2: la Béchetterie

Le contexte:

- Un site au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg ;
- Un ensemble de petites parcelles utilisées comme pâture par un riverain disposant d'une façade étroite sur la rue Bellevue au Nord (RD 17) et sur la rue Saint Louis au Sud (marqué par une pente forte). L'accès au site se fait par un chemin depuis la rue Bellevue;
- Un site enclavé entouré essentiellement de jardins potagers, avec un enjeu fort de préservation de l'intimité des habitations riveraines ;
- Un site à l'interface entre le tissu urbain traditionnel du bourg à l'ouest et au Sud et les extensions récentes à l'Est et au Nord.

Objectifs:

- 14 logements minimum ;
- L'existence de deux accroches pour la voie d'accès (Nord et Sud) permet de phaser l'opération ;
- Une possibilité d'élargir le périmètre de réflexion pour intégrer d'autres fonds de jardin à désenclaver.

Orientations d'aménagement:

- Une accroche de voie sur la rue Bellevue et la rue Saint Louis et un dimensionnement des voies internes adaptés aux dimensions de l'opération : des voies partagées pour desservir les logements ;
- La continuité entre la rue Bellevue et la rue Saint Louis sera uniquement piétonne : les voies internes à l'opération n'ont pas vocation à devenir des voies inter quartier ;
- Des continuités douces au cœur du quartier, à travers les jardins des futures habitations comme moyen de ménager l'intimité dans chaque jardin, et moyennant le traitement des limites par des clôtures végétales ;
- S'appuyer sur la morphologie des parcelles riveraines : mitoyenneté, parcelles plus longues que larges permettant de dégager l'espace vers le Sud ;
- Porter une attention particulière au mode de gestion des limites communes avec les parcelles bâties riveraines : préserver les murs existants, ménager des espaces d'intimités entre les habitations ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 3: Le centre-bourg[1]

SECTEUR CENTRE BOURG

Objectifs et enjeux

L'opération doit permettre de restructurer le centre-bourg actuel, par un regroupement des commerces et des équipements autour de la place Chanoine Couteau et un réaménagement des espaces publics du centre-bourg pour créer une place de village visible et conviviale.

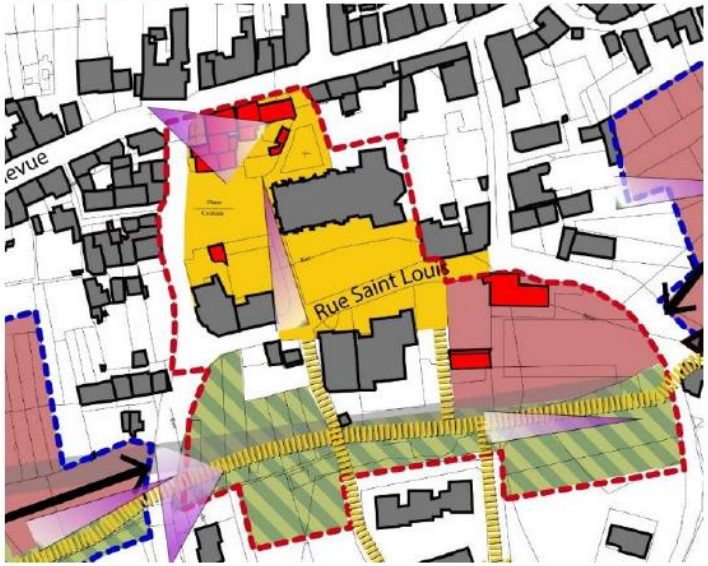
Rappel des grands principes

- Création d'un espace public central, à la croisée de la RD17 et de la RD150
- Préservation de la capacité de stationnement en centre-bourg
- Création d'un local commercial donnant sur la place, visible depuis la RD17 et RD150
- Création d'un nouveau bâtiment pour la bibliothèque en centre-bourg,
- Mise en valeur et prolongement de la coulée verte jusqu'à la rue de la Turetterie.
- Construction d'une nouvelle école privée, permettant son regroupement sur un seul site (projet privé)

Contraintes à prendre en compte

- Passage d'un réseau eau potable D600 sur la Place Chanoine Couteau. Projet à définir en relation avec SIDAEP pour prévoir un dévoiement du réseau.
- Maintien d'un accès véhicule à la parcelle 271 (largeur 5m).
- Retrait par rapport à l'église (à définir).

Plan de référence



[1] Source : Etude de réaménagement de l'espace urbain de Saint Quentin en Mauges – Atelier PREAU/CAMPO Pasage/Tudec

SECTEUR CENTRE BOURG

Programme d'action

Court terme

PHASE 1 – OPERATION PRIORITAIRE : REAMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG

- Acquisition et démolition des éléments bâtis à l'angle de la RD17 et de la RD150
- Construction d'un bâtiment pour la bibliothèque
- Transfert de la bibliothèque et démolition du bâtiment actuel
- Construction d'un local commercial et aménagement des espaces publics (parvis et parking)

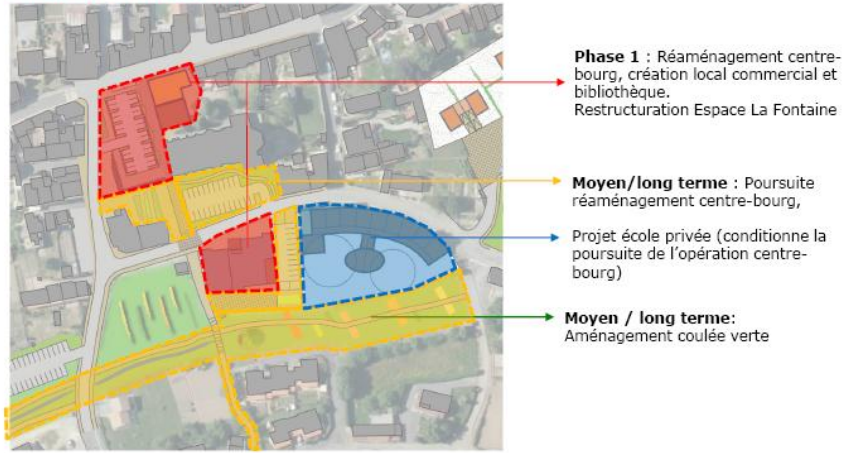
OPERATION NON PRIORITAIRE : AMENAGEMENT DE LA COULEE VERTE

Moyen terme

PHASE 2 : POURSUITE DU REAMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG AVEC LE TRANSFERT DE L'ECOLE

- Démolition du bâtiment abritant l'accueil périscolaire et des garages
- Construction d'une nouvelle école privée (maîtrise d'ouvrage privée)
- Transfert de l'école et acquisition du bâtiment actuel par la Mairie
- Aménagement des espaces publics
- Optionnel : Installation de la bibliothèque dans le bâtiment actuel de l'école et installation d'un commerce à la place de la bibliothèque (selon l'existence d'une demande)

Périmètres opérationnels



Orientations pour le secteur 4 :

Le contexte:

Un ensemble de parcelles cultivées en continuité du bourg ;

Objectifs:

16 logements minimum ;

Extension urbaine future non ouverte à l'urbanisation ;

S'inscrire en continuité de la trame urbaine : un paysage pavillonnaire ;

Gérer l'interface entre la zone agricole ;

Orientations d'aménagement:

Développement d'un itinéraire doux entre l'école et l'Est du bourg;

Attente de voirie vers le Sud pour une éventuelle extension long terme ?

Orientations pour le secteur 5: La coulée verte[2]

LA COULEE VERTE

ACTION 3 : Aménagement de la coulée verte

Nature de l'opération : Aménagement d'espace public

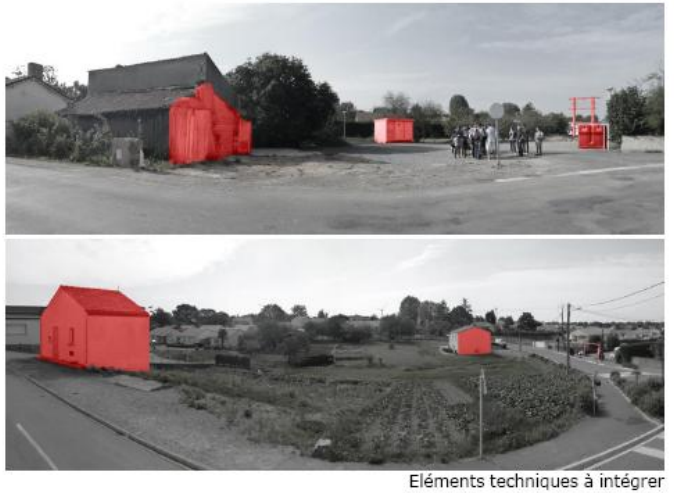
Etat des lieux

La morphologie du vallon est bien visible dans la topographie du terrain. Un cône visuel s'étend vers le grand paysage à l'ouest dans le prolongement du vallon, affluent du ruisseau du Grenet.

Cette typologie doit être renforcée pour en faire le pivot de la composition urbaine. Elle peut être renforcée par:
- un redimensionnement
- un traitement végétal
- des continuités piétonnes: transversales et longitudinales
- des usages
- le patrimoine: le puits
- la biodiversité

Objet :

-> Affirmer le rôle hydraulique
-> Révéler une végétation de ripisylve
-> Fédérer les composantes urbaines et humaines autour de l'identité du vallon.



Eléments techniques à intégrer

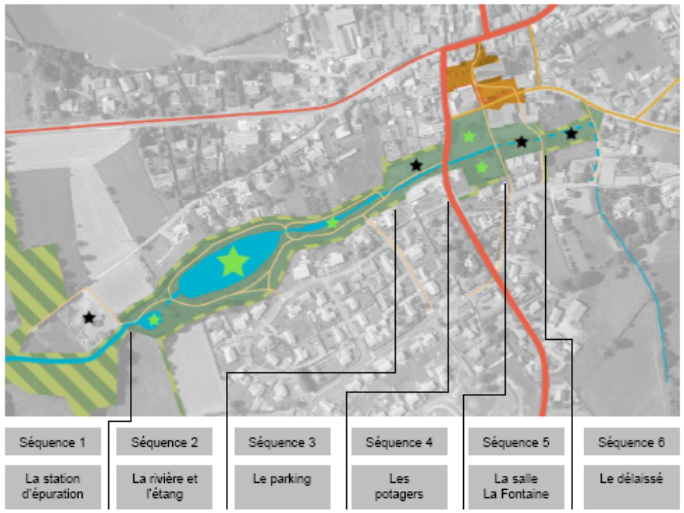


Eléments à valoriser

[2] Source : Etude de réaménagement de l'espace urbain de Saint Quentin en Mauges – Atelier PREAU/CAMPO Pasage/Tudec

LA COULEE VERTE

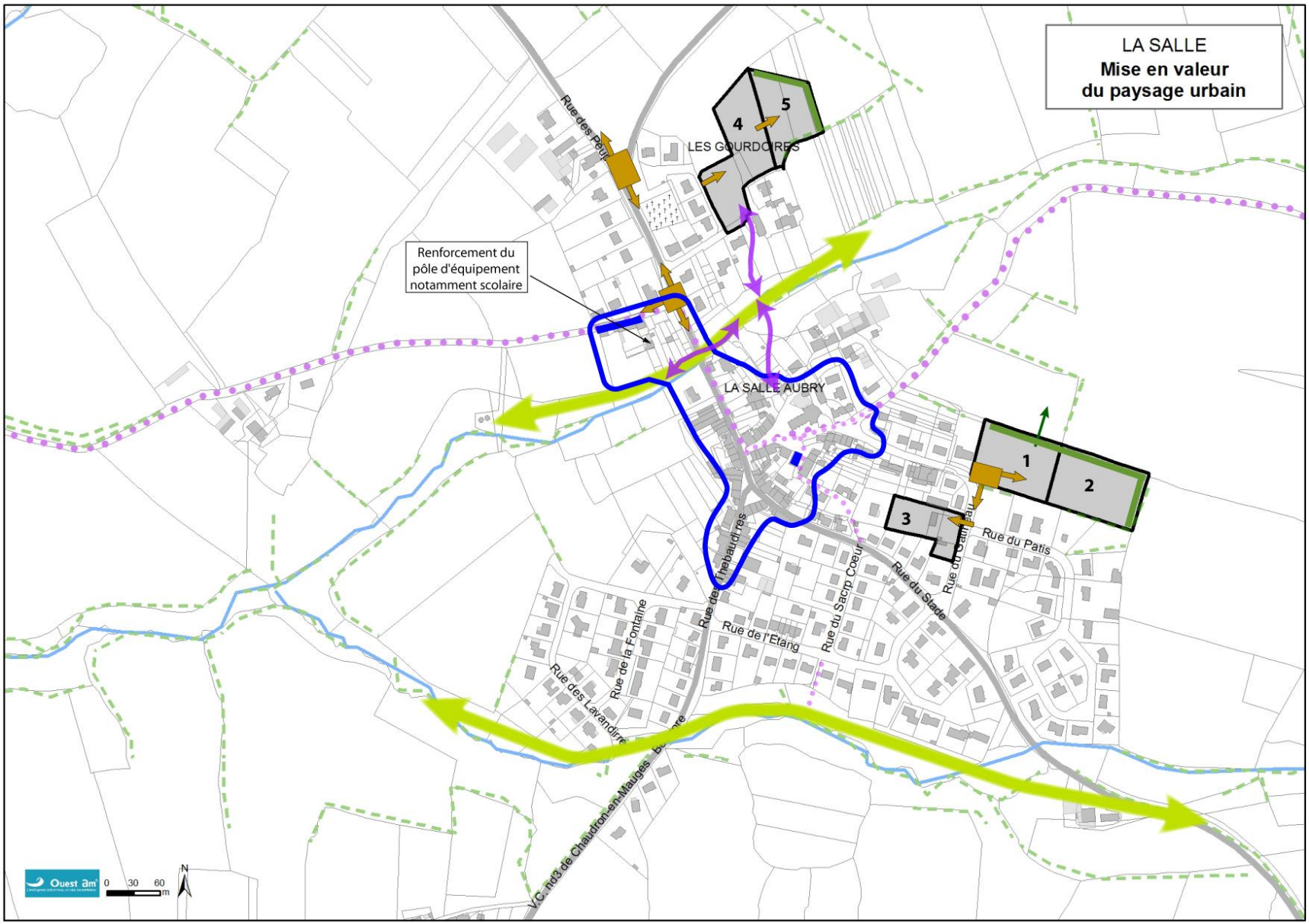
Plan d'action

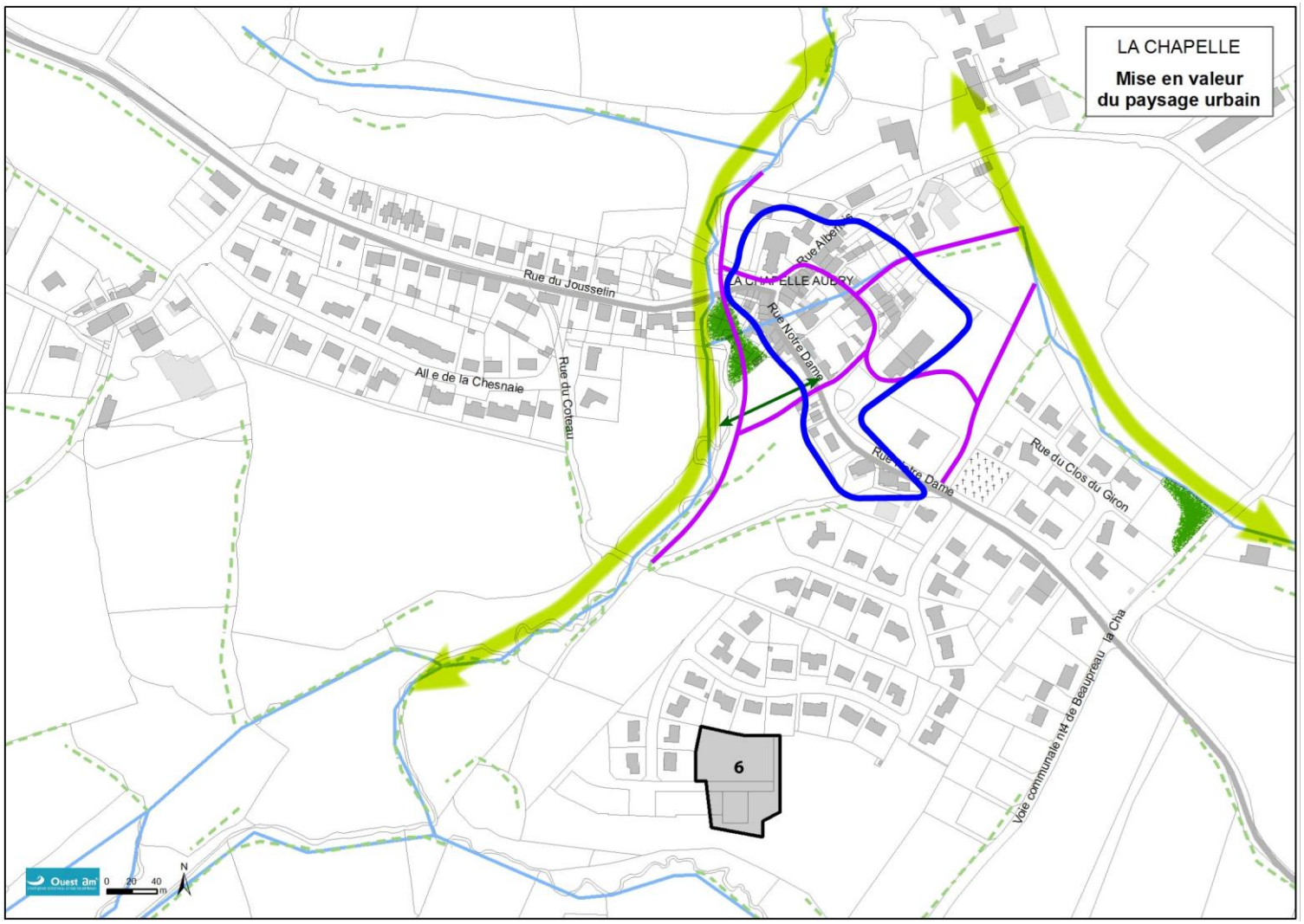


	Séquence 1	Séquence 2	Séquence 3	Séquence 4	Séquence 5	Séquence 6
	La station d'épuration	La rivière et l'étang	Le parking	Les potagers	La salle La Fontaine	Le délaissé
état	Travailler les limites au droit du sentier de randonnée	Privilégier les essences naturelles	Diminuer l'emprise du parking pour donner plus de force au vallon	Maraîchage	Révéler le cours d'eau Articuler: terrasse de la salle, jeux et vallon	EDF Dépôts de matériaux
eau	naturel	régulation	petit ruisseau		busage	
milieu	naturel	parc	pauvre	agricole	stérile	
usage	Continuité piétonne			Cheminement non aménagé		
action	• Planter en limite de la clôture de la station pour une intégration dans le paysage.	• Séquencer la promenade par la plantation de **bosquets d'arbres de part et d'autre du chemin actuel** • Animation des berges en limitant la tonte	• Aménager la traversée des piétons au passage de la RD •Diminuer l'emprise du parking, plantation d'arbres et d'arbustes • Reprise du cheminement • révéler la **végétation de berge**	•Création d'un cheminement • Prévoir quelques accès léger articulés avec des **placettes ombragées** au cœur des jardins potagers • Mise en valeur des berges: **retenues** d'eau, plantation de quelques arbres isolés…	• Créer une **terrasse** en lien avec la salle 'La Fontaine' • **Gradin – assise**, rampe escalier à créer • Restauration du puits • Créer une rétention des eaux du ruisseau pour mise en valeur du bâtiment • Plantation d'arbres d'ombrage • Mise en place de bancs • Mise en valeur de l'aire de jeux	•Intégration du transformateur, tri sélectif • Évacuation des dépôts de matériaux, • Ouverture et restauration du cours d'eau • Création de gazons et cheminements • Mise en valeur des arbres fruitiers et compléments de plantation
gestion	• Fauches des prairies alentours • Taille des haies bocagères	• Offrir une gestion différenciée des espaces: prairie pour limiter les coûts d'entretien et diversifié le milieu •Limiter la tonte pour laisser la végétation de berge se développer	• Aménager la traversée des piétons au passage de la RD	•Gestion différenciée des espaces: fauches bisannuelles et tontes sur les secteurs de proximité avec les usagers	• Espace soigné nécessitant le plus d'entretien: c'est l'articulation entre le centre bourg et le vallon	•Gestion différenciée des espaces: fauches bisannuelles et tontes sur les secteurs de proximité avec les usagers
eau	naturel	régulation, étang	petit ruisseau, régulation, l'eau comme fil conducteur du vallon			
milieu	naturel	parc	promenade, reliant équipements et habitations de la commune			
usage	Continuité piétonne					

Etude de réaménagement de l'espace urbain de Saint-Quentin-en-Mauges – Atelier PréAU / CAMPO Paysage / TUGEC

32


LA SALLE
Mise en valeur
du paysage urbain
Renforcement du
pôle d'équipement
notamment scolaire
LES GOURDORES
LA SALLE AUBRY
Rue des Peup
Rue du Patis
Rue du Stade
Rue de l'Etang
Rue du Sacrp Coeur
Rue de la Fontaine
Rue des Lavandiers
V.C. nd3 de Chaudron-en-Mauges
1
2
3
4
5
0 30 60
m
N


LA CHAPELLE
Mise en valeur
du paysage urbain
Rue du Jousselin
All e de la Chesnaie
Rue du Coteau
Rue Notre Dame
Rue du Clos du Giron
6
0 20 40 m
N

LA SALLE LA CHAPELLE AUBRY

Orientations générales (cf PADD):

- La centralité du bourg de La Salle est renforcée par la qualification progressive des espaces publics : abords de l'école, gestion du parc de logements vacants, places, cheminements pour valoriser les vitrines commerciales (secteur 1).
- Le bourg de la Chapelle (secteur 4) fait également l'objet d'une requalification progressive de ses espaces publics et de son parc de logements vacants. Les interventions prévues sur les espaces publics et les voiries portent une attention particulière au réseau « eau pluviale » en vue de prendre en compte les débordements actuels.
- Le maillage des sentiers depuis le bourg conforte le lien avec les territoires voisin et l'offre touristique du territoire.
- La zone artisanale est confirmée à l'entrée du bourg de la Chapelle. La zone artisanale du bourg de la Salle est progressivement reconvertie pour s'insérer à part entière dans l'agglomération : les friches d'activités sont revalorisées pour accueillir du logement ou des activités de proximité.

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ub/1AU	0,63	11	B
2	2AU	0,71	11	C
3	Ub	0,36	6	A/B
4	1AU	0,78	13	B
6	2AU	0,47	8	B
5	2AU	0,51	8	C

Orientations pour le secteur 1 et 2 (la Salle) :

Le contexte:

- Un site en limite d'agglomération à l'Est ;
- Un espace de prairie, plat et ouvert.

Objectifs:

- Rééquilibrer le développement du bourg et limiter l'étalement urbain ;
- Accueillir une opération de logements en deux phases (22 logements minimum);
- Finaliser la limite Nord-Est de l'agglomération ;

Orientations d'aménagement:

- Organiser la transition paysagère avec l'espace agricole riverain par un traitement végétalisé de la lisière, soit au travers des clôtures privatives (règles propres à l'opération) soit par un « pré-verdissement » ;
- Adapter l'accès au site au carrefour de la rue du Gatineau et de la rue du Pâtis : en effet, compte tenu de la capacité d'accueil de l'opération à terme, il s'agit de permettre la fluidité des déplacements tout en maîtrisant la place de la voiture. L'entrée du nouveau quartier pourra être mise en valeur sous forme d'un espace partagé, d'une placette permettant de mieux insérer le nouveau quartier en l'ouvrant sur l'existant ;

Orientations pour le secteur 3 (la Salle):

Le contexte:

- Un ensemble d'anciennes parcelles agricoles au cœur du tissu urbain et en double rideau, à partir de la rue du Gâtineau, aujourd'hui utilisé comme espace de détente par le restaurant de la rue du Gâtineau ;
- Une façade étroite sur la rue du Gâtineau.

Objectifs:

- Accueillir de l'ordre de 6 logements en coeur du bourg ;
- Assurer la greffe de l'opération depuis la rue du Gâtineau ;

Orientations d'aménagement:

- Porter une attention particulière au mode de gestion des limites communes avec les parcelles bâties riveraines : préserver les murs existants, ménager des espaces d'intimités entre les habitations ;
- Elargir éventuellement le périmètre de réflexion pour intégrer d'autres fonds de jardin à désenclaver, suivant les attentes des riverains ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 4 et 5 (la Salle):

Le contexte:

- Deux parcelles agricoles (dont d'anciennes vignes) en zone ouverte et sur un point haut au Nord du bourg ;
- Site accessible depuis la rue des Vignes et le lotissement des Goudoires en cours de commercialisation.

Objectifs:

- Finaliser la limite Nord-Ouest de l'agglomération à proximité de la ligne Haute Tension ;
- Accueillir une offre en logements en deux temps, en complémentarité avec l'offre des bourgs voisins (21 logements minimum) en continuité des lotissements existants ;
- Faciliter les déplacements doux sécurisés vers l'école et le bourg.

Orientations d'aménagement:

- Une accroche de voirie à l'appui des rues existantes ;
- Une requalification à terme de la rue des Peupliers au niveau des carrefours avec le chemin des Goudoires et la route de Chaudron pour gérer les besoins en circulation douce du nouveau quartier ;
- Une réserve à prévoir pour réaliser à terme une continuité piétonne vers le Sud, la coulée verte le long du ruisseau
- Une mutualisation de la gestion des eaux de ruissellement avec la première tranche du lotissement en cours ;

Orientations pour le secteur 6 (la Chapelle):

Le contexte:

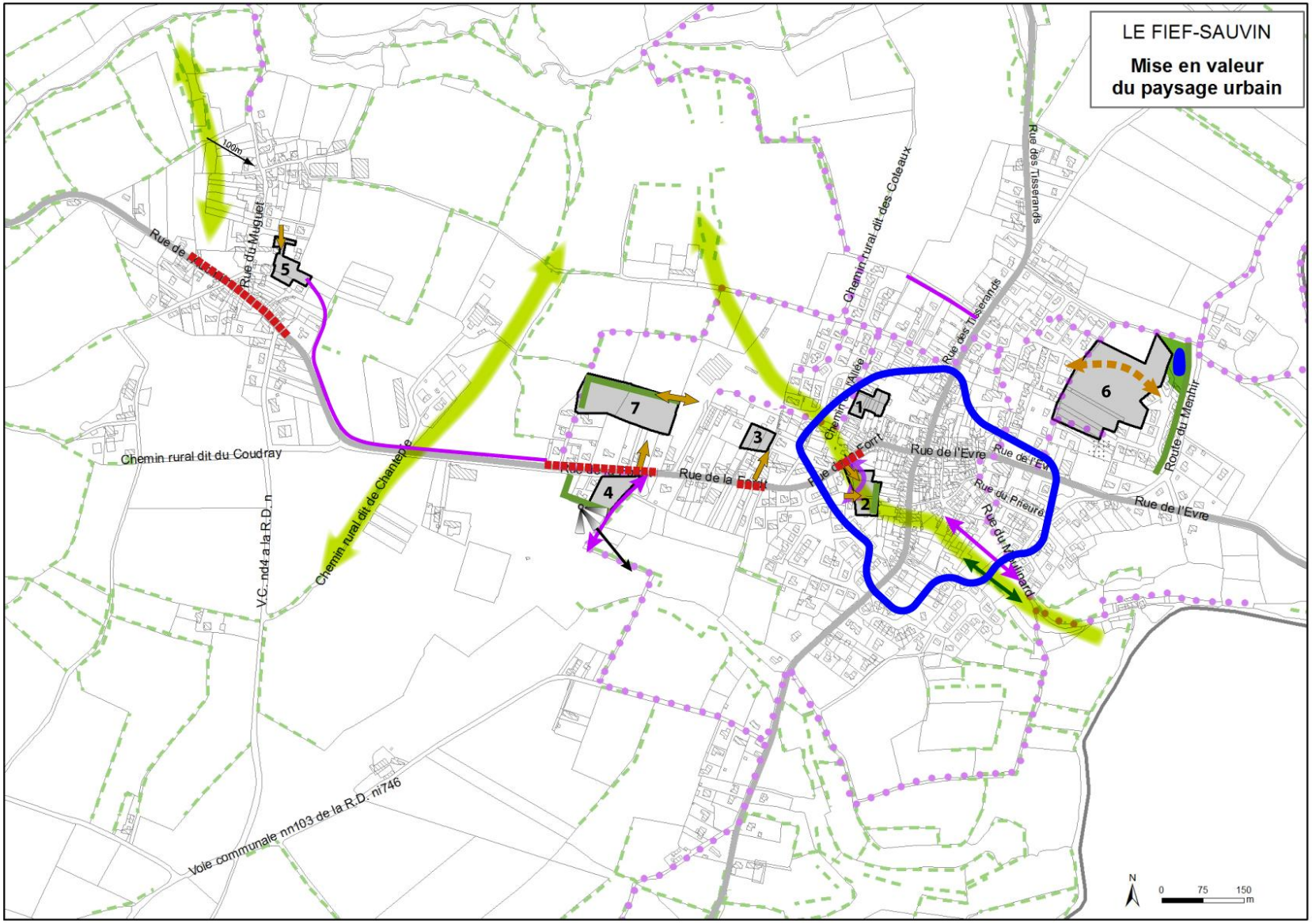
- Une parcelle agricole en zone ouverte et en continuité du lotissement des Coteaux;
- Site accessible depuis la voirie interne au lotissement : rue des Violettes.

Objectifs:

- Finaliser la limite Sud-Est de l'agglomération ;
- Accueillir une dizaine de logements ;

Orientations d'aménagement:

- Une accroche de voirie à l'appui des rues existantes ;
- Une implantation du bâti bénéficiant d'une orientation au Sud ;
- Une valorisation des vues vers le Sud, la vallée du Frémerit ;
- Une mutualisation de la gestion des eaux de ruissellement avec les tranches précédentes du lotissement en cours ;


LE FIEF-SAUVIN
Mise en valeur
du paysage urbain
100m
Rue de
Rue du Muguet
Chemin rural dit du Coudray
V.C. nd4 a la R.D. n
Chemin rural dit de Chantepie
Rue de la
Chemin rural dit des Coteaux
Rue des Tisserands
Rue des Tisserands
Chemin
Rue de l'Evre
Rue de l'Evre
Rue de l'Evre
Rue du Prieuré
Rue du Moulinard
Route du Menhir
Voie communale nn103 de la R.D. ni746
1
2
3
4
5
6
7
N
0
75
150
m

LE FIEF SAUVIN

Orientations générales (cf PADD):

- Contribuer à la construction d'une polarité renforcée, en limite d'influence du bassin de Vallet, en liaison avec les communes et territoires alentour *via* le renforcement de la place de la commune comme pôle d'équipements et de services (sports/loisirs, lien avec Gesté…)
- Valoriser la qualité patrimoniale du centre-bourg particulièrement dense et de son animation (rénovation, mise en valeur touristique : commerces, services, accueil/hébergement, …)
- Favoriser l'arrivée des commerces ;
- Réanimer les façades et requalifier les espaces publics ;
- Valoriser la vallée de l'Evre (liaison du bourg à l'Evre et réseau de sentiers…)
- Renforcer le lien entre le bourg et Villeneuve par l'aménagement d'une liaison douce entre les deux agglomérations et qualifier les entrées de bourgs, en particulier l'entrée Est du bourg du Fief depuis la rue de la Forêt sur laquelle vont se greffer plusieurs opérations d'aménagement. L'aménagement est destiné à favoriser le partage de la rue entre piétons et voitures et les déplacements piétons Nord-Sud ;
- Anticiper les futures connexions à Beaupréau et à St Pierre-Montrevault (futurs échangeurs de St Pierre, de Montrevault, flux de loisirs liés à l'Evre)

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ua	0,24	2	C
2	Ua/Ub	0,39	7	A/B
3	Ub	0,21	4	A/B
4	Uba	0,37	7	B
5	Ua	0,24	4	B
6	1AU	1,20	15	A/B
6	2AU	1,10	21	A/B
7	2AU	1,21	20	B/C

Orientations pour le secteur 1 :

Le contexte:

- Un ilot de potagers situé en cœur de bourg dans un espace à structurer entre le lotissement et la Maison Commune des Loisirs;
- Un accès par un chemin carrossable depuis le carrefour rue du Puisatier et rue du Cercle
- Un ilot non desservi par l'assainissement collectif.

Objectifs:

- Structurer l'espace depuis le parking en cœur d'ilot par l'organisation de l'implantation du bâti : créer une continuité du bâti pour tenir les limites de la place en cœur d'ilot
- Développer une offre en logements accessibles en cœur de bourg en optimisant le foncier non bâti ;
- Accueillir un minimum de 2 logements.

Orientations d'aménagement:

- Une organisation de l'aménagement conditionné par les modalités de raccordement au réseau collectif d'eaux usées;

Orientations pour le secteur 2 :

Le contexte:

- Un ilot de jardins situé en cœur de bourg;
- Deux accès aujourd'hui confidentiels depuis la rue de la Forêt au Nord et la rue des Sorbiers à l'Ouest ;
- Une pente sensible vers l'Est, le bourg ;
- Une ambiance de calme, un cadre paysager à l'appui des arbres qui parsèment les parcelles.

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles en cœur de bourg en optimisant le foncier non bâti ;
- Accueillir un minimum de 7 logements ;
- Valoriser le cadre paysager du site pour les riverains en place et les futurs habitants ;
- Un phasage est possible à partir des deux accès et du fait du prolongement possible du réseau assainissement depuis ces deux points ;
- Opportunité éventuelle pour remembrer les jardins d'arrière cours pour les maisons du centre-bourg.

Orientations d'aménagement:

- Dimensionner la voirie de desserte interne à l'échelle de l'opération sous forme de ruelle, de placette sans forcément prévoir une continuité de voirie automobile entre les deux accès au secteur;
- Assurer une continuité douce dans les limites du secteur et en prolongement du chemin existant au Nord de la rue de la Forêt.

La traversée de la rue de la Forêt devra être traitée en conséquence sur le plan de la sécurité de la traversée ;

- Mettre en valeur les arbres situés en périphérie du secteur comme support de pré-verdissement et de confortation d'une trame verte dans le bourg ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 3 :

Le contexte:

- Un ilot de jardins situé tout près du bourg dans un espace à structurer à coté des équipements sportifs;
- Une ambiance de calme, un cadre paysager à l'appui des arbres qui parsèment les parcelles.
- Un accès par un chemin carrossable depuis la rue de la Forêt ;
- Un ilot non desservi par l'assainissement collectif.

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles dans le bourg en optimisant le foncier non bâti ;
- Valoriser le cadre paysager du site pour les riverains en place et les futurs habitants ;
- Accueillir un minimum de 4 logements.

Orientations d'aménagement:

- Une organisation de l'aménagement conditionnée par la forme rectangulaire de la parcelle : organiser la desserte des logements par le biais d'une placette à l'entrée du secteur;
- Mettre en valeur les arbres situés en périphérie du secteur comme support de pré-verdissement et de confortation d'une trame verte dans le bourg ;
- Porter une attention à la gestion de l'accès au secteur depuis la rue de la Forêt.

Orientations pour le secteur 4 :

Le contexte:

- Parcelle libre entre le calvaire et une opération récente de deux logements en entrée de bourg ;
- Parcelle de vigne dans un espace ouvert vers le Sud de la commune, vers la vallée de l'Evre;
- Passage d'un chemin de randonnée et d'un accès agricole entre le calvaire et le secteur ;
- Une façade importante sur la RD 80 qui relie Villeneuve au bourg du Fuilet ;

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles en continuité du bourg, en optimisant le foncier non bâti ;
- Valoriser le point de vue vers la vallée de l'Evre et assurer l'intégration de l'aménagement dans un espace ouvert ;
- Accueillir un minimum de 7 logements ;
- Maintenir la continuité douce et la desserte agricole des parcelles riveraines.

Orientations d'aménagement:

- Une organisation de l'aménagement conditionnée par la forme rectangulaire de la parcelle : organiser la desserte des logements par le biais d'une placette à l'entrée du secteur en vue de minimiser l'emprise des voiries;
- Porter une attention à la gestion de l'accès au secteur depuis la rue de la Forêt en lien avec la mise en valeur de l'entrée Est du bourg ;
- Maintenir une ouverture visuelle vers l'Evre dans le prolongement de l'accès à l'opération en organisant l'implantation des constructions en conséquence;
- Gérer la transition vers la zone agricole sous forme de jardins et de clôtures végétales de type bocagère;
- Anticiper l'arrivée du réseau collectif d'assainissement des eaux usées en permettant le raccordement gravitaire de chaque construction.

Orientations pour le secteur 5 (Villeneuve):

Le contexte:

- Parcelle libre à l'arrière de la partie ancienne du bourg de Villeneuve, bordée de haies délimitant les parcelles bâties riveraines ;
- Parcelle desservie par une placette;

Objectifs:

- Renforcer l'identité du bourg traditionnel de Villeneuve ;
- Développer une offre en logements accessibles en continuité du bourg, en optimisant le foncier non bâti ;
- Accueillir un minimum de 5 logements ;

Orientations d'aménagement:

- Conforter le rôle de la place de Villeneuve comme espace public et d'accès au secteur 5 en vue de minimiser les besoins en stationnement à l'intérieur de l'opération;
- Permettre une continuité douce vers l'Ouest, vers le bourg du Fief;
- Porter une attention particulière au mode de gestion des limites communes avec les parcelles bâties riveraines : préserver les murs et les haies existants, ménager des espaces d'intimités entre les habitations ;
- Gérer la transition vers la zone agricole sous forme de jardins et de clôtures végétales de type bocagère.

Orientations pour le secteur 6 (la Gabardière):

Le contexte:

- Secteur s'inscrivant dans le prolongement du lotissement de la Gabardière ;
- Parcelle ouverte sur le plan paysager dont la pente est orientée au Sud.

NB : l'autorisation de construire ne pourra être délivrée à un tiers tant que les travaux prioritaires identifiés au futur schéma d'assainissement d'eaux usées n'auront pas commencé et que le calendrier des travaux sera compatible avec la mise en service des logements.

Objectifs:

- Finaliser l'aménagement du secteur en 2 phases : accueillir au global un minimum de 35 logements
- Développer une offre en logements diversifiée à travers des tailles de parcelles variées ;

Orientations d'aménagement:

- Développer le maillage des circulations en prolongeant la trame viaire existante, notamment en ce qui concerne les continuités douces ;
- Maitriser l'imperméabilisation dans les limites rendues possibles par le dimensionnement du réseau eau pluvial existant.

Orientations pour le secteur 7:

Le contexte:

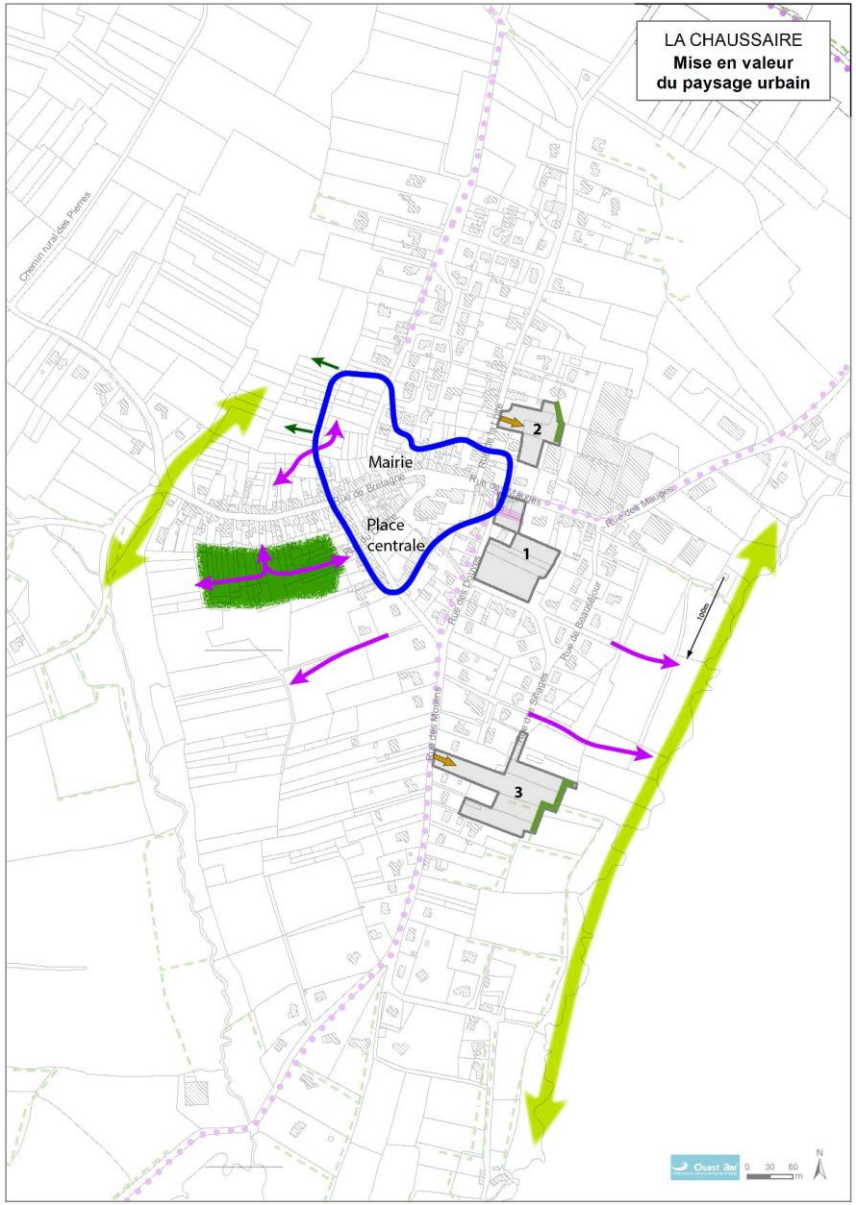
- Parcelle agricole en extension à l'Ouest du bourg, proche du pôle sportif ;
- Située en retrait de la rue de la Forêt et de la rue du Puisatier , elle n'est pas accessible directement depuis ces axes;

Objectifs:

- Equilibrer et structurer le tissu urbain du bourg vers l'Ouest;
- Développer une offre en logements diversifiée à travers des tailles de parcelles variées ;
- Accueillir un minimum de 20 logements ;
- Maintenir les circulations agricoles et les continuités douces vers le ruisseau d'Abriard ;
- Renforcer la trame bocagère entre le ruisseau et le bourg.

Orientations d'aménagement:

- Développer le maillage des circulations en prolongeant la trame viaire existante depuis la rue du Puisatier et vers la rue de la Forêt, notamment en ce qui concerne les continuités douces ;
- Anticiper un prolongement éventuel du quartier vers le Nord en permettant le prolongement de la voie de desserte interne du secteur vers le Nord;
- Traiter la lisière Ouest (bordée par un chemin agricole utilisé comme continuité douce) en haie bocagère ainsi que la lisière Nord.



LA CHAUSSAIRE

Orientations générales (cf PADD):

- Renforcer l'attrait du cœur de bourg à l'appui de ses espaces publics et en particulier de sa place centrale et de ses commerces et équipements ;
- Contribuer à la construction d'une polarité renforcée, en limite d'influence du bassin de Vallet, en liaison avec les communes et territoires alentour *via* la possibilité de poursuivre la confortation des équipements autour de la Mairie.

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ua/Ub	0,74	11	B
2	Ua	0,40	7	B
3	1AU	1,00	16	A

Orientations pour le secteur 1 :

Le contexte:

- Ancien bâtiment public à démolir au croisement de la rue des Douves et de la rue des Mauges ;
- Parcelles nues bordées de résineux au nord et d'un coteau boisé à l'est ;
- Un point de vue remarquable vers l'est ;
- Une surface de parking à renaturer

Objectifs:

- Accueillir une opération de logements pour les personnes âgées;
- Améliorer le carrefour, sécuriser la circulation ;
- Accueillir une opération de 11 logements accessibles minimum ;
- Protéger le coteau boisé en limite est ;
- Renforcer la qualité et la structuration du paysage urbain depuis les rues des Douves et des Sillages ;

Orientations d'aménagement:

- La part dédiée aux espaces publics doit générer un espace convivial et tempéré.
- Une attention particulière doit être portée à la continuité douce vers la place centrale et les commerces.
- Les façades sur rue doivent permettre de structurer le quartier via un alignement des constructions et le traitement des clôtures soignés notamment si ces façades correspondent aux arrières des habitations.
- L'organisation générale avec une voie centrale de direction ouest-assure la préservation d'un point de vue vers l'est.

Orientations pour le secteur 2 :

Le contexte:

- Des parcelles enclavées en second rideau avec une densité végétale importante (reliquat de bocage en limite de secteur) ;
- La mitoyenneté avec une entreprise (un garage automobile) à gérer.

Objectifs:

- Limiter les risques de nuisances liées à la proximité de l'entreprise ;
- Accueillir une opération de logements au coup par coup, sans compromettre l'optimisation de l'ensemble du périmètre;
- Organiser la voirie et l'acheminement des réseaux pour accéder aux parcelles situées en recul ;
- Maintenir les arbres les plus remarquables.

Orientations d'aménagement:

- Conforter l'écran végétal existant tout le long de la limite mitoyenne avec le site d'activités ;
- Une voie d'accès unique depuis la rue de la Loire traitée sous forme de rue ou de placette ;
- Privilégier des implantations perpendiculaires des faitages à la rue de la Loire (reprend l'organisation traditionnelle des

constructions) pour favoriser une intimité pour chaque construction.

Orientations pour le secteur 3 :

Le contexte:

- Un site en continuité des deux précédentes tranches du lotissement des Sillages à proximité de la vallée du Verret ;
- Un espace de prairie incliné vers la vallée ;
- Une topographie adaptée pour un raccordement direct à la station d'épuration toute proche.

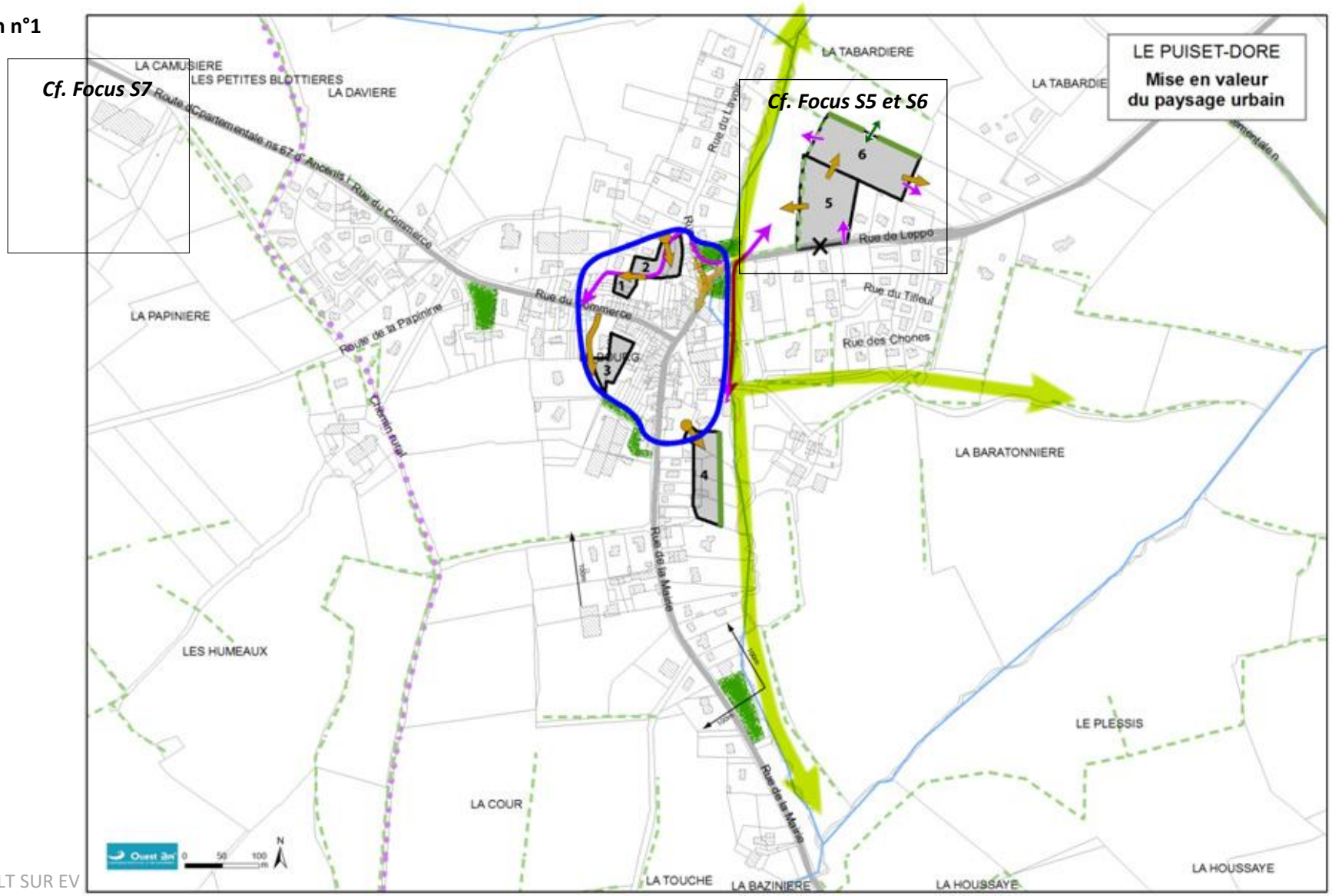
Objectifs:

- Retrouver une offre en logements accessibles pour les jeunes ménages ;
- Maîtriser le rythme de production des 41 logements estimés sur le long terme (au-delà de l'échéance du PLU) ;
- Mutualiser des équipements avec les tranches précédentes des Sillages (eau pluviale, continuités douces et espaces publics).
- Finaliser la limite Est de l'agglomération ;

Orientations d'aménagement:

- Une première tranche à mettre en œuvre au Nord pour enclencher le raccordement à la station d'épuration ;
- Plusieurs accès à partir des voies existantes pour assurer le phasage de l'opération ;
- Une gestion de la continuité avec la vallée du Verret à travers un traitement végétal de la limite de l'opération : jardins, clôtures végétales de type bocagère;

Après
Modification n°1



LE PUISET DORE

Orientations générales (cf PADD):

- Poursuivre la mise en valeur du centre-bourg par des aménagements qualitatifs tirant parti de son patrimoine bâti et naturel et visant à créer un cadre propice au développement d'activités commerciales, artisanales et de services : porter un soin particulier à l'évolution des façades en centre-bourg, leur aspect, leur continuité ;
- Permettre le développement des entreprises du bourg tout en garantissant la requalification du bourg : traitement des espaces extérieurs, des clôtures et des accès ;
- Accompagner la mutation des activités et notamment les conditions d'évolution du bâti pour que celle-ci renouvelle le paysage de la rue, notamment en recréant la continuité du bâti en prolongement du bourg et en s'assurant de la dépollution des sites;
- Permettre le développement des liaisons douces depuis le bourg, en particulier la liaison entre les Varennes et la mairie et relier la Sanguèze à la forêt de Leppo ;

Une orientation d'aménagement et de programmation est également définie pour la zone d'activité de proximité et fait l'objet d'un secteur 7. L'OAP est présentée dans un focus ci-après sous forme cartographique.

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	Densité calculée	ECHEANCE
1	Ua/Ub	0,07	2	29	B
2	Ub	0,25	5	20	B
3	Ua	0,20	4	20	B
4	Ua	0,45	5	11	C
5	1AU	0,70	11	16	A/B
6	2AU	0,89	14	16	C

Orientations pour le secteur 1 et 2:

Le contexte:

- Secteur d'arrière- cour, de jardins des maisons du centre-bourg;

Objectifs:

- Redonner des jardins aux maisons du centre-bourg, redonner de l'attractivité aux logements vacants;
- Donner de l'épaisseur au centre-bourg par le biais de continuités douces reliant la Jubarderie avec la rue du Commerce ;
- Accueillir un minimum de 7 logements par requalification ou construction neuve ;

Orientations d'aménagement :

- Favoriser l'insertion architecturale et paysagère des annexes, garages, clôtures qui vont devenir accessibles depuis la rue de la Jubarderie et depuis la continuité douce vers le bourg ;

Orientations pour le secteur 3:

Le contexte:

- Dent creuse et secteur d'arrière-cour, de jardins des maisons du centre-bourg;
- Une ambiance de calme, un cadre paysager intime.

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles en cœur de bourg en optimisant le foncier non bâti ;
- Valoriser le cadre paysager du site pour les riverains en place et les futurs habitants ;
- Accueillir un minimum de 2 logements ;
- Opportunité éventuelle pour remembrer les jardins d'arrière cours pour les maisons du centre-bourg.

Orientations d'aménagement :

- Désenclaver le site par l'accès depuis la rue du Commerce ;
- Organiser le découpage parcellaire pour limiter les besoins en voirie nouvelle ;
- Implanter les nouvelles constructions de manière à préserver l'intimité de chacun.

Orientations pour le secteur 4:

Le contexte:

- Arrières de parcelles bâties le long du ruisseau du Verret;
- Les rives du ruisseau sont fortement végétalisées et humides ;
- Une canalisation d'assainissement longe le ruisseau et contraint donc l'implantation des constructions.

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles en cœur de bourg en optimisant le foncier non bâti ;
- Valoriser le cadre paysager du site pour les riverains en place et les futurs habitants ;
- Accueillir un minimum de 4 logements par réorganisation des fonds de parcelles bâties.

Orientations d'aménagement :

- Préserver les abords du ruisseau du Verret en leur conservant un rôle de jardin, parc… ;
- Traiter les clôtures éventuelles le long du ruisseau sous forme de haie bocagère ;
- Organiser le découpage parcellaire pour limiter les besoins en voirie nouvelle : permettre les constructions au coup par coup par des accès depuis la rue de la Mairie et à partir des parcelles bâties sur la partie la plus au Sud ;
- Implanter les nouvelles constructions de manière à préserver l'intimité de chacun.

Orientations pour le secteur 5 et 6:

Le contexte:

- Secteur situé dans le prolongement du lotissement des Varennes récemment réalisé;
- Secteur peu visible depuis la rue de Leppo du fait de la déclivité et du talus qui délimite le secteur 5 le long de la rue de Leppo ;
- Le dimensionnement des réseaux et en particulier la gestion de l'eau pluviale ont été anticipés pour accueillir ces deux tranches supplémentaires dans le cadre de la première tranche du lotissement des Varennes.

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles et diversifiée en continuité du bourg;
- Favoriser l'accroche du quartier au bourg, notamment par l'aménagement des abords du ruisseau du Verret ;
- Le phasage entre le secteur 5 et le secteur 6 est conditionné par l'attente de voirie prévue dans la partie aménagée du lotissement des Varennes : il n'y aura pas de nouvel accès aux secteurs à partir de la rue de Leppo du fait de la déclivité ;
- Développer une offre en logements diversifiée à travers des tailles de parcelles variées ;
- Accueillir un minimum de 12+14 logements au travers des deux phases envisagées.

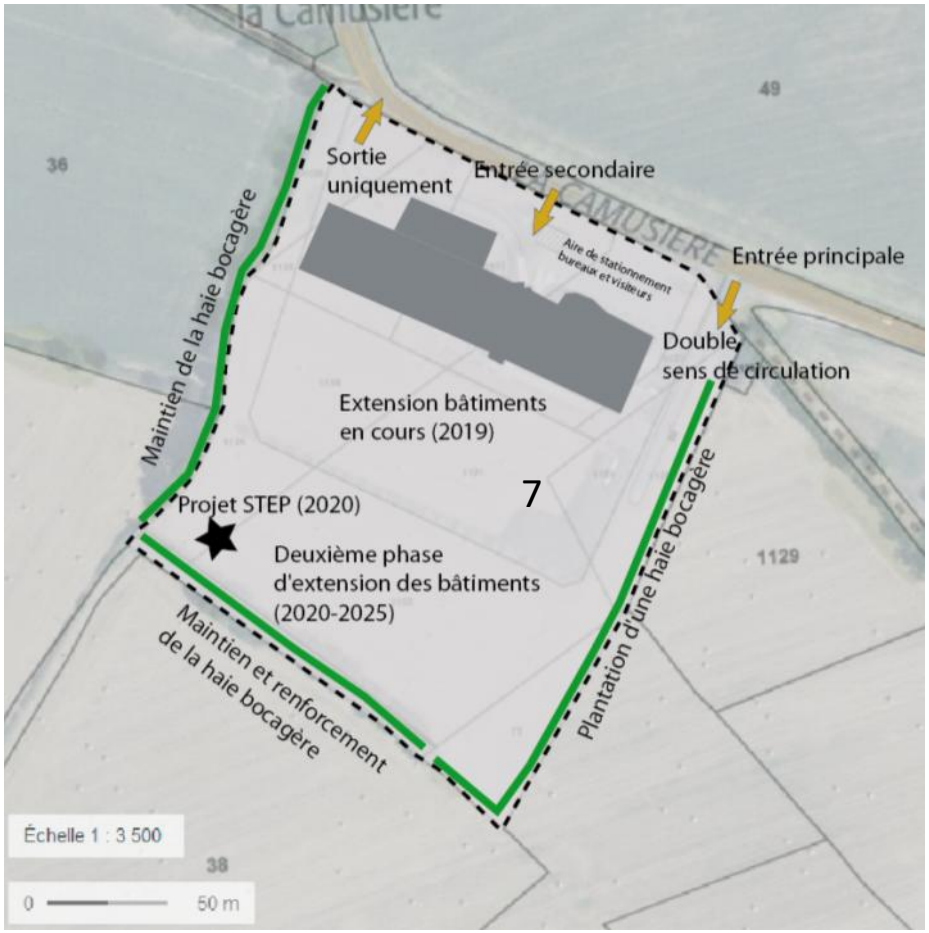
Orientations d'aménagement :

- Concevoir une organisation et un aménagement paysager qui s'adaptent à la topographie du site et qui mettent en valeur le cadre bocager des abords du ruisseau du Verret :
    - Privilégier la végétalisation des espaces publics non imperméabilisés, traiter les voiries comme des chemins bocagers (emprise optimisée, limites végétalisées sous forme de noues, et/ou de plantations en limite du domaine privé),
    - Traiter les clôtures de la limite avec la zone agricole sous forme de haies bocagères,
    - Privilégier une implantation des façades principales vers le Sud (faîtages Nord-Ouest Sud-Est), ce qui ménage des transparences, une perméabilité vers la vallée,
- Développer le maillage des circulations en prolongeant la trame viaire existante, notamment en ce qui concerne les continuités douces au sein des deux secteurs;
- Anticiper le prolongement éventuel vers l'Est du nouveau quartier en permettant une continuité de voirie dans le secteur 6 ;
- Maitriser l'imperméabilisation dans les limites rendues possibles par le dimensionnement du réseau eau pluvial existant.

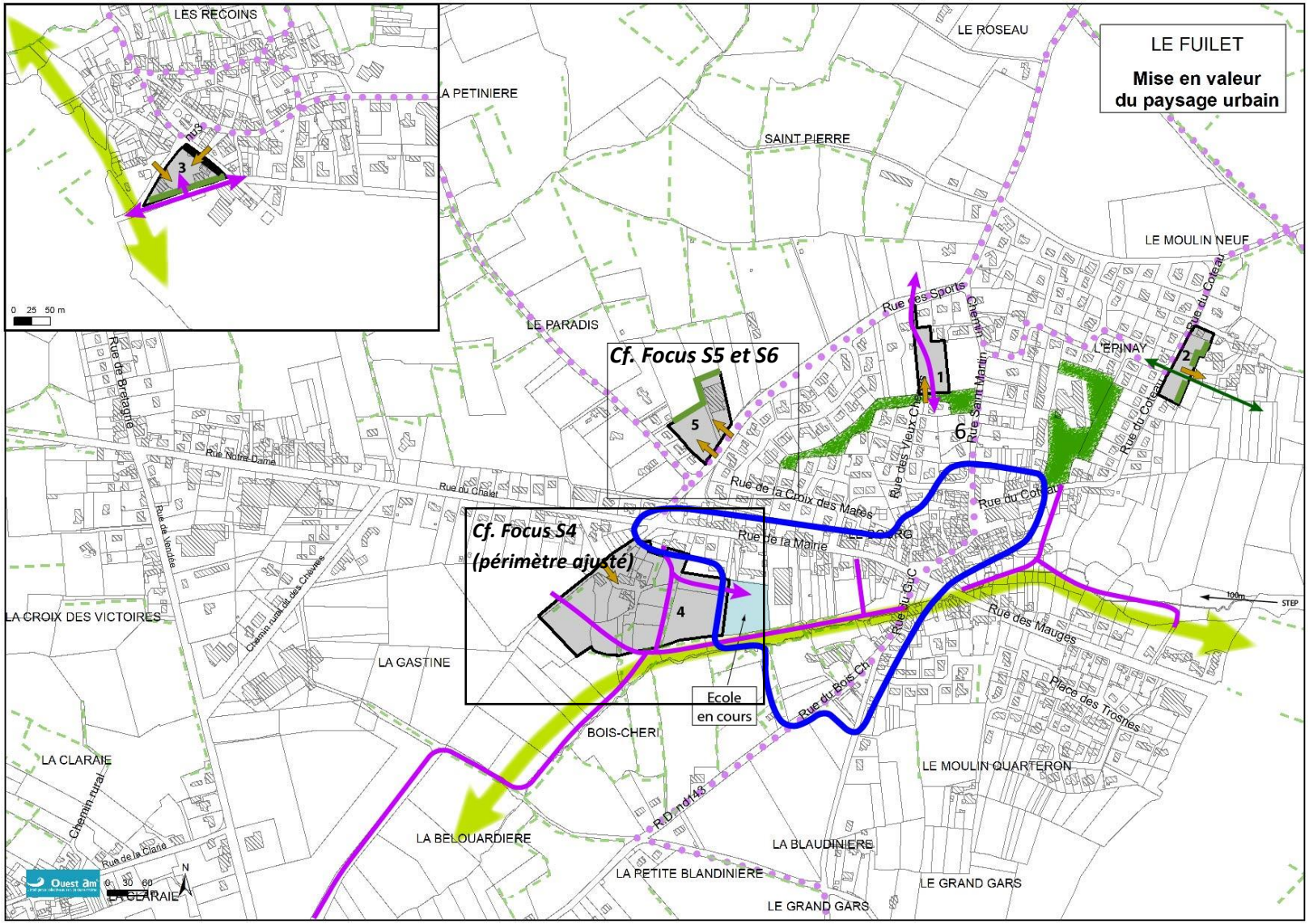
FOCUS SECTEURS 5 ET 6



FOCUS SECTEUR 7



Après modification n°4



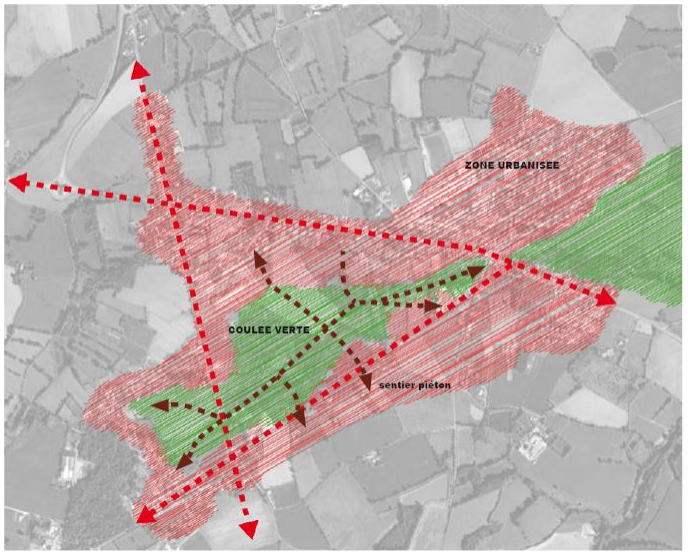
LE FUILET

Orientations générales (cf PADD):

- Conforter le rôle du Fuilet comme pôle fonctionnel d'équipements et services intermédiaires au sein d'un bourg attractif pour ses habitants et ceux des communes environnantes : mettre en valeur les continuités de façades commerciales existantes et étoffer l'offre commerciale en continuité des commerces existants ;

- Continuer de promouvoir la qualité et de l'animation collective du cœur de bourg dans les projets : aménagements d'espaces collectifs et de loisirs : la coulée verte de la vallée du ruisseau de Tartifume, et traversées de bourg, dimension inter générationnelle, équipements collectifs, qualité des commerces, évènementiel et vie collective.. ;

- Promouvoir l'axe loisirs et tourisme et le rôle de porte d'entrée en développant les continuités douces vers les secteurs alentours : gîtes, Barbotine, village potier, landes du Fuilet… et en contribuant au projet de Montrevault sur Evre de valorisation de son identité de territoire minier et du lien aux ressources du sous-sol, en relation avec le projet du pôle de St-Pierre-Montrevault et de la valorisation de la vallée de l'Evre (Mine d'or, Segora, argiles, carrières, …)



- Favoriser une offre résidentielle diversifiée en lien avec son rôle de pôle intermédiaire ;

- Renforcer l'offre en logements adaptés pour personnes âgées dans le bourg.

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ub	0,42	8	A/B
2	Ub	0,39	7	A/B
3	Ua	0,40	7	B/C
4	1AU / Ua	1,90	43**	A/B
5	1AU	0,35	6	A/B
6	1AU	0,31	5*	A/B

** 5 logements dans le cadre d'une démolition (et dépollution le cas échéant) des bâtiments d'activités, 2 logements en cas de maintien des activités.*

***43 logements hors secteur de densification, pouvant accueillir 3 à 6 logements.*

Orientations pour le secteur 1 :

Le contexte:

- Dent creuse d'une seule parcelle riveraine du cimetière et du lotissement ;
- Deux accès possibles permettant de phaser l'aménagement : rue des Sports au Nord et rue des Vieux Chênes au Sud ;

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles et diversifiée en en optimisant le foncier non bâti dans le bourg;
- Accueillir un minimum de 8 logements ;
- Renforcer le maillage de continuités douces dans le bourg ;
- Maintenir une capacité en stationnement aux abords du cimetière qu'il est prévu d'étendre en continuité de l'existant.

Orientations d'aménagement :

- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour structurer le paysage urbain, optimiser le foncier et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Concilier la création d'un accès au secteur depuis la rue des Vieux Chênes et le maintien d'une capacité de stationnement public aux abords du cimetière : mutualiser les besoins en stationnement du secteur avec les besoins occasionnels du cimetière.

Orientations pour le secteur 2 :

Le contexte:

- Vaste dent creuse entre le hameau de l'Epinay et la rue du Coteau au Nord-Est du bourg;
- Ouverture vers la vallée de la Trezenne à l'Est de la commune ;

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles en optimisant le foncier non bâti du bourg;
- Accueillir un minimum de 7 logements ;
- Maintenir une ouverture visuelle vers la vallée de la Trézenne *;*

- Anticiper le prolongement éventuel du quartier vers l'Est.

Orientations d'aménagement :

- Privilégier une implantation des façades principales vers le Sud (faîtages perpendiculaire à la rue du Coteau), ce qui ménage des transparences, une perméabilité vers la vallée tout en optimisant les constructions vis-à-vis de l'ensoleillement;
- Traiter les lisières avec l'espace agricole ouvert vers la vallée du Trézenne en espace enherbé et/ou en haie bocagère en vue de conserver des ouvertures sur les parcelles privées également ;
- Maintenir un espace vert ouvert vers la vallée dans le prolongement de la rue Palatine, anticipant éventuellement l'extension du quartier jusqu'au hameau de l'Epinay.

Orientations pour le secteur 3 (les Recoins) :

Le contexte:

- Triangle de parcelles de jardins, dépendances anciennement agricoles en limite Sud-Ouest du village de potiers des Recoins;
- Situé entre les landes du Fuilet (réservoir de biodiversité) et le ruisseau de la Mocraisière au Nord puis le bois de la Foucaudière (Saint Laurent des Autels) ;
- Proximité d'une exploitation agricole ;
- Co-visibilité avec la chapelle des Recoins, site remarquable dans le village de potiers.

Objectifs:

- Mettre en valeur le village patrimonial des Recoins ;
- Assurer la continuité des cheminements entre les Landes du Fuilet et le territoire voisin (Saint Laurent des Autels) ;
- Permettre le renouvellement de la population du village à travers une offre en logements accessibles ;
- Accueillir un minimum de 7 logements ;
- Permettre la circulation des engins agricoles.

Orientations d'aménagement :

- Concevoir une organisation et un aménagement paysager qui mettent en valeur la co-visibilité avec la chapelle des Recoins et étoffent le tissu urbain depuis la rue des Grenouillets et la rue des Petits Prés :
  - Créer une continuité de façades sur la rue des Petits Prés, en « miroir » de la rue des Recoins à l'opposé de la chapelle des Recoins ;
  - Positionner l'accès principal au secteur sur la rue des Grenouillets, à l'arrière des façades sur la rue des Petits Prés. Cet accès dessert les arrières de ces façades.
  - Traiter cet accès sous forme de placette desservant le cœur du secteur en référence à la morphologie du tissu traditionnel du village;
  - Traiter les clôtures le long du chemin sous forme de haies bocagères ;

- Assurer une continuité douce à l'intérieur du secteur vers le chemin en limite Sud du secteur ;
- Aménager la transition avec la coulée verte en limite Ouest du village en traitant la façade sur la rue des Grenouillets sous forme de noue, doublée d'une haie bocagère sur la limite public/privé, alliant gestion des eaux pluviales et insertion paysagère de l'opération.

Orientations pour le secteur 4 :

Le contexte:

- Secteur situé dans le prolongement du bourg : proximité de l'école, de la maison de santé et du cabinet dentaire (20 000 patients), du centre bourg, de la coulée verte et de Figulina ;
- Secteur accessible depuis le carrefour aménagé vers la maison de santé et le cabinet dentaire ;
- Ancien secteur agricole de prairies, de bocage relictuel bordé par une vallée qui se referme ;
- Foncier maîtrisé par la commune.

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles et diversifiée en continuité du bourg à travers un programme de logements varié ;
- Poursuivre la mise en valeur de la coulée verte le long du ruisseau : développer les zones de contact entre l'espace public et l'espace privé pour donner de l'épaisseur à la trame verte et bleue et renforcer la perméabilité entre espace urbain et espace naturel ou agricole, concevoir une organisation et un aménagement paysager qui s'adaptent à la topographie;
- Permettre un phasage de l'aménagement au sein du secteur pour lisser l'offre en logements. Le secteur en densification pourra faire l'objet d'aménagements indépendamment du secteur en extension. Afin, notamment de créer des locaux à destination du personnel de santé des cabinets situés à proximité ;
- Accueillir au moins 43 logements sur le secteur en extension, dont au moins 20% de logements locatifs sociaux (soit 9 logements au minimum). Ainsi qu'une diversité dans les volumes et typologies de logements proposés.
- Permettre une densification de l'espace déjà construit par des constructions respectant les gabarits existants (3 à 6 logements environ).
- Permettre la valorisation du patrimoine, notamment en préservant les bâtiments existants (grange, four). Les bâtiments trop dégradés pourront faire l'objet de renouvellement urbain.

Orientations d'aménagement :

- Renforcer le rôle de lien de la coulée verte entre le bourg, Barbotine, les Recoins et les Landes du Fuilet par une mise en valeur de la vallée via une continuité douce. Celle-ci confortera la continuité de la trame verte à travers son traitement sous forme de chemin bocager ;
- Gérer la transition entre la vallée et l'espace urbanisé par la maîtrise de l'occupation du sol en limite de secteur : maintien d'une bande de jardins et traitement végétal des clôtures permettront d'assurer une transition paysagère de qualité et contribueront à l'épuration des eaux de ruissellement du bassin versant ;

- Concevoir une organisation qui s'adapte à la topographie du site favorable à des implantations Sud des façades principales ;
- Maintenir la perméabilité de la trame verte à l'intérieur du secteur en privilégiant la végétalisation des espaces publics non imperméabilisés, en traitant les voiries de desserte de l'opération comme des chemins bocagers (emprise optimisée, limites végétalisées sous forme de noues, de plantations en limite du domaine privé) ;
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales.
- Préserver les haies existantes. En cas de destruction, elles devront être reconstituées sur un linéaire équivalent à au moins 150% du linéaire initial.

Orientations pour les secteurs 5 et 6 :

Le contexte:

- Secteurs situés entre les équipements sportifs et l'agglomération, accessible depuis la rue des Sports ;
- Secteur cultivé à l'ouest et présence d'une entreprise artisanale à l'est du site;

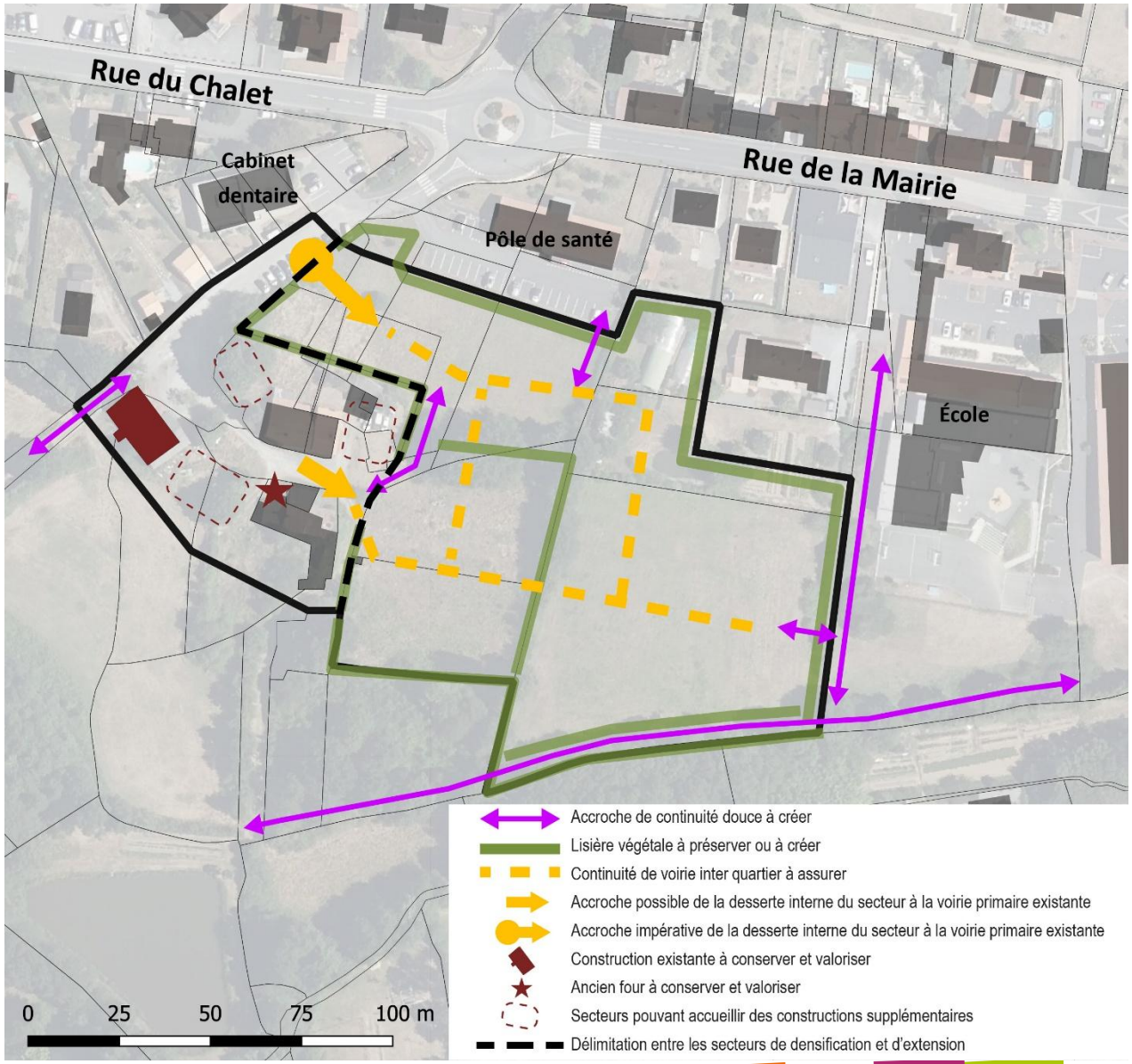
Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles en continuité du bourg, en optimisant le foncier non bâti et en anticipant la requalification d'un site artisanal à terme;
- Permettre le phasage en fonction de la pérennité de l'entreprise artisanale ;
- Assurer une continuité douce sécurisée entre le le site et le centre-bourg ;

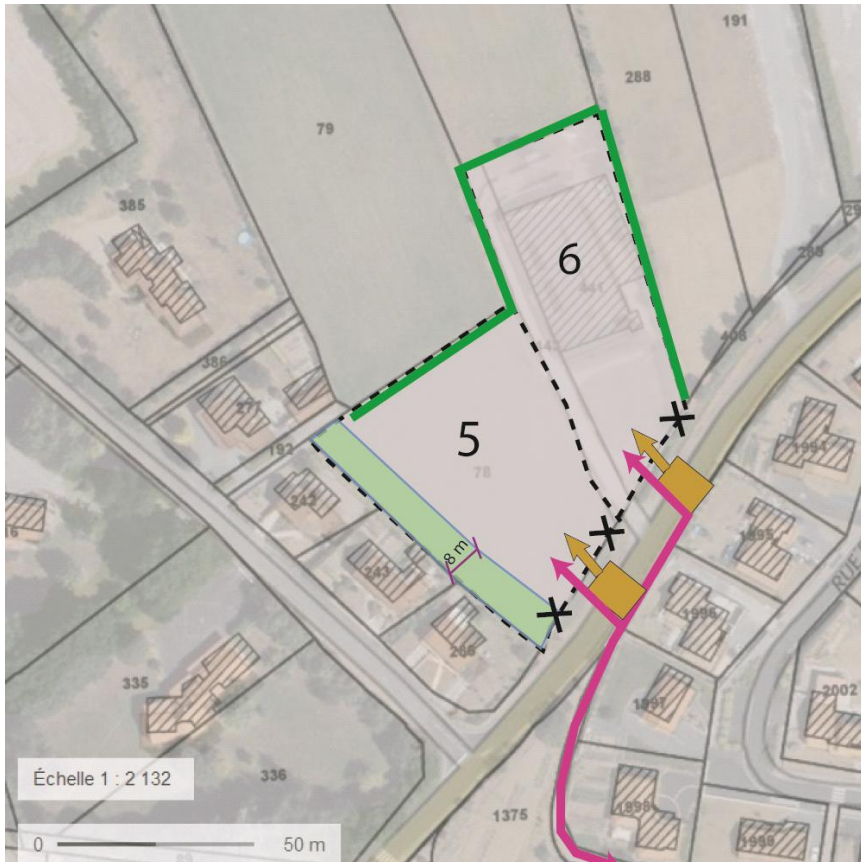
Orientations d'aménagement :

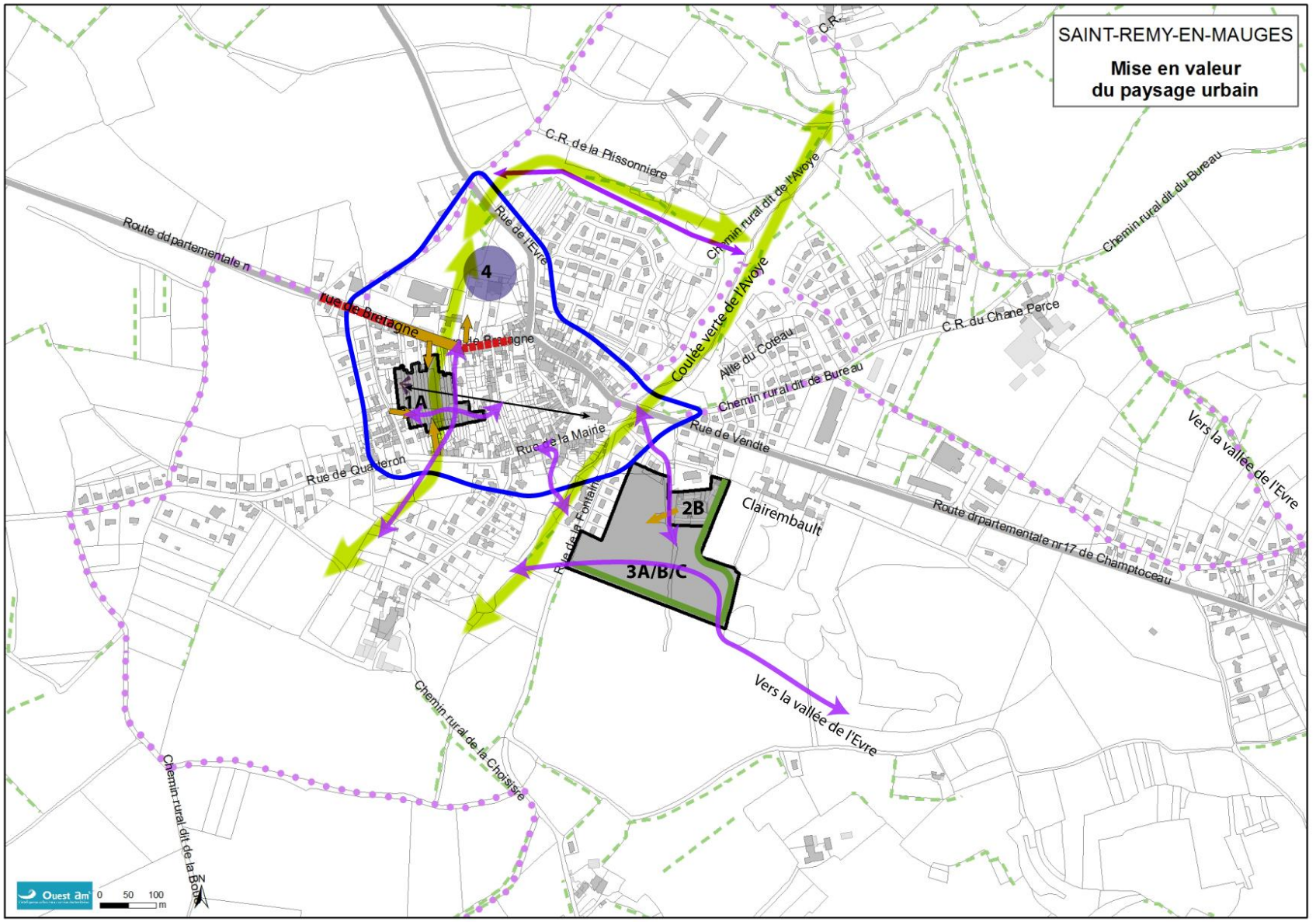
- Deux accès possibles depuis la rue des Sports pour permettre le phasage en fonction de la pérennité de l'entreprise artisanale ;
- Une étude acoustique sera requise en préalable à l'aménagement en cas de maintien des activités économiques sur le secteur 6.
- Les accès directs depuis la rue des Sports seront interdits de manière à sécuriser les flux.
- Maintenir un accès à la parcelle agricole au nord du secteur depuis la rue des Sports ;
- Développer une trame verte au sein de l'aménagement pour générer un paysage urbain de qualité et structurant aux abords des équipements sportifs ;
- Assurer la transition avec l'espace agricole par le traitement des clôtures sous forme de haies bocagères ;
- Anticiper la reconversion du site d'activité aux vues des éventuels risques de pollution induits par l'usage actuel ;
- Maitriser l'imperméabilisation dans les limites rendues possibles par le dimensionnement du réseau eau pluvial existant.
- Assurer une gestion de l'intimité entre riverains : seule l'édification d'annexes et abris de jardins sera autorisée dans le recul de 8 mètres défini pour le secteur 5. Il est également recommandé de prévoir une implantation des constructions de telle manière à ce que les pignons soient positionnés du côté de ce recul.

FOCUS SECTEURS 4



FOCUS SECTEURS 5 et 6




SAINT-REMY-EN-MAUGES
Mise en valeur
du paysage urbain
C.R.
C.R. de la Plissonniere
Chemin rural dit de l'Avoye
Rue de l'Evre
Route ddpartementale n
Coulée verte de l'Avoye
Chemin rural dit du Bureau
4
rue de Bretagne
1A
Allée du Coteau
C.R. du Chane Perce
Chemin rural dit de Bureau
Rue de la Mairie
Rue de Vendée
Vers la vallée de l'Evre
Rue de Quatreron
2B
Clairembault
Route drpartementale nr17 de Champtoceau
3A/B/C
Vers la vallée de l'Evre
Chemin rural de la Choisse
Chemin rural dit de la Bo
Ouest am
0 50 100 m

SAINT REMY EN MAUGES

Orientations générales (cf PADD):

- Mettre en valeur l'identité du bourg marqué par les flux et situé en bordure de l'agglomération de Saint Pierre/Montrevault, à l'appui de ses points forts qui sont les suivants:
    - Le tissu urbain traditionnel autour de l'église ;
    - Le château de Clairembault ;
    - Le Bois Renault ;
    - La coulée verte de la vallée de l'Avoye et ses espaces de loisirs et de convivialité ;
    - La vallée de l'Evre.
- Faire vivre et développer le rayonnement, le tissu de proximité lié aux atouts propres de la commune qui sont les suivants:
    - Son offre en équipements (le théatre de verdure, le foyer, la salle du Souchay, la bibliothèque, l'école, le pôle multimodal) ;
    - Sa coulée verte à l'appui de la vallée de l'Avoye à prolonger;
    - Une offre commerciale et de services actifs dans le bourg, à laquelle on peut ajouter le local de l'AMAP à l'entrée Ouest du bourg ;
    - Une offre en logements également diversifiée, intergénérationnelle avec une opération en cours en face la mairie) ;
    - Une contribution de la commune à la mise en valeur et au développement de la vallée de l'Evre par les continuités douces de part et d'autre de la RD 17-rue de Bretagne ;

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	1AU	1,20	22	B/C
2	Ub	0,61	11	B
3	Ub	4,26	34	A/B/C+

Orientations pour le secteur 1:

Le contexte:

- Un ensemble de parcelles en lanière de direction Nord-Sud, anciens jardins en second rideau et en continuité du centre-bourg, entouré de constructions traditionnelles sur ses limites Est et de quelques pavillons implantés en discontinuité et au coup par coup à l'ouest ;
- Une façade sur la rue de Bretagne (RD 17) en vis-à-vis du pôle d'équipements qui va s'étoffer (voir secteur 4) ;
- Deux autres façades sur des rues secondaires : la rue de la Mairie au Sud et celle de la Bouliverie à l'Ouest ;
- Un chemin transversal Est –Ouest ;

- Un point de vue sur l'église et des arrières de jardins.

Objectifs:

- Accueillir une offre en logements diversifiée, complémentaire au lotissement de la Fontaine (voir programmation concernant le secteur 1) ;
- Conforter le paysage du bourg en s'inspirant de la morphologie urbaine traditionnelle (parcellaire en lanière, alignement des façades, rues et placettes, cheminements d'accès aux jardins) ;
- Poursuivre le remembrement en cours sur la partie Sud pour revaloriser le bâti dense riverain en associant un jardin en continuité de chaque maison et rendre ces jardins accessibles par l'arrière ;
- Développer un rapport apaisé avec la route départementale : continuités douces et poursuite du traitement des entrées de ville, en particulier au niveau du pôle d'équipements.
- S'inscrire dans une réflexion plus globale de qualification de la façade sur la RD 17, rue de Bretagne depuis l'entrée Ouest du bourg et en lien avec le projet de confortement du pôle d'équipements sur l'ancien garage (secteur 2) : renforcer la continuité verte par une liaison douce nord-sud de part et d'autre de la départementale.

Orientations d'aménagement:

- Plusieurs accroches de voies (rue du Pin et rue de la Boliverie) facilitant éventuellement le phasage de l'aménagement ;
- Un traitement adapté de l'accroche sur la rue de Bretagne comme espace partagé pour assurer le lien nord sud, en cohérence avec le traitement du pôle d'équipement au Nord (secteur 4) qui lui fait face. L'implantation et le traitement des façades viennent conforter la présence et le rôle de cet espace public ;
- Des continuités douces au cœur du quartier, à travers les jardins des futures habitations et dans l'axe de co-visibilité de l'église en direction des commerces ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 2 :

Le contexte:

- Friche d'activité agricole constituant une enclave entre le lotissement des Jardins de la Fontaine (secteur 3) et le bois de Clairembault.

Objectifs:

- Résorber les friches agricoles ;
- Valoriser le site de l'ancienne ferme, proche du Château ;
- Gérer les accès voiture.

Orientations d'aménagement :

- Une continuité d'accès aménagée depuis le lotissement des Jardins de la Fontaine permet de limiter les flux au carrefour Chemin du Plessis- RD 17 ;

- Création d'une ambiance de parc à l'abri du mur et du parc du château : mise en place d'une clôture végétale en limite avec le secteur du château.

Orientations pour le secteur 3 : les Jardins de la Fontaine

Le contexte:

- Extension sur une parcelle agricole adossée au bois de Clairembault ;
- Permis d'aménager autorisé ;

Objectifs:

- Disposer d'une offre en logements en accession à cout maitrisé et de locatif social pour l'accueil de jeunes ménages ;
- Maitriser le rythme de commercialisation dans une logique de complémentarité de l'offre entre les bourgs de l'Ouest de la commune nouvelle ;
- Conforter le maillage des continuités douces et de la coulée verte entre le bourg de Saint Rémy et la vallée de l'Evre et Montrevault.

Orientations d'aménagement :

- Principes d'aménagement prévus au permis d'aménager : la gestion des eaux pluviales est mutualisée avec celle des espaces publics verts. Ceux-ci font partie intégrante du projet : ils sont situés au cœur du nouveau quartier et supportent une liaison douce Nord-Sud qui prolonge la coulée verte de la vallée de l'Avoye ;
- Une transition nouveau quartier – parc du château et zone agricole traitée sous forme de lisière végétale, renforcée par une continuité douce matérialisant la limite Sud du nouveau quartier : la limite de l'opération fixe la limite de l'agglomération.

Orientations pour le secteur 4 :

Le contexte:

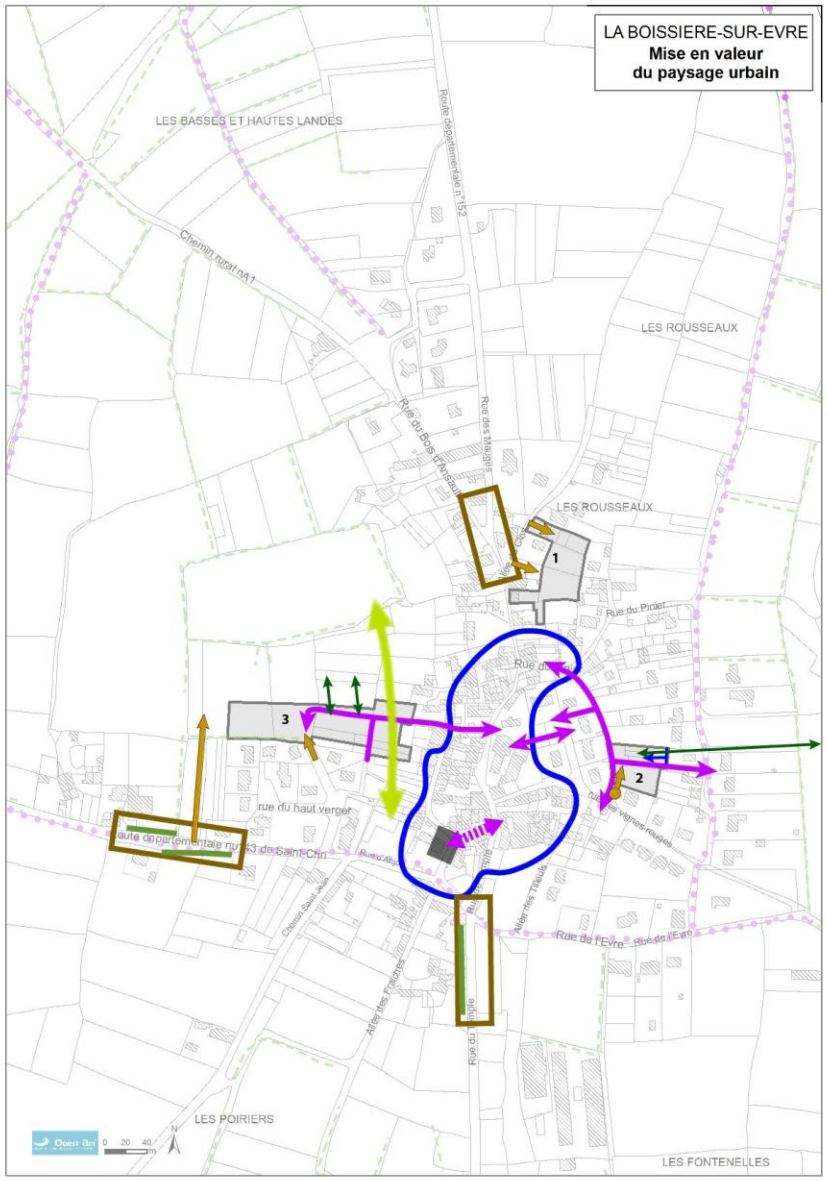
- Accueille le pôle d'équipements au Nord de la rue de Bretagne, RD 17;
- S'inscrit en entrée Ouest du bourg et en continuité du cœur commerçant du centre-bourg ;
- Comprend une friche d'activité (ancien garage automobile) ;
- Se caractériser par l'hétérogénéité du paysage le long de la rue de Bretagne, en particulier sur la façade nord de la RD 17 ;
- Absence d'ouverture entre le pôle d'équipements et la rue de Bretagne.

Objectifs:

- Développer un programme mixte (habitat, commerces, services) qui relie et renforce le pôle d'équipements aux commerces et services du bourg ;
- Valoriser la friche d'activités ;
- Renforcer la qualité du paysage de l'entrée de bourg Ouest ;
- Intégrer le projet d'extension de l'école et les besoins induits en déplacements doux ;
- Favoriser la mutualisation des stationnements entre les différents usages du secteur ;
- Apaiser la traversée du bourg par la RD 17.

Orientations d'aménagement :

- Poursuivre l'affirmation de l'identité du pôle d'équipements du bourg de Saint Rémy
- Traiter l'entrée de bourg depuis l'ouest : carrefour rue Saint Jacques – rue de la Boliverie en intégrant les activités existantes et futures (AMAP, garage automobile, locaux associatifs, logements, commerces), jusqu'à la place rue d'Anjou = porter une attention forte à l'articulation entre les espaces libres (espaces verts, stationnements, circulations douces, automobiles…) et les espaces construits pour valoriser le paysage de la rue de Bretagne ;
- Renforcer une coulée verte lisible entre la rue de Bretagne (RD17) et le théâtre de verdure et l'école ;
- Gérer de manière cohérente le lien avec l'opération de logements prévue au Sud (secteur 1)
- Mettre en place les modalités adpatées pour traiter les pollutions liées à l'activité antérieure (garage automobile), préalablement à l'aménagement du secteur.


LA BOISSIERE-SUR-EVRE
Mise en valeur
du paysage urbain
LES BASSES ET HAUTES LANDES
Route départementale n°152
Chemin rural n°A1
LES ROUSSEAUX
Rue du Bois d'Anjou
Rue des Mauges
LES ROUSSEAUX
1
Rue du Pinier
3
2
rue du haut verger
Route départementale n°43 de Saint-Chin
Rue de l'Evre
LES POIRIERS
LES FONTENELLES

LA BOISSIERE SUR EVRE

Orientations générales (cf PADD):

- Mettre en valeur les atouts de la commune et les renforcer pour améliorer son attractivité: l'église - l'art et la culture en lien avec Saint Pierre/Montrevault, la bibliothèque, le commerce multiservice, la dimension inter générationnelle, les jardins du bourg, la vallée de l'Evre, les opportunités offertes par les logements vacants ;
- Poursuivre les actions innovantes : réfléchir l'aménagement urbain collectivement et dans une perspective réversible : réaliser des aménagements et du bâti adaptables et évolutifs en fonction des besoins.

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ua	0,32	6	B/C
2	Ub	0,21	4	C
3	2AU/1AUrjUa	0,49	10	A/B/C

Orientations pour le secteur 1:

Le contexte:

- Un ensemble d'anciennes parcelles de vigne, en lanière, plus ou moins enclavés et sous utilisées à l'arrière des habitations du bourg ;
- Une ambiance de calme, un cadre paysager à l'appui des jardins, des murs et des arbres qui parsèment les parcelles.

Objectifs:

- Accueillir une offre en logements diversifiée et complémentaire à celle envisagée dans le secteur 3 ;
- Accueillir un minimum de 10 logements.
- Conforter le paysage du bourg en s'inspirant de la morphologie urbaine traditionnelle (parcellaire en lanière, alignement des façades, rues et placettes, cheminements d'accès aux jardins) ;
- Favoriser la réorganisation du parcellaire pour revaloriser le bâti et les jardins;
- Développer le lien social au sein du bourg, à l'appui de la densification des continuités douces ;
- S'inscrire dans une réflexion plus globale de qualification de la rue des Mauges à travers la requalification des espaces bâtis et la gestion des accès au secteur.

Orientations d'aménagement :

- Deux accroches de voies possibles depuis la rue des Mauges et l'Allée du Clos permettant de phaser l'aménagement;

- Démolition à prévoir de bâtis vétustes et vacants (anticiper la gestion des déchets type amiante) ;
- Dimensionner la voirie de desserte interne à l'échelle de l'opération sous forme de ruelle, de placette sans forcément prévoir une continuité de voirie automobile entre les deux accès au secteur;
- Assurer une continuité douce dans les limites du secteur vers le bourg ;
- Réfléchir à l'implantation des constructions en vue de conserver l'intimité tant pour l'existant que pour les nouvelles habitations ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 2 :

Le contexte:

- Un ensemble de parcelles en lanière, anciennes vignes partiellement enclavées, de direction Est-Ouest entre la rue des Vignes Rouges et le centre-bourg.

Objectifs:

- Accueillir une offre en logements diversifiée et complémentaire à celle envisagée dans le secteur 3 ;
- Accueillir un minimum de 4 logements.
- Optimiser un parcellaire en lanière pour y inscrire une trame urbaine permettant de structurer le bourg en limite du coteau de l'Evre ;
- Densifier le maillage des continuités douces depuis ce secteur entre les rues du Pignier et des Vignes rouges ;

Orientations d'aménagement :

- Deux accroches de voies possibles depuis la rue des Vignes Rouges permettant de phaser l'aménagement;
- Dimensionner la voirie de desserte interne à l'échelle de l'opération sous forme de ruelle, de placette sans forcément prévoir une continuité de voirie automobile entre les deux accès au secteur;
- Assurer une continuité douce entre les rues du Pignier et des Vignes rouges ;
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour limiter les besoins en surfaces imperméabilisées et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Orientations pour le secteur 3:

Le contexte:

- Un ilot constitué par du bâti et des jardins dans le centre-bourg ;

Objectifs:

- Mettre en œuvre un processus d'aménagement innovant car réversible et participatif ;
- Valoriser les opportunités données par le bâti existant (la maison près de la mairie, l'atelier de ferronnerie, l'atelier de menuiserie, les logements vacants…)
- Organiser la place de la voiture et favoriser la convivialité et la pratique piétonnière (et du vélo) sur les espaces publics du bourg ;
- Accueillir une offre en logements diversifiée et intergénérationnelle ;
- Accueillir un minimum de 10 logements ;
- Sécuriser la place de l'église, axe départemental ;
- Améliorer l'attractivité du bourg ;

Orientations d'aménagement :

- Permettre la réalisation d'aménagements et de bâtis adaptables et évolutifs en fonction des besoins.
- Valoriser les jardins existants et préserver leurs intégrités : entre l'école et le bourg ;



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4. 4 – Orientations d'aménagement Entrées de ville – zones d'activités

Pôle de Saint Pierre-Montrevault

Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011
Arrêt du PLU le 25 Avril 2016
Approbation du PLU le 24 Avril 2017
Modification n°1 du PLU le 27 janvier 2020

Version après modification n°1 du PLU

Document réalisé par le groupement :

BELLEVILLE – SAINT PIERRE MONTLIMART

LE PARC D'ACTIVITÉS INTERMÉDIAIRE VIENT RENFORCER LE POLE

La Zone d'activité de Belleville est **un parc d'activité intermédiaire** située sur l'axe structurant de la RD 752 au sud et à l'entrée de l'agglomération de Saint Pierre Montlimart. Elle est destinée à accueillir des entreprises dont la taille et l'activité ne leur permettent pas de trouver place dans les agglomérations ni dans les zones d'activité de proximité.

Il s'agit à terme (au-delà du présent PLUi), d'affirmer cette partie Sud de l'agglomération de Saint Pierre Montlimart-Montrevault en tant qu'entrée majeure du pôle depuis Beaupreau, et l'échangeur avec la liaison structurante prévue au Sud du boisement de la Bellière.

A moyen terme, seule la partie à l'Ouest de la RD est urbanisable, mais une vision d'ensemble de l'aménagement doit cependant être amorcée pour anticiper la cohérence de l'aménagement à long terme, de part et d'autre de la RD 752 et depuis la route de Chaudron à l'Est jusqu'à l'Avenue de L'Evre à l'Ouest (RD 17).

Les capacités de densification importantes, une vocation à qualifier l'entrée de ville sud du pôle de Saint Pierre Montrevault justifient particulièrement une réflexion d'ensemble sur les conditions de sa requalification et de son développement.

L'aménagement doit intégrer des connexions Est-Ouest et Nord-Sud.

La frange nord du site est occupée par les parties urbanisées le long de la RD 17, où alternent :

- des habitations de type « faubourg » à la Gare et au Petit Montrevault,
- des ilots d'habitation de type pavillonnaire le long des axes secondaires : Chemin de Belleville, chemin de la Barre
- des commerces : Chemin de Belleville, avenue de Bon Air
- des entreprises en activité : Lacroix, Eram chemin de la Barre

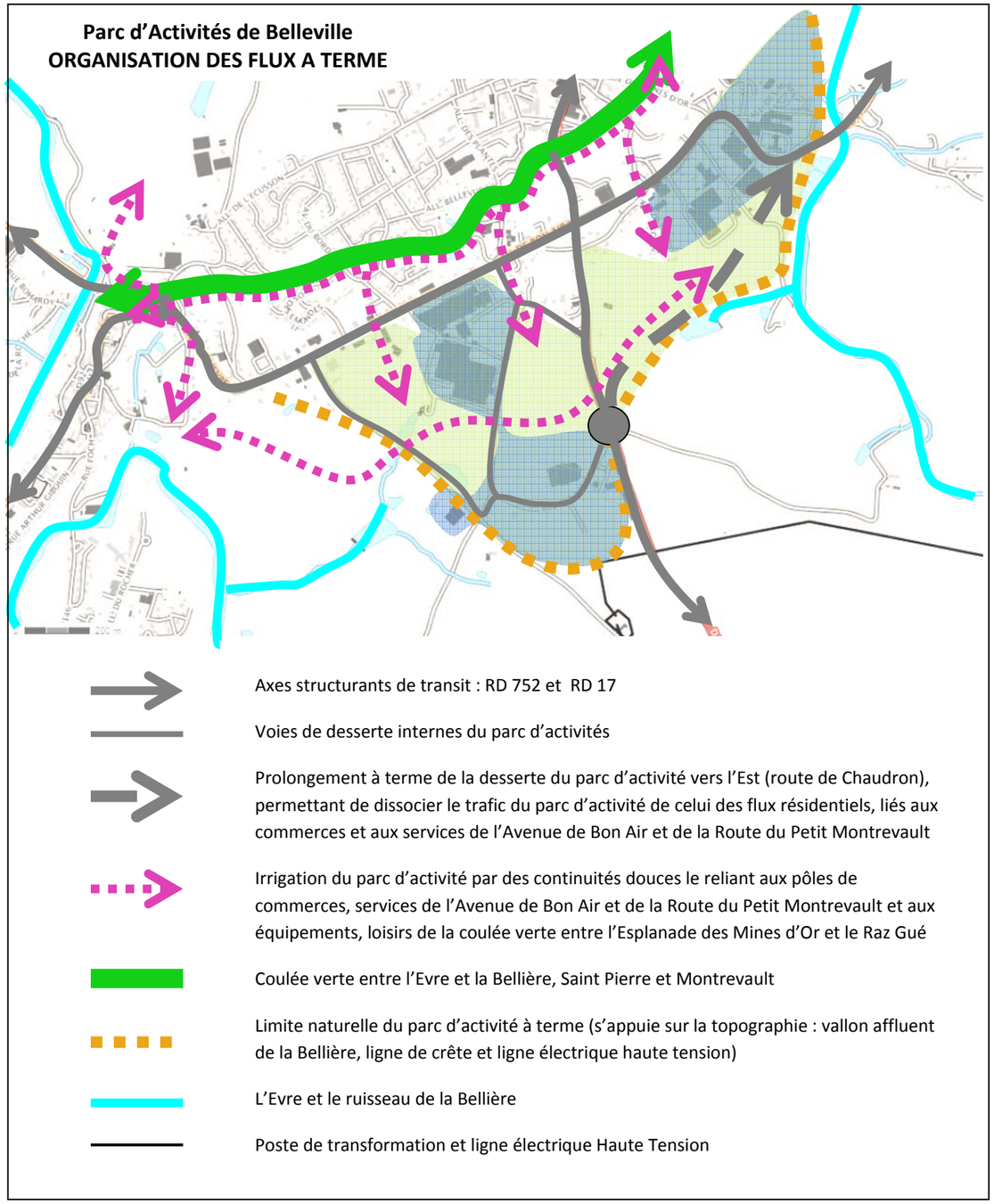
Le site s'ouvre sur l'espace agricole au Sud et à l'Est et sur la vallée de l'Evre à l'Ouest. Depuis ce point haut, on perçoit clairement le bourg de Montrevault situé sur un éperon formé par les méandres de l'Evre. Les ondulations produites par les petits talwegs sensibles le long de la Chemin de Belleville et depuis la source de Sangsurie à l'Est de la RD 752 (vers le ruisseau de la Bellière) déterminent une limite naturelle pour la zone d'activité. Depuis la RD 752, les vues d'ensemble sur la zone d'activité sont possibles au-delà du bois de la Bellière. Le poste électrique de transformation et la ligne haute tension qui en part vers l'Est constituent un repère visuel au sud du site.

Les autres éléments paysagers ou végétaux remarquables sur lesquels appuyer l'organisation du projet sont les suivants :

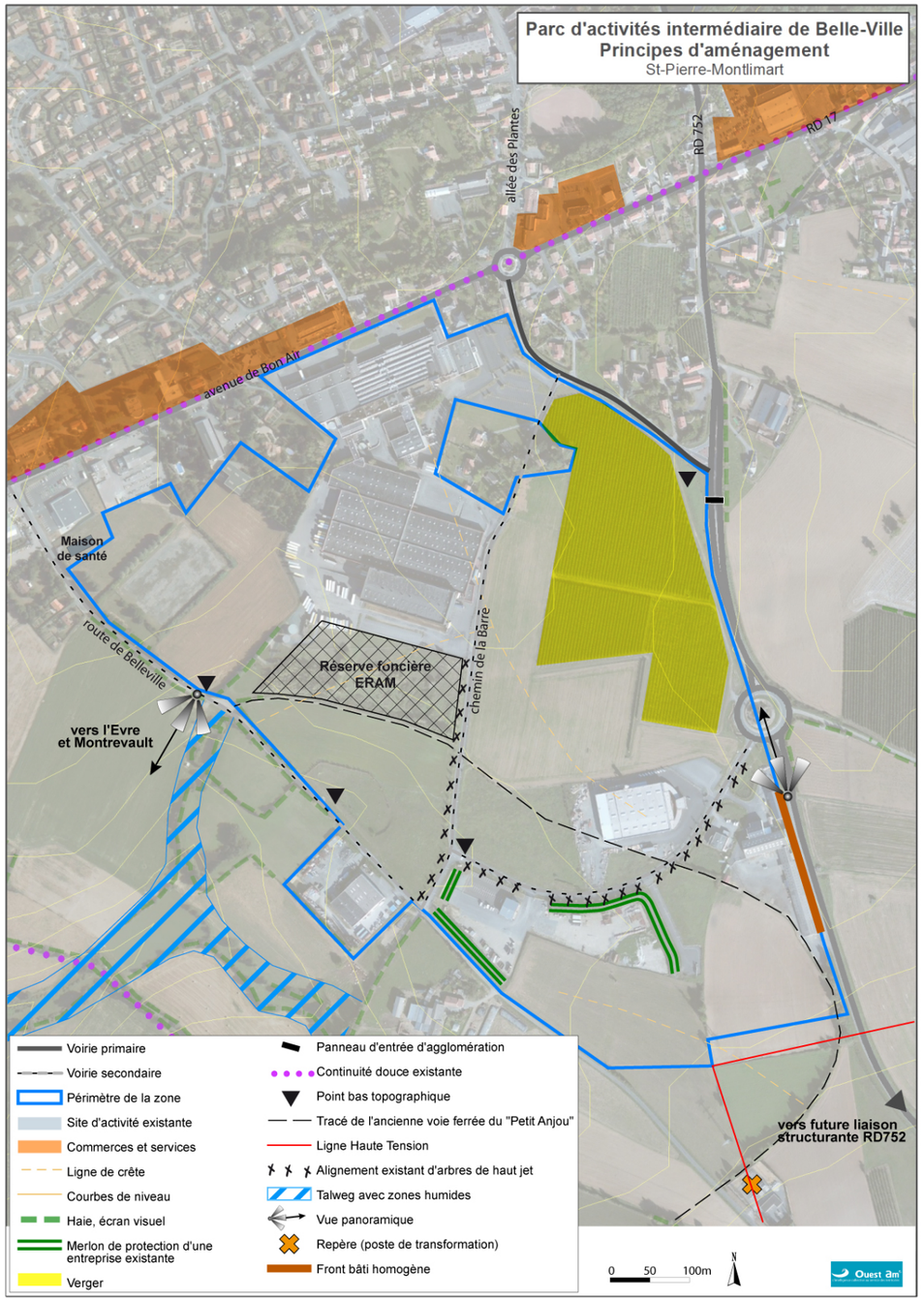
- Les indices de présence de l'ancienne voie ferrée du « Petit Anjou » qui expliquent la présence ponctuelle de talus, particulièrement au Sud des établissements Eram et Lacroix
- Les plantations d'alignement réalisées le long de la voie interne au site
- Les merlons qui délimitent une entreprise au Sud
- Le poste de transformation et la ligne haute tension.

Le site est desservi à l'Ouest par plusieurs voies : le giratoire créé sur la RD 752 matérialise une accroche, la vocation des axes routiers qui y convergent et notamment l'existence d'une jonction vers la RD 17 en direction de Montrevault depuis la petite rue de la Barre impliquent de revoir l'organisation du réseau viaire.

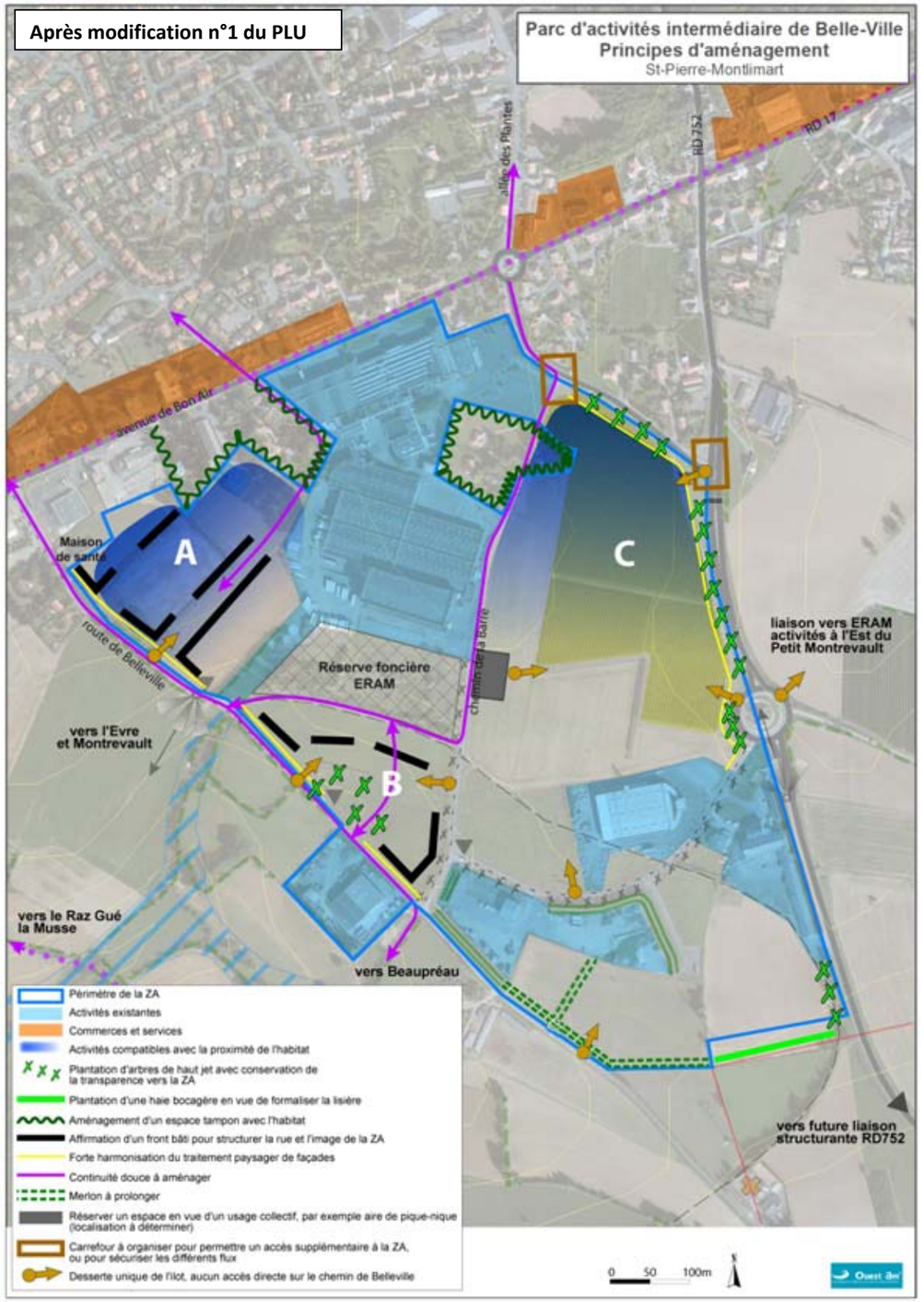
Parmi les opportunités du site, les entreprises, dont certaines sont emblématiques, ont leur siège social installé à Saint Pierre Montlimart (Eram, Lacroix) mais sans que cela se perçoive actuellement.



POTENTIALITÉS DU SITE



ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



1. **Programmation :** Compte tenu des coups partis, des enjeux agricoles et de la maitrise foncière, un phasage est prévu pour chaque ilot se dessinant à partir des accès identifiés : **A** : court et moyen terme et **B** : moyen et **C** : long terme. Les orientations relatives au développement ultérieur de la partie Est du parc d'activités aux abords de l'entreprise ERAM est traité dans l'OAP « Petit Montrevault ».

   Le parc d'activités se développe en continuité de l'agglomération de Saint Pierre Montrevault en veillant à ce que la vocation des entreprises mitoyennes des secteurs d'habitat soit compatible avec cette proximité pour éviter les nuisances.

   Il est doté d'un espace extérieur à usage collectif : pique-nique, rencontre, détente…

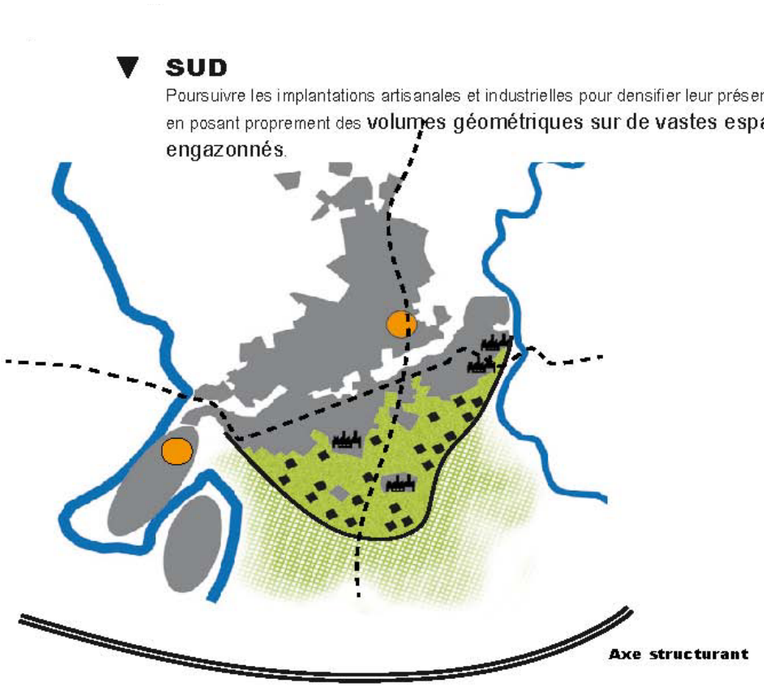
   Les continuités douces qui le traversent permettent de relier les entreprises et leurs salariés aux commerces de l'Avenue de Bon Air et à l'espace de loisirs du Raz Gué le long de l'Evre.

2. **Traitement paysager des abords :**

   Une plantation d'arbres de haut jet le long de la façade principale sur la RD 752 souligne la transition urbain/rural en préservant la transparence sur la zone d'activité.

   Les entreprises sont des volumes géométriques posés proprement sur de vastes espaces engazonnés. Le règlement rappelle que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les aménagements paysagers réalisés sur les parcelles privées en façades sur la RD 752 et le Chemin de Belleville (ou route de Belleville ?), sont traités de façon harmonieuse pour mettre en valeur ces implantations, en particulier au travers des plantations et des types de clôtures utilisés, si elles sont indispensables pour l'activité.

   On privilégiera une palette de végétaux simple au profit d'arbres de haut jet destiné à constituer un élément « monumental » à l'échelle de la parcelle.





La lisière du parc d'activités au Sud est traitée en haie bocagère ou en merlon planté (prolongeant le merlon existant) en vue de matérialiser la limite de la zone, ainsi que les abords des continuités douces en site propre (ancienne voie ferrée).

Les mitoyennetés avec les habitations existantes font l'objet d'un traitement paysager adapté, en concertation avec les riverains concernés.

Les abords du bassin de rétention situé chemin de Belleville sont aménagés et mis en valeur afin que cet espace n'ait pas uniquement une vocation technique de gestion des eaux pluviales.

3. Circulations :

Les carrefours d'accès au parc d'activité de Belleville depuis la RD 752 sont aménagés pour permettre son phasage (voir A, B et C) en organisant des accès supplémentaires, et en différenciant les vocations afin d'en améliorer la fonctionnalité et notamment vis-à-vis des secteurs d'habitat les plus proches.

Une liaison Est-Ouest depuis le giratoire d'entrée existant sur la RD 752 vers l'entrée Est au Sud d'Eram est prévue à long terme permettant de dissocier clairement les flux liés à la zone d'activité depuis la liaison structurante au Sud de ceux de l'Avenue de Bon Air et de la route du Petit Montrevault qui seront devenus des axes urbains bordés de commerces et de services (voir OAP Pôle secteur du Petit Montrevault).

Une desserte unique par ilots est prévue depuis le chemin de Belleville: la maîtrise du nombre des accès rend possible l'aménagement et la sécurisation d'une continuité douce entre l'Avenue de Bon Air, Belleville et la vallée de l'Evre.

Des continuités douces sont prévues le long des axes internes à la zone d'activité (en voie partagée ou en site propre), et elles sont destinées à irriguer les différents ilots bâtis.

Des aires de stationnement mutualisables sont mises en place, pour faciliter le co-voiturage entre salariés d'entreprises différentes, tout en prévoyant des points de recharge pour les véhicules électriques…

4. Risques et nuisances :

Les risques de nuisance sonore sont évalués en amont, afin de ne pas générer de nouvelles contraintes pour les riverains, en particulier pour les circulations des camions et pour les installations nuisantes : l'organisation des parcelles devra anticiper la proximité avec les riverains.

LA PAGANNE – SAINT PIERRE MONTLIMART

FORMALISATION DES LIMITES NORD DE L'AGGLOMÉRATION DEPUIS LA ROUTE DE SAINT FLORENT LE VIEIL (RD 752)

La Zone artisanale de la Paganne est une zone de proximité située sur l'axe structurant de la RD 752 en direction de Saint Florent le Vieil.

Elle s'appuie sur un point haut situé au Nord du château de la Ménantière et de son parc boisé, et à l'Est de la chapelle Saint Just, monument protégé au titre des monuments historiques dont les abords immédiats sont occupés par une activité de type industriel. Toutefois, la chapelle Saint Just s'inscrit également dans une ambiance très végétalisée à l'aplomb du bois de la Ménantière. Globalement, la limite Nord-Ouest du site offre un paysage très boisé qui se prolonge dans la zone artisanale via la qualité et la densité des haies et bosquets situés autour de la déchetterie.

Elle est située en entrée Nord de l'agglomération. Le panneau d'entrée d'agglomération est positionné au sud de l'accès à la ZA. Il est aménagé en « tourne à gauche » depuis cette voirie structurante. Une continuité douce en site propre longe la RD depuis le centre bourg de Saint Pierre, et se poursuit, vers l'est, vers Chaudron, via la Galicheraie et le ruisseau du Pont-Laurent.

Depuis la RD 752 dans la direction de Saint Pierre, les vues sur la zone artisanale sont ponctuelles et ne sont possibles qu'après le bois de la Ménantière.

A l'inverse, la situation en point haut du site autorise des échappées visuelles profondes depuis la RD 752 vers le Nord de la commune.

Cette zone artisanale accueille aujourd'hui plusieurs établissements, qui se sont implantés au gré des possibilités d'acquisition du foncier. De nouvelles implantations sont possibles.

Les capacités de densification importantes, une situation en entrée de ville du pôle de Saint Pierre Montrevault, justifient particulièrement une réflexion d'ensemble sur les conditions de sa requalification et de son développement. Il s'agit de définir et d'affirmer les limites du Nord de l'agglomération en s'appuyant sur l'opportunité qu'offre la densité de la végétation arborescente pour développer une image valorisante du secteur.

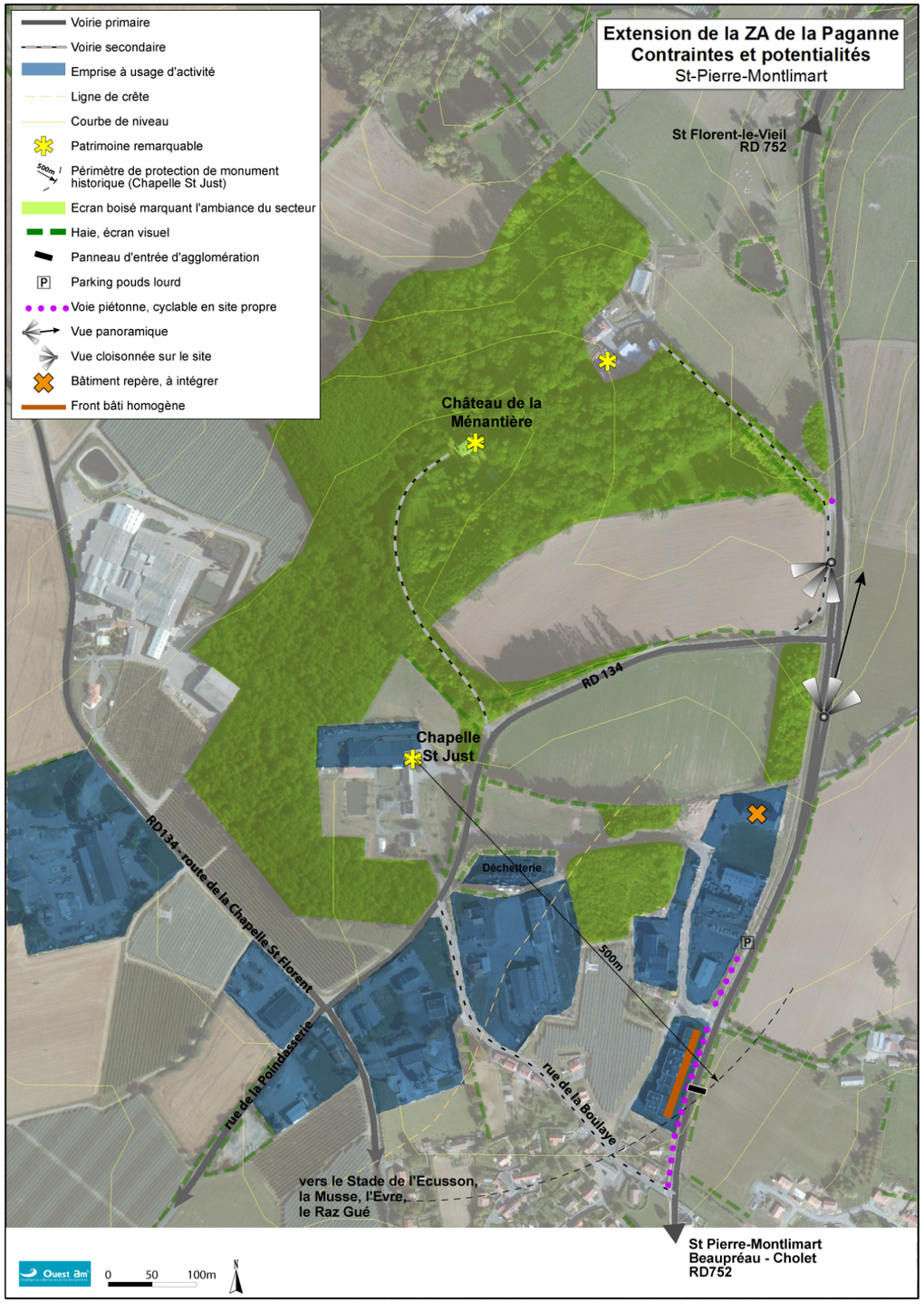
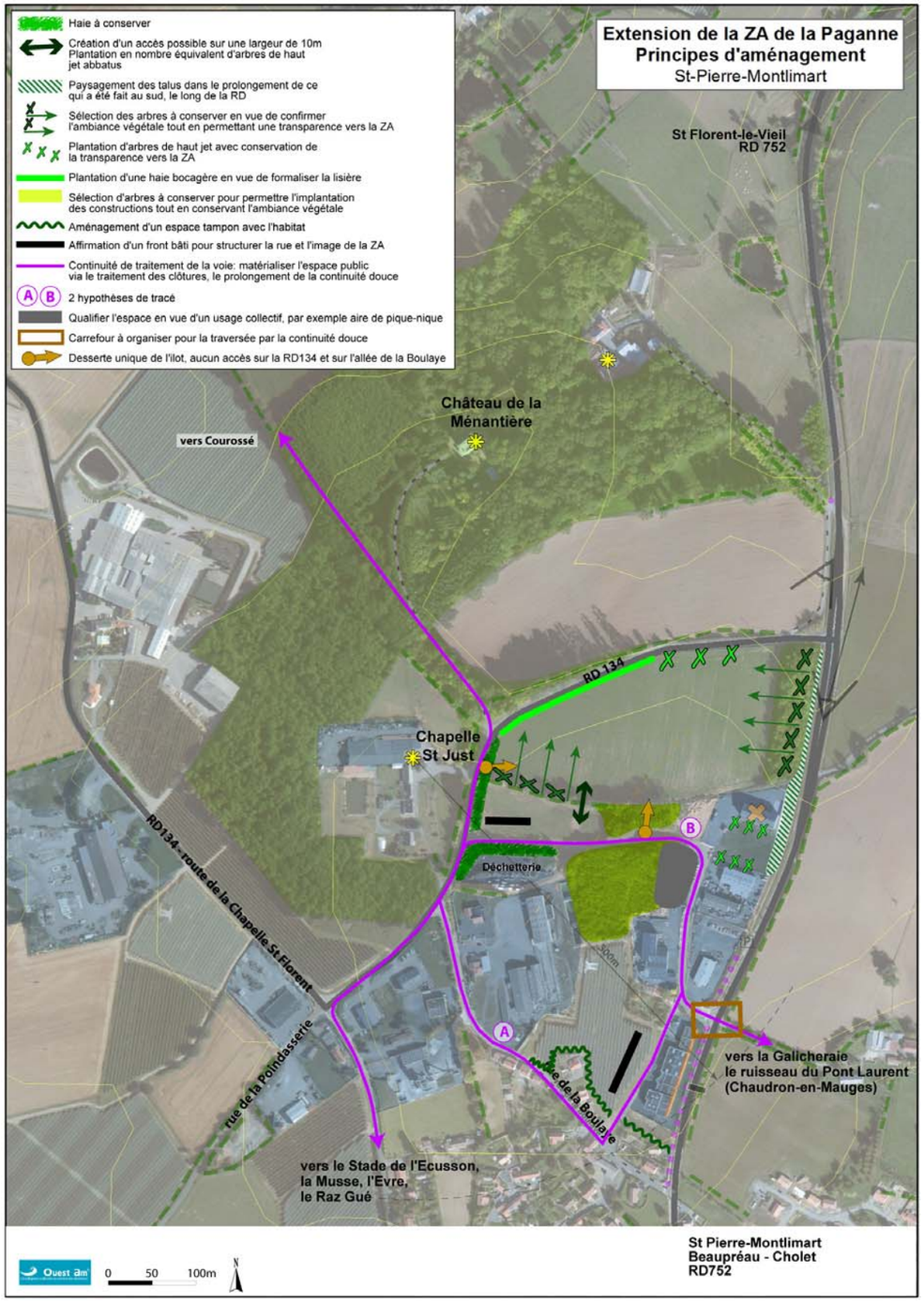


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



1. **Programmation :** Le parc d'activités se développe en continuité de l'agglomération de Saint Pierre Montrevault en veillant à ce que la vocation des entreprises mitoyennes des secteurs d'habitat soit compatible avec cette proximité pour éviter les nuisances. Il constitue la limite Nord de l'agglomération : cette limite fait l'objet d'un traitement paysager assurant une transition de qualité entre ces deux unités.

   Il est doté d'un espace extérieur à usage collectif : pique-nique, rencontre, détente…

   La continuité douce qui le traverse permet de relier les entreprises et leurs salariés aux commerces du bourg de Saint Pierre.

2. **Traitement paysager des abords :**

   Le secteur bénéficie d'un pré-verdissement par la densité de haies et de bosquets présents dans ses limites, qu'il convient de préserver pour faciliter l'intégration paysagère de la zone d'activité sur le point haut.

   Des suppressions de haies sont cependant envisageables pour réaliser des accès nouveaux ou pour répondre aux besoins en surface des entreprises. Leur suppression donnera lieu à des plantations nouvelles au sein de la parcelle ou en limite de la nouvelle parcelle, et notamment sur une grande partie de la limite Nord-Ouest de la zone, le long de la RD 134 pour un linéaire de 200 m minimum.

   La haie située en cœur d'ilôt à proximité de la Chapelle Saint Just sera éclaircie pour rendre aménageable des parcelles cessibles. Les arbres seront conservés dans la mesure du possible, en particulier ceux qui sont situés en limite de parcelle.

   Le bosquet situé le long de la RD 752 sera éclairci en vue de favoriser la transparence sur la zone d'activité par la conservation d'arbres à traiter en haut jet. Pour conserver la transparence sur le parc d'activité depuis le Nord, la limite la plus visible depuis la RD 752 sur la RD 134 sera plantée avec des arbres de haut jet sur une longueur de 150 m. Les modalités de réalisation des plantations en compensation sont développées dans l'OAP thématique trame verte et bleue.

3. **Circulations :**

   Une hiérarchisation des voies de circulation se met en place. Elle doit permettre de repérer les voies de transit : la RD 752, la route RD 134 vers la Chapelle Saint Florent, la route de la Poindasserie, à l'Ouest, qui relie l'ensemble directement à la Musse. Symétriquement, elle permet de les distinguer des voiries internes à la Paganne.

   Le traitement des voies internes et le plan de circulation et de stationnements permettent de dissocier les flux de circulation (notamment poids lourds) liés à la zone d'activité de ceux des riverains, et de limiter les nuisances induites, telles que les nuisances sonores.

   Le traitement de la voie de circulation au sein de la ZA en voie partagée s'appuie, en particulier, sur la délimitation espace privé/espace public, afin de mettre en place une continuité douce qui valorise l'ambiance végétale du secteur.

   La prolongation de la continuité douce située le long de la RD 752 au sein de la ZA permet de développer le réseau en direction de Courossé à l'Ouest. La sécurisation de la traversée de la RD 752 assure la continuité en direction de Chaudron à l'Est via les passerelles sur le ruisseau du Pont Saint Laurent.

Montrevault sur Èvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.5 – Orientations d'aménagement « TVB »

Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011
Arrêt du PLU le 25 Avril 2016
Approbation du PLU le 24 Avril 2017



Version Avril 2017

Document réalisé par le groupement :

FUTURouest
Le futur est notre passion

FRANÇOIS TAVERNIER
PAYSAGISTE

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Terre Urbaine

L'OAP BOCAGE

La Trame Verte et Bleue est le révélateur des sensibilités et potentialités des différents types de milieux qui composent le territoire. Elle concourt, en particulier à travers le maillage bocager et les zones humides, à la préservation des ressources environnementales en particulier la qualité de l'eau, des cours d'eau et des zones humides.

Le maillage bocager constitue aussi un élément indissociable de l'identité, des paysages des Mauges et de son agriculture et en particulier pour Montrevault-sur-Evre.

L'OAP « Trame verte et bleue » est destinée à préciser les modalités de gestion du bocage associées à l'inventaire des haies reporté au règlement graphique. Ces modalités ont en réalité déjà été mises en œuvre dès la disponibilité de l'inventaire des haies en vue de répondre aux objectifs de protection de la qualité de l'eau affichés par les SAGE. Une commission communale dédiée prend en charge les demandes d'arasement. Le parti pris a été de considérer l'ensemble des haies inventoriées, quelle que soit leur fonctionnalité et ainsi de permettre une gestion de terrain adaptée à chaque cas et la valorisation des opportunités de plantation (en cas de compensation) dans une approche multiple : bords de cours d'eau, de zone humide, de chemin, lisière urbaine…

La compensation est appréciée en fonction de la situation de la haie concernée (l'inventaire réalisé en 2013 donne un premier niveau d'indications qui peut mériter une actualisation) :

- Risques générés par les arbres vis-à-vis des tiers, des constructions,
- Proximité d'un cours d'eau, d'une zone humide, d'un chemin, d'un élément patrimonial, d'une lisière urbaine
- Densité du maillage dans lequel la haie s'inscrit : dans les secteurs peu denses, le maintien, voire le renforcement du linéaire existant est un objectif prioritaire.

Les dispositions ci-après précisent les modalités de définition des compensations à prévoir en cas d'arrachage de haie inventoriée en lien avec la règle prévue dans les dispositions générales du PLU.

LES MODALITES DE DEFINITION DES COMPENSATIONS A PREVOIR EN CAS D'ARRACHAGE DE HAIE INVENTORIEE :

Lien avec le règlement:

Les suppressions de linéaires bocagers concernés sont soumises à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, qui nécessite l'accord de la commune (délai de réponse d'un mois, accord tacite si absence de réponse). L'entretien de la haie ne relève pas de ces dispositions.

Quelle que soit la situation de la haie, il n'est pas exigé de compensation pour les arasements visant à la réalisation d'un accès d'une largeur inférieure ou égale à 12m par parcelle.

Principe général : préconisations

Il s'agit d'un outil utilisé en cohérence avec les actions menées dans d'autres cadres : la Politique Agricole Commune (mesure BCAE7), les contrats territoriaux de bassin versants ou les mesures agri environnementales.

La compensation doit être durable, à savoir qu'elle tient compte des contraintes foncières liées à sa mise en œuvre. Le linéaire de compensation ne pourra être supérieur à la longueur arrasée

En termes d'implantation, elle vise trois principaux objectifs :

- **Rester favorable ou renforcer la mobilité de la faune sauvage** dans le paysage en reconnectant les nouvelles haies au maillage bocager environnant (rôle de corridor écologique de la haie) ou en renforçant celui-ci dans les secteurs de plus faible densité et en constituant un linéaire pluri-strate (herbacée, arbustive, arborée) et plurispécifique (voir ci-après);

- **Limiter l'érosion des sols et capter les polluants** en particulier en périphérie des zones humides et des cours d'eau;

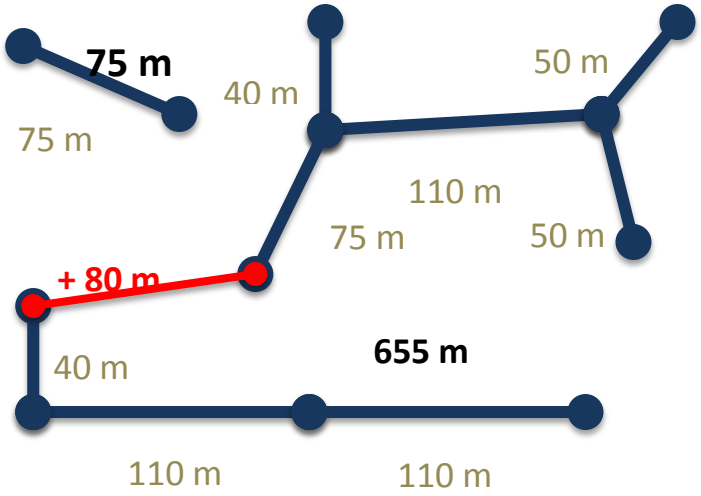
- **Renforcer la qualité paysagère** du site et notamment aux abords des espaces qui sont susceptibles de connaitre les plus fortes mutations : abord des zones urbaines et à urbaniser, abords des exploitations agricoles...

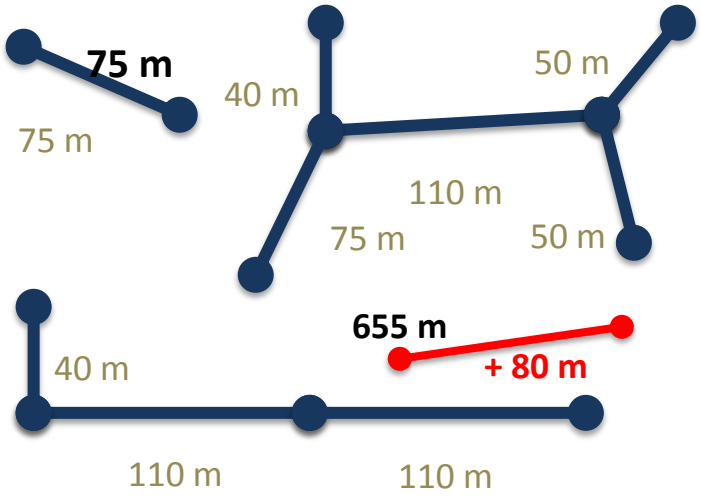
- **Prendre en compte les besoins fonctionnels et structurels de l'activité agricole**

La compensation doit donc contribuer à renforcer le maillage en permettant la connexion des linéaires existants. Le schéma ci-contre illustre deux possibilités de renforcement de la connectivité du réseau bocager. L'illustration de droite apparaît moins favorable. Elle permet cependant de densifier le maillage.

Impacts plus ou moins positifs des plantations sur la connectivité

Source : GeoBretagne





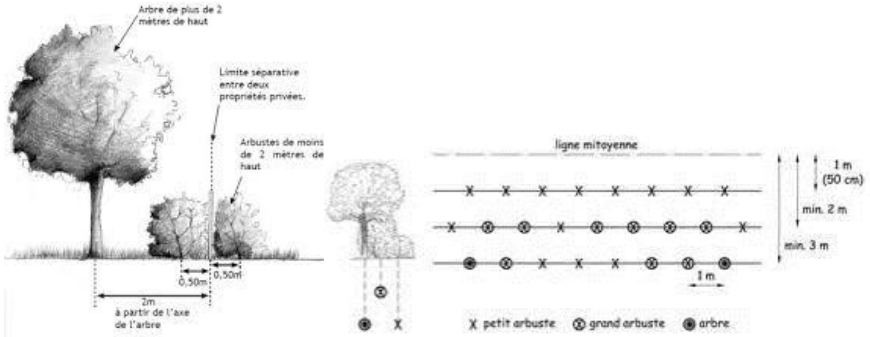
Les principes pour obtenir des haies plurispécifiques :

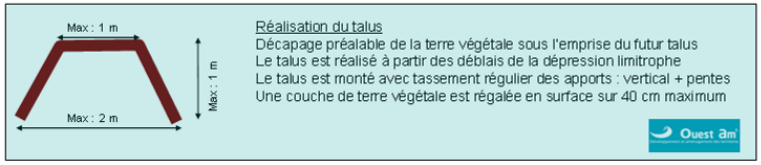
- choisir des essences locales champêtres en s'inspirant de ce qui pousse naturellement sur le territoire. En fonction de leur nature, certaines essences pourront être conduites en cépées pour un effet arbustif tandis que d'autres seront traitées en hauts-jets, on alterne souvent ces deux formes sur chacun des deux rangs, cependant dans la pratique il est souhaitable que la haie n'ait pas un aspect trop artificiel dans le paysage (réplication de séquences) ;

- constituer une strate arbustive bien garnie et composée d'essences productrices de baies et drupes comme le prunellier, l'églantier, l'aubépine (dont la plantation est réglementée) ;

- planter une grande diversité d'essences afin d'assurer un étalement dans le temps de la fructification et de la floraison des arbres et arbustes afin de pouvoir répondre aux besoins du plus grand nombre d'espèces animales.

Schémas exemple de replantation de haies pluristratifiées sur talus





L'OAP CONTINUITES DOUCES

Le maillage du territoire par les continuités douces vise à asseoir une animation touristique de proximité et à une échelle plus large. En effet, le développement de ce maillage **répond également aux objectifs suivants (cf PADD):**

- **Opportunité de connexion** à la « Loire à Vélo », et d'irrigation du territoire vers le coeur du bassin de Cholet, au sud, vers la vallée du Jeu, à l'est, et vers les vallées de la Sanguèze et de la Divatte, à l'ouest.

- **Inscription dans les dynamiques régionales** : Loire à Vélo depuis l'Evre, coopérations sur les continuités douces avec les intercommunalités de l'ouest du Pays des Mauges et le Pays du Vignoble Nantais.

- **Valorisation des thèmes historiques** en lien avec les territoires voisins : chemins de St Jacques, Marches de Bretagne, Guerres de Vendée, préhistoire, par la protection, la valorisation et l'animation du patrimoine bâti remarquable, mais aussi vernaculaire.

La densification du maillage de continuités douces favorise la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager de la commune nouvelle en développant des modes de fréquentation adaptés à ses sensibilités. Les aménagements associés à ces itinéraires sont compatibles avec les orientations de gestion et de protection des espaces constitutifs de la Trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, bocage, boisements) et de l'espace agricole.

LES PRINCIPES POUR DEFINIR LES ITINERAIRES :

- La découverte des sites et paysages d'intérêt ainsi que du patrimoine rural dans toute sa diversité : églises, chapelles, châteaux et maisons bourgeoises, patrimoine industriel, moulins, fermes et bâtis remarquables et « petit patrimoine » : calvaire, puits, fontaines, grottes, chaussées…

- Une majorité de l'itinéraire doit porter sur des emprises de chemins (NB : l'inscription d'un itinéraire au PDIPR est conditionnée par un linéaire maximal de 30% de voie goudronnée) ;

- Une coordination avec le monde agricole et les propriétaires afin de maintenir les usages et de concilier la fréquentation ;

- Un balisage et une signalisation adaptés pour assurer la qualité de l'itinéraire et la gestion de la fréquentation vis-à-vis des riverains ;

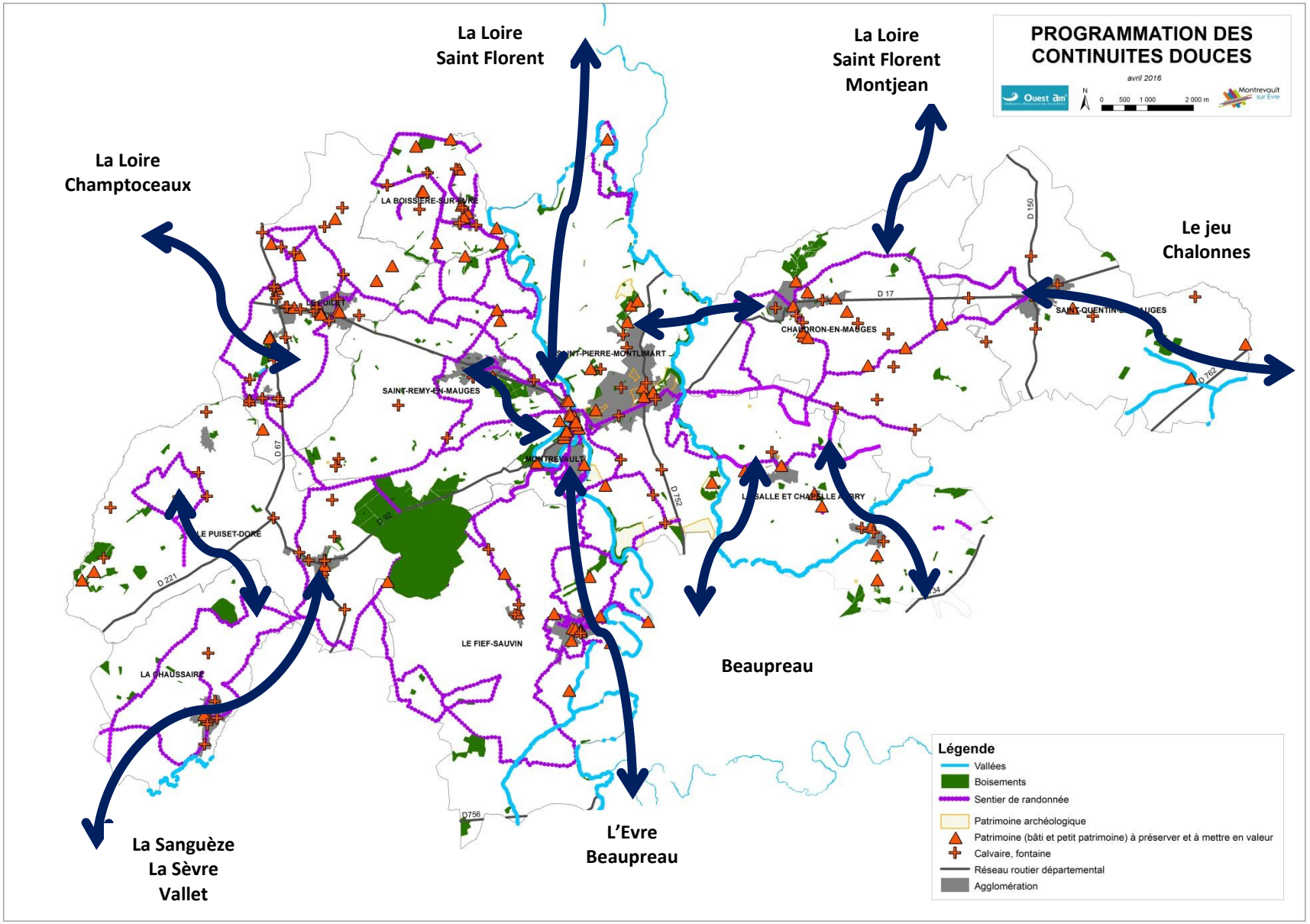
- Des aménagements adaptés : chemin fauché, chemin sur plaquette sur bois, platelage, en vue de minimiser l'artificialisation des milieux traversés les plus sensibles via la préservation des haies et boisements riverains, le choix de l'itinéraire de moindre impact sur les milieux fragiles que sont les zones humides, les rives des cours d'eau et plus précisément es stations d'espèces patrimoniales animales ou végétales .

LES PRINCIPALES CONTINUITES D'ITINERAIRES A METTRE EN ŒUVRE ASSURENT LES CONNEXIONS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS :

- **La Vallée de l'Evre est la colonne vertébrale** à partir de laquelle se développent les connexions avec la Loire à Vélo (boucles rétro-ligériennes), notamment par :
    - La mise en valeur de l'itinéraire existant sur le versant Est à l'appui des boucles qui relient la Boissière, Saint Rémy, le Fuilet, le Puiset, le Fief (cf l'OT « l'autre Loire ») ;
    - Des réflexions avec Mauges sur Loire à l'appui de l'itinéraire autour de Courossé au Nord ;
    - Depuis la Musse, le développement des itinéraires suivants :
        - sur le versant Ouest de la vallée de l'Evre permettant de relier le site de Courossé et la Polarité Saint Pierre Montrevault ;
        - vers l'Ouest, pour relier Montrevault et Saint Rémy ;
        - vers le Sud permettant de relier Beaupreau en Mauges.
- **Le développement de l'interface** du secteur de l'Evre avec la vallée du Jeu par Chaudron et Saint Quentin pour un bouclage vers Chalonnes ;
- **Le développement de l'interface** avec la Sèvre par la Sanguèze depuis la Chaussaire .

D'autres itinéraires sont à développer pour renforcer les liens entre les bourgs et au sein des bourgs. Des liaisons au sein des bourgs sont prévues par les OAP concernant le pôle et les bourgs (pièces 4.2 et 4.3).

LE MAILLAGE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



LE MAILLAGE A L'ECHELLE DU PÔLE

