



## 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*



Version Avril 2017

Document réalisé par le groupement :



FRANÇOIS TAVERNIER  
PAYS X GISTE



# SOMMAIRE

## Contenu

PREAMBULE.....	4
OAP THEMATIQUE N°1 : LES OBJECTIFS DE DENSITE .....	6
OAP THEMATIQUE N°2 : LA REFLEXION SUR LA FORME URBAINE .....	8
FICHE TYPOLOGIE DES LOGEMENTS.....	9
FICHE PAYSAGE DE LA RUE .....	12
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES .....	15
LEGENDE DES CARTES .....	16
Les liens à renforcer .....	16
Les conditions de la mobilité adaptées à l'échelle des bourgs .....	17
Morphologie urbaine et fonction des différents espaces .....	18



## 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 »**

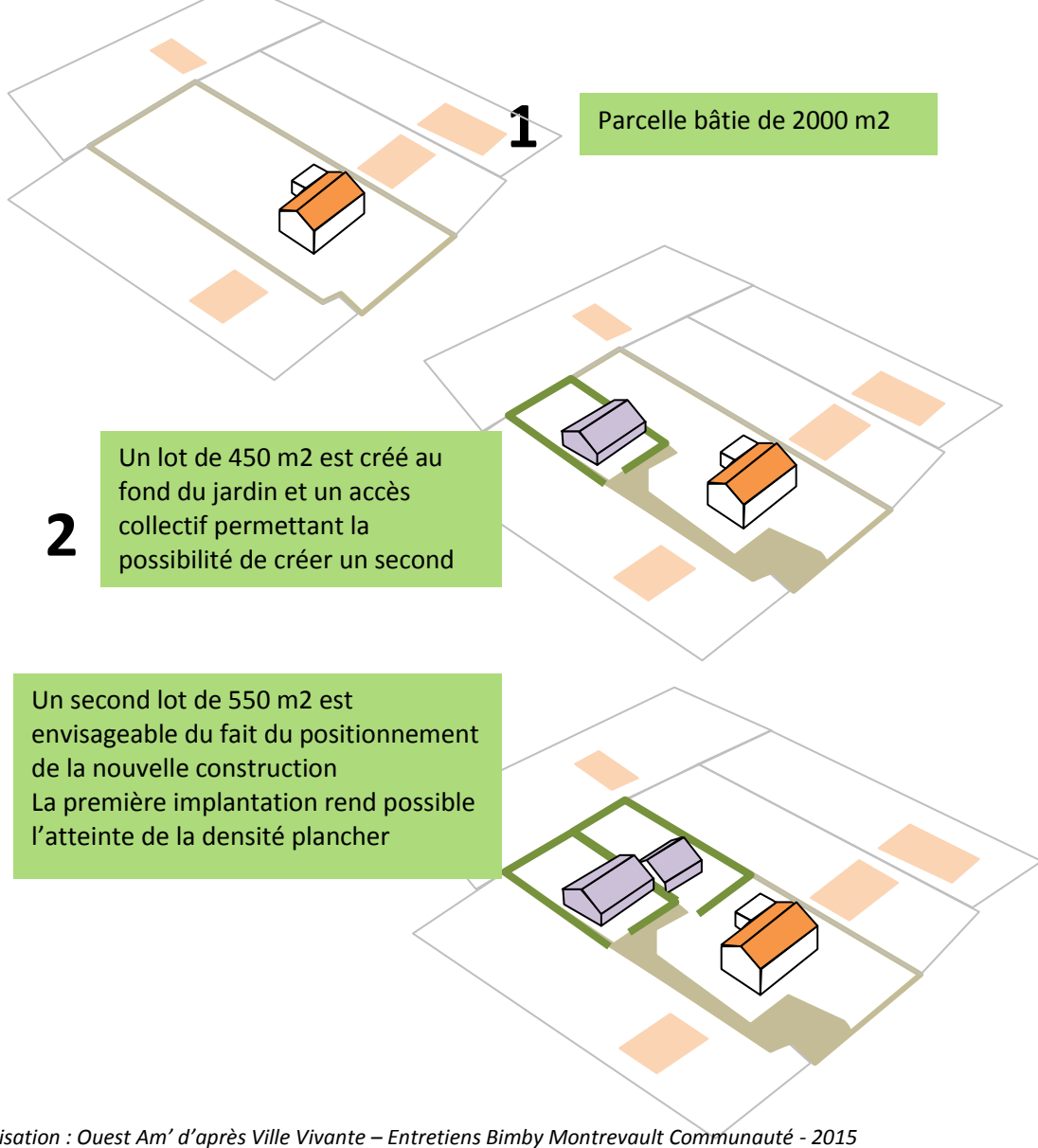
Ce fascicule rappelle les modalités de gestion du bocage en lien avec le classement des haies au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et définit les modalités de mise en œuvre d'un schéma de continuités douces à l'échelle du territoire en vue de le mailler et de permettre les continuités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

## OAP THEMATIQUE N°1 : LES OBJECTIFS DE DENSITE

OBJECTIFS
<p>Des objectifs de densité minimum ont été identifiés dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Dans l'enveloppe urbaine :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Zone rurale : 18 logements par hectare</b></li><li>○ <b>Pôle Saint Pierre-Montrevault : 20 logements par hectare</b></li><li>○</li></ul></li><li>• <b>Dans les extensions :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Zone rurale : 16 logements par hectare</b></li><li>○ <b>Pôle Saint Pierre-Montrevault : 18 logements par hectare.</b></li></ul></li></ul>
DEFINITION DE LA DENSITE <sup>1</sup>
<p>Elle est exprimée en nombre de logements par hectare.</p> <p>Outre les surfaces dédiées à l'implantation des logements, les surfaces nécessaires à l'opération d'aménagement sont comptabilisées dans la superficie totale de l'opération : elles comprennent les surfaces nécessaires aux voiries, espaces publics et équipements liées à l'opération.</p> <p>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...).</p>
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"><li>• La mise en œuvre des objectifs de densité se traduit par <b>des objectifs individualisés pour les secteurs dotés d'OAP spatialisés</b> (en enveloppe urbaine, comme en extension) qui sont présentés dans les OAP par commune : l'atteinte de ces objectifs comprend implicitement une réflexion sur la composition urbaine du secteur et en particulier sur la ou les typologies bâties et les formes urbaines qui y seront prévues (voir ci-après).</li><li>• En vue d'atteindre les objectifs de densité minimum prévus par le PADD, une <b>densité plancher de 14 logements par hectare</b> est affichée à l'échelle du territoire et s'applique sur les zones U et AU. 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.</li></ul> <p>L'atteinte de l'objectif de densité plancher pourra notamment être justifiée par les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Production d'un ou plusieurs lots à bâtir d'une taille maximale permettant de s'inscrire dans l'objectif de densité.</li><li>○ Organisation du nouveau parcellaire en vue de ne pas grever des découpages ultérieurs, une possible opération associant un voisin...</li></ul> <p>Ces dispositions sont illustrées ci-après.</p>

<sup>1</sup> Définition issue du DOO du SCOT du Pays des Mauges – page 70.

## COMMENT INSCRIRE SON PROJET DANS L'OBJECTIF DE DENSITE PLANCHER DE 14 LOGEMENTS PAR HECTARE ?



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



## OAP THEMATIQUE N°2 : LA REFLEXION SUR LA FORME URBAINE

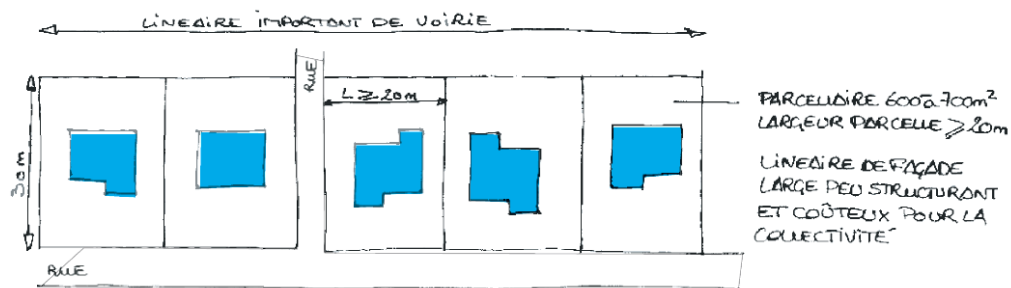
OBJECTIFS
<ul style="list-style-type: none"><li>• maintenir des bourgs vivants, un paysage urbain de qualité, attractif, qui valorise leur identité (silhouette du bourg, limites et transitions avec le rural, transitions et liens entre les quartiers, renouvellement des friches, secteurs vacants...)</li><li>• permettre l'atteinte des objectifs du Programme d'Actions et d'Orientations du PLH et notamment la production de logements à prix maîtrisés.</li><li>• accueillir une typologie de logements diversifiée.</li><li>• construire un projet qui renforce la trame urbaine dans toutes ses acceptations : parcellaire, trame viaire, espaces libre, espace bâti</li><li>• mener une réflexion sur les traductions de la densité</li></ul>
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"><li>• La typologie de logements (voir <b>fiche typologie des logements</b>) est déclinée en trois formes qui peuvent être mixées ou non dans les opérations d'aménagement selon le site dans lequel elles s'insèrent et selon le programme de logements recherché:<ol style="list-style-type: none"><li>1. le pavillonnaire -</li><li>2. l'intermédiaire</li><li>3. le collectif</li></ol></li><li>• La forme urbaine est essentiellement déterminée par l'articulation entre espaces libres et constructions. Une <b>fiche le paysage de la rue</b>.</li></ul>

## FICHE TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

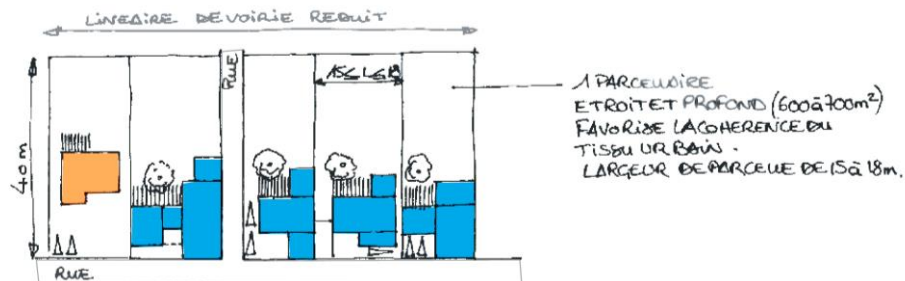
### L'HABITAT PAVILLONNAIRE

- 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



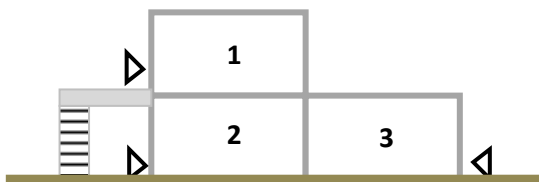
## L'HABITAT INTERMEDIAIRE

habitat regroupé permettant une plus grande densité bâtie 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 ...

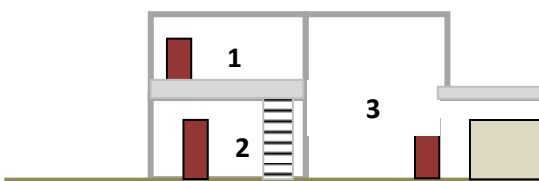
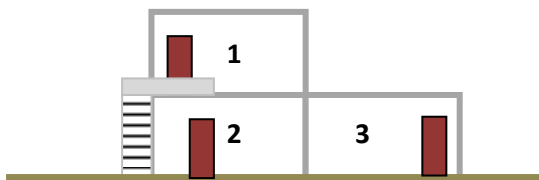
### Schéma de principe de l'organisation d'un îlot d'habitat intermédiaire



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

Accès privatifs par un escalier indépendant

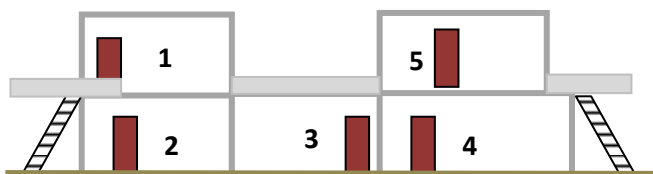
Imbrication des volumes et des terrasses pour animer les façades et générer des espaces extérieurs intimes



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

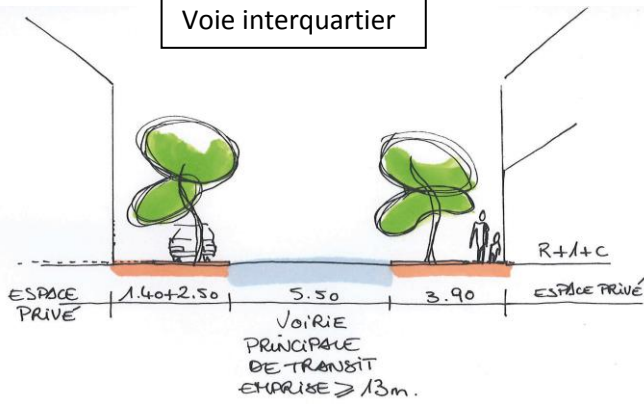
### TYPOLOGIE DES VOIES

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).*

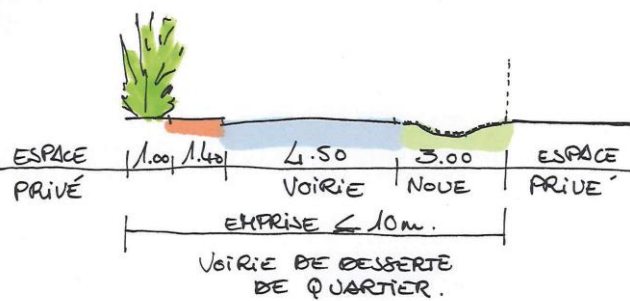
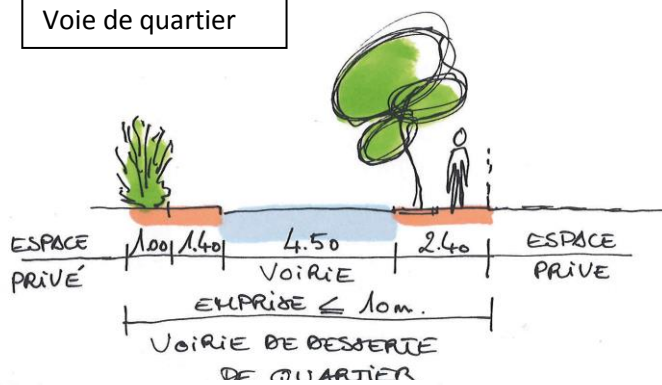
- voie de desserte inter-quartier : les flux circulation douce sont nettement dissociés de ceux des voitures. Les accès privatifs sont encadrés, voire limités. L'ouverture du paysage générée par la largeur d'emprise est compensée par des plantations.
- voie de desserte de quartier : assure l'accès des 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

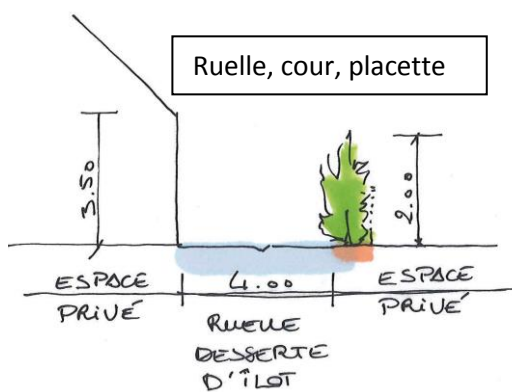
Voie interquartier



Voie de quartier



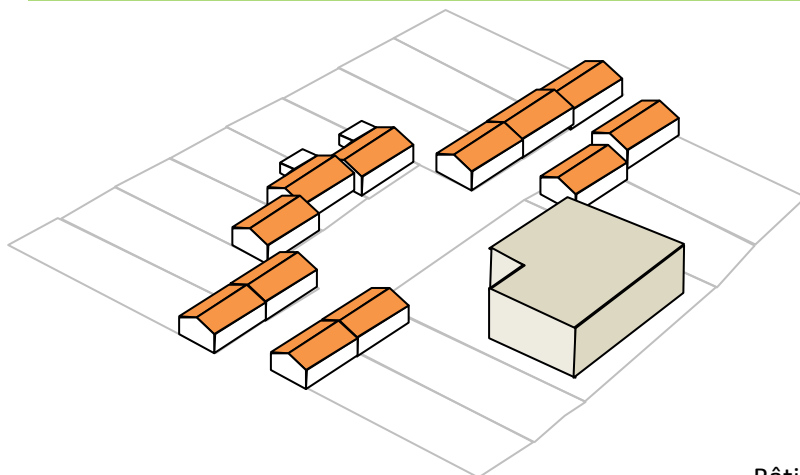
Ruelle, cour, placette



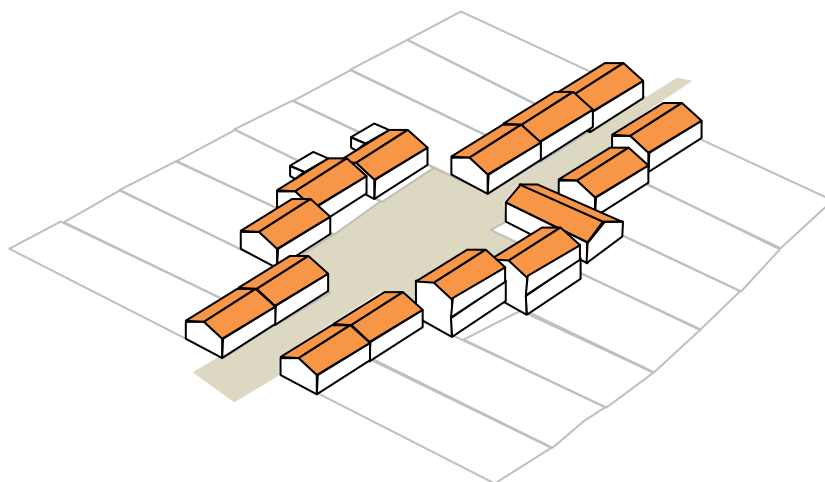
## L'IMPLANTATION DU BATI

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	<p>Le principe de la continuité doit être assuré, son emplacement n'est cependant pas figé.</p> <p>Il est créé sur une emprise dédiée et/ou aménagé dans le cadre de la requalification des voies et espaces publics.</p> <p>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.</p>
	Espace végétalisé existant à préserver : vallée, espace vert public, jardin	<p>Ces emprises sont identifiées sur le règlement graphique.</p> <p>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...):</p> <p>Ils peuvent avoir un usage agricole, d'espace vert, de noue paysager, d'aire de jeux, de jardin...</p> <p>Les espèces végétales qui y sont prévues sont adaptées aux milieux et en termes de modes d'entretien.</p> <p>La conservation des murs dans les potagers en cœur de bourg</p>
	Confortation de la continuité verte	<p>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.</p> <p>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...):</p>


		<p>Elles peuvent avoir un usage agricole, d'espace vert, de noue paysager, d'aire de jeux, de jardin...</p> <p>Les espèces végétales qui y sont prévues sont adaptées aux milieux et en termes de modes d'entretien (maîtrise des coûts et entretien mécanique).</p> <p>Un soin particulier doit être porté aux clôtures riveraines créées ou modifiées : elles seront à dominante végétale.</p>
	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	<p>Elle correspond généralement aux limites des opérations d'aménagement à usage d'habitat. Elle sera traitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sous forme d'un espace collectif (mutualisé par exemple avec un espace vert, une continuité douce)</li> <li>- soit à travers le type de clôture réalisé sous forme de plantation de type bocagère, éventuellement doublée d'un grillage.</li> </ul>

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

Légende	Libellé	Mise en œuvre
	Continuité de voirie inter quartier à assurer	<p>Le principe de la continuité de voirie doit être assuré, son emplacement n'est cependant pas figé.</p> <p>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.</p>
	Accroche <u>possible</u> de la desserte interne du secteur à la voirie	<p>Le positionnement de l'accès n'est pas figé.</p> <p>Il peut correspondre à la mise en place d'une fenêtre vers la campagne qui pourra le cas échéant permettre un</p>

	primaire existante	prolongement éventuel de la voie pour une extension de l'urbanisation.  <u>L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.</u>
	Accroche <u>impérative</u> de la desserte interne du secteur à la voirie primaire existante	Le positionnement de l'accès est fixe.  <u>L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.</u>
	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.  <u>L'aménagement du carrefour devra être réalisé de telle sorte que la sécurité des flux soit assurée.</u>
	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 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La confortation de la mixité des fonctions et des usages, par la présence des services, commerces, équipements structurants...</li> <li>- La mise en valeur de la morphologie urbaine propre au</li> </ul>

		<p>centre bourg notamment par la confortation de fronts bâtis, d'espaces collectifs.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'organisation des circulations et des stationnements.</li></ul>
--	--	---