



## 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 :



FRANÇOIS TAVERNIER  
PAYS GISTE



## 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 îlots 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

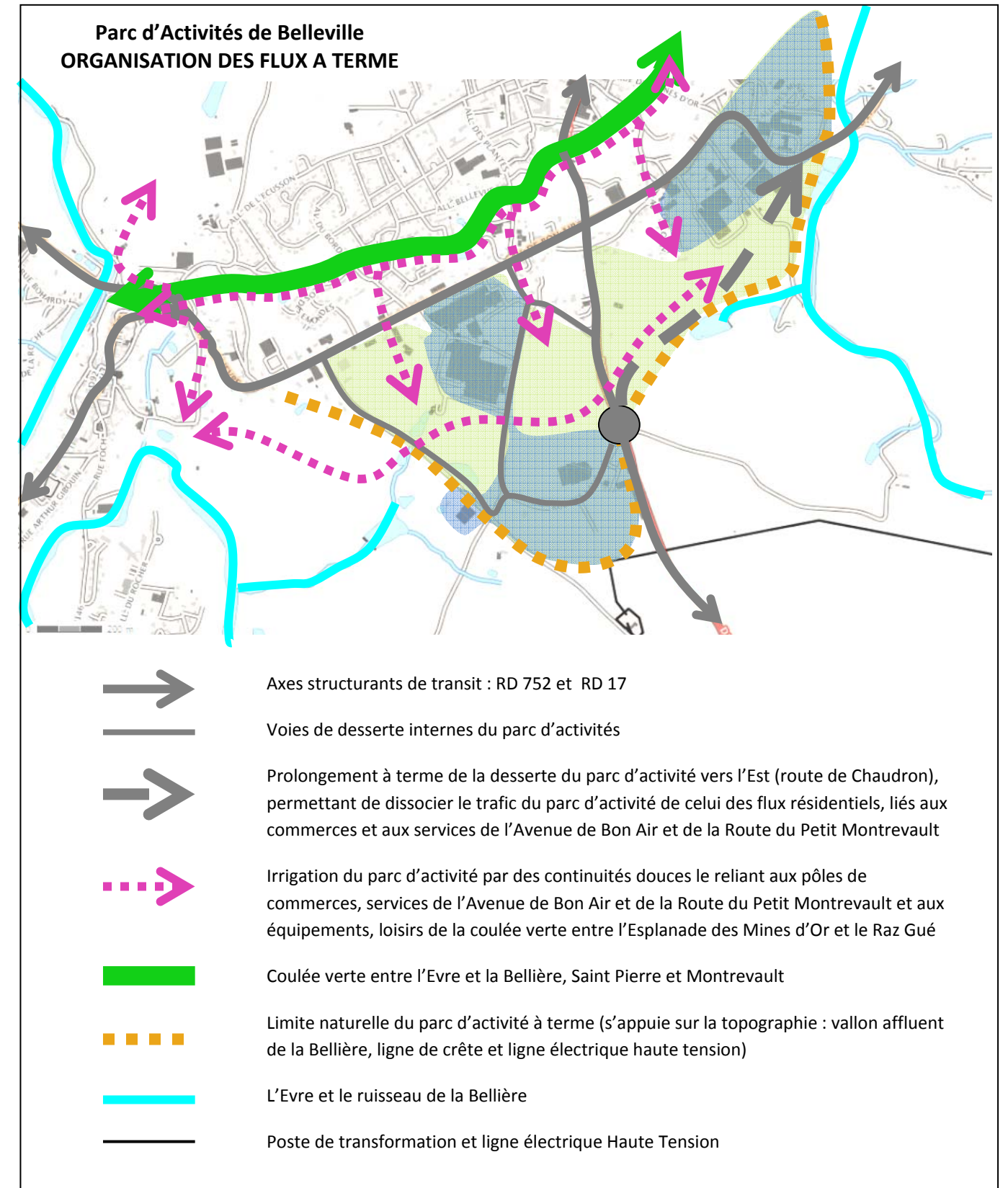
Le site s'ouvre sur l'espace agricole au Sud et à l'Est et sur la vallée de l'Evre à l'Ouest. Depuis ce point haut, on perçoit clairement le bourg de Montrevault situé sur un éperon formé par les méandres de l'Evre. Les ondulations produites par les petits talwegs sensibles le long de la Chemin de Belleville 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 :

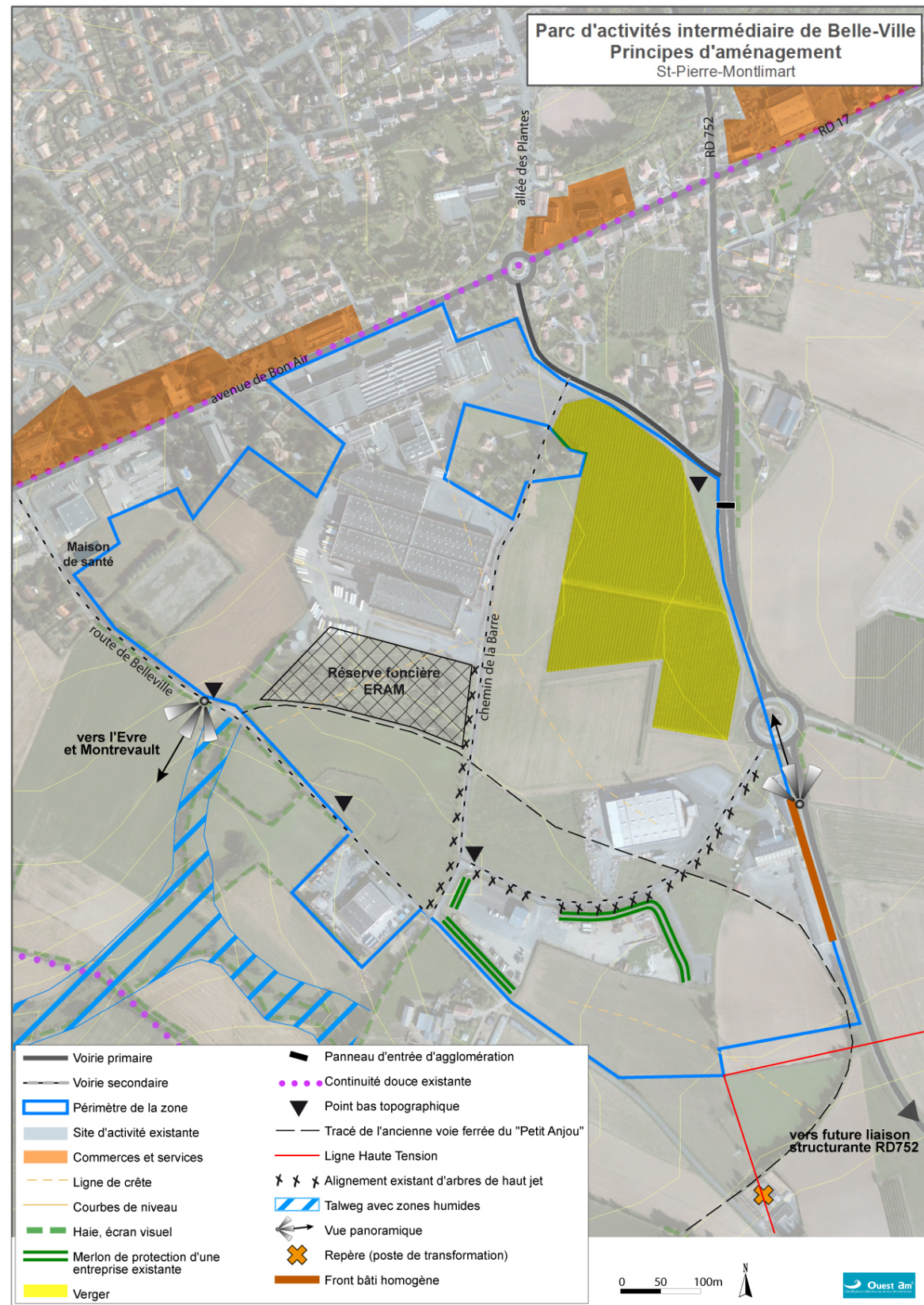
- Les indices de présence de l'ancienne voie ferrée du « Petit Anjou » qui expliquent la présence ponctuelle de talus, particulièrement au Sud des établissements Eram et Lacroix
- Les plantations d'alignement réalisées le long de la voie interne au site
- Les merlons qui délimitent une entreprise au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

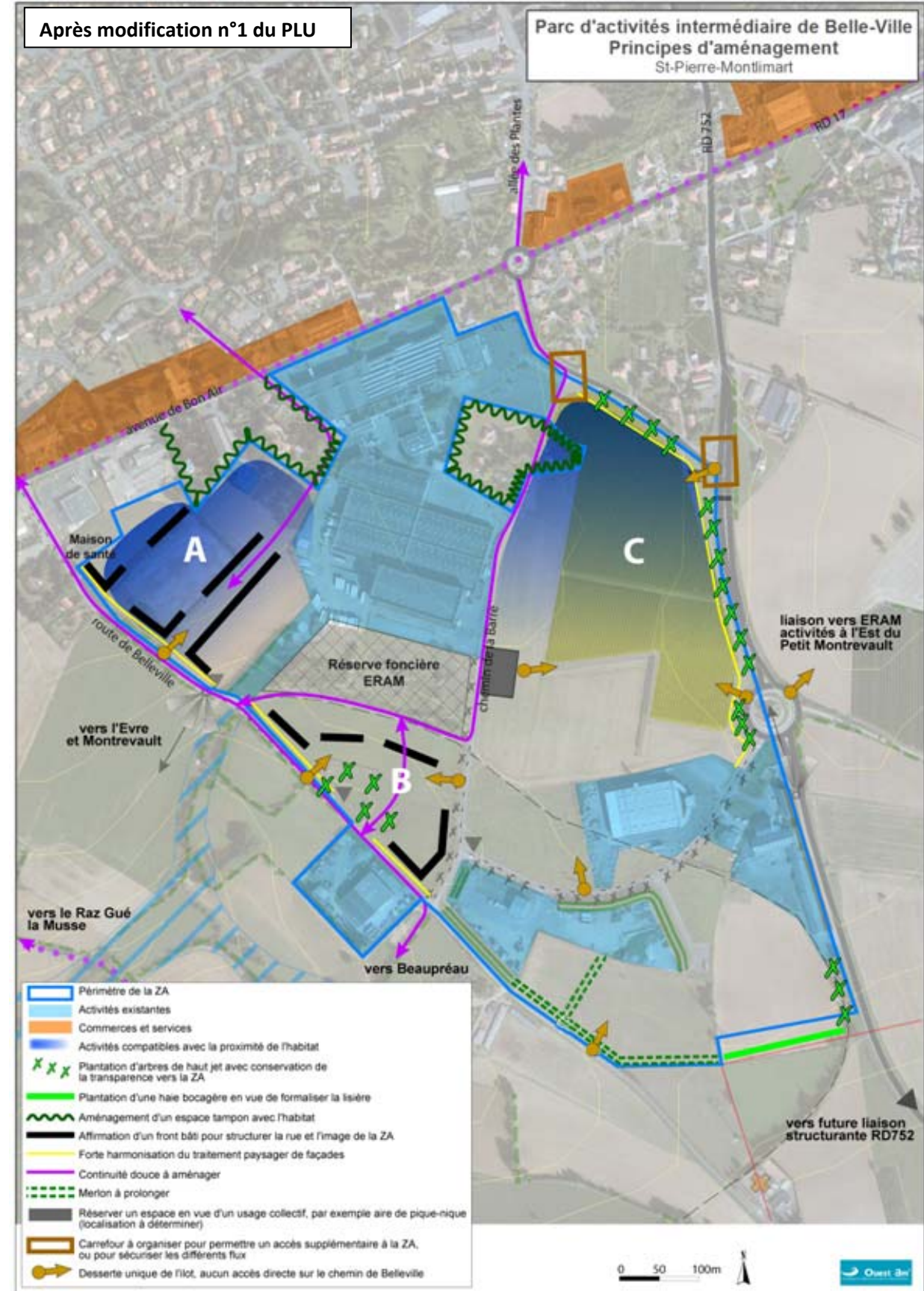
Parmi les opportunités du site, les entreprises, dont certaines sont emblématiques, ont leur siège social installé à Saint Pierre Montlimart (Eram, Lacroix) mais sans que cela se perçoive actuellement.



## POTENTIALITÉS DU SITE



## ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



1. **Programmation** : Compte tenu des coups partis, des enjeux agricoles et de la maîtrise 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...

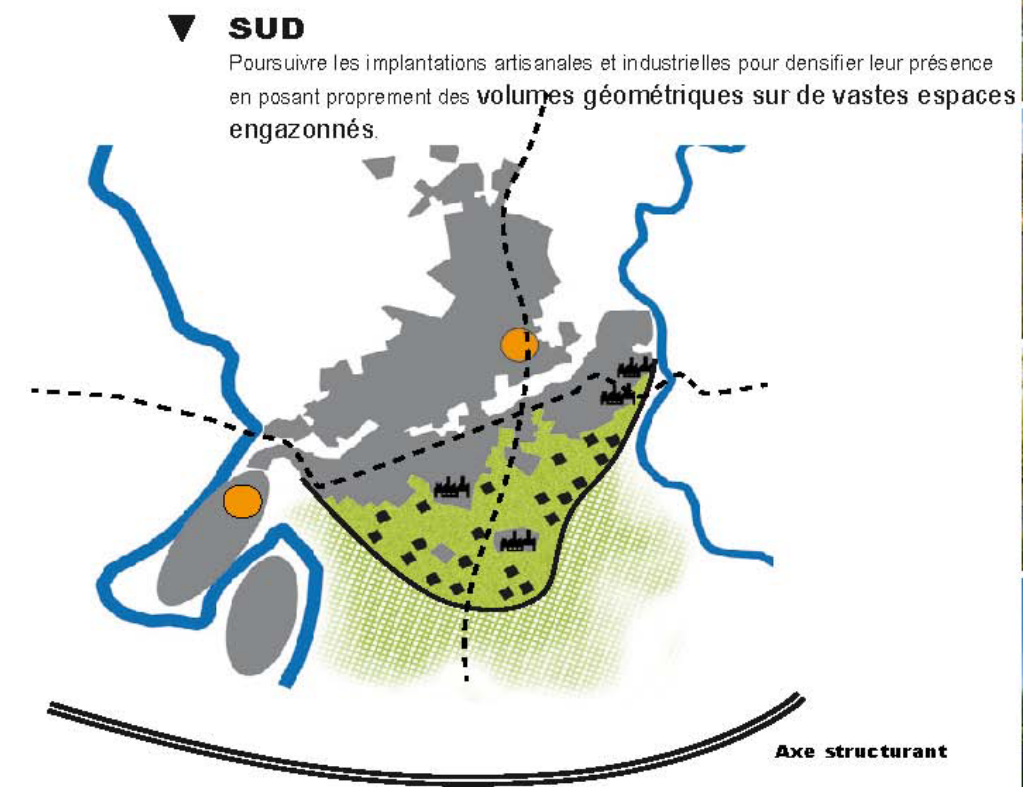
Les continuités douces qui le traversent permettent de relier les entreprises et leurs salariés aux commerces de l'Avenue de Bon Air et à l'espace de loisirs du Raz Gué le long de l'Evre.

## 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.

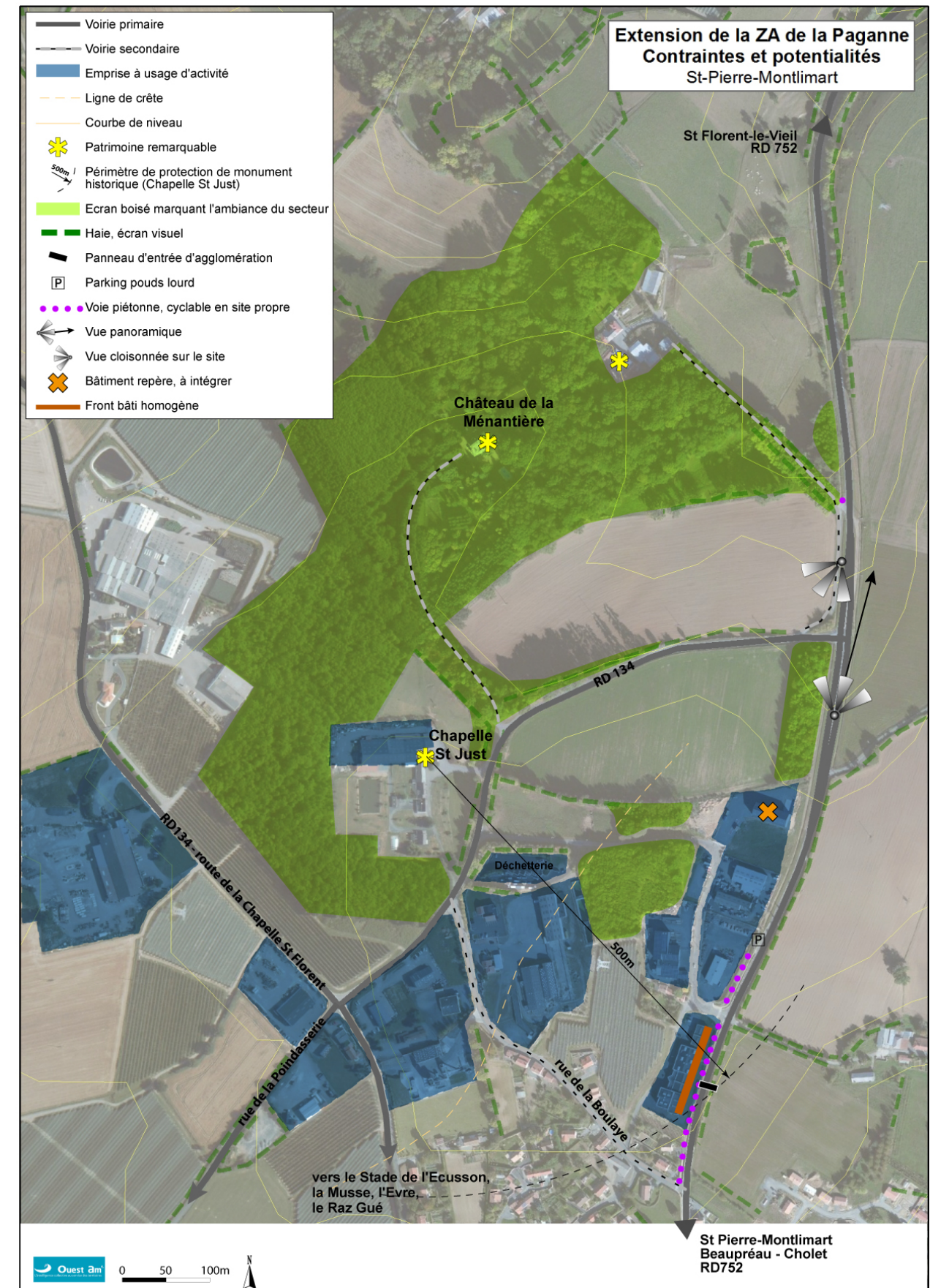
Elle est située en entrée Nord de l'agglomération. Le panneau d'entrée d'agglomération est positionné au sud de l'accès à la ZA. Il est aménagé en « tourne à gauche » depuis cette voirie structurante. Une continuité douce en site propre longe la RD depuis le centre bourg de Saint Pierre, et se poursuit,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

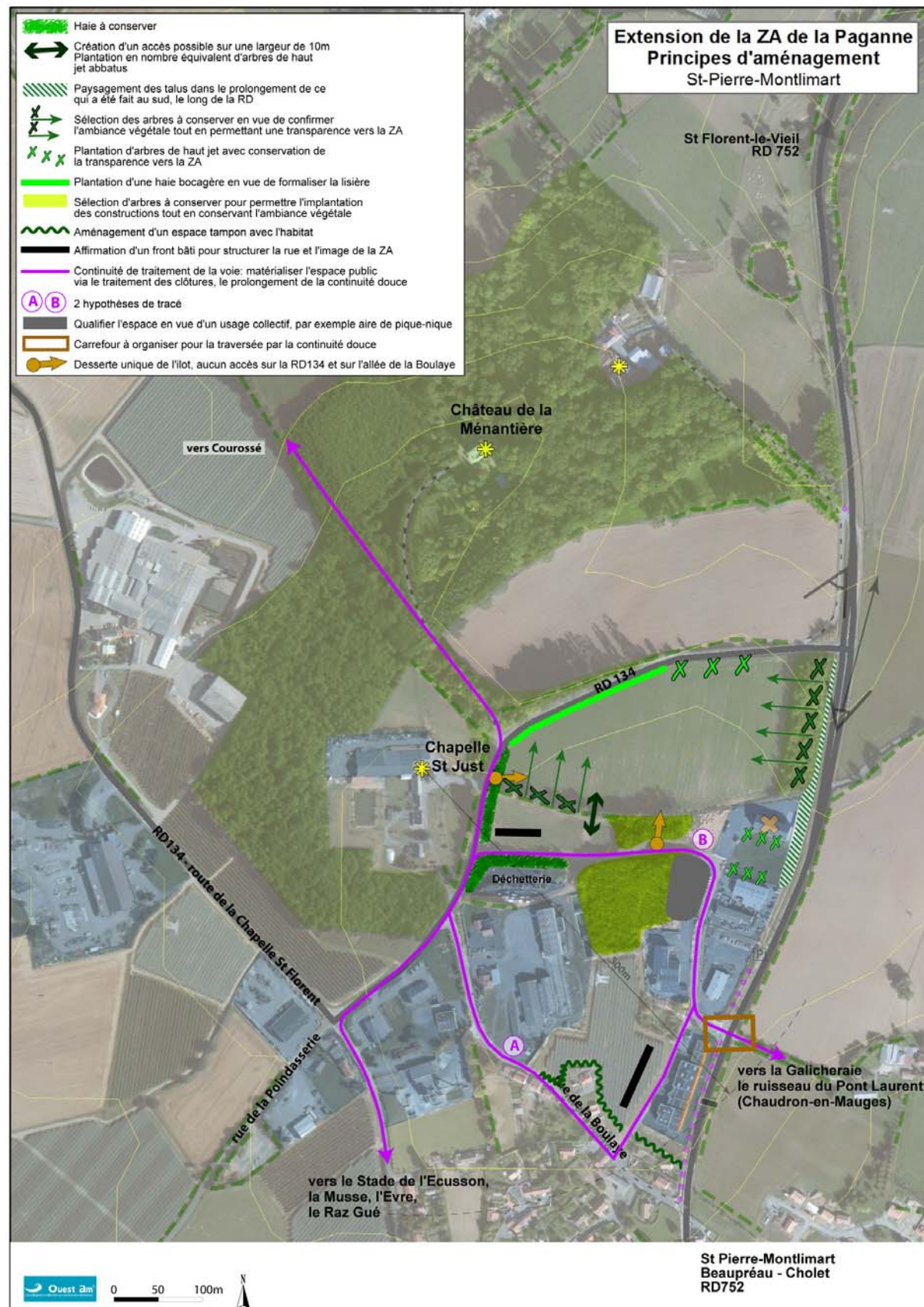
A l'inverse, la situation en point haut du site autorise des échappées visuelles profondes depuis la RD 752 vers le Nord de la commune.

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 Montrevaux 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.



