Montrevault sur Èvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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~~i~~ 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~~i~~, 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 ;

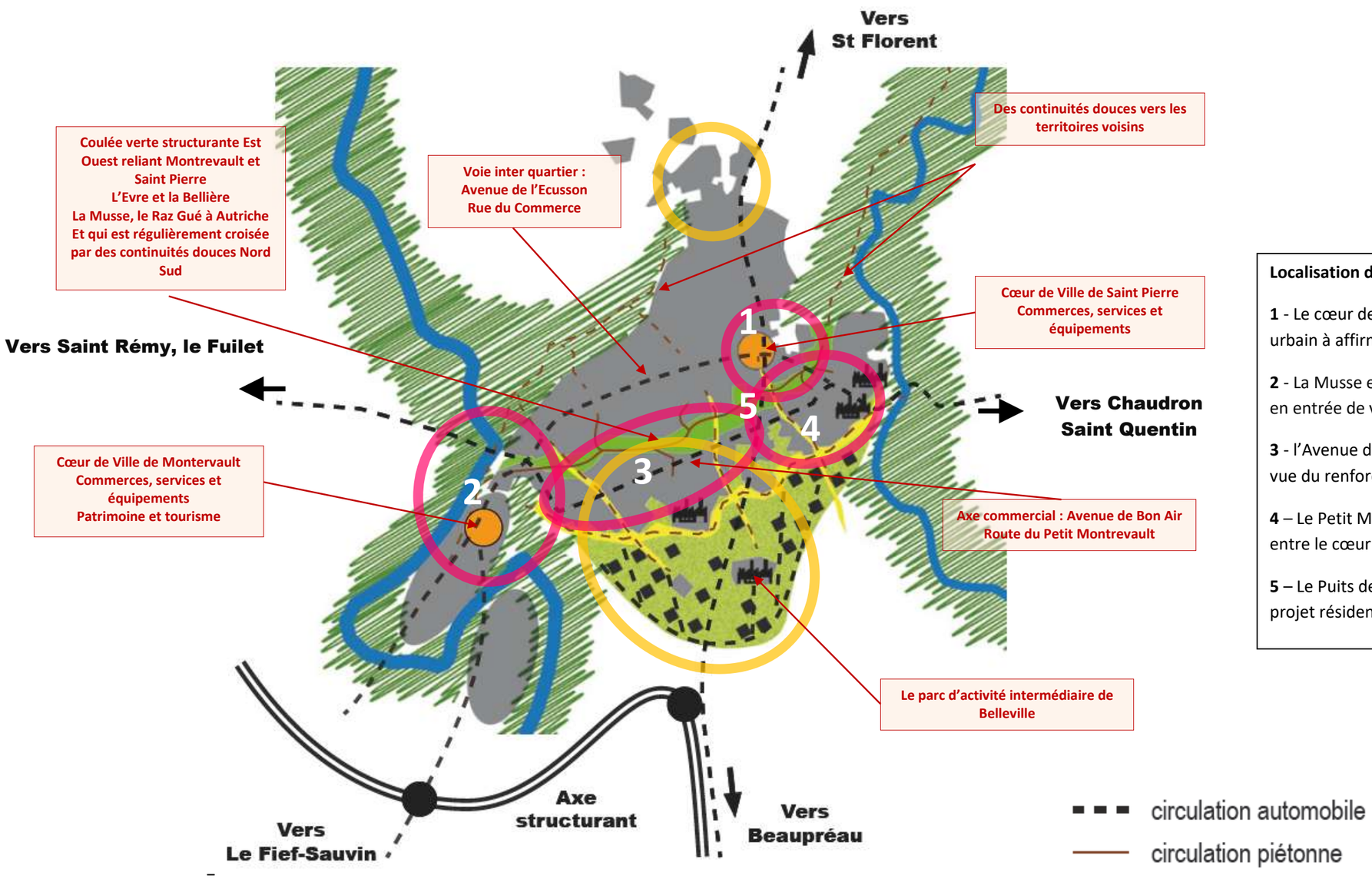
  - Rappel des objectifs de densité pour le pôle :
    - Dans l'enveloppe urbaine : 20 logements par hectare
    - Dans les extensions : 18 logements par hectare.

- 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

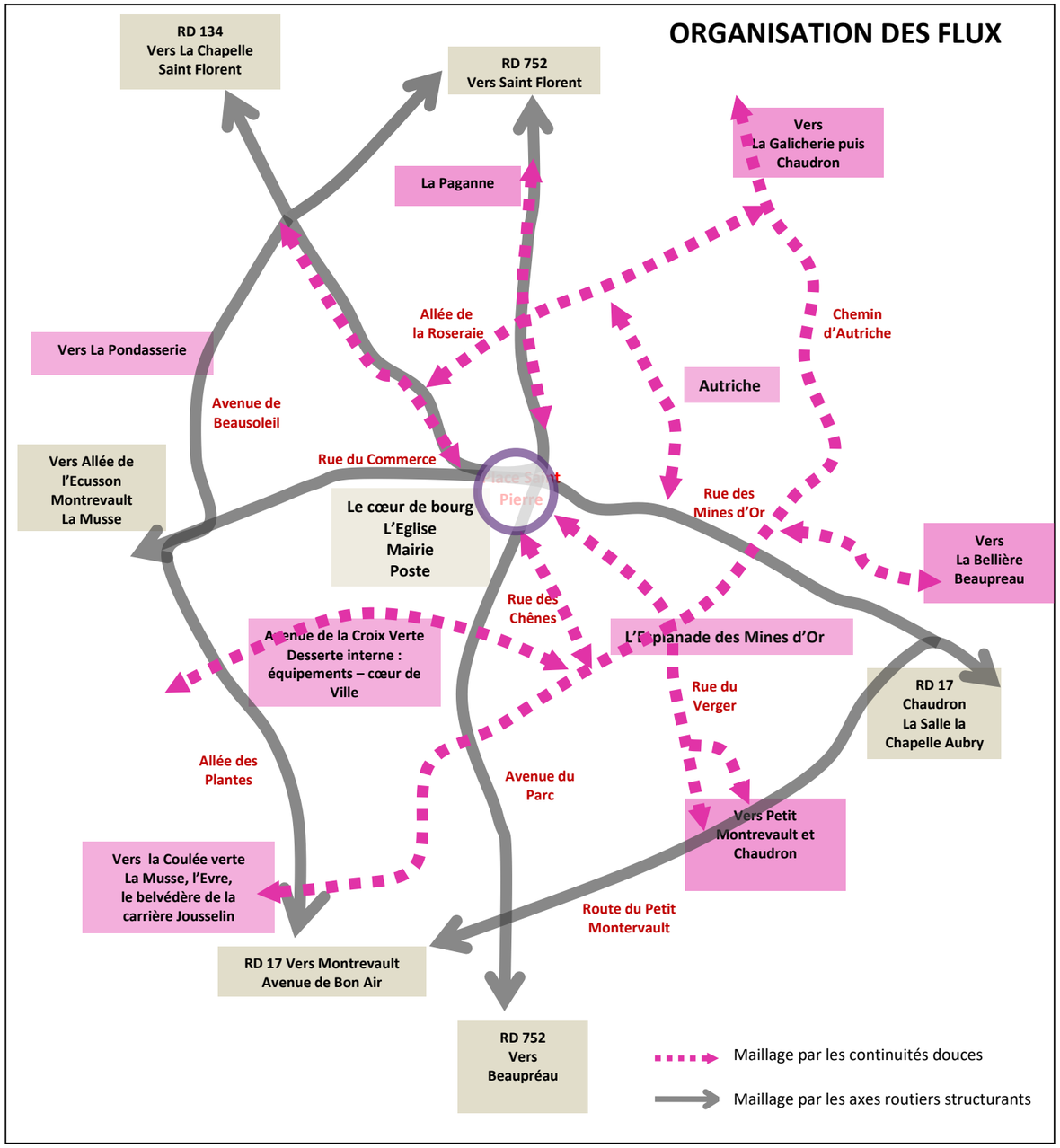
4 – Le Petit Montrevault : renforcer les échanges entre le cœur de ville et le pôle d'emplois

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 ;

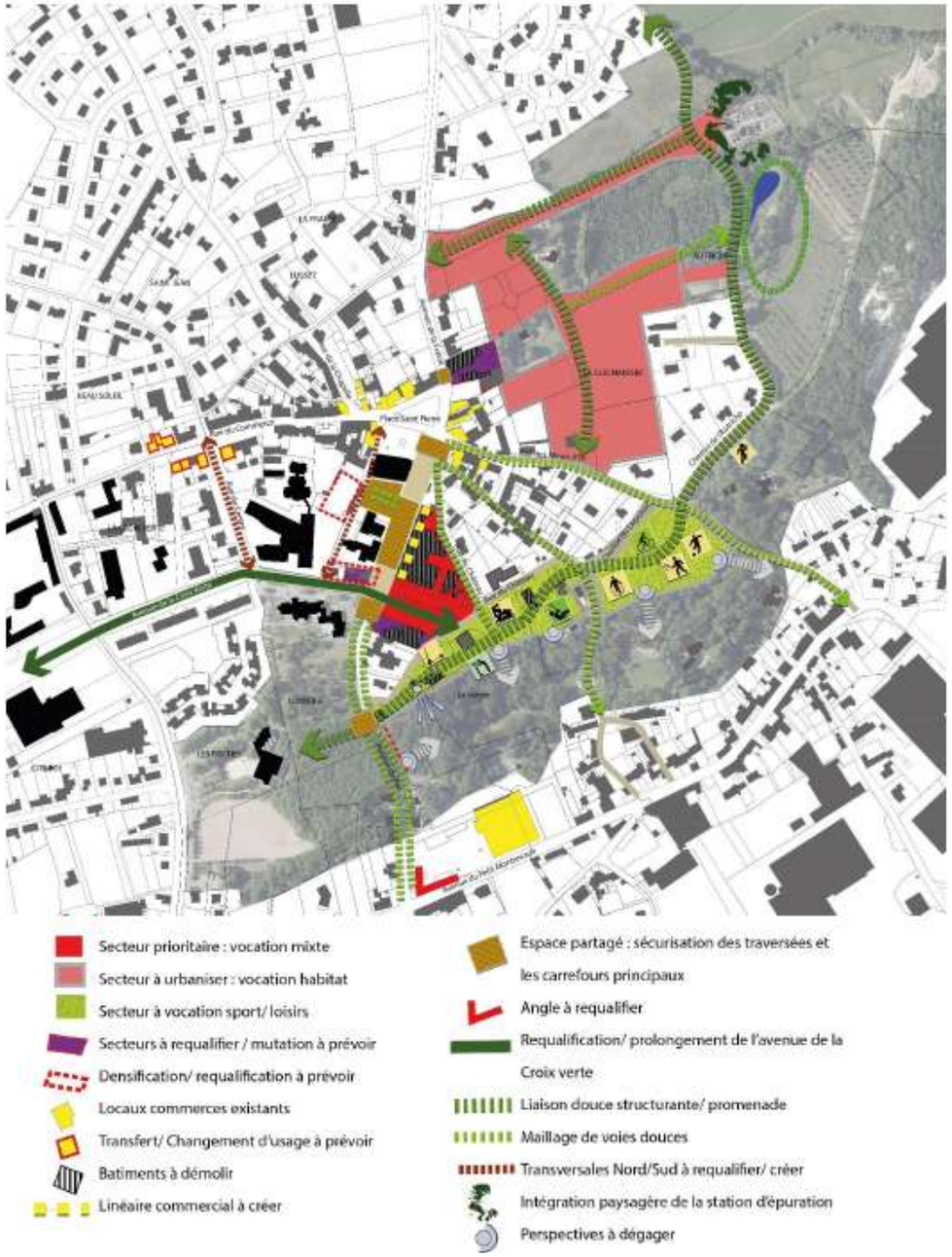
- Le développement d'un projet d'habitat sur le secteur d'Autriche directement accroché au cœur de ville est porteur d'identité dans un cadre préservé;

- 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]

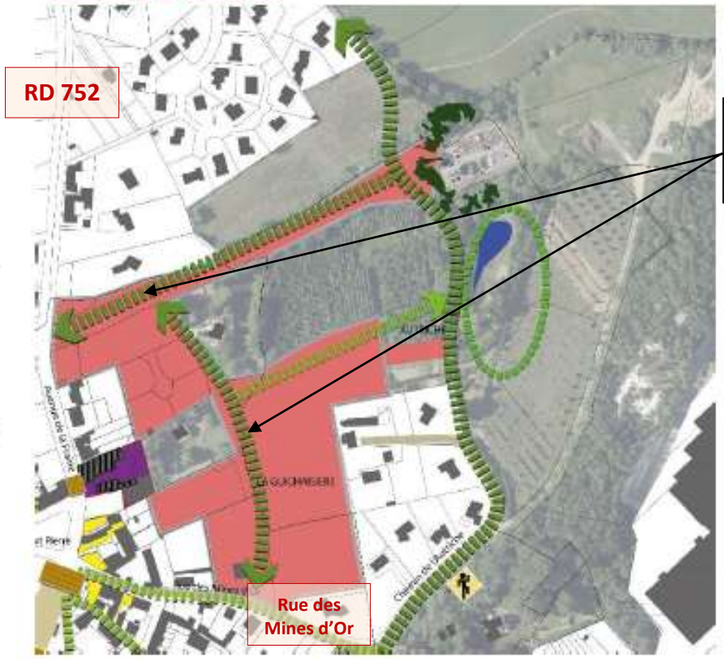
Créer une nouvelle zone d'habitat, bénéficiant des aménités du centre-bourg et d'un cadre de vie d'exception

- 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 PLUi), 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 :

- Les circulations :

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 .

- Le paysage

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.

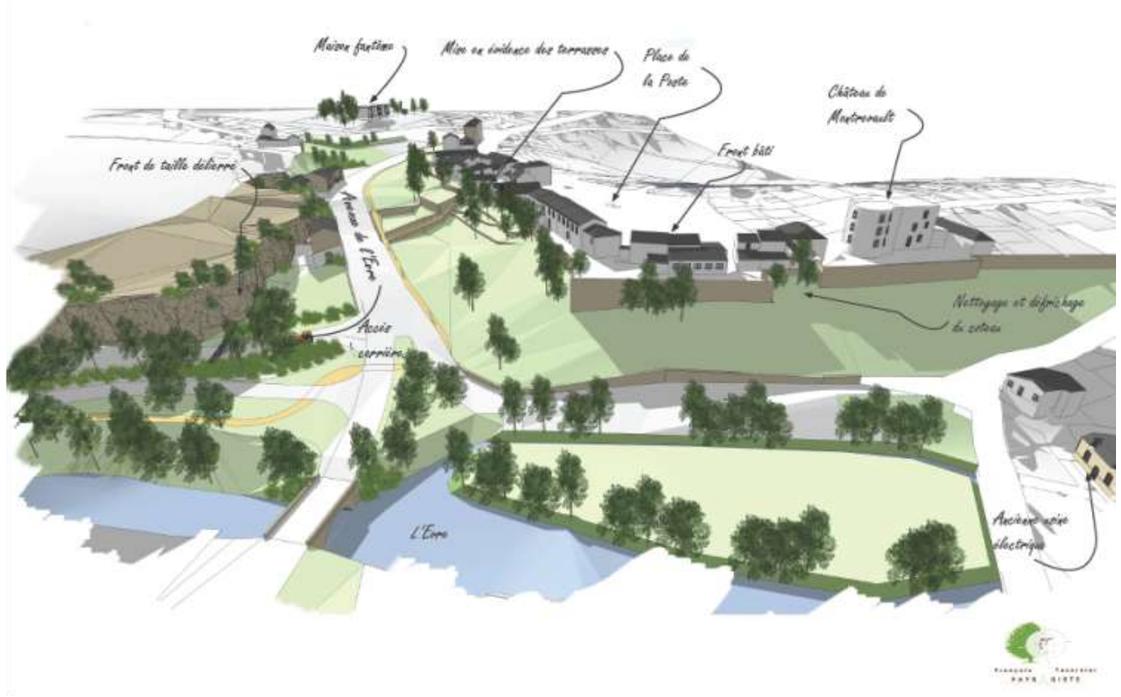
- Les équipements



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.



- Orientations relatives au secteur de renouvellement urbain :

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.

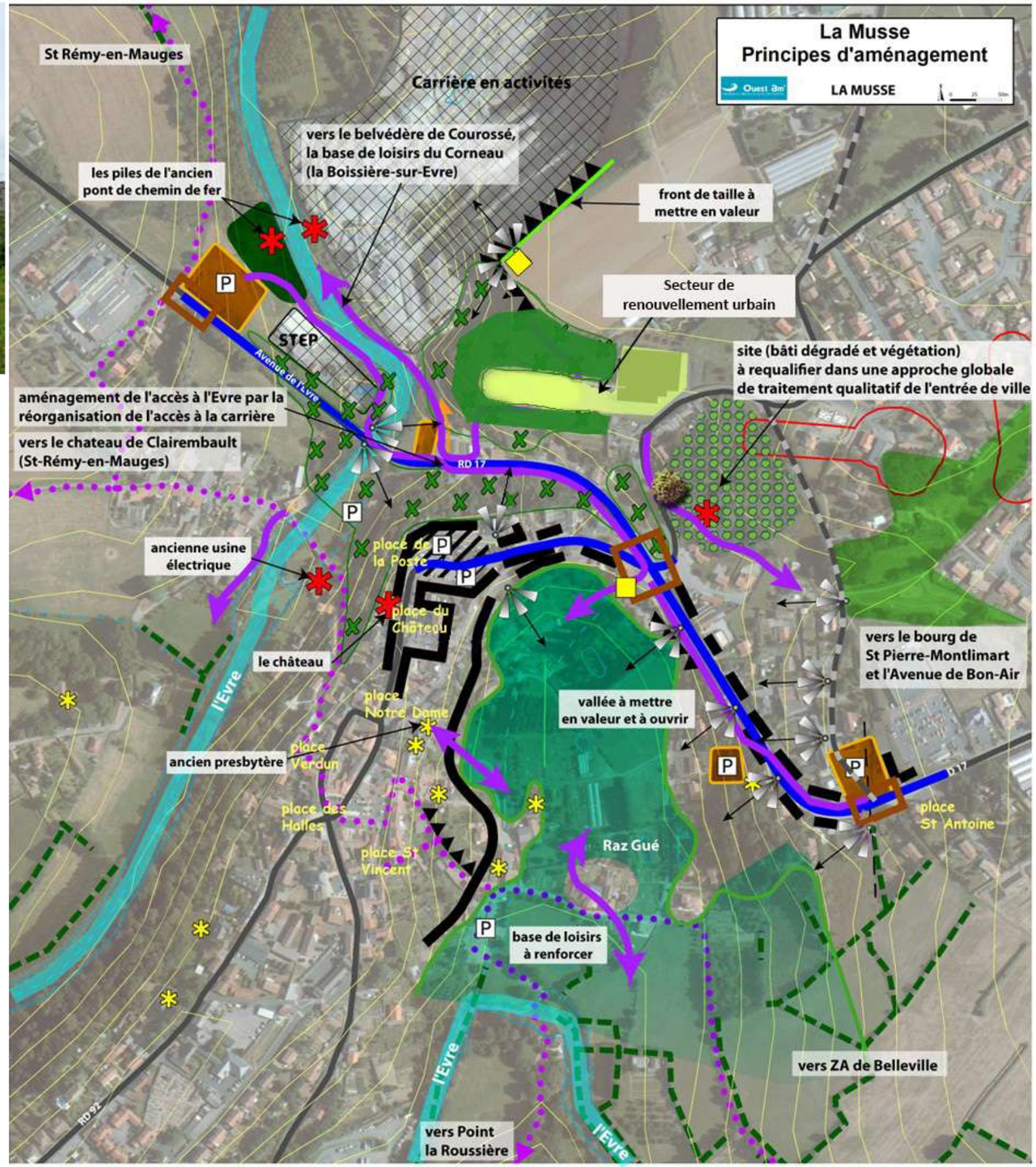


ETAT DES LIEUX

- 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.

~~**L'affirmation de cette fonction commerciale est formalisée à travers un zonage Uyc dédié aux activités commerciales, outil renforçant la vocation de la zone.**~~

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.

- secteurs d'habitat :

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

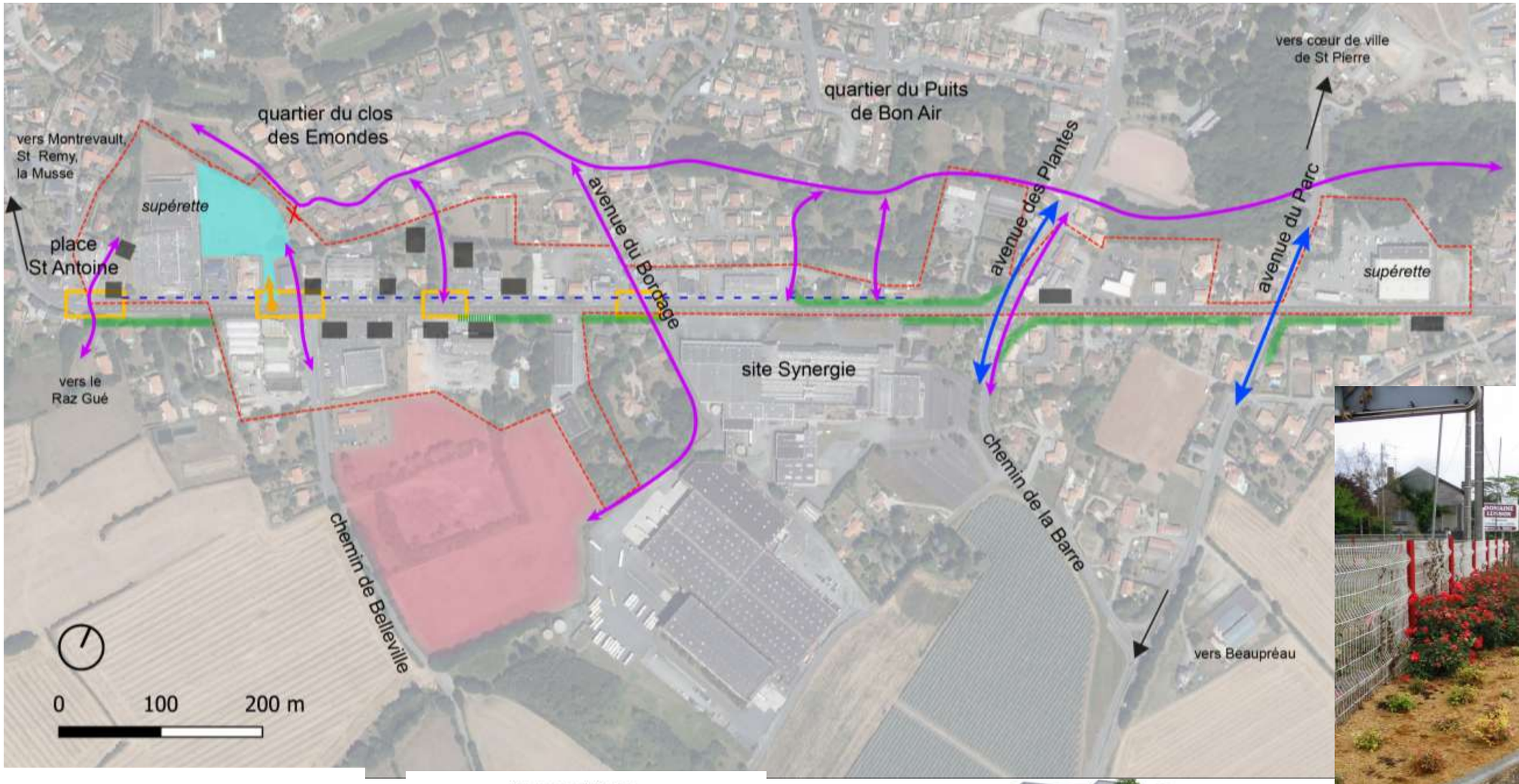
L'aménagement de ce secteur devra rechercher une mutualisation des accès et des stationnement avec les activités voisines

- 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.





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.

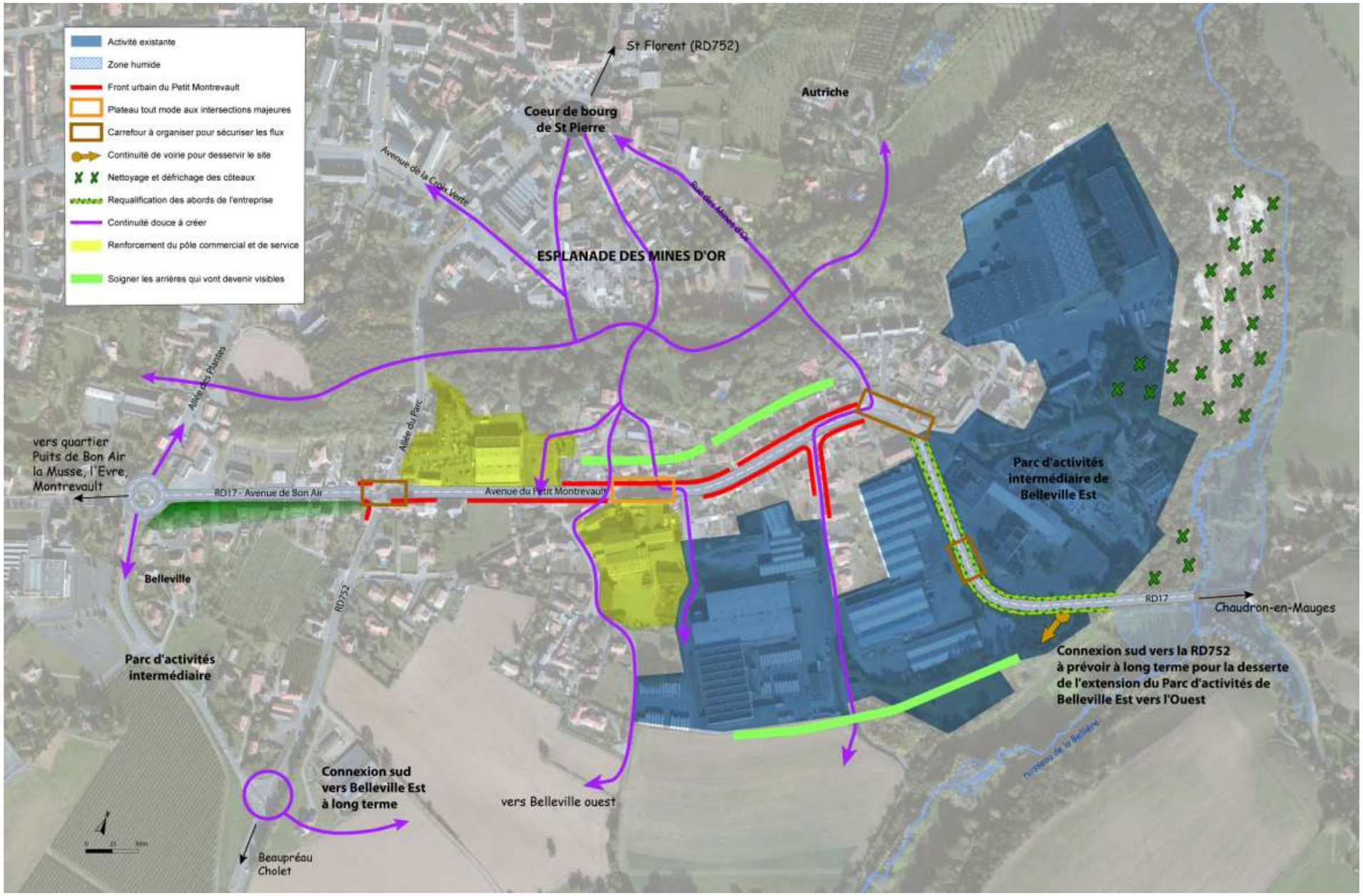
Le patrimoine bâti du Petit Montrevault est mis en valeur par la restauration et la requalification des façades, la réorganisation du foncier à l'arrière pour associer jardins et logements.

- 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

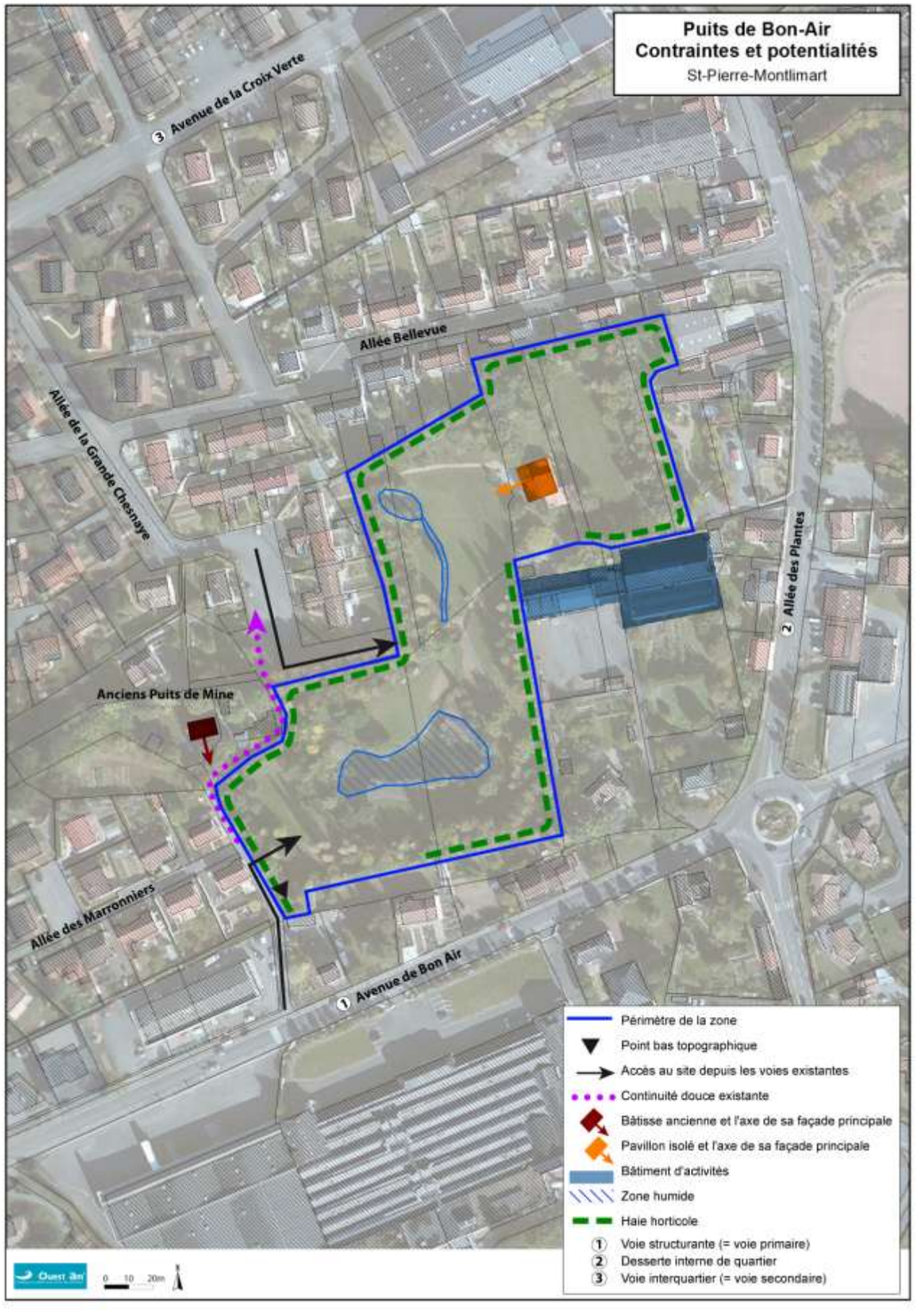
L'entité paysagère constituée par les deux plans d'eau et la zone humide sont mis en valeur et le nouveau tissu urbain s'organise autour sous forme d'ilots bâtis. Ces ilots sont définis à partir de leur accès unique à la voirie existante.

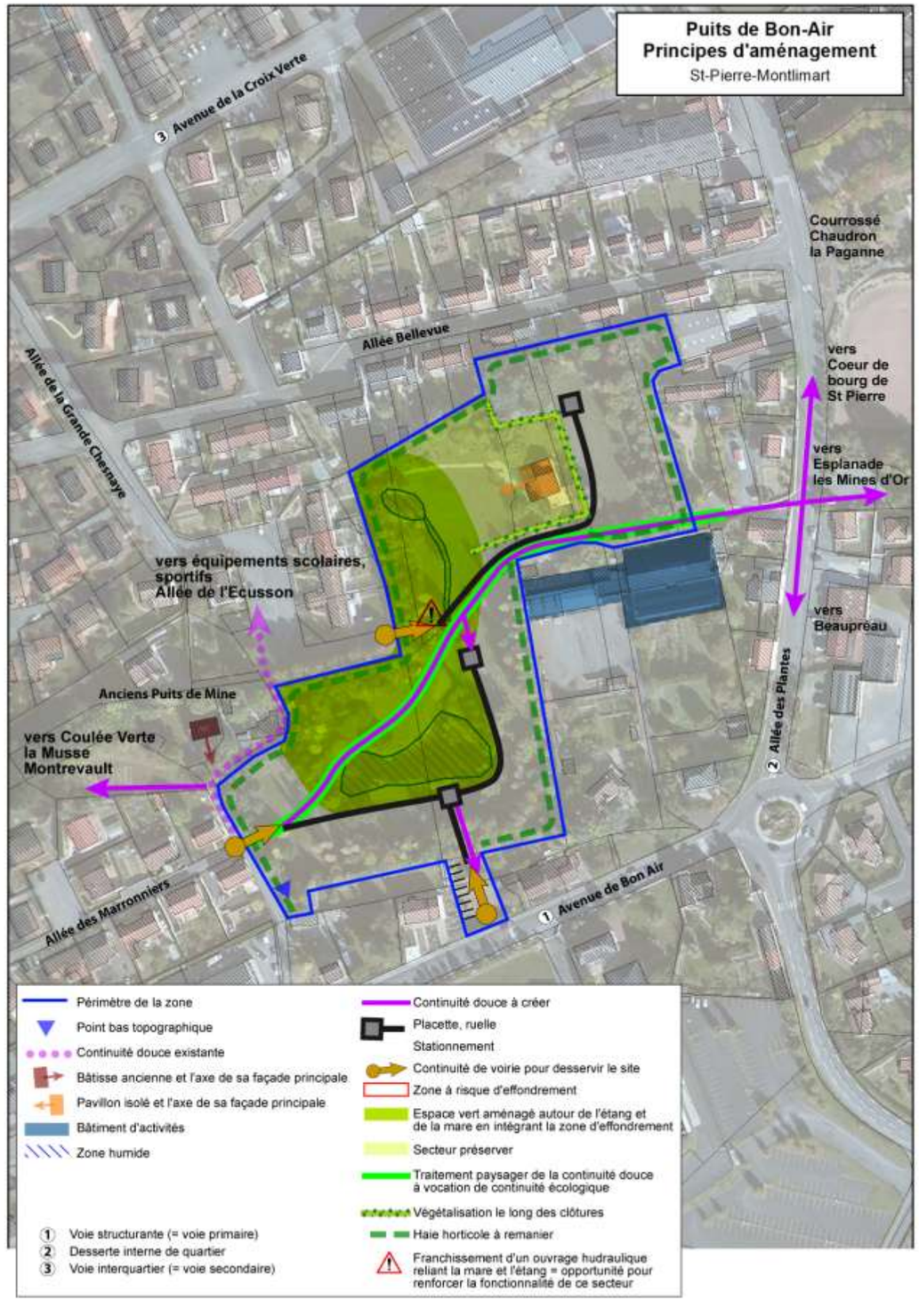
La zone humide et ses abords sont traités en espace vert accessible via la continuité douce Est ouest qui relie l'Esplanade. La végétalisation des abords permettra d'enrichir les habitats humides.

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)


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
1 Voie structurante (= voie primaire)
2 Desserte interne de quartier
3 Voie interquartier (= voie secondaire)
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

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

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 :

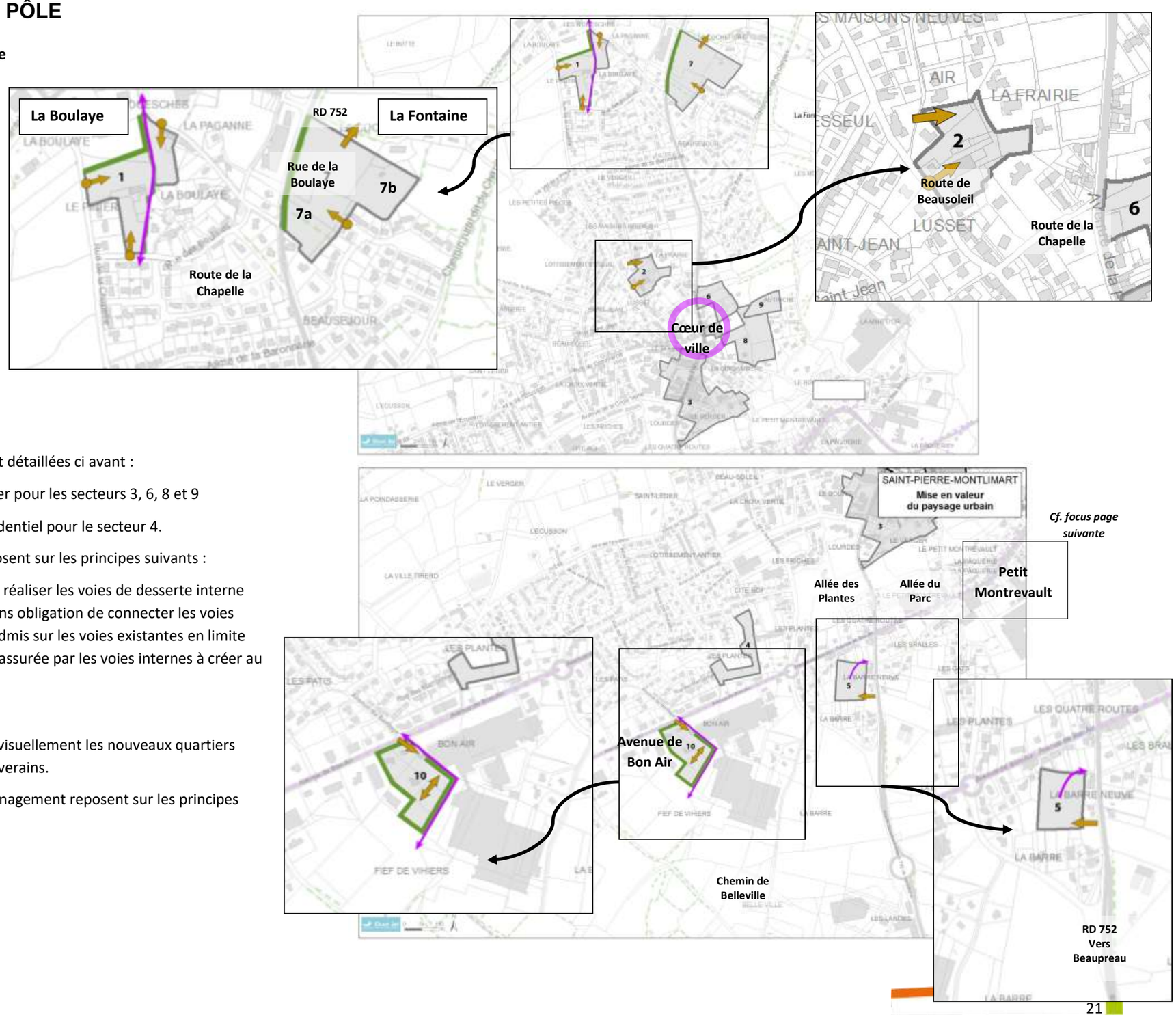
Plusieurs connexion aux voiries existantes permettent de réaliser les voies de desserte interne aux opérations et permettent de phaser les opérations, sans obligation de connecter les voies créées entre-elles. Aucun accès privatif nouveau ne sera admis sur les voies existantes en limite d'opération : 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.

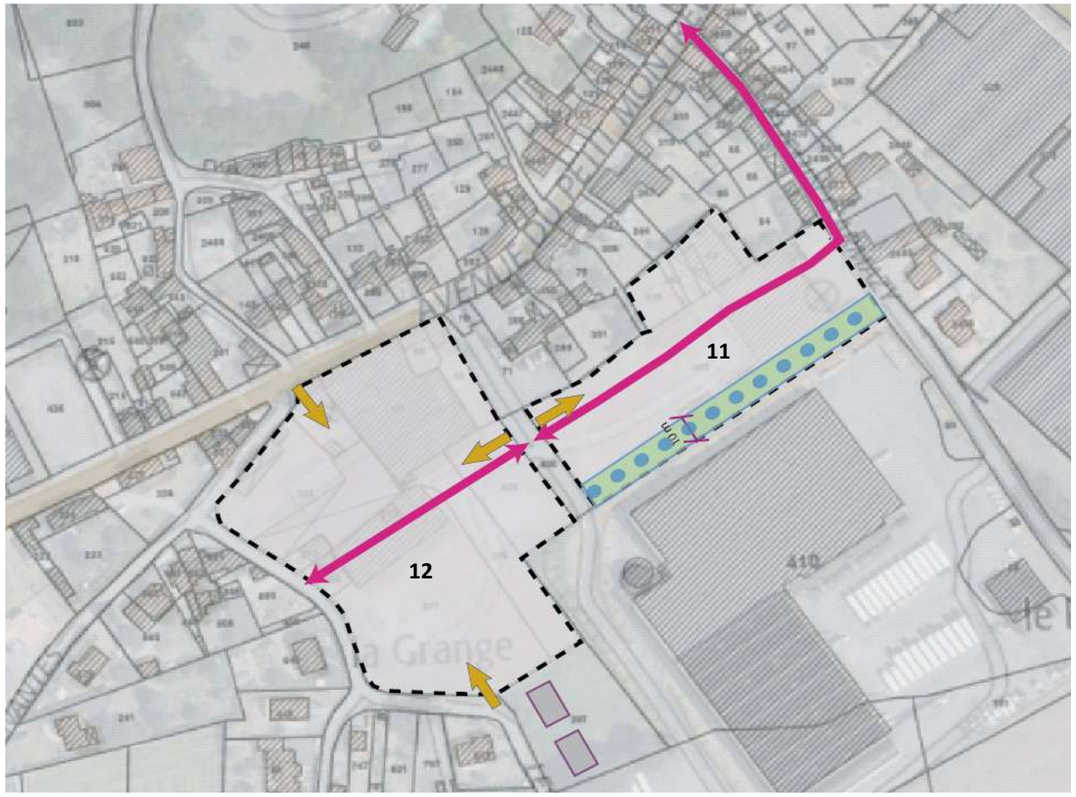
Le traitement paysager des lisières est destiné à protéger visuellement les nouveaux quartiers d'habitation vis-à-vis des espaces d'activité dont ils sont riverains.

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

Localisation des secteurs concernés



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

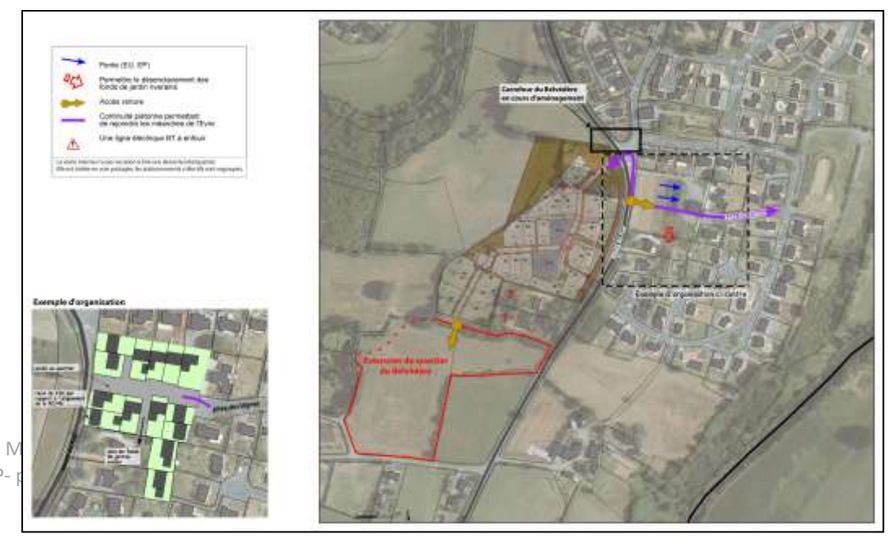
Pour chaque secteur, les orientations d'aménagement reposent sur les principes suivants :

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

