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

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.

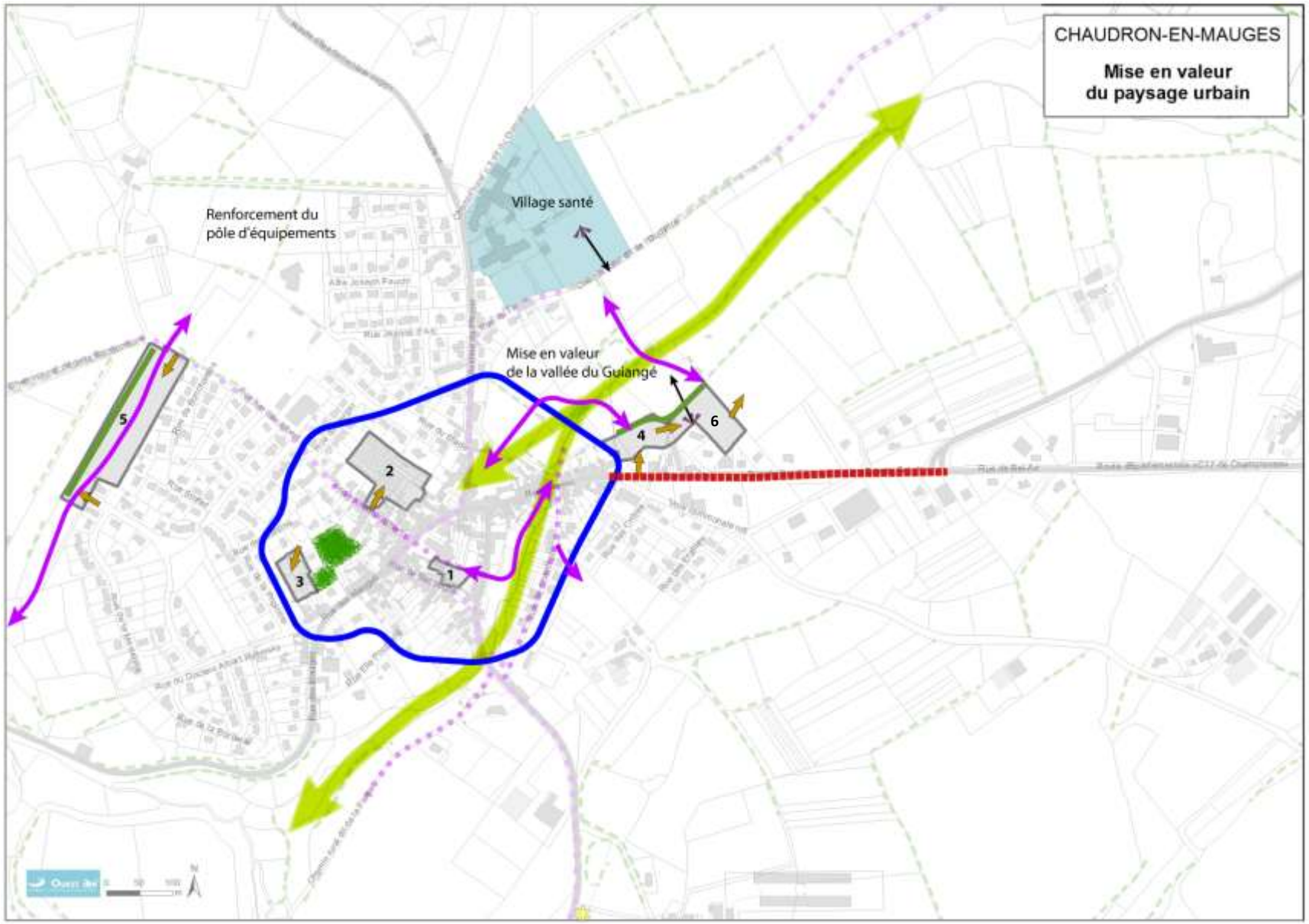
LES CONDITIONS DE LA MOBILITÉ ADAPTÉES À L'ÉCHELLE DES BOURGS

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 Gulangé
1
2
3
4
5
6

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.

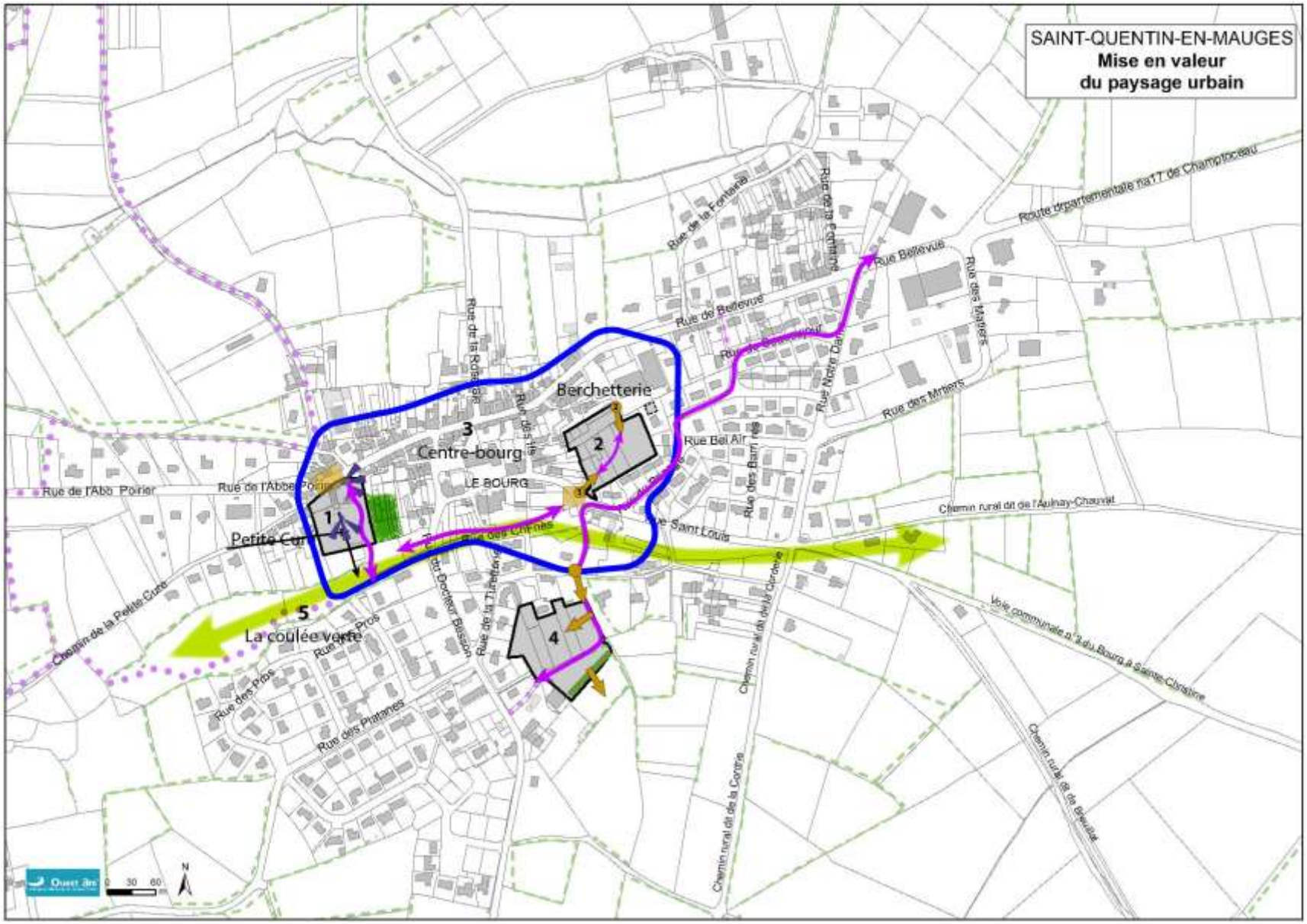
Orientations d'aménagement:

- 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
3
Centre-bourg
LE BOURG
2
1
Petite Cure
5
La coulée verte
4
Rue de l'Abbé Poirier
Rue de la Fontaine
Rue de Bellevue
Rue des Mûriers
Rue Bel Air
Rue de la Roseraie
Rue des Prés
Rue des Platanes
Chemin de la Petite Cure
Chemin rural dit de l'Aulnay-Chauvat
Route départementale n°17 de Champtoceaux
Voie communale n°2 du Bourg à Sainte-Christine
Chemin rural dit de la Corbière
Chemin rural dit de la Contre
Chemin rural dit de Bretillé
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)

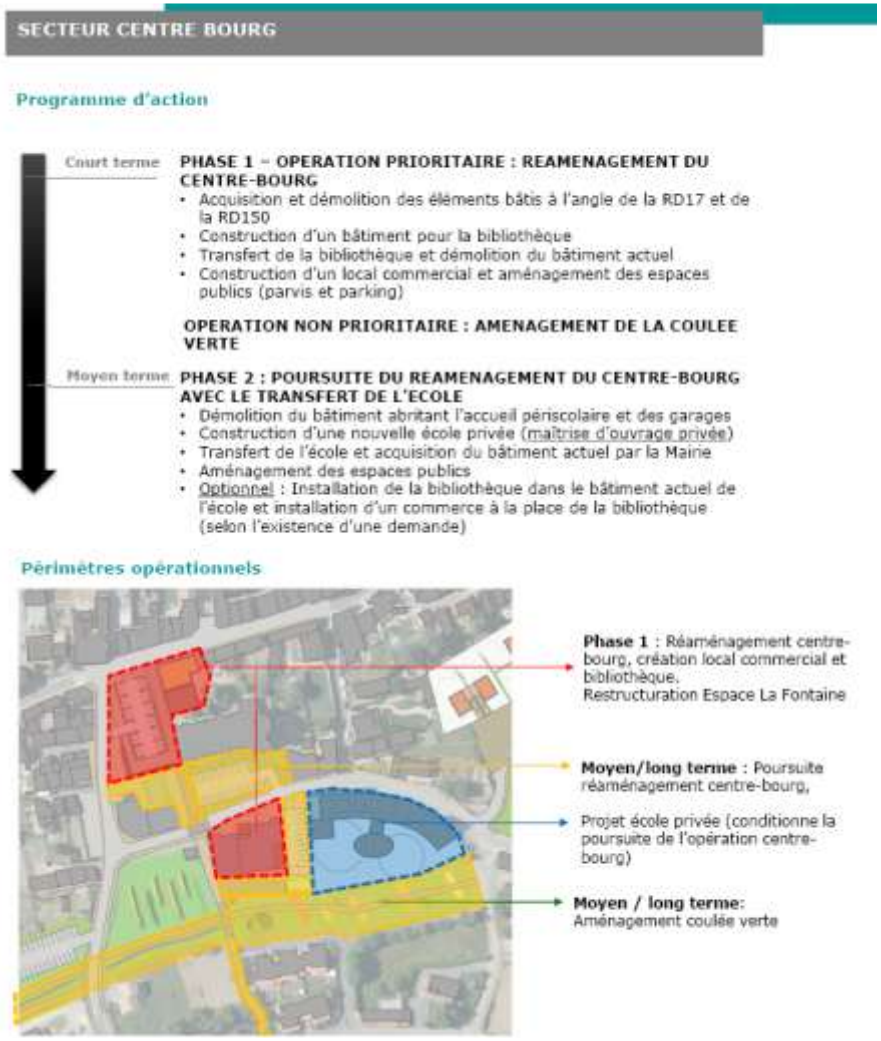
Contraintes à prendre en compte

- 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



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

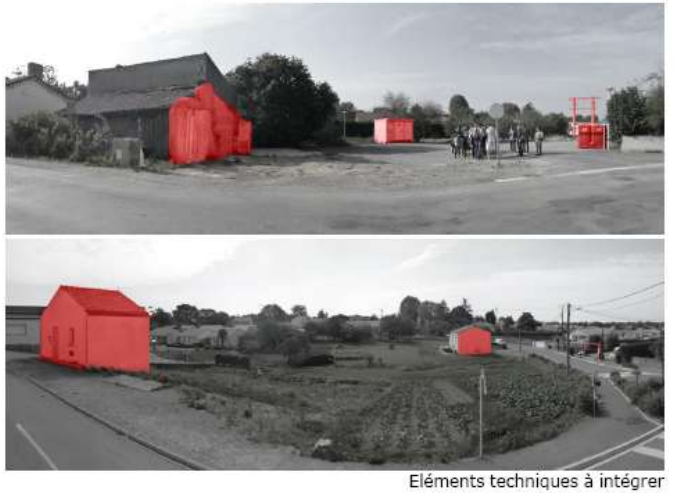
Etat des lieux

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

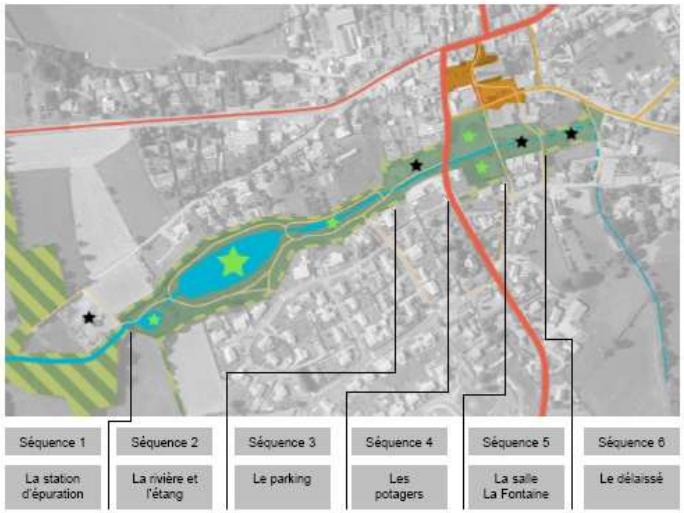


Eléments à valoriser

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

LA COULEE VERTE

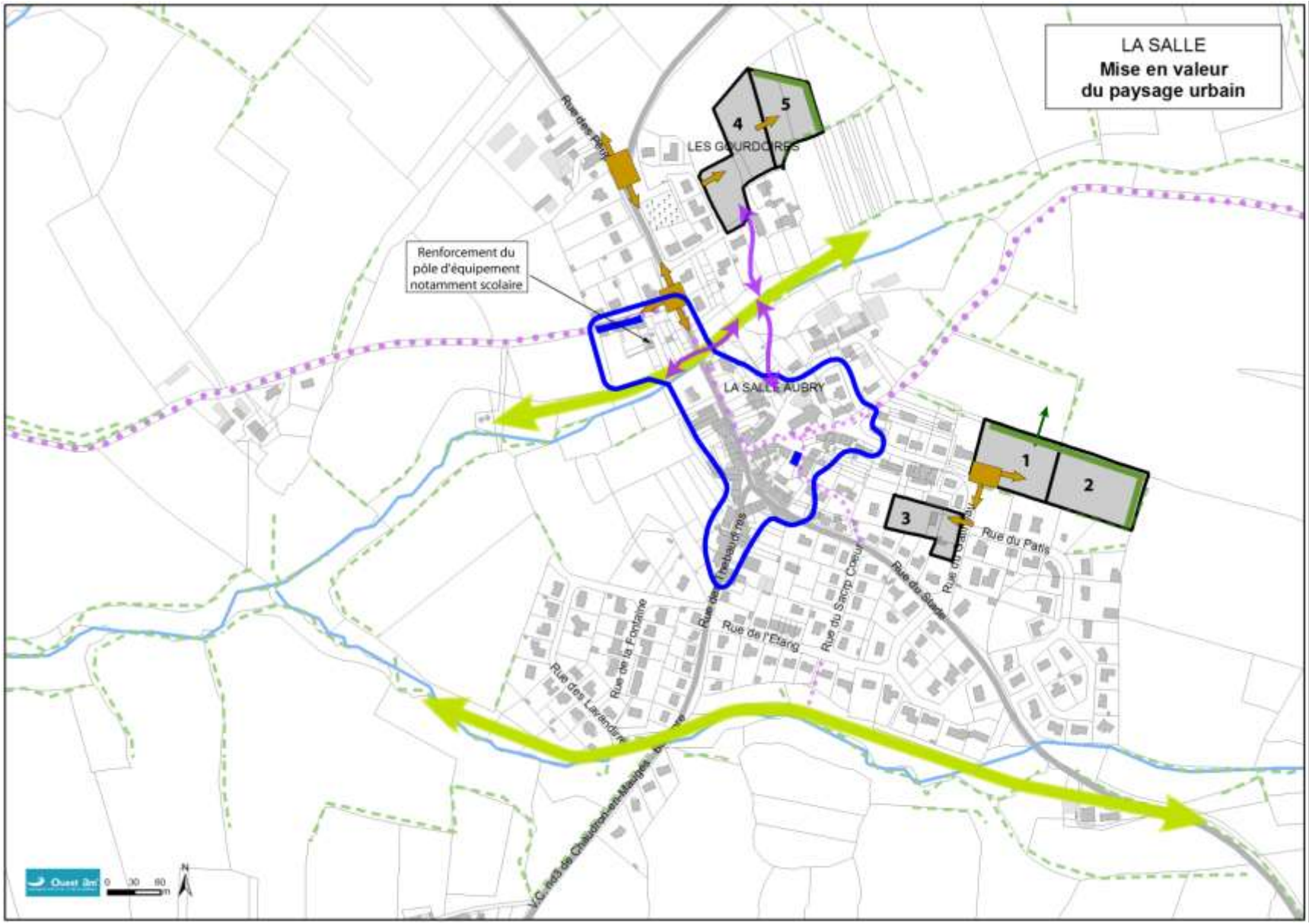
Plan d'action

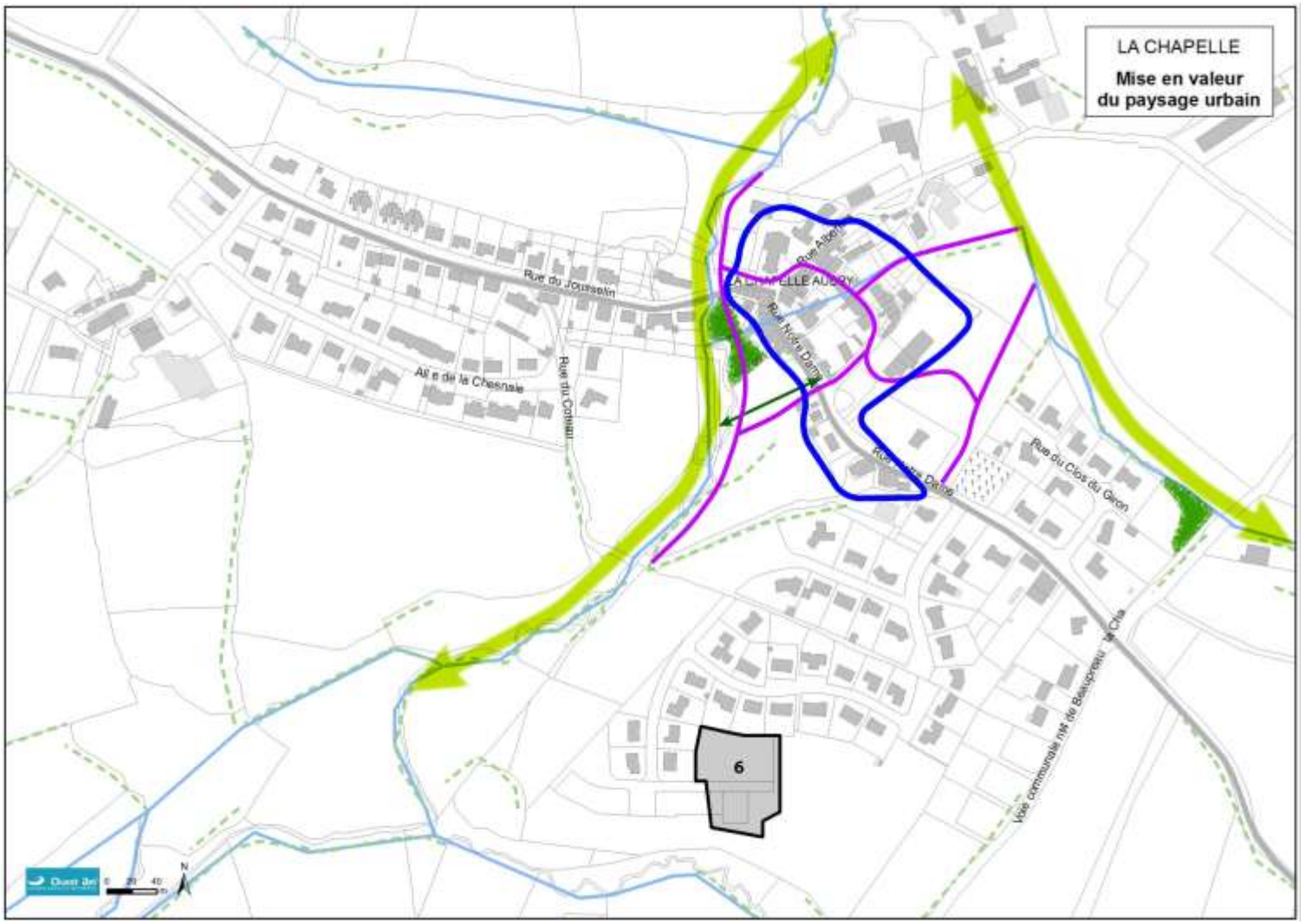


	Séquence 1	Séquence 2	Séquence 3	Séquence 4	Séquence 5	Séquence 6
	La station d'épuration	La rivière et l'étang	Le parking	Les potagers	La salle La Fontaine	Le délaissé
état	Travailler les limites au droit du sentier de randonnée	Privilégier les essences naturelles	Diminuer l'emprise du parking pour 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 GOURDORIES
LA SALLE AUBRY
Rue du Paris
Rue de l'Etang
Rue de la Fontaine
Rue des Lavandières
1
2
3
4
5


LA CHAPELLE
Mise en valeur
du paysage urbain
Rue du Jousselin
Allée de la Chesnaie
Rue du Coteau
Rue Notre Dame
Rue du Clos du Geron
6
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 ;
- 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 ;

Orientations pour le secteur 6 (la Chapelle):

Le contexte:

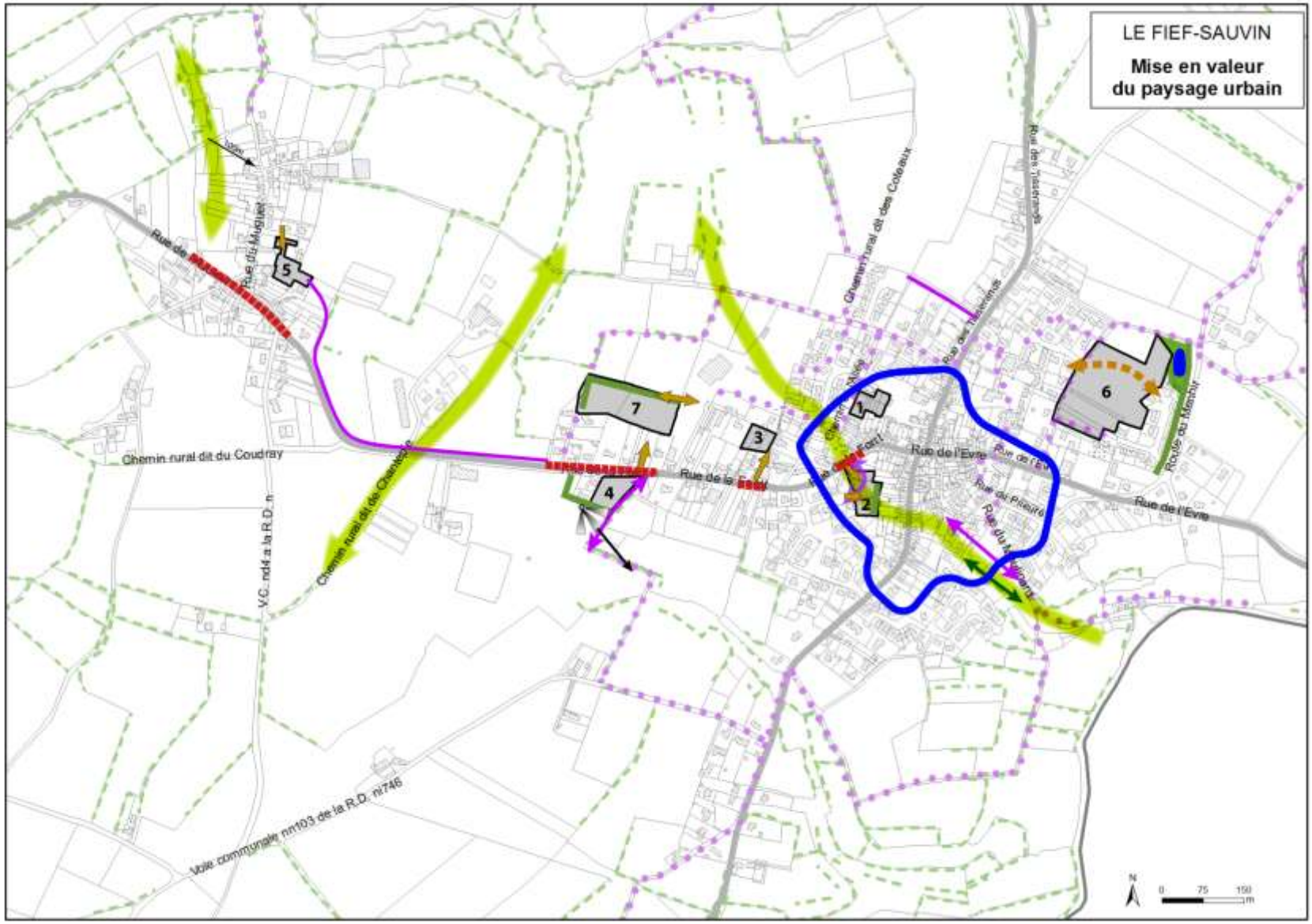
- Une parcelle agricole en zone ouverte et en continuité du lotissement des Coteaux;
- Site accessible depuis la voirie interne au lotissement : rue des Violettes.

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 ;


LE FIEF-SAUVIN
Mise en valeur
du paysage urbain
Rue du Muguet
Chemin rural dit du Coudray
Rue de la Gare
Chemin rural dit des Coteaux
Rue des Tilleuls
Rue de l'Evre
Rue du Pressoir
Route du Marchix
V.C. n°4 à la R.D. n
Voie communale n°103 de la R.D. n°746
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:

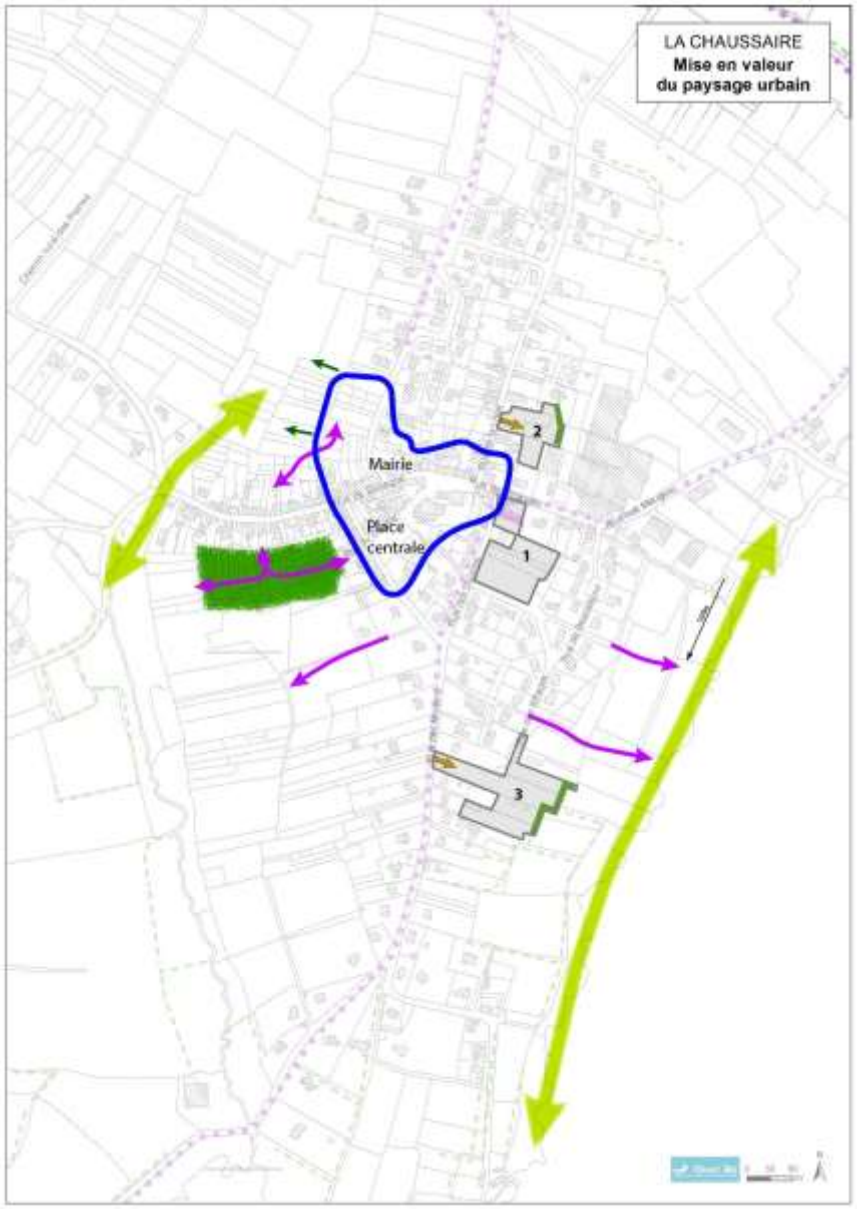
- Parcelle agricole en extension à l'Ouest du bourg, proche du pôle sportif ;
- Située en retrait de la rue de la Forêt et de la rue du Puisatier , elle n'est pas accessible directement depuis ces axes;

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.

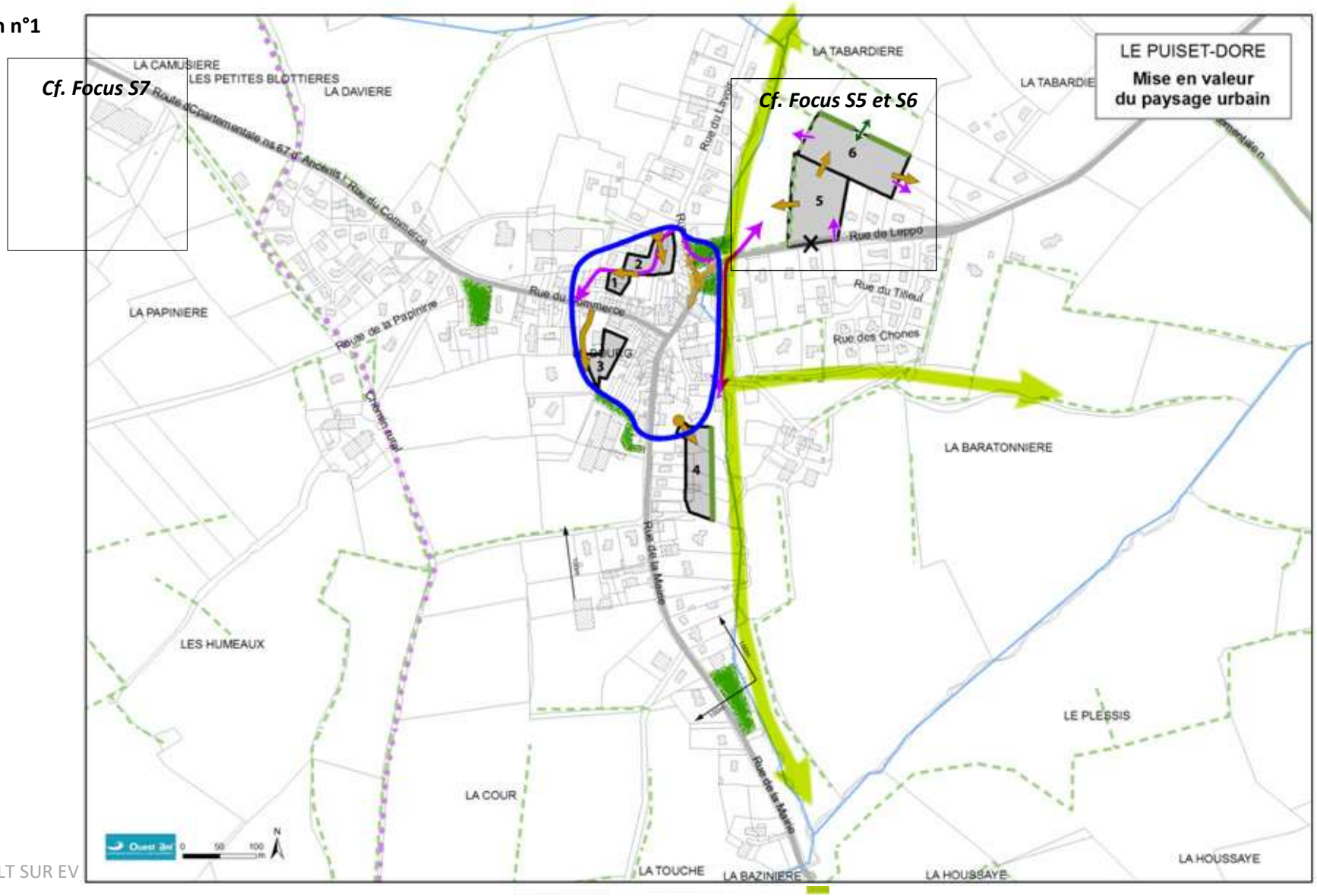
Objectifs:

- 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.

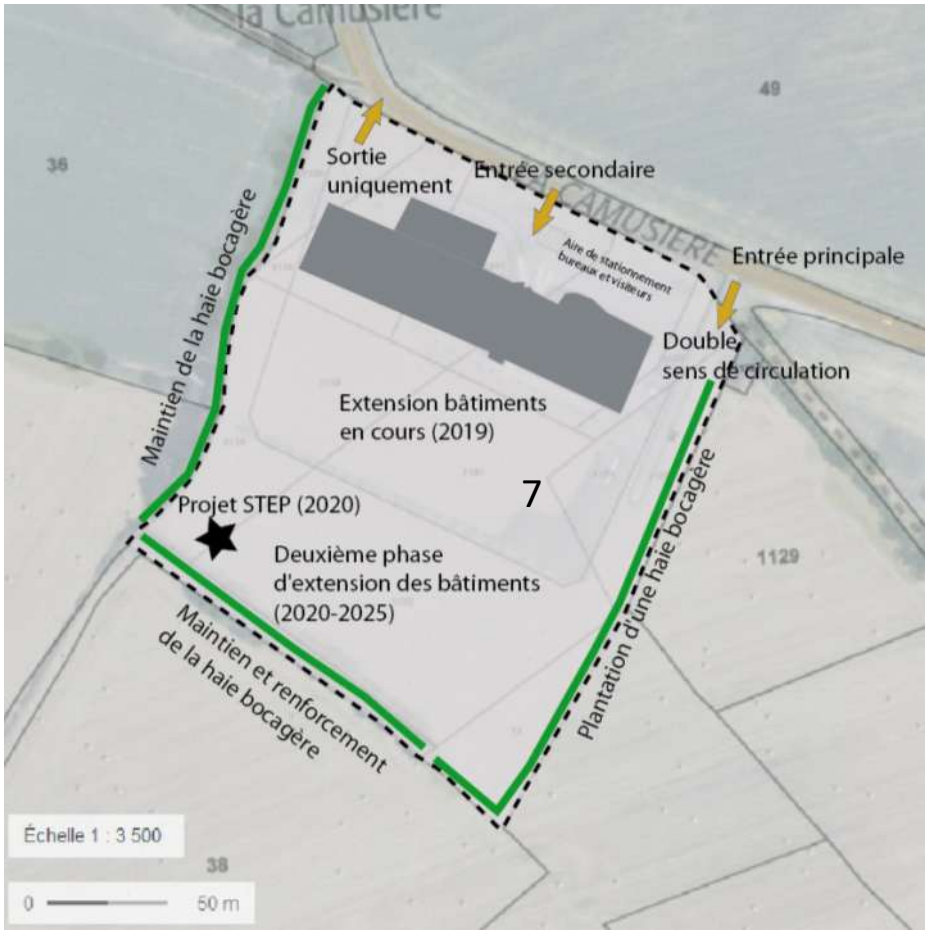
Orientations d'aménagement :

- 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.

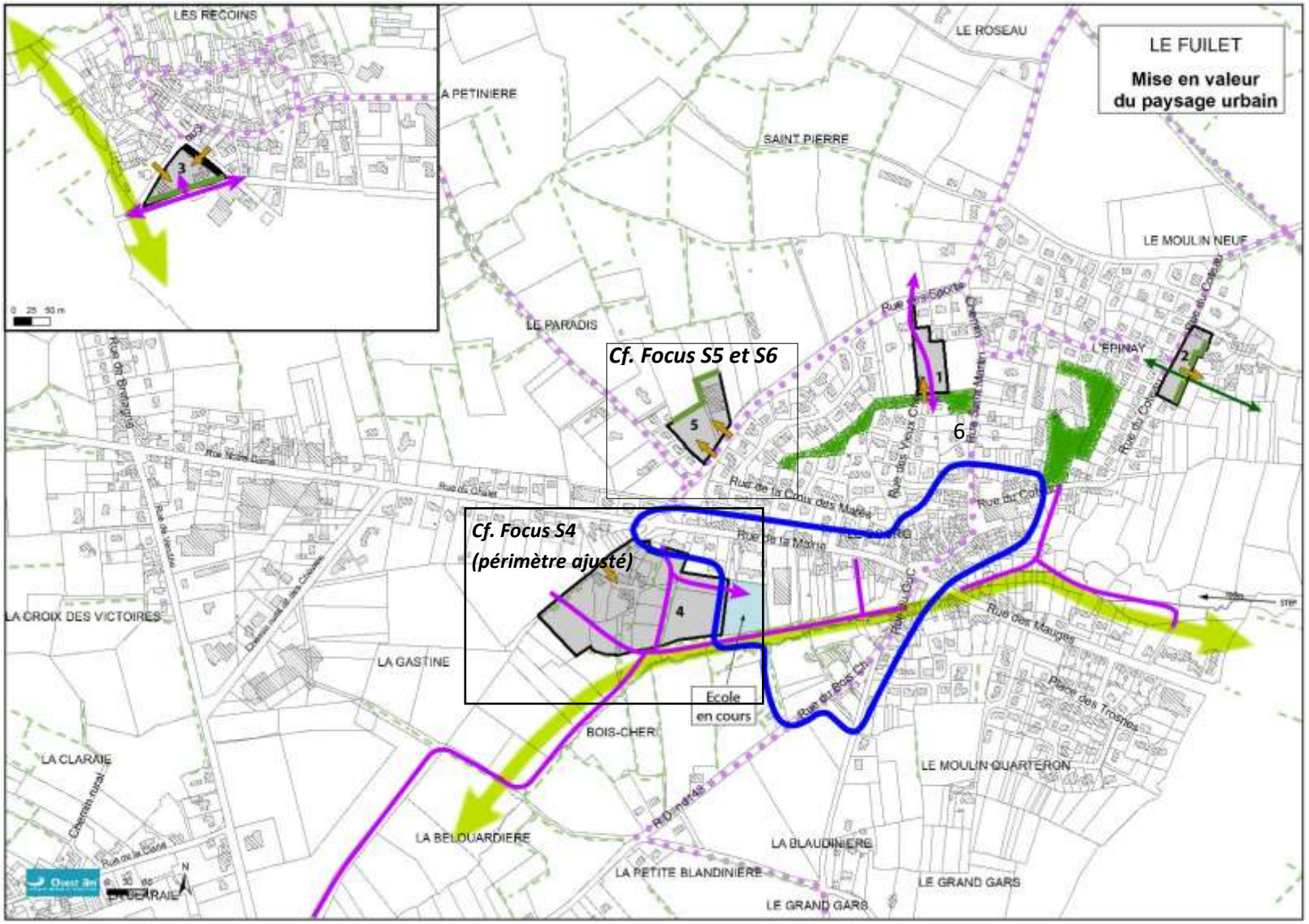
FOCUS SECTEURS 5 ET 6



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;

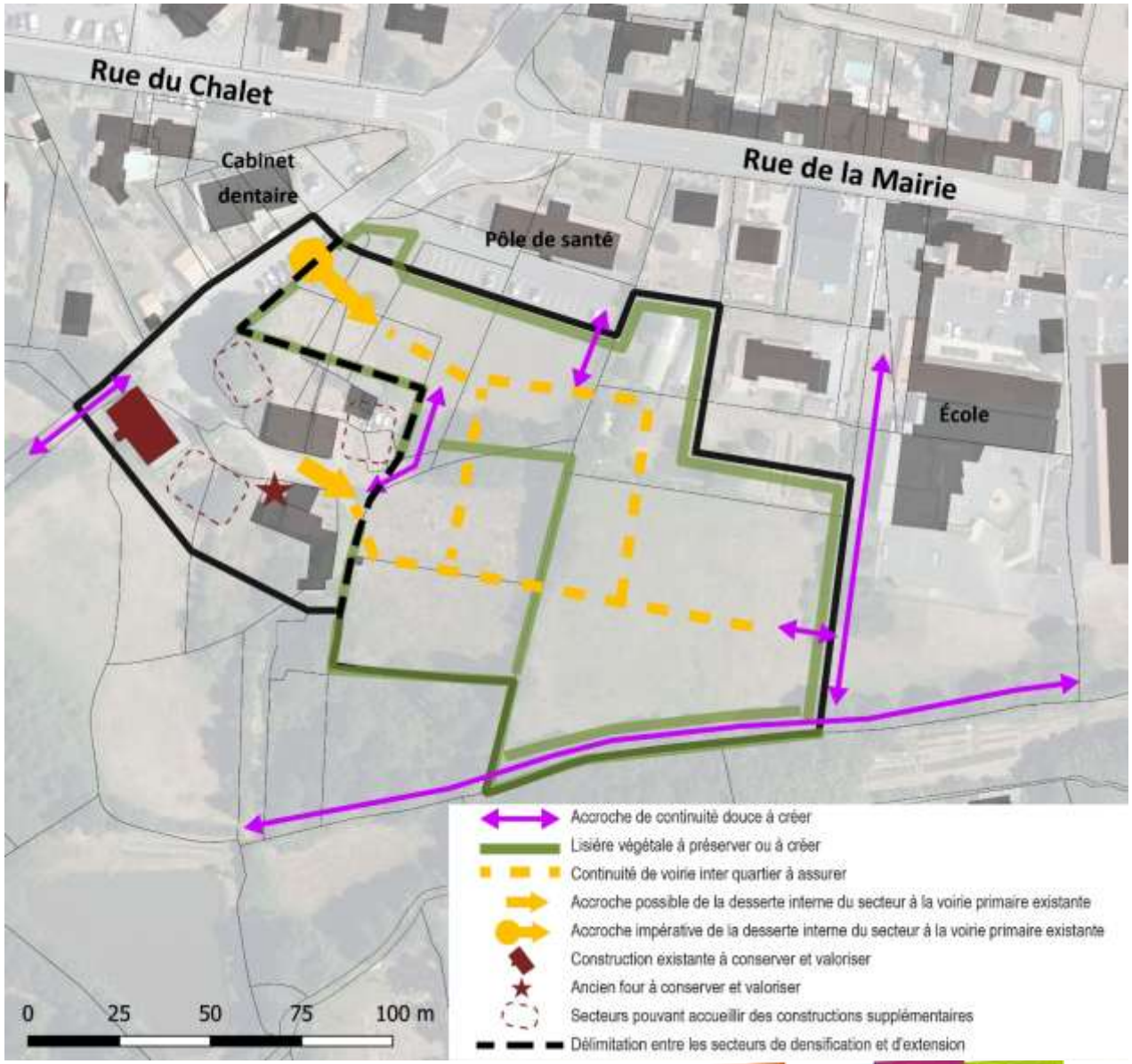
Objectifs:

- 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 ;

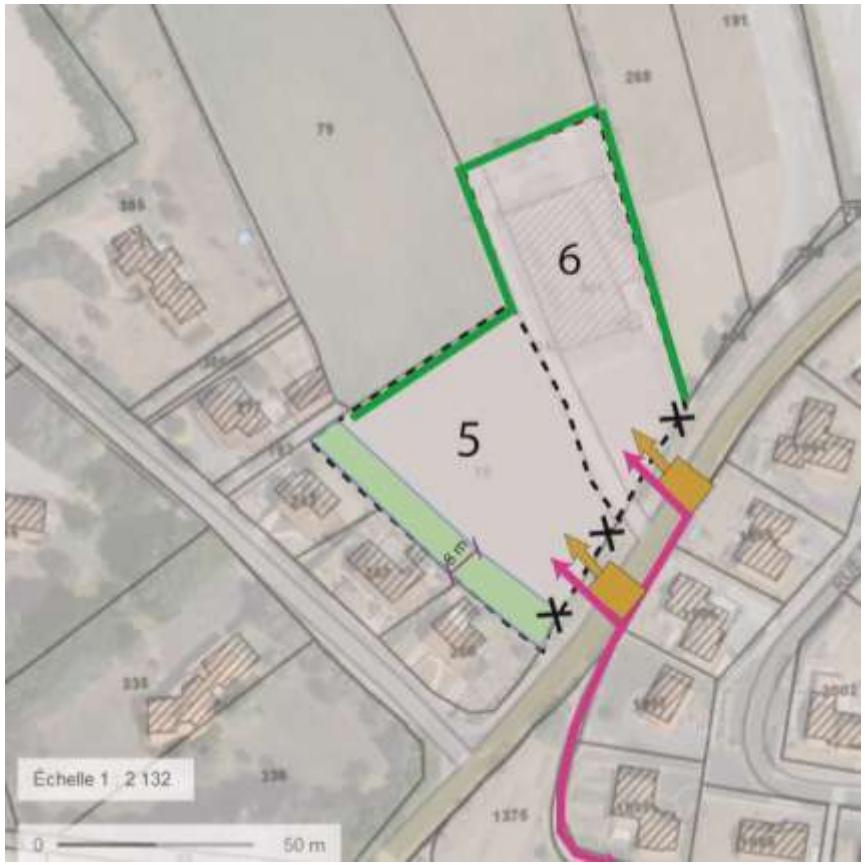
Orientations d'aménagement :

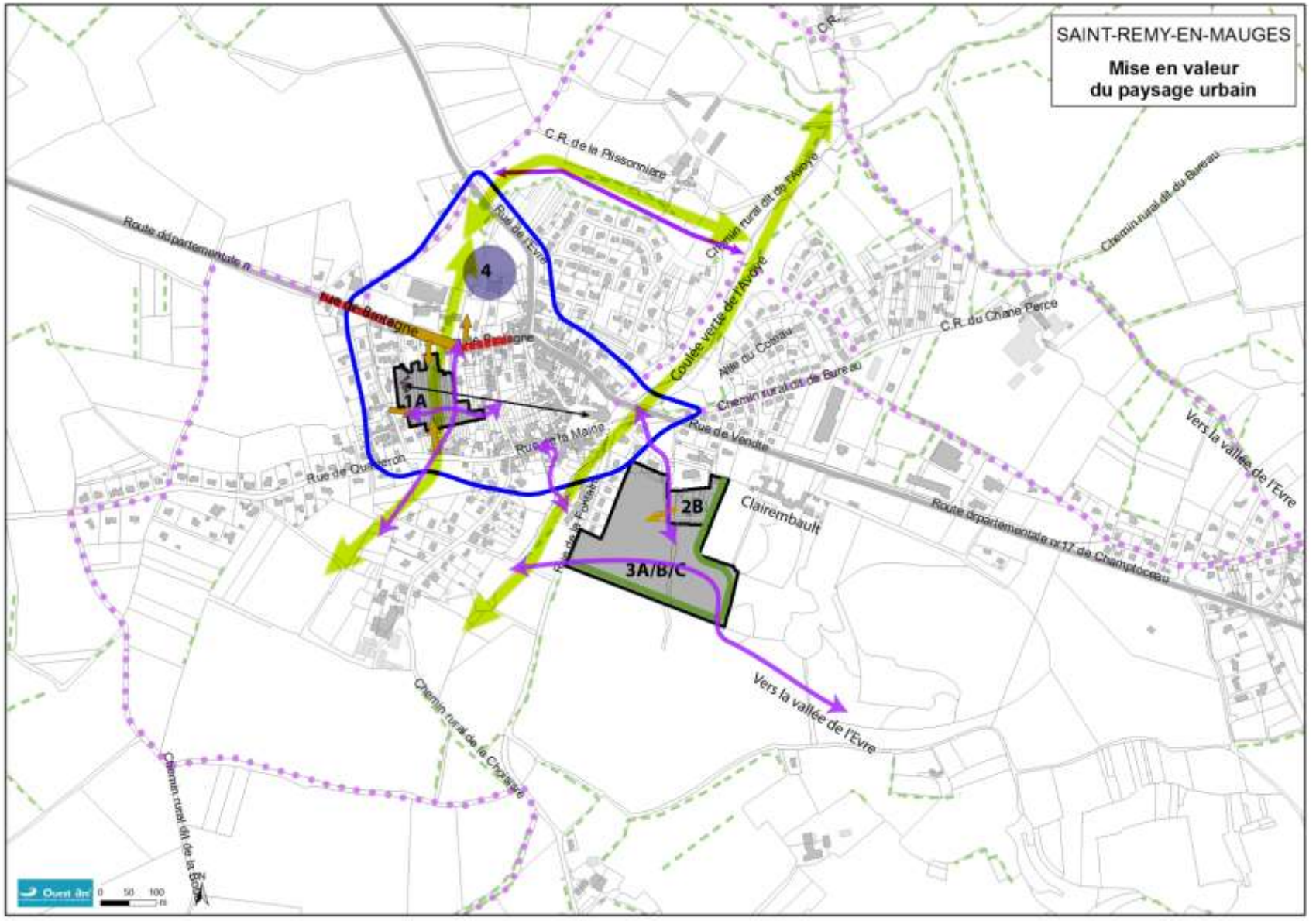
- Deux accès possibles depuis la rue des Sports pour permettre le phasage en fonction de la pérennité de l'entreprise artisanale ;
- Une étude acoustique sera requise en préalable à l'aménagement en cas de maintien des activités économiques sur le secteur 6.
- Les accès directs depuis la rue des Sports 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
4
1A
2B
3A/B/C
Route départementale n
Rue de Bretagne
Rue de l'Evre
C.R. de la Pissonnière
Chemin rural dit de l'Aveyre
Coulée verte de l'Aveyre
Chemin rural dit du Bureau
C.R. du Chêne Percé
Allée du Coteau
Chemin rural dit de Barreau
Rue de la Mairie
Rue de Vendée
Rue de Quinteron
Clairembault
Route départementale n°17 de Champtoceau
Vers la vallée de l'Evre
Chemin rural de la Chaussée
Chemin rural dit de la Bonne
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:

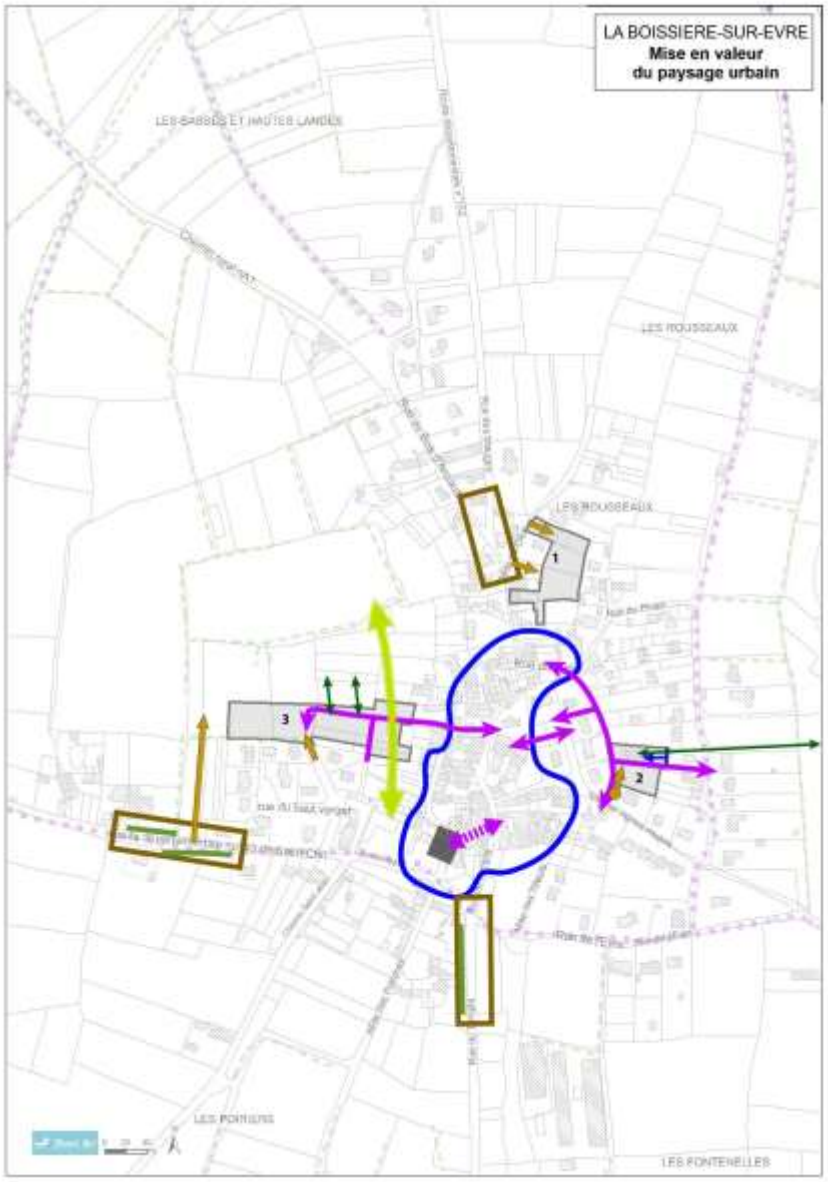
- Accueille le pôle d'équipements au Nord de la rue de Bretagne, RD 17;
- S'inscrit en entrée Ouest du bourg et en continuité du cœur commerçant du centre-bourg ;
- Comprend une friche d'activité (ancien garage automobile) ;
- Se caractériser par l'hétérogénéité du paysage le long de la rue de Bretagne, 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 SABLES ET HAUTES LANDES
LES ROUSSEAUX
LES ROUSSEAUX
1
2
3
LES PORTIERS
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 ;

