Montrevault sur Èvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

Version Avril 2017

Document réalisé par le groupement :

SOMMAIRE

Contenu

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

PREAMBULE

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

- **les objectifs de densité.**

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

Cette cohérence s'appréciera selon quatre principaux critères :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES AUTRES BOURGS

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

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

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

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

4.5 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT « TVB »

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

OAP THEMATIQUE N°1 : LES OBJECTIFS DE DENSITE

DEFINITION DE LA DENSITE

Elle est exprimée en nombre de logements par hectare.

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

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

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

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

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

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

Formule de calcul du nombre minimum de logements à réaliser :

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

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

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

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

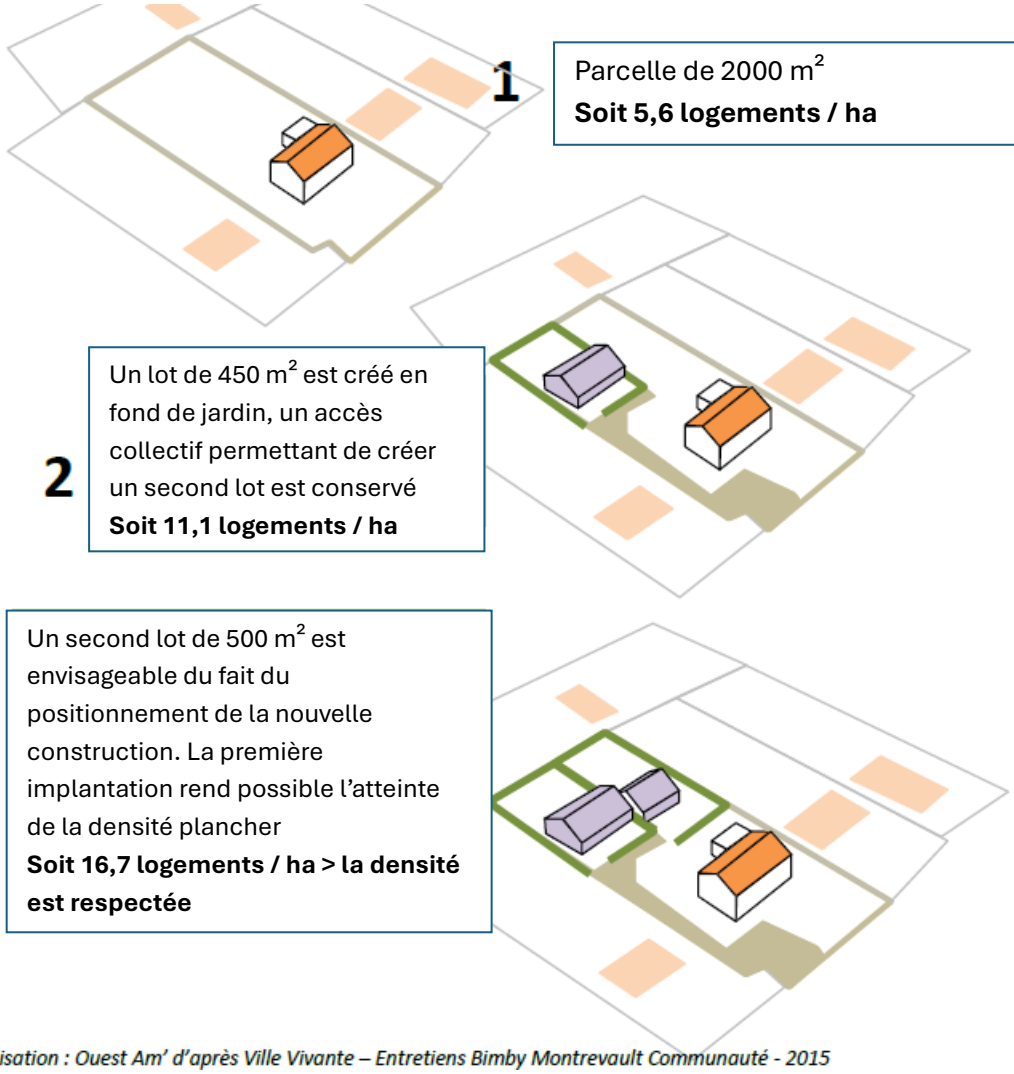
Le tableau ci-dessous présente plusieurs cas de figure d'emprises foncières et le nombre minimum de logements à créer **dans les autres communes :**

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

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

Ces dispositions sont illustrées ci-après.

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



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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRIVILEGIER

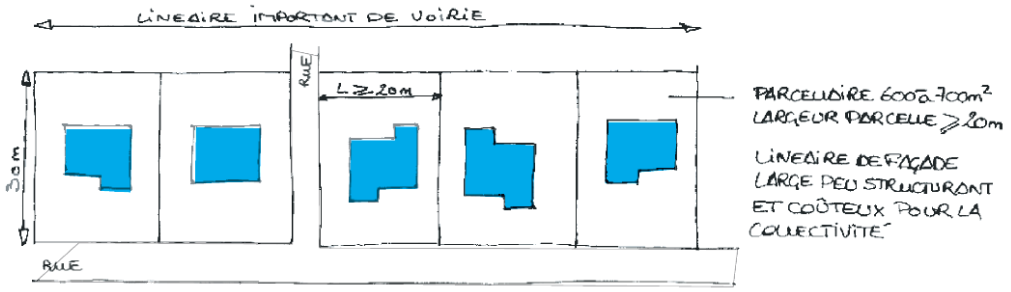
- La **mutualisation des accès** (voiries, stationnements, entrées) est à rechercher systématiquement, notamment sur les opérations en fond de parcelle ou en drapeau.
- **L'implantation de la construction principale** sera réalisée en **limite séparative** afin de ne pas grever les possibilités d'urbanisation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

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

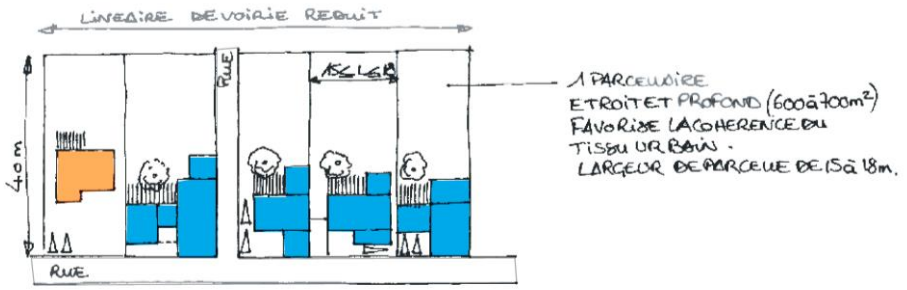
FICHE TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

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

Mode d'implantation banal



Mode d'implantation plus compact et structurant depuis la rue



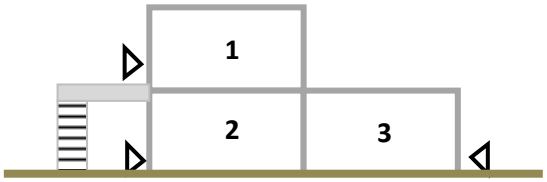
L'HABITAT INTERMEDIAIRE

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

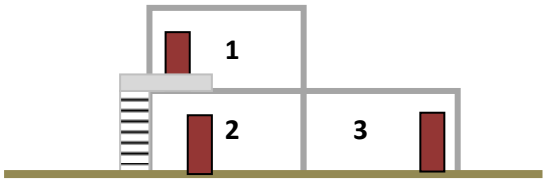
Cette typologie génère un ensemble urbain qui contribue à façonner la rue ou la place de par les volumes générés (continuité du front bâti, R+1 minimum). Elle est particulièrement adaptée à une démarche de requalification du bourg à partir d'une dent creuse, d'une friche bâtie et à l'affirmation d'une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

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

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



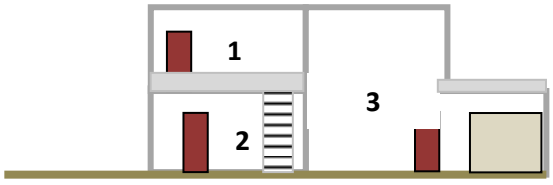




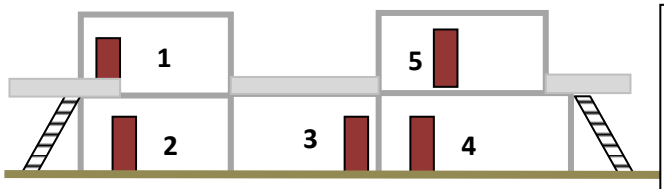
Structuration de la rue par les modes d'implantation, les clôtures.

Accès privatifs par un escalier indépendant

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







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

Des grands logements en duplex

Les logements à l'étage disposent d'une terrasse

L'HABITAT COLLECTIF

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

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

Habitat collectif R+1+comble ou attique



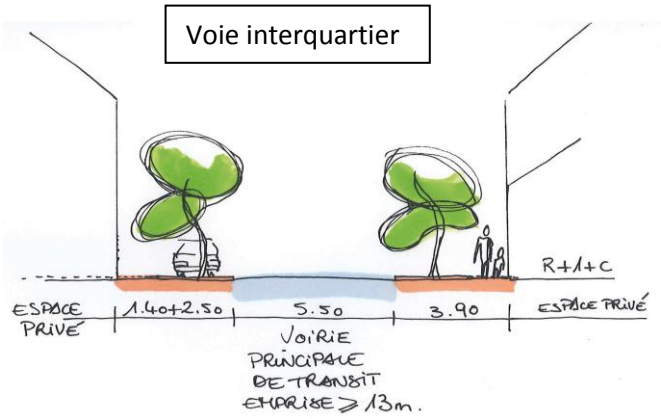


FICHE PAYSAGE DE LA RUE

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

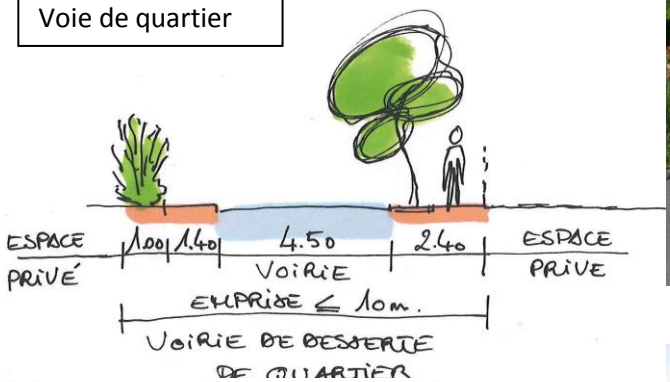
Profils en travers type selon la vocation des voies

Voie interquartier

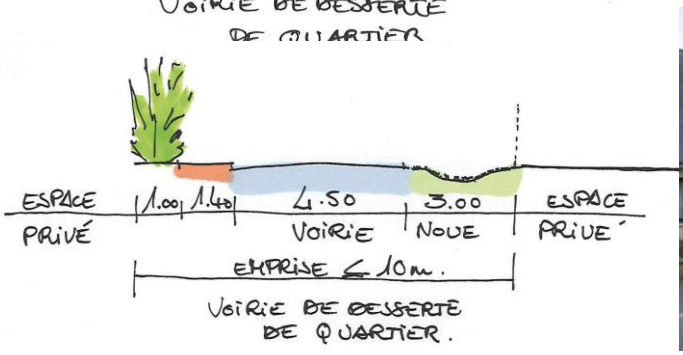




Voie de quartier

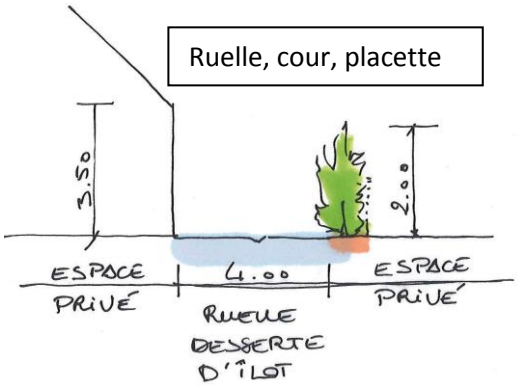








Ruelle, cour, placette

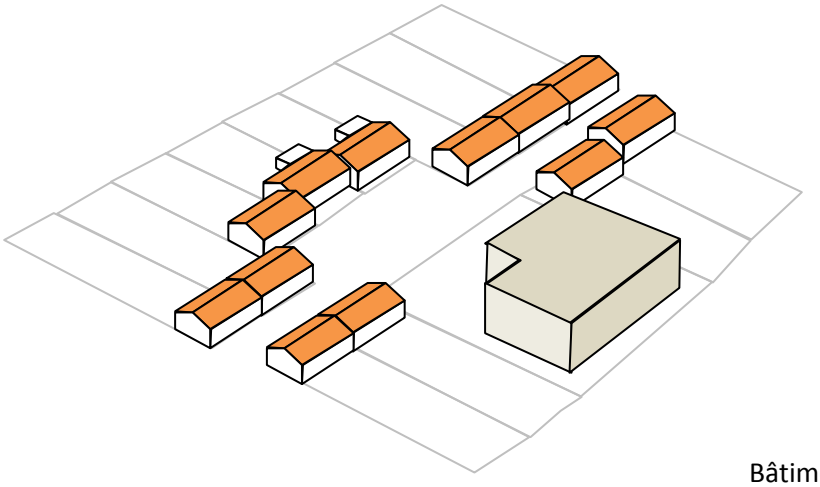




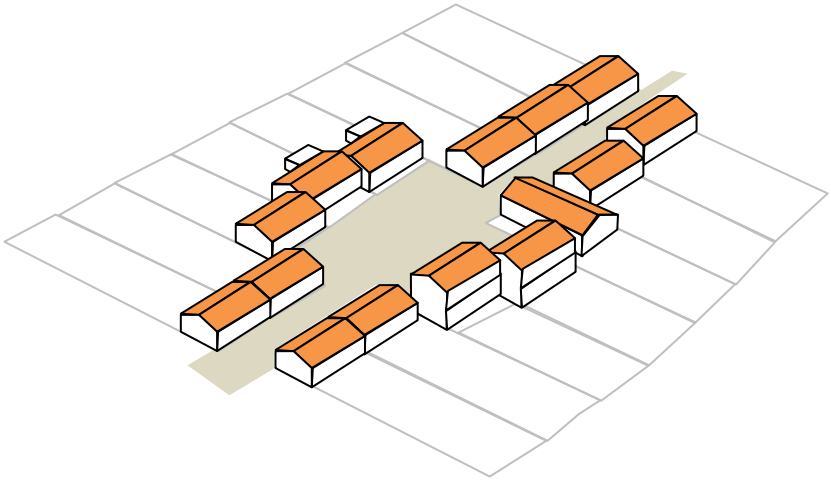
L'IMPLANTATION DU BATI

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

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



Bâtiment d'activité désaffecté



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES

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

Lien avec le territoire :

Lisières et cônes de vues

Entrées de ville

Silhouette urbaine

Trame verte et bleue

Liens avec le centre bourg :

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

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

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

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

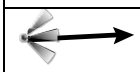
A court terme
B moyen terme
C long terme
+ Au-delà du PLU (pour les sites qui sont équipés ou qui ont fait l'objet de permis d'aménager qui ne peuvent être remis en cause).

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

LEGENDE DES CARTES

LES LIENS A RENFORCER

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

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

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

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

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

MORPHOLOGIE URBAINE ET FONCTION DES DIFFERENTS ESPACES

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

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