

# Dossier de ZAC « Les Coteaux du Thouet » Commune de Montreuil Bellay

Objet : reprise esquisse et faisabilité

07 Juillet 2020

## SOMMAIRE

- Rappel du diagnostic urbain et paysager
- Expression des enjeux
- Evolution du contexte réglementaire
- Présentation de l'esquisse avec ilot et descriptif

## □ Expression du diagnostic





## □ Expression du diagnostic

### Thème déplacement

#### □ La 347, une route départementale

- Absence de possibilité d'accroche sur la route de Saumur
- Une voie nuisante en termes sonore et paysager
- Actuellement un recul Loi Barnier inconstructible de 75m laissant la possibilité d'aménagement du stationnement et de la voirie

#### □ Les voies périphériques

- La possibilité d'accroches les rues de la Rousselière et des Meuniers ?
- La rue de La Rousselière / un axe emprunté, au caractère rural encore affirmé (étroitesse, absence de traitement des abords, absence d'éclairage, alors que l'usage et la fonction sont en pleine évolution (résidentialisation/ équipement)  
→ une « rue » primaire dans le fonctionnement du bourg, en devenir
- Une desserte indirecte vers le bourg, via le boulevard Pasteur
- Des rues au caractère patrimonial et à l'identité communale marquée par le bâti, les parcs et les murs de pierre sèche— Meuniers et la Salle

RD 347



RD 347



La rue de La Rousselière



La rue de La Salle



La rue des Meuniers

## □ Expression du diagnostic

### Thème paysage

- Une inscription sur un paysage charnière :
  - entre plateau viticole et céréaliier ouvert en frange nord et est, dégagant de vastes perspectives
  - Urbanisation à vocation mixte pavillonnaire et équipement
  - vallée du Thouet, lisible au travers des cônes de vue s'ouvrant sur le coteau opposé et de sa végétation arborée
  
- Quelques sous-unités remarquables viennent ponctuer ce grand paysage :
  - Les animations des bosquets et parcs de propriétés – presbytère, château de la Salle, allée plantée –
  - Quelques vergers et jardins de part et d'autre de la route de Saumur
  - Des éléments pathogènes particulièrement nuisibles dans un paysage très ouvert – bâtiment d'activité, lignes électriques, voie routière en ligne droite
  - Un paysage qui se resserre en approche de la vallée du Thouet – topographie et jeu de plantation

Vue ouverte sur plateau viticole



Approche vers l'agglomération / quelques éléments bâtis en fond de ligne droite



Allée plantée calant la vue



Vers un paysage plus intime à échelle humaine



Des traces de vergers, bosquets, et jardins





## □ Expression du diagnostic

### Thème architecture et patrimoine

- Un patrimoine d'intérêt, riche et varié qui s'exprime à l'approche de la vallée, profitant d'une situation remarquable en belvédère au-dessus du Thouet :
  - Un bâti ancien à l'alignement calant les rues des Meuniers et de la Salle, offrant volumétries et décrochements, et pierres naturelles
  - Une perspective d'intérêt depuis la rue de la Rousselière en direction de l'ancien presbytère
  - Un registre de murs en pierre, des porche et portillons insérés dans la clôture
  - Une chapelle entourée de son cimetière, clos de murs et plantés de vieux ifs
  - Des parcs et arbres majestueux qui animent et habillent le patrimoine
- Une perspective discrète et diluée en direction de la silhouette de l'église et de façon secondaire, du château de Montreuil Bellay



## □ Expression du diagnostic

Thème paysage urbain / Un paysage urbain en devenir ?

Un environnement pavillonnaire d'époques diverses

Au-delà de l'inscription urbaine ancienne s'étirant le long du Thouet – rues de la Salle, du Presbytère, chemin du Moulin de la Salle-, l'environnement proche de la ZAC est composé d'un tissu pavillonnaire des années 60/70 jusqu'au dernier lotissement des Plantes en cours.

De forme traditionnelle (*maison sur grand parcellaire implantée en milieu*) , cette urbanisation gagnant les hauteurs du plateau soulève de nouvelles questions quant à :

- son intégration au sein d'un paysage ouvert et agricole
- La lecture et l'exposition de cette urbanisation qui se juxtapose à un axe routier majeur , la route de Saumur

Une gendarmerie < parachutée > dans le site

- Un équipement < posé > et < fermé > au sein du site, sans réflexion d'accroche urbaine avec son environnement, présentant des arrières en direction des principales voies périphériques
- Une situation d'autant plus complexe qu'il est localisé en 1ère lecture depuis la RD347 et en 1er plan du cône de vue vers le cœur de bourg
- Pourtant, un intérêt quant à la diversité fonctionnelle qu'il introduit au sein d'un secteur essentiellement résidentiel, et quant à la volumétrie variée qu'il propose.



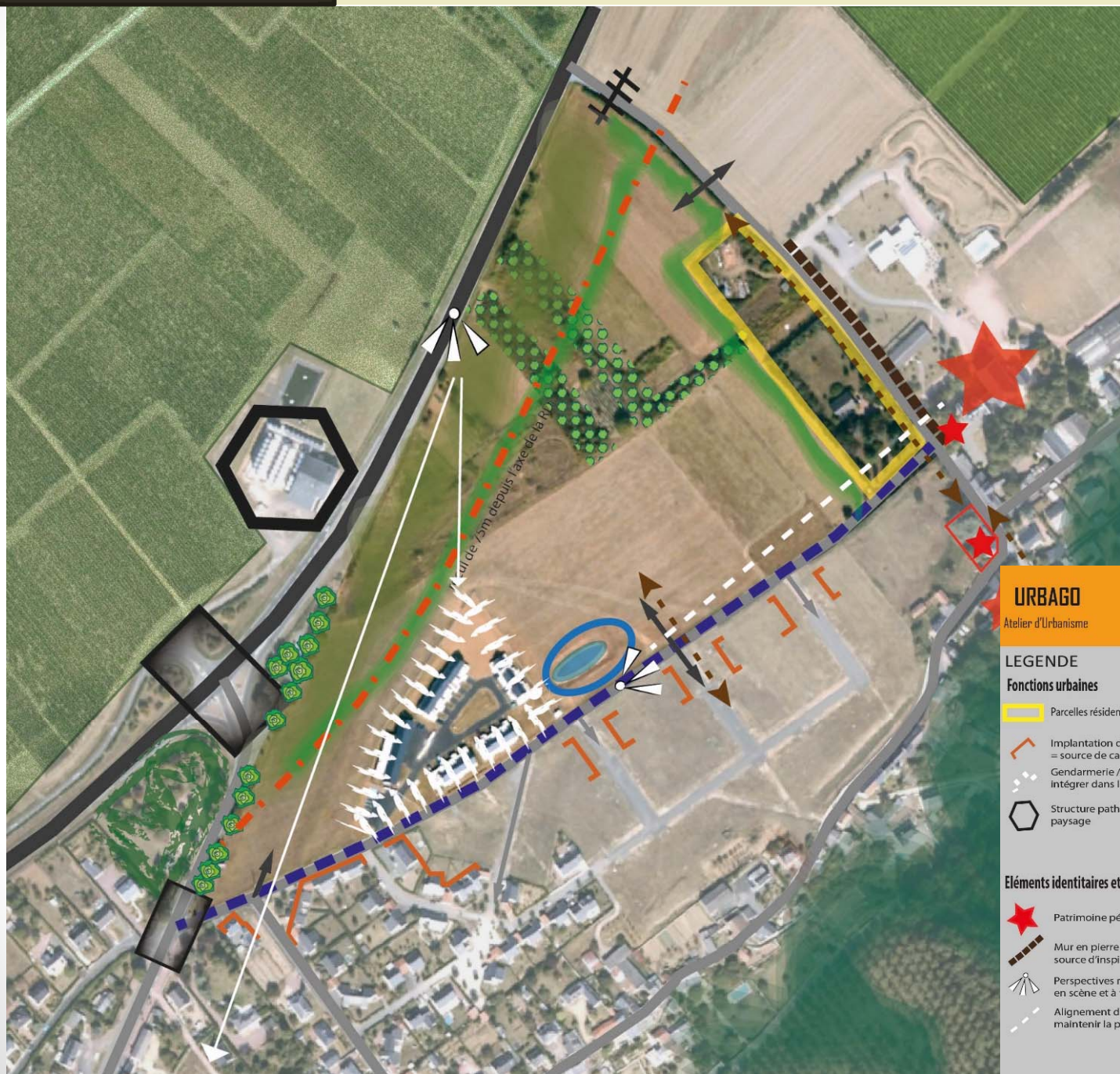
Boulevard Pasteur : une entrée rectiligne avec surlargeur



Inscription de la gendarmerie dans le site



## Expression des enjeux



### URBAGO

Atelier d'Urbanisme

Expression des enjeux  
ZAC DES COTEAUX DU THOUET  
24 juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines

- Parcelles résidentielles dans site à intégrer
- Implantation du bâti périphérique = source de calage urbain
- Gendarmerie / équipement à intégrer dans le projet urbain
- Structure pathogène dans le grand paysage

##### Éléments identitaires et patrimoniaux

- Patrimoine périphérique identifié
- Mur en pierre / identité patrimoniale source d'inspiration
- Perspectives marquantes à mettre en scène et à valoriser
- Alignement du bâti à conserver pour maintenir la perspective vers le patrimoine

##### Déplacement

- Rue de la Rousselière à retraiter
- Carrefour à aménager ou à embellir
- RD Saumur nuisante
- enjeux de continuité d'accès
- continuité douce à créer

##### Paysage

- bosquet / verger à maintenir au mieux dans le parti d'aménagement
- Vallon du Thouet
- Arbres formant alignement
- Plateau viticole
- Aménagement paysag des franges urbaine s - fin d'urbanisation, limit
- Bassin EP existant à reprendre



## □ Expression des enjeux

Composer un cadre paysager

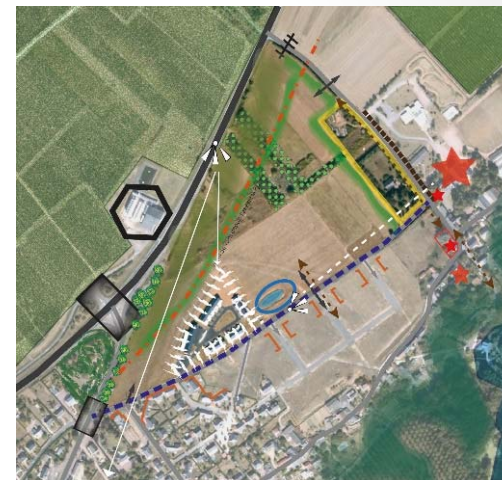
Préserver le futur quartier  
contre les nuisances

Apporter du confort /  
*Envie d'habiter*

Aménager une nouvelle porte  
d'entrée d'agglomération

Créer des continuités et des  
événements urbains et  
sociaux

Offrir une mixité urbaine  
Et résidentielle



## □ Expression des enjeux

Offrir une mixité urbaine  
Et résidentielle

Programme potentiel

- Un minimum de 60 lots individuels / groupés sur l'ensemble de l'opération
- 1 équipement public – EHPAD sur 10 500 m<sup>2</sup> maximum comprenant 91 chambres

➔ soit UN TOTAL d'environ 150 logements sur une emprise de 8 ha  
Soit une densité globale brute d'environ 19 logements/ha



- Un objectif de 20% de « logements locatifs » - OAP
- Possibilité de maisons groupées et maisons individuelles
- Hauteur maximale autorisée à R+2

Préserver le futur quartier  
contre les nuisances

- Chercher à isoler le quartier des nuisances sonores et visuelles émises par le trafic de la route de Saumur en : conserver le principe de la marge de recul de 75m par rapport à l'axe de la voie
- En créant un filtre visuel entre la voie et le quartier – système de plantation + voie interne de desserte plantée
- En créant un modelé de terrain avec merlon doux planté, permettant de limitant la diffusion sonore
- En conservant les bosquets et haies d'intérêt



## □ Expression des enjeux

Aménager une nouvelle porte d'entrée d'agglomération

- Reconsidérer la composition et l'esthétique de cette entrée d'agglomération, en retraitant l'ensemble de la façade longeant la RD
- En valorisant l'axe de vue en direction du château et de l'église
- En intégrant la gendarmerie dans un ensemble urbain, de façon à créer une continuité et une harmonie = redonner du sens au positionnement de cet équipement



Composer un cadre architectural et paysager en s'inspirant du système végétal en place

- Appuyer l'habitat sur un réseau de plantations (ex : chambres bocagères) afin de créer des intimités à l'échelle de l'ilot et caler les perspectives
- Proposer un accompagnement architectural sur des points stratégiques du quartier – fond de perspective, angles de voies, placette –
- Aménager les franges urbaines, notamment avec les occupations déjà en place – pourtour gendarmerie -
- Faire en sorte que la gestion des eaux pluviales participent directement au cadre paysager du quartier : restructuration du bassin existant en le recalibrant pour un nouvel usage et en lui donnant une vocation ludique

## □ Expression des enjeux

Créer des continuités et des évènements urbains et sociaux


- Proposer au cœur du quartier entre les Plantes et la ZAC du Coteau du Thouet , une animation urbaine partagée autour du bassin eau pluviale, réaménagé en aire de jeu ; sur le thème de la < place > caler en frange nord du bassin, l'équipement public de quartier
- Tissant une continuité urbaine avec l'urbanisation du quartier des Plantes – préservation des axes de voirie, reprofilage de la rue de La Rousselière
- Prévoir un recul des implantations des constructions sur la rue de la Rousselière permettant de conserver la perspective sur l'ancien presbytère et son clos





## □ Expression des enjeux

### Gérer une desserte fluide

- Mettre en place un plan de circulation fluide mais régulé en terme de vitesse avec des largeurs de chaussée mesurée (5m maximum), et des cassures de tracé.
  - Mise en place d'un double sens, avec ouverture d'accès sur les voiries périphériques (entrée de la rue de la Rousselière); en reprenant au maximum les accroches avec les dessertes des quartiers voisins (lotissement des Plantes, rue des Plantes)
- 
- *Variante retournement urbain arrière gendarmerie / Un déboucher en sens unique sur la rue de la Rousselière*
  - Irriguer le site de continuités douces en lien avec les cheminements extérieurs, existants ou futurs – vers le Thouet,
  - Réaménager la rue de La Rousselière, avec des séquences différenciées s'appuyant sur les évènements de traversée du quartier ; quelques intentions :
    - nouveau carrefour d'entrée avec la rue des Plantes
    - tronçon gendarmerie /dévoisement pour laisser un espace de plantation de 1<sup>er</sup> plan
    - tronçon bassin - aire de jeux / surbaissement de la voirie pour ralentir la vitesse et marquer le passage de l'équipement public
  - Une gestion polarisée du stationnement, organisée au sein des placettes pour les visiteurs et sur parcelles pour les résidents

## Rappel des évolutions réglementaires : le nouveau contexte du PLUi

### → L'Orientation d'aménagement et de programmation de la Rousselière

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

**Zones d'intention de projet**  
**Potentielle opération d'ensemble - Habitat**  
**MONTREUIL BELLAY**  
**OAP\_MBE-3\_Rue de la Rousselière**

Surface : 6,2 ha

#### Élément existant :

**E** Equipement

#### Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Principe d'accès à double sens

 Liaison douce

 Voirie à renforcer pour l'accessibilité

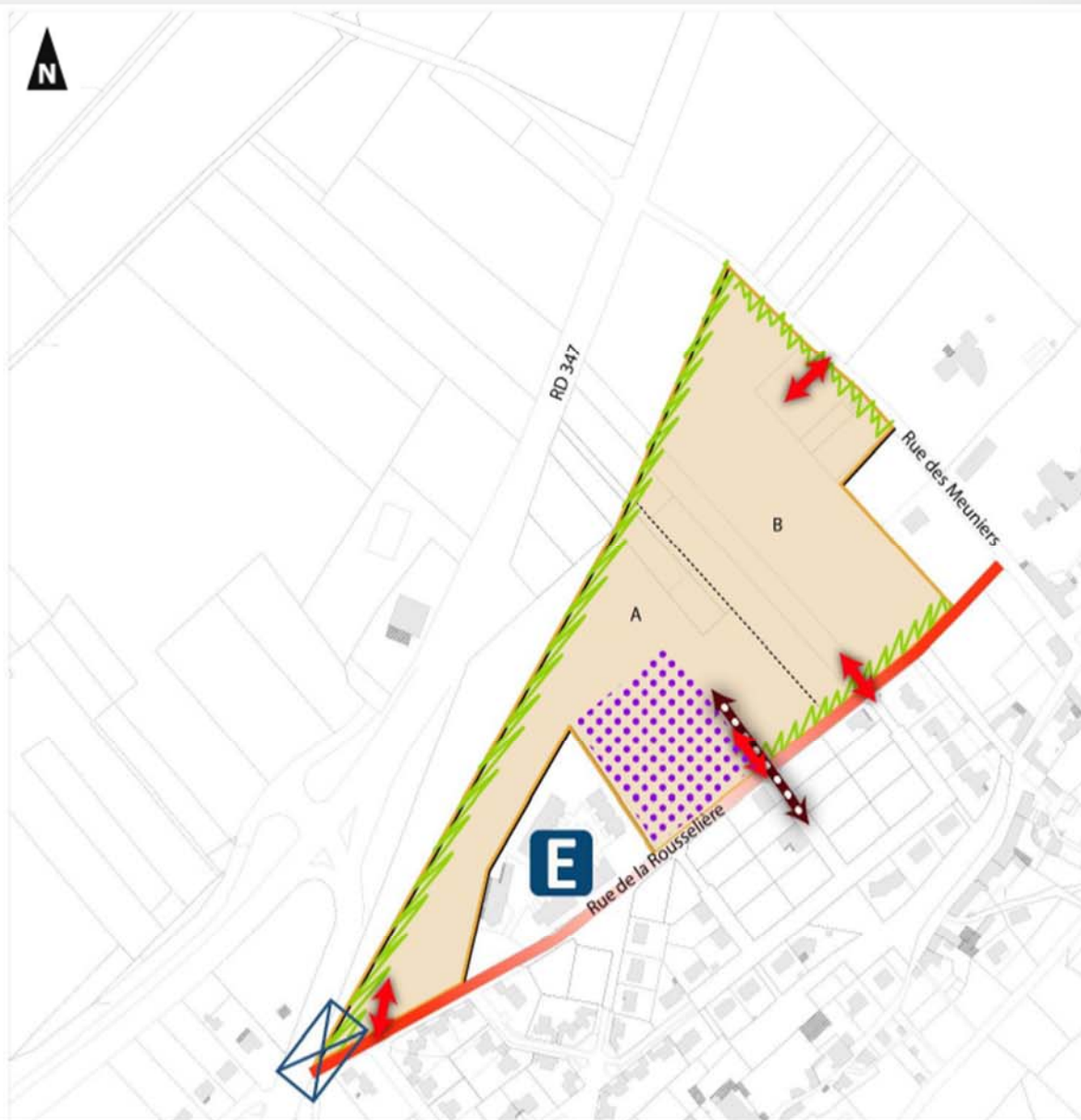
 Aménagement paysager

 Aménagement de voirie

 Création d'un équipement (EHPAD)

Minimum de 112 logements  
Minimum de 20 % de locatifs

Hauteur maximale : R+2





## Rappel des évolutions réglementaires : le nouveau contexte du PLUi

### ➔ L'Orientation d'aménagement et de programmation de la Rousselière

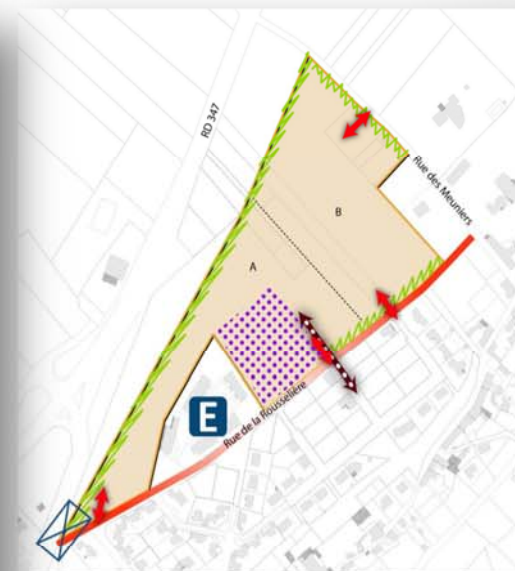
#### C. Les objectifs d'aménagement

Ce secteur est lié à la ZAC des Coteaux du Thouet créée par délibération communale le 18 novembre 2011. Ce secteur est par ailleurs complété par une étude loi BARNIER de 2013. L'ensemble des documents (dossier de création et dossier loi BARNIER) est présent en annexe du PLUi.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de consommation du foncier :
  - Projection d'une densité minimale du SCoT pour optimiser ce site en entrée de ville ;
  - Les phases A et B sont indépendantes.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions ;
  - Projeter des aménagements paysagers entre les zones habitat/agricole et habitat/habitat.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 20% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Mixité de la zone : projection de la création d'un équipement, type EHPAD ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper un aménagement de voirie au carrefour du boulevard Pasteur et de la rue de la Rousselière ;
  - Autoriser la création de deux accès au maximum par phase sur la route. Aucun accès direct des nouveaux logements n'est autorisé ;
  - Création d'une liaison douce vers le lotissement existant.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

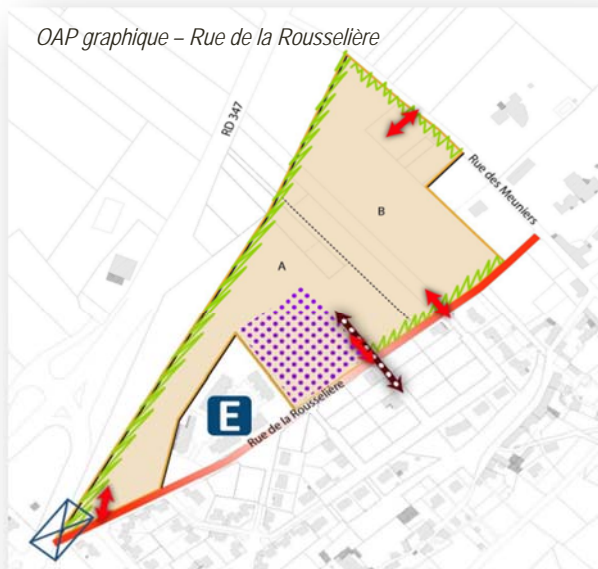


# ZAC des Coteaux du Thouet

## Rappel des évolutions réglementaires : le nouveau contexte du PLUi

### → L'Orientation d'aménagement et de programmation de la Rousselière

Esquisse PA 2016



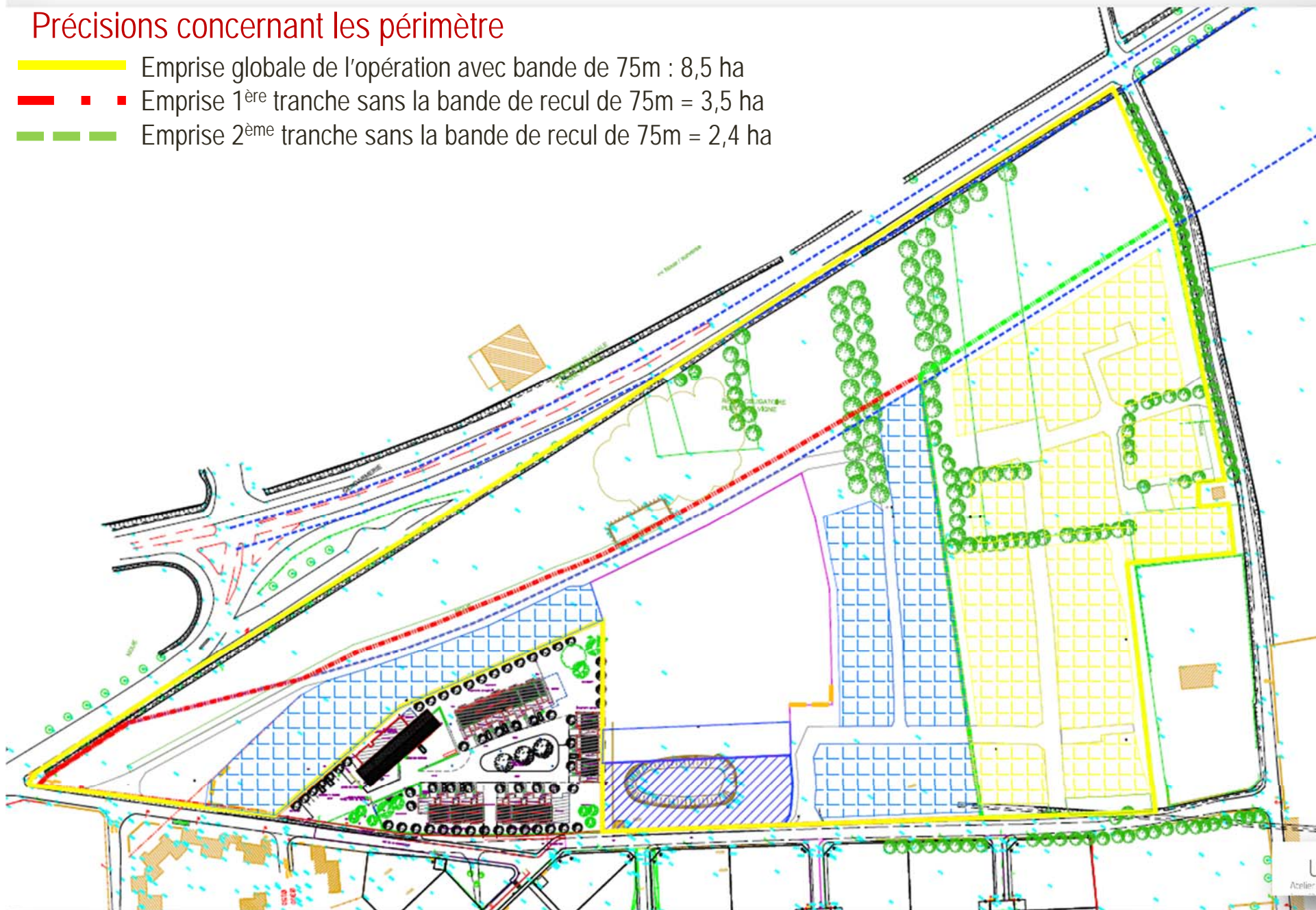
### Plusieurs points de différence entre l'OAP et la dernière esquisse qui engendrent des évolutions dans le parti d'aménagement :

- Dans l'OAP « aucun accès direct » / depuis les rues de La Rousselière comme des Meuniers ? des accès directs ont été prévus dans l'esquisse et pas de paysagement sur toute la façade de la rue de la Rousselière mais plutôt un traitement urbain en façade des futurs logements.
- La continuité piétonne n'est pas positionnée au même endroit depuis la rue de La Rousselière, puisque à l'est de l'EHPAD et non à l'ouest
- L'emprise EHPAD recouvre l'emplacement du principal bassin tampon – existant en partie / vérifier la cohérence des occupations du sol
  - 112 logements minimum / objectif faible si l'on considère les 91 lits en équivalent logement / à vérifier
    - Objectif de « 20% de logements locatifs » = tant privés que publics ?
  - Le principe d'accès positionné à l'est sur la rue de la Rousselière ne corrèle pas celui de la dernière esquisse
    - La limite entre les phases A et B ne correspond pas à la dernière esquisse



## Précisions concernant les périmètre

- Emprise globale de l'opération avec bande de 75m : 8,5 ha
- - - Emprise 1<sup>ère</sup> tranche sans la bande de recul de 75m = 3,5 ha
- - - Emprise 2<sup>ème</sup> tranche sans la bande de recul de 75m = 2,4 ha





## Esquisse avec ilots :

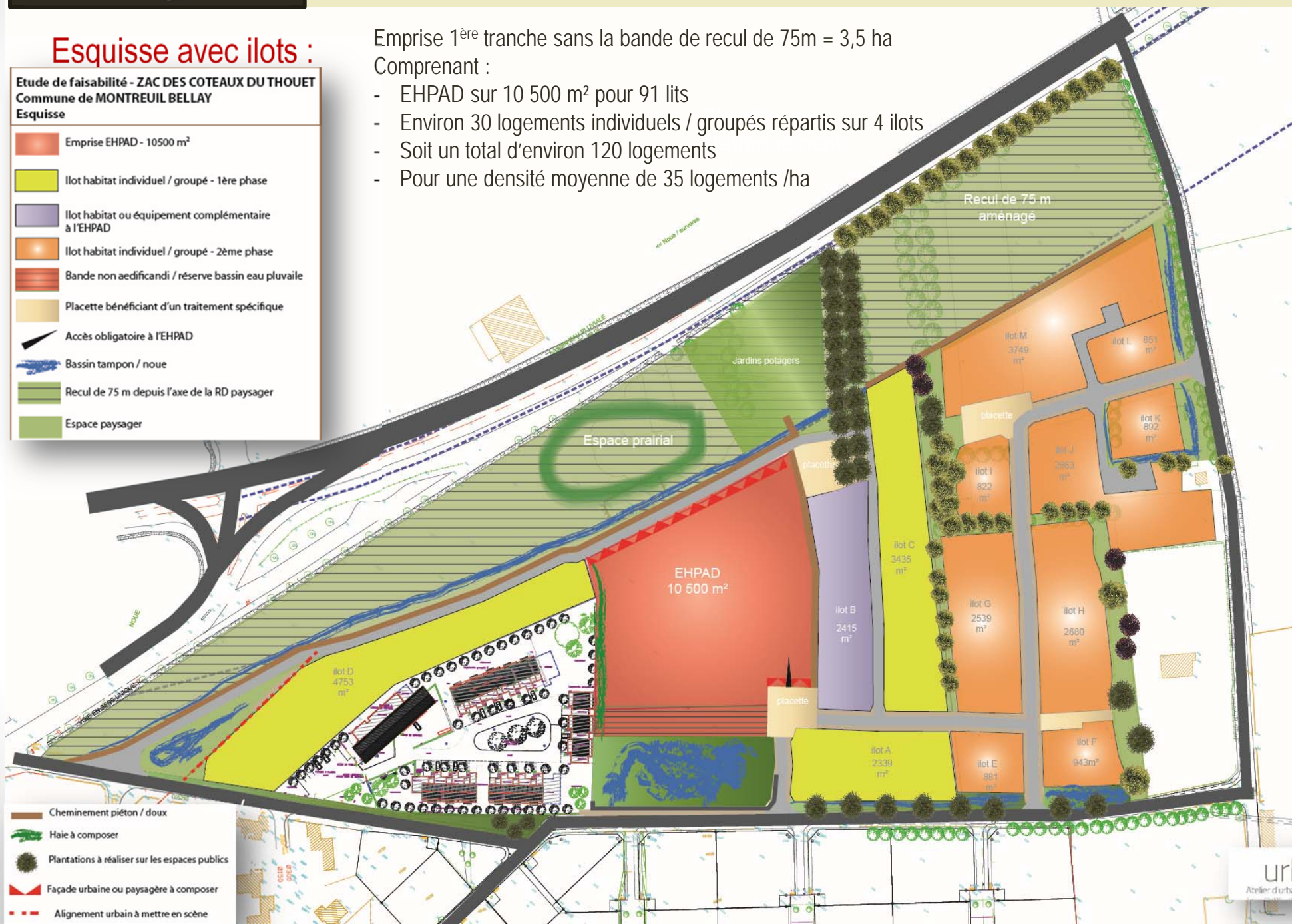
Etude de faisabilité - ZAC DES COTEAUX DU THOUE  
Commune de MONTEUIL BELLAY  
Esquisse

- Emprise EHPAD - 10500 m<sup>2</sup>
- Ilot habitat individuel / groupé - 1ère phase
- Ilot habitat ou équipement complémentaire à l'EHPAD
- Ilot habitat individuel / groupé - 2ème phase
- Bande non aedificandi / réserve bassin eau pluviale
- Placette bénéficiant d'un traitement spécifique
- Accès obligatoire à l'EHPAD
- Bassin tampon / noue
- Recul de 75 m depuis l'axe de la RD paysager
- Espace paysager

Emprise 1<sup>ère</sup> tranche sans la bande de recul de 75m = 3,5 ha

Comprenant :

- EHPAD sur 10 500 m<sup>2</sup> pour 91 lits
- Environ 30 logements individuels / groupés répartis sur 4 ilots
- Soit un total d'environ 120 logements
- Pour une densité moyenne de 35 logements /ha





## Descriptif du parti d'aménagement :

- **Les grands éléments de composition de la zone**

Une nouvelle considération des limites du projet se met en place. Le diagnostic a été révélateur de l'enjeu de mieux prendre en compte les éléments fondateurs du site. Le positionnement de la gendarmerie, l'exposition du site en façade nord d'agglomération, sa situation en tant que porte d'entrée de la ville en font partie. Dès lors, il est apparu primordial de considérer le périmètre de réflexion de cette future urbanisation en incluant une frange essentielle, la rive ouest. Le périmètre global du projet comprend donc la gendarmerie et l'ensemble de son pourtour nord et ouest.

Cette considération offre plusieurs opportunités :

- retourner une façade urbaine le long de la route de Saumur, afin de montrer des « avants » de la ville et non plus les « arrières » de l'équipement
- Venir se caler dans la continuité de l'alignement bâti préexistant, afin d'étirer une continuité architecturée logique
- Créer une nouvelle desserte interne à l'opération participant à son désenclavement
- Permettre l'aménagement d'une « porte d'entrée » d'agglomération, occasion d'organiser un carrefour cohérent entre le bld Pasteur et les rues de La Rousselière, des Plantes et rue à créer dans la zone du Coteau du Thouet.

Les autres limites de l'opération reposent sur :

- La rue de La Rousselière en lisière sud,
- La rue des Meuniers à l'est, en tant que fin d'urbanisation
- La RD 347 au nord.

- **La mise en valeur de la perspective sur l'église et le château**

Un des constats de l'analyse de site pointe la dilution du cône de vue qui s'établit depuis la RD347 en direction du centre ville. Si la silhouette de ce dernier reste imperceptible, les éléments dominants que sont le clocher de l'église et les toitures du château de Montreuil transparaissent au milieu de nombreux autres éléments qui viennent en perturber la lecture.

L'objectif du parti d'aménagement consiste donc dans le fait de reconstituer une façade urbaine, qui propose un gradient dans la perception de l'urbanité et qui focalise le point de vue sur les éléments « phares » du fond de perspective –château et église-. Pour y répondre, il est proposé, depuis la prise de contact avec le futur quartier (au niveau de la rue de Meuniers), de mettre en scène le premier plan avec une dominante végétale (cf photomontage n°1), et de progressivement amener le visiteur vers une lecture « guidée » et « valorisée » de l'église et du château.

Ainsi, comme le montre les photomontages ci-avant, alors que ces architectures restent actuellement diffuses, noyées derrière une végétation non maîtrisée, le parti d'aménagement renforce le « cadrage » végétal de part et d'autre du point de vue, et au contraire l'éclaircit dans sa partie centrale, pour mieux les révéler (cf photomontage n°2).

Dans une dernière séquence, (photomontage n°3), l'urbanité se trouve renforcée par la composition d'une nouvelle façade urbaine, mais le regard glisse au-dessus des toitures de 1<sup>er</sup> plan, dont la hauteur reste maîtrisée, pour venir pointer l'église et le château.

Le projet d'aménagement de la façade sur la RD : un travail d'accompagnement de retournement du bâti derrière la gendarmerie

Une mise en perspective sur le clocher - extrait du dossier Loi Barnier de Déc 2013

**Un aménagement optimisé de la marge de recul**

**2 grandes séquences visuelles**, qui jouent d'abord de la fermeture végétale, puis de l'ouverture urbaine.

**Volonté de concevoir un quartier résidentiel qui apporte du confort aux futurs résidents.** Or, du fait des nuisances sonores générées par la RD 347, il semble nécessaire d'isoler un tant soit peu le quartier de cette source de nuisances.

Dès lors, plusieurs dispositifs sont proposés :

**-Une fermeture végétale sur la séquence nord/est**, qui s'appuie sur les éléments en place – notamment présence d'un boisement central qui sera restructuré et pourra accueillir un verger, des haies à planter encadrant les jardins familiaux, un merlon planté en pied des fonds de jardins privés -.

**-Une ouverture modulée après le boisement central, qui laisse apparaître les vignes en 1<sup>er</sup> plan**, et alterne avec une haie en bordure des habitations, et la façade urbaine qui ferme les arrières de la gendarmerie. Cette séquence se trouve cadrée par la poursuite de l'alignement historique des platanes qui accompagne le boulevard Pasteur.

Il s'agit aussi de ne pas « geler » une bande de terrain de 75m infertile, mais au contraire de lui permettre de concilier aménagement paysager, considérations écologiques et occupation optimisée. Ainsi, sont proposés :

**-La création de jardins familiaux** sur les arrières de l'EHPAD et dans le fond de perspective de la placette centrale; ces jardins pourront être destinés aux futurs résidents aux parcelles réduites, mais aussi à l'ensemble des personnes intéressées,

**-La plantation omniprésente de vignes sur tout le linéaire de la façade urbaine**, s'inscrivant dans la logique viticole de la commune, et permettant de trouver une réponse paysagère s'adaptant avec le dégagement visuel. Ces vignes pourront faire l'objet d'un projet collectif et pédagogique avec les structures d'enseignement et de formation communales. Ainsi, pourront être mises en œuvre des essences expérimentales, et une pratique biologique de la culture.

- La composition d'un ou plusieurs espaces prairiaux gérés de façon extensive, laissant place à la nature faunistique présente et recensée sur le site – oiseaux.

Cette vocation viticole sera mise en lumière par l'implantation d'un **petit équipement dénommé « Maison de la vigne »** en entrée du site, longeant l'aire de stationnement existante. Il aura pour attribution d'accueillir les visiteurs, leur faire découvrir le patrimoine viticole, et d'être un 1<sup>er</sup> relais en direction de l'office de tourisme ?



## Descriptif du parti d'aménagement :

- **Un quartier dans la continuité du tissu existant**

Le parti d'aménagement repose sur l'affirmation du sens urbain des lisières du futur quartier- entrée de porte d'agglomération, fin d'agglomération le long de la rue des Meuniers). Dans ce sens, le souhait est de mieux intégrer ce secteur dans le tissu résidentiel déjà en place, au travers du lotissement des Plantes mais aussi des écarts et du bâti vernaculaire périphérique (rue de la Salle ou des Meuniers). Ainsi, plusieurs actions sont menées dans cette direction :

- le réaménagement de la rue de la Rousselière, véritable colonne vertébrale de ce futur pan de l'agglomération ;
- L'établissement de continuités viaries et de liaisons douces entre les quartiers du « Coteau du Thouet » et des Plantes
- Dégagement visuel par application d'un retrait urbain pour mettre en valeur le fond de perspective sur le proche et la propriété en fond de rue de La Rousselière
- Intégration urbaine de la gendarmerie avec retournement du bâti sur les arrières et l'entrée de la rue de la Rousselière.

- **L'expression d'une mixité urbaine**

Ce quartier à dominante résidentielle propose une véritable mixité urbaine et sociale qui repose sur :

- L'accueil d'un équipement senior, un EHPAD de 91 lits, qui pourra être diversifié le cas échéant par une offre résidentielle complémentaire voire des équipements de services
- La création d'environ 60 logements dont 20% de locatifs ,
- Une répartition entre logements individuels et habitat groupé
- L'implantation d'un petit équipement touristique et culturel en entrée nord du site le long de la RD347, « La Maison de la vigne » ?

La localisation d'un bassin tampon aménagé en cœur d'îlot, en frange est de la gendarmerie cherche à : intégrer cette dernière ; organiser une centralité à cheval sur les 2 quartiers d'habitat, jouant d'un effet de « place verte ludique » en profitant d'un bassin des eaux pluviales aménagé en pente douce susceptible d'accueillir un terrain de jeux. Cette modulation urbaine, du rythme et des formes se retrouve aussi dans l'ensemble de la conception des « Coteaux du Thouet » , en générant des petites cellules urbaines intégrant elles-mêmes une pluralité de typologies bâties.

La gestion de l'implantation du bâti se veut rigoureuse afin de caler les angles de rues ou fonds de perspectives stratégiques dans la composition de l'ensemble. Sur ces secteurs, un cahier des charges plus approfondi sur les attendus en matière de conception du bâti pourra être proposé avec un accompagnement des porteurs de projet pour un résultat en adéquation avec les objectifs du projet.

## Descriptif du parti d'aménagement :

- **Des déplacements fluides**

La rue de la Rousselière constitue l'axe majeur de desserte du quartier. Pour autant les connexions sont démultipliées afin de diffuser au maximum la circulation. Ainsi, 2 entrées sont proposées en façade du lotissement des Plantes, et une troisième en sens unique sortant en entrée ouest de la rue diffusera les circulations. Une dernière connexion est proposée sur la rue des Meuniers. Pour autant, à terme le déboucher de cette voie sur la RD247 devrait être fermé.

Les tracés angulaires des voies visent à rompre avec l'effet d'étalement du bâti ; en s'associant à des jeux de plantations du domaine public, l'objectif de créer des rythmes urbains et des intimités d'échelles devrait être promu.

La répartition régulière d'espaces publics plus amples – placettes, coulées vertes, mise en scène des perspectives- , compose des centralités à l'échelle du quartier permettant de moduler les formes urbaines. Elles seront aussi l'occasion de créer des lieux de rencontre et sociabilité, en fonction des aménagements qui seront mis en œuvre. Ces espaces absorberont aussi le stationnement imposé sur le domaine public, dégageant ponctuellement les rues de leur occupation par les places de parking longitudinales.

Les liaisons douces viennent irriguer l'ensemble du quartier en profitant de continuités en site propre dans les vignes, en accompagnement des noues généreuses qui sillonnent le quartier, en s'adossant à des fonds de jardins en transition des espaces, ou en accompagnement des voiries.

- **Les objectifs en matière de développement durable**

Ils sont de plusieurs ordres :

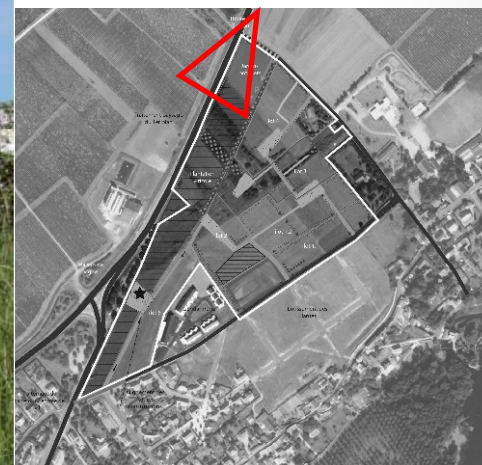
- ✓ Optimisation foncière, avec superposition de certains usages – bassin Eau pluviale et aire de jeux ; bande de recul Loi Barnier et gestion viticole et maraîchère
- ✓ Objectifs énergétiques – orientation du bâti, bio-climatisme des constructions, norme thermique
- ✓ Mutualisation des espaces de stationnement au niveau des centralités et réduction des largeurs de chaussée
- ✓ Gestion majoritaire des eaux pluviales en aérien, sous forme de noues associées à des continuités douces



État actuel : haie + fourrés en milieu de plan, pas d'ouverture visuelle vers le château



## ■ Photomontage 1



État futur : végétalisation des premiers plan, pas d'ouverture visuelle vers le château



L'objectif du parti d'aménagement consiste donc dans le fait de reconstituer une façade urbaine, qui propose un gradient dans la perception de l'urbanité et qui focalise le point de vue sur les éléments « phares » du fond de perspective –château et église-. Pour y répondre, il est proposé, depuis la prise de contact avec le futur quartier (au niveau de la rue de Meuniers), de mettre en scène le premier plan avec une dominante végétale (cf photomontage n°1), et de progressivement amener le visiteur vers une lecture « guidée » et « valorisée » de l'église et du château.

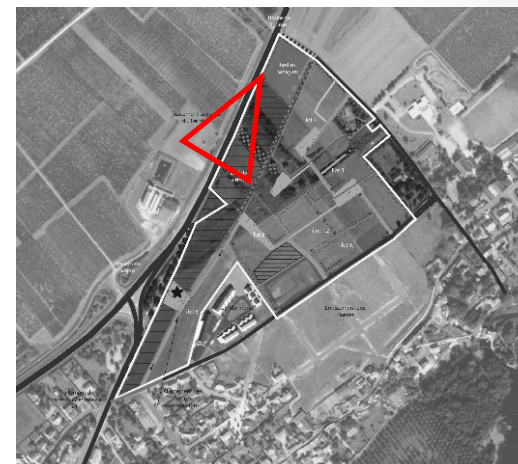


## ■ Photomontage 2

État actuel : végétation éparses en premier plan, vue partielle sur le clocher et le château



État futur : vignes au premier plan, «cône de vue» ouvert vers le château et l'église, cadré par de la végétation haute





État actuel : cône de vue vers le clocher, prairie au premier plan et front bâti en fond de plan



État futur : cône de vue conservé, vignes au premier plan et urbanisation autour de la gendarmerie



## ■ Photomontage 3

