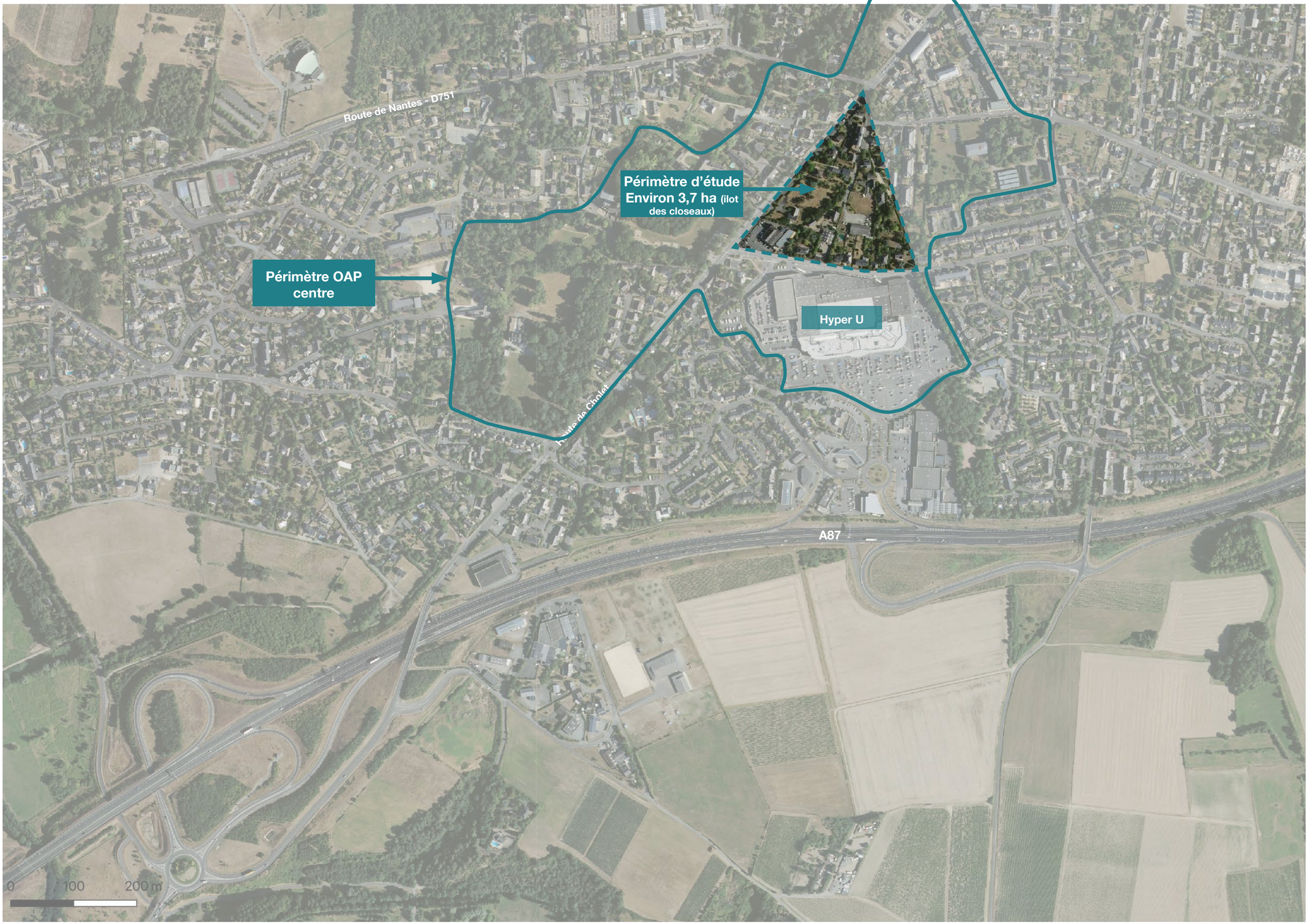
C.A.U.E
de Maine-et-Loire

COMMUNE DE MÛRS-ÉRIGNÉ

PRÉSENTATION de la «nouvelle» OAP centre


Route de Nantes - D751
Périmètre d'étude
Environ 3,7 ha (ilot des closeaux)
Périmètre OAP centre
Hyper U
Route de Cholet
A87
0
100
200 m

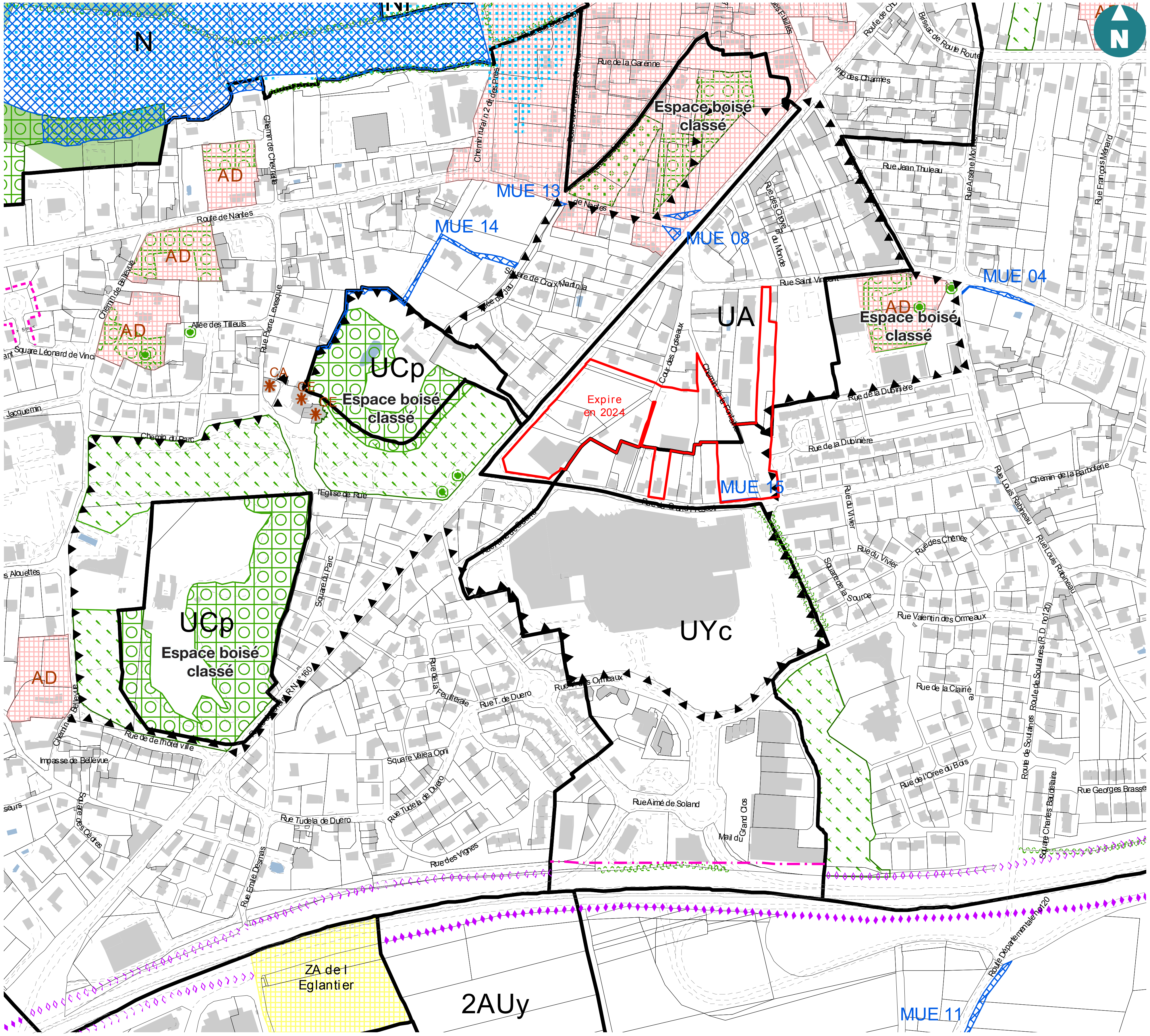
00 PRÉAMBULE

Contexte réglementaire : le PLUi d'Angers Loire Métropole

Le secteur étudié du « petit triangle » est situé en zone UA du PLUi d'Angers Loire Métropole. Cette zone correspond aux zones urbaines centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire.

> Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités. On note la présence de plusieurs espaces boisés classés à proximité du secteur étudié ainsi que plusieurs ensembles patrimoniaux.

Le site est également dans un secteur avec Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), intégrant un périmètre d'attente de projet global.



- Secteur avec OAP
- Secteur à plan masse
- Périmètre d'attente de projet global
- Emplacement réservé
- Secteur de mixité sociale
- Linéaire commercial
- Recul ou retrait graphique
- Recul le long des principales voies
- Implantation obligatoire
- Application de règles en milieu aggloméré
- Application de l'article L111-6 du CU
- Secteur de dérogation à l'application du L111-6 du CU
- Hydrographie
- Trame Verte et Bleue
- Zone humide avérée
- Édifice patrimonial
- Élément patrimonial
- Ensemble patrimonial
- Arbre remarquable
- Haie, ripisylve et alignement d'arbres
- Espace boisé classé
- Axe structurant paysager
- Espace paysager à préserver
- Jardin patrimonial
- Présence arborée reconnue
- Cœurs d'îlot

0 250 m

00 PRÉAMBULE

Contexte réglementaire : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre »

Le schéma de l'OAP « Centre » définit les vocations dominantes à conforter ou futures à développer au sein du périmètre concerné. Pour le secteur étudié, la vocation à développer est à dominante résidentielle avec une densité croissante.
Le schéma définit un front urbain à créer le long de l'axe de la route de Cholet et identifie les espaces boisés classés comme secteur patrimonial de qualité, comprenant du patrimoine bâti.

Vocations existantes à conforter

- Dominante résidentielle
- Dominante commerciale

Vocations à développer

- Dominante résidentielle, densité croissante

Qualités urbaines et environnementale

- Trame verte et bleue
- Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Monuments historiques

Principe de composition urbaine à développer

- Création d'un front urbain

Réseaux de mobilité existants à prendre en compte

- Voie structurante
- Voie de desserte locale
- Liaison douce à maintenir

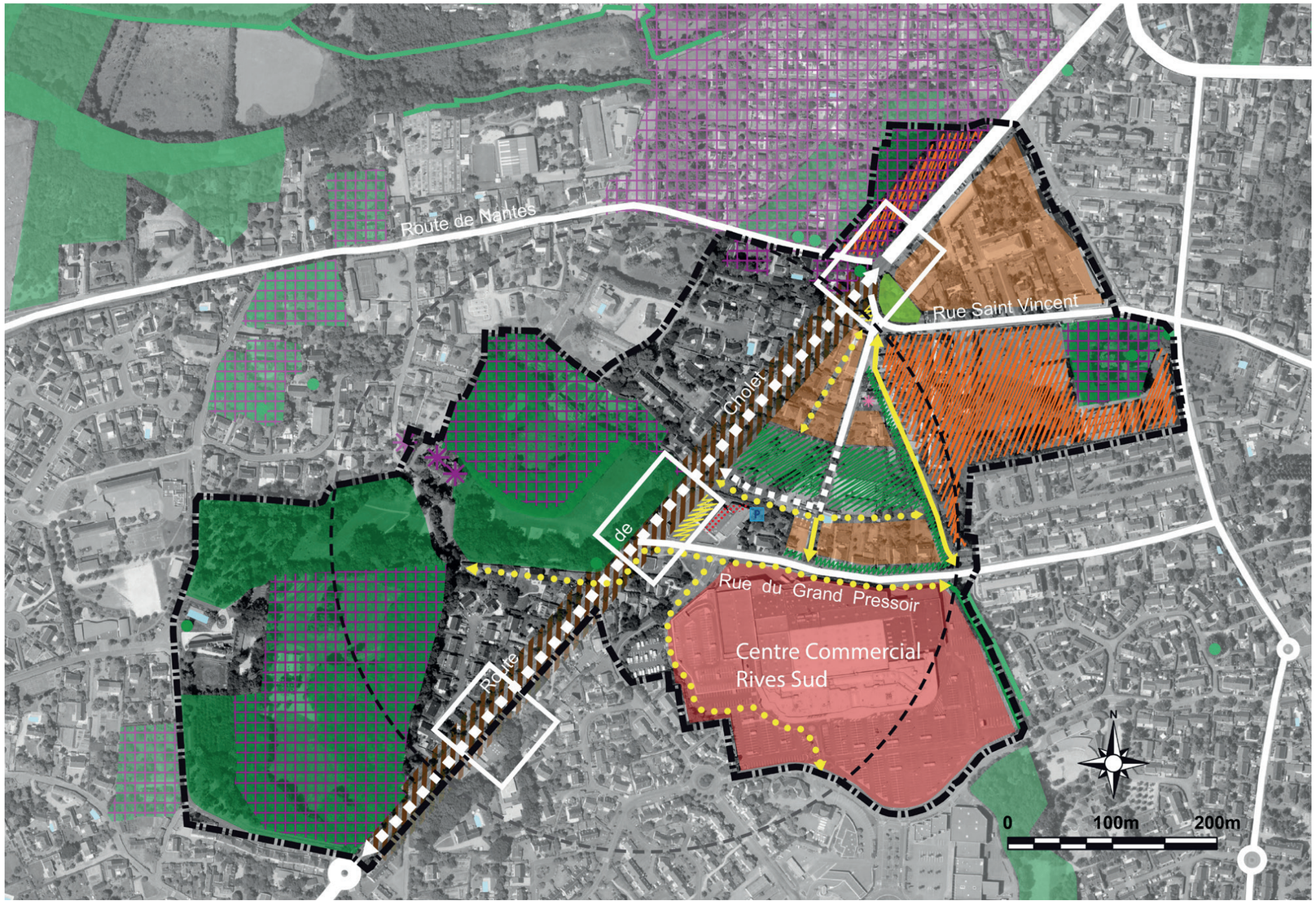
Réseaux de mobilité à développer

- Voie structurante à réaménager
- Voie de desserte à réaménager
- Carrefour à réaménager
- Liaison douce à réaménager

Interrogations préalables au diagnostic

Les axes existants sont à réaménager, dans une logique nord-sud, notamment la route de Cholet et ses principaux carrefours, sans que soient introduites de nouvelles logiques de traverse est-ouest.

Les orientations ainsi définies répondent aux enjeux du SCOT et du PLUi, mais n'apportent pas de réponse urbaine modifiant structurellement le fonctionnement du quartier.



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

00 PRÉAMBULE

Première étude commandée par la commune en 2020.

Espaces partagés

- Place mixte (cohabitation voiture et piétons)
- Parvis (en relation avec les commerces ou équipements)
- Circulations piétonnes
- Jardins

Deplacements

- Plateau mixtes (voitures et piétons)
- Chaussée
- Effets de seuils

Programmation

- Equipements
- Commerces et habitat
- Collectifs
- Lots libres

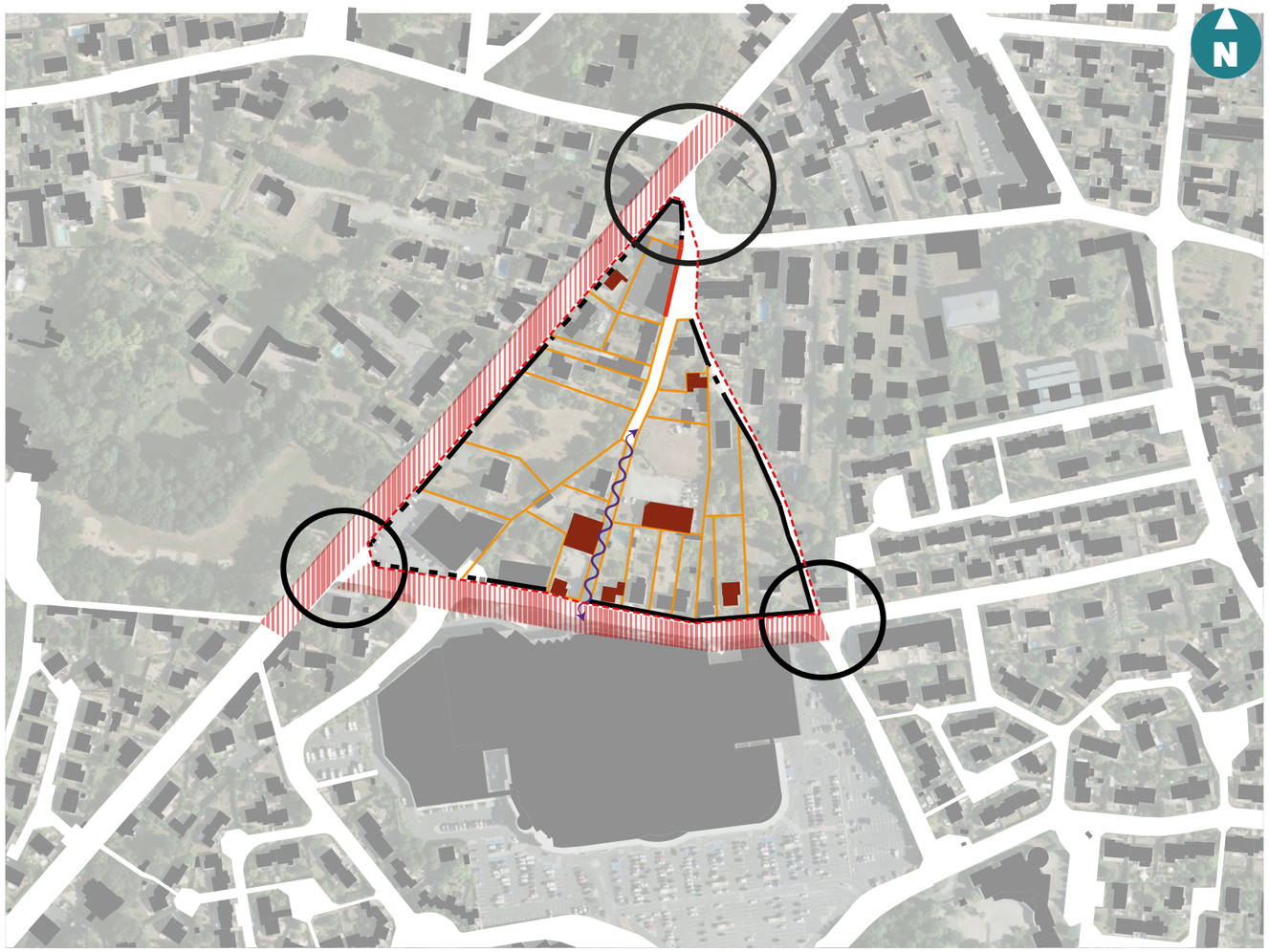
01 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC (PHASE 01)

01 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Les dysfonctionnements du secteur du « petit triangle »

A RETENIR

- La place du piéton non valorisée
- Un vocabulaire routier prédominant
- Présence imposante de l'Hyper U
- Un secteur isolé et peu perceptible
- Des espaces végétalisés non valorisés
- Une trame paysagère qui n'est pas structurante
- Des atmosphères cloisonnées



Situation urbaine :
Trois intersections problématiques :
1 - une entrée non reconnue
2 - un croisement de flux importants
3 - des seuils manquant de fluidité et de lisibilité

Limites visuelles et physiques infranchissables - front bâti

Limites visuelles et physiques infranchissables - essentiellement composéees de haies

Limites physiques mais non visuelles

Sentier piéton peu lisible et mal entretenu

Bâtiments en mauvais état

Espaces de confrontation

Fragmentation de l'espace

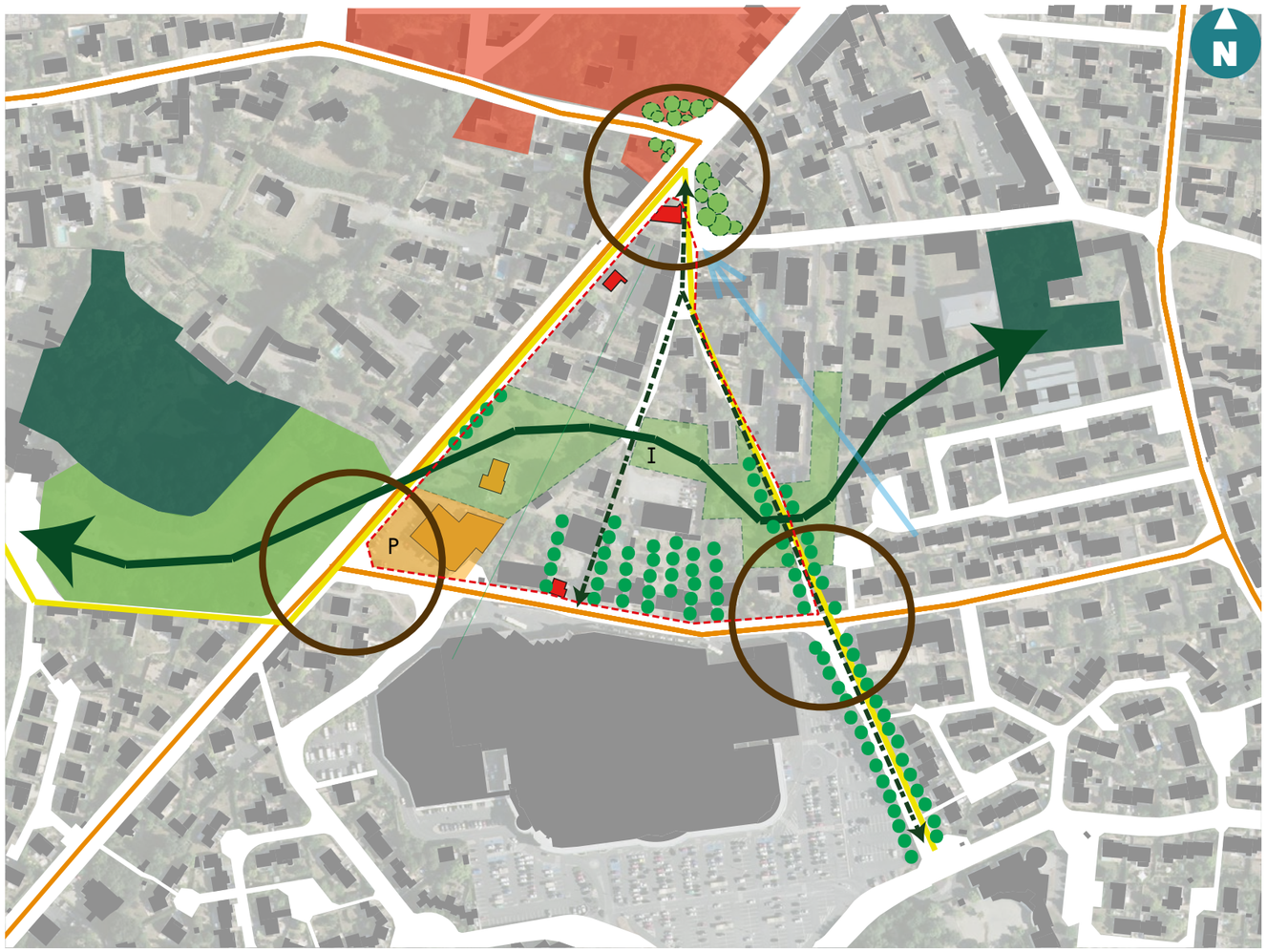
0 50 m

01 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Les potentialités du secteur du « petit triangle »

A RETENIR

- Des espaces végétalisés existants nombreux au sein de la trame paysagère
- Un secteur bien desservi
- Présence de nombreuses liaisons douces
- Polarité stratégique à la convergence des composantes urbaines et paysagères
- Un secteur bordé de nombreux équipements et commerces



Situation urbaine :
Trois intersections à requestionner et valoriser

Qualités paysagères :
Des masses arbustives et arborées structurantes en entrée du secteur

Qualités paysagères :
Un végétal structurant (alignement d'arbres et de haies)

Qualités paysagères :
Des espaces végétalisés ouverts et fermés qualitatifs

Qualités paysagères :
Continuité de la trame végétale, un axe Est/Ouest à valoriser

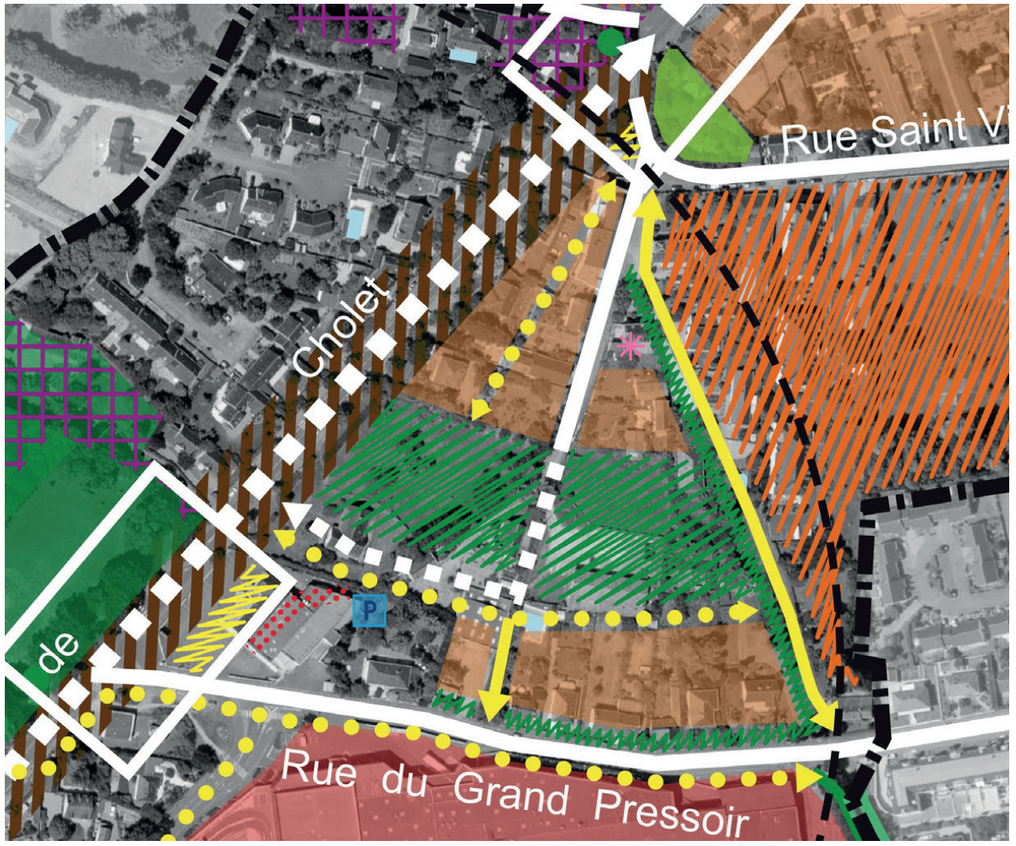
Cheminements :
Des traversées Nord/Sud à valoriser

Commerces et équipements de quartier

02 / UNE OAP DANS L’OAP

02 OAP DU PETIT TRIANGLE

Une OAP dans l'OAP : précisions apportées au secteur dit du «petit triangle»



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Légende :

- Voie structurante à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (primaire)
- Voie de desserte à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (secondaire)
- Carrefour à créer ou à réaménager
- Accès
- Liaison douce existante à maintenir
- Aménagement paysager à créer
- Espace public à créer ou à aménager
- Dominante équipements, densité croissante
- Dominante résidentielle
- Patrimoine bâti
- Implantation préférentielle de commerces

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Structurer un espace de centralité multifonctionnel

- La zone commerciale créée sous l'impulsion de l'Hyper U est maintenue et confortée sur place,
- La vocation résidentielle du quartier situé entre la Rue du Grand Pressoir et la Route de Cholet (îlot des Closeaux) est réaffirmée et sera développée, tout en incitant à une mixité des fonctions pour affirmer le rôle de centralité et d'animation de ce secteur (voir Zoom sur l'ilot des Closeaux ci-après).
- Les parcs conserveront leur vocation récréative et de loisirs.

Améliorer le fonctionnement urbain et la lisibilité de l'espace public

- Le réaménagement des espaces de parking de l'Hyper U participera à l'amélioration de la qualité des espaces publics.
- Le projet favorisera la requalification de la route de Cholet afin de lui redonner un caractère plus urbain et moins routier. Des aménagements permettront d'apaiser les flux (plateau piétonnier, placette urbaine...).
- Une continuité des cheminements doux entre le coeur de polarité et les tissus urbains environnants devra être assurée. Ces cheminements doux seront aménagés en intégrant des éléments paysagers pour contribuer à une trame verte d'ensemble. Des aménagements spécifiques et innovants (marquage au sol, ruptures dans les largeurs de voies...) permettront de sécuriser et de faciliter les déplacements actifs.
- L'îlot des Closeaux accueille une mixité de fonctions (habitat, équipements, commerces) qui participe à structurer la centralité en prolongement du centre commercial de l'Aubance.
- La trame verte structurant le quartier sera mise en valeur et prolongée (préservation des composantes végétales existantes, nouvelles plantations sur l'espace public prolongeant la trame paysagère identitaire du parc...) afin de créer des continuités entre les espaces paysagers existants, de lutter contre les îlots de chaleur et de permettre des continuités piétonnes. Sur le secteur des Closeaux, une coulée verte en coeur d'îlot permettra notamment de faciliter les déplacements doux entre le parc du Jau et les quartiers résidentiels.

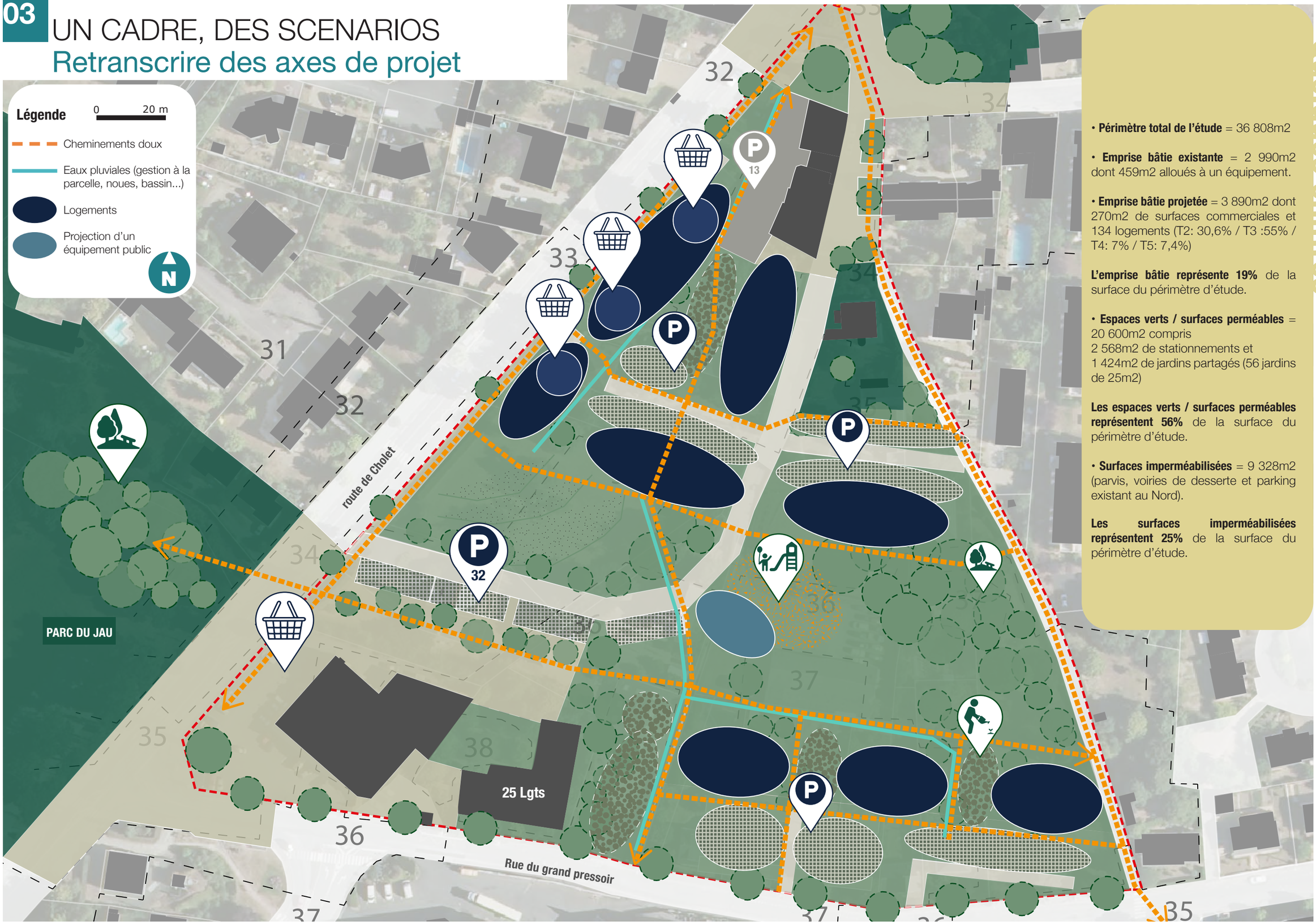
Créer des liens entre les espaces centraux localisés de part et d'autre de la route de Cholet (parcs et centre commercial)

- Les espaces verts et ensembles remarquables identifiés au plan de zonage seront préservés : parcs du Jau, de St-Pierre, etc.
- Le carrefour entre la Route de Cholet et la Rue du Grand Pressoir sera aménagé afin de faciliter les échanges de part et d'autre de la Route de Cholet et d'améliorer les flux des modes actifs, en limitant le caractère routier. Il en sera de même pour le carrefour entre la Route de Cholet et la Route de Nantes.
- Le maillage de liaisons piétonnes existantes dans le secteur sera renforcé.

03 / UN CADRE, DES SCENARIOS

03 UN CADRE, DES SCENARIOS

Retranscrire des axes de projet



Quelques chiffres

- **Périmètre total de l'étude** = 36 808m2
- **Emprise bâtie existante** = 2 990m2 dont 459m2 alloués à un équipement.
- **Emprise bâtie projetée** = 3 890m2 dont 270m2 de surfaces commerciales et 134 logements (T2: 30,6% / T3 :55% / T4: 7% / T5: 7,4%)

L'emprise bâtie représente 19% de la surface du périmètre d'étude.

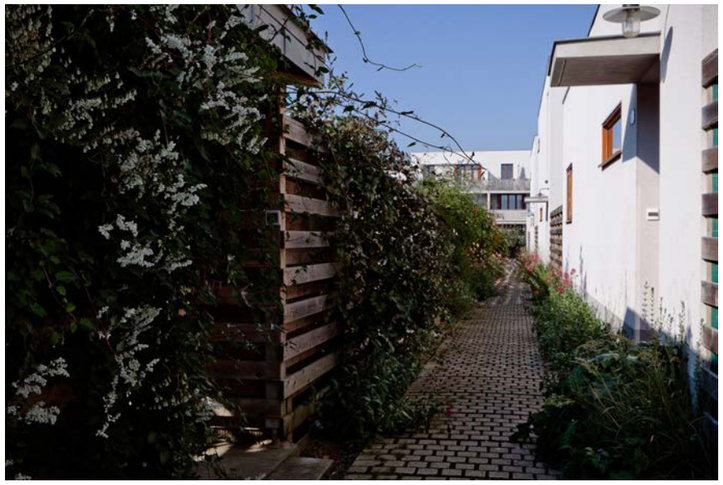
- **Espaces verts / surfaces perméables** = 20 600m2 compris
2 568m2 de stationnements et
1 424m2 de jardins partagés (56 jardins de 25m2)

Les espaces verts / surfaces perméables représentent 56% de la surface du périmètre d'étude.

- **Surfaces imperméabilisées** = 9 328m2 (parvis, voiries de desserte et parking existant au Nord).

Les surfaces imperméabilisées représentent 25% de la surface du périmètre d'étude.

Références

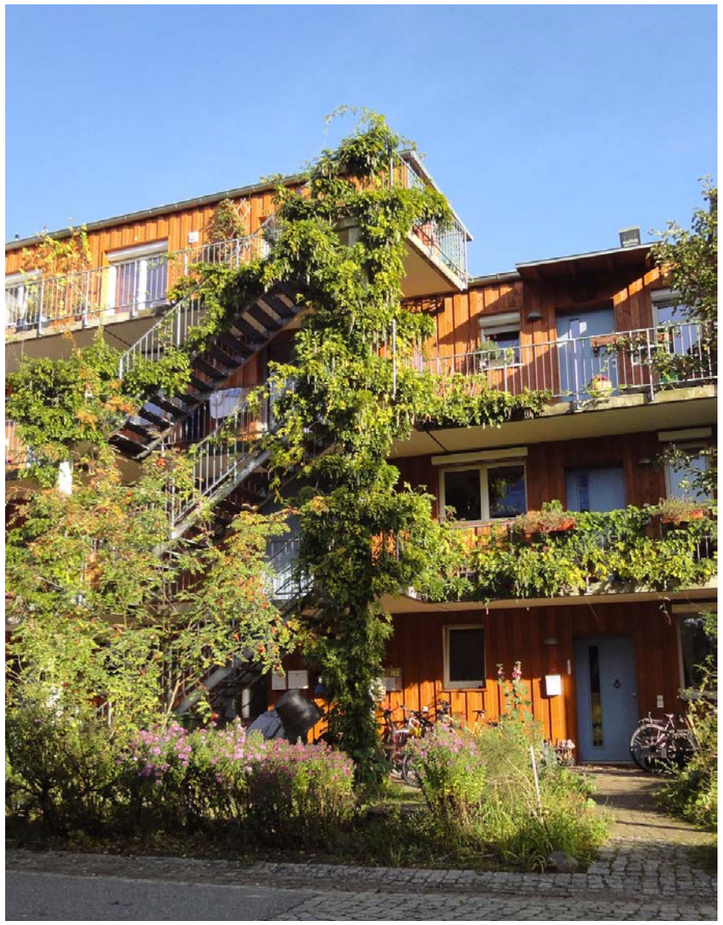


Quartier Chanteloup-en-brie - FRANCE

Village du Haut Bois - St-Jacques-de-la-Landes-FRANCE

Quartier Vauban - Fribourg - SUISSE

Références



Quartier Vauban - Fribourg - SUISSE

Quartier Vauban - Fribourg - SUISSE

Quartier Eva Laxmeer - Culemborg - PAYS BAS

C.A.U.E
de Maine-et-Loire

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Maison de l'Architecture, des Territoires et du Paysage
312 Avenue René Gasnier - 49100 ANGERS
tél. 02 41 22 99 99 / fax 02 41 22 99 90
courriel : contact@caue49.com / site internet : www.caue49.com