Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de Haute Goulaine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Associé à une démarche AEU©

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédure	*Arrêt*	*Approbation*
Révision générale	*17.05.2013*	*21.02.2014*
Modification n°1		*16.02.2018*
Modification n°2		*16.02.2018*
Modification n°3		*16.02.2018*
Modification n°4		*06.11.2020*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le 06.11.2020

M. le Maire
Fabrice CUCHOT

CITADIA [INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Haute Goulaine

↘ Introduction

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute Goulaine sont organisées en 2 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU).
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement,

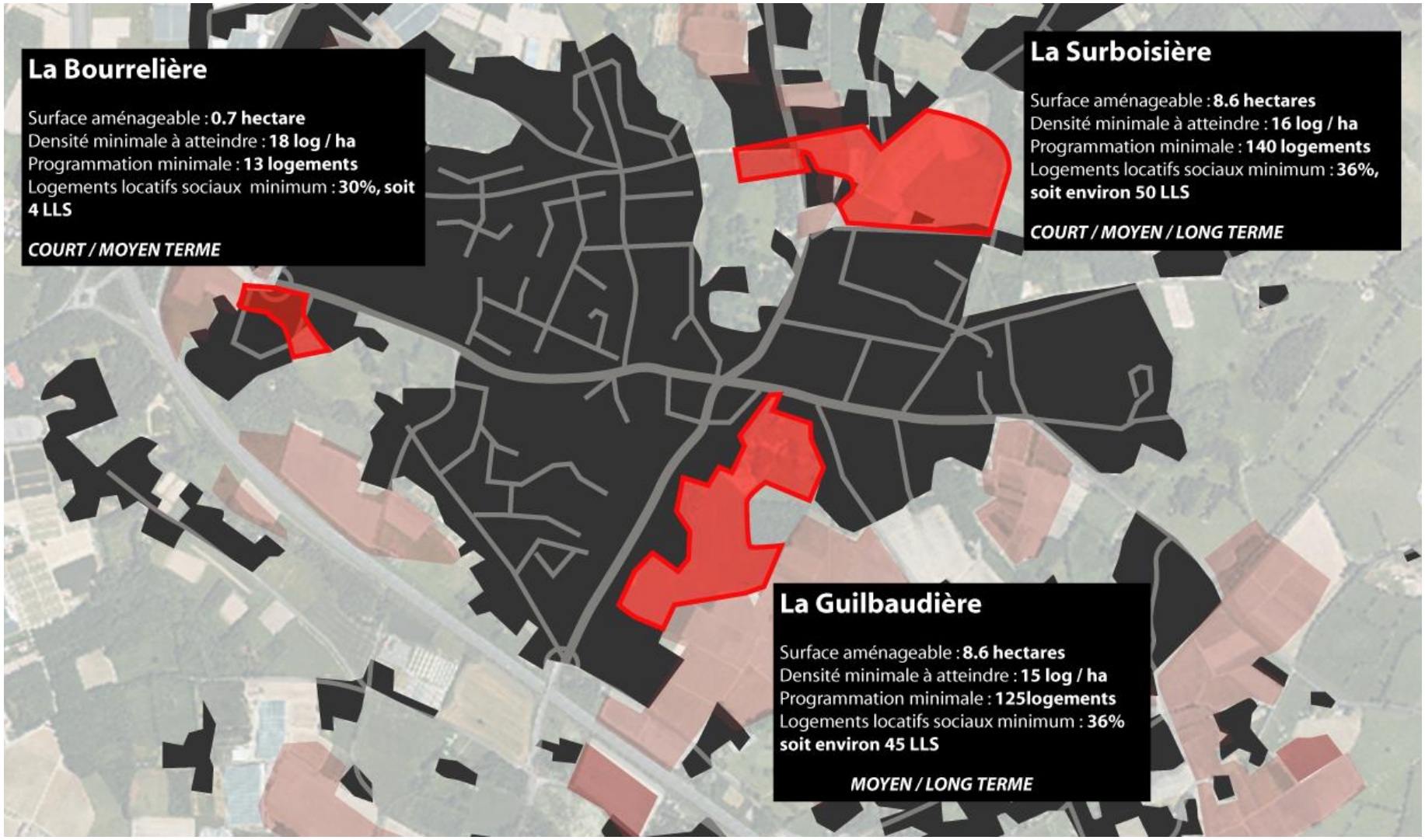
La commune de Haute Goulaine étant membre de la Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine, compétente en matière de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Déplacements Urbains, le présent document ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues aux 2 et 3 de l'article L.123-1-4, selon lesquelles un PLU peut tenir lieu de PLH et de PDU.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (…).
Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (…), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

↘ 1. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation



Les cartes des pages précédentes localisent les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat en extension du centre bourg de Haute Goulaine ainsi que les principaux projets de renouvellement urbain. Les besoins en ouvertures à l'urbanisation ont été estimés en tenant compte :

- **Des objectifs de production annuelle de logements assignés par le SCoT** du Vignoble Nantais à la commune de Haute Goulaine
- **Des potentiels d'optimisation du tissu urbain existant** (mutabilité des îlots, « dents creuses ») en centre-bourg mais également dans les villages.
- **Des objectifs de densité** fixés par le SCoT du Vignoble Nantais.

Ainsi, selon les objectifs définis dans le SCoT2, la commune de Haute Goulaine, centralité d'équilibre d'avenir dispose d'un objectif de l'ordre de 480 logements neufs à créer à horizon 2025-2030.

Comblement des dents creuses

Le potentiel estimé en renouvellement urbain ou en « comblement de dents creuses » au PLU n°1 est de 60 logements (dont environ la moitié dans les différents villages et hameaux du territoire).

Cependant, le présent Plan Local d'Urbanisme veille à limiter le développement de nouveaux logements au sein de secteurs éloignés du centre-bourg (cas des villages notamment), secteurs au sein desquels les possibilités de construire sont réduites par rapport au PLU n°1. De la même manière, les divisions parcellaires par des constructions en second rideau le long d'infrastructures routières linéaires ne sont pas encouragées par le projet de PLU. C'est pourquoi, le potentiel en logements par « comblement de dents creuses » (centre-ville et villages) est largement inférieur au sein du PLU n°2 (**32 logements** à horizon PLU) par rapport au potentiel au sein du PLU n°1.

NB : ce potentiel ne tient pas compte des opportunités de densification de l'enveloppe urbaine existante portée par une logique de projet et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées (voir ci-après).

Renouvellement et îlots mutables

En matière de renouvellement, la commune développe un projet structurant sur le secteur de Belhaître, **projet prévu pour 2013 – 2014 devant créer environ 90 logements**.

Par ailleurs, à l'issue de l'étude spécifique réalisée sur le centre-bourg de la commune, certains îlots identifiés comme mutables, laissent apparaître un potentiel en logements intéressant à plus ou moins long terme (Presbytère, Châtaigneraie, Yolande de Goulaine).

Enfin, **3 secteurs mutables sur le long terme** sont identifiés au titre de l'article L. 123-2 a du Code de l'urbanisme (Ilot des Forges, Épinettes/Place de l'Eglise, La Cohue). Cet outil permet d'interdire pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toutes constructions nouvelles, extensions et annexes ; les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection demeurent toutefois autorisés.

Un objectif minimal de création de 70 logements est envisagé sur les différents secteurs de densification du centre-ville (îlots mutables et secteurs en attente de projet). Ces secteurs permettent d'identifier le développement futur de la commune, à savoir en plein cœur du centre-ville. Ainsi, ces secteurs en attente de projet permettront de réorganiser et de densifier le centre-ville.

Extensions de l'urbanisation

Les extensions de l'urbanisation doivent ainsi permettre la réalisation de 300 à 350 logements environ. A raison d'une densité de l'ordre de **15 à 18 logements par hectare** (550 à 650 m² par logements), **les zones d'extension portent sur une vingtaine d'hectares (répartis entre trois zones)**, dans l'objectif de l'atteinte du nombre de logements à produire fixé par le SCoT.

Une urbanisation différée des zones en extension du bourg (la Bourrelière zonée 1AU, la Guilbaudière et la Surboisière zonées 2AU) ainsi qu'une limitation des opportunités de développement des villages permettront d'atteindre l'objectif visé par le SCoT.

Mixité sociale

Haute Goulaine étant une commune de plus de 3 500 habitants située dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, elle est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). De plus, elle se voit également soumise à la loi Duflot, promulguée le 18 janvier 2013, qui renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement locatif social de 20 à 25%.
Ainsi, 25% de son parc de résidences principales doit se composer de logements locatifs sociaux. Les logements locatifs sociaux comptabilisés par la loi SRU et la loi Duflot sont les suivants :

- les logements HLM,
- les logements des personnes publiques particulières (communes ...),
- les logements privés conventionnés (c'est à dire attribués sous condition de ressources et avec un loyer plafonné).

Sont également pris en compte les logements-foyers et les places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) à raison de 3 places pour un logement.

D'après le porter à connaissance du Conseil Général, Haute Goulaine comptabilisait 98 logements locatifs sociaux en 2009, soit 5.2% des résidences principales, alors que 54% des ménages (soit 1 025 ménages) étaient éligibles aux critères de ressources pour accéder à un logement social.

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

Secteur	Nombre de logements envisagés	Échéances prévisionnelles
Dents creuses centre-ville et villages	32 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Opérations de renouvellement urbain en centre-bourg : îlots mutables et secteurs en attente de projet	70 logements	Au cours et au-delà de la durée de vie du PLU
Croix Chabineau	25 logements	Court terme
Rue de la Blandellerie	10 logements	Moyen terme
Centre Technique Municipal	20 logements	Moyen terme
TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN	**157 logements dont 82 Logements locatifs sociaux envisagés (53% de la production de logements en renouvellement)**	
Zones ouvertes à l'urbanisation :		
La Guilbaudière	125 logements	Moyen – Long terme
La Surboisière	140 logements	Court – Moyen – Long Terme
La Bourrelière	13 logements	Court - Moyen terme
TOTAL EXTENSIONS	**278 logements environ dont 100 logements locatifs sociaux envisagés (35% de la production de logements en extension)**	
TOTAL	**Environ 435 logements potentiels, dont 182 logements locatifs sociaux soit environ 42% de la production totale**	

Afin de rattraper son retard, le projet communal prévoit la réalisation d'environ 182 logements locatifs sociaux répartis au sein des différentes opérations envisagées, soit environ **18 logements locatifs sociaux** par an représentant environ 42% de la production neuve.

La part de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales pourrait ainsi être comprise, au bout de 10 ans, entre 11 et 12% (pour rappel : 5% environ en 2010).

Le projet communal identifie également 3 îlots à mixité sociale renforcée (La Croix Chabineau, La Blandellerie et les terrains de l'actuel Centre Technique Municipal) qui devront accueillir des logements locatifs sociaux et quelques logements en accession sociale à la propriété.

Indicateurs nécessaires à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU)

- Rythme global de production de logements annuel : environ 40 logements par an (source : PC et base Sitadel)
- Pourcentage de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des logements produits : 40% environ

↘ 2. Orientations d’aménagement

SECTEUR « LA GUILBAUDIERE »

Analyse Environnementale

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur de la Guilbaudière se situe au Sud Est du bourg. Sa desserte s'effectue à l'Ouest depuis des branchements sur la rue de la Châtaigneraie (rue des Peupliers, Impasse des Loriots) et au Nord par la rue des Vignes. L'aménagement de ce secteur permettra de structurer l'urbanisation du bourg de Haute Goulaine, en effectuant la liaison entre les extensions pavillonnaires Sud et Est du bourg. Une attention toute particulière devra ainsi être portée à l'aménagement de ce secteur, dans un contexte de « couture urbaine ».

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Zonage PLU 2005 / Surfaces	8.6 hectares réellement aménageables Ancienne zone 2AU (long terme)
Potentiel constructible en nombre de logements	125 logements
Biodiversité	Zone humide de plus de 2 hectares en bordure Est de la zone : prairie amendée + bois humide
Agriculture	Parcelles exploitées en partie par l'agriculture et en dehors du périmètre de délimitation des Aires d'Appellation d'Origine Contrôlée.
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation possible d'une voirie structurante Nord / Sud et de voies de desserte Est / Ouest.
Paysage & Patrimoine	Boisement (zone humide) + haies au Nord de la zone Vues sur le bourg à préserver depuis le secteur de la Boulaie notamment (traitement qualitatif des franges Est de la zone)
Risques & Nuisances	-
Mobilité & Modes doux	Possibilités de liaisons entre la rue des Vignes / rue du Château et la rue de la Châtaigneraie : jonction des quartiers Sud et Est.

SECTEUR « LA GUILBAUDIERE »

Orientation d'Aménagement

PRINCIPE URBAIN

L'armature viaire est relativement aléatoire et peu hiérarchisée afin de diffuser au maximum la circulation et de créer des espaces plus apaisés. L'aménagement d'un carrefour sécurisé rue des Vignes devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone.

La zone sera maillée de cheminements doux permettant de joindre les quartiers Sud et Est du bourg et rendront aisément accessibles les espaces publics sillonnant l'opération. Des cheminements devront être réalisés afin de rejoindre l'école de la Chataigneraie par l'impasse de la Guilbaudière (nécessité d'aménager une traversée sécurisée de la rue de la Châtaigneraie sur ce secteur), et afin de rejoindre la Place de l'Eglise et la polarité commerciale et urbaine de la Treille. Un cheminement pourra emprunter à terme le parc de la propriété située rue du Château, parc protégé dans le cadre du projet de PLU. Les accès envisagés sur la RD74 pour les liaisons douces devront être aménagés et sécurisés.

Le secteur de la Guilbaudière a pour vocation principale l'habitat, dont certains secteurs présenteront des formes urbaines densifiées. L'habitat dense est principalement situé au Nord de la zone, le secteur Sud-Ouest de la zone devant être composé comme un hameau.

PRINCIPE PAYSAGER

Le boisement existant à l'Est de la zone sera préservé en tant que poumon vert du futur quartier, mais également en raison du rôle d'intégration paysagère qu'il jouera pour les futurs aménagements. La zone humide située immédiatement au Nord sera également conservée et paysagée.

La présente Orientation d'Aménagement traduit le principe de préservation du cône de vue sur le bourg depuis la rue de la Chapelle Saint Martin entre le château de la Boulaie et la rue du Bignon. En effet, le projet devra prévoir une orientation de voirie, accompagnée de liaisons douces et d'une coulée verte paysagée orientée Nord/Sud et située dans le cône de visibilité de l'église depuis la rue de la Chapelle St Martin.

Les futures formes urbaines visibles depuis cet axe devront présenter des gabarits relativement bas (jusqu'à R+1+C), les formes urbaines densifiées (R+2+C) devant se situer dans les espaces ne compromettant pas les vues sur le bourg (Sud de la zone et en arrière du bois inventorié comme humide et préservé dans le projet).

Par ailleurs, un espace de transition entre le futur quartier et la zone viticole cultivée et protégée au PLU (zone An) devra être préservée de toute urbanisation (y compris stationnement). Cependant, et afin de ne pas fermer le paysage sur ce secteur identitaire du bourg, cet espace de transition ne devra pas être planté.

Une attention particulière devra également être portée à la qualité des fonds de jardin donnés à voir depuis la rue de la Chapelle Saint Martin (intégration des annexes et abris de jardin par exemple).

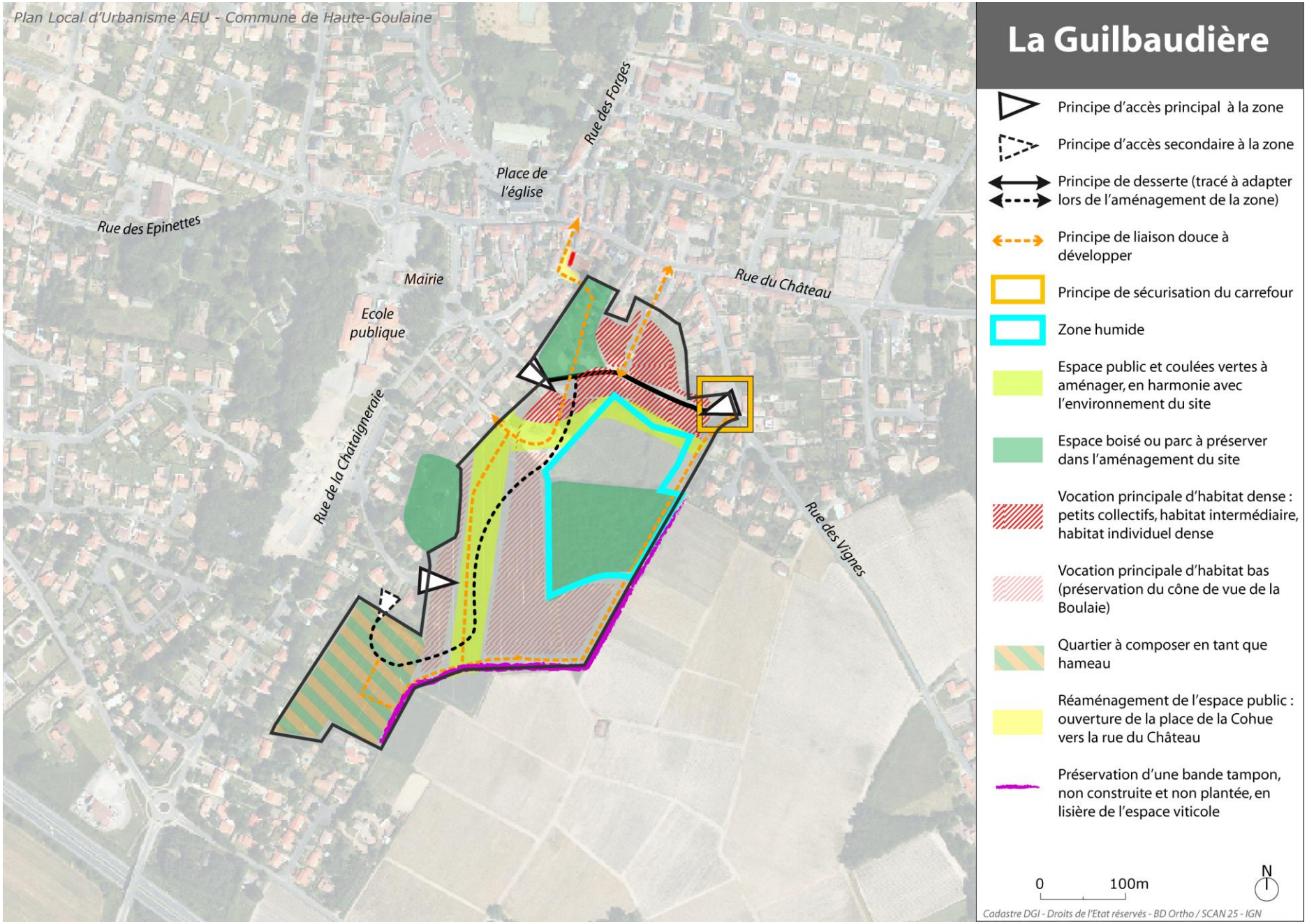
Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : **8.6 hectares environ** en excluant les zones humides
- Densité minimale a atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **15 logements / hectare**
- Programmation minimale a atteindre en matière de logements : **125 logements**

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **36**% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération


Rue des Forges
Place de l'église
Rue des Epinettes
Mairie
Ecole publique
Rue du Château
Rue de la Chataigneraie
Rue des Vignes
La Guilbaudière
Principe d'accès principal à la zone
Principe d'accès secondaire à la zone
Principe de desserte (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
Principe de liaison douce à développer
Principe de sécurisation du carrefour
Zone humide
Espace public et coulées vertes à aménager, en harmonie avec l'environnement du site
Espace boisé ou parc à préserver dans l'aménagement du site
Vocation principale d'habitat dense : petits collectifs, habitat intermédiaire, habitat individuel dense
Vocation principale d'habitat bas (préservation du cône de vue de la Boulaie)
Quartier à composer en tant que hameau
Réaménagement de l'espace public : ouverture de la place de la Cohue vers la rue du Château
Préservation d'une bande tampon, non construite et non plantée, en lisière de l'espace viticole
0
100m
N
Cadastre DGI - Droits de l'Etat réservés - BD Ortho / SCAN 25 - IGN

SECTEUR « LA SURBOISIERE»
Analyse Environnementale

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur de la Surboisière se situe au Nord Est du bourg, en limite au sein du site inscrit du marais de Goulaine. Il bénéficie d'une situation privilégiée par rapport aux équipements et espaces de respiration du bourg de Haute Goulaine (complexe sportif, coulée verte…). De plus, il s'agit d'un secteur mité et l'aménagement de cette zone permettra de combler les espaces demeurant non construits.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Zonage PLU 2005 / Surfaces	0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005
Potentiel constructible en nombre de logements	160 logements (Surboisière hors phase 4) 25 logements environ (Croix Chabineau)
Biodiversité	Zones humides situées au Nord-Est, Nord-Ouest et au Sud du site.
Agriculture	Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est – Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.
Paysage & Patrimoine	Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.
Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.

SECTEUR « LA SURBOISIERE »
Orientation d'Aménagement

PRINCIPE URBAIN

Les accès principaux à la zone se font sur les voies existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue du Pâtis Forestier et l'allée du Pâtis Forestier. Ce carrefour devra être aménagé et sécurisé. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements à desservir, il conviendra d'aménager cet accès dans une optique de sécurisation des déplacements.

Le carrefour en cours d'aménagement au Sud-Ouest du site devra permettre de répondre à la nécessité de réaliser un aménagement adapté et sécuritaire au niveau de la Croix Chabineau, à l'angle de la RD 74 avec la rue du Pâtis-Forestier. Cet aménagement devra être adapté à l'usage du site et aux flux automobiles et piétons inhérents à la vie de quartier.

L'accès Est à l'intérieur de la zone depuis la rue du Pâtis Forestier devra permettre d'effectuer un bouclage au sein même de l'emprise du projet pour ne pas engendrer de passages supplémentaires sur la rue de la Surboisière. L'accès à l'Ouest de la zone devra être permis par la création d'une voirie entre la rue de la Bellaudière et celle du Pâtis Forestier. Le traitement de ces voiries devra être cohérent avec celui de la rue de Bretagne.

Le lien entre la zone de la Surboisière (futur quartier de ville à moyen terme) et la polarité d'équipements de la Blandellerie devra nécessairement s'effectuer via des cheminements doux (appui sur le chemin creux existant et création d'une trame verte paysagée permettant de circuler au cœur de la zone d'équipements de la Blandellerie depuis la Surboisière).

A l'intérieur de la zone de la Surboisière, les cheminements doux permettront une desserte Est-Ouest et une connexion avec le centre-bourg via la rue de Bretagne et la coulée verte.

La commune est consciente de l'enjeu que représente la possibilité de connexion entre le secteur de la Surboisière et la Croix des Tailles pour le futur. Cette éventualité d'aménagement est inscrite au sein de l'OAP via un principe d'accès à long terme. La notion de temporalité relative à la création de cet accès est inhérente, à l'aménagement du site de la Surboisière mais également à la programmation de futurs équipements publics sur le secteur de la Croix des Tailles.

Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées.
En matière de stationnement, l'opération devra prévoir 3 places de stationnement par logement pour l'habitat individuel (en dehors des logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée). Les stationnements visiteurs sur les espaces communs de l'opération devront être recouverts d'une surface perméable. L'homogénéité de traitement est souhaitée à l'échelle de l'opération.

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, dont certains secteurs présenteront des formes urbaines densifiées. Le sous-secteur 1AUha, localisé dans un point bas situé au sud-est de la zone à urbaniser, permettra l'insertion de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

Les terrains au Nord-Est du site sont soumis à un principe de non constructibilité des fonds de parcelles. Cette disposition permettra ainsi de limiter les incidences de l'urbanisation du site sur les zones humides préexistantes.

Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale renforcée (Croix Chabineau).

Un cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau sera préservé, par la mise en œuvre de formes urbaines basses, à l'impact paysager limité.

SECTEUR « LA SURBOISIERE »
Orientation d'Aménagement

PRINCIPE PAYSAGER

Les boisements de la coulée verte seront préservés afin de maintenir l'écrin paysager du site et d'affirmer la caractéristique de « bourg vert » de Haute Goulaine.

A l'intérieur de la zone de la Surboisère, une trame verte paysagère sera aménagée (espace de circulation douce) permettant de rejoindre le pôle d'équipements de la Blandellerie. Le projet entend conserver le cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau. Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés, ainsi que les haies arbustives et quelques arbres (Chênes, Saules, Frênes, Charmes…) localisés sur le site de projet. La préservation des haies bocagères et notamment celle située au nord de la zone de la Surboisière le long de la Rue du Pâtis Forestier, devra permettre de maintenir un écran paysager indispensable et de favoriser la bonne intégration des projets de construction au sein de l'environnement immédiat.

La présence de zones humides sur le site sera à prendre en compte dans les dispositions d'aménagement. La gestion des eaux notamment devra être adaptée à cette spécificité. Le projet devra intégrer la réalisation de noues paysagères et la gestion des eaux pluviales devra être pensée à la parcelle. Les zones humides devront être préservées. En outre, l'imperméabilisation du sol devra être réduite à son minimum (parkings et sentes paysagers).

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : **8.6 hectares**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **20 logements par hectare pour la Surboisière et 44 logements par hectare pour la Croix Chabineau**
- Programmation minimale a atteindre en matière de logements : **160 logements Surboisière (hors phase 4) et 25 logements Croix Chabineau**

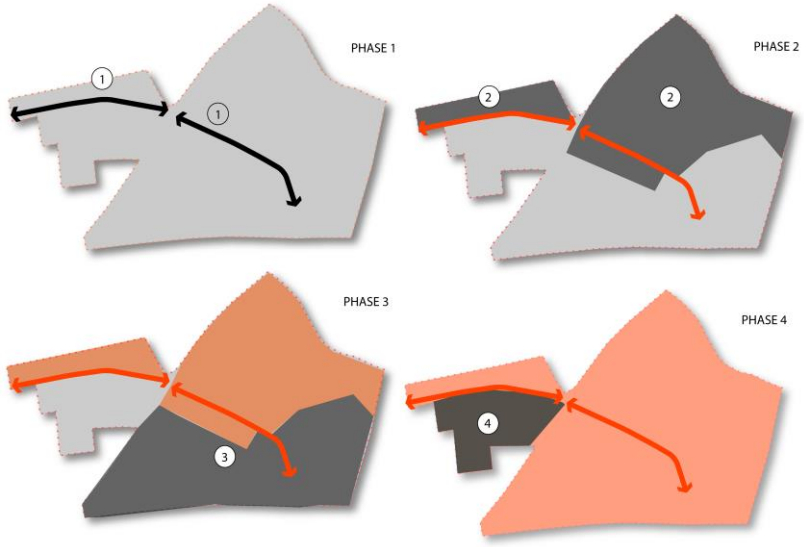
MIXITE SOCIALE : Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **36**% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération Surboisière + 70% minimum de logements locatifs sociaux sur le secteur de la Croix Chabineau.

PHASAGE : Un phasage permettra de contrôler la commercialisation et le développement urbain maitrisé du site à aménager. La phase 1 est celle de la réalisation de la voirie entre la Rue de la Bellaudière et la rue du Pâtis Forestier, elle comprend aussi l'aménagement de la voie de desserte centrale de l'opération depuis la rue du Pâtis Forestier. La réalisation de ces travaux de voirie pourra être concomitante à la phase 2 de l'opération. La phase 3, en revanche, débutera quand :

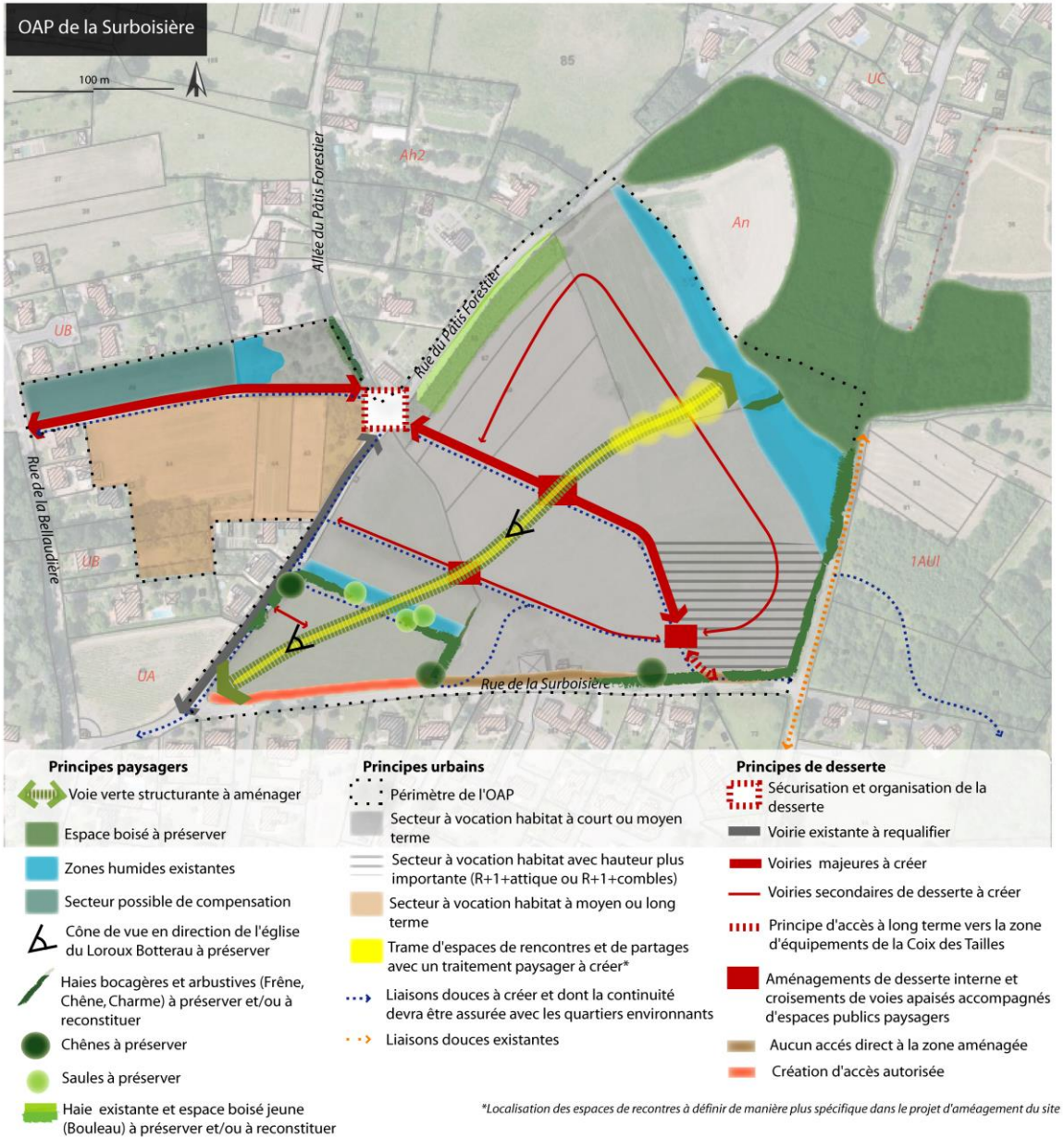
- Un pourcentage de 70% au minimum de permis de construire aura été accordé sur la phase précédente ;
- Une durée minimale de deux ans entre la viabilisation des différentes phases sera respectée. La phase 3 ne pourra débuter que deux ans après la phase 2 et la phase 4, deux ans après la phase 3…

  La phase 4 ne fait pas l'objet d'une programmation spécifique. Son aménagement est programmé à long terme.

Phasage de l'OAP

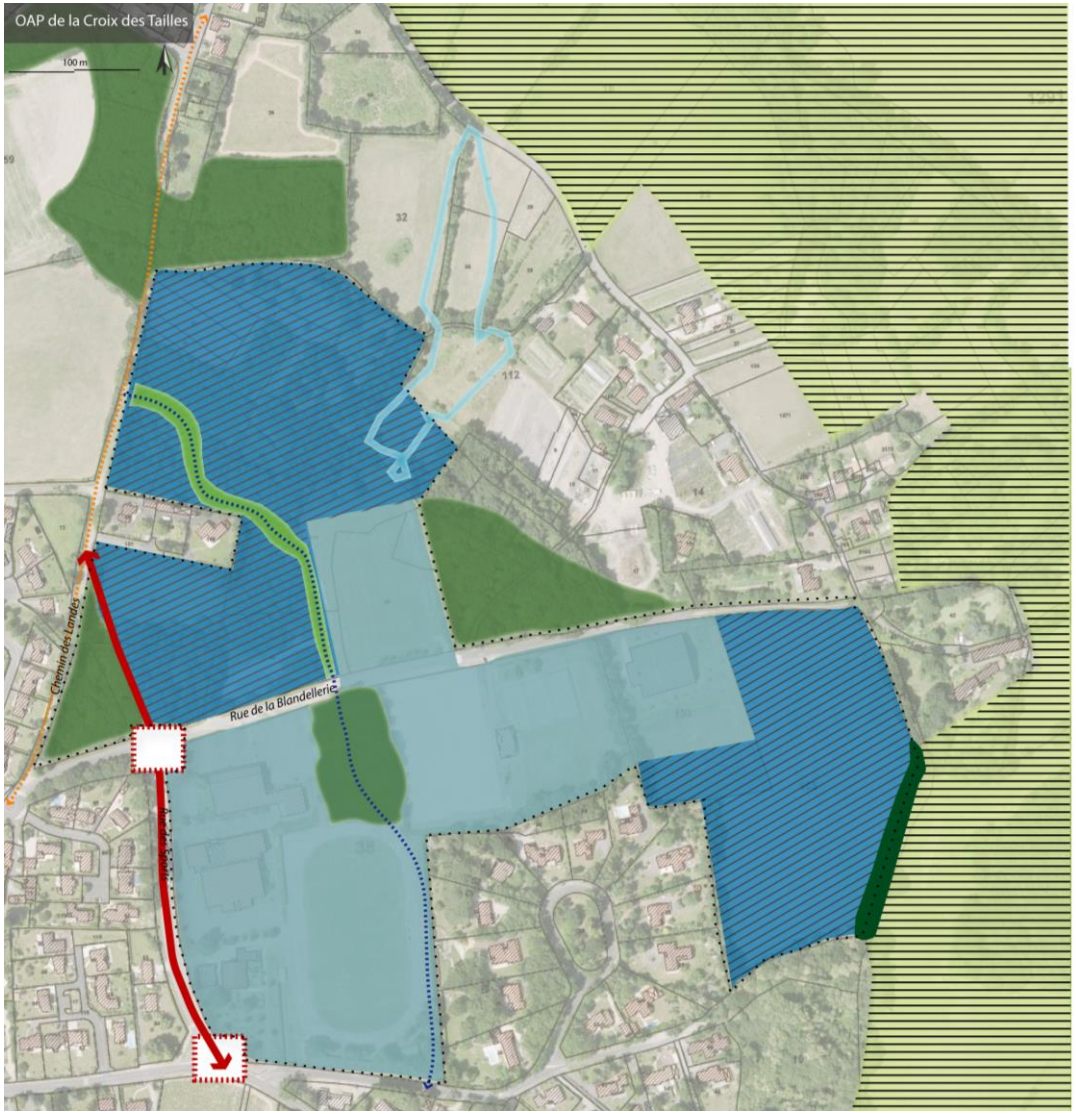


SECTEUR « LA SURBOISIERE »
Orientation d'Aménagement



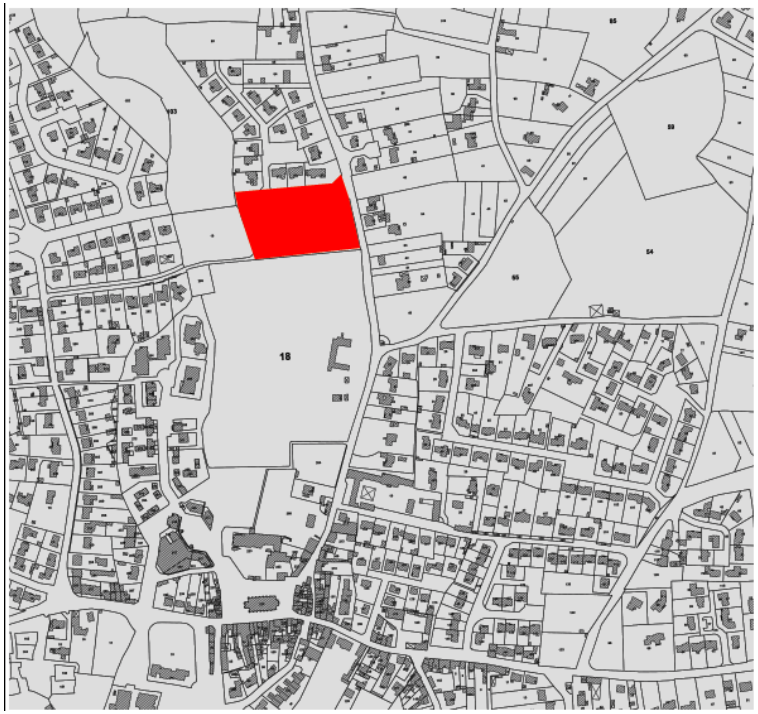
SECTEUR « LA CROIX DES TAILLES »

Orientation d'Aménagement



SECTEUR « LA BELLAUDIERE»

Analyse Environnementale



CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur de la Bellaudière se situe au Nord Est du bourg. Il bénéficie d'une situation privilégiée par rapport aux équipements et espaces de respiration du bourg de Haute Goulaine (complexe sportif, coulée verte…).

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Zonage PLU 2005 / Surfaces	Environ 1 hectare Zone 2AU
Potentiel constructible en nombre de logements	20 logements
Biodiversité	Présence d'arbres remarquables et de boisements
Agriculture	/
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est – Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.
Paysage & Patrimoine	Secteur entouré de boisements de qualité. Proximité immédiate d'une propriété de caractère (manoir de la Robillardière situé rue des Forges)
Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.

SECTEUR « LA BELLAUDIERE »
Orientation d'Aménagement

PRINCIPE URBAIN

Les accès principaux à la zone se font sur les voies existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue de Bretagne et la rue de la Bellaudière.

Une voie structurante Est Ouest sera créée sur ce carrefour permettant de connecter la rue du Pâtis Forestier à la rue de la Bellaudière, la sortie rue de la Bellaudière s'effectuant face à la rue de Bretagne dans une optique de structuration de l'entrée de ville Nord. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements à desservir, il conviendra d'aménager cet accès dans une optique de sécurisation des déplacements.

A l'intérieur de la zone de la Bellaudière, les cheminements doux permettront une desserte Est-Ouest et une connexion avec le centre-bourg via la rue de Bretagne.

Une attention particulière devra être portée à la cohérence et la continuité entre les cheminements doux programmés sur les OAP du secteur.

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées.
En matière de stationnement, l'opération devra prévoir 3 places de stationnement par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place par logement minimum est exigée). Les places de stationnement visiteurs devront être aménagées avec des matériaux perméables.

PRINCIPE PAYSAGER

Les boisements seront préservés afin de maintenir la caractéristique de « bourg vert » de Haute Goulaine.

Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés. Un écrin paysager sera maintenu sur le site. De plus, les résultats de l'expertise sur les arbres du site devront être intégrés à l'OAP. Les arbres remarquables présents sur le site ainsi que les arbres d'intérêt devront être préservés dans la mesure du possible.

Chiffres clés

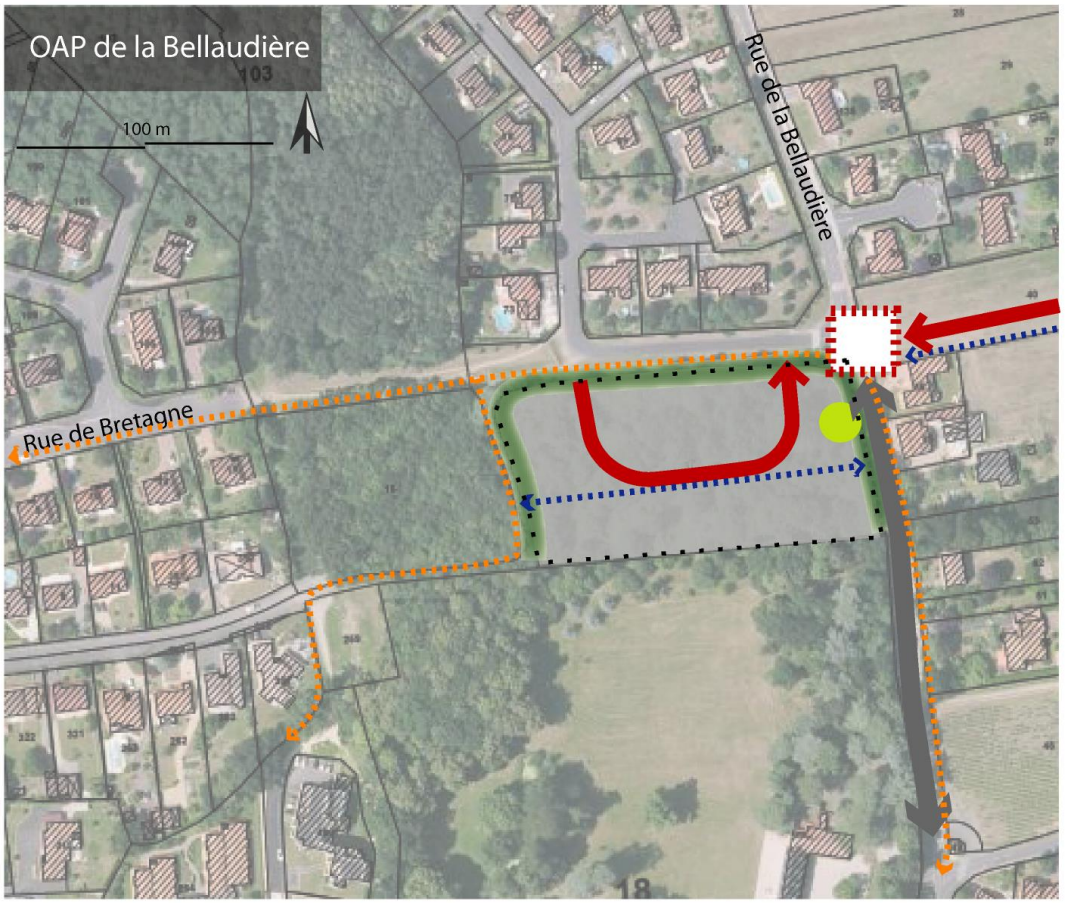
PROGRAMMATION :

- Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : **Environ 1 hectare**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **20 logements par hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **20 logements sur la Bellaudière**

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **36**% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération.

SECTEUR « LA BELLAUDIERE »
Orientation d'Aménagement



Principes paysagers

- Arbre remarquable à préserver
- Espace boisé à préserver (Haie bocagère existante à maintenir)

Principes urbains

- Périmètre de l'OAP
- Espace à vocation habitat
- Liaisoins douces à créer et dont la continuité devra être assurée avec les quartiers environnants
- Liaisoins douces existantes

Principes de desserte

- Aménagement sécuritaire existant
- Principe de desserte* à créer en cohérence avec l'aménagement de la Rue de Bretagne
- Voirie existante à requalifier

**Tracé à adapter au moment de l'aménagement de la zone*

CENTRE BOURG

Analyse & enjeux

Les enjeux d'aménagement du bourg de Haute Goulaine portent sur la mutabilité d'un tissu ancien, parfois peu qualifiant et non adapté au rôle de polarité exercé par le centre-bourg de la commune. Ils portent également sur la préservation d'un caractère vert et aéré, représentatif de l'image du bourg et vecteur d'attractivité. Cela se traduit notamment par le maintien d'une trame verte et continue en centre-ville permettant de connecter les espaces de la coulée verte au Nord à ceux du parc de Belhaître.

Le centre-bourg de Haute Goulaine se caractérise également par son aspect routier et largement circulé. Un retraitement des espaces publics devra être envisagé afin de redonner de l'animation au centre-bourg de la commune.

Dans cette optique, le projet de réaménagement du centre bourg favorisera l'émergence de formes urbaines contemporaines avec un dimensionnement adapté à l'échelle du bourg de la commune. La formation d'un front bâti rythmé en alignement de la voie permettra de renforcer l'urbanité du site.

Les nouveaux espaces publics créés ainsi que les espaces publics existants devront être paysagés afin de préserver l'identité de « bourg vert » de la commune. Des venelles piétonnes et espaces collectifs paysagers permettront de lier les différents espaces du centre-bourg. La place de l'église sera repensée afin de laisser plus de place aux piétons.

La programmation de l'aménagement du site proposera de nouvelles solutions en matière de stationnement. L'aménagement des parkings favorisera l'utilisation de matériaux perméables.

La volonté de redynamisation du centre-bourg passe également par une programmation mixte. Les nouveaux bâtiments construits pourraient accueillir des commerces et services en rez de chaussée pour favoriser la vie locale.
Les logements construits en centre-bourg permettront de répondre à une logique de proximité et à une typologie de logement spécifique du parcours résidentiel.

Le projet devra veiller à :

- Unifier les espaces fragmentés du centre-bourg
- Affirmer le caractère paysager du bourg par une mise en relation des structures paysagères existantes
- Développer une forme d'habitat répondant aux besoins du parcours résidentiel
- Créer de nouveaux commerces et services participants au dynamisme de la vie locale et à l'attractivité de la commune
- Permettre la valorisation des espaces publics structurants
- Repenser la place de l'automobile et celle du piéton dans le tissu urbain existant

Les orientations :

- Créer un véritable espace de vie au cœur du centre-bourg, entre l'espace de la Treille, l'église et l'îlot presbytère.
- Recréer un linéaire commercial à l'angle de la place de l'Église et des rues du Général De Gaulle et de la Châtaigneraie.
- Reconfigurer l'entrée de centre-ville Ouest par la réalisation de fronts marquant le caractère de centralité.
- Optimiser les potentiels inhérents aux îlots Yolande de Goulaine, rue des Forges, Presbytère, la Châtaigneraie et rue des Epinettes.
- Préserver les vues sur l'église au sein de ces potentiels (adaptation des hauteurs en fonction des vues, sur l'église notamment).

La programmation sur le site devra respecter les recommandations du « cahier de prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des îlots A1, A2, A3, et B

PROGRAMMATION MINIMALE EN LOGEMENTS :

- **70 logements à court-moyen termes dont 50% de logements locatifs sociaux (îlots concernés = presbytère, rue des Forges, Epinettes, Châtaigneraie / Place de la Cohue, Place Yolande de Goulaine)**

OBJECTIF DE DENSITÉ :

Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, il est attendu une densité de 45 logements/ha.

Orientations d'aménagement et de programmation - Modification n°5

CENTRE BOURG
Orientation d'Aménagement

*L'aménagement de ces zones mixtes devra favoriser la préservation des arbres remarquables présents sur le site, des espaces paysagers et espaces verts seront créés en coeur d'îlots ainsi que des zones de stationnement

SECTEUR « LA BOURRELIERE»
Analyse Environnementale

CONTEXTE ET LOCALISATION

Situé en entrée de ville Ouest, le secteur de la Bourrelière est un tissu hétérogène, composé :

- D'une aire de covoiturage
- D'arrières de constructions donnant rue de la Bourrelière ou impasse de la Bourrelière

La zone se caractérise également par la proximité du collège Saint Gabriel, situé immédiatement au Sud de la zone, et est bordée par un cheminement doux à l'Est.

La présente Orientation d'Aménagement vise donc la restructuration d'espaces interstitiels entre d'anciens corps de fermes rattrapés par l'urbanisation Ouest du bourg de Haute Goulaine.

L'enjeu majeur repose donc sur de la couture urbaine entre des secteurs aujourd'hui déconnectés et au foncier peu optimisé.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Zonage PLU 2005 / Surfaces	0.7 hectares réellement aménageables 1AUh
Potentiel constructible en nombre de logements	13 logements
Biodiversité	Boisement à l'Est / intégration paysagère vis-à-vis de la RN 249 + masque bruit
Agriculture	Pas d'activité agricole / occupation du sol = jardins / friches / parc de stationnement
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation de voirie globalement Est-Ouest
Mobilité & Modes doux	Proximité immédiate du collège St Gabriel / possibilité de développement d'un lien doux en direction du centre-bourg via le hameau de la Pinellière.

SECTEUR « LA BOURRELIERE »

Orientation d'Aménagement

PRINCIPE URBAIN

L'accès principal à la zone s'effectue impasse de la Bourrelière (débouchant rue des Epinettes).

Des cheminements piétons seront créés à l'intérieur de la zone permettant de rejoindre le centre-bourg via le hameau de la Pinelière. Par ailleurs, une continuité douce sera nécessairement aménagée entre le nouveau quartier et le parking de covoiturage.

Le mur longeant la zone au Sud Est sera préservé, marquant la transition entre le nouveau quartier et la ceinture verte du bourg.

La réalisation préalable d'un aménagement sécuritaire permettant d'abaisser, sur la RD119, la vitesse limite à 30 km/h à gauche de l'accès projeté est nécessaire à l'aménagement de la zone.

L'impasse de la Bourrelière, au niveau de son débouché sur la RD 119 devra être élargie (5 mètres minimum)

Le poteau téléphonique situé à droite de l'accès devra être déplacé pour des questions de visibilité / sécurité.

PRINCIPE PAYSAGER

Les espaces boisés situés à l'Est du collège seront préservés à la fois pour leur rôle paysager mais aussi pour le rôle tampon qu'ils exercent par rapport au bruit (RN 249 + collège).

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

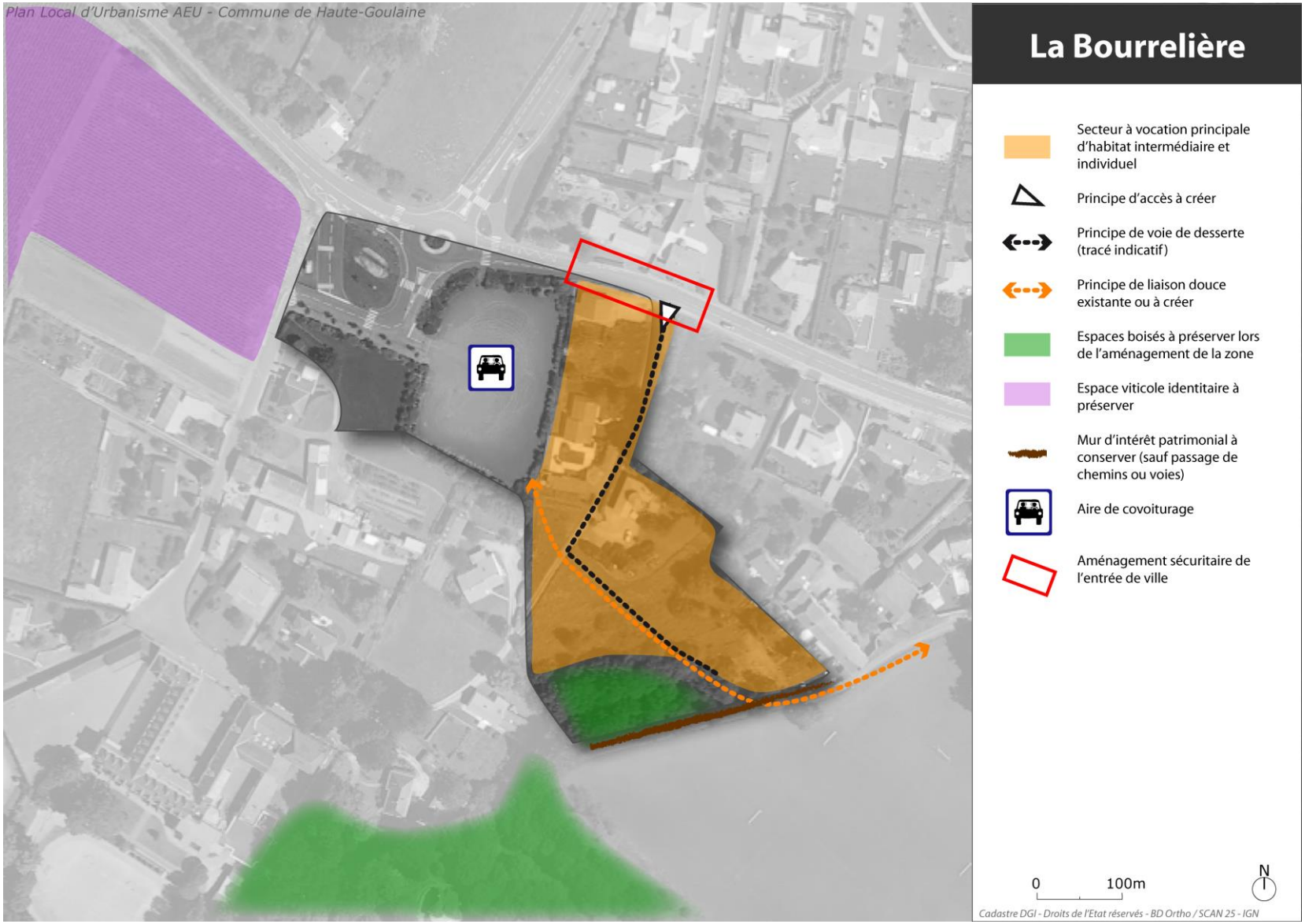
- Superficie reelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) : **0.7 hectare**
- Densité minimale a atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **18 logements / hectare**
- Programmation minimale a atteindre en matière de logements : **13 logements**

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 30% de logements locatifs sociaux

SECTEUR « LA BOURRELIERE »

Orientation d'Aménagement



SECTEUR « LA BRAUDIERE»

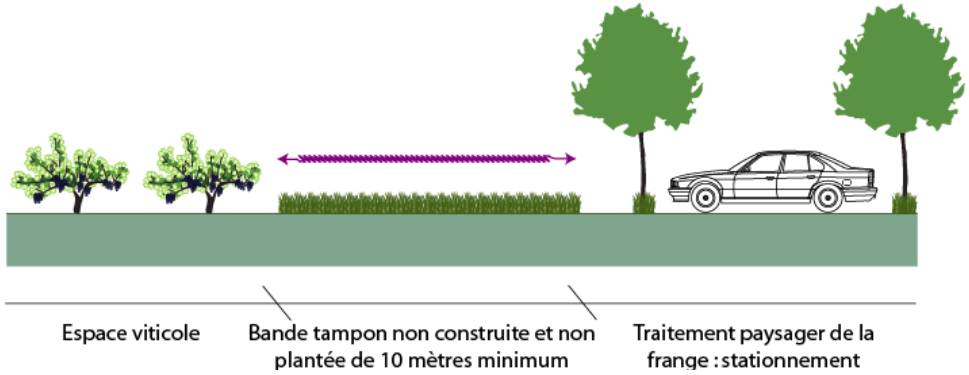
CONTEXTE ET LOCALISATION

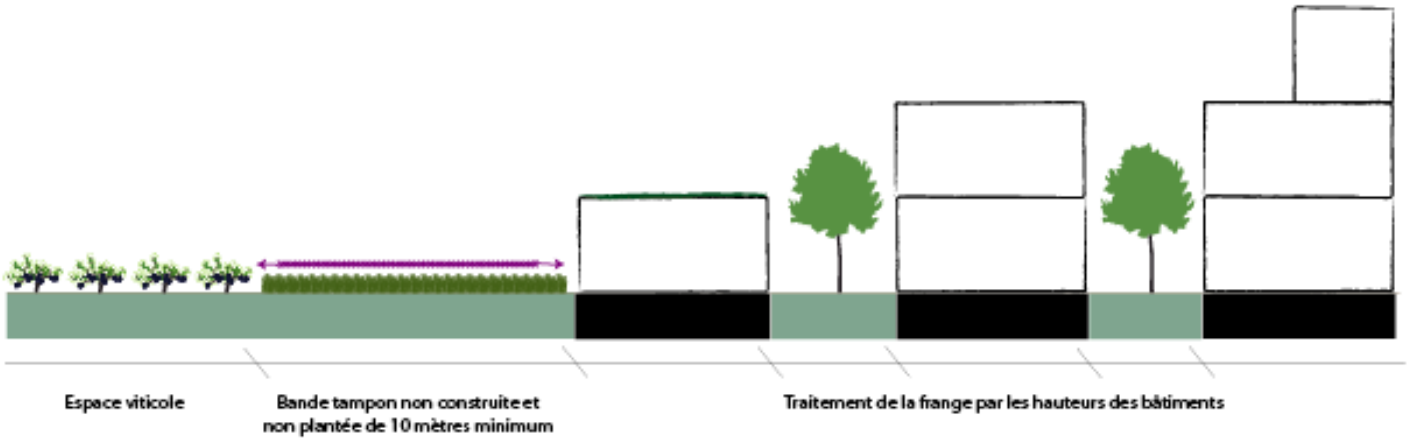
Le secteur se situe au Sud-Est de la commune, le long des départementales 149 et 756. Il est entouré par des zones humides à l'Est et au Nord, et par la Zone Agricole Protégée (ZAP) à l'Ouest. Des boisements à préserver et des continuités écologiques constituent également des enjeux pour ce secteur.
Il se compose de zones à vocation artisanale, industrielle et commerciale sous conditions.
La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à la prise en compte des enjeux paysagers jouxtant la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

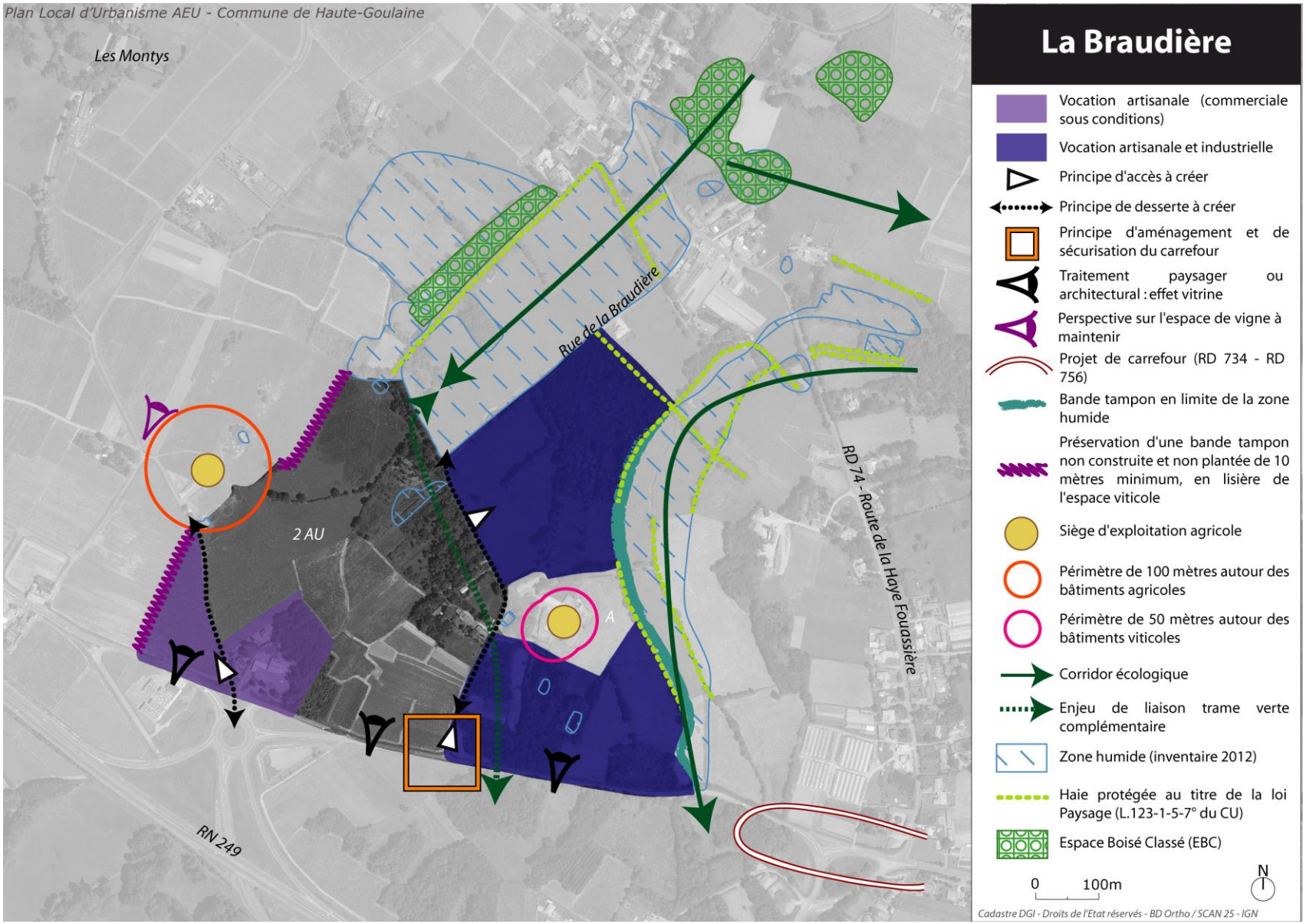
L'aménagement de la zone devra se faire en respectant les principes cartographiés page suivante. Par ailleurs, il est précisé que les différents éléments d'intérêt écologique et paysager de la zone doivent être préservés et notamment à travers :

- Le maintien des différents corridors écologiques entre les principaux noyaux de biodiversité et à travers la protection du réseau bocager et des zones humides (préservation de bandes tampons).
- La préservation de l'espace viticole à l'ouest de la zone (cf. carte page suivante) selon les deux schémas, ci-dessous et ci-contre :





SECTEUR « LA BRAUDIERE »



SECTEUR « LA CHATAIGNERAIE»

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur se situe au Sud-Ouest de la commune, au carrefour de la RD 105 et de la rue de la Basse-Lande, en entrée Sud de l'agglomération, entre le manoir de La Boulaie et la salle du Quatrain.
Il correspond au domaine de La Châtaigneraie (5,9 ha), composé du château de La Châtaigneraie (1875), de sa chapelle et autres annexes ainsi que de son parc végétal, en partie boisé.
La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à permettre la valorisation du site à des fins d'activités tertiaires, de services, de loisirs ou touristiques tout en assurant la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'aménagement de la zone devra se faire en respectant les principes cartographiés page suivante.

PRINCIPE URBAIN

Des accès différenciés (visiteurs, livraisons, privatifs, …) devront être créés afin d'éviter la concentration des flux de véhicules. Les accès véhicules depuis la rue de la Basse Lande devront rester exceptionnels.

Des allées seront créées ou recréées au sein du secteur pour assurer la desserte des bâtiments. Leur emprise devra rester de taille limitée et s'intégrer parfaitement dans l'environnement paysager du site.

PRINCIPE PAYSAGER

L'opération d'aménagement sera structurée en deux entités paysagères :

- un espace de mise en scène des éléments architecturaux et patrimoniaux, en premier lieu du château, autour du château, de la maison du jardinier et de la chapelle. Le cône de vue sur le château depuis la rue de la Basse Lande sera mis en valeur. Le mur de pierres existant sera valorisé.
- un espace à dominante végétale où la constructibilité devra rester limitée. Les constructions et aménagements admis devront s'intégrer parfaitement à leur environnement.

Au regard de l'importance du cadre paysager végétal du site (arbres remarquables, zones humides, boisements, haies), l'aménagement devra respecter au maximum le contexte naturel avec une attention particulière sur :

- la préservation et la mise en valeur des arbres remarquables (identifiés et repérés sur la carte ci-après),
- la préservation et la mise en valeur des zones humides (anciens lavoirs),
- la gestion des eaux pluviales et notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols,
- le maintien du caractère boisé des deux secteurs identifiés.

L'opération d'aménagement devra aussi tenir compte de la proximité :

- d'un secteur d'habitat riverain (préservation d'un espace d'interface végétalisé),
- d'un secteur AOC (préservation d'un recul inconstructible).

SECTEUR « LA CHATAIGNERAIE »

La Châtaigneraie

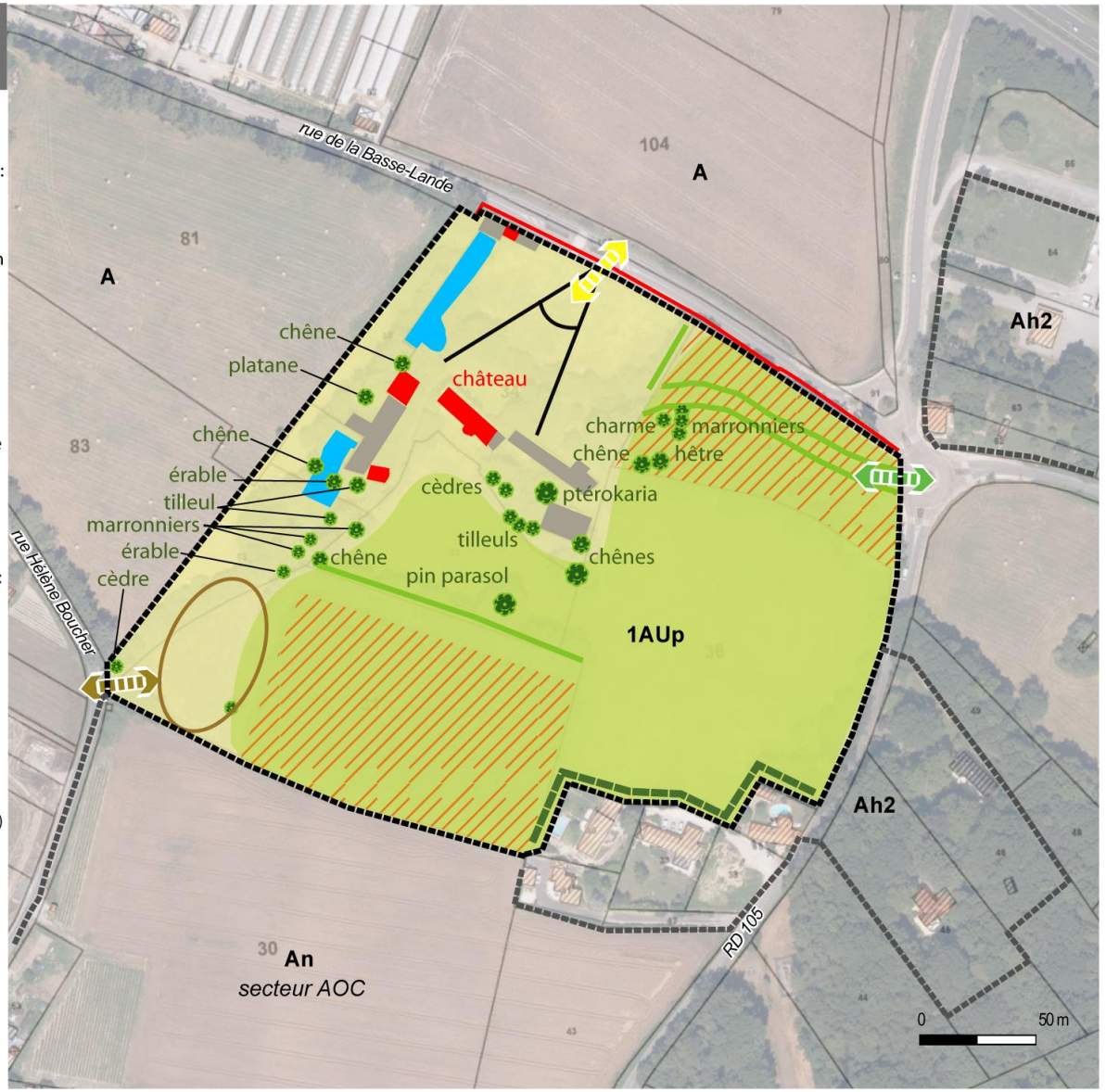
Légende

Espace à dominante végétale à constructibilité limitée :

- Emprise au sol de l'ensemble des constructions limitée à 1500 m²
- Emprise au sol par bâtiment limitée à 140 m² maximum (hors terrasse)
- Arbres remarquables à préserver et à mettre en valeur
- Haies arborées à préserver
- Espace dont le caractère boisé doit être conservé (l'intégration de bâtiments y est admise, sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement
- Traitement des limites séparatives Sud-Est à dominante végétale (interface avec les habitations riveraines)
- Accès secondaire (trafic limité) depuis le giratoire de La Châtaigneraie

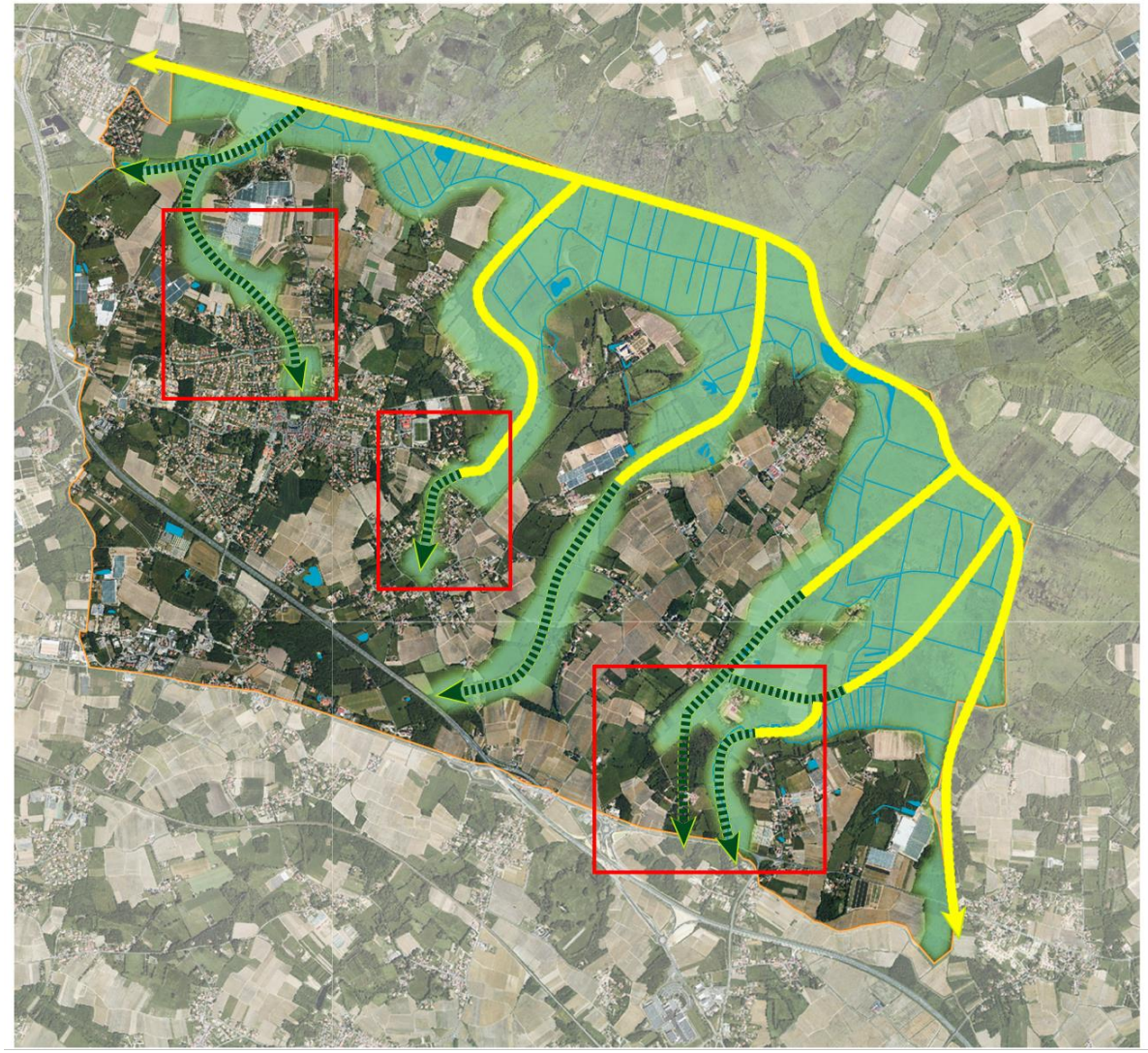
Espace de mise en valeur du château et de ses abords :

- Préservation et restauration des éléments architecturaux les plus remarquables
- Bâtiments de faible intérêt patrimonial/architectural pouvant faire l'objet d'une démolition (restant néanmoins soumis à permis de démolir)
- Cône de vue sur le château depuis la rue de la Basse-Lande à mettre en valeur
- Mur de pierres à préserver et valoriser (pouvant être remanié ponctuellement dans un objectif de valorisation des perspectives sur le château)
- Zones humides (lavoirs) à préserver et à mettre en valeur
- Favoriser l'intégration paysagère des aires de stationnement et l'infiltration des eaux de ruissellement : au moins 20% d'espaces non imperméabilisés devront être conservés (hors places PMR)
- Accès parking principal par la rue Hélène Boucher
- Accès exclusif (privé) par l'allée du château (rue de la Basse-Lande)



TRAME VERTE ET BLEUE

Plan Local d'Urbanisme AEU - Commune de Haute-Goulaine



Le Principe de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

I. Les corridors écologiques

Ils sont constitués par les différents milieux naturels du territoire de la commune (milieux aquatiques, bocagers, boisés, zones humides, cours d'eau, ...) qui permettent la circulation des espèces au sein des espaces naturels préservés. Ils se présentent sous forme linéaire ou surfacique et peuvent fonctionner en réseau.

La Trame Verte et Bleue communale est composée de deux types de corridors écologiques :
- les corridors écologiques majeurs : constitués essentiellement par les marais de Goulaine, ces corridors présentent des milieux naturels exceptionnels et une richesse en faune et flore.
- les corridors écologiques secondaires : ils s'appuient sur des éléments dits de « nature ordinaire » tels les haies, les zones humides, les cours d'eau ou encore les boisements.

Corridor écologique lié à un cours d'eau (source : onema)

II. La trame verte urbaine

Elle correspond aux éléments contributifs de la **nature en ville** (espaces verts, jardins privés, abords de route, fossés, ...). Elle est garante d'une certaine perméabilité de la nature dans la ville et joue un rôle de relais de la Trame Verte et Bleue dans un contexte plus urbain.

III. Traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme doit assurer la cohérence de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal. Ceci passe notamment par une traduction réglementaire des éléments du réseau écologique.

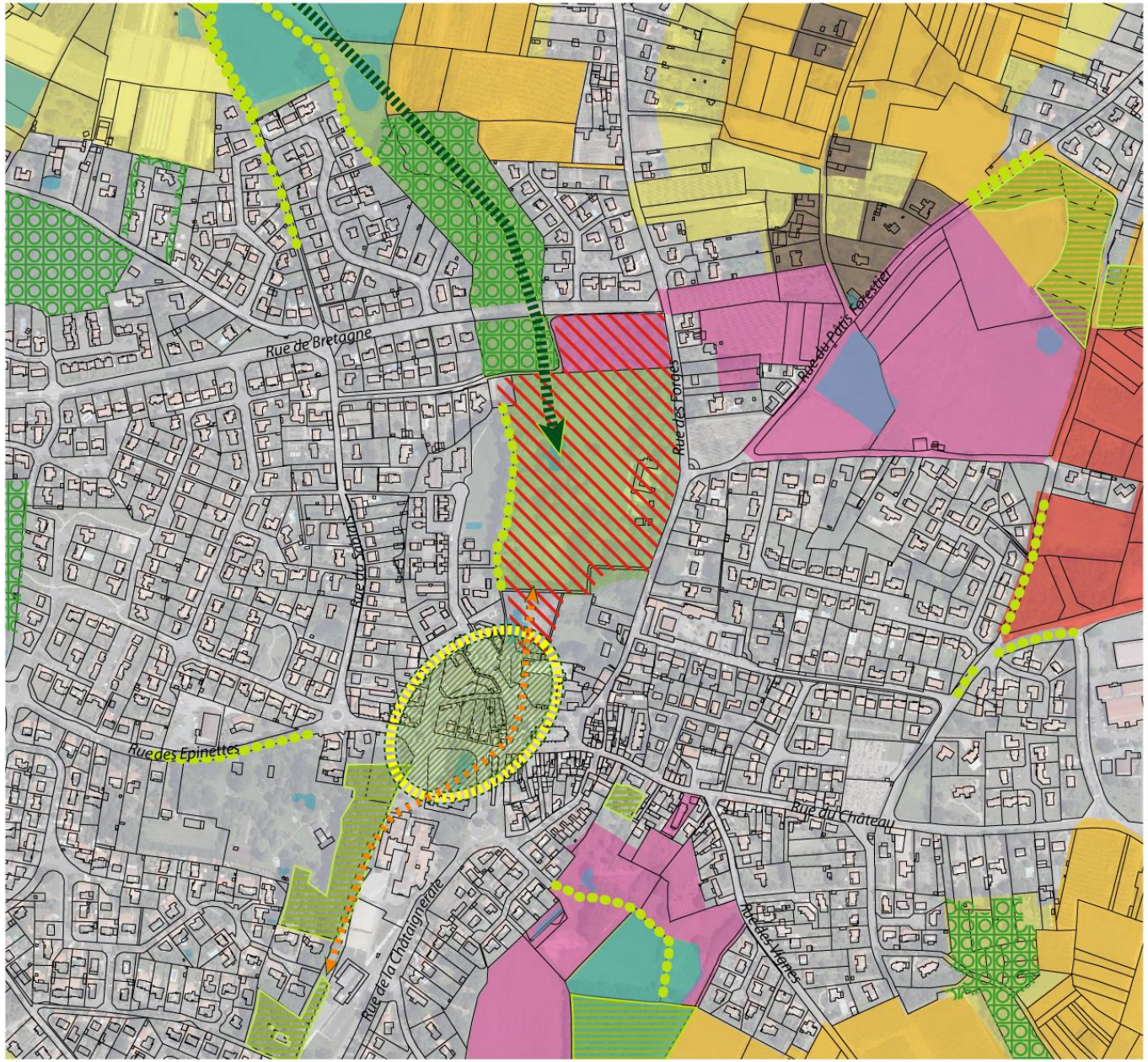
Les orientations relatives à la Trame Verte et Bleue sont les suivantes :

- toute construction ou aménagement qui porterait atteinte aux éléments de la Trame Verte et Bleue doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter les impacts sur les fonctionnalités des corridors écologiques.

- l'inconstructibilité des corridors majeurs (marais de Goulaine).

- une constructibilité limitée au sein des corridors écologiques secondaires : en continuité de l'existant et permettant la préservation de la continuité écologique.

- une vigilance particulière sera portée au sein des zones élargies des corridors : toute construction devra être compatible avec la préservation des milieux et de leur fonctionnalité écologique.



Centre-ville

Zonage au PLU

- Zone N
- Zone Ah
- Zone A
- Zone An
- Zone 1AU
- Zone 2AU

Protection au PLU

- Espace Boisé Classé
- Haie protégée au titre de la loi Paysage (L.123-1-5-7° CU)
- Boisement protégé au titre de la loi Paysage (L.123-1-5-7° CU)

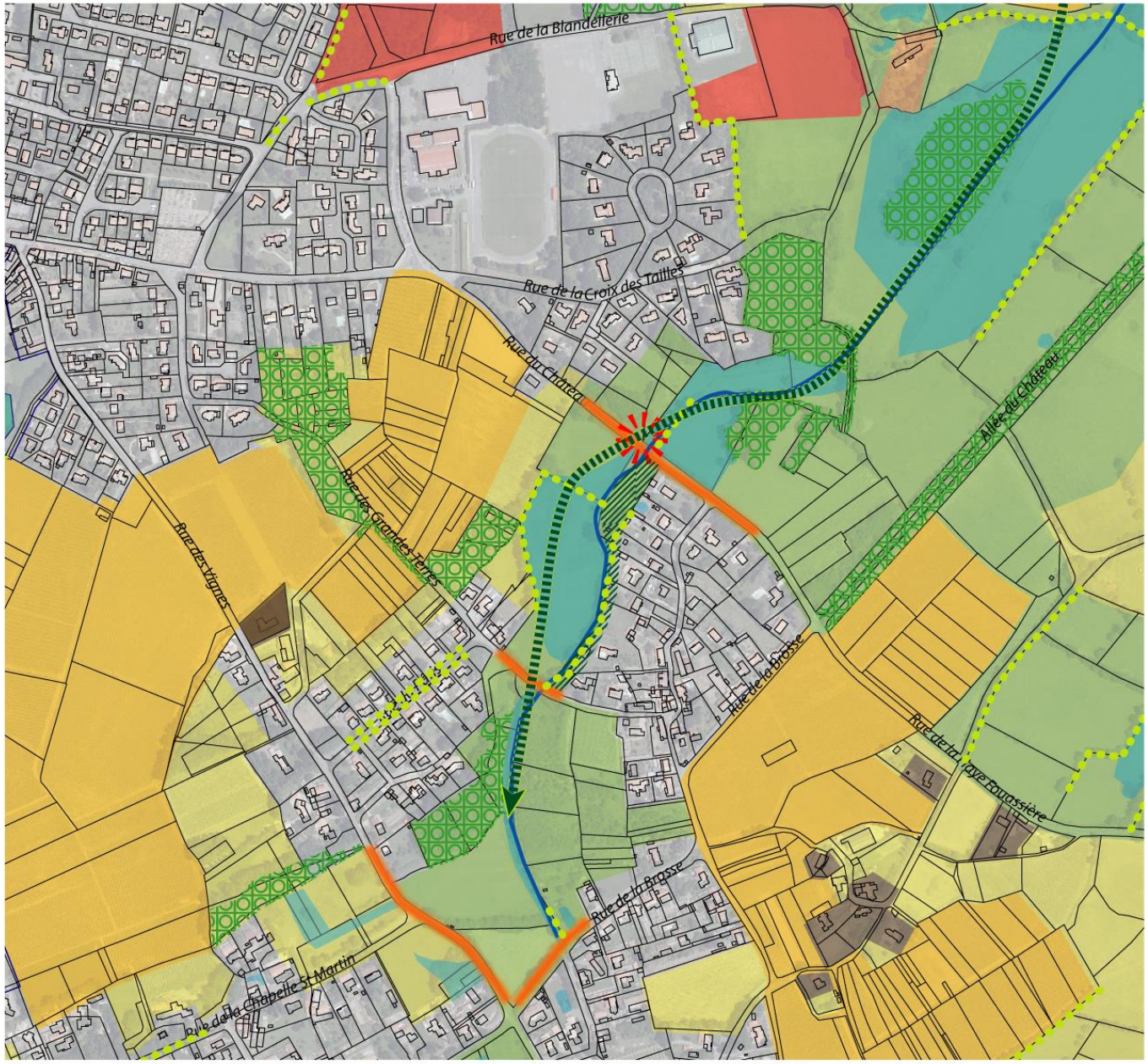
Trame Verte et Bleue

- Zone humide
- Préserver le caractère boisé des parcelles
  Favoriser les clôtures perméables
- Favoriser la végétalisation du centre-ville
  Conserver une zone tampon végétalisée autour de la zone humide
- Corridor écologique
- Continuité verte urbaine à recréer

0 200m

N

BD Ortho - IGN



La Chabossière

Zonage au PLU

- Zone N
- Zone Nh
- Zone A
- Zone An
- Zone Ah
- Zone 1AU

Protection au PLU

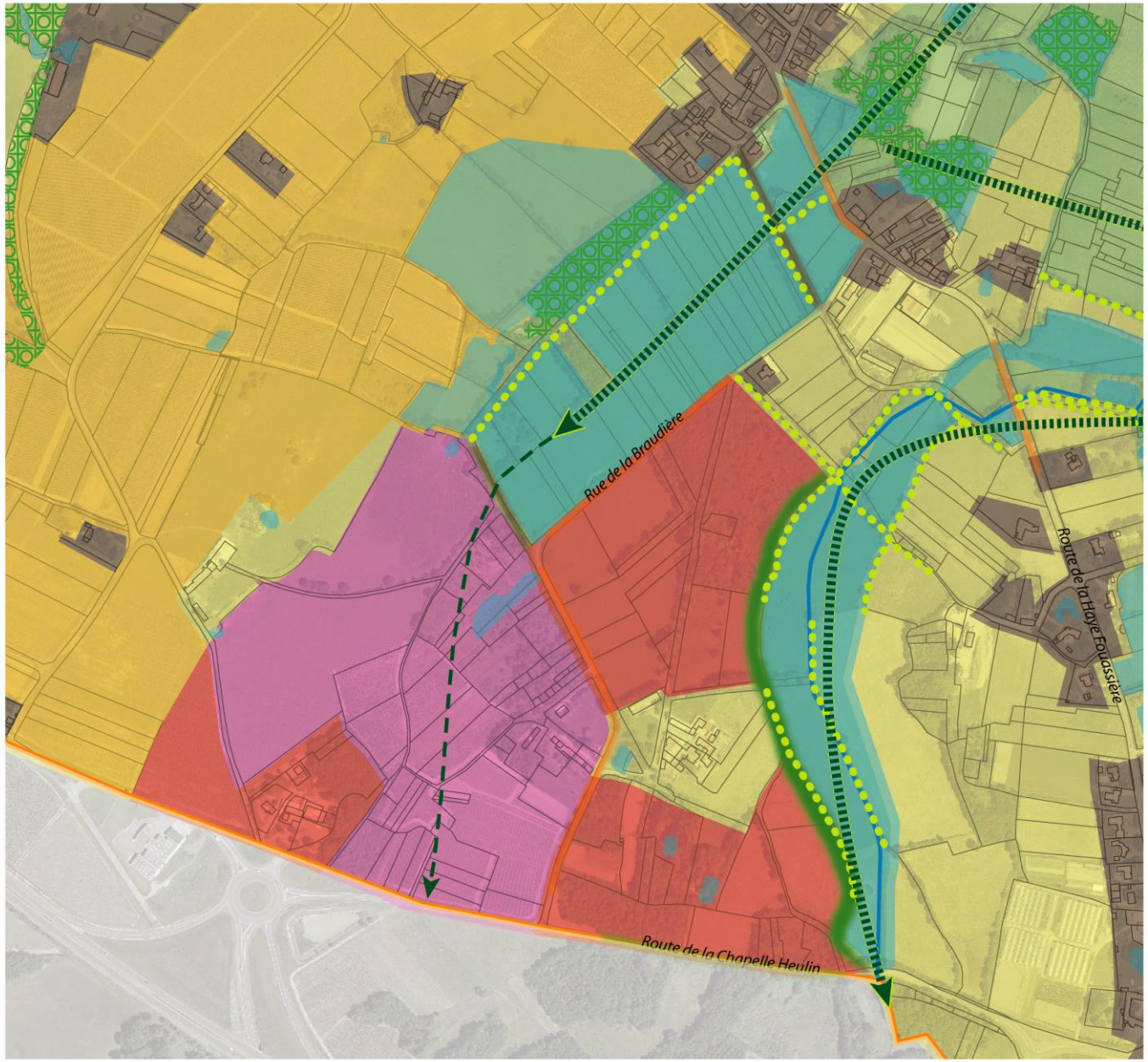
- Espace Boisé Classé
- Haie protégée au titre de la loi Paysage (L.123-1-5-7° CU)

Trame Verte et Bleue

- Zone humide
- Cours d'eau
- Favoriser la libre circulation des espèces par le passage du ruisseau sous la voie
- Préférer une fauche tardive des talus
  Favoriser le développement de la végétation spontanée
  Adapter les périodes de curage des fossés aux cycles des espèces (insectes, amphibiens, ...) : éviter le curage entre mars et septembre
- Eviter l'imperméabilisation des sols et limiter l'urbanisation de la zone tampon
- Corridor écologique

0 200m N

BD Ortho - IGN



La Braudière

Zonage au PLU

- Zone N
- Zone A
- Zone An
- Zone Ah
- Zone 1AU
- Zone 2AU

Protection au PLU

- Espace Boisé Classé
- Haie protégée au titre de la loi Paysage (L.123-1-5-7° CU)

Trame Verte et Bleue

- Zone humide
- Veiller au libre écoulement du cours d'eau
- Préférer une fauche tardive des talus
  Adapter les périodes de curage des fossés aux cycles des espèces (insectes, amphibiens, ...) : éviter le curage entre mars et septembre
- Eviter l'imperméabilisation du chemin
- Conserver une zone tampon en bordure de la zone humide
- Corridor écologique
- Principe de continuité écologique à préserver

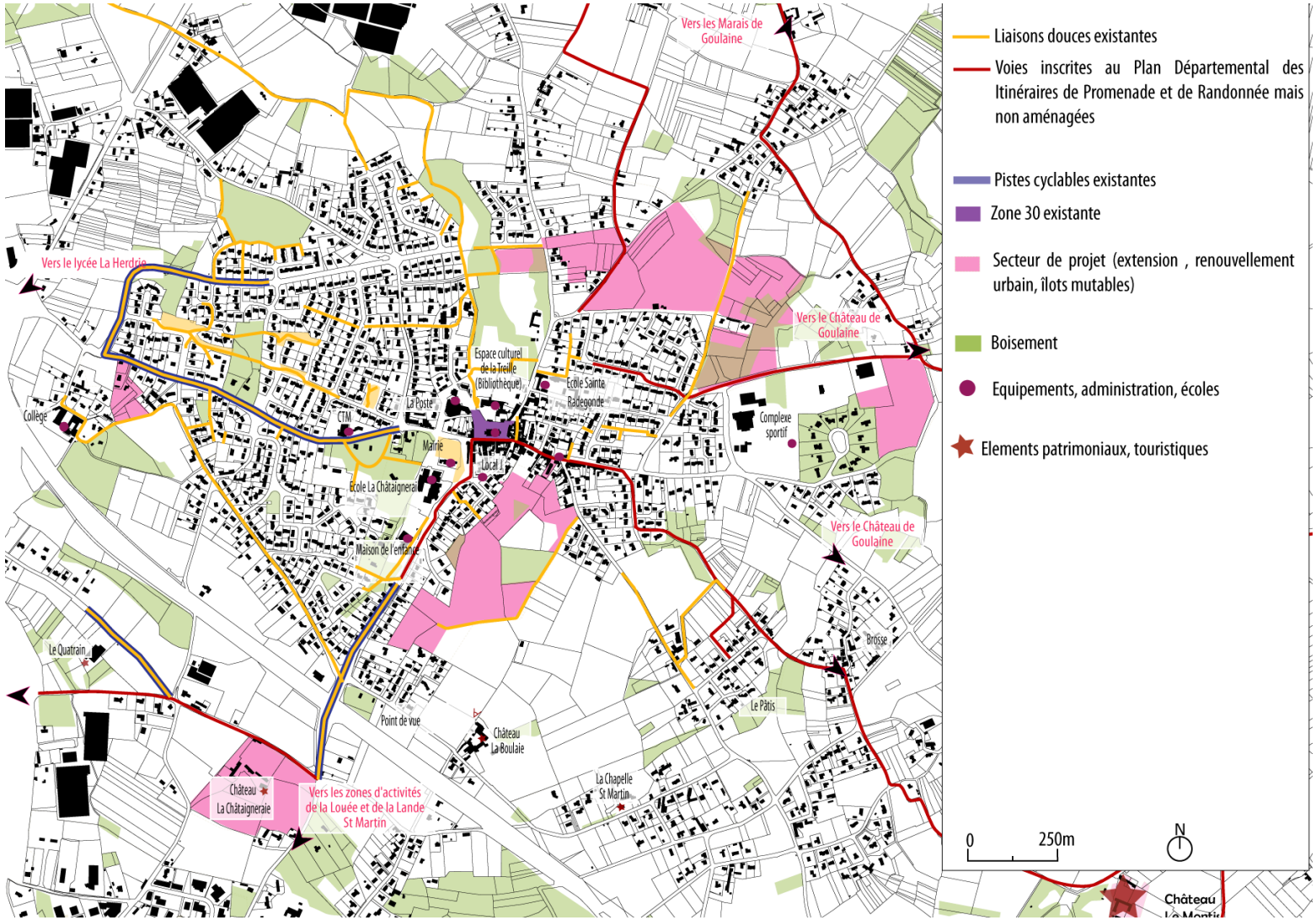
0 — 200m

N

BD Ortho - IGN

MODES DOUX ET MOBILITES EN CENTRE-BOURG

L'objectif de l'OAP « Déplacement - modes doux » est de déterminer un schéma de modes doux pour les piétons et cyclistes à l'échelle communale. Les orientations prises dans ce document permettront de mettre en cohérence et de renforcer la lisibilité du maillage pour favoriser les mobilités douces et aussi assurer à terme des aménagements de confort et sécuritaires.



MODES DOUX ET MOBILITES EN CENTRE-BOURG

Etat initial

Un réseau fragmenté et peu structuré

Le maillage cyclable et piéton communal est relativement fin (espaces dédiés, tronçons de pistes cyclables, sentiers, chemins de randonnées) mais présente des discontinuités. Le manque de lisibilité et de cohérence du réseau ne favorise pas les mobilités douces et limite leur usage par l'ensemble des riverains ou visiteurs. Peu de routes ont fait l'objet d'un aménagement cyclable. Enfin en dehors des voies résidentielles en lotissements, certains trottoirs ou passages sont trop étroits par rapport à la réglementation en vigueur (type CERTU) et rendent difficile l'accès aux PMR ou poussettes, notamment dans le centre historique.

Une présence de la voiture encore trop marquée dans le centre-bourg et au niveau de certaines entrées de ville

La présence de la voiture est largement ressentie dans le centre bourg. Les entrées de villes sont marquées par des espaces encore trop routiers (stationnement) et par l'insuffisance d'aménagements paysagers des voiries. Les nuisances visuelles, sonores et des problèmes de sécurité rendent ces espaces peu qualitatifs et attrayants.

Des axes centraux sans aménagement cyclable

L'omniprésence de la voiture

Un partage de la voirie à redéterminer, notamment les voies de desserte résidentielle qui sont très larges

MODES DOUX ET MOBILITES EN CENTRE-BOURG

Etat initial

Des atouts à exploiter

La commune de Haute Goulaine possède de nombreux atouts pour le développement des modes de déplacements doux.
- Un réseau de petits tronçons de voies dédiées relativement dense au cœur des quartiers résidentiels et dans le centre
- De nombreux espaces verts et des petits bois qualitatifs dans le centre bourg et en limite urbaine
- Des « échappées vertes » du centre bourg vers les espaces naturels remarquables ou éléments bâtis d'intérêt (château de Goulaine, chapelle Saint-Martin, La Boulaie, les marais, les villages), un réseau PDIPR de petite randonnée.
- Un centre bourg de proximité qui regroupe de nombreuses activités (commerces et services) et qui est bien équipé (écoles). Une réflexion de requalification et de renouvellement du centre-bourg qui est engagée.
- Quelques équipements en périphérie à intégrer à la réflexion (collège, secteurs d'équipements sportifs, le Quatrain)
- De larges chaussées sur les axes principaux permettant de prévoir l'aménagement de pistes ou bandes cyclables dans l'emprise existante.
- Des secteurs en mutation (requalification du bourg, emprise en renouvellement, secteurs de projet en extension) à intégrer qui permettront de compléter et de boucler les liens doux à moyen terme.

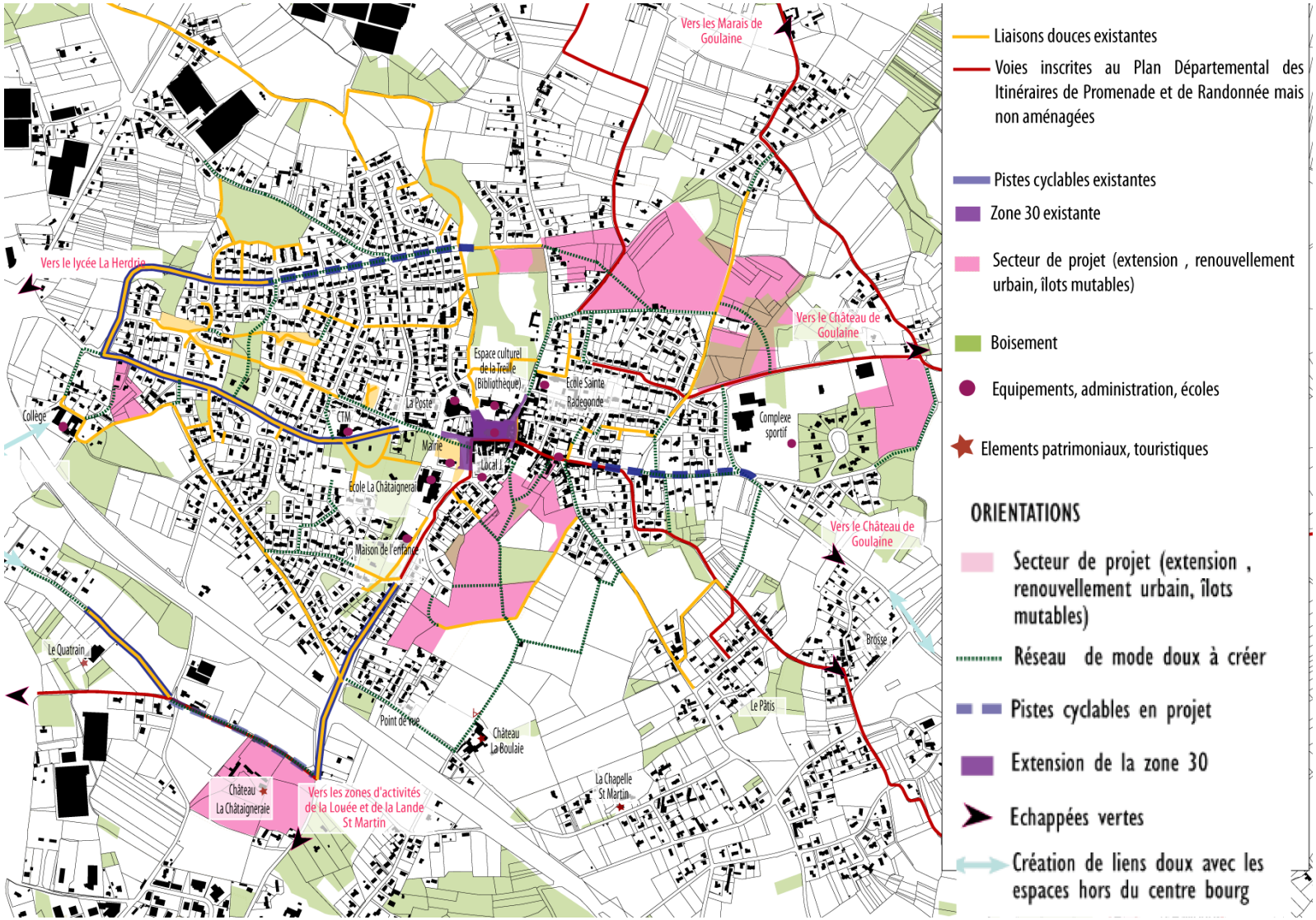
Des larges espaces publics dotés de cheminements doux dédiés

Des cheminements doux inter-quartiers informels

Des secteurs boisés de qualité (EBC)

MODES DOUX ET MOBILITES EN CENTRE-BOURG

Orientation d'Aménagement



MODES DOUX ET MOBILITES EN CENTRE-BOURG

Orientation d'Aménagement

Les déplacements doux se doivent d'être :
- Des liaisons continues et lisibles
- Des liaisons rapides entre les différents lieux de vie
- Des espaces valorisant le cadre paysager et la qualité de vie des quartiers
- Des aménagements de confort, de sécurité, d'accessibilité pour les piétons, cyclistes et PMR de dimension adaptée

Hiérarchiser le réseau de modes doux : un schéma à la fois en étoile (centripète vers le centre-bourg) et en boucle autour du bourg (lien entre les quartiers, vers les équipements périphériques, …) qui anticipe l'avenir (limites de l'enveloppe urbaine)

➔ ***Des études plus fines seront à réaliser dans le cadre d'un schéma directeur de modes doux (définissant un programme pluri annuel des travaux et de leur mise en œuvre).***

Renforcer un bouclage circulaire des modes doux autour du centre bourg.

Cette grande boucle permet de relier les quartiers entre eux et permet les échanges vers des équipements situés en périphérie (ex : collège Saint Gabriel, le complexe sportif, le Quatrain).
Celle-ci donne également accès aux chemins de randonnée lui conférant une vocation de balade urbaine. Il s'agira aussi de valoriser les chemins de randonnée et de balade via un balisage des itinéraires avec un circuit de découverte (touristique, lié au patrimoine, …) et un plan guide en centre-bourg (panneau) associés à une signalétique particulière.
La constitution de ce réseau prend appui sur un réseau préexistant et sera à compléter soit par le confortement des axes ou la création de nouveaux cheminements. Le bouclage se réalisera notamment par le biais des opérations programmées de la Surboisière, de la Guilbaudière et du plateau sportif.

Préserver et renforcer une desserte en étoile vers l'hyper-centre, valorisant particulièrement une coulée verte axée du Nord au Sud.

Les liens sont à privilégier vers le centre-bourg (place de l'église, mairie, écoles, commerces) depuis les espaces résidentiels.
Il s'agira notamment de valoriser et de poursuivre les liens du Nord au Sud, s'appuyant sur le corridor de la Trame Verte et Bleue en assurant également les liens avec les opérations situées plus au Sud en cours ou en projet (Guilbaudière et Belhaître). Cette continuité nord-sud mettra en relation les équipements de l'espace des Loriots jusqu'à la maison de Golène en passant par le centre bourg.
Il s'agit en plus d'assurer la création d'un maillage de liaisons douces dense, continu et sécurisé depuis la ceinture verte jusque dans l'hyper-centre du bourg en s'appuyant sur le réseau existant.
Des liaisons inter-quartiers reposent sur la création ou la valorisation des venelles de quartiers, des espaces publics (les places et placettes, reliées entre elles) et des éléments du cadre de vie (les bois et espaces verts en milieu urbain). Ces connexions traversent parfois des secteurs identifiés en mutation (presbytère par exemple).

Faire du centre un véritable espace de rencontre

Organiser un véritable partage de l'espace public en cœur de bourg bénéficiant en priorité aux piétons et vélos permettant sa réappropriation par les habitants grâce au réaménagement global du centre-bourg et à l'extension de la zone 30.