



ZAC DU TERTRE 4

En réponse à son besoin croissant en logements, Mauges-sur-Loire a engagé une réflexion pour l'extension du quartier du Tertre à Saint-Florent-le-Vieil. La collectivité souhaite que ce nouveau quartier s'inscrive dans les objectifs généraux poursuivis par la collectivité et notamment dans une démarche d'urbanisme durable : qualité du cadre de vie, préservation du site au maximum, quartier accessible à tous, équilibres économiques maîtrisés, intégration du quartier dans son environnement et en continuité de l'existant...

Pour ce faire, la commune a missionné une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire et engagé les études préalables sur ce secteur. Vous trouverez ici une synthèse du diagnostic et des premières orientations de projets.



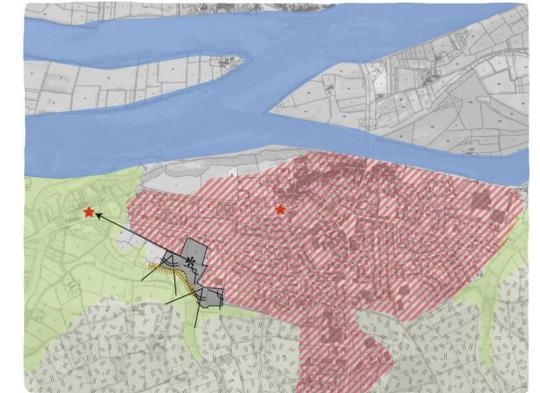
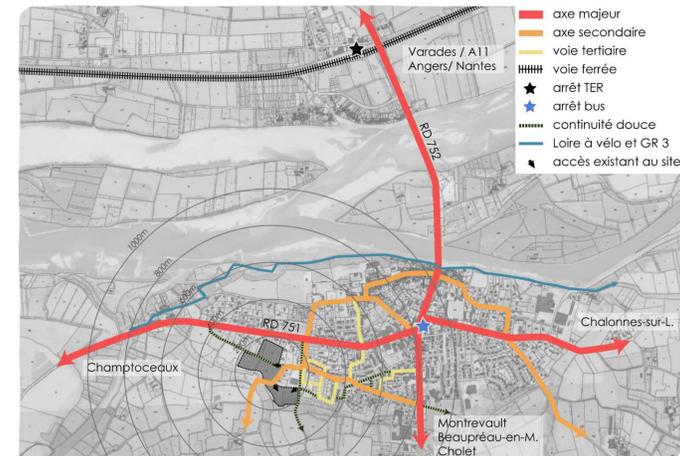
^ Vue large et lointaine depuis le nord-ouest du site



^ Vue axée sur la chapelle de Notre-Dame-du-Marillais

UN POSITIONNEMENT PRIVILÉGIÉ...

- > UN SITE PROCHE DU CENTRE-BOURG ET DE SES NOMBREUX ÉQUIPEMENTS (10 à 15 min à pied des écoles, collèges...)
- > UNE BONNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN : gare de Varades accessible en 10 min à vélo, réseau AnjouBus en 10 min à pied
- > Une PROXIMITÉ AVEC LES SITES PATRIMONIAUX DES BORDS DE LOIRE ET DE LA VIEILLE VILLE (10 min à pied)



- secteur urbanisé
- paysage ligérien
- vallon de l'Èvre et ses vallons secondaires
- plateau bocager agricole des Mauvages
- rupture de pente marquée
- point de repère
- vue axée
- vues courtes
- vues larges et lointaines

... ET UN CADRE NATUREL DE QUALITÉ

- > Un site ORIENTÉ AU SUD ET À LA TOPOGRAPHIE MARQUÉE
- > Un vallon secondaire de l'Èvre en limite sud, source de RICHESSES ENVIRONNEMENTALES (zone humide, corridor écologique...)
- > Une TRAME VÉGÉTALE BIEN PRÉSENTE
- > Des VUES LARGES ET LOINTAINES depuis les points hauts



^ Vue courte, le regard est arrêté par la végétation



^ Vallon secondaire de l'Èvre en limite sud



^ Trame végétale à préserver et à valoriser

LE PÉRIMÈTRE

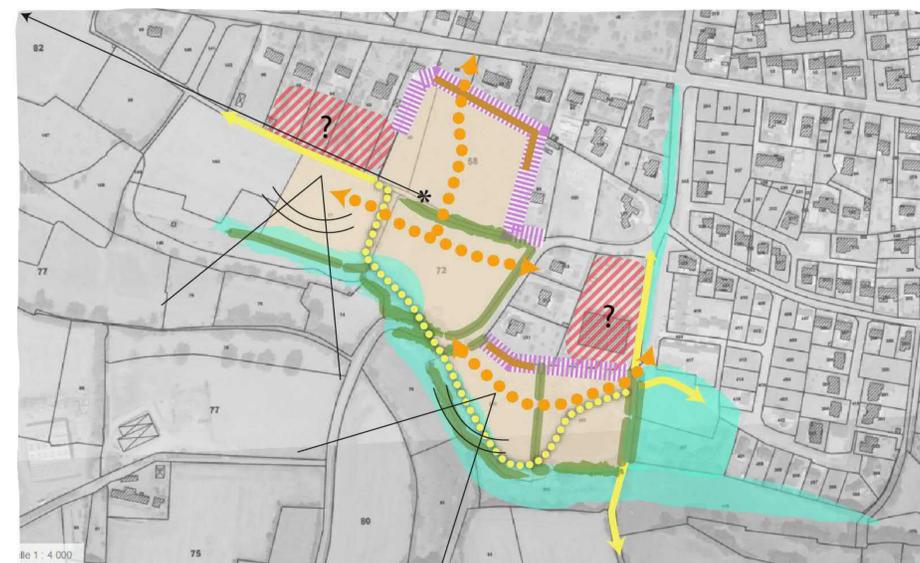
Le projet porte sur un périmètre d'environ 5,7 hectares bordé au sud par des limites naturelles (vallon, cours d'eau...) et s'inscrivant en continuité de secteurs déjà urbanisés. Sa mise en œuvre opérationnelle se fera en plusieurs tranches réalisées à court, moyen et long termes.



LE PROGRAMME

- > Un quartier à vocation principale d'HABITAT avec un OBJECTIF DE DENSITÉ BRUTE DE 20 LOGEMENTS/HECTARE (nombre de logements sur une superficie de 10 000 m², voiries et espaces publics compris).
- > Une offre en logements pour des profils de ménages diversifiés avec une urbanisation sous forme :
 - de logements individuels majoritairement, construits sur des parcelles de tailles variées,
 - de maisons de ville et de petits programmes collectifs accueillant des logements en accession aidée et sociaux, en réponse aux objectifs du Plan Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme.
- > Un quartier avec des ESPACES PUBLICS de qualité et accessibles à tous.

DES ENJEUX A L'ÉCHELLE DU SITE



- Proposer une programmation immobilière adaptée au marché local
- Anticiper l'évolution possible du foncier mutable
- Prendre en compte et tirer parti de la topographie
- Valoriser le vallon (lieu de promenade communale) en continuité de la trame verte existante
- Préserver et valoriser les murs et les haies existantes
- Valoriser les vues sur le grand paysage et sur la chapelle. Maîtriser les co-visibilités
- Soigner la couture avec l'urbanisation existante
- Assurer la continuité des itinéraires doux avec l'existant et au sein du futur quartier
- Assurer la desserte du nouveau quartier en préservant l'identité rurale et en permettant un bouclage viaire