

atelier lau

ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR
L'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

COMMUNE DE LA HAYE-FOUASSIÈRE

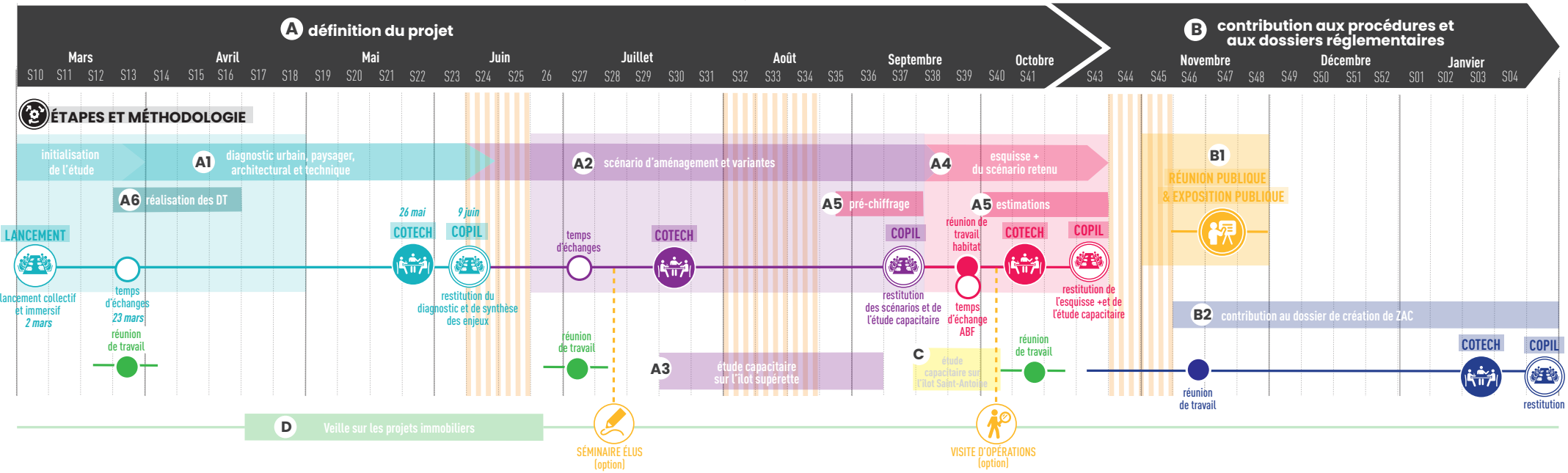
PARTAGE DU DIAGNOSTIC, ENJEUX ET PREMIÈRES EXPLORATIONS

COPIL. 09 juin 2026

LA HAYE FOUASSIÈRE
village intraterrestre

Loire-Atlantique développement

Calendrier de l'étude



OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'ÉTUDE

> **synthétiser et formaliser** l'ensemble des réflexions menées précédemment

> proposer un **plan de composition des espaces publics** cohérent avec les projets d'habitat du secteur

> intégrer et détailler le **renouvellement de l'îlot supérette** au projet global

> préparer à **l'opérationnel**

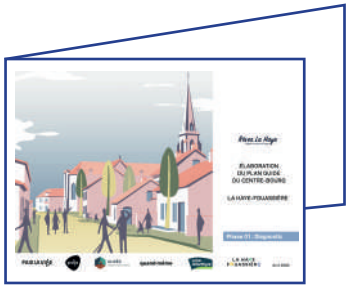
CONTEXTE

Des études réalisées, des réflexions en cours et des documents cadre comme socle

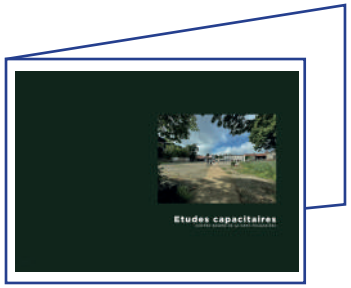
en annexe: tableau de synthèse et d'analyse des documents ressources

+ autres données

- ZAC des Terrasses de Sèvres
- Plans topographiques
- comptages routiers (département 2015)
- Portrait de territoire (données habitat et socio-démographiques)
- Chiffres gare (fréquentation et horaires)
- cartes postales anciennes
...



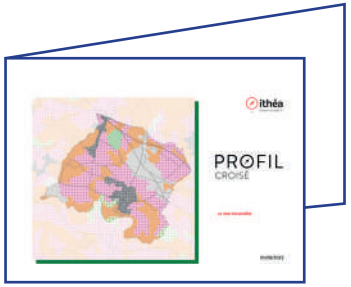
ÉTUDE PLAN-GUIDE
2022 - Groupement «Fais la ville»



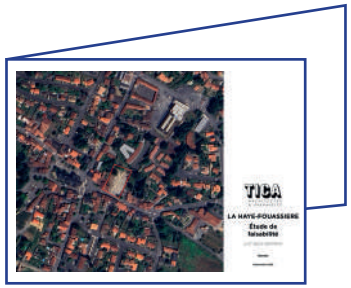
ÉTUDES DE FAISABILITÉ / CAPACITAIRES
2024 - PADW



PRÉ-DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
2024 - LAD



PROFIL CROISÉ
2022 - ITHÉA Conseil



FAISABILITÉ / CU BOIS GEFFRAY
2025 - TICA



ÉTUDE DE MARCHÉ - PRÉCONISATIONS PROGRAMMATIQUES
2024 - LAD

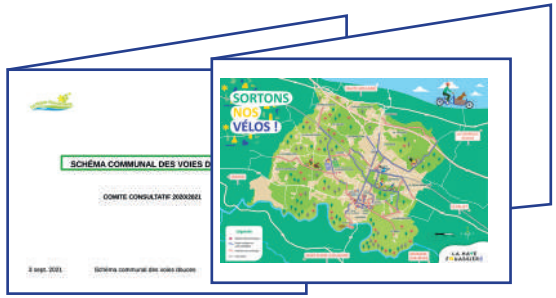


SCHÉMA COMMUNAL DES VOIES DOUCES
à partir de 2021



PLH (et bilan mi-parcours)
2020-2027



PLU (dont révision de 2026)

CONTEXTE

Des études réalisées, des réflexions en cours et des documents cadre comme socle

en annexe: tableau de synthèse et d'analyse des documents ressources

VISION - STRATÉGIE

- valorisation du secteur Ouest du centre et affirmation d'une nouvelle polarité autour de l'îlot Pirmil
- enjeux de (re)connexion des polarités importantes par les modes doux : centre-bourg, gare, Moulin des Landes
- nécessité de diversification du parc d'habitat (petits logements, locatif privé et social,...)
- proposer plus de logements en centre-bourg (adaptation du PLU en ce sens : hauteurs, nombres de place de stationnement par logements) *> à terme : +80 (Pirmil-St Antoine-Bois Geffray) et +96 (ZAC de Sèvres)*
- maintien, à minima de l'offre commerciale actuelle, en confortant la visibilité et l'accessibilité des commerces

CONTEXTE DU TERRITOIRE

- commune qui attire, avec une augmentation continue et progressive de la population
- + 57% de la population active travaille sur la Métropole Nantaise et 24% au sein de l'EPCI
- composition de la ville avec une importance des hameaux et villages. Ne pas sous estimer l'évasion commerciale que cela peut entrainer.
- parc immobilier composé majoritairement de maisons (89%) et de grands logements.
- une vacance faible (3%) traduisant un marché tendu
- trois bailleurs présents sur la commune : Harmonie habitat, Habitat 44 et Atlantique Habitations

MOBILITÉS

- un trafic véhicules et poids lourds (dont carrière de la Faubretière) assez impactant (entre 4000 et 6000 v/j observés en amont sur les départementales 74 et 359 - chiffres 2015) et qui peut-être incompatible avec certains aménagements cyclables notamment. Nécessité d'actualiser ces chiffres par des comptages récents (et en distinguant la part des poids-lourds).
- une fréquentation de la gare qui a doublé en presque 10 ans (chiffres SNCF) et qui montre l'enjeu de connexion de la gare au reste du centre.
- interrogations sur le statut de la rue du Bois Geffray (sens unique qui semble adopté, mais dans quel sens ? // rue du Fief de l'Isle).

ESPACES PUBLICS

- une priorité donnée à la place Pirmil et la place Abbé Leduc.
- pas d'espace vraiment central dans le centre, qui rassemble, qui anime. Centre de manière général, très minéral.
- importance de la venelle piétonne dans le projet du Bois Geffray : visibilité, accroche sur la rue, lien au parcours du centre.
- attention à porter sur le projet privé sur l'ancienne boulangerie et notamment dans les enjeux de connexion par une liaison douce.
- interrogation sur le statut du/des parkings autour du jardin de la cure et de la rue du Fief de l'isle (cf plan-guide).
- valorisation des jardins à l'arrière de la mairie à mener > lien avec la rue de la gare et plus proche, avec la place de l'étang.
- Quelle stratégie du stationnement sur la future place Pirmil ?

PAYSAGE - ENVIRONNEMENT

- importance du paysage du vignoble
- peu voir pas d'arbres protégés dans le centre, mais certains, qui par leur ancienneté, restent remarquables et à préserver
- des enjeux écologiques restreints sur le périmètre d'étude et une vigilance sur le réseau et la gestion des eaux pluviales.

1/ ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL

. Rappel du contexte et des réflexions issues des études précédentes
. Regard et vision de l'équipe
. Premiers enjeux et invariants

ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL
FONCTIONNEMENT ET CONTEXTE

CONSTATS ACTUELS

UNE SITUATION STRATÉGIQUE ET UN CENTRE-BOURG TRÈS TRAVERSÉ

. une situation privilégiée à proximité de la RN249
. + 57% de la population active travaille sur la Métropole Nantaise et 24% au sein de l'EPCI
. des trafics (en amont du centre) entre 4000 et 6000 véhicules/jours
. la présence de la carrière de la Fébrautière *(20 allers-retours de camions sur le site, par heure)*

DES PRATIQUES AU PROFIT DES MODES DOUX, ENCORE PERFECTIBLES

. une fréquence de la gare qui a doublée en 10 ans
répartition des transports utilisés :
. une prépondérance de la voiture individuelle (83%)
. une offre de transport en commun qui répond en partie aux besoins des habitants (9%)
. un faible recours aux modes doux (2%)

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT SIGNIFICATIVE ET BIEN RÉPARTIE

PROJETS ET ENJEUX POUR LA SUITE

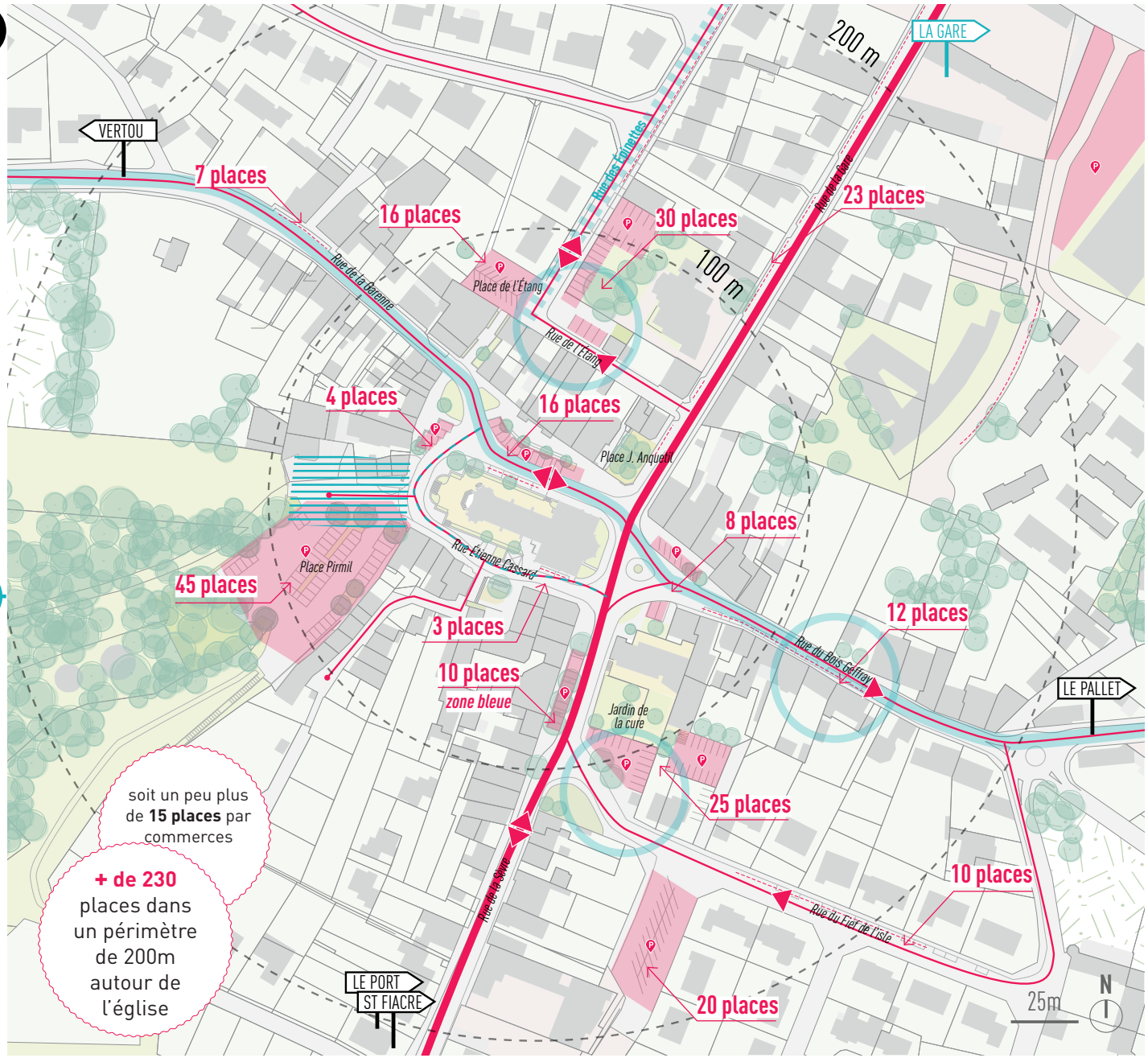
les derniers aménagements issus du plan-guide (mise à sens unique de la rue du Bois Geffray, apaisement de la rue Étienne Cassard) permettent de **mieux canaliser les flux** et de **libérer de l'espace pour d'autres usages.** L'enjeu sera de poursuivre cette dynamique, en intégrant l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur et en questionnant :

la place du stationnement *notamment dans une logique de reconfiguration de la place Pirmil*

le statut de certaines rues (sens unique, intégration des cycles
rue des épinettes (lien à la gare), rue de l'étang, rue du Bois Geffray, rue du Fief de l'Isle

! *À noter, que les comptages routiers et l'occupation des stationnement nécessitent d'être actualisés par de nouvelles campagnes de comptages*

aire de stationnement
--- bandes de stationnement



ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL

HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN

CONSTATS ACTUELS

UN PARC EXISTANT ASSEZ PEU DIVERSIFIÉ

. parc relativement récent : 49% des constructions datent d'après 1991
. un parc composé majoritairement de maisons (89%)
. 8 logements sur 10 sont composés de 4 pièces ou +
. 35,1% des logements sont en sous-occupation très accentuée (au moins trois pièces excédentaires au regard de la composition du ménage).

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION LIMITÉE FACE À DES DEMANDES CROISSANTES

. une vacance faible (3%) traduisant un marché tendu
. plus de la moitié des ménages (55,1%) sont installés sur la commune depuis plus de 10 ans ce qui traduit une faible rotation
. 29 logements autorisés en moyenne par an entre 2013 et 2023
. un «retard» sur l'objectif de logements décrit au PLH (37%), sur la période 2021-2027

PRIX MOYENS DE L'IMMOBILIER

. Neuf : env. 3800€/m² *(prix moyen appartement T3/T4neuf - ZAC Terrasses de Sèvres - source Presqu'ile investissement)*
. Ancien : env. 2900€/m² *(prix médian des maisons en vente dans l'ancien - source immobilier.notaires.fr)*

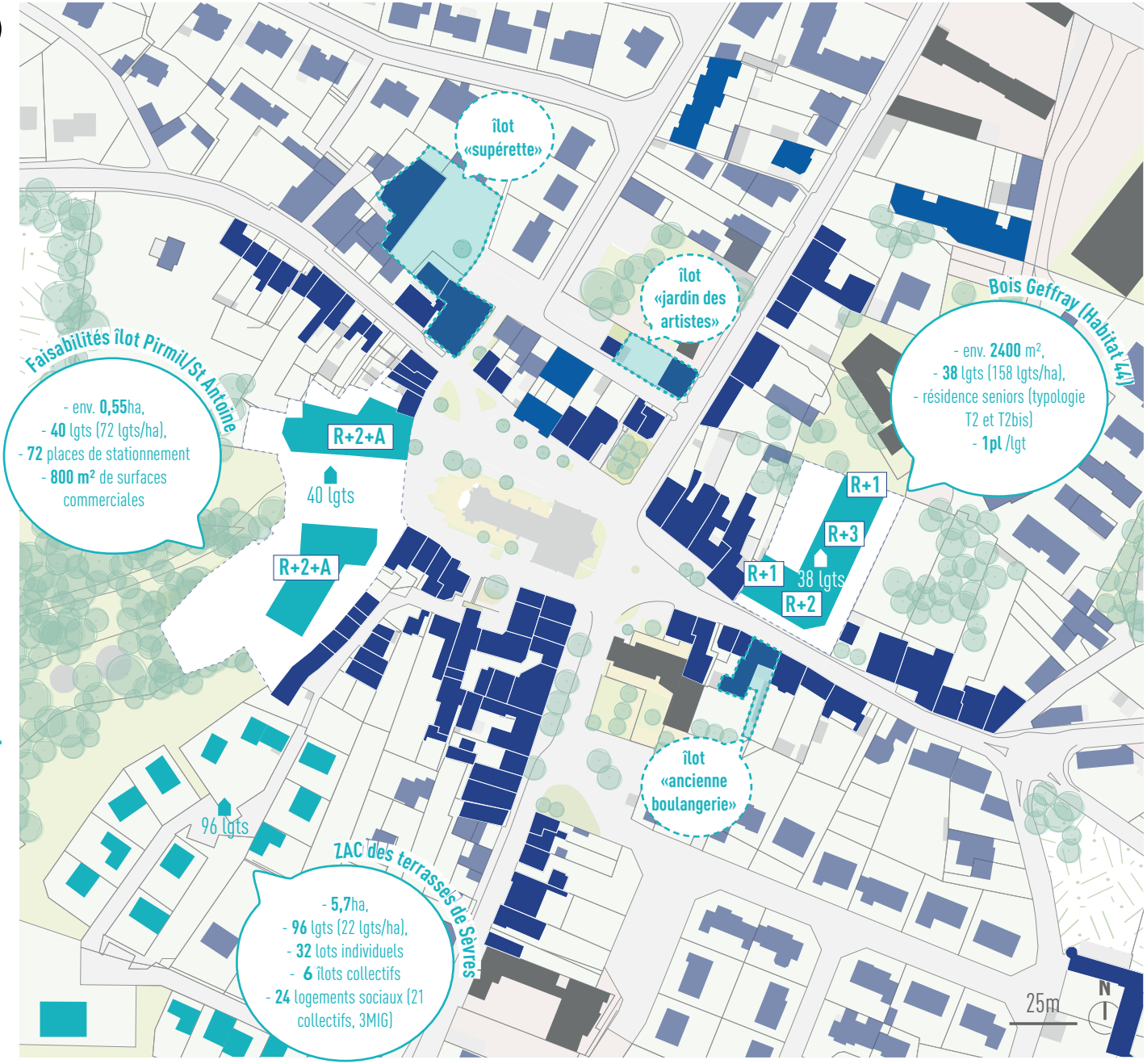
PROJETS ET ENJEUX POUR LA SUITE

- **des projets en cours ou à l'étude,**
  . en accroche du tissu ancien, permettant de proposer une offre en centre-bourg plus diversifiée (social, collectif, ...)
  . avec des gradations de hauteurs pour ménager l'existant
  . plus denses, grâce notamment à la dernière modification du PLU (stationnement, hauteurs, proximité, ...)

- **d'autres secteurs à potentiels (long terme) mais dont la mutation reste plus complexe (propriétaires fonciers, accès, ...)**

! À noter, que l'ensemble du bourg est concerné par le périmètre des monuments historiques (Château de Rochefort)

- **centre ancien - bâti historique**
  maisons mitoyennes, en front de rue, souvent en R+1
- **extensions progressives du centre**
  maisons individuelles, en retrait, en RDC ou sur sous-sol
- **opérations groupées**
  maisons individuelles groupées ou immeubles collectifs



ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL

ESPACES PUBLICS, AMBIANCES ET PAYSAGE

CONSTATS ACTUELS

LE LIEN AUX CORRIDORS VERTS

Le sud de la place Pirmil est une porte d'entrée privilégiée de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune.

LE PATRIMOINE

L'église et le château de Rochefort se répondent au nord de la place Pirmil.

LA TRAME VIAIRE PRINCIPALE

Les axes principaux passent au nord et à l'Est de l'église.
La place de l'Abbé Leduc au croisement des axes principaux, est une vaste place dédiée à la circulation et au stationnement



ENJEUX POUR LA SUITE

> Prolonger le corridor dans l'aménagement
- Profiter des services écosytémique de l'existant

> Mettre en valeur le patrimoine
- Maintenir le lien visuel Chateau/église
- Ouvrir le parvis de l'église sur la place Pirmil

> Appuyer la conception sur les axes principaux
- Continuer le travail qui a été commencé : apaiser la rue Etienne Cassard.
- Rendre la place de l'Abbé Leduc plus sécurisée, pratique pour les stationnements minutes et arpentable par les piétons

ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL

ESPACES PUBLICS, AMBIANCES ET PAYSAGE

CONSTATS ACTUELS

PÉRIMÈTRE	18 100m²	
> Bâti	3142m² =	**17.35%**
> Espaces privés (jardin, cour)	1846m² =	**10.20%**
> Espaces verts	1567m² =	**8.65%**
> Surfaces semi-perméables	2594m² =	**14.35%**
> Surfaces perméables (voiries, trottoirs, murets...)	8951m² =	**49.45%**
dont stationnements >>>>>>	*1193m² =*	*6.6%*
Cumul surfaces imperméables	12093m² =	**66.81%**

LE «MINÉRAL» EN PREMIER PLAN

- Une large présence des surfaces imperméables pour la voiture et le piéton
- Peu de lisibilité dans le parcours piéton
- Trame végétale sous représentée à l'échelle de la zone,
- Pieds d'arbres souvent pris dans le minéral
- La signalisation peut-être perçue comme «une forêt de panneaux»

ENJEUX POUR LA SUITE

> Lutter contre l'effet «îlot de chaleur» :

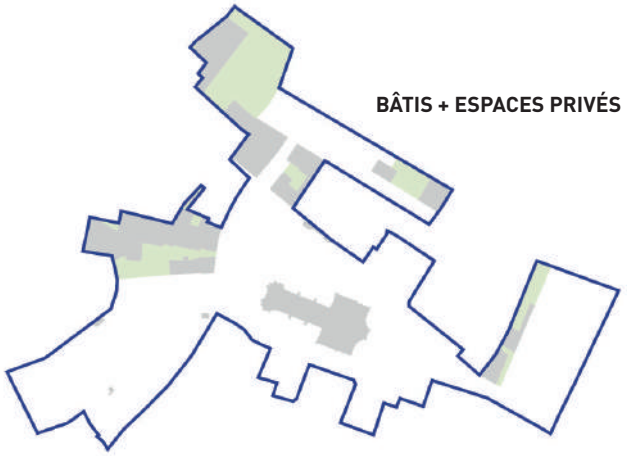
- Désimperméabiliser les sols
- Densifier la canopée, planter les pieds d'arbres et développer la «trame brune»

> Optimiser les surfaces dédiées aux voitures et au piétons

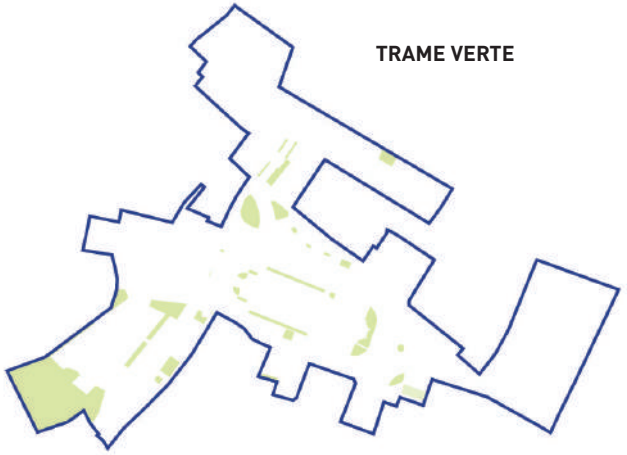
- Rendre le parcours piéton lisible et sécurisé, plus confortable, plus frais

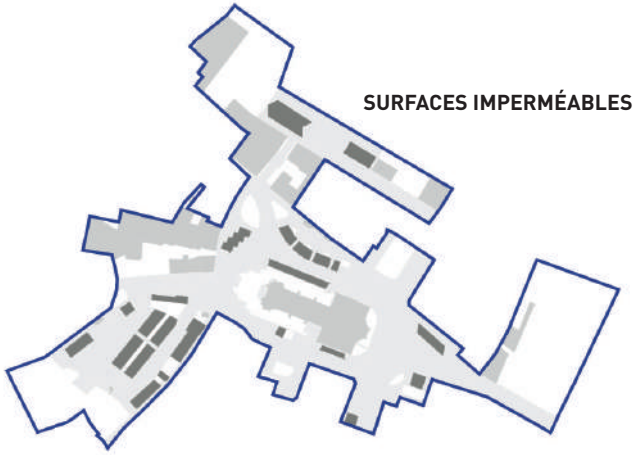
PÉRIMÈTRE : 18 100m²

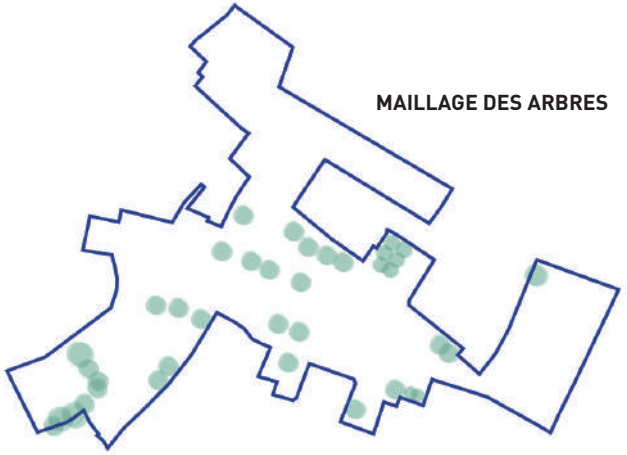












ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL

DYNAMIQUE COMMERCIALE

CONSTATS ACTUELS

UNE OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE DONT LA DYNAMIQUE REPOSE SUR LA LOGIQUE DE FLUX

. une quinzaine de commerces et services dans le cœur de bourg + une offre plus excentrée (pharmacie, poste, producteurs locaux,..)
. un marché organisé tous les mercredis matin, place Pirmil, qui regroupe 5 à 10 exposants
. une polarité de proximité pour les communes voisines comme St-Fiacre-sur-Maine et Château-Thébaud

MAIS QUI RESTE FRAGILE PAR UN CONTEXTE RESTREINT ET CONCURRENTIEL

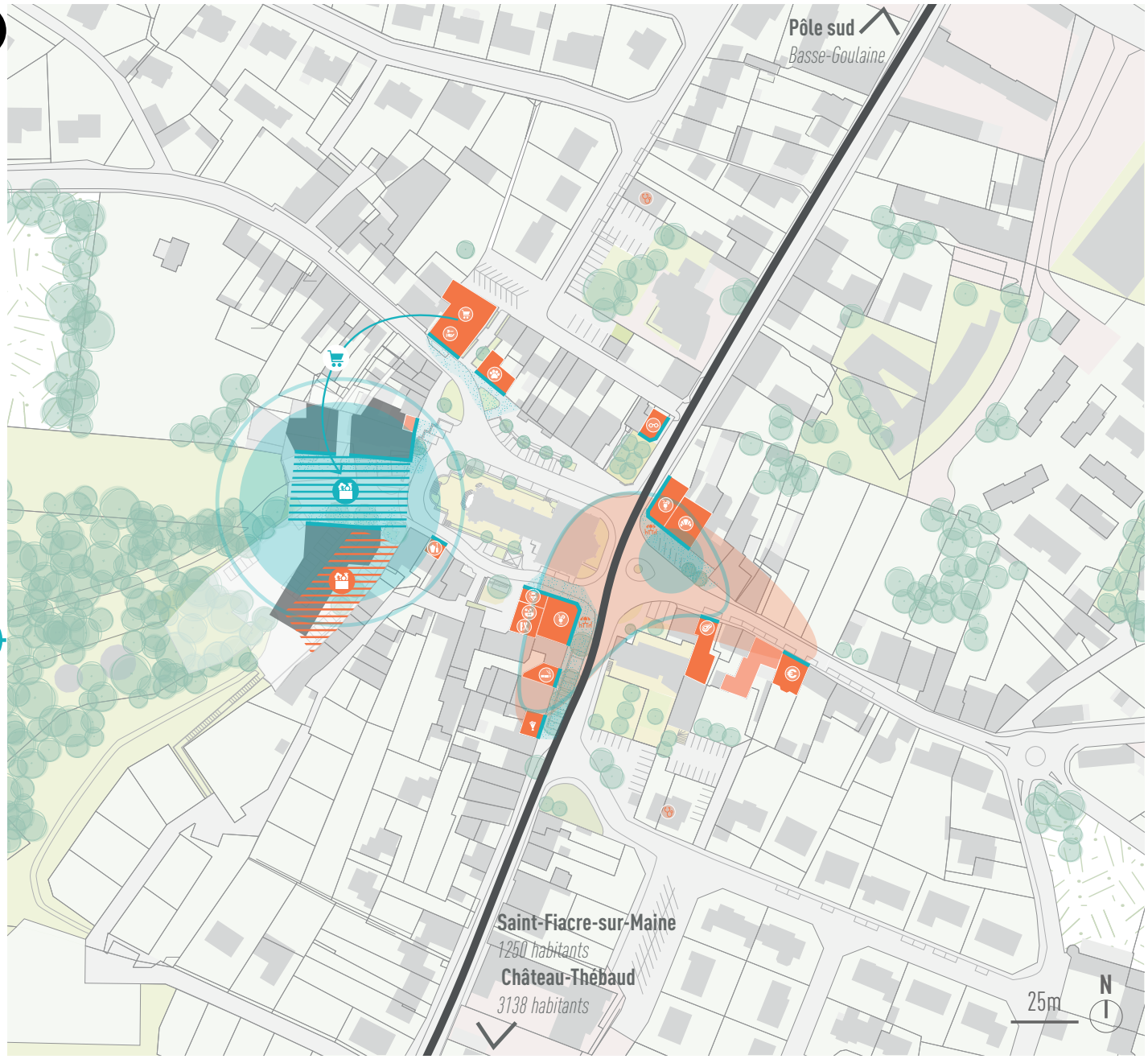
. quelques locaux vacants (ancienne boulangerie rue du Bois Geffray, rue Étienne Cassard)
. des locaux parfois restreints avec peu de possibilités d'extension (exemple du proxi)
. un développement concurrentiel des zones commerciales en périphérie, accentué par la structure de la commune marquée par de nombreux hameaux et villages, ainsi que par la part importante d'actifs travaillant hors de la commune, contribue à une forte évasion commerciale.

PROJETS ET ENJEUX POUR LA SUITE

un équilibre semble se dessiner entre les deux polarités du centre (places Pirmil et Abbé Leduc), avec des espaces publics appelés à jouer un rôle de liaison, sans que celui-ci repose uniquement sur la voiture (voirie et stationnement):

une polarité forte à venir sur la place Pirmil,
avec le transfert éventuel de certains commerces (ex/ proxi), mais avec de forts enjeux de visibilité et d'accessiblité

une qualité à redonner aux abords des commerces
pour que la qualité des espaces publics, valorise le parcours marchand et améliore l'expérience commerciale dans le centre (valorisation des vitrines, terrasses, ...)



ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL
ENJEUX ET INVARIANTS

À la suite des précédentes études et faisabilités menées par la Ville de La Haye-Fouassière, **un schéma stratégique** se dessine donc pour le cœur de bourg. Un ensemble **d'enjeux et d'invariants** apparaît ainsi :

apaisement et valorisation de l'espace public autour de la place Pirmil, avec une distinction entre le nord de l'église, à dominante fonctionnelle (stationnement et axe de circulation majeur), et le sud, plus apaisé et propice aux espaces publics

affirmation d'une future place active et animée, s'inscrivant dans la perspective du château de Rochefort, en lien avec les nouvelles opérations de logements et des rez-de-chaussée actifs.

une seconde polarité en écho à la polarité principale organisée autour de la place Abbé Leduc, portant des enjeux de valorisation des commerces (visibilité liée aux flux et potentiel de développement de terrasses).

un axe de circulation nord-sud structurant et incontournable, à apaiser progressivement afin d'accompagner l'entrée dans le cœur de bourg, avec un travail sur les entrées de ville et les séquences.

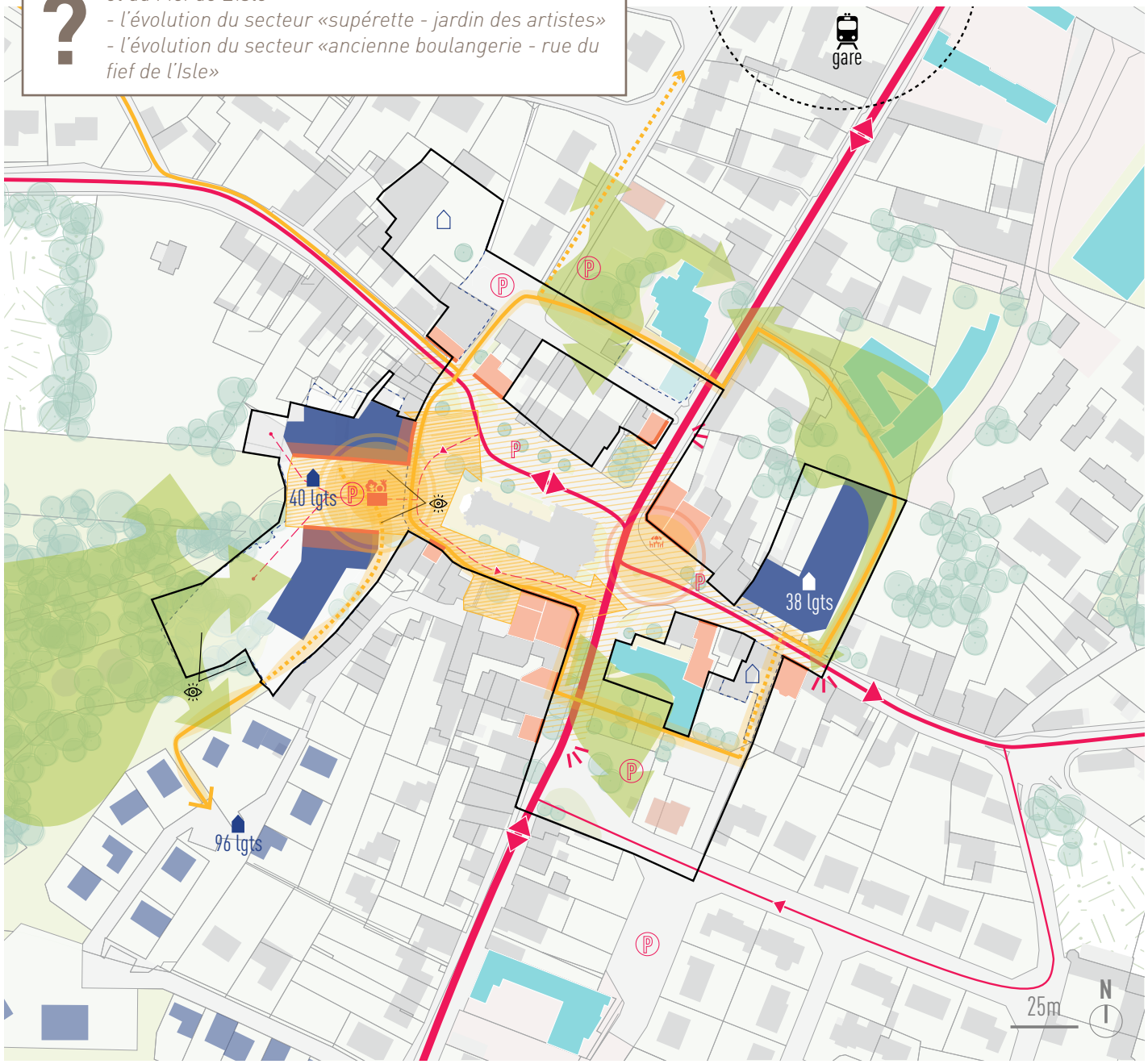
une boucle «douce» tout autour du centre, permettant de relier les polarités et équipements stratégiques tout en évitant les principaux flux routiers.

un réseau d'espaces paysagers associé à chaque polarité et équipement, confortant le parcours doux, mais nécessitant encore d'être valorisé et connecté

en questionnement

?

- les sens de circulation des rues du Bois Geffray et du Fief de L'isle
- l'évolution du secteur «supérette - jardin des artistes»
- l'évolution du secteur «ancienne boulangerie - rue du fief de l'Isle»



ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL

VERS DES FIGURES STRATÉGIQUES





2/ ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

. Fiche «identité» de chaque site de projet et objet de l'étude
. Enjeux et premières hypothèses

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

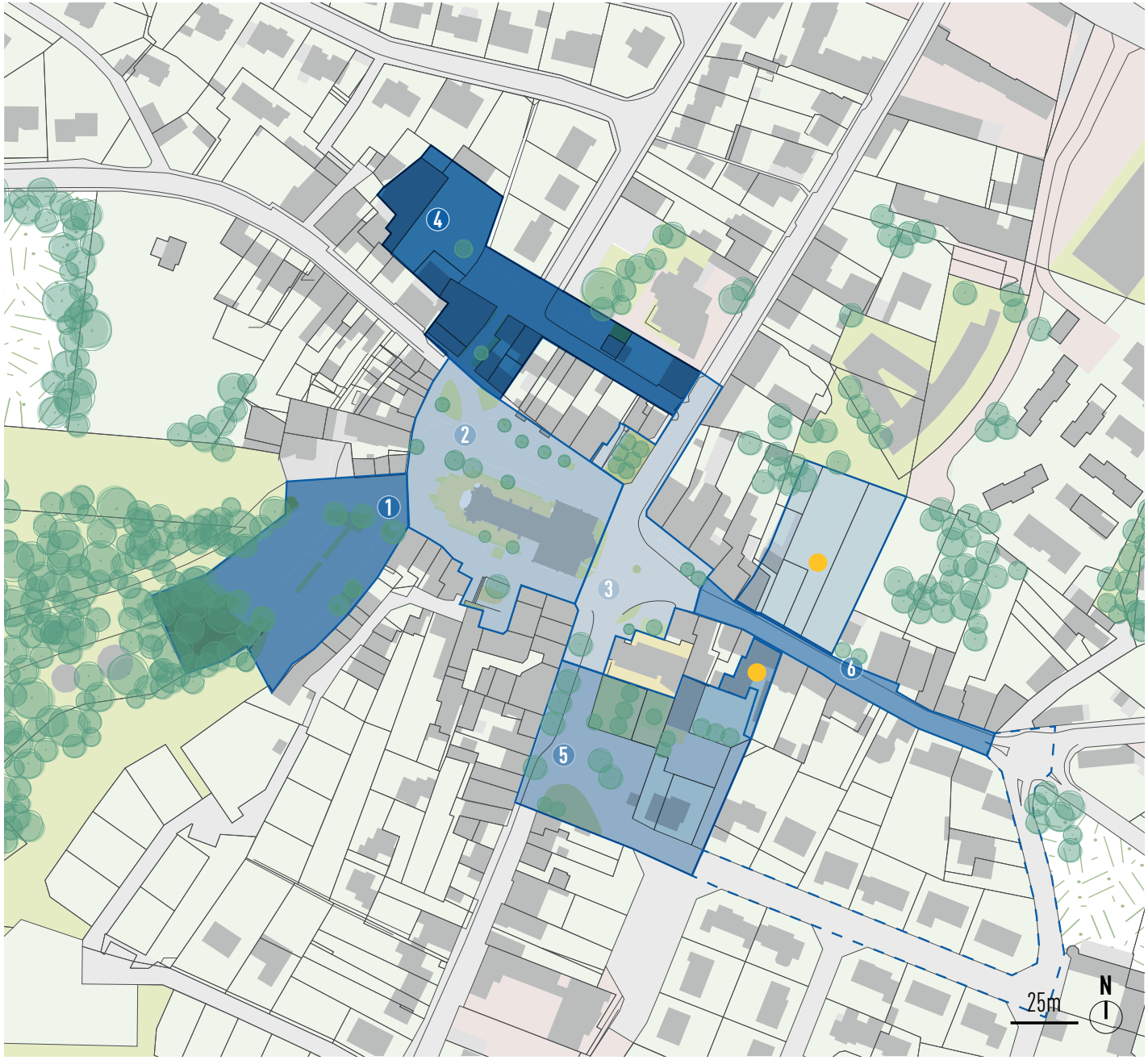
REPÉRAGE DES SECTEURS

1. La place Pirmil
2. Les abords de l'église
3. La place Abbé Leduc
4. L'îlot «supérette» et abords
5. Secteur rues de Sèvre/Fief de L'isle
6. La rue du Bois Geffray
   + rue du Fief de l'Isle (sens unique)

Avis et points de vigilance

. Projet du Bois Geffray

. Projet privé sur l'ancienne boulangerie

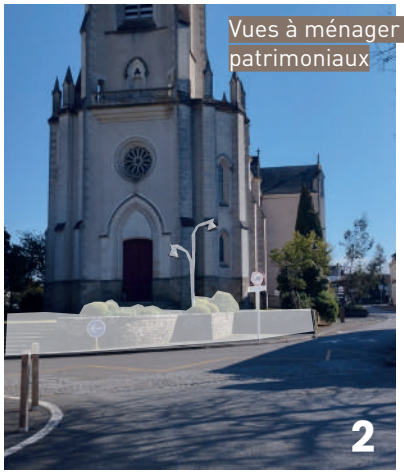


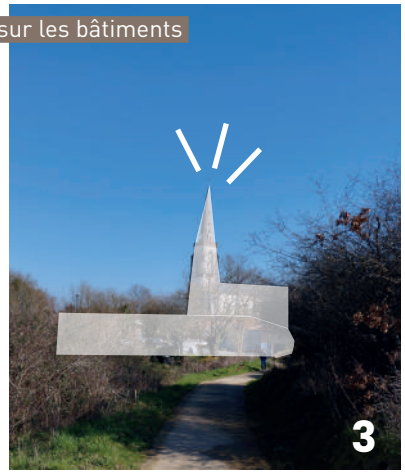
ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LA PLACE PIRMIL

> Une place en retrait, dont les potentiels paysagers sont masqués par les usages techniques





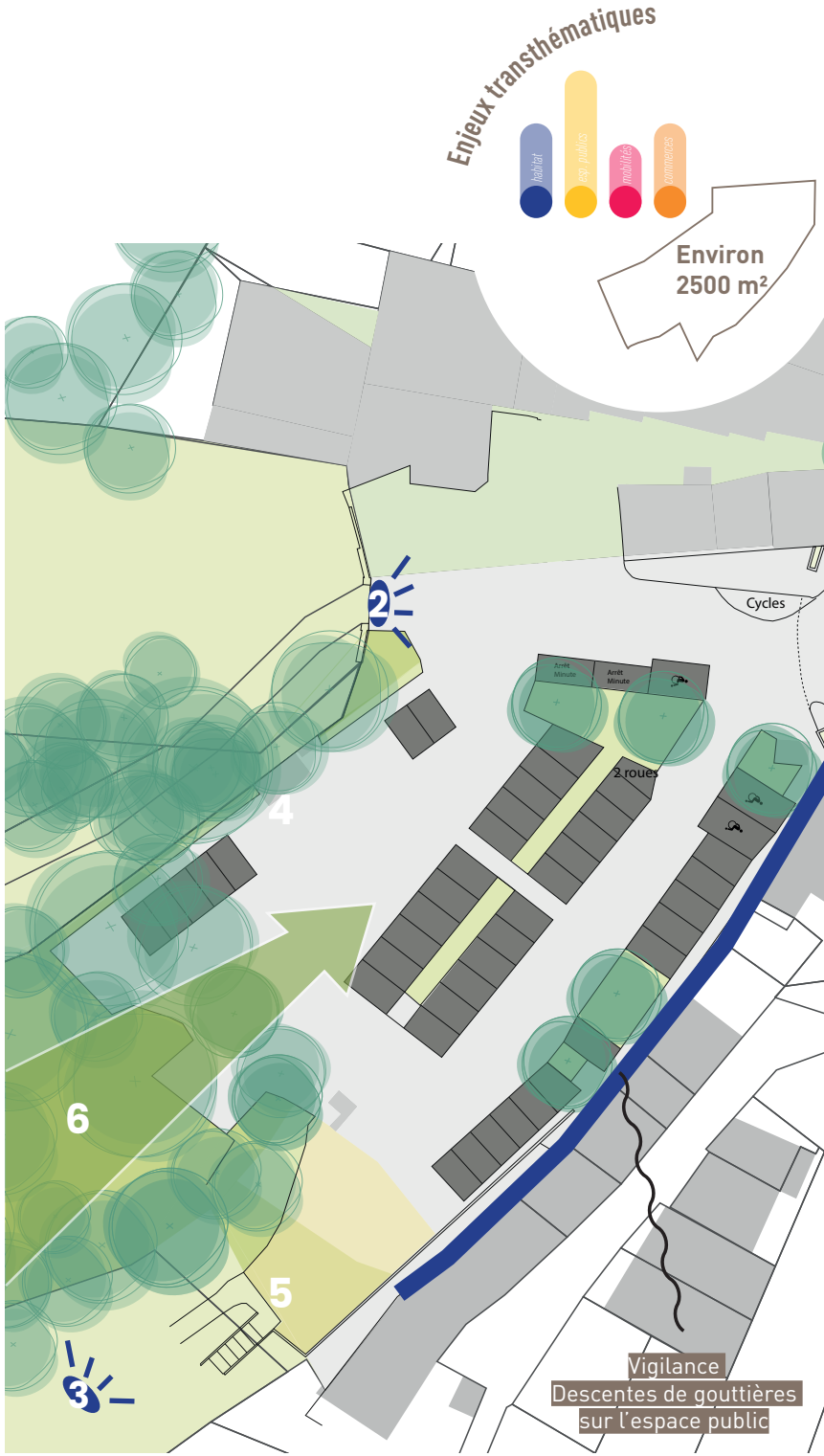












ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LA PLACE PIRMIL

> Un patrimoine arboré néanmoins présent, qui structure les contours de la place



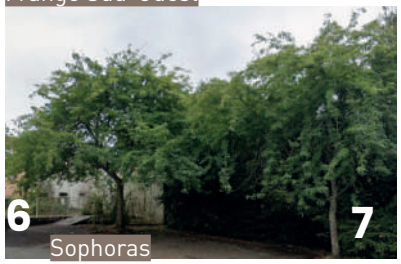
Arbres existants à conserver, désimperméabiliser et planter aux pieds



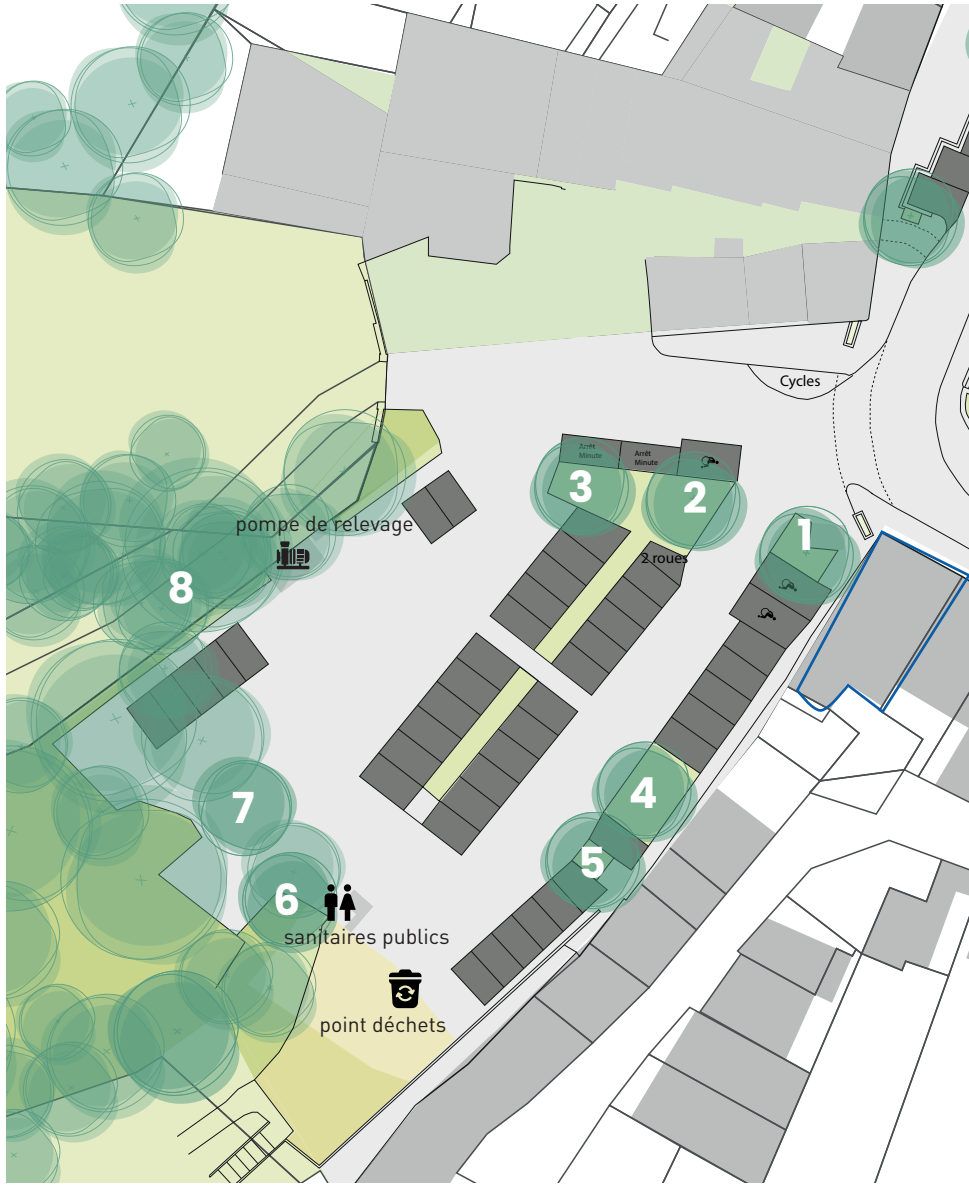




Frange Sud-Ouest







ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LA PLACE PIRMIL

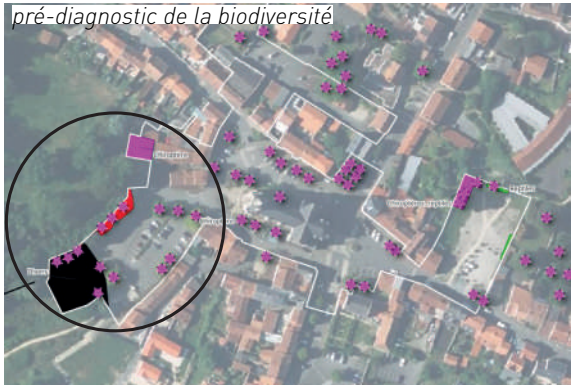
> Un des secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental, écologique, hydraulique et biodiversité

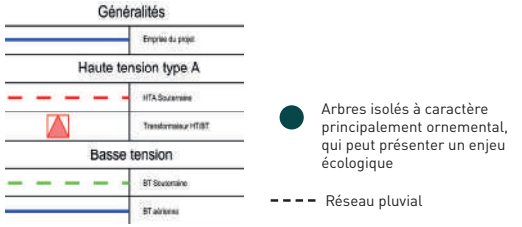
• Les massifs boisés en aval de la Place Pirmil constituent le départ d'un petit affluent de la Sèvre Nantaise, accompagné de zones humides

>> Le secteur de la Place Pirmil constitue donc la zone de l'emprise d'étude qui est en contact quasiment direct avec des zones naturelles et humides remarquables qui doivent faire l'objet d'une attention particulière

• Les massifs boisés en aval de la Place Pirmil constituent la **structure végétale la plus remarquable** dans ce secteur du centre urbain. Certains ensembles végétalisés et quelques arbres de grands gabarits présentent un **caractère patrimonial** et peuvent représenter des **habitats pour la faune urbaine.**

• Des probabilités non nulles de **zones humides (ou milieux humides)** en tête du vallon de Rochefort (ancienne STEP)



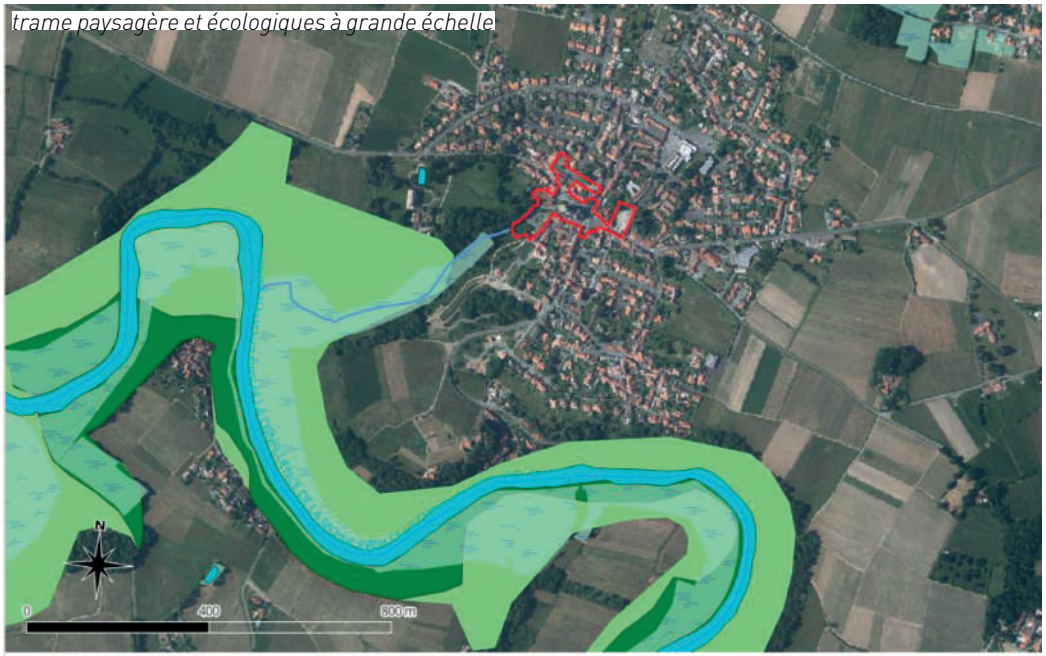


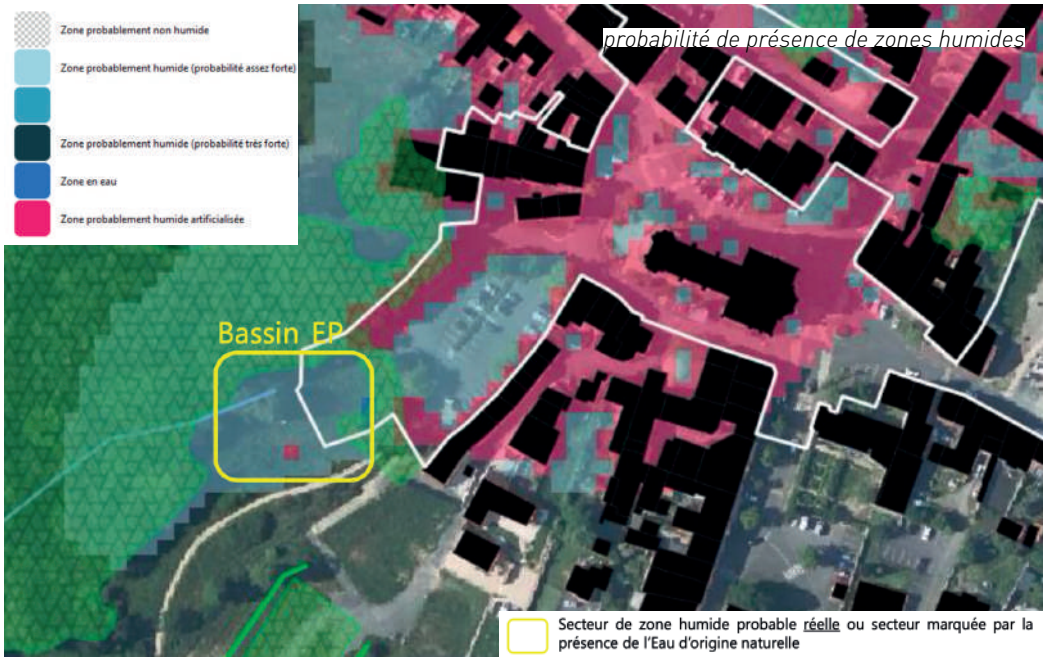


• **En rouge :** Enjeu écologique fort (selon analyse ACCETE) – Lisières de boisements en partie humide, assurant connexion écologique notable vers la Sèvre Nantaise. Enjeu réglementaire existant

• **En noir :** Enjeu écologique très fort (selon analyse ACCETE) – Zones humides, milieux humides, milieux boisés, proximité zones naturelles remarquables, etc. – Enjeu réglementaire existant

! . Nécessité de consulter les études réalisées dans le cadre du zonage pluvial / schéma directeur EP (sensibilité et vulnérabilité du cours d'eau qui est l'exutoire d'une partie des EP du bourg).
. Pas de sensibilités particulières au niveau des eaux souterraines, mais il n'est pas exclu que le niveau des eaux en période de hautes eaux soit proche du niveau de la place Pirmil (à terme : mesures piézométriques utiles // stationnements enterrés)

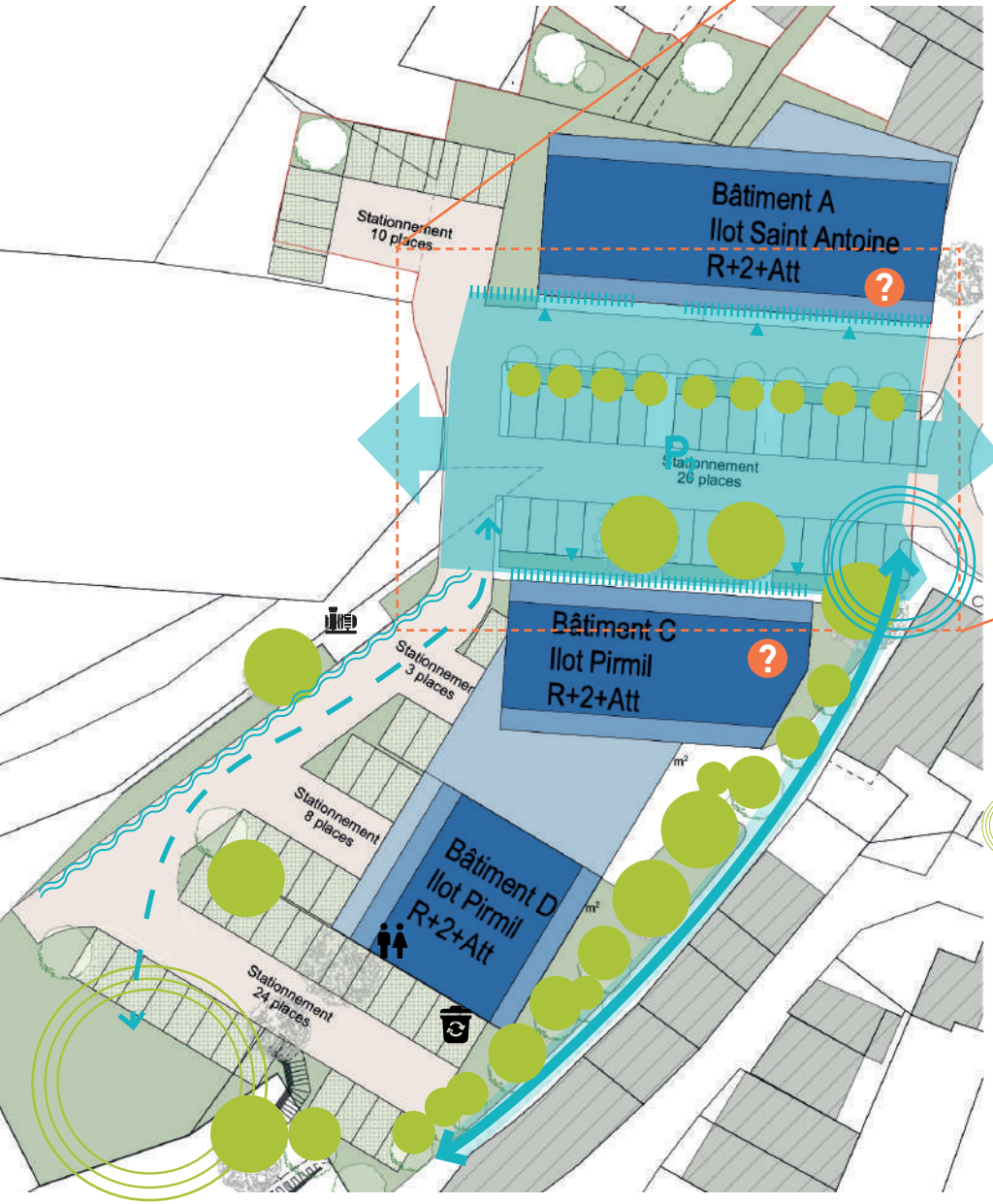




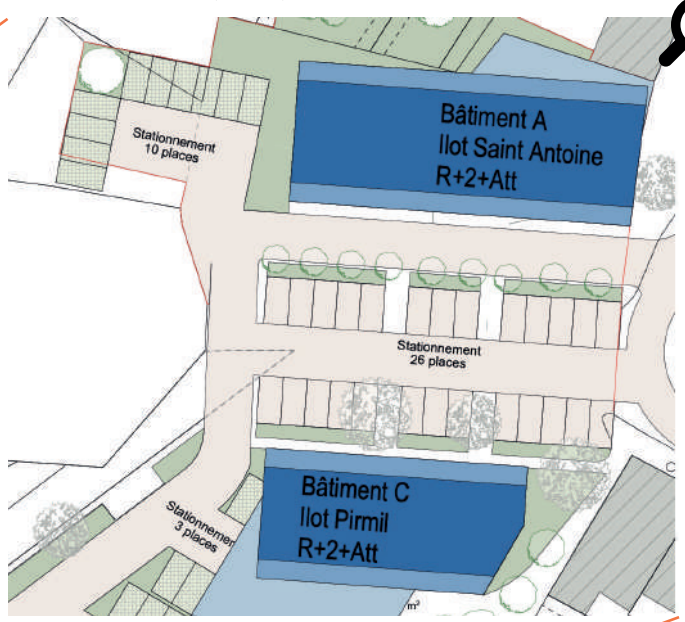
ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LA PLACE PIRMIL

> Une place dont le projet d'habitat va profondément transformer les usages et la composition



Extraits de l'étude de plan-guide (Grpmt Fais la Ville) et des faisabilités d'habitat (PADW)



ÉLÉMENTS DE COMPOSITION ET DE PROGRAMMATION À RETENIR

- Un **format de place inversé** : d'une place allongée selon un axe nord-sud à une place structurée sur un axe est-ouest, renforçant plus clairement le lien et la perspective entre l'église et le château.
- **Une réduction** du stationnement au profit d'un espace public apaisé et convivial
- **Le maintien et la valorisation** du marché, soutenus par le renforcement de l'offre commerciale grâce à des rez-de-chaussée actifs.
- Le maintien au maximum des **arbres existants**

ENJEUX POUR LA SUITE

Questionner **le besoin et la place du stationnement** au regard de l'offre existante et des usages actuels et futurs (déplacement de la supérette, riverains, artisans,...)

Préciser les **usages quotidiens** de la place, en cohérence avec les accès et l'animation des façades des futurs bâtiments, ainsi que la place de l'église et la rue E. Cassard

Une place assez minérale car contrainte par le plan du marché, les accès riverains, et les préconisations patrimoniales, mais avec un **équilibre** à trouver pour intégrer davantage de paysage et désimperméabiliser les sols.

Une lisière Est à traiter avec vigilance : création d'une liaison douce, mais aussi réflexion sur les ambiances générées — murs aveugles d'un côté, bâti en R+3 de l'autre — ainsi que l'accroche et la visibilité depuis la place.
De même, **valoriser la frange naturelle au Sud** pour éviter qu'elle devienne «l'arrière» des opérations de logements

Interroger le tracé et le positionnement de la liaison douce pour garantir une continuité entre le centre-bourg et la ZAC de la Sèvre.

Traiter l'interface entre le stationnement privatif en aérien et les abords paysagers

Interroger la localisation des cellules commerciales au regard des potentiels de visibilité et de relation à l'espace public, en considérant les contraintes de stationnements habitants en RDC (bâtiment C par exemple).

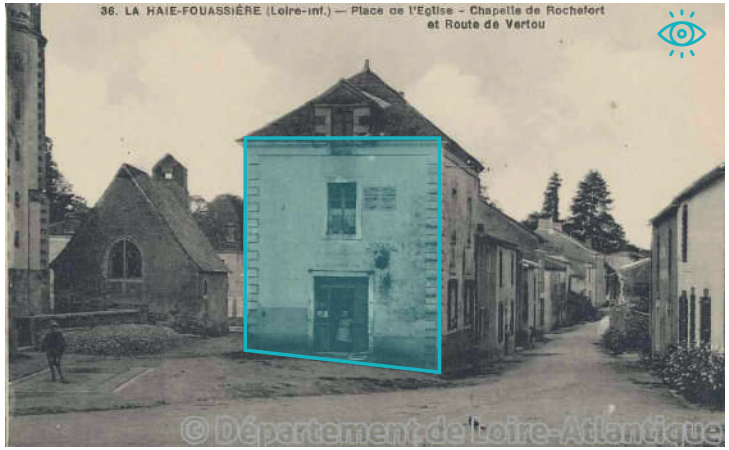
Veiller à l'intégration/ au déplacement des **édicules techniques**

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LES ABORDS DE L'ÉGLISE

> Des espaces publics dessinés par les voies de circulations

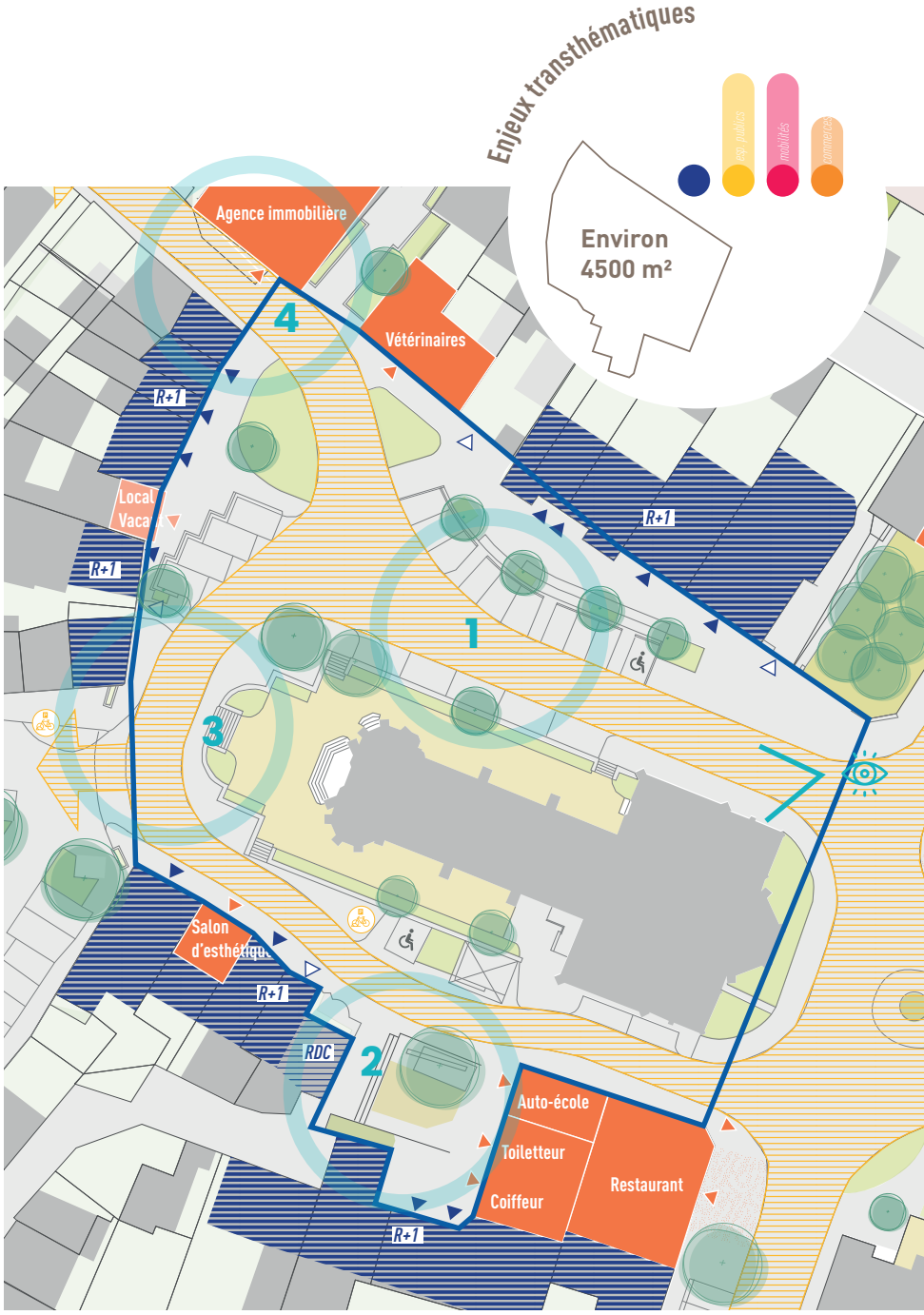




Un îlot bâti situé entre le nord de l'église et la rue de la Garenne a aujourd'hui totalement disparu. Cette démolition a permis un **élargissement de l'espace public** principalement au **profit de la voiture** contribuant à donner à l'église un fonctionnement de « giratoire ». Le profil de cet axe structurant a aussi évolué, devenant **plus sinueux**.

Là où le nord de l'église était historiquement plus contraint, il apparaît aujourd'hui davantage ouvert, dégageant des perspectives sur l'église depuis la rue de la Gare et la route de Vertou. Le parvis présentait également une composition différente, un petit bâtiment venant autrefois structurer davantage sa limite nord.

Aujourd'hui, la place de l'église et ses abords s'organisent autour de **plusieurs séquences aux ambiances et fonctions distinctes** :
1/ la rue de la Garenne, espace de flux avec du stationnement de part et d'autre ;
2/ la rue Étienne Cassard, plus «résidentielle et confidentielle», caractère renforcé par les derniers aménagements et les réglementations de circulation, ainsi que par le petit événement créé autour de la place des 8 Vignerons ;
3/ l'entrée de l'église et son parvis, qui tournent toutefois le dos à l'axe traversant du bourg et s'orientent davantage vers la place Pirmil et le château de Rochefort.
4/ l'entrée dans le cœur de bourg ancien, qui met en scène l'église avec le paysage au premier plan.



« il manque des espaces verts dans le bourg »

« l'église est presque un rond-point »

« on pourrait agrandir les trottoirs pour les piétons et les vélos »

« la ville est jolie de prime abord... mais le bourg n'est pas convivial »

verbatims d'habitants issus de la concertation lors du plan-guide

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LES ABORDS DE L'ÉGLISE

> La multiplication des espaces résiduels sans réels usages



Limiter les «espaces perdus»



Éviter les «pincements»



Ambiance très minérale
Redonner place au végétal



Transition piétons/routier et traversées à révéler



Parvis à réouvrir ?





Renforcer l'ambiance créée rue Etienne Cassard



ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LES ABORDS DE L'ÉGLISE

> Des arbres présents, mais qui souffrent d'espaces contraints, souvent coincés entre la voirie et le bâti



Magnolia



Figuier

Arbres existants à conserver, désimperméabiliser et planter aux pieds



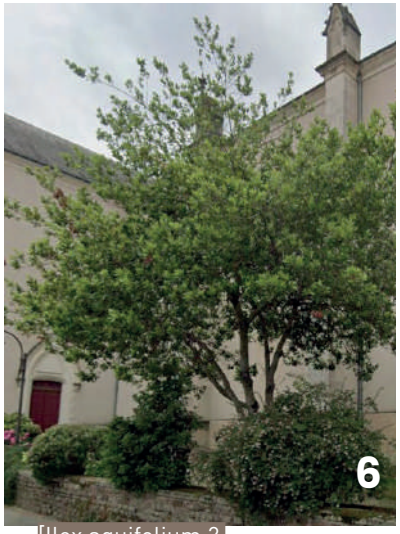
Chêne liège



Alignement de sophoras
Signes de faiblesses apparents



Arbousier



[Ilex aquifolium ?
(Essence à confirmer dans le diag. phyto.)



ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LES ABORDS DE L'ÉGLISE

> Des arbres présents, mais qui souffrent d'espaces contraints, souvent coincés entre la voirie et le bâti



Cupressus sempervirens



Eucalyptus ?
Essence à confirmer dans le diag. phyto.]



Albizia julibrissin

Arbres existants à conserver

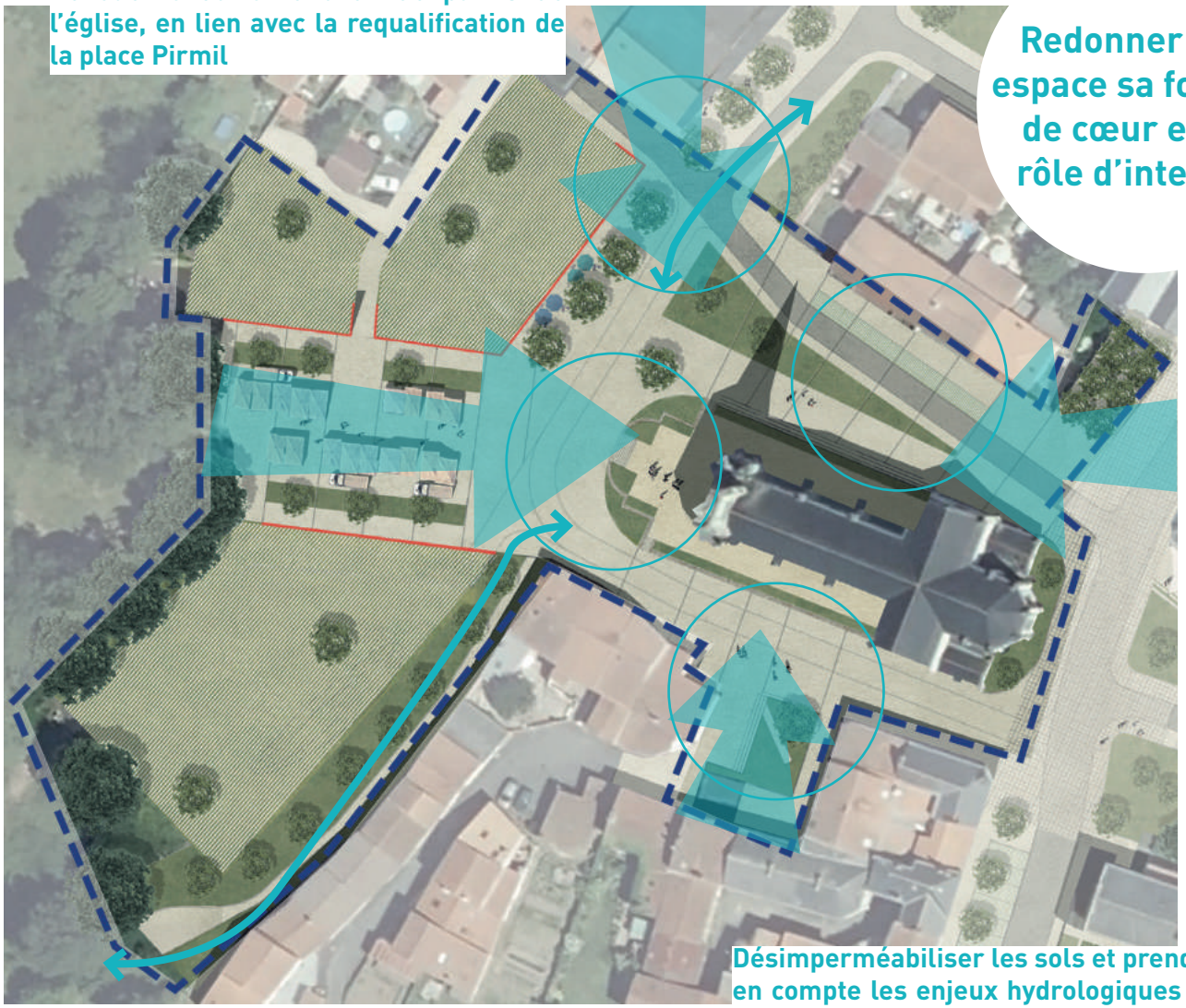


ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LES ABORDS DE L'ÉGLISE

> Des premières perspectives d'évolution des espaces publics

Renouer avec la fonction de parvis de l'église, en lien avec la requalification de la place Pirmil

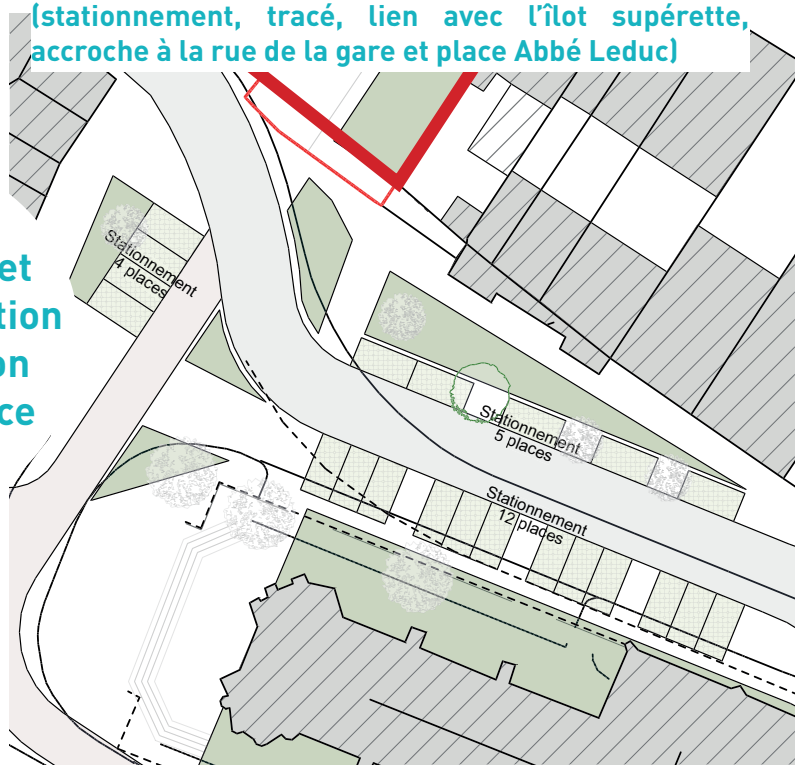


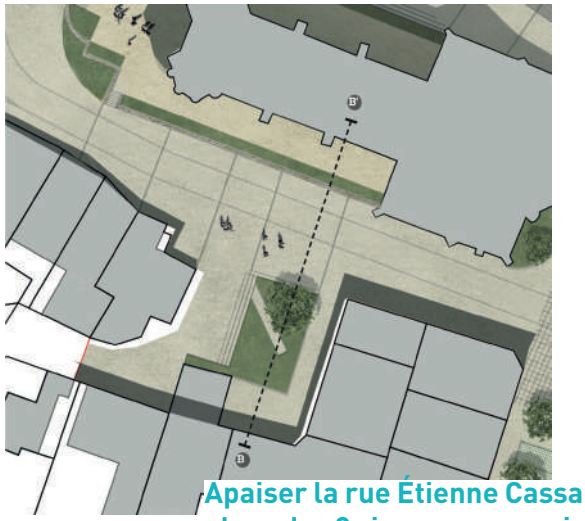
Redonner à cet espace sa fonction de cœur et son rôle d'interface

Désimperméabiliser les sols et prendre en compte les enjeux hydrologiques du secteur

Extraits de l'étude de plan-guide (Grpmt Fais la Ville)

Interroger le profil de la rue de la Garennes (stationnement, tracé, lien avec l'îlot supérette, accroche à la rue de la gare et place Abbé Leduc)





Apaiser la rue Étienne Cassard et raccrocher la place des 8 vignerons au sein de l'espace public global de la place de l'église

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LA PLACE ABBÉ LEDUC

> une place-carrefour stratégique entre circulation, usages et centralité

Une voie **structurante et incontournable** du centre-bourg

L'arrière de l'église : un espace avec peu de recul, **sans enjeux de parvis**

Un potentiel de **terrasses**, bien exposées : d'où l'enjeu de **canaliser et de rationaliser** les emprises dédiées à la voiture pour les rendre plus attractives et agréables (suppression du giratoire, réduction des largeurs de voirie, etc.)

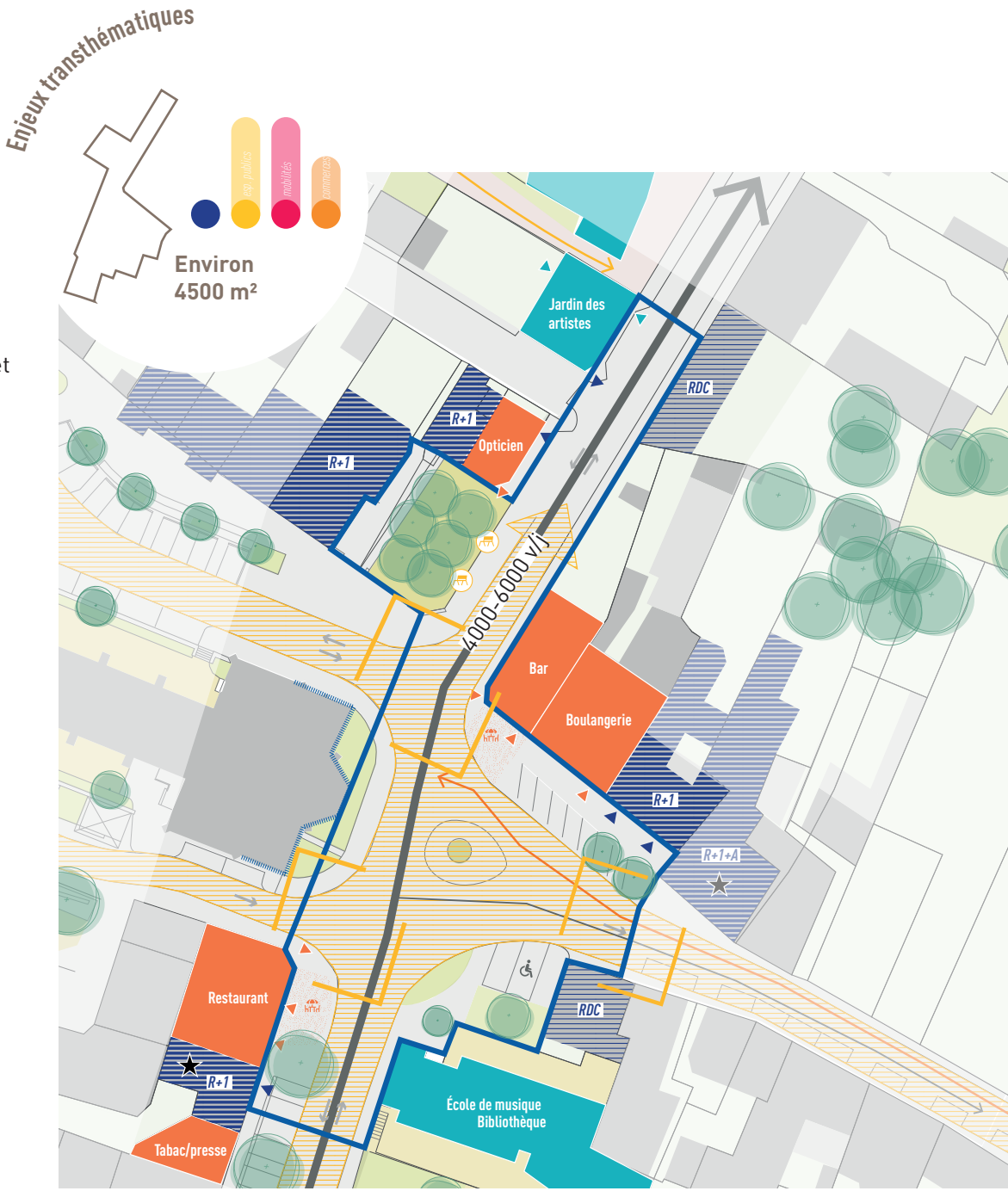
Un rôle **d'accroche et de séquençage** depuis les rues de la Garenne, Étienne Cassard et du Bois Geffray, encore renforcé en cas de mise en sens unique

Le square Jacques Anquetil : le seul espace ombragé du secteur, mais aujourd'hui peu attractif (mobilier vieillissant, espace légèrement décaissé soulevant des enjeux d'accessibilité)

Des **commerces particulièrement visibles et accessibles**, confortant leur maintien et leur rôle d'animation du centre-bourg



un carrefour historiquement très ouvert, avec quelques repères «historiques» encore bien visibles aujourd'hui (arbres du square J. Anquetil et le bar-tabac)



ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LA PLACE ABBÉ LEDUC

> un espace ouvert mais saturé par les usages et le trafic (signalétique, bruits, ...)



Grande place minérale
dédiée à la voiture



Effet «Forêt de panneaux»
Invisibilise le square



Terrasse donne sur carrefour : apaiser l'espace



Mettre en valeur les espaces végétalisés existants
Requestionner les emplacements des panneaux d'information



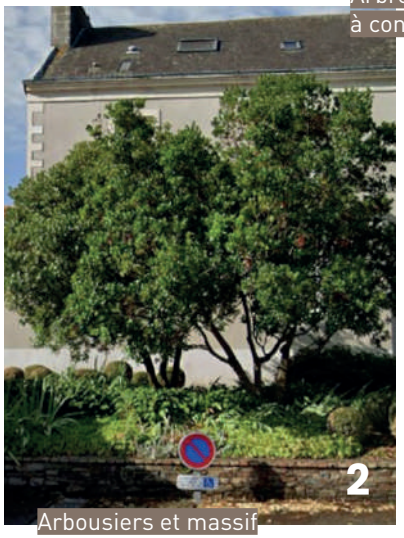
ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

LA PLACE ABBÉ LEDUC

> plusieurs sujets végétaux pouvant être supports de futurs nouveaux usages



Tilleul



Arbousiers et massif

Arbres existants et espaces végétalisés à conserver



Magnolias



Magnolia



Tilleuls



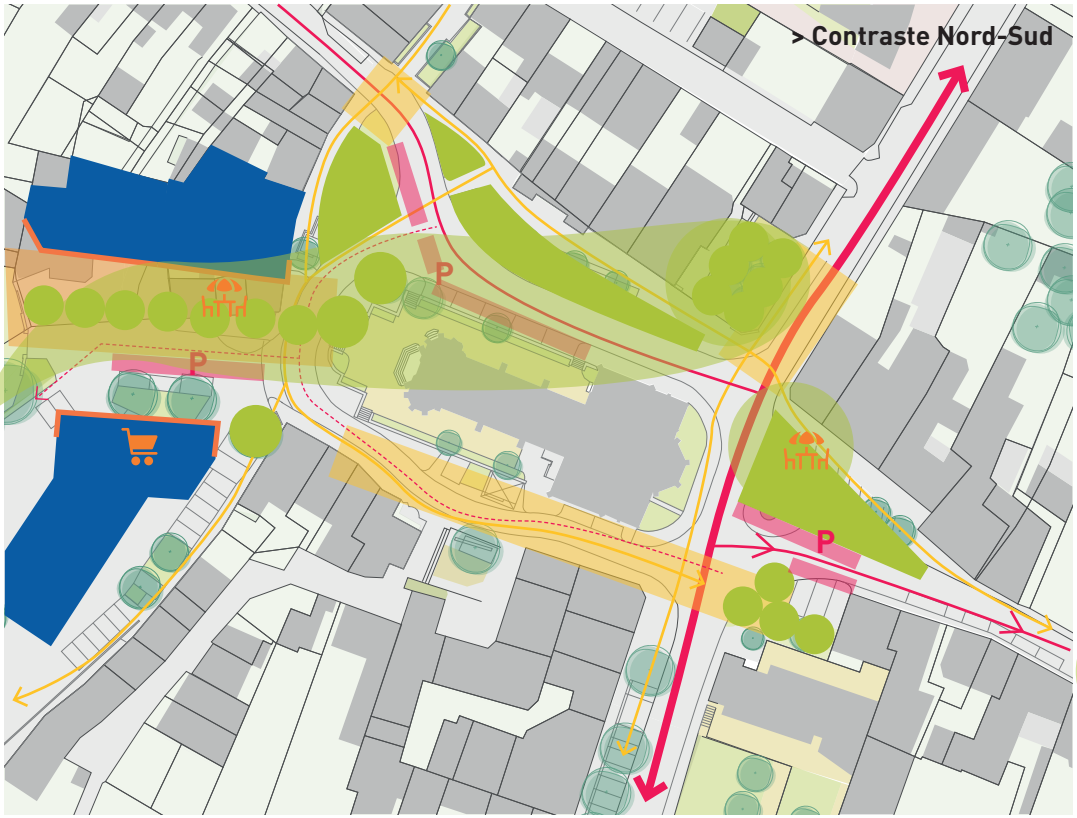
Massif en accompagnement abside

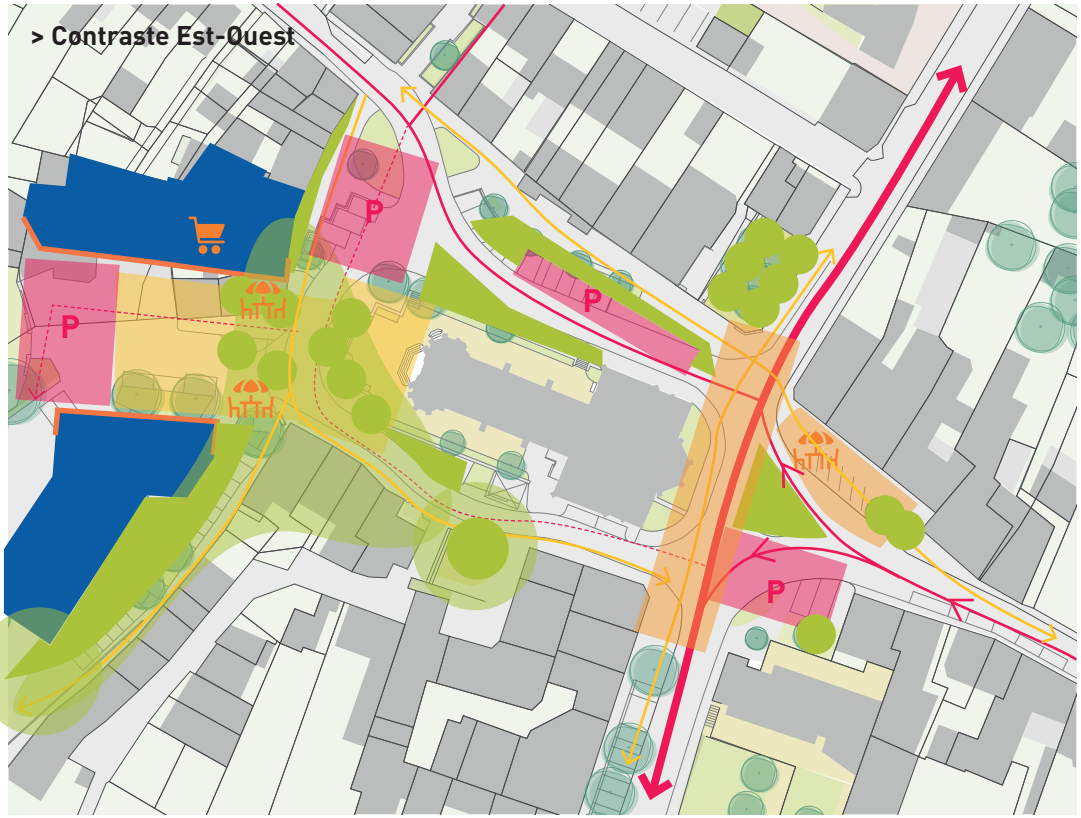


ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

PIRMIL – ÉGLISE – ABBÉ LEDUC

> SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PROGRAMMATION / SCÉNARISATION





- proposer une **continuité verte** du square Jacques Anquetil vers Pirmil (connexion pirmil-église-Anquetil)
- privilégier **la partie nord de la place Pirmil pour l'aménagement d'un parvis apaisé et animé** par les façades commerciales, intégrer quelques places de stationnement au Sud
- **marquer les entrées de cœur de bourg** par des cadrages paysagers ponctuels
- **maintenir en sens unique montant/sortant** la rue du bois Geffray, simplifier le carrefour et renforcer son intégration paysagère
- implanter le **stationnement le long des voies d'accès** (longitudinal ou perpendiculaire

- **renforcer le caractère paysager de la place Pirmil** et de la rue Étienne Cassard en accompagnement des modes doux
- affirmer **une partition est-ouest de la place Pirmil**, distinguant flux et espaces de pause
- **proposer une séquence plus minérale sur la place Abbé Leduc**
- **retravailler l'accroche de la rue Étienne Cassard** depuis la rue de la Garenne et ainsi permettre la connexion avec la rue des Épinettes
- **transformer en sens unique descendant/entrant** la rue du bois Geffray
- implanter le **stationnement en poches,** en accroche des voies d'accès

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

ÎLOT SUPÉRETTE ET ABORDS

> La place de l'étang, une place confidentielle, aux usages spécifiques

Un secteur habité, *les usages riverains*

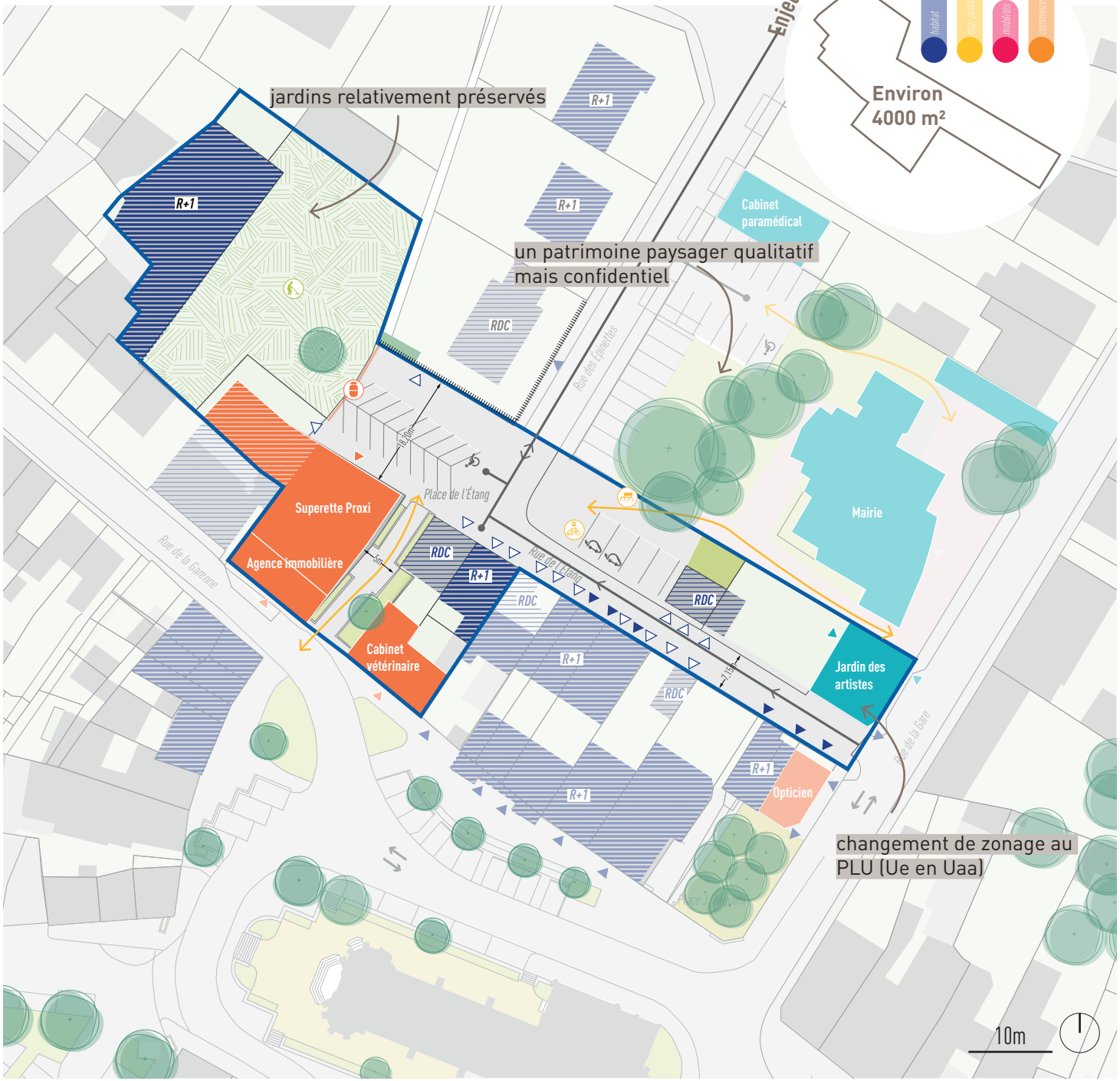
- accès véhicules (garage, cour, ..) *dont 13 sur la rue de l'étang*
- accès piétons
- jardins potagers encore cultivés
- une place à l'interface entre le tissu ancien du bourg et les premières extensions pavillonnaires

Un secteur animé, *les usages liés à la supérette*

- 20 places de stationnement
  - *2 places recharge électrique*
  - *1 place PMR*
- Stockage gaz en limite de la place de l'étang
- commerce qui semble aujourd'hui contraint (livraison, proximité habitat, extension, ..)
- Un accès à la supérette peu visible, là où l'agence immobilière et le cabinet vétérinaires sont mieux adressés

Un secteur traversé, *les usages liés à la mairie*

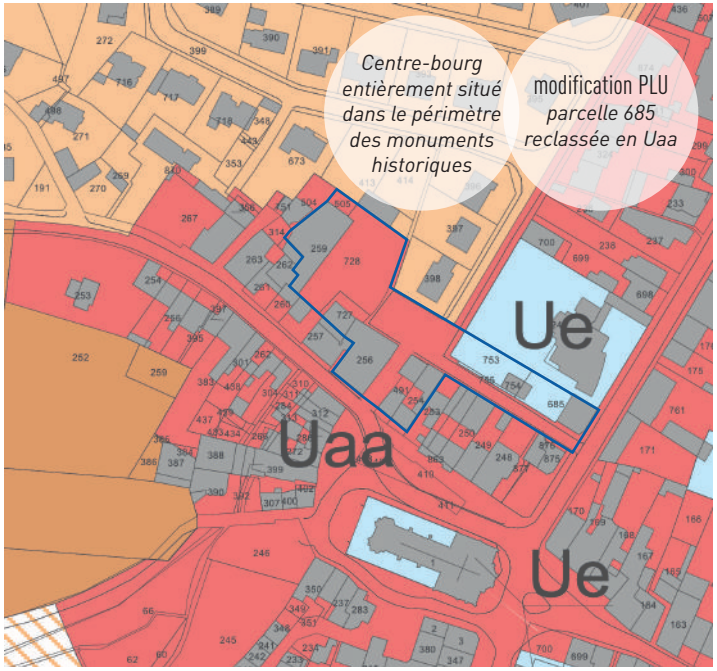
- la rue des Épinettes en impasse
- seules les liaisons douces permettent vraiment de connecter ce site aux espaces centraux (place de l'église)
- quelques mobiliers urbains agrémentent les abords de la mairie

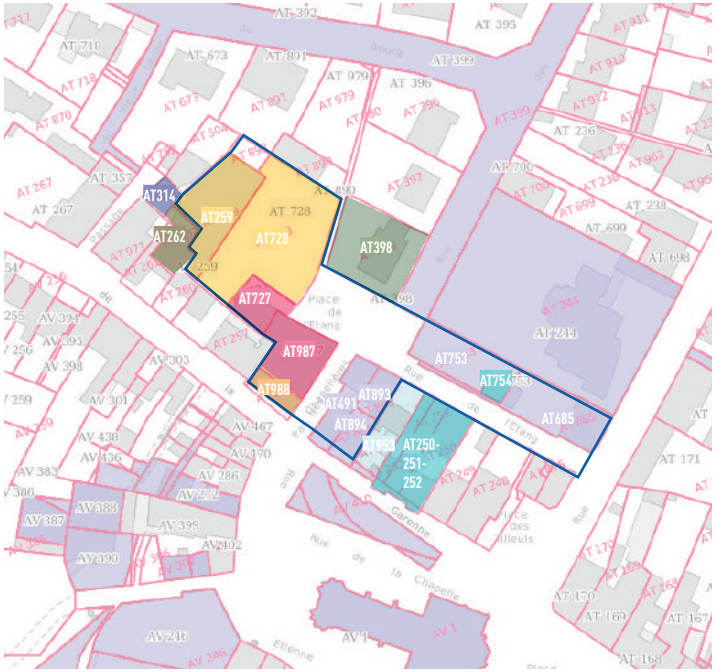


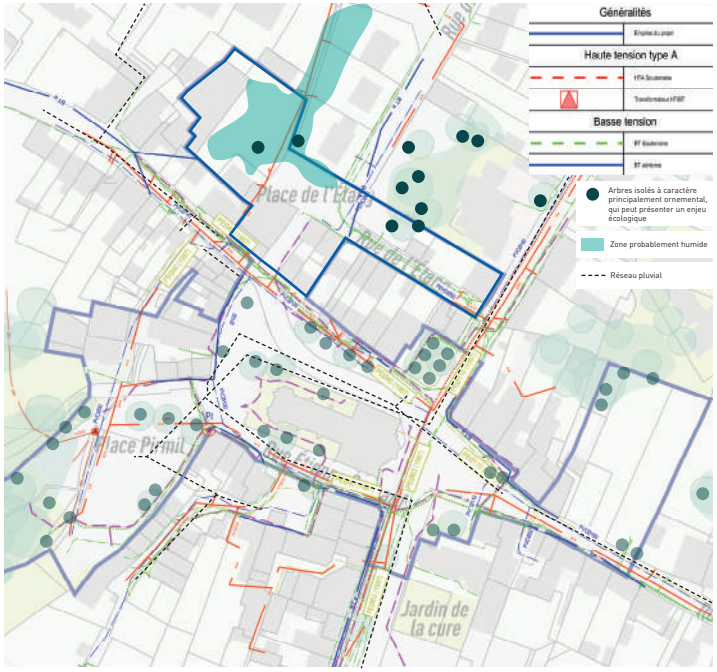
ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

ÎLOT SUPÉRETTE ET ABORDS

> Données techniques et réglementaires







ZONAGE ET PRESCRIPTIONS PLU *(modification du PLU de 2026)*

. hauteur logement collectif 12m à l'égout ou à l'acrotère, le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau
. logement individuel 6 m à l'égout ou à l'acrotère
. stationnement pour logement collectif : 1 place minimum jusqu'au T4 en accession libre et pour le social
. pour les opérations de plus de 8 logements, la réalisation d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux
. suppression de la distance minimum entre deux bâtiments sur une même propriété
. stationnement aérien doit être perméable
. obligation de stationnement vélo couvert
. tout abattage d'arbre ou de haies doit être compensé

+ périmètre des monuments historiques

propriétés communales

propriétaires privés «individuels»

propriétés sous la forme de copropriétés, SCI, ..

RÉFÉRENTIEL FONCIER

. maitrise foncière publique du site qui reste partielle
. quelques points de vigilance pour la mutation future du site :
- *garages rue de l'étang, appartenant à la copropriété mais détachés de l'ensemble bâti*
- *division foncière au sein même du bâti pour le proxi et l'agence immobilière*
- *intérêts et potentiels de certaines parcelles pour le projet global : AT685, AT314, AT398*

RÉSEAUX ET SENSIBILITÉS

. petit ensemble de végétation dense à l'arrière de la mairie
. d'un point de vue réglementaire, seul le potager à l'arrière du parking du Proxy pourrait être réellement caractéristique de zones humides.
. ligne BT aérienne au niveau de la rue des Épinettes
. pas de réseau pluvial sur ce secteur

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

ÎLOT SUPÉRETTE ET ABORDS

> La rue de l'étang, traitement d'un arrière

Cet îlot du centre a connu une évolution progressive. À l'origine, il était composé de maisons de ville mitoyennes, disposant de jardins en lanière et s'adressant plutôt sur les axes structurants que sont la rue de la Gare et la rue de la Garenne. Peu à peu, tout en conservant globalement cette morphologie initiale, les fonds de parcelles ont évolué : **les jardins se sont refermés par l'implantation de dépendances et de garages**, adressés sur la rue de l'Étang. Cette transformation a été renforcée par une opération d'habitat groupé réalisée dans les années 1990.

Aujourd'hui, cela génère, le long de la rue de l'Étang, **une perception d'« arrière » d'îlot.** Le linéaire présente un traitement relativement uniforme (en terme d'usages) — dominé par des portes de garages — tout en laissant apparaître une certaine diversité de formes, styles (plus ou moins contemporains) et de hauteurs, : garages fermés, portails ouvrant sur des cours, etc. Cette configuration pose également la question du **nombre important d'accès véhicules** sur la rue.

Quelques traces de murs anciens subsistent, mais **l'histoire de l'îlot reste globalement peu lisible** depuis ces arrières, tant dans les formes bâties que dans les matériaux ou les teintes de façades.
Pour autant, la rue de l'Étang a conservé une **ambiance particulière et qualitative** : en sens unique, sans trottoir et avec un traitement sobre, elle offre un cadre plutôt apaisé, favorable aux piétons. Cette qualité est d'autant plus intéressante que la rue constitue **un accès vers des polarités importantes**, telles que la place de l'Étang, la supérette et les stationnements de la mairie.

Enfin, à l'angle, le jardin des Artistes constitue un élément bâti remarquable du centre ancien. Son angle biseauté participe à une structuration et à la mise en valeur de l'espace public.





Variations de hauteurs et de toitures générant un manque d'unité, seul le clocher de l'église fait repère.





Implantation de dépendances (stationnement), générant un effet de flottement et occultant les abords paysagers de la mairie.



Opération d'habitat groupé (années 1990) ayant créé un long linéaire bâti et modifié l'ambiance de la rue.



Bâti d'angle historique structurant l'entrée de rue, mais dont l'état et le traitement de façade en limitent la mise en valeur.

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

ÎLOT SUPÉRETTE ET ABORDS

> La place de l'étang, un espace minéral à dominante fonctionnelle

Autrefois en impasse, la rue de l'Étang permettait la desserte du cœur d'îlot correspondant à l'actuelle place de l'Étang. Elle a ensuite été prolongée avec la rue des Épinettes, afin de se connecter au lotissement au nord, réalisé dans les années 1970-1980.

D'une dimension relativement comparable au parcellaire environnant, cet espace est resté ouvert au fur et à mesure des constructions alentours, devenant progressivement **un espace libre d'interface entre le tissu ancien du bourg et le tissu pavillonnaire.**

La place semble s'être constituée par opportunité et fonctionne aujourd'hui comme **une extension de la rue**, avec des usages essentiellement fonctionnels : stationnement (une quinzaine de places) et desserte des riverains. Cette évolution **a également modifié les logiques d'adressage**, en orientant la supérette vers cet espace plutôt que vers l'axe principal de la rue de la Garenne de l'autre côté.

Bien que dénommé « place », **cet espace minéral relève davantage du parking**. La gestion de ses limites et de ses bordures apparaît peu qualitative : au nord, le petit muret d'une maison individuelle ne parvient pas à contenir réellement l'espace ; du côté de la supérette, la façade ne s'accompagne pas d'un véritable parvis, l'accès se faisant directement depuis la voirie ; enfin, au fond, la transition avec les jardins privés est marquée par des usages de service, notamment du stockage de bouteilles de gaz.



Espace minéral, au revêtement et marquages dégradés



Espace ouvert issu de l'interface entre tissu ancien et tissu pavillonnaire, constitué par opportunité au gré des aménagements, et aujourd'hui dominé par des usages fonctionnels (stationnement, desserte de la supérette et accès riverains).







Réseau de rues en impasse ou en sens unique (rue des Épinettes / rue de l'Étang) contribuant à une faible visibilité du secteur.



ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

ÎLOT SUPÉRETTE ET ABORDS

> Entre connexion et confidentialités

Par sa position et ses usages, l'îlot situé entre la place de l'Étang et la rue de la Garenne apparaît stratégique, bien que sa lisibilité soit réduite par des logiques d'adressage inversé : une grande partie des activités se développe en arrière, notamment les jardins de la mairie, les accès à la supérette). L'îlot bénéficie néanmoins d'une certaine **protection vis-à-vis des flux de circulation,** du fait de la présence de voies en impasse et en sens unique, ainsi que du front bâti ancien et mitoyen le long de la rue de la Garenne, qui contribue à en marquer la limite et **éviter le bouclage de la voiture**. De plus, le secteur est connecté au reste du tissu urbain grâce à un réseau de cheminements piétons qualitatifs.

Ses abords à dominante paysagère (jardins de la mairie, jardins potagers, jardins privatifs des pavillons) lui confèrent une certaine qualité, renforçant une ambiance relativement apaisée et confidentielle. Cette qualité est toutefois **contrebalancée par la faiblesse des usages et de la qualité d'aménagement de l'espace public,** essentiellement dédié au stationnement.



Des limites et abords relativement paysagers (arrière de la mairie, jardins potagers bien conservés), offrant plus ou moins de connexions dans l'usage de l'espace public.



Réseau de cheminements doux assurant une bonne connexion aux axes principaux ; des aménagements qualitatifs, bien que marqués par le temps.







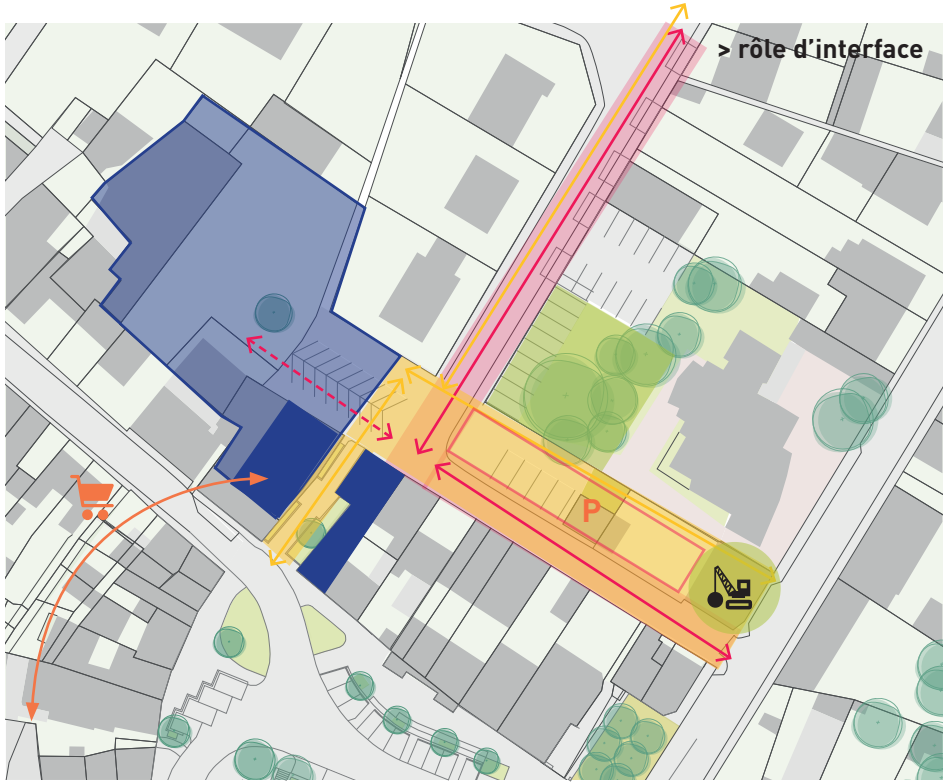
Façades commerciales (plutôt de service) en rez-de-chaussée de bâtis anciens (en bon état), mais caractérisées par un faible recul sur la rue de la Garenne, limitant les espaces de parvis.



ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

ÎLOT SUPÉRETTE ET ABORDS

> SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PROGRAMMATION / SCÉNARISATION





faire évoluer le statut de la rue de l'Étang en voie à double sens intégrant du stationnement et une liaison douce, **conserver la liaison douce existante** vers l'église

requalifier la **rue des Épinettes pour intégrer une continuité cyclable** (suppression du stationnement longitudinal et extension jardin de la mairie)

déconstruire le jardin des artistes et permettre le prolongement des espaces publics en accroche sur la rue de la gare (avis ABF ?)

relocaliser la supérette afin de **permettre la reconversion du site en habitat**

étudier le potentiel d'une opération d'habitat (foncier privé) en épaisseur de la place de l'Étang afin de recomposer le secteur dans son ensemble

conserver la rue de l'Étang en desserte réservée aux riverains et étendre le jardin de la mairie

proposer le bouclage de la rue des Épinettes sur la place de l'Église, intégrant des cheminements piétons et cyclables (démolition bâti existant)

concentrer le stationnement en accroche sur la rue de l'étang

conserver et réhabiliter le jardin des artistes (pour quel(s) usage(s)?)

relocaliser la supérette tout en étudiant le maintien de locaux commerciaux sur le site

étudier le potentiel d'une opération d'habitat (foncier privé) en épaisseur de la place de l'Étang afin de recomposer le secteur dans son ensemble

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

SECTEUR RUE DE SÈVRE/FIEF DE L'ISLE

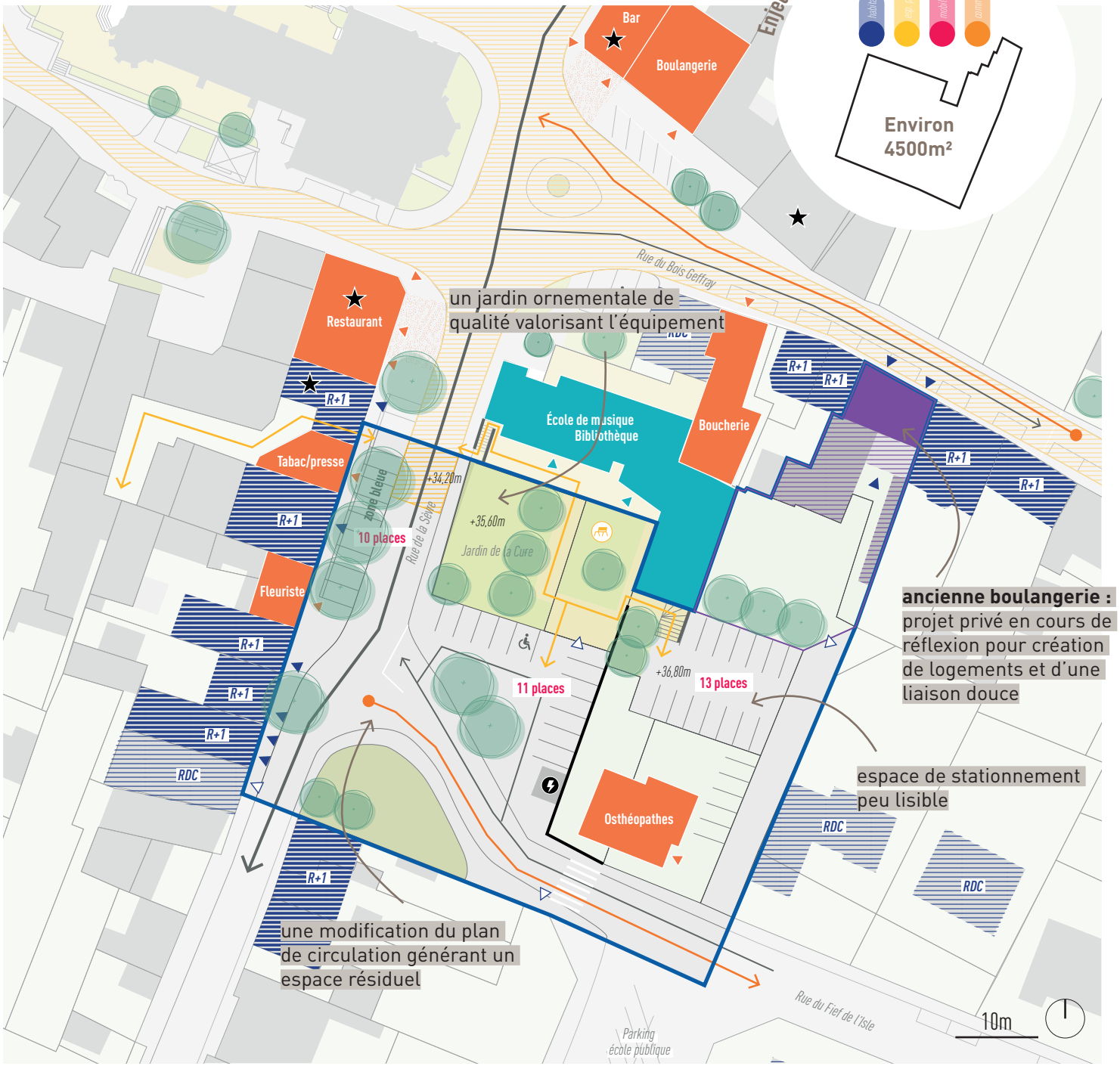
> Un espace amène par ses adressages et ses usages, mais manquant de continuité

Un secteur animé, *entre équipement et commerces*

- plusieurs commerces, services et équipements structurants du cœur de bourg, générateurs d'animation et de fréquentation
- un tissu ancien au patrimoine architectural et paysager qualitatif
- un secteur à potentiel de renouvellement
- +36,80m un secteur marqué par la topographie, générant trois niveaux distincts dans l'espace public
- du mobilier urbain de qualité aux abords de l'équipement

Un secteur traversé et stationné, *une entrée de cœur de bourg*

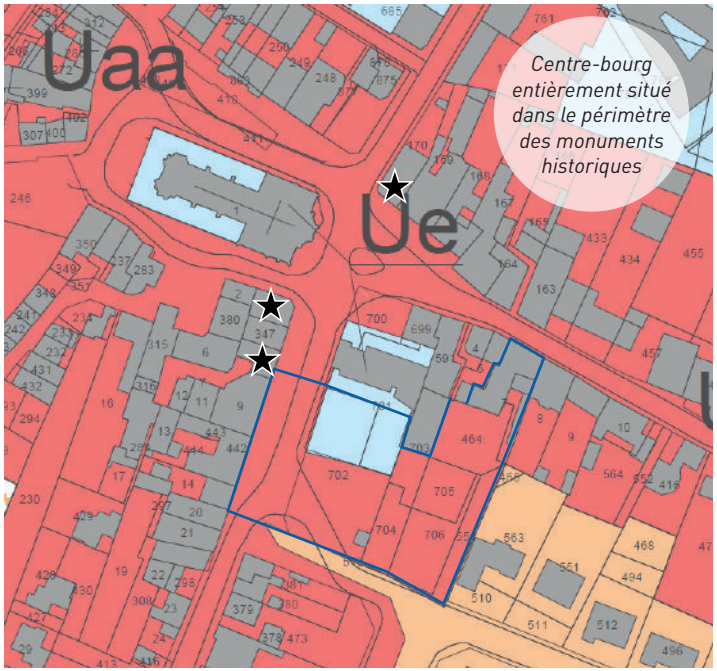
- 34 places de stationnement
  - *1 place PMR*
  - *10 places en zone bleue*
- les rues du Bois Geffray et du Fief de l'Isle, aménagées en sens unique formant une boucle
- permettant l'intégration des cycles
- une liaison douce permettant de rejoindre les équipements et les espaces de stationnement, mais dont le cheminement est peu lisible et non accessible PMR

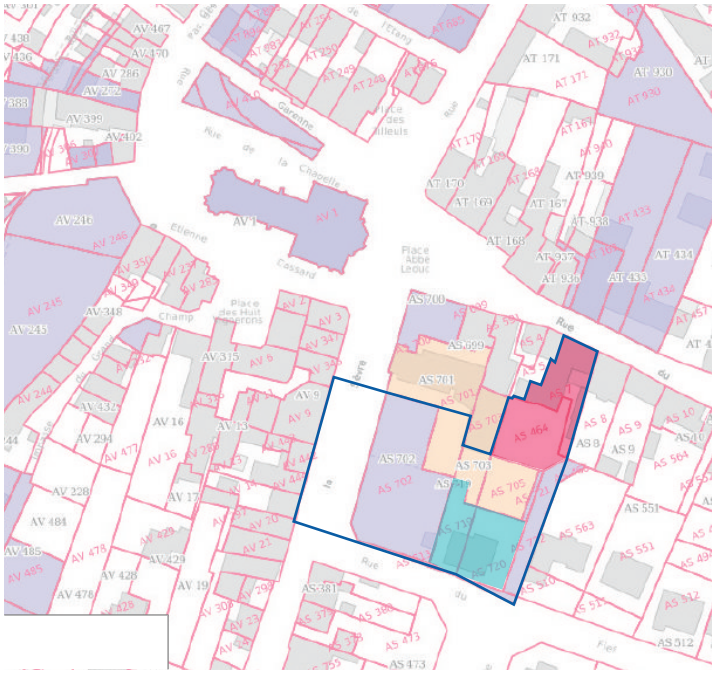


ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

SECTEUR RUE DE SÈVRE/FIEF DE L'ISLE

> Données techniques et réglementaires





ZONAGE ET PRESCRIPTIONS PLU *(modification du PLU de 2026)*

★ . identification à l'inventaire au titre patrimoine local
. hauteur logement collectif 12m à l'égout ou à l'acrotère, le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau
. logement individuel 6 m à l'égout ou à l'acrotère
. stationnement pour logement collectif : 1 place minimum jusqu'au T4 en accession libre et pour le social
. pour les opérations de plus de 8 logements, la réalisation d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux
. suppression de la distance minimum entre deux bâtiments sur une même propriété
. stationnement aérien doit être perméable
. obligation de stationnement vélo couvert
. tout abattage d'arbre ou de haies doit être compensé

+ périmètre des monuments historiques

propriétés communales

propriétés agglOH!

propriétaires privés «individuels»

RÉFÉRENTIEL FONCIER

. vigilance sur le découpage foncier des espaces publics communaux ou intercommunaux

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

SECTEUR RUE DE SÈVRE/FIEF DE L'ISLE

> Un secteur animé, entre équipements et commerces





Façades commerciales sur la rue de Sèvre, inscrites dans du bâti ancien qualitatif. Si le restaurant est prolongé par une terrasse, les autres devantures sont partiellement masquées par le stationnement.





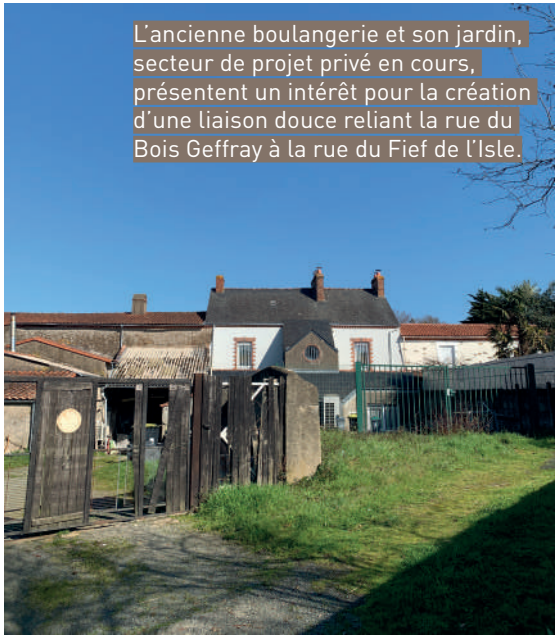
une continuité du parcours marchand



L'école de musique et la bibliothèque réunies au sein d'un équipement qualitatif, mis en valeur par le jardin de la Cure.



Le cabinet d'ostéopathes, générateur de flux, apparaît isolé au milieu d'espaces peu construits. La traversée d'un stationnement privé pour accéder au parking public manque de lisibilité.



L'ancienne boulangerie et son jardin, secteur de projet privé en cours, présentent un intérêt pour la création d'une liaison douce reliant la rue du Bois Geffray à la rue du Fief de l'Isle.

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

SECTEUR RUE DE SÈVRE/FIEF DE L'ISLE

> Un secteur traversé et stationné, une entrée de cœur de bourg



La rue du Fief de l'Isle en sens unique et support d'une piste cyclable. Une modification du plan de circulation générant un espace résiduel à valoriser.



La rue de la Sèvre, axe très passant (route départementale) traversant le centre-bourg



Deux espaces de stationnement publics idéalement positionnés en cœur de bourg, mais en impasse et entièrement minéralisés.



Une liaison douce traversant le secteur au sein d'un paysage soigné et qualitatif, mais contrainte par la topographie.





ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

RUE DU BOIS GEFFRAY

> Un système de deux axes organisant une circulation en boucle en sens unique autour d'un îlot habité et animé

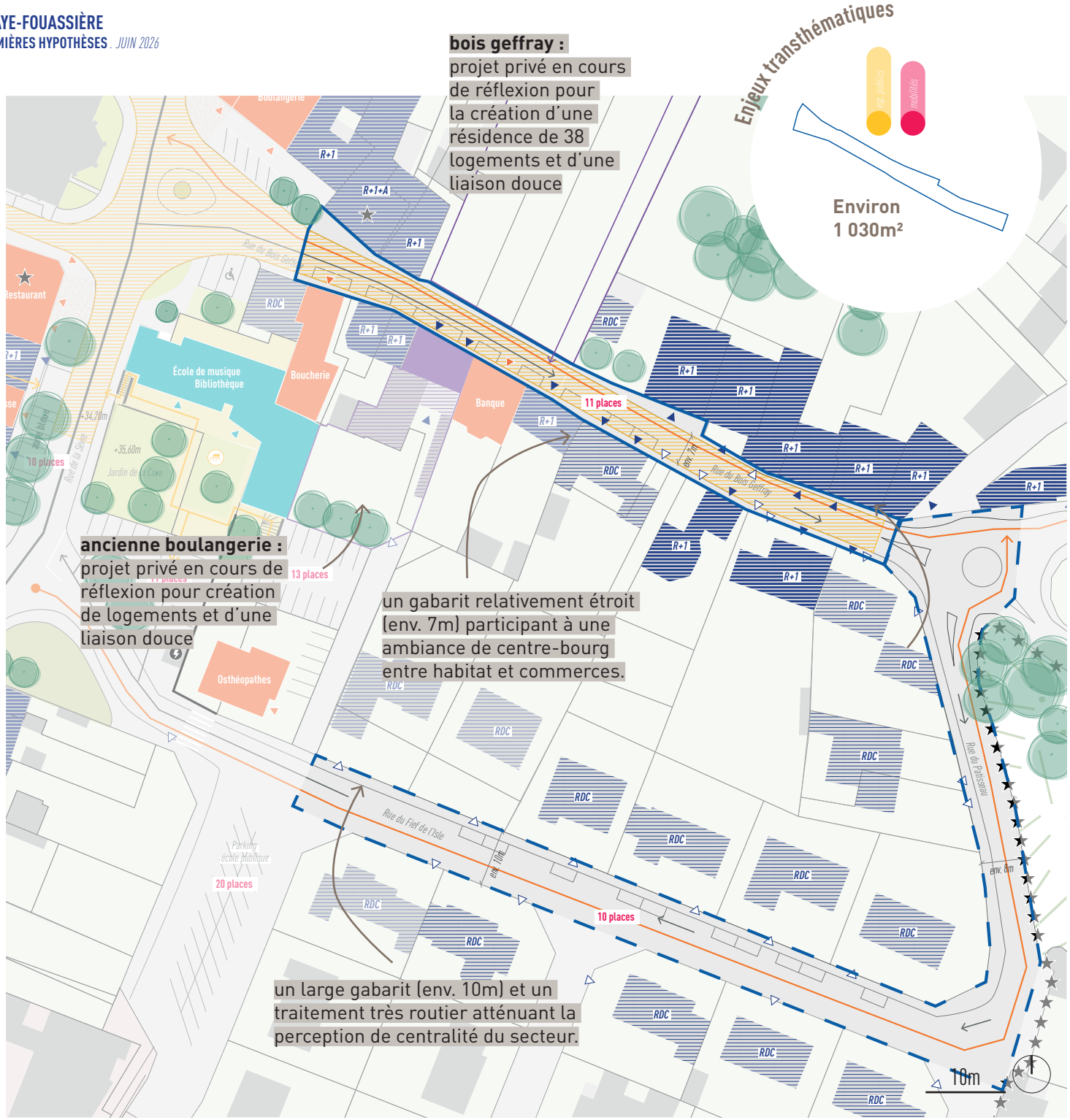
- les rues du Bois Geffray et du Fief de l'Isle, aménagées en sens unique, dont le sens pourra être questionné au regard des itinéraires et des comptages
- une intégration des cycles sur les deux pénétrantes, assurant un accès sécurisé à la centralité

La rue du Bois Geffray, pénétrante historique du centre-bourg depuis les hameaux et châteaux

- 11 places de stationnement
  7 places en zone bleue
- un linéaire animé par plusieurs commerces
- une entrée de cœur de bourg en mutation
- de nombreux accès privés véhicules et piétons
- un tissu ancien au patrimoine architectural et paysager qualitatif

La rue du Fief de l'Isle, plus récente, liée au développement du centre-bourg dans les années 1980-1990

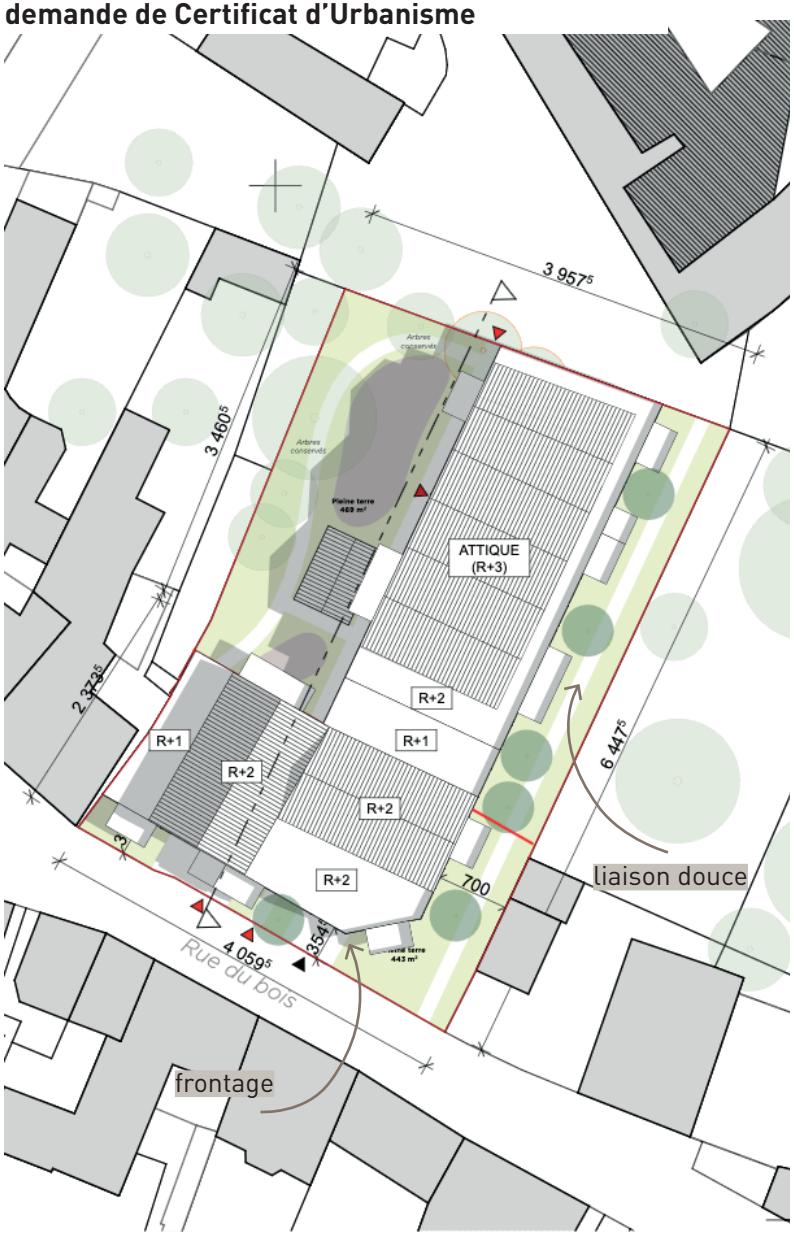
- 10 places de stationnement
  +20 places parking école



ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

RUE DU BOIS GEFFRAY

> Plan de situation_CUB architectes
demande de Certificat d'Urbanisme



ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

RUE DU BOIS GEFFRAY

> Un système de deux axes organisant une circulation en boucle en sens unique autour d'un îlot habité et animé



Le bas de la rue du Bois Geffray, une séquence de tissu ancien, marquée par un patrimoine bâti de qualité implanté à l'alignement et participant à la définition de la rue.





Un passage en sens unique permettant l'intégration des cycles en site propre en sens descendant tout en conservant quelques places de stationnement.





Le secteur du Bois Geffray, un îlot en mutation faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain.



La rue du Fief de l'Isle se caractérise par un large gabarit permettant d'intégrer du stationnement ainsi qu'un aménagement cyclable dans le sens montant, renforcé par l'implantation en retrait des maisons pavillonnaires de part et d'autre de la voie.



Adressage du parking de l'école publique.

ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

SECTEUR RUE DE SÈVRE/FIEF DE L'ISLE RUE DU BOIS GEFFRAY

> SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PROGRAMMATION / SCÉNARISATION





secteur rue de Sèvre/Fief de l'Isle

aménager le stationnement en impasse depuis la rue du Fief de l'Isle

étendre le paysage en accompagnement de la liaison douce

permettre l'extension du projet privé afin d'intégrer la gestion du stationnement et la création d'espaces extérieurs communs

rue du Bois Geffray

maintenir en sens unique montant/sortant la rue du bois Geffray, simplifier le carrefour et renforcer son intégration paysagère

prolonger le paysage de la place l'Abbé Leduc jusqu'à la future résidence

secteur rue de Sèvre/Fief de l'Isle

aménager le stationnement en boucle autour du cabinet d'ostéopathes depuis la rue du Fief de l'Isle

proposer un espace apaisé dans le prolongement des qualités paysagères du jardin de la Cure

rue du Bois Geffray

transformer en sens unique descendant/entrant la rue du bois Geffray

proposer du stationnement longitudinal le long du linéaire

EN SYNTHÈSE

FIGURES STRATÉGIQUES


P
P
P

ANNEXES

ANNEXES

Tableau de synthèse et d'analyse des documents ressources

SOURCES:
https://www.dropbox.com/scl/fo/rl3ttq1drm3rwqcq8z96i/AHlaxaBwqpgGVnukb_3gxZE?rlkey=mx0l8lj8ma41tnpx1lbasblvx&dl=0

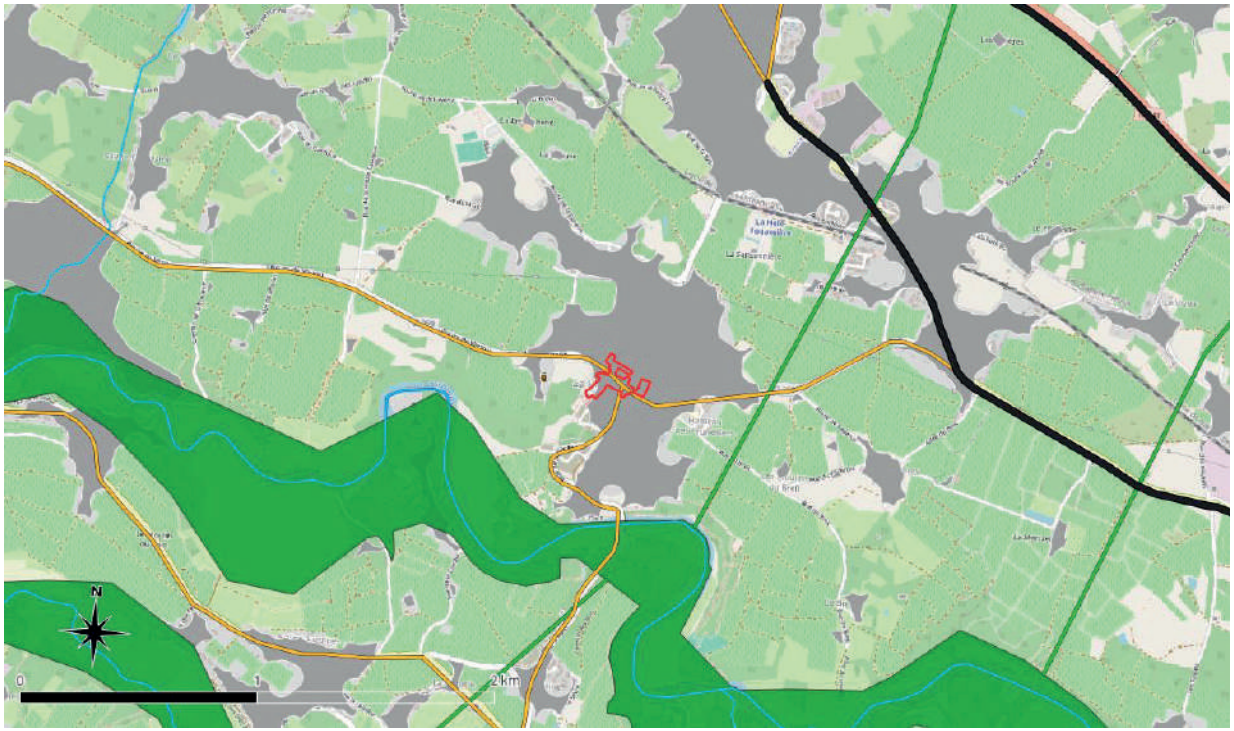
Document/ type	Date / Statut	Périmètre	Auteur	Objectifs/orientations	Principales prescriptions / enseignements / données majeures	Portée / opposabilité (opposables, stratégique, indicatif)	Limites, questions, points de vigilances, remarques
ÉTUDES / DOCUMENTS STRATÉGIQUES							
Plan-guide Étude stratégique *PH1. Diagnostic*	Avril 2022	Commune/ centre-bourg	Groupement «Fais la ville»	- construire un projet de développement partagé - fixer un cap pour maintenir une cohérence entre les différents futurs aménagements de la commune **> Horizon 2050**	- Clisson Sèvre&Maine Agglomération / Pays du vignoble Nantais - paysage et lien au vignoble + - Fort impact des hameaux et villages avec une influence du centre «moindre» (évasion commerciale réelle) - Augmentation régulière de la population - Population relativement jeune (ménage de familles +) mais qui vieillit - ménages plutôt aisés - Grands logements / pas de vacance - Dans centre-bourg : PR Moulins et châteaux - Carrière de la Faubretière > trafic important (passage par le centre) - vélo route > hors bourg - espaces publics petits, pas d'espace central et généreux, espace minéral. «l'église rond-point». Peu d'espaces publics hors voirie - Label 4 fleurs	Indicatif	- projet de PEM cité en p16 ? (gare) - articulation jardin de la mairie et supérette - déplacement école privée ? + rapprochement restaurant scolaire - flux des PL > importance d'avoir le détail entre VL et PL lors des comptages
Plan-guide Étude stratégique *PH2. Scénarios*	Sept. 2022	Centre-bourg	Groupement «Fais la ville»		- 3 scénarios : 1-centralité autour de l'église et du bois Geffray, 2-micro centralités en réseau, 3-une nouvelle centralité autour de l'îlot Pirmil > *plutôt le scénario 3 qui a été choisi* - Sens unique montant sur la rue du bois Geffray - Recomposition (avec bouclage) du parking sud Jardin de la cure (rationnalisation notamment) - rue des Épinettes qui débouche sur la rue de la garenne - rue de la garenne en sens unique > mise à distance vis à vis de l'église (bascule des places en longitudinal)	Indicatif	- Première idée d'étudier les parcours alternatifs pour les PL venant/allant à la carrière - ouverture rue des Épinettes > pas uniquement piétons ? - importance quand même de la venelle piétonne Bois Geffray > éviter la confidentialité de l'accès

Plan-guide Étude stratégique *PH3. Programme d'action*	Dec. 2022	Centre-bourg + zoom	Groupement «Fais la ville»		- «retourner» la supérette, avec un espace public côté rue de la garenne - place vivante sur la place Pirmil (> aujourd'hui le principal souci c'est le manque de visibilité) - espace central marqué (place Pirmil à Abbé Leduc) sur un plateau, rue de la Garenne en sens unique. - stationnement longitudinal le long des voies - espace nord de l'église rue de la Garenne > exposition ? (peu favorable > inversion ?) - carrefour simplifié (rue de la gare/ rue de la sèvre/ rue du Bois Geffray) - redressement rue du Fief de l'Isle > à intégrer au périmètre de réflexion/de ZAC - calcul des + et - en stationnement (sur notre périmètre):56 > existant ?	Stratégique > . places pirmil et Abbé Leduc . Rue des Épinettes/Garenne à requestionner	- parle peu du lien (accès) du château de Rochefort à la place Pirmil (hormis lien visuel) - Aucun stationnement sur la place Pirmil ? - Piste cyclable rue de la gare > suppression du stationnement longitudinal ? - Îlot jardin des artistes > peu convaincant si bâti reconstruit ici (proximité, hauteur, faible largeur)
Schéma communal des voies douces	Sept. 2021	Commune > bourg, gare, moulin des landes	Comité consultatif *(associations, élus, citoyens)*	. identifier les itinéraires majoritairement en site propre et des itinéraires en voies partagées . donner priorité aux itinéraires du quotidien	- du centre vers la gare > *. itinéraire «bis» en dehors de l'axe principal de circulation* *. itinéraire sur la rue de la gare (chaucidou + une partie en site propre (entre gare et giratoire de la Ferronnière)* - du centre vers le moulin des landes > *. itinéraire via rue de la garenne* *. itinéraire via rue de la gare / route de la juiverie* - stationnement vélos : place de l'étang, place Pirmil, rue de la Sèvre (entre bureau de tabac et restaurant), Place Abbé Leduc (coté café et boulangerie)	Indicatif	- route de la Sèvre : traitement ? (//ZAC) - pas de sujets vélos électriques avec Agglo ? - Quelle mise en œuvre aujourd'hui? - Principe d'itinéraires «bis intéressant»
Actions PVD	Inconnu (antérieur au plan-guide)	Centre-bourg élargi	Auran ?		- sécurisation rue de la Sèvre - Projet urbain place Pirmil - Schéma directeur d'aménagement lumière	Indicatif	- politique d'éclairage public ?
PLH	2021/ 2027	Agglomération	CSMA	. Objectif de production de 211 logements soit 35/an	. Concourir au développement d'une offre à destination des jeunes actifs . Coordonner le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées . Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes handicapées . Veiller à la présence d'une offre répondant aux besoins des travailleurs saisonniers	Stratégique	. À l'approche de la fin de la période couverte par le PLH, quel bilan et quelles suites envisagées ?
Bilan mi-parcours PLH	2025 à actualiser	Agglomération	CSMA	. la structure du parc de logements qui évolue moins rapidement que les configurations familiales	. taux d'atteinte des objectifs de logements sociaux : 0% . taux d'atteinte des objectifs de logements : 78 logements soit 37%	Indicatif	réalisation du PAF ? (plan d'actions foncières) et de l'appui financier à l'acquisition foncière ?

PROJETS EN COURS / EN RÉFLEXIONS							
Études capacitaires Étude de faisabilité	Dec 2024	.Ilot St Antoine . Ilot Pirmil . Ilot Venelle . Ilot du Bois Geffray	PADW	. vision opérationnelle . déterminer le montant de ventre du foncier selon SP	- place Pirmil = 80 places (comptées 49 sur relevé topo?) / cour d'eau souterrain + anciens réseaux EP / ouverture visuelle - alignement de façade - maintien de la liaison douce vers ZAC - îlot St Antoine > ouverture sur base ruisseau, foncier non maîtrisé entièrement -> 18 + 22 logements / 540 + 262 m2 SU commerces - Îlot venelle (supérette) : 2 scénarios dont 1 qui conserve le bâti existant > nombre de logements = 4 dont 1 avec SU commerces	Stratégique > au moins sur les îlots st Antoine/Pirmil Indicatif pour l'ilot superette car projet revu depuis (pas de démolition du bâti communal)	> Objectif de davantage de logemet sur l'îlot supérette > réflexion d'ensemble avec mairie et jardin des artistes
Études espaces publics Étude de faisabilité	Dec 2024	Espaces publics centraux	PADW	. prolonger les réflexions du plan-guide, en lien avec la faisabilité des îlots de logements	- projet plan guide > -77 places ? - ici le projet propose davantage de places, en retrouvant quelques places le long de l'église notamment > - 52 places	Indicatif	pas de réversibilité avec du parking sur la place Pirmil ?
La Haye-Fouassière à vélo *Dépliant Mobilités douces*	Inconnue	Commune	Commune	. mise en place concrète du schéma communal des voies douces	- communication > plan des pistes cyclables - pose de 40 nouveaux supports vélos - nouvelle signalétique en centre-bourg - Abri-vélo sécurisés/couverts	communication	statut rue de la gare > quel enjeu ?
Projet Bois Geffray . Demande de certificat d'urbanisme . Étude de faisabilité	03/ 2026 CUb déposé en 03/2026 (délai d'instruction de 2 mois)	Parcelles = 2 362 m2	HABITAT 44 TICA	Création d'une résidence sénior de 38 logements avec des espaces communs + parking au RDC et des logements en étage (R+2+Attique)	Accompagnement de l'équipe sur le montage opérationnel pour l'aménagement : . cheminement public Nord/Sud à l'Est de la parcelle (7m de large) . frontage de 3,5m sur la rue du Bois Geffray	Indicatif	quel statut pour la rue du Bois Geffray (aller plus loin que la mise en sens unique ?) > données sur les typologies de logements ?
Projet ZAC des Terrasses de Sèvres CCC (Cahiers de Conception) pour VISA	12/ 2024	env. 5,7ha	Aménageur : commune de La Haye Fouassière & architecte/ urbaniste conseil Mille Architectes		96 logements, 22 log/ha . env. 15 000 m² SP . 32 lots individuels . 6 îlots collectifs . 24 logements sociaux (21 collectifs et 3 MIG)	Réglementaire	. Étude environnementale + plan de gestion des pollutions > données sur les typologies de logements ?

RÉGLEMENTAIRE							
PLU Modification n°5	02/ 2026	Centre-bourg	Commune de La Haye-Fouassière	Évolution du règlement (Ua/Ub) et du zonage dans le centre-bourg	. Permettre une densité plus importante (hauteur maximale plus importante) . Adapter le nombre de places de stationnement au typologie d'habitat, commerces et services . Modification de zonage pour la maison des artistes (zone Ue>Ua)	Réglementaire	> idée de démolir pour espace public ou réhabiliter la maison des artistes ? (pas reconstruire?)
AUTRES							
Étude de marché / Préconisations programmatique	12/ 2024 actuel	Commune	LAD	préconisations programmatiques pour adapter l'offre de logements : . en accession libre : T2/T3/T4, prix de sortie 3600-3800€ m2 TTC . PSLA : 3000-3100€ m2 TTC . produits spécifiques pour les séniors (T2/T3) et jeunes actifs (T1/T2)	. croissance démographique constante (et plus soutenue que sur l'agglo) depuis les années 70 . un indice de jeunesse élevé mais un vieillissement de la population sur la période 2010-2021 . 27% des ménages composés de personnes seules . données sur le trajet domicile-travail . données sur le parc de logement et le marché de l'immobilier . retours promoteurs	indicatif	
Profil croisé (socio-démo)	2022 actuel	Commune	Ithéa		. un léger déficit en professionnels de santé et en commerces de proximité . aucun lit d'hébergement (hôtel, camping...)	Indicatif	
Comptages routiers Département	2015		Département		D74 : point de comptage après la voie ferrée (côté Nord) - 5625 v/j (TMJA=5048) D359 : point de comptage route de Vertou - 3861 v/j (TMJA= 3410)		chiffres possiblement plus élevés aujourd'hui > voir l'incidence sur un point de comptage plus en centre-ville > importance de mesurer l'impact des PL (carrière)
Fréquentation gare	2015-2024		SNCF		Nombre de voyageurs en 2024 = 172 435 Nombre de voyageurs en 2015 = 89 051 Une fréquentation qui à quasiment doublé		> Statut de la rue de la gare et de manière générale de l'accessibilité de la gare
Horaires Gare *Tram-train*	2026		SNCF		Ligne Nantes-Clisson > 33 passages entre 6h30 et 22h55 en semaine / 15 passages le samedi et dimanche entre 8h et 22h55 Ligne Clisson-Nantes > 24 passages entre 6h00 et 20h / 15 passages le samedi et dimanche entre 7h et 21h56		> horaires et fréquences adaptés aux trajets domiciles travail

LE SITE DANS SON CONTEXTE ÉLARGI – Trames paysagères et écologiques à grande échelle



Secteur d'étude

Tâche urbaine SRCE PDL

Réservoirs de biodiversité

Élément linéaire fragmentant majeur

Niveau 1

Niveau 2

Corridors écologiques

Terrestres

Cours d'eau

Au titre des continuités régionales de la trame verte et bleue telle que décrite dans le SRCE Pays de la Loire :

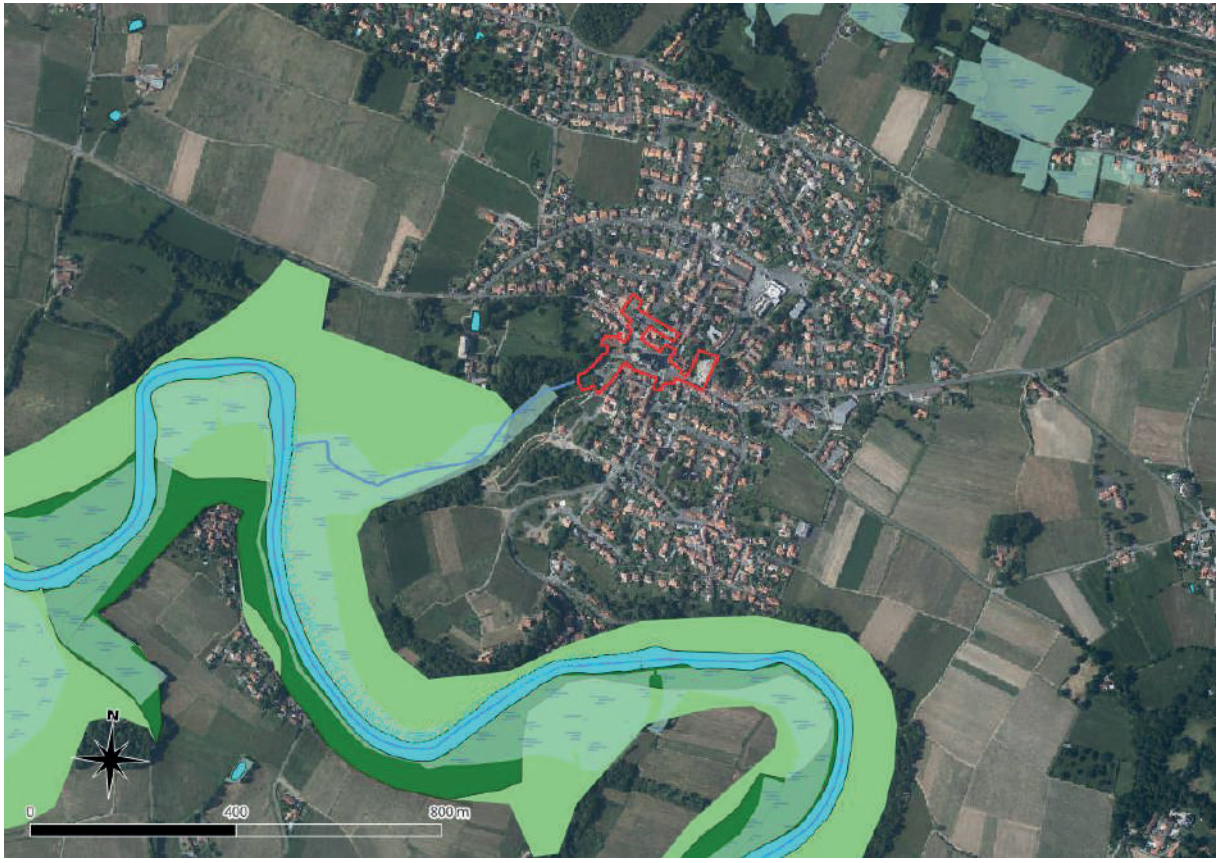
- Le secteur d'étude est compris dans la tâche urbaine du centre-ville de La Haie Fouassière
- Le secteur d'étude est traversé par des éléments linéaires fragmentant de niveau 2 (rues)

Absence d'enjeu sur la thématique des grandes continuités écologiques régionales

En revanche, on peut observer une connexion potentiellement fonctionnelle (≈400m) entre le site et le réservoir de biodiversité de la Sèvre Nantaise, via les masses boisées et cours d'eau RUCE* 44 débutant du secteur Pirmil dans la partie Sud-ouest du bourg.

* RUCE : Référentiel Unique des Cours d'Eau

LE SITE DANS SON CONTEXTE ÉLARGI – Trames paysagères et écologiques à grande échelle

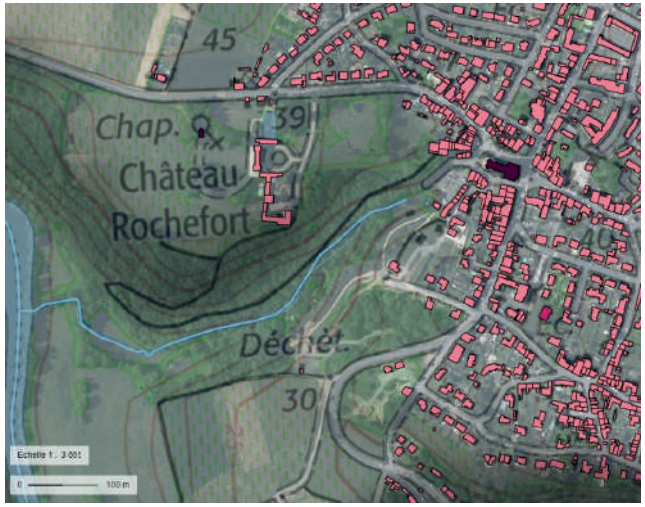


Secteur d'étude

Au titre des grandes zones naturelles remarquables ou protégées :

- La Vallée de la Sèvre Nantaise constitue un vaste espace naturel remarquable par la présence du cours d'eau, des ses abords classés en ZNIEFF (« Vallée de la Sèvre Nantaise ») et les zones humides associées.
- La ZNIEFF de type II « Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson » remonte jusqu'à environ 140 m de l'emprise d'étude
- Les massifs boisés en aval de la Place Pirmil constituent le départ d'un petit affluent de la Sèvre Nantaise, accompagné de zones humides

Le secteur de la Place Pirmil constitue donc la zone de l'emprise d'étude qui est en contact quasiment direct avec des zones naturelles et humides remarquables qui doivent faire l'objet d'une attention particulière



LE SITE ET SES ABORDS – Structure végétale existante



Secteur d'étude

Arbres isolés à caractère principalement ornemental

Ensemble arborés à végétation dense

Haies principales de la BD TOPO 2025

Cours d'eau (temporaire en fond de vallée humide / Ancienne STEP

Au titre de la tramé écologique locale :

- Quelques ensembles arborés ou du moins à végétation relativement dense
  - Corridor boisé dans le secteur du Château Rochefort vers la Sèvre Nantaise
  - Petits ensembles en fonds de propriétés privées (petits parcs) et arrière de la mairie
- Plusieurs arbres isolés de tailles variés constituant la trame verte du site (caractère ornemental)
- Il n'existe pas de trame verte apparaissant structurée dans l'emprise du site étant donné son caractère très urbanisé.

Les massifs boisés en aval de la Place Pirmil constituent la structure végétale la plus remarquable dans ce secteur du centre urbain.

Certains ensembles végétalisés et quelques arbres de grands gabarits présentent un caractère patrimonial et peuvent représenter des habitats pour la faune urbaine.

LE SITE ET SES ABORDS – Probabilité de présence de zones humides



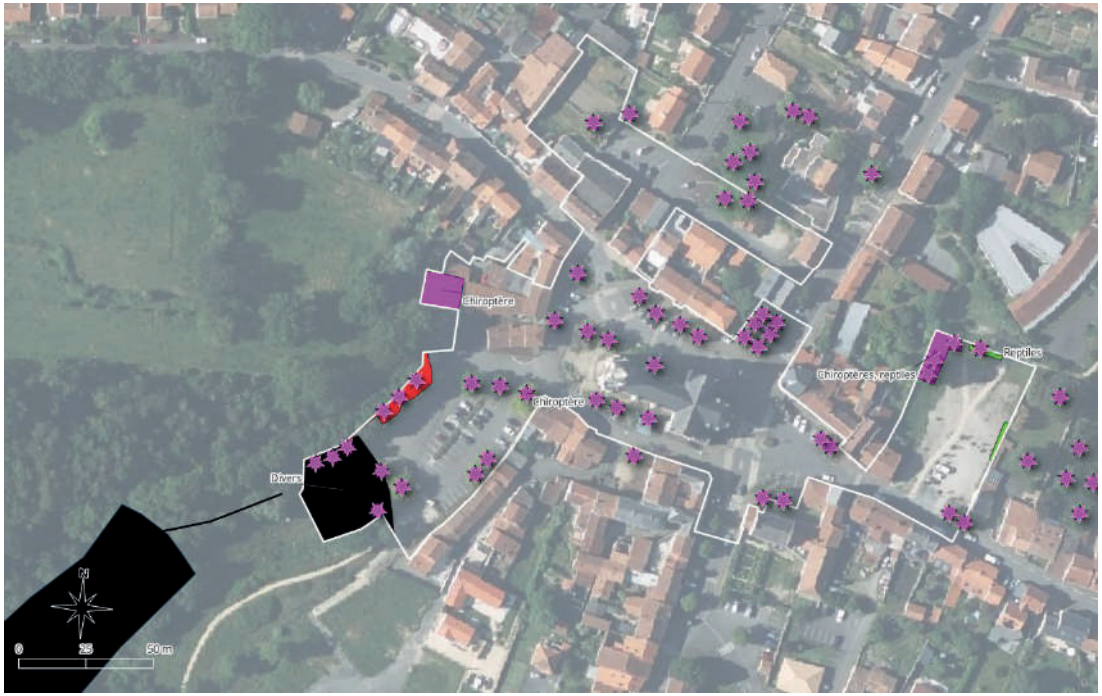
- La plus forte probabilité de présence de zones humides est principalement signalée par les cartographies OFB/INRAE dans le secteur de la Place Pirmil (il faut cependant en exclure les parkings imperméabilisés et le bassin de rétention EP) et dans le potager situé à l'arrière du parking du Proxy).
- D'un point de vue réglementaire, seul le potager à l'arrière du parking du Proxy pourrait être réellement caractéristique de zones humides puisque les autres secteurs de l'emprise d'étude correspondent soit à des surfaces imperméables historiques, à des remblais (ilot du Bois Geffray) et à un bassin de rétention EP (contre-bas de la Place Pirmil). C'est emprises ne peuvent être assimilées à des zones humides selon l'Arrêté du 1er octobre 2009.
- En revanche, le vallon du Château de Rochefort est clairement un espace végétalisé remarquable et humide, à la source d'un petit cours d'eau temporaire. Cette localisation confère à ce secteur un caractère de zone naturelle où la présence de l'eau est marquée.

Très forte artificialisation sur le secteur d'étude. Des probabilités non nulles de zones humides (ou milieux humides) au niveau des potagers dans le secteur du Proxy et en tête du vallon de Rochefort (ancienne STEP).

Secteur de zone humide probable réelle ou secteur marquée par la présence de l'Eau d'origine naturelle

Zone probablement non humide
Zone probablement humide (probabilité assez forte)
Zone probablement humide (probabilité très forte)
Zone en eau
Zone probablement humide artificialisée

LE SITE ET SES ABORDS – Prédiagnostic de la biodiversité



- Les enjeux écologiques vis-à-vis de la faune sauvage en particulier doivent être vérifiés par des inventaires complémentaires menés dès le printemps/été 2026 : en particulier les éléments d'enjeux potentiels soulevés par LAD doivent être tranchés (bâti et arbres pouvant être fréquentés par des **chiroptères** ou des **oiseaux protégés**).
- Les secteurs de **végétation associés au vallon de Rochefort au niveau de la Place Pirmil ou en aval direct (ancienne STEP)** sont considérés comme étant une zone très sensible pour les habitats naturels et la faune du fait de la connexion écologique fonctionnelle majeure du secteur avec la vallée de la Sèvre Nantaise et les zones humides.
- Des emprises légèrement moins sensibles peuvent être attribuées aux **lisières des boisements dans le secteur Pirmil**.
- Une attention permanente doit être portée sur les **arbres isolés** les plus remarquables (par leur gabarit) du fait qu'ils peuvent toujours servir d'habitat pour une faune protégée ou non. Un des objectifs dans le cadre d'un réaménagement serait de pouvoir préserver durablement chaque arbre d'intérêt.
- Des enjeux associés à la **présence potentielle de Lézards au niveau des murs résiduels après démolition du site du Bois Geffray** sont signalés par LAD. Ces habitats et espèces associées sont en effet réglementairement protégées mais leur emplacement et le statut conservatoire de l'espèce visée est plutôt très favorable.

Très forte artificialisation sur le secteur d'étude, réduisant le niveau d'enjeu écologique lié à la biodiversité. Toutefois des opportunités et des éléments d'écologie sensibles sont existant. Il convient de préserver et de valoriser au maximum le potentiel de biodiversité, dans un contexte réglementaire ou non.

Faible sensibilité écologique (murs favorables au Lézard des murailles) – Enjeu réglementaire existant

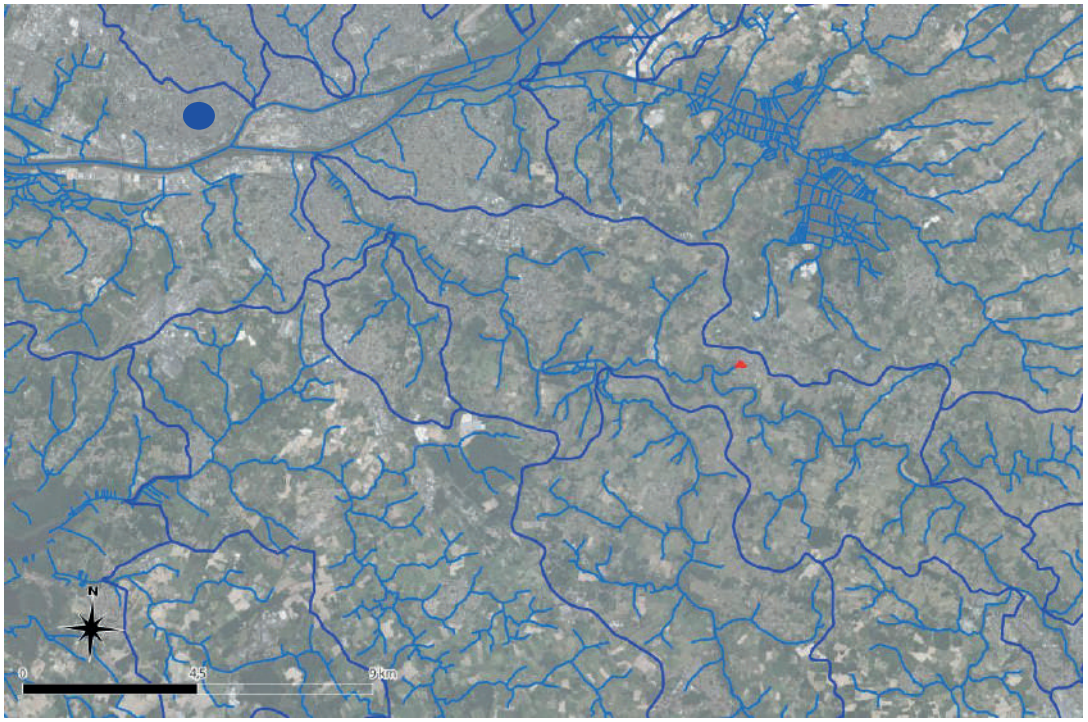
Enjeu écologique potentiellement fort (selon pré-diagnostic LAD) – Nécessite vérification (bâti et arbres) – Enjeu réglementaire potentiellement existant

Enjeu écologique fort (selon analyse ACCETE) – Lisières de boisements en partie humide, assurant connexion écologique notable vers la Sèvre Nantaise
Enjeu réglementaire existant

Enjeu écologique très fort (selon analyse ACCETE) – Zones humides, milieux humides, milieux boisés, proximité zones naturelles remarquables, etc. – Enjeu réglementaire existant

Arbre isolés ou groupés – Peut présenter un enjeu écologique (avifaune, insectes, micro-mammifères) – Enjeu réglementaire peu probable

ÉTAT DES LIEUX DU SITE – Analyse environnementale et hydraulique



Secteurs d'étude

Bassin versant de la masse d'eau

Exutoire de la masse d'eau

Chevelu hydrographique

Au titre des masses d'eau de surface, sur le plan qualitatif :

- Bassin versant de la Sèvre Nantaise depuis la confluence de la Moine jusqu'à sa confluence avec la Loire (masse d'eau de surface FRGR0545) :
  - Objectif bon état écologique : 2027 (état écologique médiocre 2019)
  - Objectif bon état chimique : 2039 (état chimique dégradé 2019)

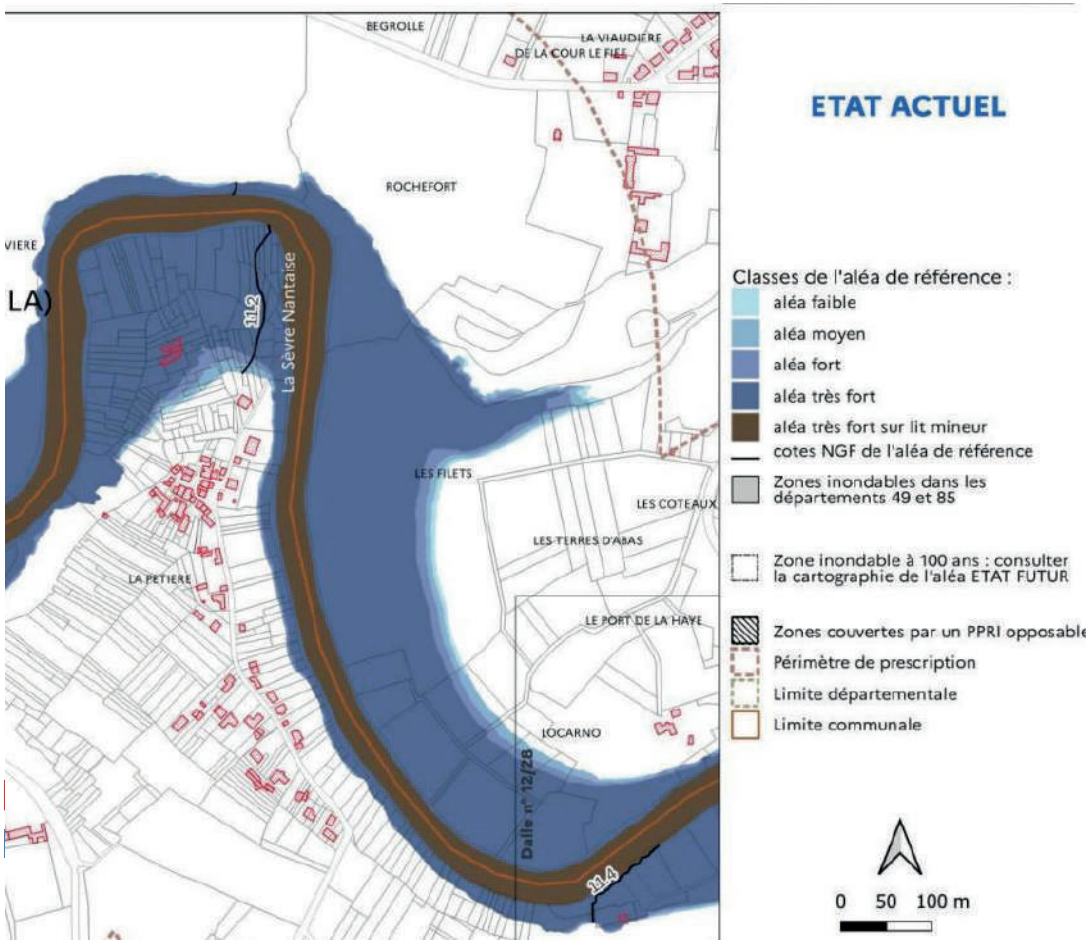
La masse d'eau fait l'objet d'objectifs ambitieux pour 2027.

- Un cours d'eau temporaire associé au fond de vallon de Rochefort est inscrit dans le RUCE 44. Ce cours d'eau prend sa source au niveau du bassin de rétention EP existant en aval direct de la Place Pirmil. Il est associé également à des milieux probablement humides.
- **Ce cours d'eau représente un lien hydroécologique notable entre le centre-ville et la vallée de la Sèvre Nantaise. A ce titre, il présente une sensibilité et une vulnérabilité assez marquées puisqu'il est aussi l'exutoire d'une partie des eaux pluviales du centre-ville**

Enjeu notable sur la qualité de l'eau de la Sèvre et ses affluents // lien avec les perturbations liées aux rejets d'eaux pluviales non traitées des secteurs d'étude (pollutions par MES, DCO, DBO5, métaux et hydrocarbures)

Il conviendrait de pouvoir consulter les études réalisées dans le cadre du schéma directeur EP / Zonage pluvial.

ÉTAT DES LIEUX DU SITE – Analyse environnementale et hydraulique



Au titre des masses d'eau de surface, sur le plan quantitatif :

- Les zones inondables du PPRI de la Sèvre Nantaise restent en aval du secteur d'étude (remontée de la cote de crue possible dans le secteur de l'ancienne décharge) – Cote de crue PPRI révisé : 11,3 mNGF
- Absence de risque inondation par débordement de cours d'eau sur le secteur d'étude.
- En revanche, les rejets d'eaux pluviales du centre-ville par le vallon de Rochefort peuvent contribuer aux phénomènes d'inondation.

Le secteur d'étude est épargné du risque d'inondation par débordement de la Sèvre Nantaise et affluents

ÉTAT DES LIEUX DU SITE – Analyse environnementale et hydraulique



Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Secteur d'étude

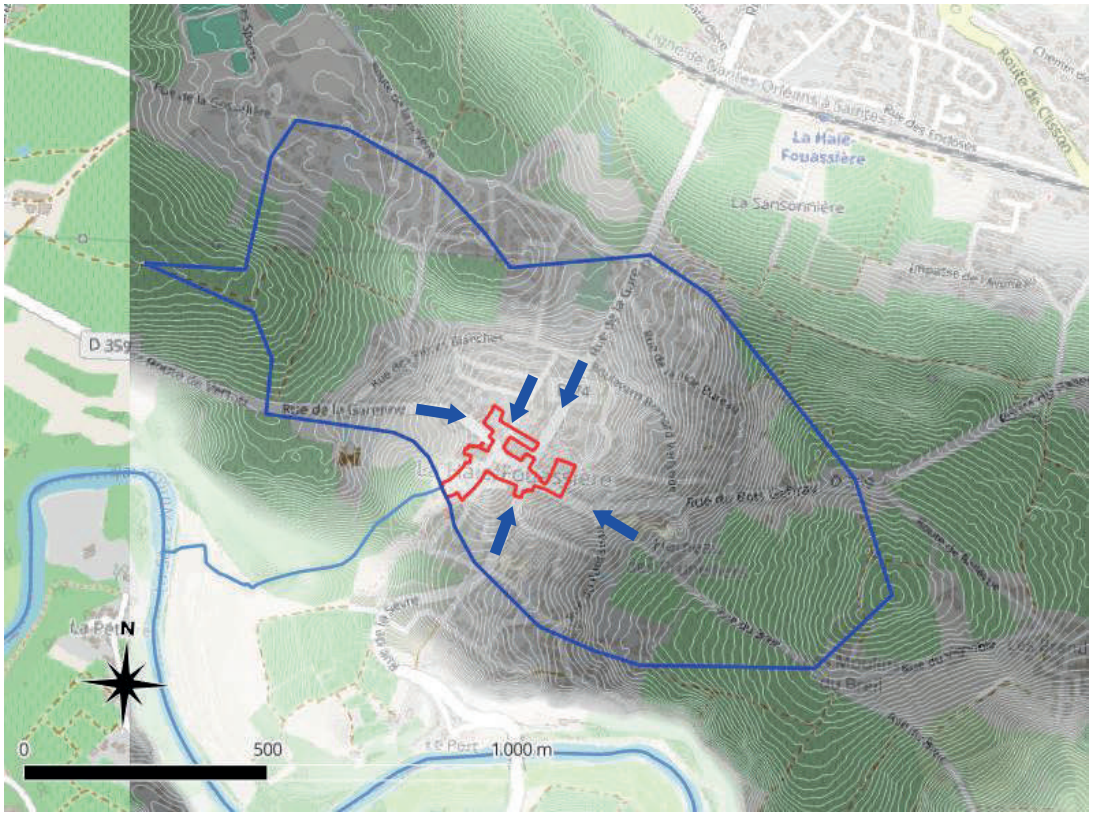
Au titre de l'hydrogéologie :

- Les secteurs d'étude sont localisés sur la masse d'eaux souterraines du bassin versant de la Sèvre Nantaise (FRGG027). Il s'agit d'une masse d'eau en bon état quantitatif depuis 2015 mais en état chimique dégradé (objectif de bon état reporté à 2027).
- Le secteur d'étude n'est pas concerné par les risques de remontées de nappe
- La commune n'est pas inscrite dans un périmètre de protection ou aire d'alimentation de captage AEP.

Il n'apparaît pas de sensibilité particulière au niveau des eaux souterraines dans le secteur d'étude. Il n'est cependant pas exclu que le niveau des eaux souterraines en périodes de hautes eaux soit assez proche du niveau de la Place Pirmil si on se base sur la cote de naissance du cours d'eau (potentiellement 1 m de profondeur)

En revanche, il serait probablement intéressant de pouvoir réaliser quelques mesures piézométriques au droit des puits accessibles dans le centre-ville (puits conservé sur le Bois Geffray, .

ÉTAT DES LIEUX DU SITE – Analyse environnementale et hydraulique



Secteur d'étude

Bassin versant topographique capté par le secteur d'étude

Apports EP principaux prévisibles vers le secteur d'étude

- Le secteur d'étude capte un bassin versant relativement étendu d'environ 82 ha composé en majorité de zones urbaines, et pour le reste de zones agricoles.
- L'analyse des courbes topographiques du bassin versant met en évidence que le secteur d'étude est localisé dans un point bas de ce bassin versant principal, avec pour exutoire le vallon de Rochefort.

Il existe donc une sensibilité réelle en termes d'hydraulique urbaine, notamment dans le secteur de la Place de Pirmil qui se trouve en point bas de cuvette.

Il sera important de disposer d'un plan des réseaux EP et de leurs altimétries car les débits transitant dans ces derniers (en l'absence de zones préférentielle d'écoulement aérien sur le secteur d'étude) doivent être probablement importants.

Par ailleurs, il serait idéal de pouvoir disposer par la suite d'ITV qui permettraient de révéler quel est le niveau d'usure de ces réseaux EP en cas d'intervention future en leur droit.

Synthèse et premières orientations – ACCETE

Au titre de l'hydraulique et de la gestion des eaux pluviales :

- Une désimperméabilisation aussi poussée que possible sera sans aucun doute très profitable au fonctionnement hydraulique quantitatif et qualitatif, réduisant légèrement le risque d'inondation par ruissellement excessif, soulageant les réseaux EP et réduisant les flux de pollution vers la Sèvre Nantaise.
- La désimperméabilisation peut se formaliser par la promotion de revêtements perméables et par la promotion d'espaces verts ou minéraux sur pleine terre, idéalement végétalisés
- Pour optimiser, quantifier les bénéfices et suivre convenablement les aménagements de GIEP, il est cependant nécessaire de disposer des connaissances suivantes :
    - Connaissance de la perméabilité des sols (essais de perméabilité à réaliser)
    - Connaissance des niveaux haut de nappe (mesures piézométriques à réaliser en période de haute eaux : en 2026, jusqu'en mai)
    - Connaissance du tracé des réseaux EP, de leurs gabarits et de leurs cotes altimétriques (levé topographique de réseau à réaliser)
- Ces aménagements doux octroieront plusieurs bénéfices directs et indirects tant sur la gestion EP que sur le cadre de vie et la végétalisation en ville. Toutefois, au regard de l'importance des bassins versants captés, ces améliorations n'auront pas vocation à éliminer les risques de désordres hydrauliques sur les points bas des secteurs ; il s'agira d'une réduction des risques et impacts sur les milieux naturels.
- L'état des canalisations EP n'est pas connu en l'absence d'inspections télévisuelles. Il pourrait être intéressant d'obtenir quelques informations à ce sujet bien qu'il ne soit pas jugé utile de procéder à des remplacements de conduites, hormis si des dysfonctionnements chroniques sont signalés.

Au titre de la biodiversité en ville :

- Des compléments d'inventaires au printemps/été 2026 sont à réaliser, en particulier sur les espèces chiroptères (bâti et arbres potentiellement favorables), l'avifaune (bâti et arbre) et les reptiles (lisières minérales ou boisées bien exposées vers le Sud ou vers l'Ouest).
- La végétalisation des secteurs d'étude sera profitable au cadre de vie des usagers (lutte contre les ilots de chaleur, ombre).
- Le secteur d'étude est très imperméabilisé, relativement exigu, et peu connecté sur des continuités végétales : à ce titre, il n'est pas supposé pouvoir améliorer de manière significative la « naturalité » du secteur. Toutefois, un travail sur la réduction de la pollution lumineuse (promotion de la trame noire + réduction des consommations d'énergie) pourrait s'avérer intéressante pour plusieurs espèces anthropophiles nocturnes (chiroptères par exemple).
- L'apaisement de la circulation conjugué au verdissement de l'espace public peut contribuer à redonner une place au végétal et aux espèces anthropophiles associées, La mise en œuvre de mobiliers minéraux ou bois peut également être l'occasion de créer des micro-habitats pour des petites espèces de reptiles ou mammifères.
- Enfin, la désimperméabilisation peut être l'occasion de régénérer des fonctionnalités du sol et des organismes qui y sont inféodés.