

COMMUNE DE TRELAZE

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

« Grandmaison »

Notice PA2

PIERREVAL

OWORKSHOP ARCHITECTES
CDC CONSEILS

1 - PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1-A - Contexte local

La commune de Trélazé bénéficie d'une forte attractivité résidentielle, en raison de sa proximité avec Angers et du dynamisme de son territoire, notamment soutenu par la présence d'une nouvelle gare SNCF et un bon maillage de transports en commun.

L'opération vise à répondre à la demande croissante en logements sur la commune en proposant une offre résidentielle variée, allant de lots à bâtir à de petits ensembles collectifs. Elle contribue au renforcement du tissu urbain à l'ouest du centre-ville, dans la continuité d'autres projets de logements groupés. Ce nouveau secteur, en lien direct avec l'urbanisation existante, répond à une forte demande en terrains constructibles.

Trélazé s'étend sur 1 200 hectares, dont plus d'un tiers est composé de friches industrielles, en particulier d'anciennes exploitations ardoisières.

1-B – Intégration réglementaire et stratégique du site dans le PLU

Le projet s'implante sur une parcelle située en zone UC, telle que définie par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Trélazé, approuvé le 14 mars 2024. Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat. Elle peut également accueillir des équipements et des activités participant à la vie quotidienne des habitants et au rayonnement des centralités urbaines.

Le site est également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) structurée autour de trois grandes thématiques : l'habitat, la mobilité et le bioclimatisme. L'OAP « Grand Maison » concerne un périmètre situé au nord-ouest du bourg, sur des terrains anciennement occupés par des activités industrielles. Ce secteur offre aujourd'hui l'opportunité de prolonger le tissu résidentiel vers le nord, en continuité des quartiers des Forges à l'est — où se trouvent des équipements publics, une crèche et une résidence seniors — et du quartier Pasteur au sud, reconnu pour son patrimoine industriel spécifique.

La requalification de cette emprise contribue à renforcer la continuité urbaine entre le centre historique de Trélazé et les développements récents du nord, comme le quartier de la Quantinière.

C'est une pièce essentielle d'un puzzle urbain qui vient structurer sa morphologie ainsi lui donner une continuité et une cohérence à l'échelle de la ville.

Elle profite également de la proximité directe de la halte ferroviaire, et d'une situation charnière entre quartiers résidentiels et zones d'activités, notamment le long de la rue des Malembardières. L'OAP fixe les grandes orientations urbaines et paysagères permettant une insertion harmonieuse du futur quartier dans son environnement immédiat.

La structure viaire du projet s'inscrit dans le prolongement du réseau existant, avec des connexions prévues au sud sur la rue de Valongo et la rue Pasteur. Le site ne s'ouvrira pas directement sur la rue des Malembardières à l'ouest ; sa desserte sera principalement assurée par la rue de Grand Maison au nord, permettant une connexion avec le rond-point et facilitant les flux internes. Le maillage prévu favorisera une organisation cohérente des espaces à bâtir, tout en optimisant l'orientation des constructions. Un soin particulier sera apporté à la qualité

des circulations, avec des voies apaisées, pensées pour accueillir en toute sécurité les modes de déplacement actifs grâce à des cheminements piétons internes et inter-quartiers.

Le développement urbain prévu s'appuiera sur les formes résidentielles avoisinantes, en privilégiant des gabarits de type R+2+C et des logements individuels, groupés ou indépendants. L'environnement naturel du site, notamment les boisements au nord et à l'est et les continuités végétales en direction de la rue de la gare, sera valorisé et intégré à la composition d'ensemble. Des aménagements paysagers qualitatifs renforceront le cadre de vie et contribueront à la gestion durable des eaux pluviales.

Les deux trames structurantes du paysage seront valorisées et renforcées, l'axe Nord Sud avec la préservation des poches d'espace vert déjà existantes et l'axe Est Ouest avec le renforcement et la densification de la franche plantée pour qu'elle puisse être au cœur du projet comme une coulée verte.

Le site présente également des contraintes physiques à prendre en compte. La partie nord est située en zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Val de Louet, en vigueur depuis avril 2019. La partie sud-est est potentiellement exposée à des risques de tassements ou d'effondrements, en lien avec l'ancienne exploitation ardoisière. Des études géotechniques seront donc menées afin de garantir la stabilité des sols et la viabilité du projet.

Le quartier sera conçu selon les principes de développement durable, en cohérence avec l'OAP « Bioclimatisme et Transition Écologique ». Il s'agit de construire un projet résilient et vertueux, conciliant performance environnementale et qualité urbaine.

Le programme prévoit une vocation principalement résidentielle. Cette offre diversifiée comprendra des logements individuels, groupés et de petits collectifs, en cohérence avec les formes urbaines environnantes et les besoins du territoire. L'objectif est d'encourager la mixité sociale et générationnelle en s'inscrivant dans les orientations de l'OAP « Habitat ».

En matière de mobilité, l'aménagement vise à promouvoir les modes de déplacement alternatifs à la voiture. Le projet favorisera l'usage du vélo, de la marche et des transports en commun, tout en garantissant l'accessibilité des espaces publics à tous. La sécurité des déplacements sera renforcée, et une attention particulière sera portée à la qualité des espaces libres et au cadre de vie partagé. Le réseau viaire sera hiérarchisé entre voies structurantes et voies de desserte, assurant une bonne lisibilité des parcours, qu'ils soient automobiles ou piétons. Les circulations seront apaisées, avec une logique de partage de l'espace et sans accès direct privatif aux parcelles. Le projet intégrera également les principes de la charte cyclable d'Angers Loire Métropole et veillera à une insertion paysagère soignée des aires de stationnement.

Sur le plan résidentiel, le projet vise à offrir des logements de qualité, adaptés aux parcours de vie et aux besoins des ménages actuels et futurs. La diversité des typologies permettra de maintenir un rythme soutenu de production de logements, tout en facilitant l'accès à l'habitat, notamment pour les publics ciblés par les politiques de logement social ou intermédiaire. Sur la base des objectifs définis pour Trélazé — à savoir 1 215 logements ordinaires entre 1990 et 2011, soit une moyenne de 121 par an — le projet de GrandMaison s'inscrit dans la trajectoire de développement, avec 115 logements prévus sur ce secteur pour la période 2018-2027. L'objectif de densité est fixé entre 30 et 50 logements par hectare minimum.

L'OAP « Bioclimatisme et Transition Écologique » aligne le projet sur les ambitions d'Angers Loire Métropole en matière de transition environnementale. Cette stratégie repose sur trois axes

majeurs : la transition énergétique (réduction des consommations et production d'énergies renouvelables), la transition environnementale (préservation de la biodiversité et des milieux naturels, lutte contre les nuisances), et la transition vers une économie circulaire (consommation responsable et sobriété des ressources).

1-C – Contexte physique et environnemental

Le terrain présente une topographie en pente douce, s'orientant de l'est vers l'ouest en direction de la rue des Malembardières. Cette configuration est fortement marquée par la présence d'un merlon orienté nord-sud, constitué de déblais issus de la construction de l'ancien entrepôt et de ses parkings, appartenant à la société SAS MONTFERRAND.

Le secteur de Grand Maison s'inscrit dans le périmètre d'un ancien site ardoisier, reconverti par la suite en zone d'activités industrielles et artisanales. Il a notamment accueilli le siège d'une entreprise de transport routier, dont l'activité, actuellement en cours de déménagement, générerait d'importantes nuisances pour les riverains.

En raison de cette vocation industrielle et de son état de friche, le site présente un intérêt écologique initial très faible, voire nul. Toutefois, les études de diagnostic menées dans le cadre du projet, combinées à une approche environnementale, urbaine et paysagère, ont permis d'identifier certains espaces boisés dignes de préservation.

Il convient de rappeler que le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas. L'arrêté du 8 novembre 2019 a exempté le projet d'étude d'impact, tout en recommandant la conservation de trois arbres remarquables. En réponse à cette exigence, le plan de composition a été ajusté afin d'assurer leur protection.

Par ailleurs, la pression foncière et la forte demande en terrains constructibles justifient l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui s'inscrit dans la continuité directe du tissu urbain existant. Sa situation, à proximité immédiate des services, des équipements et des réseaux de transport, renforce son attractivité pour un développement résidentiel.

1-D – Le tissu bâti environnant

Le secteur destiné à l'urbanisation est desservi, au nord, par la rue de Grand-Maison, et au sud-est, par la rue de Valongo. Il est également bordé, à l'ouest, par la rue des Malembardières.

À l'est, le site jouxte un tissu pavillonnaire composé de maisons individuelles implantées sur des parcelles alignées perpendiculairement à la voirie, formant un ensemble résidentiel homogène.

Les franges nord-ouest et sud du site accueillent, pour partie, une zone d'activités à vocation tertiaire. On y trouve diverses entreprises, notamment dans les domaines de la plomberie, de l'électricité, de l'informatique, de la logistique pharmaceutique ou encore de la distribution postale.

Enfin, à l'angle sud-est de l'opération, le futur quartier s'articulera directement avec un programme de logements groupés, assurant ainsi une transition urbaine cohérente avec le tissu existant.

1-E – Les enjeux d'aménagement

Le site de GrandMaison s'inscrit dans une démarche de reconversion urbaine d'un ancien secteur ardoisier, identifié parmi les 400 hectares de friches de la commune comme présentant un fort potentiel de mutation vers l'habitat. Il offre une opportunité exemplaire de « refaire la ville sur la ville », en mettant l'accent sur une renaturation ambitieuse du site.

Actuellement, environ 62 % de la surface du terrain est artificialisée. Le projet vise à inverser cette proportion en libérant 64 % de l'emprise de toute construction, dont la moitié en pleine terre. Cette stratégie renaturante s'inscrit dans la logique de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) et s'accompagne d'une valorisation des écosystèmes existants, en particulier les boisements situés à l'est du site, que le projet cherche à préserver ou à requalifier avec une intervention minimale.

Par sa position en interface entre la ville et les espaces naturels, le projet joue un rôle de couture urbaine. Il permet de recréer des continuités piétonnes et de recomposer le maillage viaire, en favorisant les liaisons douces et les connexions transversales.

Le plan de composition générale respecte les règles du PLUi et traduit les orientations de l'OAP, notamment en matière de trame viaire, de diversité typologique et de mobilité douce. L'un des enjeux majeurs de la démarche de permis d'aménager est d'intégrer pleinement les dimensions climatiques et écologiques. La compacité du projet permet de réduire l'emprise foncière par logement, de dégager des respirations paysagères et d'organiser deux grandes traversées piétonnes et végétales. Cette densité maîtrisée contribue également à renforcer la perméabilité des îlots.

L'approche urbaine repose ainsi sur plusieurs objectifs : limiter l'imperméabilisation des sols en compactant les constructions, réduire la longueur des voiries lourdes, anticiper un phasage compatible avec le maintien d'activités existantes et permettre une évolution progressive du projet en lien avec son contexte.

Le projet prévoit également une diversité d'implantations bâties, articulées autour d'une harmonie générale. Un règlement spécifique encadrera le traitement des clôtures en façade sur rue. La gestion des eaux pluviales s'appuiera sur un dispositif complet combinant noues paysagères, réseaux de collecte et bassins de rétention, avec un principe de gestion à la parcelle généralisé à tous les lots avant rejet dans le réseau communal.

Le plan prévoit l'intégration de places de stationnement latéral le long des voies, la limitation et la valorisation des déblais-remblais par leur réutilisation sur site, ainsi que l'aménagement d'une place publique au croisement des deux principales traversées paysagères nord-sud et est-ouest.

En requalifiant ce site délaissé, le projet contribuera à améliorer durablement le cadre de vie des habitants de Trélazé. En effet, la présence passée d'une entreprise générant des nuisances avait un impact négatif sur le quartier. De plus, la friche, longtemps inoccupée, faisait l'objet d'usages illicites et de désagréments récurrents pour les riverains.

II – Le parti d'aménagement

Présentation

Le projet de GrandMaison, situé à Trélazé, s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain sur un ancien site industriel de 7,1 hectares. Il prévoit la réalisation d'environ 31 000 m² de surface de plancher en logements collectifs et résidences, l'aménagement de maisons jumelées, la création de 37 lots à bâtir, ainsi que l'intégration d'un paysage structurant articulé autour de liaisons transversales et d'une place centrale.

Le site se situe à la croisée de plusieurs contextes : d'un côté, la ville centre avec ses quartiers pavillonnaires et sa zone d'activité ; de l'autre, le Grand Parc des Ardoisières qui relie Trélazé à Angers. Ce positionnement stratégique fait de GrandMaison un véritable trait d'union entre ville et nature.

Cette nouvelle version du projet, modifiée par rapport au permis d'aménager initial, vise à répondre plus finement aux enjeux actuels, tant environnementaux que sociétaux et économiques. En densifiant les îlots et en adaptant les typologies, le projet optimise l'occupation du sol tout en augmentant les surfaces libres et végétalisées. Cela permet à la fois de limiter l'artificialisation et de renforcer la qualité du cadre de vie.

La composition urbaine s'appuie sur la structure paysagère du site. Elle valorise les arbres remarquables situés sur la frange est, en continuité avec le tissu pavillonnaire existant, tout en conservant les buttes de remblais issues de l'ancienne activité industrielle. Cette organisation spatiale se construit autour de grands axes piétons et paysagers, orientés nord-sud et est-ouest, qui articulent les différentes séquences bâties. Ces traversées structurent les îlots tout en générant des gradients de densité en fonction de la proximité avec les quartiers existants ou avec la place centrale, point de convergence du nouveau quartier.

En connectant les quartiers de la Quantinière au nord et le centre-bourg au sud-est, le projet vise à renforcer les liaisons urbaines. Une liaison douce permettra de relier la gare de Trélazé au bourg, en facilitant également l'accès aux commerces et services situés dans les deux polarités urbaines.

Aménagement projeté

Conformément aux dispositions du PLU en vigueur, le projet prévoit la création de 51 lots, pour une capacité globale estimée à environ 405 logements.

L'objectif est d'accompagner le développement résidentiel de Trélazé en proposant une offre diversifiée, adaptée aux différents profils d'habitants : jeunes ménages, primo-accédants ou encore personnes âgées souhaitant rester ancrées dans leur territoire. Le projet répond ainsi à une logique de parcours résidentiel complet, en favorisant la mixité sociale et générationnelle.

La programmation s'articule autour de plusieurs formes urbaines :

Pour la première tranche (Permis d'aménager 1) 12 lots destinés à l'habitat individuel (terrain à bâtir), un macro-lot de maisons jumelées, deux macro-lots destinés à une résidence seniors de 60 logements, et 6 macro-lots consacrés à des logements collectifs pour un total de 230 unités. Certains rez-de-chaussée seront réservés à des services ou commerces de proximité, participant à l'animation du quartier.

Pour la deuxième tranche (Permis d'aménager 2) 26 lots destinés à l'habitat individuel (terrain à bâtir) et 5 macro-lots consacrés à des logements collectifs pour un total de 175 unités.

L'ensemble de l'offre proposée sur les deux permis d'aménager permet une diversité typologique, du logement individuel aux petits collectifs, et vise une densité nette de 57 logements à l'hectare. Cette densité est en cohérence avec les orientations de l'OAP « Habitat ».

Parmi les îlots projetés, l'un accueillera une résidence conçue pour répondre aux besoins spécifiques d'une population intergénérationnelle, en proposant des logements adaptés.

Organisation et composition des aménagements

Le projet GrandMaison repose sur une approche paysagère forte, considérant le paysage non pas comme un simple décor, mais comme la trame structurante de la nouvelle urbanisation. Ici, l'implantation du bâti découle du paysage et s'insère dans une composition d'ensemble attentive à la topographie, aux vues, aux vides, à l'intimité et à l'échelle du quotidien.

La composition paysagère :

L'aménagement s'organise autour d'une armature paysagère construite à partir des chênes pédonculés existants, qui constituent un patrimoine végétal à forte valeur écologique et paysagère. Un axe transversal majeur reliera la maison communale des Forges au parc des Grands Carreaux, créant une continuité biologique entre les deux boisements existants. Cet axe accueillera une voie verte partagée, intégrant cheminements piétons et cyclables, traversant boisements, place publique, noues et bassin paysager.

Au croisement des deux grandes traversées nord-sud et est-ouest se déploiera une place centrale. Une chênaie-charmaie viendra accompagner les bassins et noues, avec une diversité d'essences telles que chêne pédonculé, chêne sessile ou encore chêne chevelu. Cette chênaie, symbole végétal du projet, se déclinera dans les différentes séquences de voiries et apportera une identité forte et continue à l'ensemble.

Le long de l'axe nord-sud, des arbres de grande taille (comme le chêne pubescent) accompagneront les cheminements, tandis que les venelles résidentielles accueilleront des essences plus modestes telles que le chêne vert ou le chêne tauzin. Une butte de remblais déjà présente sur le site sera valorisée par un ensemble arboré spécifique et aménagée en parcours piéton surélevé.

Des sujets remarquables, tels qu'un chêne du Mont Thabor et quelques chênes lièges, seront introduits comme arbres-signaux, respectivement autour du merlon et dans l'espace à l'est du macro-lot 1. L'ensemble des plantations formera un paysage multi-strates, combinant essences arborées, arbustives, herbacées, mellifères et nourricières. Ce dispositif favorisera la biodiversité tout en contribuant à la qualité d'usage pour les habitants.

La composition urbaine :

Sur le plan urbain, la composition du quartier s'articule autour d'un axe principal reliant la zone industrielle des Malembardières au bourg, en longeant la Maison des Forges. Ce « fil rouge » organise les différentes voies de desserte et structure le développement des sous-espaces. À l'est, une venelle sinueuse longe les chênes conservés et accueille une douzaine de maisons

ainsi qu'un petit collectif adossé au merlon. Au nord de la place, quelques collectifs avec des rez-de-chaussée actifs (services, commerces de proximité, tiers-lieu) encadrent les espaces publics. Au sud, plusieurs macro-lots sont dédiés à de l'habitat collectif et dialoguent avec les lots à bâtir en lisière du tissu existant.

Les constructions qui bordent la grande transversale paysagère sont pensées pour cadrer visuellement les percées végétales. En périphérie, notamment au sud-est, à l'ouest et au nord, des maisons individuelles sur de plus grandes parcelles formeront une transition douce avec les quartiers limitrophes.

Composition architecturale d'ensemble :

L'architecture proposée devra s'insérer avec justesse dans le contexte bâti et paysager existant. Dans une commune où le patrimoine architectural traditionnel est encore largement présent, une écriture sobre et cohérente avec les gabarits alentours sera privilégiée. Toutefois, des expressions contemporaines pourront être envisagées, à condition qu'elles reposent sur des volumes simples et qu'elles respectent les principes d'intégration, en particulier pour les bâtiments collectifs.

Avec une densité projetée minimum de 50 logements à l'hectare sur l'ensemble des tranches, la perception de cette densité est un enjeu central. Il s'agira de l'atténuer par une composition architecturale équilibrée, qui apporte de la qualité à l'échelle du quartier. L'ambition est que chaque nouvelle construction contribue à une amélioration globale du cadre de vie.

Un règlement de lotissement sera mis en place afin de fixer les principes constructifs spécifiques à l'opération et d'assurer une cohérence d'ensemble. Plusieurs typologies architecturales cohabiteront au sein du quartier :

- Des logements individuels ou jumelés, avec ou sans garage attenant, variant en taille et en implantation selon la configuration de la parcelle.
- De l'habitat collectif sera développé en petits ensembles de trois niveaux plus combles (R+2 avec attiques), notamment autour de la place centrale. Les attiques seront aménagés en combles habitables afin de maintenir des gabarits bas, et les toitures à deux pentes, notamment en ardoises, renforceront leur intégration dans le paysage local. Des rez-de-chaussée actifs — accueillant commerces, services de proximité ou tiers-lieux — seront possibles en pied d'immeuble, dans le respect de l'équilibre avec les centralités existantes du bourg.

Le Plan Local d'Urbanisme encadre la hauteur des constructions : 8 mètres en façade (mesurés au niveau de l'acrotère) et 12 mètres au faîtage. Toutefois, le classement du site en friche industrielle pourrait permettre des dérogations ponctuelles à ces règles, sous réserve d'une justification appropriée.

Pour enrichir la composition d'ensemble, l'architecture pourra accueillir des formes plus contemporaines, telles que des toitures-terrasses, des pentes faibles ou mono-pentes, dès lors qu'elles assurent une bonne insertion paysagère et qu'elles intègrent les principes bioclimatiques.

Les constructions devront ainsi être orientées en fonction de l'ensoleillement, de la ventilation naturelle et des vues, en favorisant les logements traversants ou bi-orientés. L'implantation

tiendra compte de la gestion des vis-à-vis, de la perception depuis l'espace public, ainsi que du traitement paysager des parcelles.

Une attention particulière sera portée à la performance énergétique, avec un objectif de conformité aux exigences de la RE2020 (seuil 2025). Les volumes seront conçus de manière compacte, privilégiant des façades ouvertes au sud et fermées au nord, la gestion des eaux pluviales (noues, dispositifs d'infiltration) fera partie intégrante du projet.

Une réponse environnementale aux enjeux contemporains

Face aux défis liés à la transition énergétique et au changement climatique, le projet GrandMaison intègre une approche environnementale ambitieuse, tant sur le plan de la conception architecturale que des modes constructifs. L'objectif est de limiter au maximum l'empreinte écologique du projet, à toutes les étapes de son cycle de vie.

La première priorité est de réduire l'impact du projet sur le climat, en maîtrisant les émissions de gaz à effet de serre dès la phase de construction. Cette démarche s'appuie notamment sur un bilan carbone global, incluant à la fois les matériaux mis en œuvre, les procédés constructifs, et les consommations énergétiques futures des bâtiments. Elle vise également à prolonger la durabilité des ouvrages et à favoriser leur réversibilité.

Voies et espaces collectifs : une mobilité douce et partagée

L'organisation du réseau viaire du quartier GrandMaison a été pensée pour favoriser une hiérarchisation claire des circulations tout en assurant la fluidité des déplacements et la convivialité des espaces publics.

- Une **place centrale**, cœur du projet de quartier
- Deux **voies principales** reliées au niveau de la place centrale reliant du Nord au Sud la rue de Grand Maison à la rue de Valongo,
- Des **voies secondaires** proposant des accès partagés desservant de part et d'autre de l'axe structurant un nouveau quartier, ces voiries seront apaisées et traitées en espace partagé et de rencontre.
- Des **voies résidentielles** (venelles partagées) en sens unique donnant accès aux maisons individuelles ou groupées.

La place centrale :

Le cœur du projet s'articule autour d'une grande place centrale, conçue comme un lieu de rencontre et de vie collective. Piétons et véhicules y circulent à la même hauteur, dans une logique d'espace partagé. Le traitement du sol y est unifié et l'absence de signalétique verticale, à l'exception de l'entrée de la zone (signalant une zone 10), permet d'instaurer un cadre apaisé, propice au « vivre ensemble ».

Les voies principales :

Deux voies principales structurent le site, reliant la rue de Grand Maison à la rue de Valongo. Ces axes traversent tout le quartier et assure sa liaison avec la zone industrielle des Malembardières ainsi qu'avec le bourg, via la Maison des Forges. Ils sont destinés à être rétrocédés à la Métropole et conçus pour accueillir, si nécessaire, des bus ou véhicules de service.

Des voies secondaires :

Des voies secondaires viennent se greffer à cette artère principale, notamment à l'ouest et au sud, pour desservir les macro-lots. Ces voies, bien que privées dans leur usage, resteront ouvertes à tous et faciliteront les connexions internes au quartier.

Le projet prévoit également la jonction viaire avec le lotissement existant à l'est, assurant une transition douce dans le prolongement des voiries actuelles.

Des voies résidentielles (venelles partagées)

Enfin, un réseau de venelles résidentielles dessert les maisons individuelles et groupées dans une atmosphère plus intime. Ces voies, d'une largeur de 4,5 m (dont 3 m de chaussée), limitent la circulation automobile sans l'exclure, et favorisent les déplacements à pied ou à vélo, notamment dans le secteur du Petit Bois des Forges.

Le tracé des voies et leur traitement tiennent compte des usages, de l'identité paysagère du quartier, et s'inscrivent dans une continuité avec le tissu urbain existant.

Accès aux lots et stationnements

L'organisation des accès aux différents lots du projet GrandMaison est encadrée de manière précise afin de garantir à la fois la lisibilité du quartier, la cohérence du maillage viaire et la préservation des espaces végétalisés.

Concernant le stationnement, le projet veille à respecter les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme chaque logement disposera d'un nombre de places minimum conforme à la réglementation, ajusté en fonction de sa localisation et de sa typologie.

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
Périmètres d'attractivité des transports en commun* – zones 1 et 2	Logement social : 0,5 place par logement Logement de droit commun : 1 place par logement
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	1 place par tranche de 65 m ² de surface de plancher* avec minimum 1 place pour les logements comportant 1 à 3 pièces et avec minimum 2 places pour les logements comportant 4 pièces et plus.

L'ensemble des besoins en stationnement sera pris en charge à l'échelle du projet, exclusivement sous forme de stationnements en surface. Ces stationnements seront intégrés dans des parkings paysagers, répartis stratégiquement dans le tissu du quartier. Leur traitement fera l'objet d'un soin particulier : organisation en îlots, trames végétales et plantations arbustives ou arborées, afin de limiter l'impact visuel de la voiture et de renforcer la qualité environnementale du cadre de vie.

Les parkings visiteurs seront également intégrés à ces dispositifs paysagers, notamment le long des voies principales, avec environ 40 places sur l'ensemble des deux tranches réparties de manière homogène. Les venelles résidentielles pourront, dans certains cas, accueillir un stationnement ponctuel, sans compromettre l'usage des circulations douces.

Par cette approche, le projet GrandMaison fait le choix d'une solution lisible, rationnelle et qualitative pour la voiture, qui ne sacrifie ni la fonctionnalité ni l'ambition paysagère du futur quartier.

Synthèse de l'intention d'aménagement

Le projet GrandMaison s'inscrit pleinement dans une dynamique de reconversion urbaine exemplaire, transformant une ancienne friche industrielle en un quartier résidentiel à la fois fonctionnel, écologique et vivant. Il incarne une approche contemporaine de la ville durable, fondée sur la densité maîtrisée, la qualité d'usage, la valorisation du paysage et la transition environnementale.

La composition urbaine privilégie la sobriété foncière tout en assurant une forte porosité piétonne et une continuité des trames vertes. L'implantation des constructions, la hiérarchisation du réseau viaire et l'organisation des séquences paysagères traduisent une volonté de couture urbaine, reliant le bourg de Trélazé aux quartiers nord et à la zone d'activités ouest. Le projet redonne ainsi cohérence, lisibilité et confort d'usage à un secteur longtemps marginalisé.

L'armature paysagère — fondée sur la préservation de boisements existants, la création de noues, bassins, placettes, cheminements et zones plantées — structure le quartier tout en assurant des fonctions écologiques et climatiques essentielles. Ce socle naturel devient support de biodiversité, de gestion alternative des eaux pluviales et de bien-être pour les futurs habitants.

La mobilité repose sur un maillage de voies partagées, hiérarchisées et apaisées, facilitant les déplacements doux et la connexion entre équipements, services et logements. Le stationnement, entièrement réalisé en surface mais intégré dans des parkings paysagers, s'efface au profit de la qualité des espaces publics.