

Maitre de l'Ouvrage



European Homes 416
10/12 place Vendôme
75001 Paris

Lotissement 'Le Clos des Vignes'

VERRIERES-EN-ANJOU
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE PELLOUAILLES-LES-VIGNES

PERMIS D'AMENAGER PA2. Notice descriptive

Maître d'Œuvre



Atelier AVENA
30 Avenue Besnardière
49 100 ANGERS
Tel 02 41 86 06 06



AIR & GEO
3bis Rue de la Préfecture
49000 Angers
Tel 02 41 88 62 71



CADEGEAU
5 Rue du Carr Rouge
49 450 SEVREMOINE
Tel 02 41 49 07 74

Indices	Date	Modification
0	12-12-2025	Création

SOMMAIRE

1.	OBJET DU PERMIS D'AMENAGER.....	2
2.	PRESENTATION DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....	2
3.	PRESENTATION DU PROJET	7
3.1.	Aménagement prévu pour le terrain	7
-	Réseaux viaires :	7
-	Gestion des eaux pluviales :	7
-	Volet paysager	7
3.2.	Organisation et composition des aménagements nouveaux, par rapport aux constructions et paysages avoisinants.....	8
3.3.	Traitement des voies et espaces communs.....	8
3.4.	Organisation des Accès aux terrains et des aires de stationnement	8
3.5.	Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain	8
3.6.	Equipements à usage collectif tels que locaux à poubelle, les garages à vélo et les aires de jeux	8
3.7.	Implantation et traitement des constructions	9

1. OBJET DU PERMIS D'AMENAGER

Le présent permis d'aménager a pour objet la création du lotissement « **Le Clos des Vignes** » sur une superficie d'environ **13 663 m² env et prévoit la création d'environ 75 logements**.

Il concerne l'ancien terrain de sport de la commune déléguée de **Pellouailles-les-Vignes**, situé **Impasse Allée Monique Bridonneau**, et délimité :

- au sud par l'**Allée Jeannine Terrasson**,
- au nord par la **rue du Clos de la Motte**,
- à l'est par la **rue des Vignes**,
- à l'ouest par la **rue de la Vieille Poste**.

Contexte urbain et historique

Pellouailles-les-Vignes, commune de 2 500 habitants désormais intégrée à la commune nouvelle de Verrières-en-Anjou, dispose d'un **centre-bourg en pleine mutation**. Le cœur du bourg accueille l'**ensemble immobilier de l'Échanson**, construit dans les **années 1980**. Cet ensemble, composé de **dix bâtiments répartis en trois copropriétés**, incluant garages et quelques commerces autour d'une placette centrale, illustre les formes d'habitat intermédiaire développées à cette époque, en réaction aux grands ensembles.

Depuis plusieurs années, la commune a engagé des réflexions sur le **réaménagement du centre-bourg**, avec notamment :

- l'implantation du **Carré des Arts**, centre culturel intercommunal, au début des années 2000,
- la construction de la **Maison de Santé** juste à l'ouest du terrain,
- et, à proximité immédiate du futur lotissement, deux immeubles de **logements locatifs sociaux** portés par Angers Loire Habitat, dont l'un accueille en rez-de-chaussée une **crèche / halte-garderie**.

Projet de lotissement

Le projet proposera une offre **variée d'environ 75 logements**, en **R+2 maximum**, comprenant :

- du locatif social en maisons individuelles et logements intermédiaires,
- le l'accession libre,
- du locatif social en collectif,

2. PRESENTATION DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

→ Localisation

Le site du projet correspond aux **anciens terrains de sport** de la commune, aujourd'hui relocalisés plus au nord, au niveau du **complexe sportif René Boublin**. Il se compose de deux zones distinctes : un **terrain enherbé** et un **terrain minéral**.

- Le **terrain enherbé** accueille actuellement une zone d'**éco-pâturage**, contribuant à la biodiversité et à l'entretien écologique du site.
- Le **terrain minéral, clôturé**, a été utilisé comme **base chantier** pour différents projets locaux, et constitue une surface déjà artificialisée, prête à accueillir de nouvelles fonctions.

Ce secteur constitue une **réserve foncière stratégique** pour la commune, offrant une opportunité de reconversion dans un contexte de transformation urbaine et de densification maîtrisée.

Environnement immédiat

Le projet s'inscrit dans un **cœur de bourg en pleine mutation**, avec des éléments bâtis et fonctionnels significatifs :

- **Au sud :**
 - le **Carré des Arts**, centre culturel intercommunal,
 - l'**école maternelle Le Tertre**,
 - des **logements locatifs sociaux** gérés par **Angers Loire Habitat**, dont un bâtiment accueille en rez-de-chaussée une **crèche / halte-garderie**.
- **À l'est et au nord :** le futur lotissement s'intègre dans un **tissu pavillonnaire existant**, composé de maisons individuelles de faible hauteur, garantissant une continuité avec le paysage résidentiel local. On note également la présence d'un petit bois existant qui constitue une coulée verte intéressante jusqu'à la rue creuse et est support de mobilités douces ;
- **À l'ouest :** un secteur en reconversion, comprenant :
 - la **démolition de logements collectifs** rue de la Vieille Poste, qui formaient un arche caractéristique,
 - la création de la **Maison de Santé Pluridisciplinaire**, renforçant l'offre de services de proximité.

Cette localisation offre une **situation stratégique**, à proximité immédiate des services et équipements publics, tout en permettant le développement de logements diversifiés dans un environnement maîtrisé. La combinaison d'espaces verts, d'infrastructures existantes et de projets en cours de réalisation confère au site un **fort potentiel de dynamisation urbaine**, favorisant à la fois la mixité sociale et la qualité de vie des futurs habitants.

La maison commune des loisirs situées à l'extrémité Nord-Ouest du site est actuellement en cours de démolition.

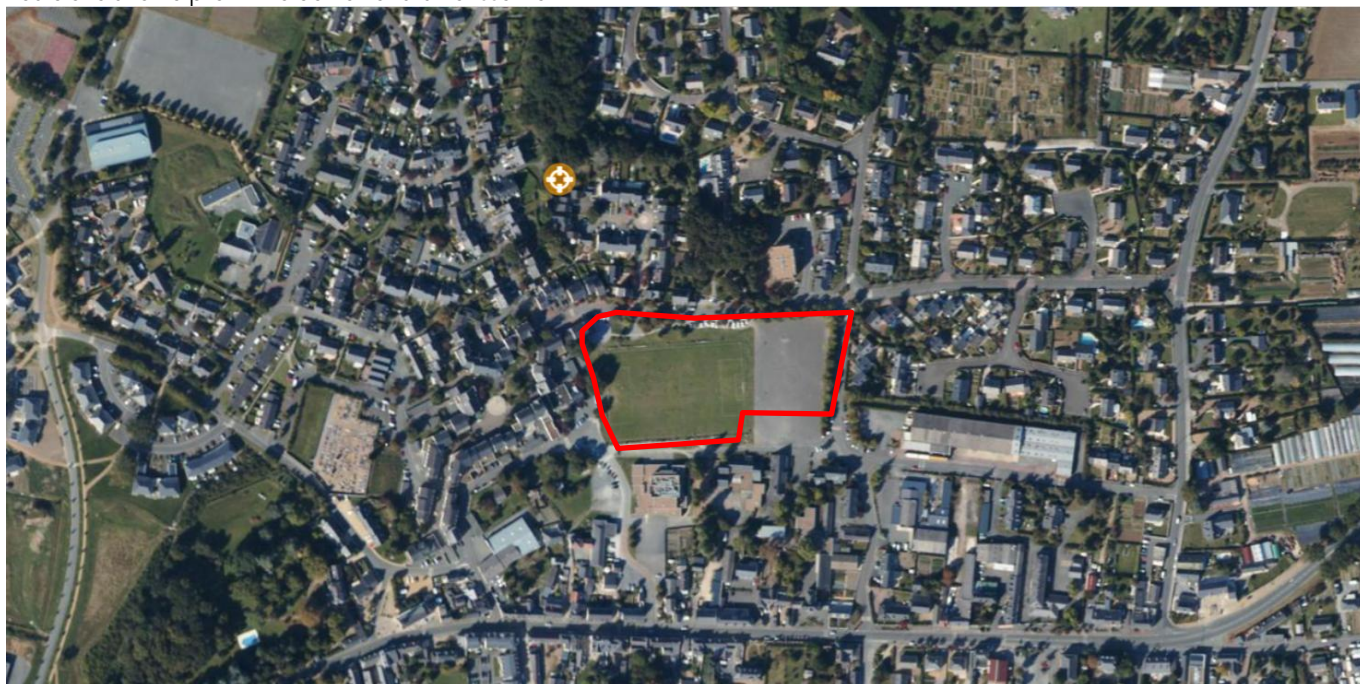
Carte : Localisation - Périmètre du Permis d'aménager source Géoportail Remonter le temps entre 1965-1980
Le futur lotissement est concernée par deux terrains de sport l'un enherbé l'autre minéral



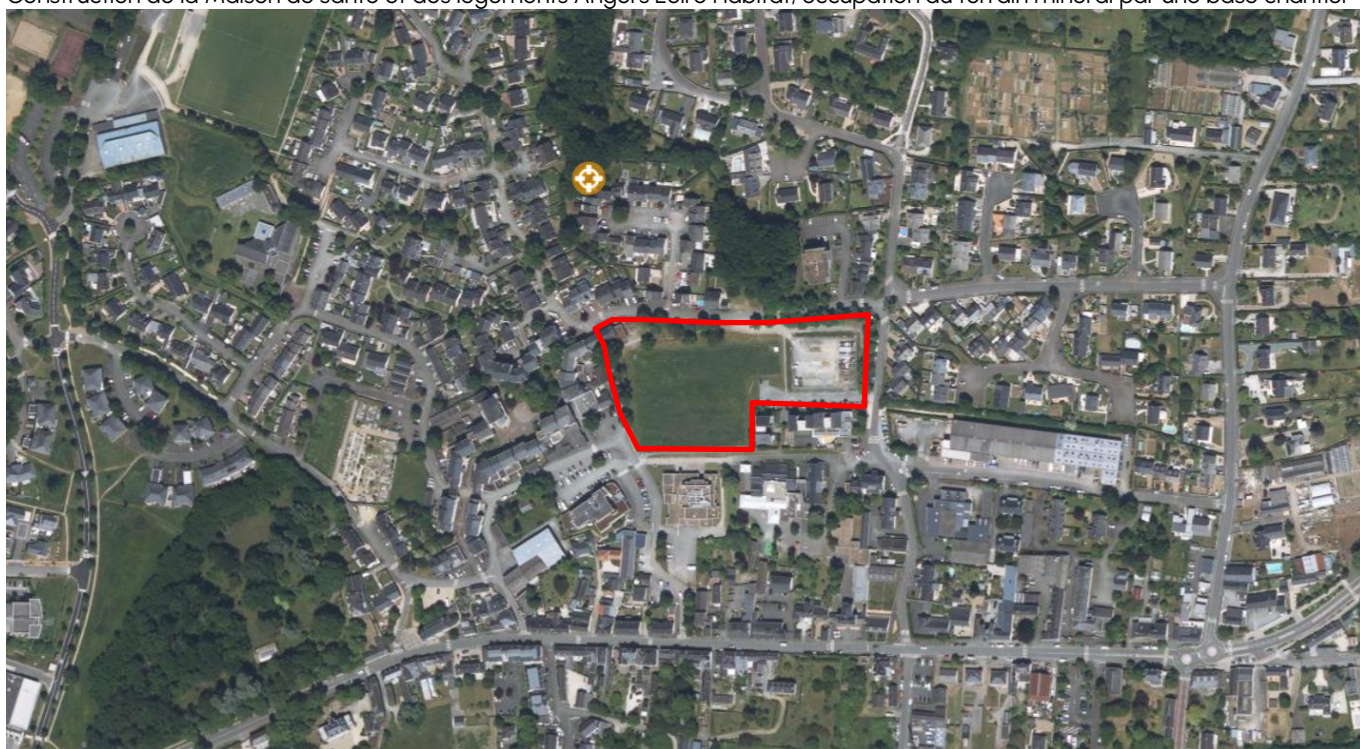
Carte : Localisation - Périmètre du Permis d'aménager source Géoportail Remonter le temps entre 2000-2005
Démarrage de la construction du Carré des Arts



Carte : Localisation - Périmètre du Permis d'aménager source Géoportail Remonter le temps entre 2006-2010
Peu d'évolution à proximité de notre futur lotissement



Carte : Localisation - Périmètre du Permis d'aménager source Géoportail Remonter le temps entre 2006-2010
Construction de la Maison de santé et des logements Angers Loire Habitat, occupation du terrain minéral par une base chantier



→ POS / PLUi

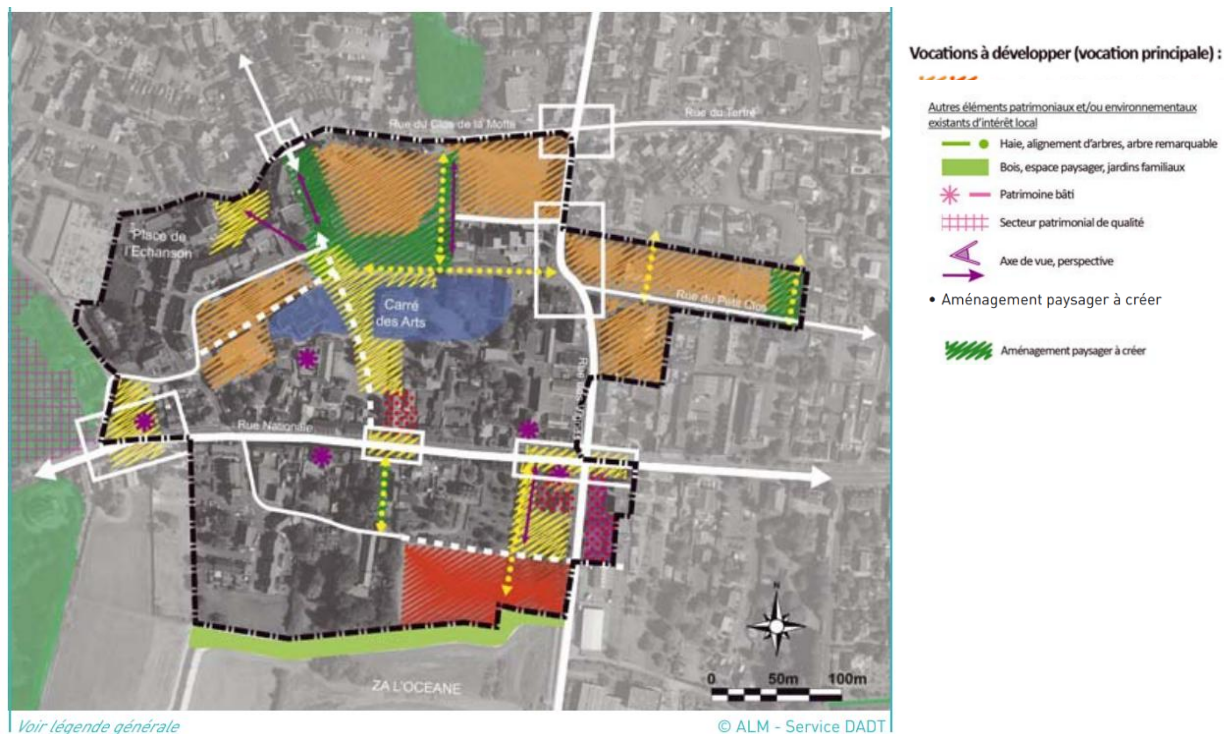
Le futur lotissement est classé en **zone UC** au **PLUi d'Angers Loire Métropole** et se situe dans le périmètre d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) locale** intitulée « **Centre-Bourg** ».

Le site s'inscrit pleinement dans cette OAP, dont les objectifs portent sur la **restructuration**, la **requalification** et le **réaménagement du bourg de Pellouailles-les-Vignes**, dans une logique de cohérence urbaine, de renforcement des centralités et de diversification de l'habitat.

Cette OAP couvre près de **13,20 hectares** et englobe une large portion du bourg. Elle s'articule autour d'un **tissu urbain mixte**, composé :

- de **zones d'habitat pavillonnaire**,
- d'**équipements publics structurants**,
- d'**espaces publics et espaces verts**,

Le projet s'inscrit ainsi dans une démarche globale visant à accompagner la **mutation du cœur de bourg**, à renforcer son attractivité et à assurer une intégration harmonieuse des nouveaux programmes dans le tissu urbain existant.



L'OAP identifie la création d'une **nouvelle offre résidentielle** principalement au **nord du cœur de bourg**, à développer en priorité sur l'ancien terrain sportif aujourd'hui inoccupé. Ces futurs logements ont vocation à **densifier le tissu urbain existant** tout en respectant les **caractéristiques identitaires du bourg** : présence forte du végétal, faible hauteur des constructions, organisation en îlots ouverts... L'objectif est de créer une **ambiance de parc habité**, où la place du paysage structure l'aménagement.

Renforcer la présence du végétal et des espaces publics

L'OAP souligne la nécessité d'**affirmer la place du végétal** au cœur du projet afin d'offrir un cadre de vie qualitatif et attractif. Les aménagements paysagers devront :

- s'inscrire dans la **continuité des espaces végétalisés existants**,
- prolonger la **trame verte** depuis le petit bois situé au nord,
- créer de **véritables espaces de convivialité**, supports de lien social,
- orienter les logements vers ces espaces verts pour garantir une **intégration paysagère qualitative**.

Dans le même esprit, les **espaces publics** existants seront retravaillés pour :

- renforcer les **zones de convivialité**,
- favoriser les **déplacements doux**,
- contribuer à la **requalification progressive du cœur de bourg**.

À plus long terme, les espaces publics du quartier de **l'Échanson**, et notamment la place centrale, seront réaménagés pour améliorer l'image du quartier et l'ouvrir davantage vers le cœur de bourg.

Favoriser les mobilités alternatives

L'organisation viaire du secteur sera repensée de manière à **privilégier les modes alternatifs à la voiture**. Ainsi :

- Le réseau de voiries sera structuré au **nord de la rue Nationale** afin de faciliter les déplacements internes à la centralité.
- Les nouvelles voies seront **dimensionnées pour desservir les futurs îlots résidentiels** et connecter les différents espaces publics requalifiés.
- Le maillage de **liaisons douces** sera renforcé par la création de nouveaux cheminements, permettant de relier plus efficacement les secteurs d'habitat aux **équipements publics**, aux **services** et aux **commerces** du centre-bourg.

Construire un quartier durable et exemplaire

Le futur quartier doit contribuer à la **transition écologique** du territoire, en cohérence avec l'OAP « Bioclimatisme et transition écologique » du PLUi.

Les grands principes sont les suivants :

- Développer une **vocation mixte** : résidentielle, commerciale et d'équipements.
- Accueillir un potentiel global de **100 à 150 logements**.
- Proposer une **offre de logements diversifiée**, tant dans les formes bâties (maisons, intermédiaires, petits collectifs) que dans les statuts (locatif social, libre...), afin d'assurer la **mixité sociale et générationnelle** du quartier.
- Mettre en place une offre de logements et un aménagement **pleinement compatible avec les orientations de l'OAP** et les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

→ Accès et Desserte

Le site est encadré par plusieurs voiries qui structurent son fonctionnement et son intégration dans le tissu urbain existant. Il est directement desservi par l'**Allée Monique Bridonneau**, aujourd'hui en impasse, et bénéficie d'un maillage viaire complet en périphérie du périmètre d'étude. Le terrain est ainsi délimité :

- **au sud**, par l'**allée piétonne Jeannine Terrasson**,
- **au nord**, par la **rue du Clos de la Motte**,
- **à l'est**, par la **rue des Vignes**,
- **à l'ouest**, par la **rue de la Vieille Poste**.

Cette configuration offre une **accessibilité facile** depuis l'ensemble des axes du bourg et permet d'envisager une organisation interne cohérente des circulations, en continuité avec les voiries existantes.

→ Topographie

Le site, correspondant à d'anciens terrains de sport, présente une topographie globalement plane. Il est caractérisé par une **pente nord-sud inférieure à 0,7 %** et une **pente générale est-ouest inférieure à 0,2 %**.

→ Environnement paysager

Le site s'inscrit à proximité immédiate d'un **petit bois situé au nord**, identifié au PLUi comme un espace arboré remarquable. Cet élément paysager constitue une continuité écologique importante et participe à la qualité environnementale du secteur.

À l'ouest, le terrain est bordé par de **beaux sujets arborés** (principalement chênes et érables), probablement issus du **reliquat du boisement** qui occupait le secteur dans les années 1970 et qui longeait alors la limite est des anciens terrains de sport.

Le site est également **ceinturé en partie à l'est et au nord** par une **haie variée**, composée de beaux sujets plantés vraisemblablement dans les années 1990. Cette haie est constituée de **hêtres, bouleaux, érables planes**, ainsi que d'un **sous-étage bocager diversifié**, formant un ensemble végétal **cohérent, homogène et de qualité**.

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1. Aménagement prévu pour le terrain

Le projet prévoit l'aménagement des espaces communs du futur lotissement. Cette opération est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat.

- **Réseaux viaires :**

Le lotissement sera desservi par l'**Allée Monique Bridonneau**, initialement créée pour l'aménagement de l'îlot Angers Loire Habitat. Cette voie sera **prolongée vers le nord** afin d'assurer une connexion avec la **rue du Clos de la Motte**, formant ainsi une boucle viaire facilitant les circulations internes et la lisibilité du quartier.

Une sortie en sens unique sera aménagée entre les îlots C et D, nécessitant l'abatage d'arbres existants et permettant la sortie du parking.

La voie principale sera aménagée en **voirie partagée** d'une largeur de **6,00 m**, permettant la cohabitation apaisée de l'ensemble des usagers. Elle sera bordée d'une **noue paysagère**, destinée à la **gestion des eaux pluviales** par infiltration et stockage temporaire, contribuant ainsi à la qualité environnementale du projet. Cette voirie assurera la desserte de l'ensemble des îlots d'habitats.

Cette organisation offre une **accessibilité optimale** depuis les différents axes du bourg et garantit une **continuité cohérente** avec les voiries existantes, tant en termes de fonctionnement que de hiérarchisation des déplacements.

Une **liaison piétonne nord-sud** sera créée en continuité directe du **petit bois situé au nord**, conformément aux orientations de l'OAP. Elle permettra de rejoindre facilement les **équipements publics** et le **cœur de bourg** situés au sud. Une traversée sécurisée sera aménagée avec un dispositif de plateau piétonnier avec marquage sur l'allée Monique Bridonneau.

Par ailleurs, les îlots intégreront également des **liaisons piétonnes est-ouest**, renforçant les mobilités douces et permettant un accès direct à l'est, vers la **Maison Médicale** et vers le **futur quartier de l'Échanson**.

Ces cheminements assureront un **maillage fin et efficace**, favorisant les déplacements non motorisés et l'intégration harmonieuse du nouveau quartier dans son environnement urbain.

- **Gestion des eaux pluviales :**

Les **eaux pluviales provenant des voiries** seront dirigées directement vers les **noues paysagères** aménagées en bordure des chaussées. Ces noues permettront l'infiltration, le stockage temporaire et la régulation des ruissellements, conformément aux principes de gestion alternative des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des parcelles privées seront quant à elles gérées individuellement sur chaque îlot, selon les prescriptions techniques d'Angers Loire Métropole, privilégiant les dispositifs d'infiltration à la parcelle.

- **Volet paysager**

Les espaces communs feront l'objet d'un **traitement paysager soigné et homogène**, renforçant l'identité végétale du futur quartier.

La **noue paysagère**, implantée le long de la voirie principale, sera plantée d'**arbres tiges et de cépées**, de manière légèrement aléatoire, afin de **renforcer le caractère naturel** de l'aménagement et d'assurer une **continuité végétale lisible**.

Les **haies périphériques existantes** seront conservées autant que possible, afin de **favoriser l'intégration du quartier dans son environnement immédiat** et de préserver les continuités écologiques. Elles ne seront ouvertes que ponctuellement pour permettre l'accès aux **cinq lots individuels situés à l'est**.

Le projet prend en compte les **principes de qualité paysagère** à l'échelle du bourg et du site, en développant une **trame végétale structurante** qui garantit la continuité de la trame verte et bleue, à la fois à l'échelle des îlots et des espaces communs, et à plus grande échelle dans la commune.

Les aménagements paysagers se déclineront ainsi :

- **Espaces verts** au cœur des îlots,
- **Espaces tampons et zones de transition végétale** conservés en périphérie du site,
- **Accompagnements paysagers le long des voiries**, avec la noue et ses plantations arborées,
- **Liaisons douces** intégrées dans un environnement naturel, en continuité avec les cheminements existants et renforçant le maillage piéton,
- **Dispositifs de gestion des eaux pluviales** intégrés de manière paysagère et esthétique.

L'ensemble contribuera à la création de deux **coulées vertes traversantes** :

- une reliant les **espaces boisés du nord** aux espaces publics du **cœur du bourg**,
- et une seconde à l'ouest, assurant une **interface paysagère entre le futur quartier et la rue de la Treille**.

Enfin, le projet veille à **préserver et valoriser les vues existantes** sur les éléments arborés, les espaces ouverts et les perspectives urbaines. Ces vues seront intégrées dans l'organisation des îlots et des cheminements afin d'offrir un **cadre de vie agréable, lisible et cohérent** pour les futurs habitants.

3.2. Organisation et composition des aménagements nouveaux, par rapport aux constructions et paysages avoisinants

Le projet de lotissement s'inscrit de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant et le paysage environnant. La **topographie relativement plane** du site facilite l'organisation des îlots et permet une implantation régulière des constructions. Les bâtiments sont prévus en **R+2 maximum**, conformément à l'échelle dominante du quartier, afin de préserver l'intégration dans le tissu pavillonnaire voisin et de maintenir une lisibilité cohérente des perspectives.

Les **îlots de logements** sont disposés de manière à respecter les alignements et les ouvertures sur les espaces verts existants, tout en favorisant des continuités visuelles et paysagères. Les **espaces communs et les liaisons douces** créent des connexions efficaces avec les quartiers voisins et les équipements existants, renforçant le maillage urbain.

Les **aménagements paysagers**, haies et noues végétalisées, assurent une **transition douce entre les nouvelles constructions et le paysage environnant**, préservant les vues sur les arbres existants, les espaces ouverts et la trame verte locale. L'ensemble constitue un **quartier intégré, lisible et convivial**, en cohérence avec son environnement immédiat et la morphologie du bourg.

3.3. Traitement des voies et espaces communs

La voie de desserte du lotissement sera aménagée en voie partagée, avec la création d'un **plateau surélevé** au niveau de la traversée piétonne et des chicanes permettant de limiter la vitesses des usagers et renforcer la sécurité des usagers.

La voirie sera bordée au nord d'une **noue paysagère végétalisée**, intégrant des plantations d'**arbres tiges et de cépées**, contribuant à la qualité paysagère et à la gestion écologique des eaux pluviales.

3.4. Organisation des Accès aux terrains et des aires de stationnement

Le lotissement sera desservi par l'**Allée Monique Bridonneau**, cette voie sera **prolongée vers le nord** afin d'assurer une connexion avec la **rue du Clos de la Motte**, formant ainsi une boucle viaire.

3.5. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Les limites du lotissement bénéficieront d'un **traitement paysager qualitatif**, garantissant une intégration harmonieuse dans l'environnement immédiat. Les **haies périphériques existantes** seront **conservées autant que possible**, formant une **ceinture verte continue** en périphérie du site et préservant les continuités écologiques et paysagères.

Par ailleurs, des **coulées vertes paysagères** seront créées au sein des îlots, notamment à l'ouest, contribuant à la **gestion des eaux pluviales** tout en offrant des espaces végétalisés de qualité pour les habitants. Ces aménagements, combinant végétation et dispositifs de gestion hydraulique, permettront de **lisser les transitions** entre les parcelles bâties et les limites du site, tout en renforçant le **caractère végétal et naturel du lotissement**.

Les clôtures et constructions en limite de terrain seront conçues pour **respecter la visibilité et la continuité paysagère**, de manière à ce que la végétation périphérique et les espaces verts intérieurs restent prédominants dans la perception globale du quartier.

3.6. Equipements à usage collectif tels que locaux à poubelle, les garages à vélo et les aires de jeux

Sans objet

3.7. Implantation et traitement des constructions

- **Implantation, organisation et composition des constructions**

L'implantation et l'organisation des constructions à l'intérieur du périmètre du lotissement seront régies le PLUi d'Angers Loire Métropole.

- **Structuration urbaine et formes bâties**

Le plan masse du lotissement présente des **formes urbaines diversifiées**, permettant une intégration harmonieuse dans le tissu existant et une lecture claire des volumes. La répartition **des 75 logements environ**.

L'ensemble des îlots a été conçu pour **favoriser la mixité sociale et générationnelle**, optimiser la qualité paysagère et maintenir une **lecture cohérente des volumes** par rapport aux constructions et paysages avoisinants.

ILOT	Programmation	Surface de plancher maximum attribuée	Subdivision maximale Nombre de lots
ILOT A	LLS	840 m ²	2
ILOT B	A définir	2100m ²	4
ILOT C	Libre	2625 m ²	6
ILOT D	LLS	2940 m ²	8
	TOTAL	8505 m ²	20