

Redéfinition d'une nouvelle centralité afin de créer une dynamique dans la commune de Pellouailles les Vignes (Maine et Loire)



Anne-Laure Mallard

Ingénieur 1^{ère} année
Année 2006 – 2007
Tours

Polytech' Tours – Département Aménagement, ex-CESA
35, allée Ferdinand de Lesseps
BP300553
37205 Tours CEDEX 3

**Restructuration du centre bourg de
Pellouailles les Vignes (Maine et Loire 49)
afin de redynamiser la commune, et
notamment son activité commerciale**

Tuteur du projet : Serge THIBAUD

Anne-Laure MALLARD
Ingénieur en Aménagement du territoire 1^{ère} année
Année 2006-2007

Sommaire

Remerciements.....	5
Avis au lecteur.....	6
Introduction.....	7
Partie I : Présentation de Pellouailles les Vignes.....	9
A. Historique.....	10
B. Situation.....	11
1. Situation géographique.....	11
2. La communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole.....	12
C. Identité et structure de Pellouailles les Vignes.....	14
1. Identité.....	14
2. Morphologie.....	15
Partie II : Un centre bourg mal défini.....	18
A. Ancienneté et origine du problème.....	18
1. Un problème de longue date.....	18
2. La place de l'Echanson, élément problématique.....	21
3. La fuite des commerces.....	23
3-1- L'offre commerciale de Pellouailles.....	25
3-2- Concurrence des supermarchés voisins.....	25
B. Des atouts dont il faut tirer profit.....	26
1. Une commune jeune et dynamique.....	26
2. Situation et structure de Pellouailles.....	27
2-1- Situation.....	27
2-2- Structure.....	27
3. Le Carré des Arts : un élément culturel structurant.....	28
Partie III : Redéfinition d'une centralité redynamisant la commune.....	30
I. Première solution : garder la RN23 comme centre-bourg.....	31

II. Seconde solution : solution adoptée.....	32
A. Traiter la RN23.....	32
1. Revaloriser son image.....	32
2. Créer des espaces de stationnement.....	34
3. Ouvrir la nationale sur le nouveau bourg.....	35
B. Traiter le nouveau bourg.....	37
1. Projet intégré dans les orientations de l'agglomération	37
2. Projet intégré dans une démarche globale.....	37
3. Traitement de la place de l'Echanson.....	38
4. Traitement de la circulation.....	40
5. Aménagement du nouveau bourg.....	41
C. Coûts des opérations.....	43
Conclusion.....	45
Glossaire.....	46
Index des illustrations.....	47
Bibliographie- Webographie.....	49
Table des matières.....	50
Table des annexes.....	52

Remerciements

Je tiens à remercier dans un premier temps, pour les documents qu'ils ont pu me transmettre ainsi que pour leur disponibilité tout le personnel de la mairie de Pellouailles les Vignes, et plus particulièrement Mme Blégent, maire de la commune, qui m'a accordé de son temps et qui a fait preuve de patience dans le suivi de ce projet.

Par ailleurs, je souhaite aussi remercier M Duquoc, architecte, M Riquin, chargé de mission SODEMEL, M Lefebure, de Loire Métropole, et M Mignot, adjoint au maire de Pellouailles, pour m'avoir permis d'assister à une réunion concernant le réaménagement du centre bourg de Pellouailles.

Je remercie également M Thibauld, tuteur de ce projet, qui a su me conseiller et m'aiguiller dans mes recherches.

Et enfin, un merci particulier à ma mère qui, ayant fait partie de la commission Aménagement du conseil municipal de Pellouailles les Vignes de 1977 à 1989, a pu me fournir de nombreux documents datant de l'époque où la volonté de redynamiser le bourg était déjà en cours.

Avis au lecteur

En annexe, une feuille A3 à déplier permet de situer le lieu où ont été prises les photos dans la commune tout en lisant le dossier.

Une autre feuille utilisant le même système et également placée en annexe permet de situer tous les éléments caractéristiques de Pellouailles (commerces, salles culturelles, services...).

De petites synthèses ont été réalisées à la fin des parties, afin de faciliter la compréhension et la continuité de la lecture du dossier.

Introduction

La définition d'une nouvelle centralité forte au sein de Pellouailles les Vignes est un enjeu majeur pour le dynamisme de la commune et pour sa pérennité.

Cette commune déjà portée par une population jeune et de nombreuses associations culturelles et sportives, qui en font un modèle pour le département, a cependant besoin de consolider cette dynamique, notamment au niveau commercial.

Etant située à 12 Km d'Angers, elle bénéficie d'une situation privilégiée. Mais par ailleurs, elle doit faire face à une difficulté insolvable : la petitesse de son territoire.

Pellouailles qui est historiquement organisé autour de la route nationale 23, en porte les avantages et les inconvénients. En effet, cette route ayant permis le développement du village en a longtemps constitué le centre bourg. Mais, avec le développement des transports et des infrastructures routières, cet axe est devenu encombré par le trafic, et a peu à peu asphyxié le bourg.

La volonté des anciennes municipalités a été de déplacer ce bourg, afin qu'il occupe une place plus centrale dans la commune. C'est dans ce but qu'a été créée la place de l'Echanson. L'idée portée alors par la municipalité et notamment par son maire M Julien, paraissait la meilleure à adopter.

Aujourd'hui, cette place fermée et uniquement piétonne, est perçue comme une entrave au développement de la commune. En effet, les commerces situés à l'intérieur de cette place ne trouvent pas cette situation judicieuse. Ils perdent peu à peu leurs clients du fait de l'accessibilité restreinte à cette place et à la concurrence d'un discount alimentaire et d'un supermarché à proximité.

Tout l'enjeu de la nouvelle centralité de Pellouailles les Vignes se trouve dans la résolution de ce problème : comment empêcher les commerces de fuir et comment donner une attractivité suffisante au bourg pour que de nouveaux commerces puissent s'y implanter.

Cette attractivité doit se trouver dans un bourg dynamique. Pour cela, il est nécessaire de renforcer l'activité culturelle, déjà conséquente, du village ; mais aussi de pouvoir offrir aux commerces déjà existants, mais aussi potentiels, une situation privilégiée et pérenne.

Pellouailles les Vignes a tous les atouts lui permettant de redynamiser son bourg. Il lui reste à les exploiter.

Nous appréhenderons tout d'abord cette petite commune du Maine-et-Loire afin de mieux cerner la complexité de sa situation et de son histoire.

Puis, nous analyserons les problèmes que connaît Pellouailles, ainsi que l'origine de ces problèmes.

Enfin, nous verrons quelles solutions peuvent être envisagées pour surmonter ces obstacles, afin que Pellouailles puisse se développer au mieux dans les prochaines années à venir.

1^{ère} partie : Présentation de la commune

A. Historique

De Pelloeille à Pellouailles-les-Vignes, en passant par Pelleoylle ou encore Pille-Oueille, l'orthographe du nom de la commune a varié au fil du temps, tout en conservant ses racines latines. Formé à partir des termes pillare (piller, effiler, tondre) et oviaila (brebis), il atteste du privilège que possédaient les moines des prieurés voisins d'y tondre les brebis.

C'est en 1789, avec la mise en place des communes, que Pellouailles devient, jusqu'en 1801, chef lieu de canton à la tête de 4 autres communes. On retrouve cependant des allusions à Pellouailles dès le 13ème siècle.

Au XIXème siècle, Pellouailles se développe le long de la route royale, impériale ou nationale 23. Son bourg devient alors le « village-rue » dont l'image est restée presque intacte au XXème siècle.



Document n°1 : la rue principale organisant Pellouailles les Vignes

Photos anciennes

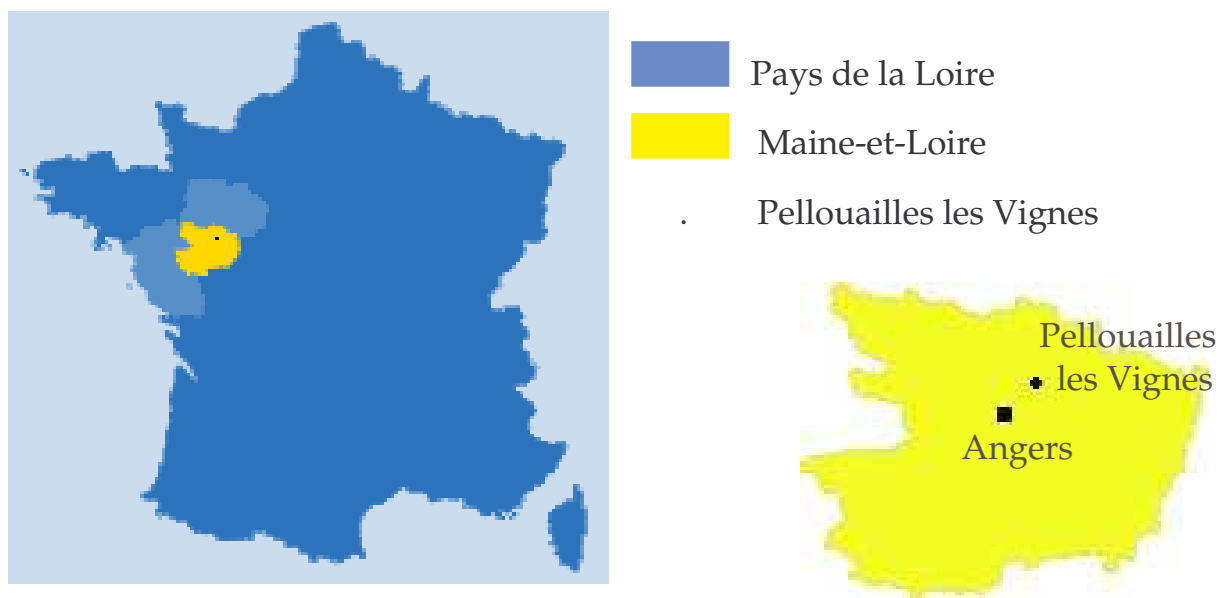
Document n°2 : Commerce bordant la nationale



B. Situation

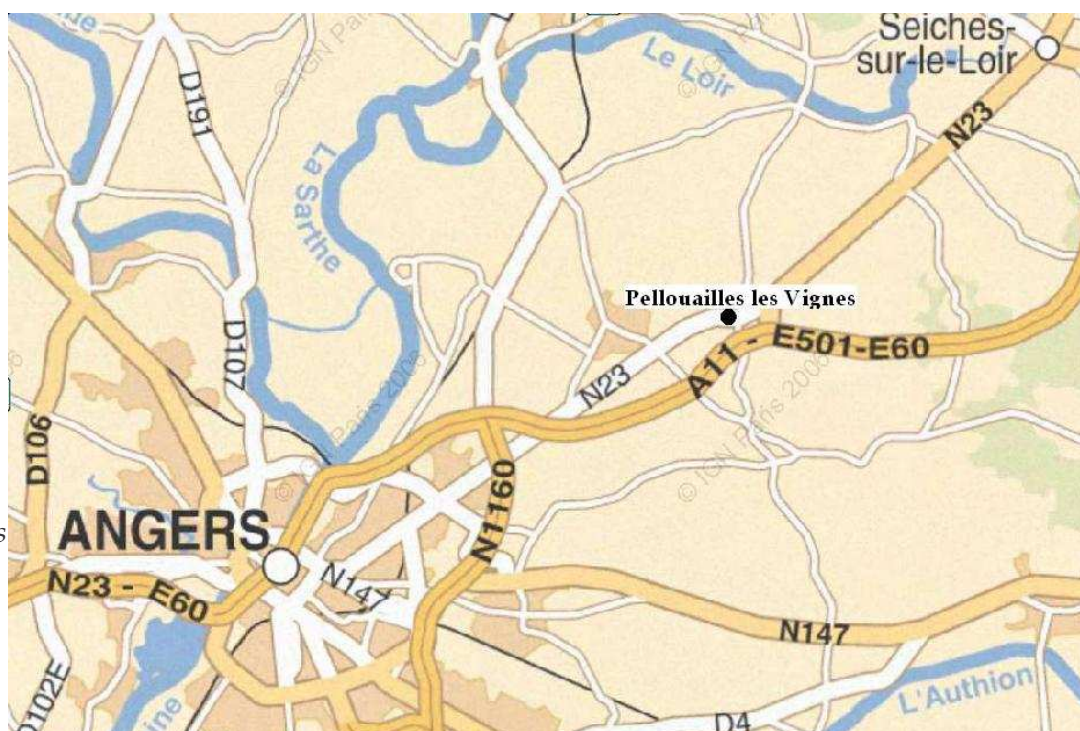
1. Situation géographique

Pellouailles les Vignes se situe dans le département du Maine-et-Loire. Ce département de 363 communes et peuplé 782 225 habitants, fait partie des Pays de la Loire dans le Nord Ouest de la France.



Document n°3 : Localisation de Pellouailles les Vignes

Il y a maintenant plus de 15 ans que l'autoroute A11 a mis Pellouailles à 10 min du centre ville d'Angers, désengorgeant ainsi la route nationale 23 qui traverse le bourg.



Document n°4 :
Carte routière
Pellouailles-Angers

Bénéficiant de cette situation privilégiée, Pellouailles a su développer sa fonction résidentielle en offrant à ses habitants les attraits de la ville à la campagne.



Document n°5 : Nouveau lotissement aux portes de Pellouailles

2. Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole

Pellouailles, un des plus petits villages de la Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole, est soumis au PLU Nord-Est de cette Agglomération.

Succédant au District de l'Agglomération Angevine en janvier 2001, cette communauté d'agglomération regroupe 31 communes et est peuplée de 283 000 habitants. Cet EPCI s'étend sur près de 51 000 ha essentiellement au Nord de la Loire.

Elle a pour vocation « de réunir les forces, les atouts, les moyens de plusieurs communes afin de développer son territoire. Elle permet de définir des axes de croissance cohérents à la Métropole, d'élaborer un projet commun pour demain et d'obtenir une fructueuse synergie dans la mise en place de stratégies. » Concrètement, elle a 5 domaines d'intervention : l'économie, l'environnement, les solidarités, le territoire et les déplacements.

C'est dans ce cadre que s'inscrit donc la volonté de définir une nouvelle centralité à Pellouailles les Vignes. Le PLU Nord-Est auquel est soumis Pellouailles lui définit un cadre d'intervention.

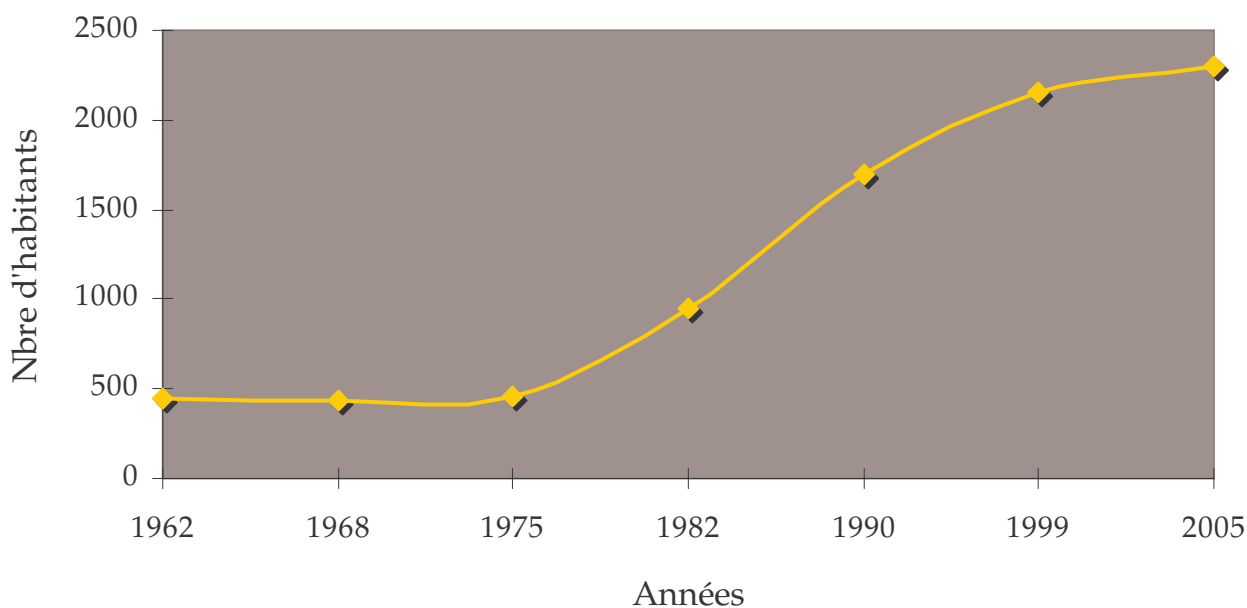


Document n°6 : Communauté d'Agglomération d'Angers Loire Métropole

A. Identité et structure de Pellouailles les Vignes

1. Identité

C'est grâce à sa situation privilégiée que la population de Pellouailles est passée de 450 habitants en 1962 à 2300 en 2005.



Document n°7 : Evolution démographique de Pellouailles les Vignes

Cette explosion démographique a fait de la commune une des plus jeunes du département, dont le dynamisme est porté par près de quarante associations sportives, culturelles ou caritatives, qui en font un modèle pour les autres communes du département. L'association pellouaillaise loisirs animation (APLA) notamment, a un rôle majeur au sein de Pellouailles. Cette association est composée d'une équipe de professionnels (4 permanents et 45 occasionnels) répartis dans 3 secteurs de l'animation : le secteur enfance des 3-12 ans, le secteur jeunesse des 12-20ans et le secteur famille. Elle met en place des activités nombreuses et variées (centre de loisirs, camp de vacances, ateliers multimédia, projets environnement...) qui se déroulent tout au long de l'année, que ce soit pour l'encadrement du temps libre de la semaine ou des vacances scolaires. Une telle association est bénéfique pour l'éducation, l'épanouissement et l'ouverture d'esprit des nombreux enfants et jeunes de la commune, et elle a donc une place primordiale dans son dynamisme.

D'autre part, la commune possède de nombreux équipements permettant d'abriter l'ensemble des activités sportives et culturelles : salle de sport, terrain de football, terrain de falun, terrain de tennis, skate parc, bibliothèque, salle de spectacle, école primaire et maternelle, ainsi que divers locaux accueillant les associations et l'école de musique.

On constate également que le nombre d'actifs est plus élevé à Pellouailles (49,1%) qu'au niveau national (45,2%), de même que le nombre de jeunes scolarisés : 35,1% contre 25% ; alors que le nombre de retraités est très inférieur à Pellouailles (7,9%) qu'au niveau national (18,2%). Ceci traduit un certain dynamisme communal.

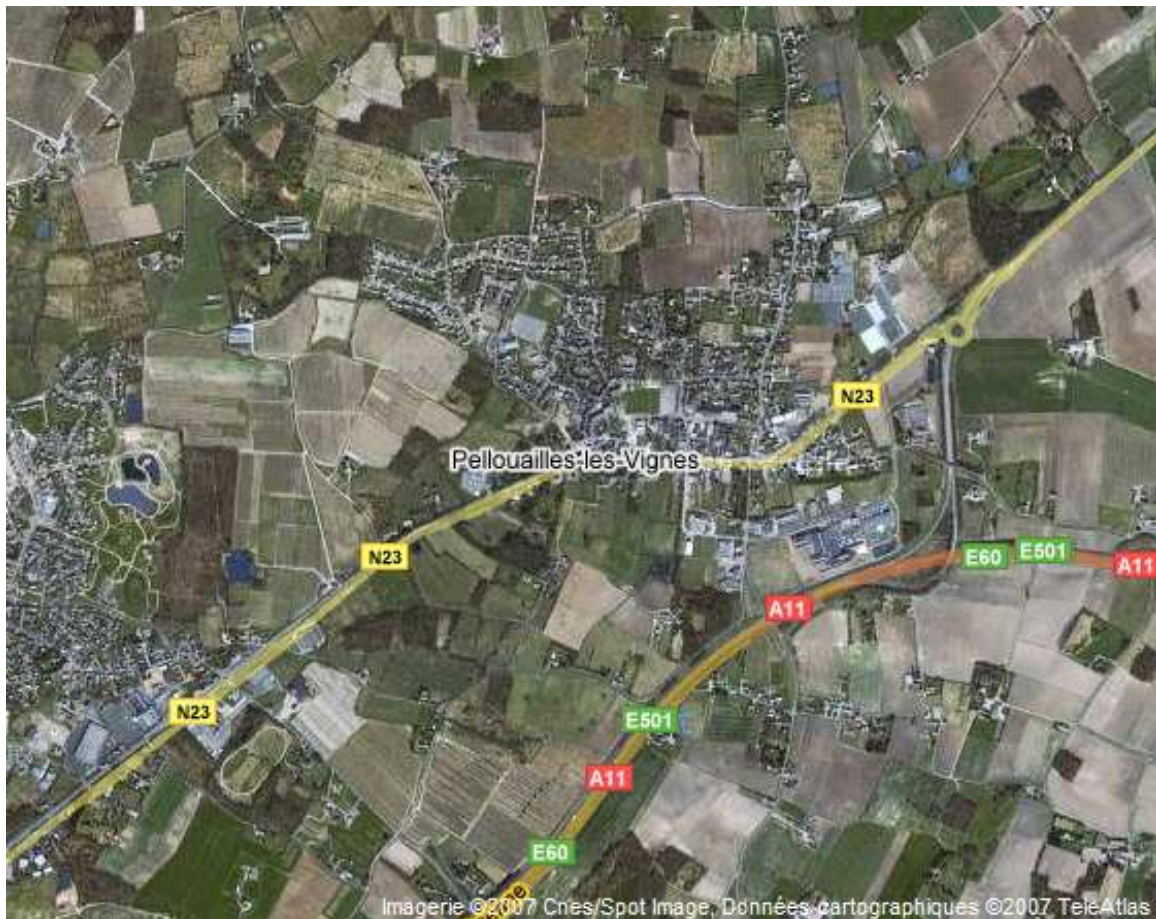
2. Morphologie, structure de Pellouailles

Pellouailles s'articule autour de 2 grands axes : la nationale 23 et la départementale 113. La route nationale 23, qui a jadis contribué au développement du hameau qu'était Pellouailles en une commune, coupe le village en 2 parties. Elle est également la voie principale de la commune. Plusieurs voies lui étant perpendiculaires permettent de redistribuer les flux de circulations, qui irriguent ainsi tout le village.

La volonté des différentes municipalités a conduit la partie Nord de Pellouailles à beaucoup plus se développer que sa partie Sud.

La commune s'étend sur 3,62km² ce qui en fait un des plus petits villages du département au niveau de la superficie. Cela constitue d'autre part un de ses plus gros inconvénient. Sa densité de population est à l'inverse très élevée, 635,36 hab/km². Seule la partie juste au Nord de la nationale est urbanisée, le reste de la commune étant essentiellement constituée de champs ou de hameaux.

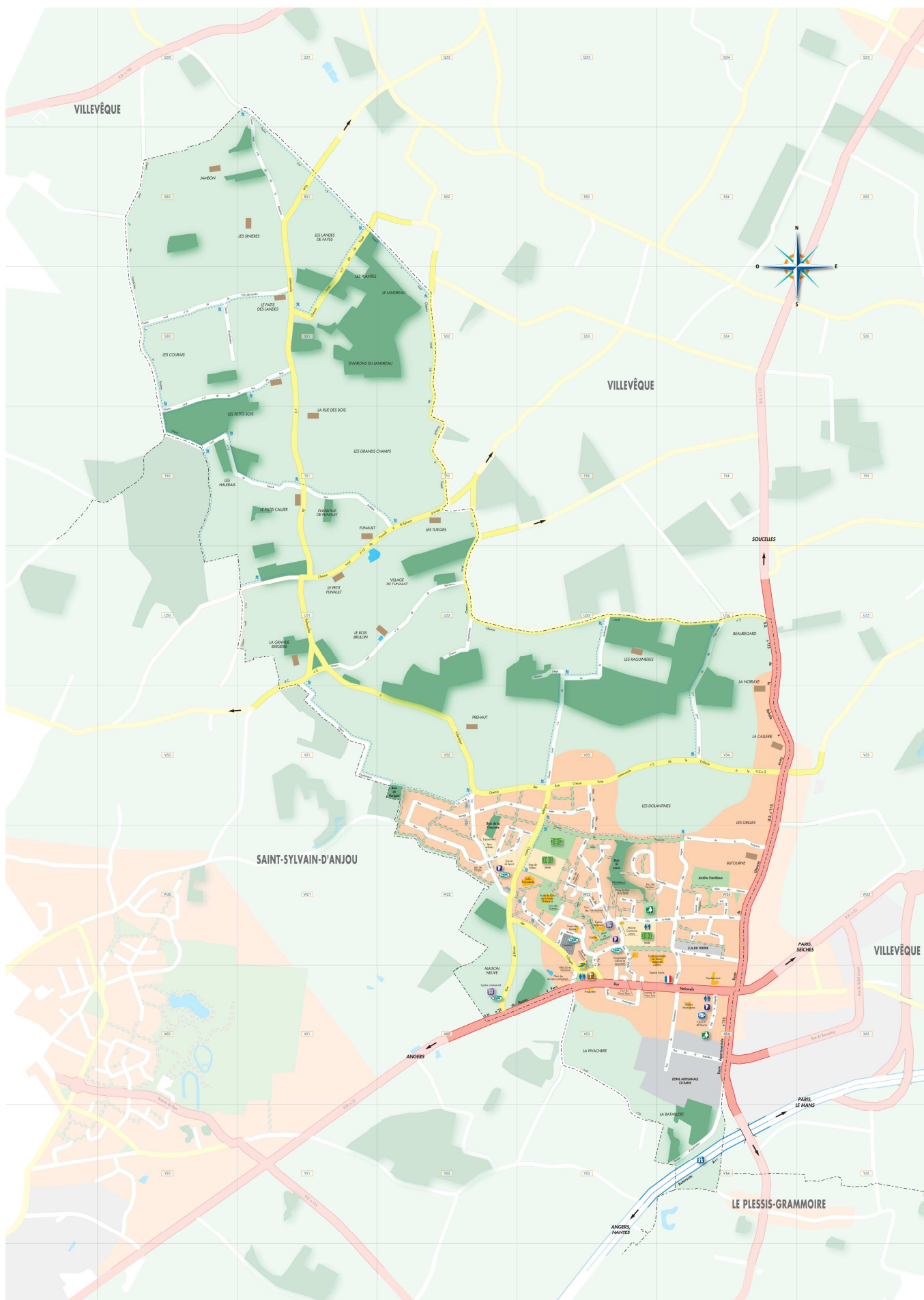
Un raccordement a été effectué entre la nationale et l'autoroute A11, passant au Sud de Pellouailles et dont la section rejoignant Angers a été mise hors péage.



Document n°8 : photo aérienne de Pellouailles les Vignes

Synthèse de la première partie :

Malgré des contraintes physiques insolubles : petite superficie, césure de la commune en deux parties par la nationale ; Pellouailles profite d'atouts qui compensent plus ou moins ses inconvénients : proximité d'Angers, population jeune, soutien de la Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole; et elle a également su développer des points forts qui font d'elle une commune dynamique au niveau culturel et humain : ses nombreuses associations culturelles, sportives et caritatives, et son charme bucolique.



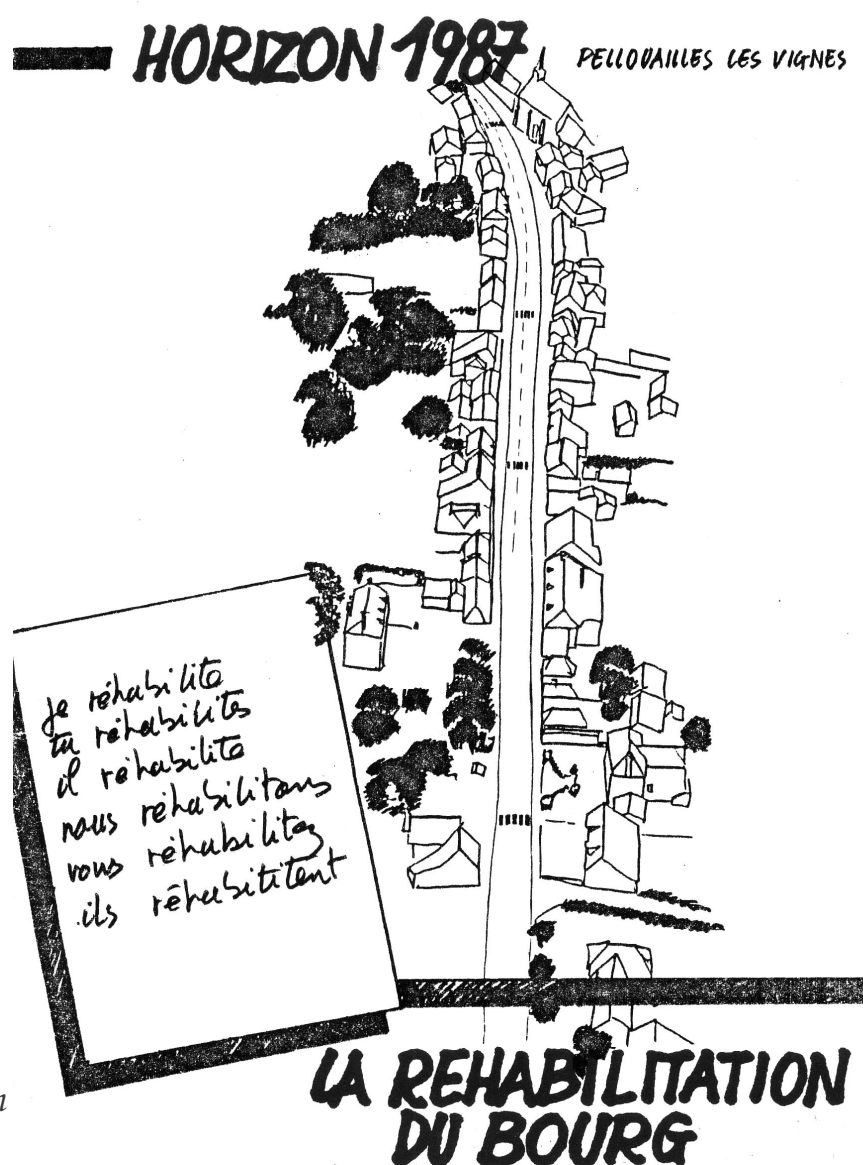
Document n°9 : Structure de Pellouailles les Vignes

2^{ème} Partie : Un centre bourg mal défini

A. Ancienneté et origine du problème

1. Un problème de longue date

Depuis 20ans déjà, la volonté de donner une nouvelle image au bourg de Pellouailles apparaît. En 1987, M Voisine, maire de l'époque, envoyait une requête au Ministre de l'Equipement, du Logement, de l'Aménagement du Territoire et du Transport : « Le trafic routier intense supporté depuis 20 ans a littéralement meurtri, défiguré, asphyxié notre vieux bourg. Et, pour lui redonner vie, un travail considérable est à entreprendre ». L'équipe municipale actuelle ainsi que les précédentes ont fait de ce projet une de leur priorité.



Document n° 10 :
Brochure datant de 1987
informant les habitants
sur le projet de réhabilitation
du bourg par la mairie



Document n°11 : Croquis de la RN23 traversant Pellouailles

Aujourd'hui, le problème n'est plus exactement le même. Avec la construction de l'autoroute A11 et son raccordement à la RN23, cette dernière ne subit plus autant de trafic qu'avant, même s'il reste assez soutenu (de 8000 à 9000 véhicules et plus de 400 camions par jour).

Le problème essentiel qui se pose concernant la RN23, c'est l'image qu'elle donne du bourg. Elle est bordée de part et d'autre de bâtis pas toujours avenants, bien que de gros progrès aient été réalisés concernant le ravalement de façades. Elle renvoie aux automobilistes une image morne et peu dynamique de Pellouailles, qui subirait un trafic la réduisant à un village-rue. Il convient donc de traiter au plus vite possible ce problème avant de s'attaquer au réaménagement du bourg lui-même. Car c'est cet axe qui donne la 1^{ère} image de la commune, et qui servira d'entrée et de sortie pour le nouveau bourg.

Cependant, de gros efforts ont été faits pour enjoliver cette route ces dernières années, et le problème paraît moins vaste à traiter qu'il n'a pu l'être auparavant.



La route nationale
(documents 12,13,14)

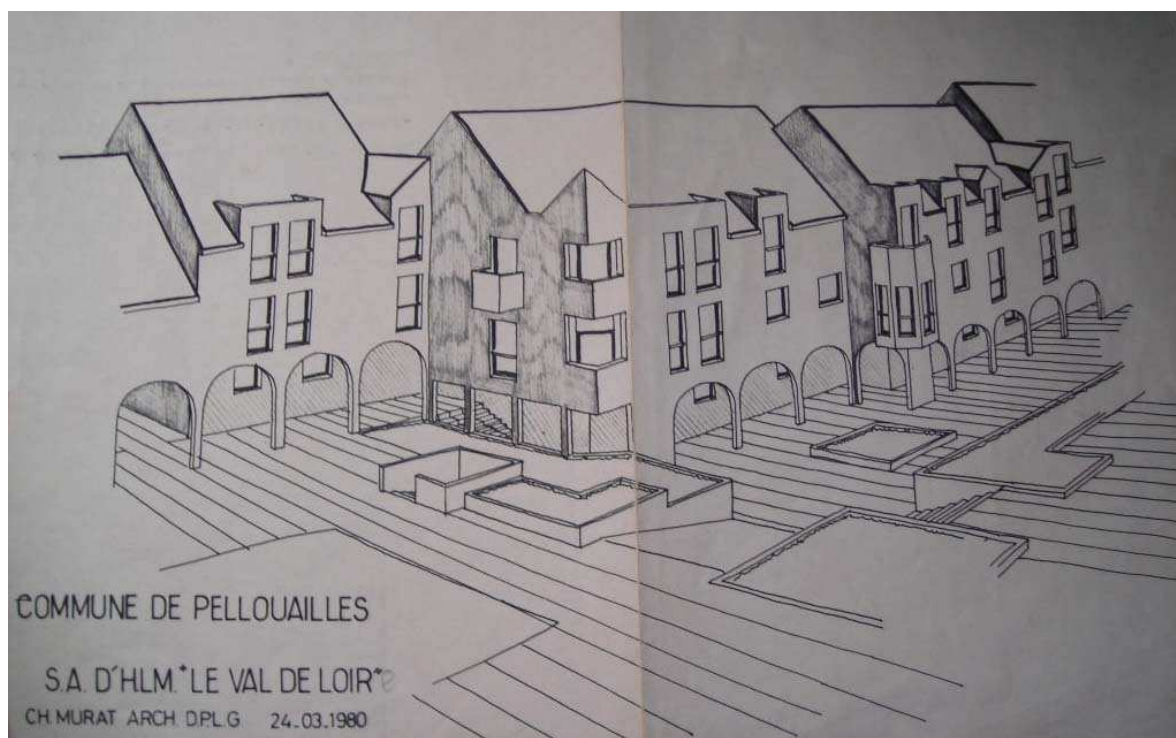


2. La place de l'Echanson : un élément problématique

La place de l'Echanson a été réalisée dans les années 80 dans le projet d'aménagement de la ZAC du Clos de la Motte. Elle a été portée à l'époque par la volonté du conseil municipal et notamment par son maire, M Julien. Le but de cette opération était de déplacer le bourg vers le Nord de la route nationale afin d'en créer un avec une image nouvelle et plus vivante.

Cette place était novatrice dans le sens où elle avait été pensée avant tout pour les piétons. En effet, étant fermée, elle a un usage exclusivement pédestre. Des ouvertures aux quatre coins de cette place permettent aux habitants d'y accéder par tous les côtés du village.

Une nouvelle image du bourg a été façonnée par cette place. Son architecture particulière y est pour beaucoup. L'élément dominant de cette architecture est l'arcade, aujourd'hui devenue symbole de Pellouailles. De nombreux jeux de hauteurs, ainsi que des matériaux tels que les briques rose et les façades en crépis font également l'identité de cette place.



Document n°15: Esquisse de la place de l'Echanson

Cette place était avant tout à vocation résidentielle et commerciale. Elle est entourée d'un ensemble de petits immeubles ne dépassant pas R+3, qui en font d'ailleurs partie intégrante. Les commerces se situent au rez-de-chaussée de ces immeubles. Au centre, il y avait avant une fontaine bordée par les briques caractéristiques de la place. Cette fontaine a vite été inutilisée, hormis

par les enfants qui l'avaient adoptée comme terrain de jeu. Elle a été remplacée en 1999 par une scène de plein air servant à différentes représentations (fête de la musique...).

Aujourd'hui, cette place est perçue comme une entrave au développement à long terme du village. Même si les riverains trouvent l'environnement de cette place agréable, son usage exclusivement piéton, le manque de stationnement à proximité et sa localisation à l'écart des flux de circulation automobile ont conduit les commerces à vider peu à peu les lieux et à en faire une place essentiellement résidentielle.

En cela, elle n'a pas répondu aux objectifs que s'était fixés la commune, qui espérait en faire un lieu actif du bourg où les commerces s'épanouiraient. Il paraît cependant impossible de détruire cette place, qui reste un élément fort et caractéristique du bourg, pour en réaménager un nouveau. Il faudra donc « ouvrir » cette place, afin que le nouveau bourg se greffe à l'ensemble des éléments déjà existants.

La place de l'Echanson

(documents 16,17,18)



3. La fuite des commerces

3-1- L'offre commerciale de Pellouailles

Bien qu'en ayant perdu de nombreux au fil du temps, Pellouailles possède des commerces relativement variés. On peut y trouver : un salon de coiffure, un salon de beauté installé depuis peu, deux boulangeries (appartenant au même propriétaire), un traiteur, une pharmacie, un magasin de matériel médical, un bar tabac, une fleuristerie, un garagiste, un garage automobile - vente, un discount alimentaire Netto et un magasin de chaussures. Une poste, une gendarmerie, une crèche – halte-garderie, trois médecins, dont un spécialiste, ainsi qu'un cabinet d'infirmière à temps partiel y sont également présents.

Quelques commerces et services de Pellouailles (documents 19, 20, 21)



3-2- Concurrence des supermarchés voisins

Les commerces ont du, et doivent, faire face à de nombreuses contraintes.

La première étant, comme cela l'a été expliqué plus haut, la situation de la place de l'Echanson. Il ne reste plus sur cette place que le salon de coiffure, la pharmacie, le magasin de vente et de location de matériel médical, le salon de beauté et une des deux boulangeries menaçant de fermer d'ici peu. Il est à noter que ces quelques commerces restants se situent au niveau des ouvertures de la place, et non pas en son centre où aucun n'a perduré. La fleuriste, initialement installée au centre de la place, a choisi de se déplacer sur la RN23 où son magasin est beaucoup plus visible, et donc plus attractif. Un manque de stationnement pose cependant problème.



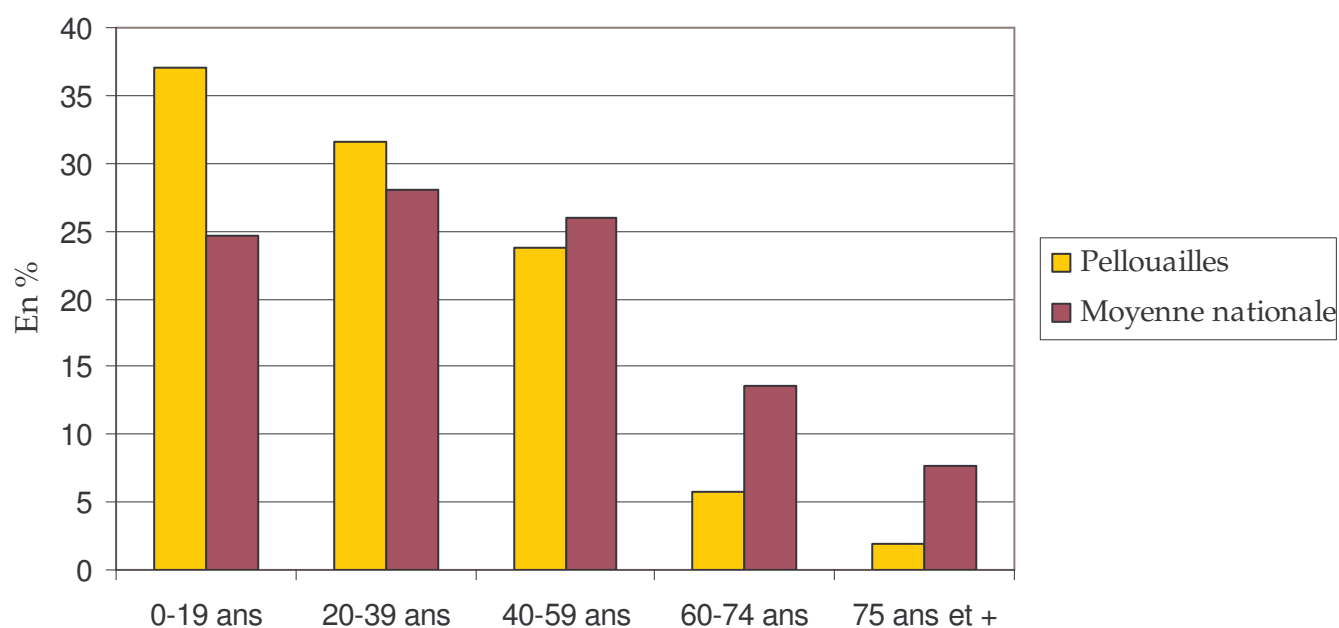
Document n°22 : « Le bouton d'or » réinstallé sur la nationale

La deuxième contrainte, s'accroissant au fil du temps, est la concurrence de deux supermarchés à proximité. Le discount alimentaire Netto situé à Pellouailles et succédant à un Intermarché, attire de nombreux clients. Mais un autre magasin de grande distribution, Super U, profite de la majeure part de la clientèle pellouaillaise. Il appartient cependant à la commune voisine St Sylvain. Ainsi, non seulement ce magasin empêche sensiblement les petits commerces de Pellouailles de prospérer, mais en plus, aucun des bénéfices qu'il fait n'est profitable à Pellouailles.

B. Des atouts dont il faut tirer profit

1. Une commune jeune et dynamique

Un des atouts majeurs de Pellouailles est la jeunesse de sa population. Elle est en effet une des communes les plus jeunes du département.



Document n°23 : Proportion des classes d'âge

Cette jeunesse permet une véritable dynamique de la commune, que ce soit au niveau sportif et culturel, ou tout simplement vis-à-vis de l'image que renvoie Pellouailles aux communes environnantes et plus largement, au département.

L'image qu'a le bourg au sein du département est essentielle pour attirer de nouveaux résidents, voire des entreprises. Mme le maire fait preuve à ce sujet de lucidité : « Disposer d'une école de musique, d'une section arts plastiques, d'une bibliothèque ou d'une salle de spectacle [...] sont des éléments déterminants dans les critères retenus par les nouveaux habitants ou les chefs d'entreprise. »

Ainsi la commune a toujours su se donner les moyens de développer son potentiel culturel et sportif, et ceci depuis de nombreuses années. Cette politique porte ses fruits aujourd'hui, et elle est d'ailleurs renforcée par une coopération intercommunale volontaire.

2. Situation et structure de Pellouailles

2-1- Situation

L'autre atout majeur de Pellouailles est sa situation. Proche d'une grande ville, elle attire de plus en plus de résidents.

Le choix des français se porte de plus en plus sur des communes telles que Pellouailles, car elle leur offre les avantages de la campagne : moins de pollution (au niveau sonore, visuel et de l'air), plus de sécurité, plus d'espace, plus de végétation, plus de convivialité ; tout en restant à une distance raisonnable de la ville, lieu de travail.

Le fait d'attirer de nouveaux résidents est essentiel pour Pellouailles. Effectivement, cela lui offre un apport financier non négligeable, via la taxe d'habitation et la taxe foncière, tout en lui permettant de garder son dynamisme. En outre, la possession de logements locatifs permet de faire tourner la population, ce qui assure un certain dynamisme de la commune

2-2- Structure

La structure de Pellouailles organisée autour de la RN23, lui offre quatre pôles importants.

Le premier pôle se situe au niveau du carrefour proche de la mairie. Ce croisement permet aux automobilistes d'entrer dans le village par la rue des Vignes, rue qui abrite quelques entreprises, ou de se rendre dans la zone industrielle. Cette ZI se trouve au Sud de la nationale, dans la partie la moins développée, résidentiellement parlant, de Pellouailles. En tout, la commune possède 10 entreprises, qui lui apportent une contribution financière via la taxe industrielle.

Cette ZI peut encore accueillir des entreprises. Elle présente donc un grand potentiel pour le village.

Le deuxième pôle se trouve sur le carrefour menant au « Carré des Arts », la nouvelle salle de spectacle de Pellouailles. Cette entrée prendra de l'importance à l'avenir, puisque c'est elle qui mène le plus directement sur le futur bourg de Pellouailles.

Le troisième pôle se localise au niveau du carrefour proche de l'église. Il constitue une autre entrée dans le village, tout en menant directement à certains commerces (la poste, le garage automobile - vente).

Enfin, le quatrième et dernier pôle se situe sur le carrefour de Netto. Il se démarque par deux intérêts : il est le seul moyen d'accéder à Netto et au magasin de chaussures le jouxtant ; et grâce à la voie récemment créée, il mène aux nouveaux lotissements de Pellouailles ainsi qu'aux équipements de sports.

3. Le carré des Arts comme élément structurant

L'ouverture en 2004 du Carré des Arts, un espace dédié au spectacle transformable à volonté, a fortement développé l'offre culturelle de la commune. En effet, il accueille de nombreux et divers spectacles, notamment des représentations du Nouveau Théâtre d'Angers. Il est d'ailleurs à noter qu'il est issu d'une coopération culturelle intercommunale portée par 6 communes du Nord-Est d'Angers, à savoir : Ecoflant, St Sylvain d'Anjou, Villevêque, Soucelles, le Plessis-Grammoire et, bien entendu, Pellouailles.

Ce nouvel espace est un élément important dans la nouvelle image dynamique que veut se forger la commune. Un tel bâtiment dans une commune modeste telle que Pellouailles les Vignes, lui ouvre des potentialités nouvelles, et pas seulement au niveau culturel. Mme Blégent, maire de Pellouailles, écrit très justement à ce sujet : « Nous mesurons combien une salle de spectacle de cette qualité peut devenir un point d'ancrage essentiel au développement culturel dans ce secteur géographique, un facteur de qualité de vie pour les populations, un levier de développement durable du territoire. »

C'est ainsi que le Carré des Arts est non seulement un élément incontournable de l'activité culturelle pellouaillaise voire départementale, mais il doit également être un élément structurant et renforçant l'offre culturelle déjà importante de cette commune. Le nouveau bourg devra donc lui donner une place centrale, en l'intégrant pleinement dans sa nouvelle organisation.



Document n24° : Le Carré des Arts



Document n°25 : Le carré des Arts

Synthèse de la deuxième partie :

Ainsi, Pellouailles doit tirer profit de ses atouts : jeunesse de sa population, situation, salle culturelle importante ; et adopter une proposition d'aménagement qui lui permettra d'intégrer tous les anciens éléments : place de l'Echanson, Carré des Arts, commerces actuels, route nationale, aux nouveaux.

3^{ème} partie : Redéfinition d'une centralité redynamisant la commune

I. 1^{ère} solution : garder la RN23 comme centre-bourg

Une solution qui pourrait être envisagée, est de rendre à la nationale sa place historique de centre-bourg.

Cette solution serait idéale pour les commerces qui attireraient sans doute plus de clients, puisqu'ils seraient placés en bordure de cette route très fréquentée. Elle serait également pratique pour les clients. En effet, ils n'auraient pas à entrer dans le village pour faire leur achat, ce qui peut paraître un gain de temps pour certains.



Document n°26 : Route nationale

Pour rendre cette proposition possible, de nombreux espaces de stationnements devraient être aménagés en bordure de cette nationale. Cependant, le bâti vient mourir sur les trottoirs sans laisser de place pour un stationnement conséquent. Et il paraît impossible de détruire des bâtiments afin de résoudre ce problème.

De plus, dans ce cas de figure, la place de l'Echanson, serait totalement abandonnée. Or une autre solution qui placerait le nouveau bourg au niveau du terrain de foot permettrait de « recycler » la place de l'Echanson en l'intégrant au nouveau bourg.

C'est cette solution qui va être approfondie, car elle paraît être la plus judicieuse pour l'épanouissement du futur bourg.

II. 2^{ème} solution : solution adoptée

A. Traiter la RN23

1. Revaloriser son image

Avant de réaliser le nouveau bourg, il faut d'abord s'occuper de l'image de Pellouailles que renvoie la RN23.

Pour cela, de nombreux travaux sont à réaliser : réfection des trottoirs, mise en souterrain des réseaux (électrique), mise en place de verdure, aménagement de petits parkings.

La partie Ouest de la nationale (entre l'église et la mairie) est à traiter en priorité. La partie Est a déjà profité de nombreuses améliorations.



Document n°27 : Partie Est de la RN23

La partie Est est en ce moment en cours d'amélioration. M Jouffineau, le responsable des services techniques de Pellouailles a présenté son projet d'aménagement aux riverains et aux élus locaux début Mai. Son projet vise trois objectifs : faire ralentir le flot de circulation automobile, sécuriser les piétons par rapport aux automobilistes, et faire des plantations sur ce tronçon afin de rendre plus accueillante la traverse de la commune. Ces plantations seront essentiellement « des caduques, des persistants, des graminées et des vivaces de différentes couleurs qui demandent peu d'arrosage. » comme le souligne M Jouffineau, et elles se feront du côté Nord de la nationale.

Les travaux ont d'ailleurs déjà commencé comme on peut le voir sur les photos qui suivent.



Documents n° 28 et 29 : Plantations végétales sur la nationale

En outre, il faudrait effectuer un ravalement de certaines façades. On peut le voir sur les photos précédentes, une partie des bâtiments a déjà été traitée. En effet, dans le cadre d'un PIG et d'une OPAH datant de 1990-1991, des propriétaires ont profité d'aides financières leur permettant de rénover leur logement.

Il reste cependant quelques façades à rénover. Les propriétaires doivent être impliqués dans cette réfection. Pour cela, ils peuvent bénéficier de subventions dans le cadre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) gérée par la Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole. Ces subventions suivant leurs origines ont des objectifs différents :

- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) verse des subventions aux propriétaires bailleurs. Ces subventions visent principalement l'amélioration de l'habitat, mais également le maintien de la fonction sociale des logements. En effet, les propriétaires qui acceptent de plafonner les loyers après travaux, bénéficient, en contrepartie, d'une subvention plus importante. Ces logements, appelés "logements conventionnés", sont accessibles aux locataires sous condition d'un plafond de ressource et ouvrent droit à l'APL.

- L'Etat subventionne les propriétaires occupants par le biais des Primes à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) destinées aux propriétaires ayant des ressources modestes.

Les propriétaires-bailleurs peuvent obtenir jusqu'à 55% de subventions (voire 80% dans le cas du conventionnement pour les logements d'insertion) sur les travaux retenus et entrepris dans le cadre de la réhabilitation complète ou partielle de leur logement ou de travaux réalisés sur les parties communes de l'immeuble. Les aides dont ils peuvent bénéficier dépendent du prix du loyer après travaux. Les loyers peuvent être libres ou conventionnés. Des aides complémentaires peuvent être accordées par les collectivités pour certains travaux spécifiques. Ces subventions sont accordées sous conditions :

- Le logement ou le bâtiment doit avoir plus de 15 ans.
- il doit être situé dans un immeuble à usage principal d'habitation.

Les propriétaires-bailleurs doivent également s'engager à :

- Louer pendant 10 ans le logement pour un usage principal d'habitation.
- Faire réaliser des travaux par des artisans.
- Ne commencer les travaux qu'après accord de l'ANAH.
- Terminer les travaux dans un délai de 2 ans après la notification des subventions de l'ANAH ou des collectivités.

Les propriétaires-occupants peuvent bénéficier d'une subvention pouvant aller jusqu'à 55% du montant des travaux retenus. Les aides sont calculées en fonction du niveau de ressources. L'Etat finance entre 25% et 35% du montant des travaux, la ville et la Communauté urbaine complètent à hauteur de 20 à 30%. Ces subventions sont accordées elles aussi sous conditions :

- Le logement ou le bâtiment doit avoir plus de 20 ans.
- Le propriétaire doit occuper le logement à titre de résidence principale.
- Le propriétaire ne doit pas dépasser un certain niveau de ressources.

Les propriétaires-occupants doivent également s'engager à :

- Habiter pendant 10 ans le logement à titre de résidence principale.
- Faire réaliser des travaux par des artisans.
- Ne commencer les travaux qu'après la notification d'octroi de la subvention de l'Etat ou des collectivités locales.
- Terminer les travaux dans un délai de 2 ans après la notification des subventions de l'Etat ou des collectivités locales.

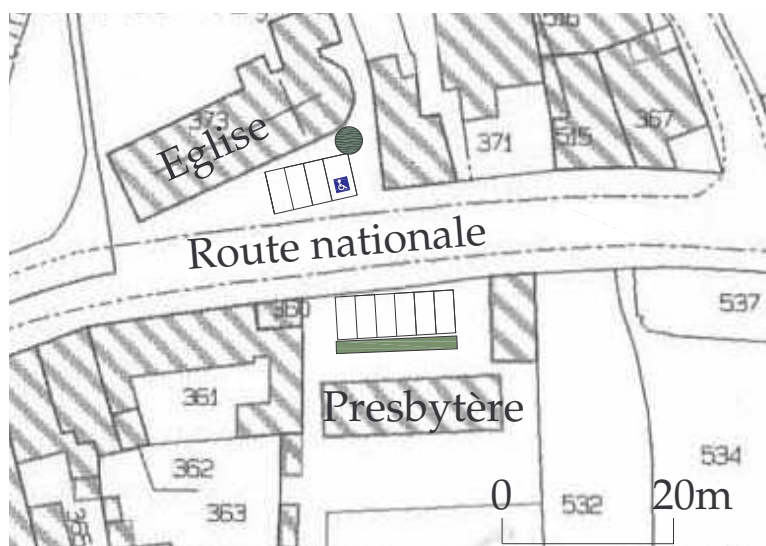
En outre, la municipalité de Pellouailles a mis en oeuvre des aides spécifiques qui peuvent être allouées par délibération du conseil municipal aux riverains de la nationale, afin de les amener plus facilement à réaliser une rénovation de leur logement.

2. Créer des espaces de stationnement

La nationale manque d'espace de stationnement. Peu de place est utilisable pour créer de petits parkings, puisque la majorité du bâti arrive directement sur le trottoir. Ces trottoirs étant l'unique moyen de stationnement, ils sont encombrés par de nombreux véhicules, ce qui accentue l'image terne de la rue.

Un emplacement de 10 mètres sur 20 se situant devant le presbytère et en face de l'église peut abriter quelques places de stationnement. Une partie de cet espace est déjà occupé par de la végétation, réduisant l'espace disponible. On peut envisager l'aménagement de six places de 5m sur 2m³ dans cet espace.

On trouve aussi un emplacement triangulaire au pied de l'église et en face du presbytère. On peut y aménager trois places standards de 5m sur 2m³⁰ et une place handicapée de 3m sur 5m.



Document n°30 : Proposition de stationnement

De plus, dix places de parking ont été aménagées il y a peu de temps pour palier le manque de stationnement sur la rue nationale. Elles se situent au niveau de la rue de la vieille poste, près du Carré des arts.

Cela ferait donc en tout 20 places de parking à proximité de la RN23. On ne peut malheureusement en créer plus par manque d'espace dans cette zone, qui est la plus urbanisée de la commune.

3. Ouvrir la nationale sur le bourg

L'ouverture de la rue nationale sur le bourg doit se faire au niveau du carrefour de la rue de la vieille poste qui mène au Carré des Arts et à l'emplacement du nouveau bourg. L'aménagement de ce carrefour doit se

faire en cohérence avec les orientations du PLU et la requalification de la RN23, c'est-à-dire dans un soucis de :

- continuité des cheminements
- visibilité
- sécurité
- qualité

Cette ouverture a pour but d'amener les automobilistes dans le nouveau bourg. Pour cela, elle doit être plus attractive.

La végétalisation des abords de ce carrefour est donc nécessaire. Des aménagements ont d'ores et déjà été faits dans ce sens. En effet, la mise en place récente des dix places de parking dont on vient de parler et se situant à cet endroit stratégique, est agrémenté de quelques arbres qui viennent d'y être installés. Une composition de végétation variée qui permettrait un fleurissement à différents moments de l'année doit également être mise en place du côté des places de parkings et aussi sur le trottoir qui leur fait face.



Document n°31 : Places de parking dans la rue de la vieille poste

De plus, des pancartes attractives qui annonceraient l'emplacement des commerces, de la place et du parc public à proximité, seraient profitables à l'attractivité du nouveau bourg.

Pour donner une meilleure image à cette rue, il faudrait également réaliser un recalibrage et une réfection de la route et des trottoirs. Cette rue doit permettre une circulation fluide

Il faut également favoriser le cheminement de piétons et de deux roues aux abords de ce carrefour, afin de garder une continuité entre le nouveau bourg et son entrée.

B. Traiter le nouveau bourg

1. Projet intégré dans les orientations de l'agglomération

La zone à traiter se trouve dans la zone UAc du PLU Nord Est de l'agglomération Angers Loire Métropole. Cette zone couvre les centres villes et les centres bourg des communes soumises au PLU Nord Est.

De plus, cette zone doit respecter :

- une emprise au sol qui représente au maximum 80% de la superficie du terrain d'après l'article UA 92 du PLU.

- une surface minimale de 10% de la superficie de la parcelle réservée aux espaces verts.

En outre, cette zone ne présente pas de réglementation du COS, d'après l'article UA 14 du PLU.

2. Projet intégré dans une démarche globale

Le projet d'aménagement du nouveau bourg doit se faire dans une démarche globale. Il faut en effet intégrer les éléments déjà existants à ceux qui vont être créés en gardant une certaine cohérence et une certaine continuité.

Cette proposition d'aménagement du nouveau bourg doit se dérouler en plusieurs étapes.

Dans un premier temps, il faudrait déplacer le terrain de football qui se trouve face aux Carré des Arts. Son nouvel emplacement sera à proximité des autres équipements de sports plus au Nord de la commune. Le terrain de falun qui se trouve actuellement à côté du terrain de football serait à priori supprimé, bien qu'on puisse imaginer le replacer avec les autres équipements sportifs si nécessaire.

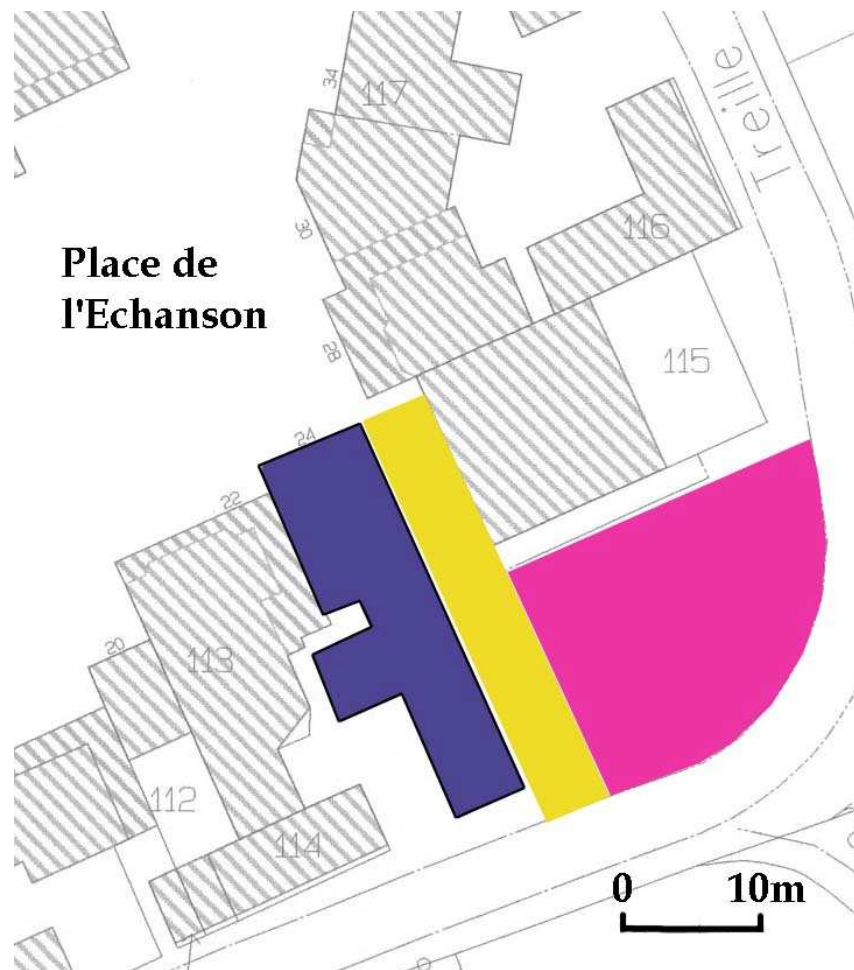
Dans un deuxième temps, il faudrait traiter la place de l'Echanson afin de l'ouvrir au nouveau bourg et d'assurer une continuité entre ces deux éléments.

Dans un troisième temps, la circulation doit être revue, afin de sécuriser les piétons et les deux roues.

Enfin, l'aménagement du nouveau bourg se situant au niveau du terrain de foot actuel, peut commencer.

Cette zone paraît être la plus judicieuse, car son emplacement est central par rapport aux autres éléments clés de Pellouailles : le Carré des Arts, la place de l'Echanson, l'école maternelle et primaire, la route nationale.

De plus, l'espace vide que laisseraient le terrain de foot et le terrain de falun est une opportunité à saisir, car il permettrait de réaliser un aménagement neuf et libre.



Document n°33 : Parties à traiter sur la place de l'Echanson

Un espace de transition entre la place de l'Echanson et le nouveau bourg permettrait de garder une continuité dans ce nouvel espace.

L'actuel parking se trouvant devant la pharmacie pourrait représenter cet espace de transition. Un aménagement possible de cet espace serait de le transformer en petite placette vivante, arborée et fleurie. En son centre, il y aurait deux petites fontaines, et des bosquets de fleurs. Un escalier large et une rampe d'accessibilité pour handicapés, permettraient de se rendre dans la place de l'Echanson.

Afin de conserver le style architectural de Pellouailles forgé par la place de l'Echanson, l'ensemble des éléments de la nouvelle placette en garderaient le même aspect. Elle serait entourée des mêmes arbres que ceux qu'on peut trouver sur la place de l'Echanson, les mêmes pierres roses cubiques seraient utilisées pour former le contour des fontaines et le sol, et les mêmes briques rouges-orangées serviraient de base pour l'escalier.

Cet aménagement se ferait dans une cohérence globale du nouveau bourg. Cette place permettrait d'embellir le bourg. Elle serait également un lien entre les activités de loisir et de culture (bibliothèque, espace Echanson), les services (médecins, crèche-halte garderie) et les commerces (pharmacie,

salon de coiffure, boulangerie) que la place de l'Echanson porte en son sein, la nouvelle activité commerciale et résidentielle du nouveau bourg et la diversité des manifestations culturelles qui auront lieu dans le Carré des Arts.



Document n°34 : Briques rouges-orangées et pierres cubiques roses de la place de l'Echanson

4. Traitement de la circulation

Afin de sécuriser les piétons et les deux roues, ainsi que les enfants de l'école maternelle et primaire, la circulation doit être modifiée.

Le carrefour à trois voies reliant la nouvelle placette, le nouveau bourg et le Carré des Arts aux autres parties du village, doit être sécurisé.

Pour cela, la mise en place de ralentisseurs est nécessaire.

Un ralentisseur sur chacune des trois voies serait suffisant à faire ralentir les véhicules les empruntant.

La végétalisation qui est prévue dans cet aménagement, grâce à un effet d'optique, ferait également ralentir inconsciemment les véhicules.

En outre, un parking paysager de 30 places est prévu pour remplacer celles qui vont disparaître suite à l'aménagement de la place sur le parking de la pharmacie. Il se situera en face de cette place.



Document n°35 : Croisement du nouveau bourg

5. Aménagement du nouveau bourg

Une fois le terrain de football et le terrain de falun déplacés, on peut imaginer un projet d'aménagement dans cet espace de près de 13 000m².

Afin de répondre aux différents besoins de la commune, cette proposition comporte des commerces et des logements abrités dans un grand bâti, des espaces de stationnement, un petit jardin public et des jeux pour enfants.

Un espace de 1600 m² sera réservé au bâti. Ce bâti R+2 sera en forme de « u ouvert ». Le rez-de-chaussée pourra abriter différents commerces et services.

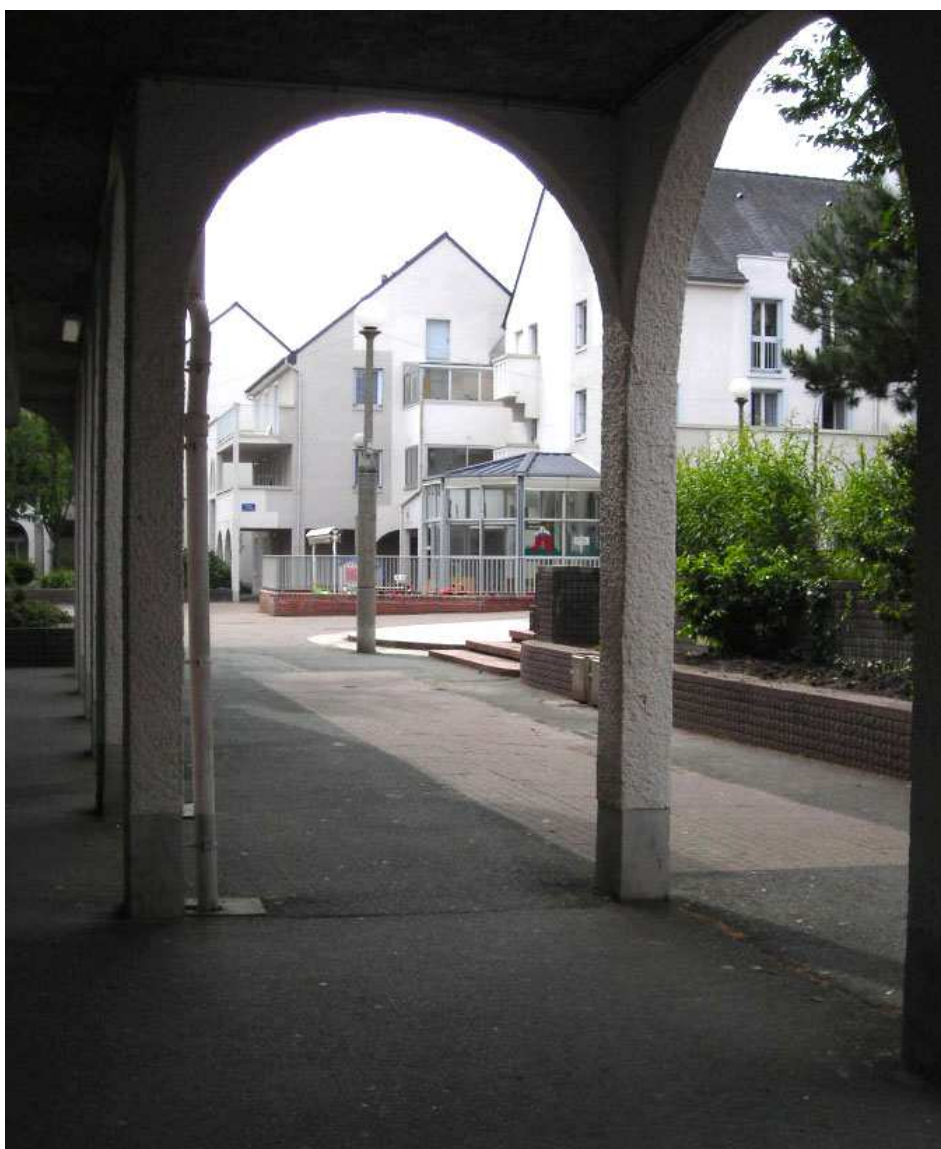
Les deux étages s'étalant sur une surface de 3000m², posséderont donc une surface habitable d'environ 1600m². Ils abriteront environ 25 logements de 60m², 70m² et 80m². Cinq logements seront mis en accession à la propriété, tandis que les 17 autres seront mis en location, afin de permettre une rotation de la population.

Devant ce bâti, on trouvera une petite place avec une fontaine, des espaces de végétation, ainsi que des allées arborées.

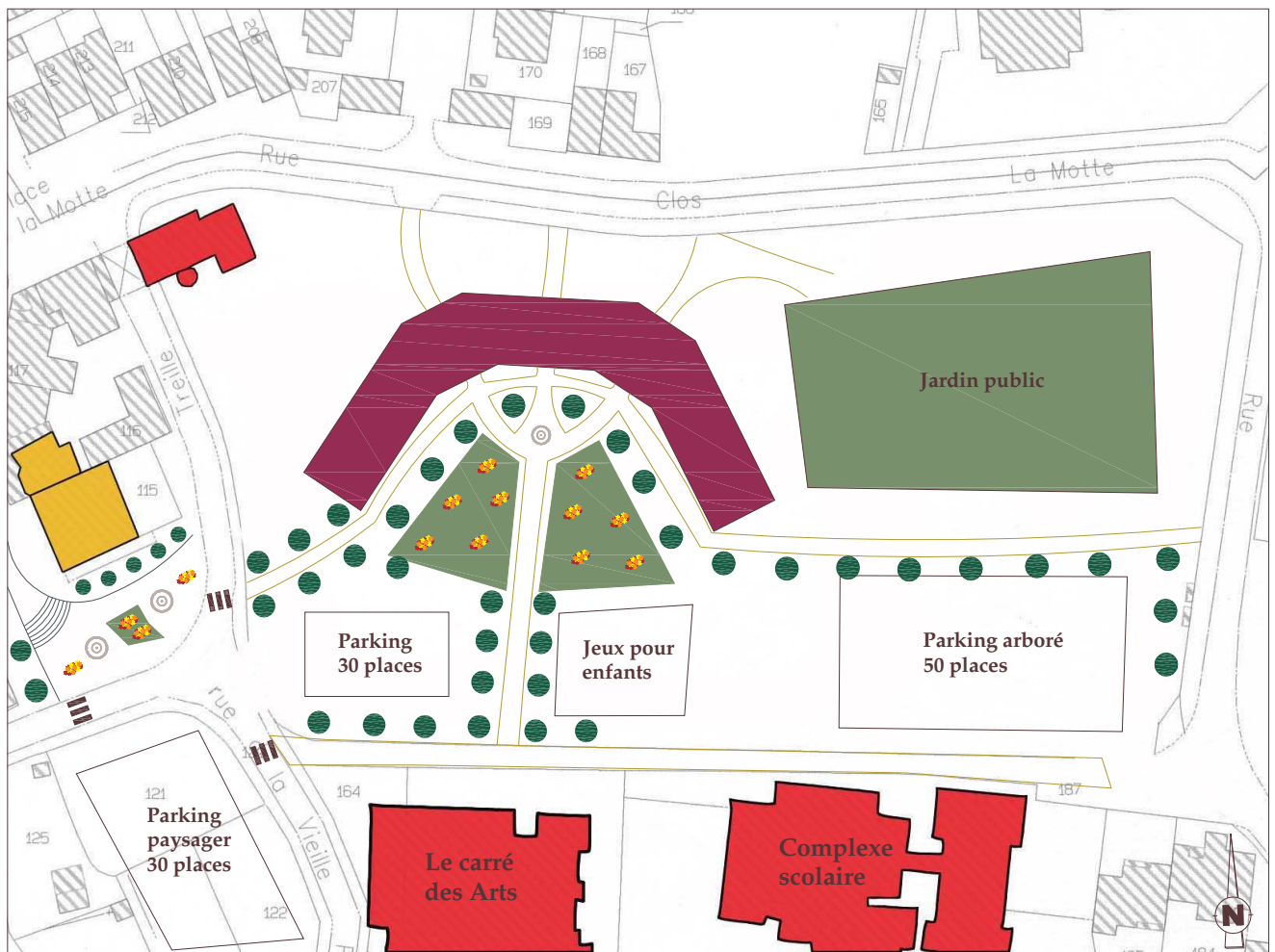
Un parking de 30 places et un autre parking arboré de 50 places seront réalisés à proximité du bâti.

Un jardin public de 2300m² pourra accueillir de nombreuses personnes tout en constituant un espace de détente. Une aire de jeux pour enfants est également prévue face à la maternelle, et donc à proximité de ses usagers. Cet aménagement se fait en adéquation avec la population particulièrement jeune de Pellouailles.

De même que pour la placette, les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la place de l'Echanson. On y retrouverait les pierres roses cubiques, le même type d'arbre et les mêmes briques rouges-orangées. Les façades seraient réalisées en crépis et trois arcades du même style que celles de la place de l'Echanson, permettraient de pouvoir passer d'un côté à l'autre du bâti tout en l'aérant.



Document n°36 : Arcade et crépis de la place de l'Echanson



Légende:

0 20 m

-  Logements et commerces au RDC
-  Espace vert
-  Commerces actuels
-  Espaces publics actuels (culturel, scolaire)
-  Voie piétonne, chemin
-  Bosquets de fleurs
-  Escaliers et rampe pour handicapés

Document n°37 : Projet de réaménagement du bourg

C. Coûts des opérations

En se basant sur le coût d'opérations similaires on peut estimer le coût de la construction du bâti comportant les logements, les commerces et les services à environ 900 000€.

	Surface habitable	Surface totale	Prix HT unitaire	Prix HT Global
Logements en R+1 et R+2	1600 m ²	3000 m ²	200 €/m ²	600 000 €
Commerces et services au RDC	1500 m ²	1600 m ²	120 €/m ²	192000 €

Les recettes approximatives pour la commune de ce projet seront de l'ordre de 792 000 €.

On peut supposer que ce projet pourrait donner lieu à un certain nombre d'aides financières notamment de la part de la Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole, voire du conseil général ou régional.

Ce projet pourrait même bénéficier de subventions de la part de la FNADT, le fonds national d'aménagement et de développement du territoire, qui peut accorder son aide à des opérations de petite taille (inférieures à 1 500 000€).

Mais après le financement du Carré des Arts réalisé il y a peu, qui a été très lourd pour les finances de la commune, on peut imaginer qu'un tel projet ne verrait pas le jour avant de nombreuses années.

Synthèse de la troisième partie :

La proposition d'aménagement du centre-bourg à l'emplacement du terrain de football et du terrain de falun paraît être la plus judicieuse pour Pellouailles. Elle apporte ce dont Pellouailles a besoin tout en incluant les éléments déjà existant du bourg. En effet, cet emplacement est central par rapport à tous les autres éléments forts de la commune. Cela permettra de donner un nouveau souffle à Pellouailles et de lui assurer une activité commerciale pérenne.

Conclusion

Créer une nouvelle centralité au sein de Pellouailles les Vignes est un enjeu majeur pour son développement à venir.

Attirant de plus en plus d'habitants, Pellouailles se doit de revaloriser son image et de créer un « véritable » centre-bourg, où se côtoieraient commerces, activités culturelles et population. C'est dans ce but qu'a été élaborée la proposition détaillée dans ce projet.

Cette proposition se décline en deux temps.

Dans un premier temps, le traitement de la nationale, qui sert d'entrée et de sortie à Pellouailles et qui en a longtemps constitué le cœur, s'avère nécessaire. Cette question a été d'actualité durant les 20 dernières années, traversant les différentes municipalités. Ce sont essentiellement des améliorations d'ordre esthétique (ravalement de façades, mise en place de végétation) et pratique (espaces de stationnement) qui doivent être mises en œuvre sur cet axe. Ces améliorations ont pour but de donner une nouvelle image de Pellouailles les Vignes, car la première impression qu'on a de cette commune se fait par cette route.

Dans un second temps, le traitement du bourg en lui même doit être effectué. Il faut d'abord traiter la place de l'Echanson afin qu'elle soit facilement intégrable à un nouvel espace centrale du bourg. C'est pourquoi, l'aménagement d'une placette, créant un espace de transition entre la place de l'Echanson et le centre-bourg, s'est avérée judicieuse.

L'emplacement actuel du terrain de football s'est avéré être la place idéale pour abriter un nouveau bourg. En effet elle se trouve à proximité des autres éléments clés de Pellouailles : le Carré des Arts, la place de l'Echanson, l'école maternelle et primaire, ainsi que divers lotissements. Cet espace à vocation commerciale, mais aussi résidentielle, abritera aussi un jardin public, deux parcs de stationnement et une aire de jeux pour enfants.

Le fait de densifier cet espace déjà très urbanisé permettra de concentrer les activités, et donc de réduire certains coûts (transports, voiries, réseaux...).

Cette nouvelle centralité permettra également à cette commune en plein essor de se forger une place essentielle dans sa proximité avec Angers mais aussi au sein de la Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole.

Bibliographie - Webographie

Livres consultés :

La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine, de David Mangin, publié aux Editions de la Villette

Sites internet :

- <http://www.angersloiremetropole.fr/>
- <http://www.cg49.fr/>
- <http://fr.wikipedia.org/>
- <http://www.linternaute.com/ville/ville/donnee/26269/pellouailles-les-vignes.shtml>

Textes réglementaires :

- Angers Loire Métropole – PLU Nord-Est, 07 Juillet 2005
- Programme Local de l’habitat de la communauté d’agglomération Angers Loire Métropole, 18 janvier 2007
- Plan de zonage du PLU Nord Est
- Plan des servitudes d’utilité publique

Glossaire

ANAH : Agence nationale de l'amélioration de l'habitat

Falun : Terre grise bleue composée de fins gravillons

FNADT : Fonds national de l'aménagement et du développement du territoire

OPAH : Opération Programmée d'amélioration de l'habitat

PAH : Prime à l'amélioration de l'habitat

PIG : Programme d'intérêt général

Index des illustrations

- Document n°1, page 8 : *Photo ancienne de Pellouailles*, source : photos familiales
- Document n°2, page 8 : *Photo ancienne de Pellouailles*, source : photos familiales
- Document n°3, page 9: *Localisation de Pellouailles*, réalisation personnelle, source fond de carte : site du conseil régional
- Document n°4, page 9: *Carte routière Angers-Pellouailles*, source : site d'IGN
- Document n°5, page 10: *Nouveau lotissement aux portes de Pellouailles*, source : photo personnelle
- Document n°6, page 11: *Communauté d'Agglomération d'Angers Loire Métropole*, source : site d'Angers Loire Métropole
- Document n°7, page : *Evolution démographique de Pellouailles les Vignes*, réalisation personnelle, source données : site de wikipédia
- Document n°8, page 14: *photo aérienne de Pellouailles les Vignes*, source : données cartographiques Télé Atlas
- Document n°9, page 15: *Structure de Pellouailles les Vignes*, source : site d'Angers Loire Métropole
- Document n°10, page 17: *Brochure datant de 1987 informant les habitants sur le projet de réhabilitation du bourg par la mairie*, source : familiale
- Document n°11, page 18: *Croquis de la RN23 traversant Pellouailles*, source : la brochure du document 10
- Documents n°12, 13 et 14 page 19 : *la route nationale*, source : photos personnelles
- Document n°15, page 20: *Esquisse de la place de l'Echanson*, source : archives de la mairie de Pellouailles
- Documents n°16, 17 et 18 page 21: *La place de l'Echanson*, source : photos personnelles
- Document n°19, page 22: *Netto et Vice et Versa chaussures*, source : photo personnelle
- Document n°20, page 22: *La Poste*, source : photo personnelle

- Document n°21, page 22: *Crèche-Halte garderie Le Petit Poucet*, source : photo personnelle
- Document n°22, page 23: « *Le bouton d'or* » réinstallé sur la nationale, source : photo personnelle
- Document n°23, page 24: *Proportion des classes d'âge*, réalisation personnelle
- Documents n°24 et 25, pages 26-27: *Le carré des Arts*, Source : photo personnelle
- Document n°26, page 29: *Route nationale*, Source : photo personnelle
- Document n°27, page 30: *Partie Est de la RN23*, source : photo personnelle
- Documents n°28 et 29, page 31: *Plantations végétales sur la nationale*, source : photos personnelles
- Document n°30, page 33: *Proposition de stationnement*, réalisation personnelle, source fond de carte : cadastre, mairie de Pellouailles
- Document n°31, page 34: *Places de parking dans la rue de la vieille poste*, source : photo personnelle
- Document n°32, page 36: *Zone du bourg à traiter*, réalisation personnelle, source fond de carte : cadastre, mairie de Pellouailles
- Document n°33, page 37: *Parties à traiter sur la place de l'Echanson*, réalisation personnelle, source fond de carte : cadastre, mairie de Pellouailles
- Document n°34, page 38: *Briques rouges-orangées et pierres cubiques roses de la place de l'Echanson*, source : photo personnelle
- Document n°35, page 39: *Croisement du nouveau bourg*, source : photo personnelle
- Document n°36, page 40: *Arcade et crépis de la place de l'Echanson*, source : photo personnelle
- Document n°37, page 41 : *Projet de réaménagement du bourg*, réalisation personnelle, source fond de carte : cadastre, mairie de Pellouailles

Table des matières

Remerciements.....	3
Avis au lecteur.....	4
Introduction.....	5
Partie I : Présentation de Pellouailles les Vignes.....	7
A. Historique.....	8
B. Situation.....	9
1. Situation géographique.....	9
2. La communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole.....	10
C. Identité et structure de Pellouailles les Vignes.....	12
1. Identité.....	12
2. Morphologie.....	13
Partie II : Un centre bourg mal défini.....	16
A. Ancienneté et origine du problème.....	16
1. Un problème de longue date.....	16
2. La place de l'Echanson, élément problématique.....	19
3. La fuite des commerces.....	22
3-1- L'offre commerciale de Pellouailles.....	22
3-2- Concurrence des supermarchés voisins.....	23
B. Des atouts dont il faut tirer profit.....	24
1. Une commune jeune et dynamique.....	24
2. Situation et structure de Pellouailles.....	25
2-1- Situation.....	25
2-2- Structure.....	25
3. Le Carré des Arts : un élément culturel structurant.....	26
Partie III : Redéfinition d'une centralité redynamisant la commune.....	28
I. Première solution : garder la RN23 comme centre-bourg.....	29

II. Seconde solution : solution adoptée.....	30
A. Traiter la RN23.....	30
1. Revaloriser son image.....	30
2. Créer des espaces de stationnement.....	32
3. Ouvrir la nationale sur le nouveau bourg.....	33
B. Traiter le nouveau bourg.....	35
1. Projet intégré dans les orientations de l'agglomération	35
2. Projet intégré dans une démarche globale.....	35
3. Traitement de la place de l'Echanson.....	36
4. Traitement de la circulation.....	38
5. Aménagement du nouveau bourg.....	39
C. Coûts des opérations.....	42
Conclusion.....	43
Glossaire.....	44
Index des illustrations.....	45
Bibliographie – Webographie.....	47
Table des annexes.....	50

Table des Annexes

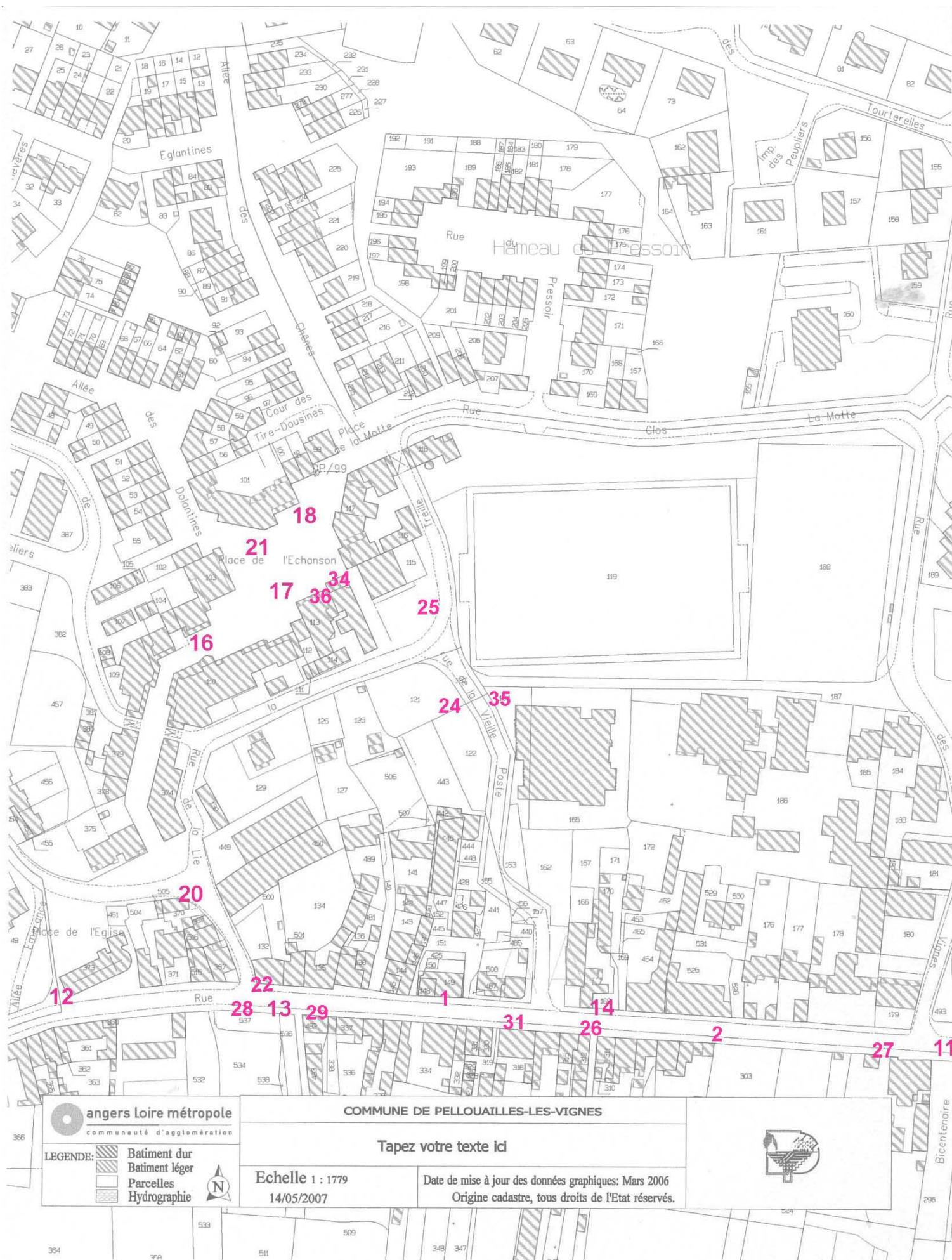
Annexe 1 : Carte situant le lieu de prise des photos dans la commune

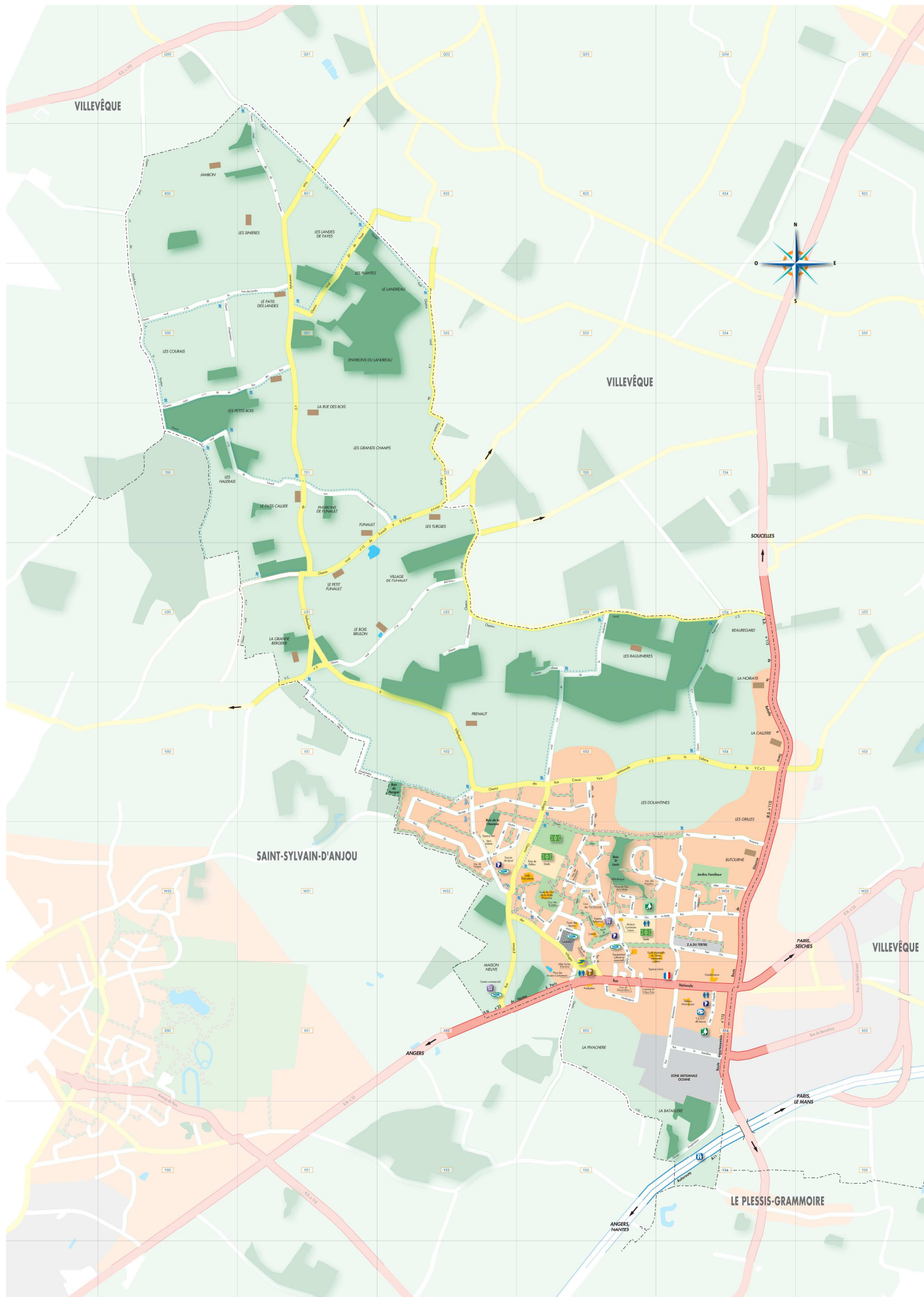
Annexe 2 : Carte situant les éléments caractéristiques de Pellouailles
(Commerces, services, locaux publics...)

Annexe 3 : Plan A3 de Pellouailles

Annexe 4 : Plan cadastral situant les délimitations des autres plans utilisés
dans le dossier

Annexe 5 : Proposition de réaménagement du nouveau bourg





Redéfinition d'une nouvelle centralité afin de créer une dynamique dans la commune de Pellouailles les Vignes (Maine et Loire)

Résumé :

Pellouailles les Vignes, commune du Maine-et-Loire, petite au niveau de sa superficie, a connu ces dernières années une véritable explosion démographique du fait de sa proximité avec Angers. Sa population jeune et ses nombreuses activités culturelles font d'elle une commune dynamique. Historiquement organisée autour de la route nationale 23, Pellouailles est handicapée par l'absence d'un véritable centre-bourg et d'une activité commerciale dynamique. La place de l'Echanson, réalisée pour palier ce manque, fut un échec.

La définition d'une nouvelle centralité est donc majeure pour le développement de Pellouailles, notamment au niveau économique. L'ouverture en 2004 du Carré des Arts, une salle de spectacle à vocation intercommunale, a renforcé l'activité culturelle déjà conséquente de la commune. Il doit prendre une place centrale dans le nouveau bourg et en devenir un élément structurant. C'est pourquoi son aménagement à l'emplacement du terrain de football paraît être la place idéale pour qu'il s'épanouisse.

Mots-clés :

Centralité – bourg – route nationale – « village-rue » - commerces –
Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole

Anne-Laure Mallard
Ingénieur 1^{ère} année
Date : 2006-2007

