



Longuenée  
en Anjou



**NOTE SUR L'AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG  
COMMUNE DÉLÉGUÉE DU PLESSIS-MACÉ**

## **Contexte :**

Ce site de renouvellement urbain, situé au cœur du centre bourg, comprend les abords de l'église et de la mairie, le côté Nord de la rue d'Anjou (habitations anciennes et terrains sur l'arrière), l'espace vert Victor Hugo, un terrain de bicross, un pavillon habitation à l'Est sur l'avenue du Plessis (plan joint).

Ce site est bordé :

- au Nord par l'opération récente d'habitat collectif social et par une habitation ancienne de type maison de maître, jouxtant la mairie ;
- à l'Ouest par l'église, le bar restaurant, des habitations, le groupe scolaire ;
- au Sud par de l'habitat ancien et un lotissement récent conservant un débouché sur le site ;
- à l'Est par un pavillon sur l'avenue du Plessis.

En son sein, il comprend plusieurs habitations individuelles desservies par des voies privées en accroche sur la rue d'Anjou.

Ce site central couvre environ 1,7 ha et représente donc avec ses abords la centralité de la commune mais le périmètre étudié pour la rénovation porte sur environ 3.5 ha.

Il est particulièrement bien desservi : l'avenue du Plessis et la rue d'Anjou (RD105).

Des liaisons douces aménagées au sein de l'espace vert central connectent les différents espaces.

L'espace vert Victor Hugo et le terrain de bicross sont fréquentés, ils représentent le principal espace de loisirs communal pour les enfants.

Au niveau des formes urbaines, cet espace assure une transition entre :

- le centre ancien de la rue d'Anjou avec des habitations à l'alignement en rez-de-chaussée ou R+1
- l'habitat collectif contemporain au Nord en R+1 et attique.

D'un point de vue patrimonial, le site est quasi-intégralement inclus dans le Périmètre de Protection du Monument Historique classé du Château du Plessis-Macé. L'enceinte du château est également identifiée au PLU en réservoir de biodiversité au sein de la trame verte et bleue.

D'un point de vue paysager, cet espace est très disparate avec :

- une rue d'Anjou étroite, peu valorisée et peu aménagée pour les piétons ;
- une église détachée de la place centrale par la rue d'Anjou ;
- de l'habitat ancien peu dense en rez-de-chaussée ;
- une mairie en recul en fond de parking ;
- un espace vert aménagé en cœur d'îlot peu perceptible depuis les principales voies de circulation ;
- une salle socio-culturelle située à côté de la mairie avec un accès sur la place centrale.

Cet espace central de transition entre le tissu ancien et récent, présente de nombreux enjeux :

- revitaliser un quartier qui aujourd'hui est assez fermé et marqué par un espace public à caractère routier, des logements vétustes et des arrières de terrains peu urbanisés.

- développer de l'habitat sur ce cœur de bourg particulièrement bien adapté pour créer des logements avec un objectif de mixité intergénérationnelle (jeunes et personnes âgées).

- Redynamiser le commerce local.

- valoriser les bâtiments et équipements publics : l'église, la mairie, la salle polyvalente en améliorant leur insertion dans le tissu urbain et en qualifiant leurs abords par un réaménagement de l'espace public.

- créer du lien entre les quartiers en améliorant la perméabilité de cet îlot central avec de nouvelles voies de desserte traversantes.

- veiller à assurer une transition harmonieuse entre les différentes formes d'habitat existantes et en valorisant les perspectives visuelles telles que la vue sur le château du Plessis.

### **Principes d'aménagement proposés par le conseil communal du Plessis-Macé :**

Les points suivants doivent être intégrés dans les propositions d'aménagement :

#### **Habitat :**

La vocation de ce site sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à une trentaine de logements. Le projet devra viser la mixité intergénérationnelle.

- Eviter les logements collectifs avec plus de deux niveaux,
- La densité annoncée dans le PLUi est trop élevée pour les élus et ne correspond pas aux caractéristiques du Plessis-Macé,
- Privilégier les logements de type 3, type 4 et 5. Les logements plus petits ne sont pas sollicités par les demandeurs sur la commune déléguée du Plessis-Macé,
- Prévoir des logements pouvant accueillir des séniors (environ 5 à 10 logements),
- Les logements individuels ou semi-collectifs doivent être équipés d'un espace extérieur individualisable.

#### **Services et commerces :**

- Développer les locaux commerciaux et concentrer les commerces sur ce secteur (Commerce alimentaire, bar...), les locaux doivent être modulables et doivent inclure les locaux d'habitation,
- Etudier la possibilité d'élargir l'offre commerciale touristique en lien avec le château (restauration, hôtellerie...),

- Prévoir des places de stationnement pour l'accès aux commerces et aux services (mairie, salles...),
- Rencontrer les professionnels qui sont actuellement installés sur le site pour évaluer leur besoin,
- Prévoir l'aménagement de locaux pouvant accueillir les services administratifs et à la population (ex : permanence RAM).

- **Environnement et cadre de vie :**

- Le projet doit tenir compte de l'environnement (caractère rural de notre bourg, préservation du cadre de vie) et notamment du château,
- L'espace situé au cœur du centre-bourg qui sera urbanisé doit être ouvert sur la rue d'Anjou qui devra être traitée et aménagée comme axe principal de ce centre-bourg,
- Identifier si du patrimoine bâti actuel doit être conservé (signature du lieu lié à son histoire),
- Création de voies permettant la circulation sécurisée des piétons et des véhicules,
- Le traitement paysager doit permettre de conserver la qualité de vie des habitants.