

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2025 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges  
Le Maire,



<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>LÉGENDES GRAPHIQUES</b> .....	<b>4</b>
<b>LES OAP SECTORISÉES À VOCATION PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE</b> .....	<b>6</b>
ANDREZÉ .....	8
SITE DE LA CHAUSSÉE DES HAYES (OAP-A-1) .....	9
SITE DU PONTEREAU (OAP-A-2) .....	12
SITE DU PONT MARAIS (OAP-A-3) .....	14
BEAUPRÉAU .....	16
SITE DE LA SCIERIE (OAP-B-1) .....	17
2 SITE DES FACTIÈRES (OAP-B-2) .....	19
SITE DE FROIDE FONTAINE (OAP-B-3) .....	22
SITES DU GRAIN D'OR (OAP-B-4 & B-5) .....	24
GESTÉ .....	27
SITE DÉCHAISSIÈRE (OAP-G-1) .....	28
SITE DES JONQUILLES (OAP –G-2) .....	31
JALLAIS .....	33
SITE DU BORDAGE (OAP-JA-1) .....	34
SITE DU HAMEAU DE LA FONTAINE (OAP-JA-2) .....	37
SITE DE LA BEAUSSE (OAP-JA-3) .....	38
LA CHAPELLE-DU-GENÊT .....	39
SITE DU CORMIER (OAP-CG-1) .....	41
LAJUBAUDIÈRE .....	44

SITE DU CLOS 3 (OAP-JU-1) .....	45
SITE DE LA GAUTRÈCHE (OAP-JU-2) .....	47
LE PIN-EN-MAUGES .....	50
SITE DU PETIT ANJOU (OAP-PM-1) .....	51
SITE DE LA MARCHAISERIE (OAP-PM-2) .....	54
SITE DE LA MARCHAISERIE OUEST (OAP-PM-3) .....	56
LA POITEVINIÈRE .....	58
SITE DE LA BILLAUDERIE (OAP-P-1) .....	59
SITE DE LA MARQUETTERIE (OAP-P-2) .....	61
SITE DE LA TRÉBUCHETTERIE (OAP-P-3) .....	62
ST PHILBERT-EN-MAUGES .....	63
SITE DE LA GAGNERIE (OAP-SPM-1) .....	65
VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE .....	67
SITE DE GRAND PRÉ (OAP-VB-1) .....	68
<b>LES OAP SECTORISÉES À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENT</b> .....	<b>71</b>
SITE DE LA GRANDE LANDE – ANDREZÉ (OAP-ZA1) .....	72
SITE DU LANDREAU – VILLEDIEU LA BLOUÈRE (OAP ZA2) .....	75
LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL – BEAUPRÉAU (OAP-EQ1) .....	78
<b>LES OAP THÉMATIQUES</b> .....	<b>79</b>
LA PRÉSERVATION DE LA TRAME BOCAGÈRE .....	80
LA PRISE EN COMPTE DES MOBILITÉS DOUCES .....	84

## PRÉAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site [Certu.developpement-durable.gouv.fr](http://Certu.developpement-durable.gouv.fr)

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Beaupréau-en-Mauges intéressent principalement des sites sectorisés à aménager :

1. **À vocation principalement résidentielle** mais pouvant aussi intégrer des équipements, des commerces, des services ...)
  - en densification des enveloppes urbaines actuelles,
    - ⇒ Andrezé : sites du Pontereau, du Pont Marrais et de la Chaussée des Hayes sur sa limite sud-ouest
    - ⇒ Beaupréau : sites de Froide Fontaine, du Grain d'Or ouest & est, et de la scierie
    - ⇒ Gesté : sites Déchaisière, et des Jonquilles
    - ⇒ Jallais : sites du Hameau de la Fontaine, et de la Beausse
    - ⇒ La Chapelle du Genêt : site du Cormier pour partie
    - ⇒ La Jubaudière : site du Clos 3
    - ⇒ Le Pin en Mauges : sites de la Marchaiserie
    - ⇒ La Poitevinière : sites de la Billauderie et de la Trébuchetterie
    - ⇒ Saint-Philbert-en-Mauges : site de la Gagnerie
    - ⇒ Villedieu-La-Blouère : site du Grand Pré
  - en extension à vocation d'habitat :
    - ⇒ Andrezé : site de la Chaussée des Hayes
    - ⇒ Beaupréau : site des Factières
    - ⇒ Jallais : site du bordage ...
    - ⇒ La Chapelle du Genêt : site du Cormier pour partie
    - ⇒ La Jubaudière : site de la Gautrèche
    - ⇒ Le Pin en Mauges : site du Petit Anjou
    - ⇒ La Poitevinière : site de la Marquetterie
2. **À vocation d'activités économiques ou d'équipement en extension :**
  - ⇒ Andrezé : site de la Grande Lande
  - ⇒ Villedieu-La-Blouère : site du Landreau
  - ⇒ Beaupréau : le pôle d'échange multimodal

En outre, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont proposées :

- Pour la préservation de la trame bocagère,
- Pour la prise en compte des mobilités douces.

# LÉGENDES GRAPHIQUES



## Diagnostic

Périmètre du secteur soumis à OAP

### DESSERTE ET MOBILITÉ

#### Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte

- Desserte principale
  - Desserte secondaire
  - Desserte tertiaire
  - Desserte agricole
  - Voie ferrée
  - Voie piétonne existante
  - Accès potentiel linéaire
  - Accès potentiel
  - Carrefour dangereux
  - Place, placette
- Servitudes**
- Gaz
  - Périmètre STEP
  - Périmètre de captage
  - Périmètre de 100 m autour d'une exploitation agricole
  - Ligne Haute Tension
  - PPRI

### QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### Éléments existants à prendre en compte dans le projet

- Trame verte**
- Boisement
  - Espace paysager et arboré
  - Haie arborée
  - Haie arbustive plantée
  - Alignement d'arbres
  - Arbre
  - Clotures disparâtres
  - Talus
  - Jardin Potager
- Trame bleue**
- Zone humide / Etang / Plan d'eau
  - Cours d'eau
  - Fossé
  - Sondage pour les zones humides
  - Captage
  - Puit
  - Douet
- Patrimoine**
- Point de vue existant
  - Mur, continuité bâtie
  - Données archéologiques
  - Monument historique et périmètre
  - Petit patrimoine

# Principes OAP



Périmètre du secteur soumis à OAP

## DESTINATION ET VOCATION

- Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public
- Place, placette à créer
- Courée
- Espace privilégié pour l'accueil d'équipement
- Espace privilégié pour l'accueil d'activités
- Espace privilégié pour un programme d'habitat
- Espace privilégié pour un programme mixte
- Secteur de densification des typologies du bâti (maisons de ville, logements denses à l'architecture maîtrisée...)
- Bâti à démolir

## DESSERTE ET MOBILITÉ

### Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

- Principe de desserte principale de quartier
- Principe de desserte secondaire de quartier
- Principe de desserte tertiaire de quartier
- Liaison douce à créer
- Desserte agricole
- Accès directs autorisés
- Accès
- Carrefour à aménager, à sécuriser
- Accès directs interdits
- Désenclavement de riveain

## QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Eléments existants à prendre en compte dans le projet / Eléments de composition à développer dans le cadre du projet

- | Trame verte |                                       | Trame verte |  |
|-------------|---------------------------------------|-------------|--|
|             | Boisement à préserver                 |             | Boisement à créer  |
|             | Espace paysager et arboré             |             | Trame végétale, coulée verte à composer  |
|             | Haie arborée à préserver et conforter |             | Haie arborée à créer   |
|             | Haie arbustive plantée à préserver    |             | Haie arbustive à planter   |
|             | Alignement d'arbres à préserver       |             | Frange urbaine à qualifier   |
|             | Arbre                                 |             | Alignement d'arbres à créer  |
|             | Clotures disparâtres                  |             | Principe de ponctuation arborée  |
|             | Talus                                 |             | Espace tampon paysager à planter   |
|             | Jardin Potager                        |             |  |
| Trame bleue |                                       | Trame bleue |  |
|             | Zone humide / Etang / Plan d'eau      |             | Zone humide à prendre en compte dans le cadre du principe éviter/réduire/compenser                   |
|             | Cours d'eau                           |             | Voie d'eau (fossé, cours d'eau) à aménager   |
|             | Fossé                                 |             | Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales si nécessaire |
|             | Sondage pour les zones humides        |             |  |
|             | Captage                               |             |  |
|             | Puit                                  |             |  |
|             | Douet                                 |             |  |
| Patrimoine  |                                       | Patrimoine  |  |
|             | Point de vue existant                 |             | Point de vue à préserver   |
|             | Mur, continuité bâtie                 |             | Mur, continuité bâtie à préserver  |
|             |                                       |             | Composition urbaine et architecturale  |

## LES OAP SECTORISÉES À VOCATION

### PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

Commune déléguée	N° OAP	Nom du site concerné
ANDREZÉ	A 1	Site de la Chaussée des Hayes
	A-2	Site du Pontereau
	A-3	Site du Pont Marrais
BEAUPRÉAU	B-1	Site de la scierie
	B-2	Site des Factières
	B-3	Site de Froide Fontaine
	B-4 & 5	Sites du Grain d'Or (ouest et est)
GESTÉ	G-1	Site Déchaisière
	G-2	Site des Jonquilles
JALLAIS	JA-1	Site du Bordage
	JA-2	Site du Hameau de la Fontaine
	JA-3	Site de la Beausse
LA CHAPELLE-DU-GENÉT	CG-1	Site du Cormier
LA JUBAUDIÈRE	JU-1	Site du Clos 3
	JU-2	Site de la Gautrèche
LE PIN-EN-MAUGES	P-1	Site du Petit Anjou
	P-2	Site de la Marchaiserie
	P-3	Site de la Marchaiserie ouest
LA POITEVINIÈRE	PM-1	Site de la Billauderie
	PM-2	Site de la Marquetterie
	PM-3	Site de la Trébuchetterie
ST PHILBERT-EN-MAUGES	SPM-1	Site de la Gagnerie
VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE	VB-1	Site de Grand Pré

6

### QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP : 40

#### LES DENSITÉS ATTENDUES

- 20 log/ha minimum à Beaupréau ; tendre vers 25 log/ha en renouvellement urbain
- 17 log/ha minimum à Jallais, Gesté, Villedieu-La-Blouère ; tendre vers 20 log/ha en renouvellement urbain
- 14 log/ha minimum sur les autres communes déléguées ; tendre vers 17 log/ha en renouvellement urbain

La production de logements affichée dans chaque OAP est un ordre de grandeur du nombre de logements attendus en tenant compte des densités ci-dessus et de la mixité fonctionnelle mise en œuvre, ce qui n'interdit pas la mise en œuvre de densités supérieures aux densités minimales exigées.

#### LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ATTENDUES

**La production de logements attendus respectera les orientations du Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle de Mauges Communauté et couvrant la période 2019-2025.**

#### LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Il est attendu la production de 10 à 15% de logements conventionnés, avec un objectif de 15% dans les pôles comme Beaupréau.

**Pour ces deux derniers points, cette répartition est à envisager sur le global de la production de logements.** C'est un choix politique et un engagement important de maîtrise et suivi des opérations pour que l'objectif ciblé au départ soit bien respecté même si certaines opérations n'y répondent pas parce que :

- la surface est trop petite,
- le portage privé en cœur de parcelle rend plus difficile la mise en œuvre,
- la localisation plus ou moins propice à du logement social avec des bailleurs qui se sont clairement exprimés sur ce sujet ...

Nombre de logements à produire sur les 13 ans :	1.560 logements
Nombre de logements conventionnés	Entre 155 et 235 logements

## UN MODE D'AMÉNAGEMENT REPRODUCTIBLE : LE PRINCIPE DE COURÉES

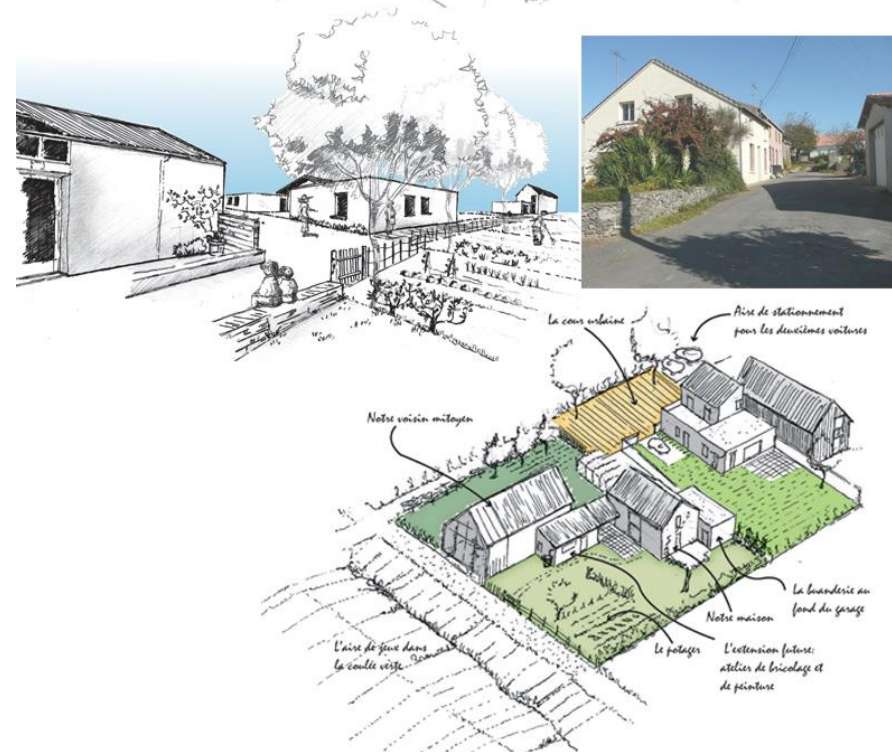
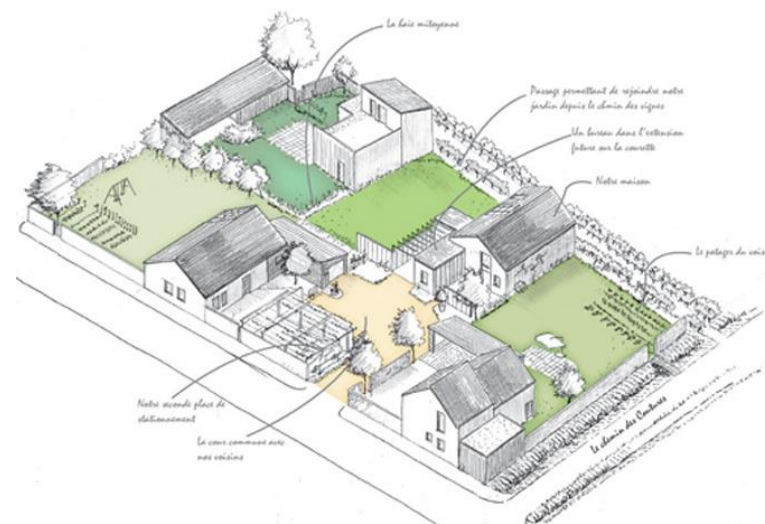
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site.

Les illustrations ci-dessous d'anciens corps de ferme et exploitations agricoles localisés dans l'environnement des sites de développement urbain mettent en évidence une composition urbaine qui s'adapte à l'évolutivité du bâti, et qui induit des espaces de convivialité partagés.



En effet, suite à une évolution des besoins, ces ensembles bâtis suivent la logique de plusieurs campagnes de construction, organisées autour d'une cour. Cette cour était traditionnellement un espace clos qui évoque les notions de défense, de déplacements, de facilité de surveillance des biens... Elles sont structurées par la trame bâtie qui s'organise au fil des années le long des limites de l'espace public. C'est ce principe qui sera décliné et adapté pour que l'urbanisation de certains quartiers ne se résume pas à un linéaire de maisons égrainé le long de voies sinueuses. La cour prendra demain des fonctions d'espaces partagés, de convivialité, répondant à des usages de desserte, de stationnement, de jeux ... Elles déclineront des ambiances minérales et végétales, elles pourront mettre en scène les arbres existants à préserver, elles seront structurées et appuyées par les accroches bâties de quelques constructions et/ou des registres de murs existants ou à créer.

Les schémas de principe ci-contre illustrent les ambiances recherchées, les intentions d'aménagement ciblées à affiner en fonction des spécificités des secteurs d'OAP concernés.







## SITE DE LA CHAUSSÉE DES HAYES (OAP-A-1)

### CO N T E X T E

Le site de la Chaussée des Hayes se positionne en appui de l'urbanisation actuelle, au nord-est du bourg contre la D91 (axe Andrezé – Jallais), au lieu-dit les Mouettes, sur le coteau doux du ruisseau qui traverse le bourg. Il est limité au nord-est et à l'est par un chemin rural bocager dont le carrefour avec la RD est marqué par un calvaire. Il s'inscrit pour sa grande majorité en extension du bourg mais intègre aussi un secteur de densification des jardins, sur une surface de 7800 m<sup>2</sup> le long du cours d'eau sur les arrières des maisons implantées le long de la rue du Pont Marais.

Caractérisé par une pente douce (2 à 5 %) orientée vers le sud, le site ouvre sur le bourg. Il est cerné sur près de 50% de son périmètre par des haies bocagères ou lisières arborées et arbustives. Par ailleurs une haie orientée nord-sud l'anime et le coupe en deux parties inégales.

Les plus beaux arbres sont situés sur les bords des voies qui longent la parcelle à l'est (vers le château des Hayes Gasselins) et au sud (ripisylve longeant le ruisseau). L'eau est invisible bien que présente en fond de vallon, grandement investi de bassins artificiels. La graphiose de l'orme impacte la structure des haies bocagères. Quelques fenêtres s'ouvrent sur le paysage mettant en scène l'église, le vallon et les espaces agricoles alentours. Les ruines du château des Hayes-Gasselins (Monument Historique) ne sont pas perceptibles depuis le site.

### OB J E C T I F S

L'étude de faisabilité réalisée sur l'ensemble du site a mis en évidence les objectifs de :

- qualification de l'entrée de ville, en cohérence avec le site de la friche industrielle dite site du Pont Marais qui lui fait écho sur la rive nord de la RD 91
- connexion des liaisons douces et de qualification du vallon véritable coulée verte du cœur de bourg
- préservation des lignes bocagères périphériques et interne au site



### PR O G R A M M E

<b>Surface brute du site :</b>	6,43 ha
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements/ha minimum sur les 5,65 ha qui s'inscrivent en extension et tendre vers 17 logements/ha en lien avec la densification des jardins sur les 0,78 ha
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 90 à 95 logements
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (de l'ordre de 80 logements) et habitat individuel groupé, habitat collectif sous forme d'ilots destinés à accueillir environ une quinzaine de logements
<b>Mixité sociale :</b>	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
<b>Phasage :</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

## PAR T'AMENAGEMENT

### DÉPLACEMENTS

L'objectif partagé est bien de construire progressivement une armature viaire qui organise la desserte de l'ensemble de ce secteur, en créant deux points d'accroche sur les voies existantes :

- au nord au droit d'un futur carrefour à réaliser entre la route de Jallais (D91) et le chemin rural nord-est,
- au nord-ouest directement sur la route de Jallais (ou rue du Pont Marais).

Le traitement des voies sera différencié afin de créer une hiérarchie lisible et cohérente en termes de largeur et d'aménagement, permettant de proposer pour chaque statut de voie un profil type correspondant. Cependant, chaque voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Le réseau de voies tertiaires pourra développer un principe de chaussée mixte. Les impasses routières seront autorisées dans la mesure où la collecte des ordures ménagères est anticipée en amont. Elles seront dans la mesure du possible prolongées par une liaison douce.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les voies et espaces publics internes par certaines accroches bâties et par certaines mitoyennetés, et de diversifier les principes d'implantations en fonction de la hiérarchie des voies et de l'orientation solaire, pour retrouver sur certaines séquences des ambiances plus identitaires du bourg traditionnel telles que des bâtis jumelés reprenant davantage le gabarit du bâti ancien (des maisons de bourg) ou encore des accroches en pignon pour délimiter placettes et venelles et ce tout en privilégiant et préservant l'intimité de chacun.

Le positionnement des ilots permettra d'aménager des espaces publics de rencontre à proximité des logements locatifs : placette piétonne, transversale est-ouest à mi pente, frange sud à proximité du ruisseau et proche du bourg.

### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche (appui sur la trame arbustive et arborée nord-est, respect de la ripisylve le long du ruisseau au sud), et lointain (vue vers le Sud en direction du village).

En corrélation avec la qualification des voies, le projet paysager s'appuiera sur la volonté d'intégrer le site dans son paysage naturel, arboré et agricole alentour, ainsi que sur la volonté de créer un cadre paysager de qualité en privilégiant des essences locales nécessitant peu d'entretien, adaptées à la nature des sols et en harmonie avec la palette végétale existante autour du site.

La composition des espaces publics, pensée en même temps que la composition des espaces de circulation, entendra avant tout à donner du sens aux ambiances publiques traversées, en cherchant à pérenniser leurs usages. Pour cela, une attention particulière sera apportée sur le dimensionnement des espaces paysagers et le choix des végétaux, notamment pour éviter tout conflit entre les constructions et les plantations, la circulation automobile et les plantations ...

La frange nord-ouest et nord-est du secteur deviendra un cordon végétal protecteur, par rapport à la circulation sur la route de Jallais et par rapport aux vents dominants. L'ensemble viendra consolider l'armature paysagère du quart nord-est de l'urbanisation du village, en renforçant tout particulièrement les continuités végétales et la biodiversité associée entre la ripisylve au sud et les haies bocagères au nord-est. La haie existante centrale orientée nord-sud sera conservée.

Le projet paysager déclinera une diversité d'ambiances végétales qui tissent autant de liens entre les abords du ruisseau, l'espace agricole et le cœur de l'opération, apportant de nouveaux usages de contemplation et de détente ...

### ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

Dans le cadre de l'étude de faisabilité, une étude d'impact a été réalisée ainsi qu'un dossier loi sur l'eau validant la possibilité de réaliser les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans la zone naturelle car collectant un bassin versant plus large qu'uniquement l'opération.



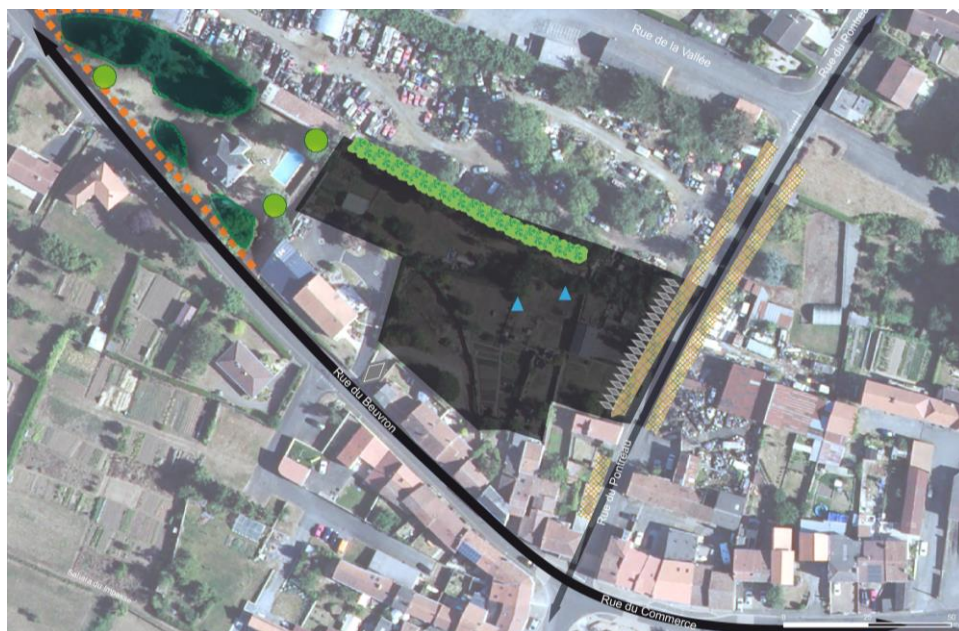
## SITE DU PONTEREAU (OAP-A-2)

### CONTEXTE

Le site du Pontereau est actuellement constitué d'un ensemble de jardins au cœur d'un îlot dessiné :

- à l'ouest par une belle propriété soulignée par un mur d'enceinte à préserver et d'un parc paysager qui marquent et qualifient l'entrée de bourg,
- au nord le vallon investi par la casse, séparé du site par une belle haie arborée à préserver,
- à l'est par la rue du Pontereau, soulignée par quelques accroches bâties mais impactée par une très forte hétérogénéité des clôtures, avec plusieurs points d'accès potentiel au site,
- au sud, par quelques maisons le long de la rue du Beuvron, avec un accès potentiel au cœur d'îlot identifié par un emplacement réservé (parcelle 770).

12



### OBJECTIFS

- donner une nouvelle image à la rue du Pontereau et qualifier ainsi l'entrée dans le cœur de bourg
- maîtriser la densification de ce secteur dans un contexte parcellaire très imbriqué

### PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,54 ha
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 8 à 10 logements
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
<b>Mixité sociale :</b>	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
<b>Phasage :</b>	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

### PAR T'AMENAGEMENT

#### DÉPLACEMENTS

La densification de cet îlot se fera grâce à la réalisation d'une voie de desserte tertiaire pouvant décliner un principe de chaussée mixte, voie qui prend accroche sur la rue du Beuvron via la parcelle 770 et sur la rue du Pontereau. Le long de cette dernière, les accès directs pourront être autorisés.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

#### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques.

Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer la rue du Pontereau par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer sur de nouvelles implantations et accroches bâties à l'alignement, relayées par des registres de murets ...

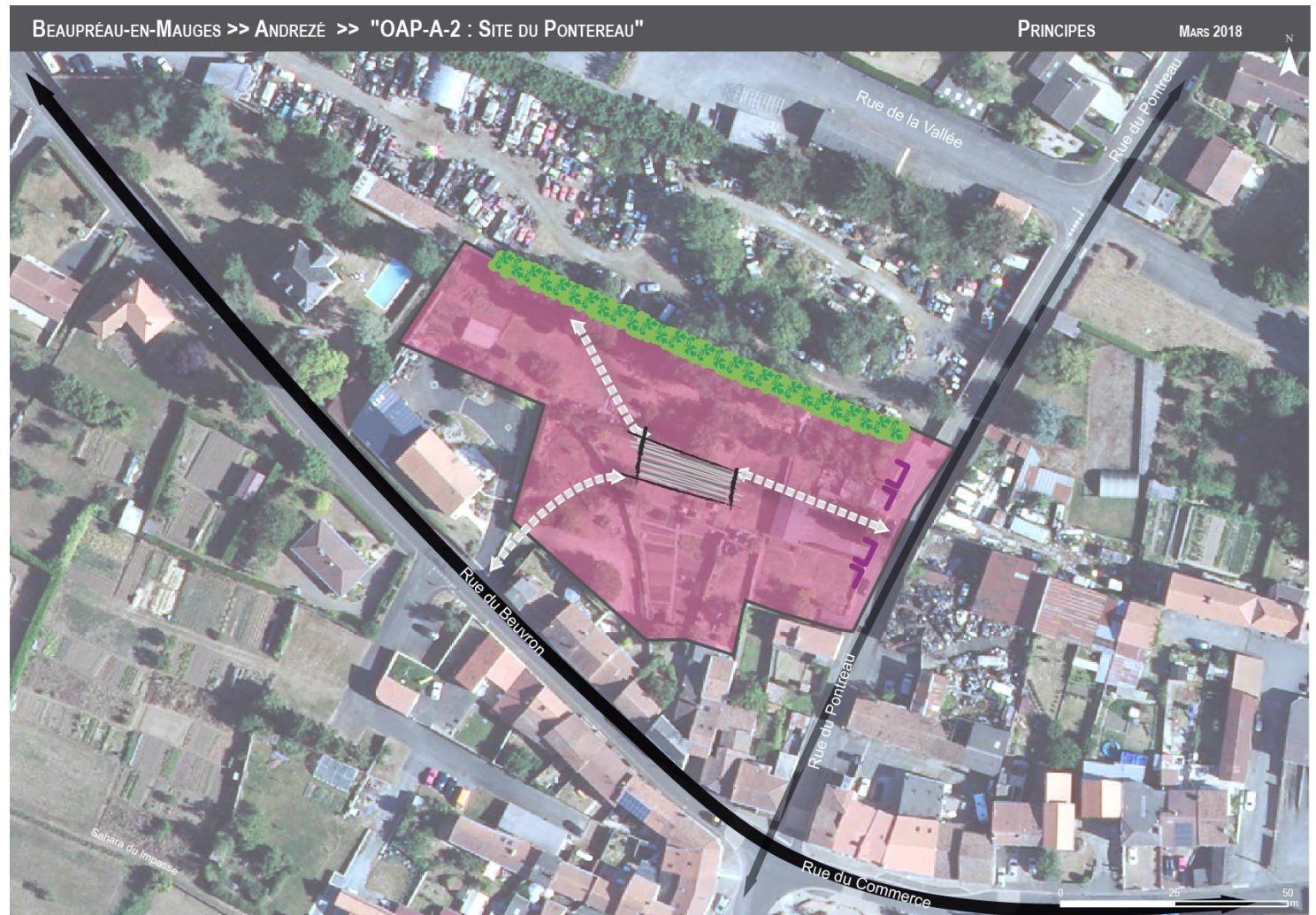
### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

L'espace central de desserte proposera une ambiance agréable, déclinant un registre de placette arborée. Il pourra être structuré par des implantations bâties à l'alignement, proposera des ambiances mixtes végétales et minérales pour un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement des voitures.

La haie arborée nord sera préservée et confortée au nord-est.

### ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.  
Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DU PONT MARAIS (OAP-A-3)

### Co N T E X T E

Le site du Pont Marais est actuellement un bâtiment industriel sous exploité, servant de stockage, sans grande valeur patrimoniale, avec une desserte largement dimensionnée dans un ensemble complètement minéral. Il marque l'entrée nord-est du bourg par la RD 91 (route de Jallais).

Le site présente la caractéristique d'être longé à l'est comme à l'ouest par deux chemins de statut privé qui ont permis la densification à l'arrière des parcelles mitoyennes.

14



### OB J E C T I F S

- S'inscrire dans la reconquête des friches industrielles pour proposer une densification au sein du tissu bâti
- Qualifier l'entrée nord-est du bourg pour composer une entrée de bourg faisant écho au nouveau quartier de la Chaussée des Hayes qui s'implante en amont vers l'est et au sud de la RD.

### PR O G R A M M E

<b>Surface brute du site :</b>	0,72 ha
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements / ha
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 10 à 12 logements
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
<b>Mixité sociale :</b>	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
<b>Phasage :</b>	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

### PA R T'AMENAGEMENT

#### DÉPLACEMENTS

La densification de cet îlot se fera grâce à la réalisation d'une voie de desserte tertiaire pouvant décliner un principe de chaussée mixte, voie qui peut prendre accroche sur la RD 91 en deux points. Pour des raisons techniques justifiées ou si mutualisation des cheminements privés, un seul point d'accroche et/ou une desserte en impasse pourront être envisagées. La représentation graphique ne fige pas le tracé de la voie et leurs points d'impact.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

## FORMES URBAINES

Le bâtiment existant sera démoli.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer la rue du Pont Marais par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer le jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement, dans l'esprit des constructions existants de l'autre côté de la rue.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

## ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

L'espace central de desserte proposera une ambiance agréable, déclinant un registre de placette arborée. Il pourra être structuré par des implantations bâties à l'alignement, proposera des ambiances mixtes végétales et minérales pour un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement des voitures.

## ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

