

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

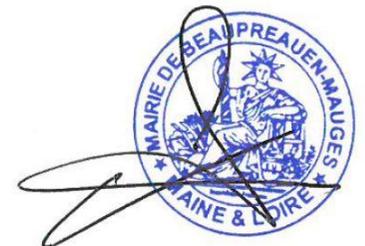
ET DE PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2019, approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges

Le Maire,



<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>	SITE DU CLOS 3 (OAP-JU-1) .....	45
<b>LÉGENDES GRAPHIQUES</b> .....	<b>4</b>	SITE DE LA GAUTRÈCHE (OAP-JU-2) .....	47
<b>LES OAP SECTORISÉES À VOCATION PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE</b> .....	<b>6</b>	LE PIN-EN-MAUGES .....	50
ANDRÉZÉ .....	8	SITE DU PETIT ANJOU (OAP-PM-1).....	51
SITE DE LA CHAUSSÉE DES HAYES (OAP-A-1) .....	9	SITE DE LA MARCHAISERIE (OAP-PM-2).....	54
SITE DU PONTEREAU (OAP-A-2) .....	12	SITE DE LA MARCHAISERIE OUEST (OAP-PM-3).....	56
SITE DU PONT MARAIS (OAP-A-3) .....	14	LA POITEVINIÈRE .....	58
BEAUPRÉAU .....	16	SITE DE LA BILLAUDERIE (OAP-P-1) .....	59
SITE DE LA SCIERIE (OAP-B-1) .....	17	SITE DE LA MARQUETTERIE (OAP-P-2) .....	61
2 SITE DES FACTIÈRES (OAP-B-2) .....	19	SITE DE LA TRÉBUCHETTERIE (OAP-P-3) .....	62
SITE DE FROIDE FONTAINE (OAP-B-3) .....	22	ST PHILBERT-EN-MAUGES .....	63
SITES DU GRAIN D'OR (OAP-B-4 & B-5) .....	24	SITE DE LA GAGNERIE (OAP-SPM-1) .....	65
GESTÉ .....	27	VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE.....	67
SITE DÉCHAISSIÈRE (OAP-G-1) .....	28	SITE DE GRAND PRÉ (OAP-VB-1).....	68
SITE DES JONQUILLES (OAP –G-2) .....	31	<b>LES OAP SECTORISÉES À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENT</b> .....	<b>71</b>
JALLAIS.....	33	SITE DE LA GRANDE LANDE – ANDRÉZÉ (OAP-ZA1) .....	72
SITE DU BORDAGE (OAP-JA-1) .....	34	SITE DU LANDREAU – VILLEDIEU LA BLOUÈRE (OAP ZA2) .....	75
SITE DU HAMEAU DE LA FONTAINE (OAP-JA-2) .....	37	LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL – BEAUPRÉAU (OAP-EQ1) .....	78
SITE DE LA BEAUSSE (OAP-JA-3) .....	38	<b>LES OAP THÉMATIQUES</b> .....	<b>79</b>
LA CHAPELLE-DU-GENÊT.....	39	LA PRÉSERVATION DE LA TRAME BOCAGÈRE .....	80
SITE DU CORMIER (OAP-CG-1).....	41	LA PRISE EN COMPTE DES MOBILITÉS DOUCES.....	84
LAJUBAUDIÈRE.....	44		

## 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 Poitevineière : 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 Poitevineière : 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

4

# 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 riverain

## QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- #### Trame verte
- Boisement à préserver
  - Espace paysager et arboré
  - Haie arborée à préserver et conforter
  - Haie arbustive plantée à préserver
  - Alignement d'arbres à préserver
  - 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

### Éléments de composition à développer dans le cadre du projet

- #### Trame verte
- Boisement à créer
  - Trame végétale, coulée verte à composer
  - Haie arborée à créer
  - Haie arbustive à planter
  - Frange urbaine à qualifier
  - Alignement d'arbres à créer
  - Principe de ponctuation arborée
  - Espace tampon paysager à planter

- #### Trame bleue
- Zone humide à prendre en compte dans le cadre du principe éviter/réduire/compenser
  - Voie d'eau (fossé, cours d'eau) à aménager
  - Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales si nécessaire

- #### Patrimoine
- Point de vue à préserver
  - 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 Beousse
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

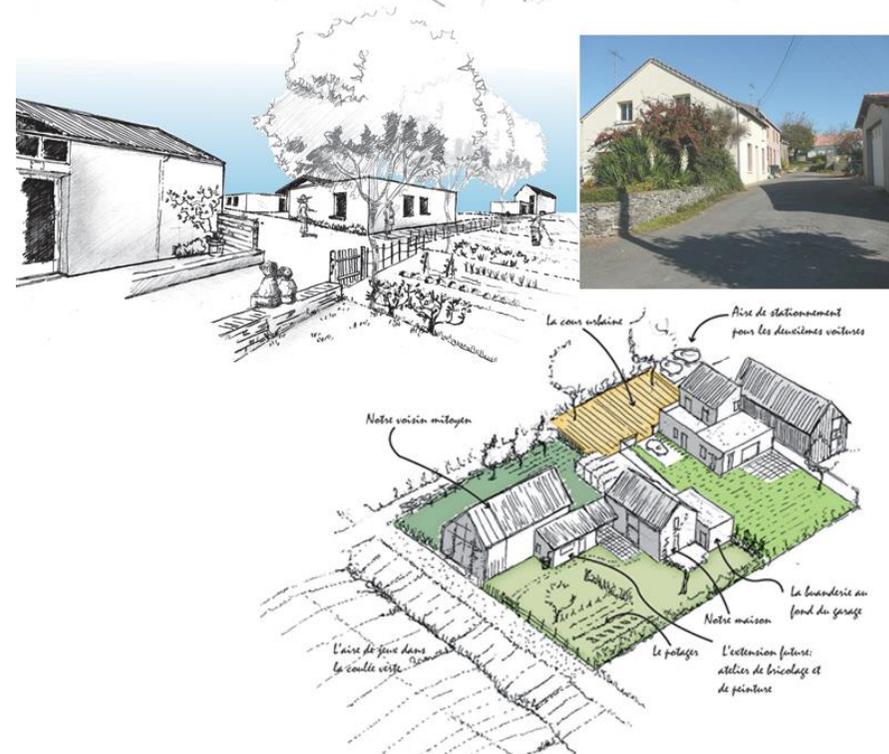
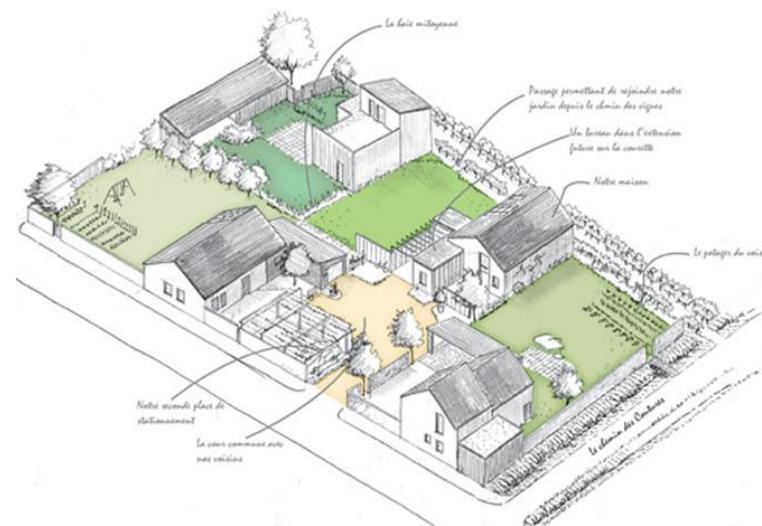
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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





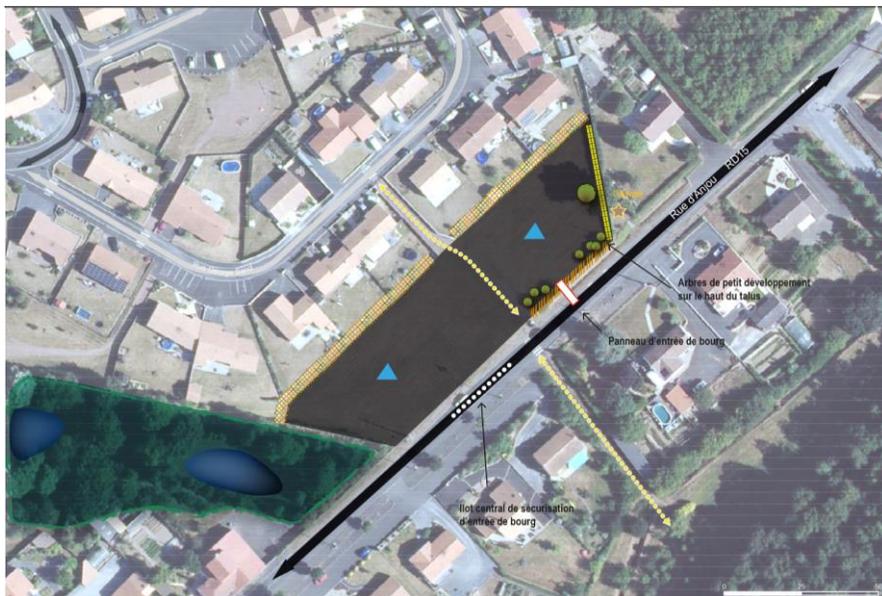
## SITE DU CLOS 3 (OAP-JU-1)

### CO N T E X T E

La parcelle concernée est une parcelle communale entre les arrières d'un quartier résidentiel limité par des clôtures disparates et non qualitatives. En accroche sur la RD 15 (rue d'Anjou en direction de Jallais), cette parcelle contribue aujourd'hui à la dilatation de l'espace public en entrée de bourg, dilatation renforcée par la contre-allée existant sur l'accotement sud. La RD 15 est considérée comme un axe structurant de niveau 2 par les services du département.

En amont du panneau d'agglomération, le terrain présente en interface avec la RD en léger talus surplomber de quelques arbres de petits développement jusqu'au Calvaire. Les limites est et ouest sont qualifiées par des formations végétales : haie arbustive à l'est, masse arborée autour de plans d'eau privés à l'ouest.

Une connexion piétonne s'inscrit aujourd'hui dans la traversée de ce site et de la RD entre la rue Georges Sand au nord et l'impasse des mésanges au sud.



### OB J E C T I F S

S'inscrire dans la reconquête des espaces au cœur de l'enveloppe urbaine pour densifier cette entrée de bourg, proposer l'accueil de familles sur cette parcelle aujourd'hui sans usage réel et profiter de cette opération pour qualifier l'entrée de bourg et affirmer le caractère urbain.

### PR O G R A M M E

<b>Surface brute du site :</b>	0,42 ha
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 6 à 8 logements
<b>Typologie autorisée :</b>	Logements individuels, groupés ou collectifs
<b>Mixité sociale :</b>	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
<b>Phasage :</b>	Opération à réaliser suivant un aménagement d'ensemble et pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

45

### PA R T'AMENAGEMENT

#### DÉPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée depuis la RD 15, juste après le panneau en aval du panneau d'entrée d'agglomération. Le talus en amont sera préservé et tout accès direct de parcelles depuis la RD 15 y est interdit. Ce principe est prolongé sur une vingtaine de ml après le nouveau carrefour.

La création de ce nouveau carrefour devra permettre d'assurer la sécurisation de la liaison douce nord-sud qui sera maintenue. L'urbanisation de cette parcelle pourra éventuellement remettre en cause l'aménagement avec îlot central existant actuellement en entrée de bourg.

La desserte sera complétée par une liaison douce et/ou par une voie partagée (selon un principe de chaussée mixte) vers la rue Georges Sand. Cette voie n'aura pas de caractère structurant et ne remplacera en aucun cas l'articulation viaire de l'avenue du Clos.

Les parcelles les plus au sud pourront avoir un accès direct sur la RD à l'inverse de celles du nord.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

### FORMES URBAINES

La maîtrise des implantations bâties devra être exigée dans le cadre de l'aménagement pour composer un petit quartier compact et conforter l'urbanité de l'entrée de bourg.

### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS 46 PAYSAGERS

La voie d'accès pourra proposer un principe de chaussée mixte et s'articulera avec un espace public dilaté de type placette structurée par quelques accroches bâties relayées par des murs ou murets.

En aval (au sud-ouest) du nouveau carrefour, l'interface public / privé sera qualifié par un mur ou muret souligné par du fleurissement pied de mur coté espace public.

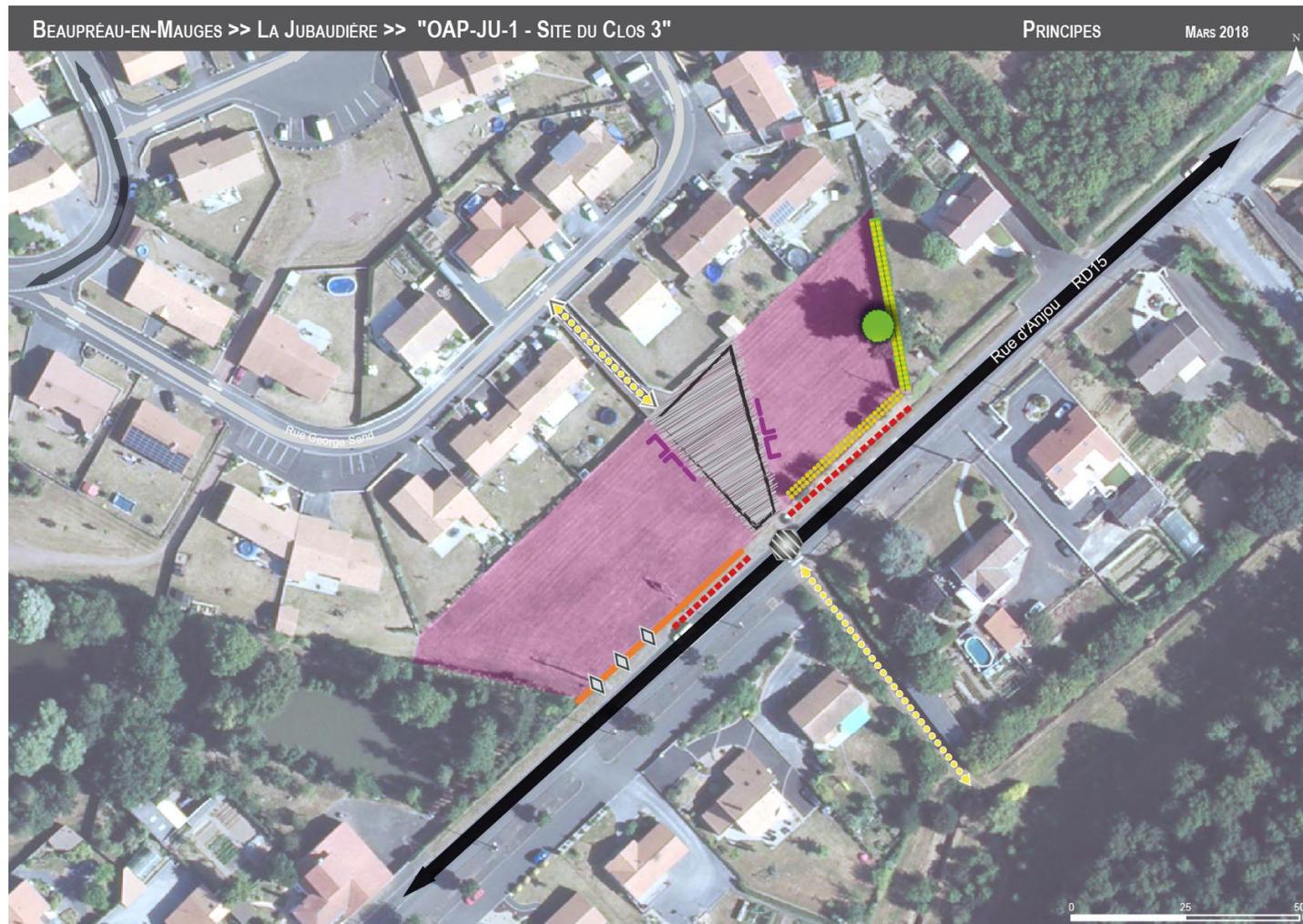
Une haie arbustive confortera les arbres existants sur le haut de talus. L'arbre isolé en limite est sera préservé ainsi que la haie arbustive adjacente.

Les registres de clôtures devront être définis pour présenter une harmonie et un ensemble urbain agréable et qualitatif.

### 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 DE LA GAUTRÈCHE (OAP-JU-2)

### CO N T E X T E

Le bois de la Gautrèche, implanté sur la façade Nord du site, constitue un écran, véritable fond de scène du futur quartier. Sa dimension et son caractère, son omniprésence lui confère un statut particulier qui oriente nécessairement le projet du quartier.

Le site est actuellement accessible depuis le chemin d'exploitation en accroche directe sur la route de Trémentines et par une petite voie au statut privé, aujourd'hui en indivision. L'allée privée de la Gautrèche est connectée au site via une liaison douce en bord de bois. Elle est soulignée d'une haie bocagère haute et dense à protéger.

Une ambiance singulière se dégage de la configuration actuelle du lieu, le traitement des espaces (privés et/ou publics), les vestiges d'une activité passée encore très présents sur le site provoquent un sentiment très particulier. Loin des aménagements traditionnels, le confinement du hameau actuel fait appel à un registre plus familial où « l'intimité » et le « terroir » représentent l'essence du lieu. Le site de la Gautrèche prend appui sur un tissu rural où une densification possible a été identifiée.

Cette ambiance est symbolisée par la jonction centrale autour de laquelle un certain nombre de bâtiments s'agglutinent. Cette organisation d'une placette matérialisée par quelques habitations constitue un vocabulaire à décliner sur le site. Deux bâtiments peuvent potentiellement être intéressants à préserver intégralement ou partiellement.

En frange nord, le site est limité par une très belle ligne arborée qui souligne un cours d'eau non-permanent qui prend sa source sur le site. Une zone humide de grande qualité a été identifiée, en appui du ruisseau et de la haie bocagère humide.

### O B J E C T I F S

- Proposer le confortement du hameau existant en densification et un site en extension qui s'inscrit dans un cadre paysager de grande qualité et qui permet de proposer des modes d'habiter différents en déclinant le registre de hameau.
- Préserver la zone humide et les formations végétales associées, véritable atout pour proposer un cadre de vie agréable.



### PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	2,89 ha dont 0,59 ha en recomposition urbaine de l'ancien hameau agricole du bordage autour de deux habitations
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements par ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha sur le site en recomposition de l'ancien hameau agricole
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 40 à 45 logements
<b>Typologie autorisée :</b>	Logements individuels, groupés ou collectifs
<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

La desserte du quartier se fera par la création d'une voie nouvelle en accroche sur la route de Trémentines. Le carrefour sera sécurisé pour assurer une bonne visibilité dans le virage. La dimension de la voie sera ajustée, d'emprise variable et pourra décliner un registre de chaussée mixte permettant de préserver l'esprit du lieu.

Un accès complémentaire sera possible depuis l'allée de la Gauthrèche en limite ouest du site.

Un cœur de vie sera créé en lieu et place de l'actuel espace stratégique accueillant les bâtiments un peu structurant. La contrainte technique du retournement des engins de collecte des ordures ménagères devra être intégrée pour qu'elle ne s'impose pas à l'aménagement.

La desserte en profondeur sera assurée par des principes de courées afin de distribuer les futurs hameaux. Ces courées seront connectées au réseau de liaisons douces assurant une bonne perméabilité du quartier tout en préservant l'intimité des futurs habitants. 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.

Aucun accès direct de parcelle n'est autorisé sur la route de Trémentines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Les cheminements doux actuels seront intégralement conservés et confortés, notamment les liaisons vers le bois de la Gauthrèche.

### FORMES URBAINES

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site, dans l'esprit des corps de ferme et exploitations agricoles localisés dans l'environnement proche du site (cf. description du principe des courées en introduction des OAP sectorisées).

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

Cette nouvelle entrée de la commune sera aménagée dans l'esprit du bois de la Gauthrèche. Les arbres d'alignement et les haies bocagères ceinturant la commune retrouveront, à cet endroit, plus d'épaisseur et de consistance. Quelques vues seront conservées au travers, pour profiter de l'horizon et de l'ambiance du hameau. Une haie bocagère assurera l'interface avec l'espace agricole ouvert en limite est.

Une ceinture paysagée sera mise en œuvre autour de la zone humide et de l'amorce du ruisseau non permanent. Elle permettra de préserver la zone humide en établissant les conditions nécessaires à son alimentation.

La placette principale déclinera des ambiances végétales et minérales. Elle sera structurée par quelques implantations bâties. Si les bâtiments existants ne sont pas préservés, les pierres pourront être récupérées pour structurer l'espace public avec des registres de murets traditionnels.

### 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.

Le projet de gestion hydraulique des eaux pluviales devra apporter une dimension qualitative au projet urbain, et ne devra en aucun cas se résumer à un ouvrage technique.

