

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

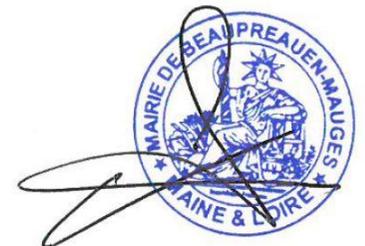
ET DE PROGRAMMATION



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</b>		LE PIN-EN-MAUGES .....	50
<b>RÉSIDENTIELLE.....</b>	<b>6</b>	SITE DU PETIT ANJOU (OAP-PM-1).....	51
ANDREZÉ .....	8	SITE DE LA MARCHAISERIE (OAP-PM-2).....	54
SITE DE LA CHAUSSÉE DES HAYES (OAP-A-1) .....	9	SITE DE LA MARCHAISERIE OUEST (OAP-PM-3).....	56
SITE DU PONTEREAU (OAP-A-2) .....	12	LA POITEVINIÈRE .....	58
SITE DU PONT MARAIS (OAP-A-3) .....	14	SITE DE LA BILLAUDERIE (OAP-P-1) .....	59
BEAUPRÉAU .....	16	SITE DE LA MARQUETTERIE (OAP-P-2) .....	61
SITE DE LA SCIERIE (OAP-B-1) .....	17	SITE DE LA TRÉBUCHETTERIE (OAP-P-3) .....	62
2 SITE DES FACTIÈRES (OAP-B-2) .....	19	ST PHILBERT-EN-MAUGES .....	63
SITE DE FROIDE FONTAINE (OAP-B-3) .....	22	SITE DE LA GAGNERIE (OAP-SPM-1) .....	65
SITES DU GRAIN D'OR (OAP-B-4 & B-5) .....	24	VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE.....	67
GESTÉ .....	27	SITE DE GRAND PRÉ (OAP-VB-1).....	68
SITE DÉCHAISSIÈRE (OAP-G-1) .....	28	<b>LES OAP SECTORISÉES À VOCATION D'ACTIVITÉS OU</b>	
SITE DES JONQUILLES (OAP –G-2) .....	31	<b>D'ÉQUIPEMENT.....</b>	<b>71</b>
JALLAIS.....	33	SITE DE LA GRANDE LANDE – ANDREZÉ (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 Marchaierie
    - ⇒ 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

# 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

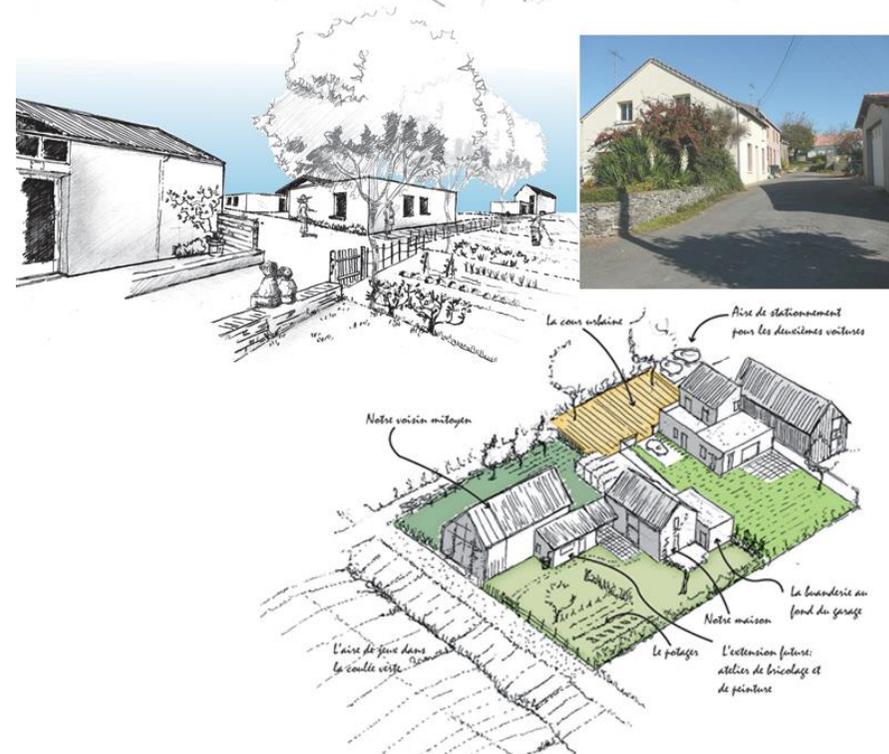
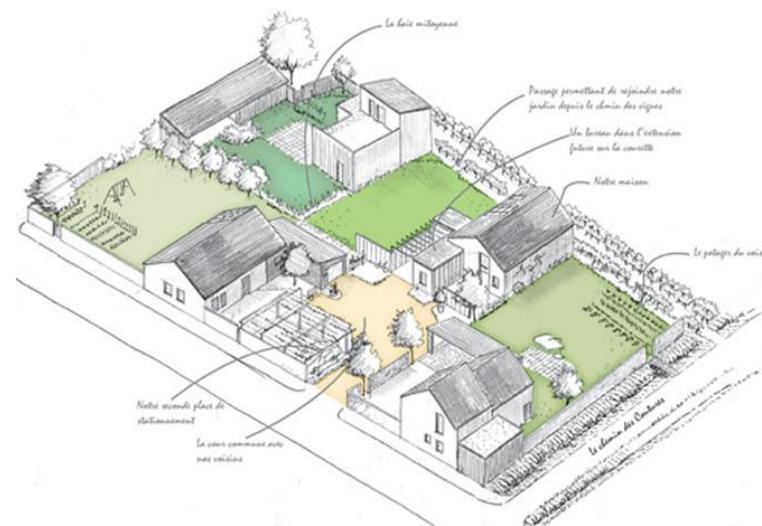
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande 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 PETIT ANJOU (OAP-PM-1)

### CO N T E X T E

Le site du Petit Anjou tient son nom de son implantation en face du hameau de la gare, caractérisé par une architecture identitaire tant dans les volumes que dans leur implantation. Le hameau de la gare est annoncé par un calvaire à la croisée de la route dite de l'Aiguillée qui mène à l'institut de la Ménantière (gros pôle d'emploi du territoire) et l'avenue d'Anjou (RD 150 – route de Saint-Quentin-en-Mauges).

Le site du Petit Anjou, constitue aujourd'hui une enclave agricole entre une propriété arborée relayée par une haie bocagère en limite nord, et une haie bocagère est en appui sur une propriété arborée dans le vallon de la Sablière et une haie bocagère sud le long de la rue de la Sablière. Le site est ouvert sur la RD 150 et offre depuis celle-ci des vues ouvertes sur l'église dominant la silhouette du bourg en sens entrant et sur le hameau de la gare en sens sortant.

Une petite lentille de zone humide (identifiée pour le critère pédologique du fait de traces d'oxydation de fer) est implantée à l'angle est de la parcelle sur une très faible superficie (840 m<sup>2</sup>) pour partie couverte par la haie bocagère.

La desserte du site est envisageable, depuis la rue d'Anjou (RD 150) et depuis la rue de la Sablière, voie au statut tertiaire aujourd'hui sur laquelle se connecte la rue des Fougères dont le profil évoque une desserte secondaire.

### OB J E C T I F S

- Proposer une extension du bourg du Pin en Mauges vers l'ouest, faisant écho au hameau de la gare.
- Qualifier l'entrée de bourg par une composition urbaine et paysagère de qualité mettant en scène les jeux de relations visuelles sur le clocher, le hameau de la gare, le calvaire ...



### PR O G R A M M E

<b>Surface brute du site :</b>	3,03 ha
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements minimum/ha
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 45 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 pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

### PA R T'AMENAGEMENT

#### DÉPLACEMENTS

Le site sera irrigué par une voie secondaire qui prendra appui sur d'une part sur la rue d'Anjou face au carrefour avec la route de l'Aiguillée et d'autre part sur la rue de la

Sablrière, face à la rue des Fougères, permettant ainsi de conforter l'armature viaire du bourg. Des voies de dessertes tertiaires, des placettes et dilatations de l'espace public viendront animer le quartier, proposer des espaces de convivialité et du stationnement tout en permettant la desserte des lots. Le profil des voies sera adapté à leur usage, leur fréquentation.

Le carrefour sur la RD 150 devra être sécurisé et qualifié comme une entrée urbaine du Pin-en-Mauges, en mettant en scène le patrimoine bâti environnant et lointain (église), contribuant aussi à limiter les vitesses de circulations des usagers.

Les continuités douces vers le vallon de la Sablière et les plans d'eau seront maintenues et confortées.

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 accès directs sur la RD 150 seront limités au maximum.

## 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.

Le site s'inscrivant en interface entre des parcelles individuelles pavillonnaires classiques et des registres de hameau (hameau de la gare tout proche), les formes urbaines pourront s'appuyer sur des registres de courées, conférant au futur quartier une ambiance rurale et conviviale (cf. description du principe des courées en introduction des OAP sectorisées).

Un secteur spécifique fera l'objet d'une diversification du bâti (maisons de ville, logements denses à l'architecture maîtrisée) afin de composer un cœur de quartier plus dense à l'image d'une place de village ou de hameau. Quelques accroches bâties pourront structurer l'espace public.

## ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les haies bocagères périphériques seront préservées. Celle le long de la rue de la Sablière pourra être interrompue pour le passage de la voie de desserte en un ou deux points mais devra être préservée sur la grande majorité de son linéaire et sa composition et la qualité de sa strate arbustive et arborée seront confortées.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène.

La voie secondaire constituant l'armature principale du quartier sera confortée par un accompagnement paysager créant une armature paysagère support de liaisons douces.

Le long de la RD, deux séquences paysagères seront proposées :

- Au nord-ouest, le confortement de la trame bocagère et arborée pour faire écho à la haie préservée le long du hameau de la gare. Cette entrée verte permettra par ailleurs de conforter le carrefour du calvaire comme premier évènement urbain.
- Au sud-ouest, un espace paysager dilaté mettant en scène le futur quartier et qualifiant et préservant la vue sur l'église. Des règles de hauteurs et d'implantation en retrait pour les maisons le long de la RD pourront être imposées pour accompagner la vue sur l'église et sécuriser le virage.

## 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.

La gestion des eaux pluviales pourra contribuer à alimenter et valoriser la zone humide.



## SITE DE LA MARCHAISERIE (OAP-PM-2)

### CO N T E X T E

Le site de la Marchaiserie est aujourd'hui composé d'un ensemble de jardins potagers, fruitiers, de quelques beaux arbres, d'une structuration par quelques très beaux murs de pierres qui délimitent des altimétries différentes. Il est desservi par un réseau denses de sentes privatives au cœur des jardins, de cheminements entre haies et murs aboutissant au cœur du bourg par une venelle très étroite en appui sur du bâti ancien très imbriqué, d'identité rurale tant au sud (impasse L. Godin) qu'à l'ouest par une ancienne ferme qui dessine une courée privative.

Le site s'adosse au nord sur le vallon de la Sablière caractérisé par des prairies, de très belles lignes bocagères arborées, un cadre de vie de grande qualité, agrémenté de lieux de promenade dans la continuité du parc des Sablières (bassin de rétention de La Gaudie).

Le site est desservi à l'ouest par la rue de la Marchaiserie sur laquelle il s'accroche en deux points potentiels : au nord-ouest sans contraintes et au sud-ouest via la courée privative dessinée par le bâti ancien et sur laquelle un emplacement réservé est identifié au PLU.

54

### OB J E C T I F S

- S'inscrire dans la recomposition urbaine d'un secteur de jardin en cœur du centre historique du bourg.
- Respecter l'esprit du lieu, l'ambiance jardinée, sa structuration par les murs, le réseau de sentes et venelles étroites qui le caractérise.



### PR O G R A M M E

<b>Surface brute du site :</b>	0,65 ha
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	Une dizaine de 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 pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

## PAR T'AMENAGEMENT

### DÉPLACEMENTS

Le site sera desservi par un principe de voie/courée ouest-est pouvant être en impasse dans la mesure où la collecte des ordures ménagères et la desserte sécurité sont anticipées en amont. Ce réseau de voies tertiaires pourra développer un principe de chaussée mixte. Les impasses routières seront dans la mesure du possible prolongées par une liaison douce.

Les continuités douces vers le vallon de la Sablière seront maintenues et confortées. Les liaisons douces vers le centre-bourg seront pérennisées et valorisées.

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 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.

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 (cf. description du principe des courées en introduction des OAP sectorisées).

### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les placettes ou courées déclineront des ambiances minérales et végétales, elles pourront être structurées et appuyées par les accroches bâties de quelques constructions et/ou registres de murs.

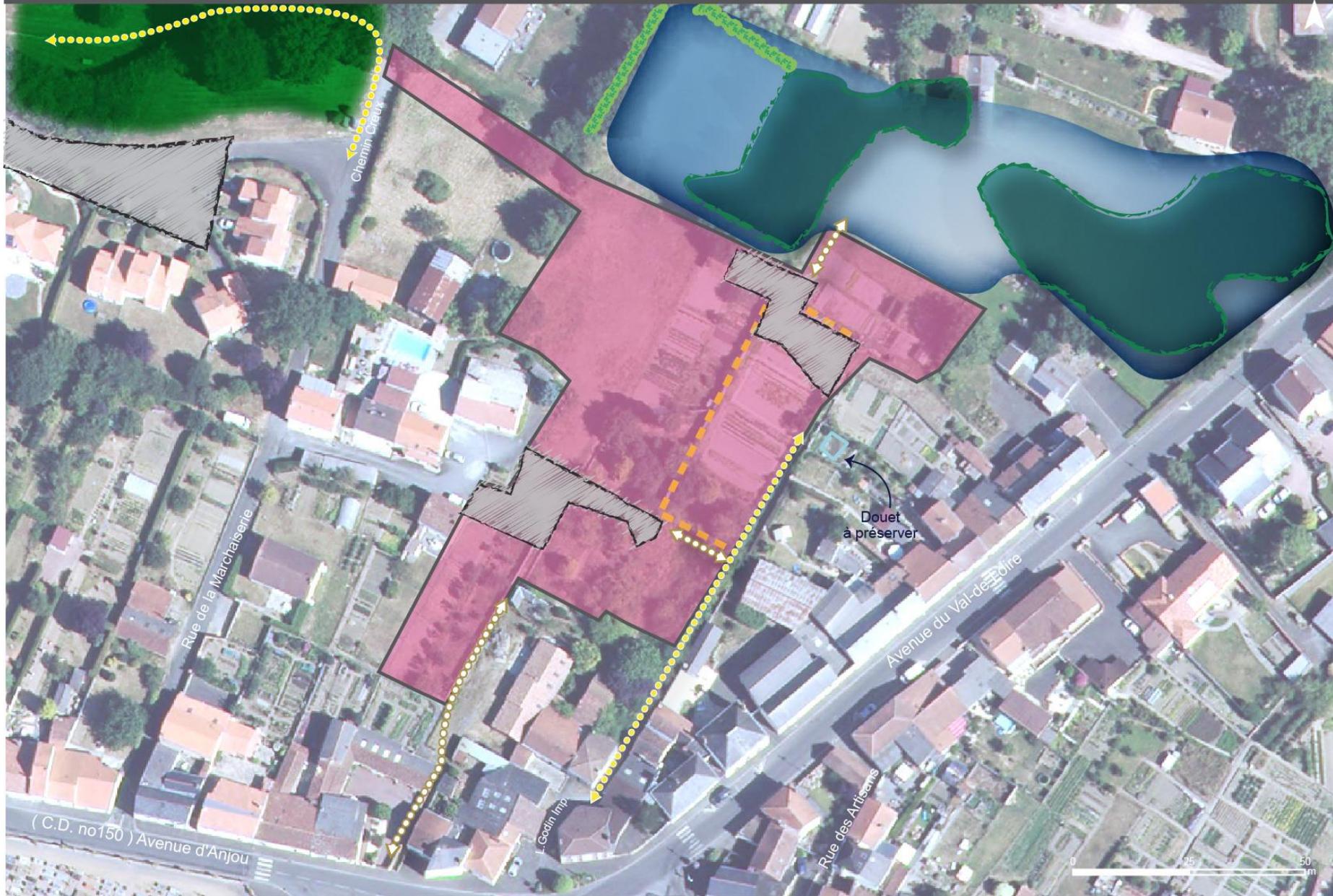
Les murs de pierre seront préservés. Ils pourront ponctuellement être ouverts pour permettre le passage d'une voie ou d'une liaison douce. Les pierres des parties démolies seront conservées pour être réutilisées sur site pour la création de murets bancs par exemple.

La trame arborée sera dans la mesure du possible préservée notamment les plus beaux sujets qui se retrouveront en fonds de jardins.

### 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.



56

## SITE DE LA MARCHAIERIE OUEST (OAP-PM-3)

### CO N T E X T E

Le site de la Marchaiserie ouest est aujourd'hui composé d'un ensemble de jardins. Il est desservi par la rue de la Marchaiserie qui le longe.

### PR O G R A M M E

<b>Surface brute du site :</b>	0,25 ha
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 4 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 pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

### OB J E C T I F S

S'inscrire dans la recomposition urbaine d'un secteur de jardin en cœur du centre historique du bourg et maîtriser la densification du site pour limiter l'enclavement d'arrières de parcelles.

### PA R T A M E N A G E M E N T

#### DÉPLACEMENTS

Le site sera desservi par une voie en accroche sur la rue de la Marchaiserie. Cette voie assurera la desserte des lots de part et d'autres de son tracé.

Les accès directs sur la rue de la Marchaiserie sont interdits sur la partie 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 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.

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 (cf. description du principe des courées en introduction des OAP sectorisées).

#### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

La placette ou courée déclinera des ambiances minérales et végétales, elle pourra être structurée et appuyée par les accroches bâties de quelques constructions et/ou des registres de murs.

#### 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.

