

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

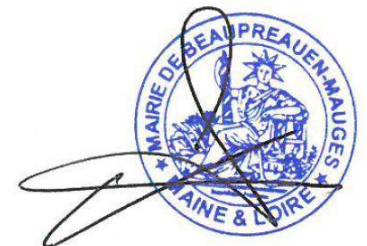
ET DE PROGRAMMATION



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>
<b>LES ZONES GRAPHIQUES</b>	<b>4</b>
<b>LES OAP SECTORISÉS À VOCATION PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE</b>	<b>6</b>
ANDRÉZÉ	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 DE CHAISIERE (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-GENÈT	39
SITE DU CORMIER (OAP-CG-1)	41
LAJUBAUDIÈRE	44

SITE DU CLOS 3 (OAP-JU-1)	45
SITE DE LA GAUTRIÈCHE (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 SECTORISÉS À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENT</b>	<b>71</b>
SITE DE LA GRANDE LANDE – ANDRÉZÉ (OAP-ZA1)	72
SITE DU LANDREAU – VILLEDIEU LA BLOUÈRE (OAP ZA2)	75
LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL – BEAUPRÉAU (OAP-EQ1)	78
<b>LES OAP THEMATIQUES</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 intègrent principalement des sites sectorisés à aménager :

1. **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 Douchais, 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 Factures
    - ⇒ Jallais : site du bordage ...
    - ⇒ La Chapelle du Genêt : site du Cormier pour partie
    - ⇒ La Jubaudière : site de la Gauthière
    - ⇒ Le Pin en Mauges : site du Petit Anjou
    - ⇒ La Poitevinière : site de la Marquetterie
2. **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.

# GENDES 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

### Eléments 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

### Eléments 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 SECTORISÉS ET VOCATION

### PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

Commune d'appartenance	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 Factories
	B-3	Site de Froide Fontaine
	B-4 & 5	Sites du Grain d'Or (ouest et est)
GESTÉ	G-1	Site Du chaisière
	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-GENÈT	CG-1	Site du Cormier
LA JUBAUDIÈRE	JU-1	Site du Clos 3
	JU-2	Site de la Gauthierche
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

### 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 d'appartenance ; 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 communes 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 au 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 COURÈS

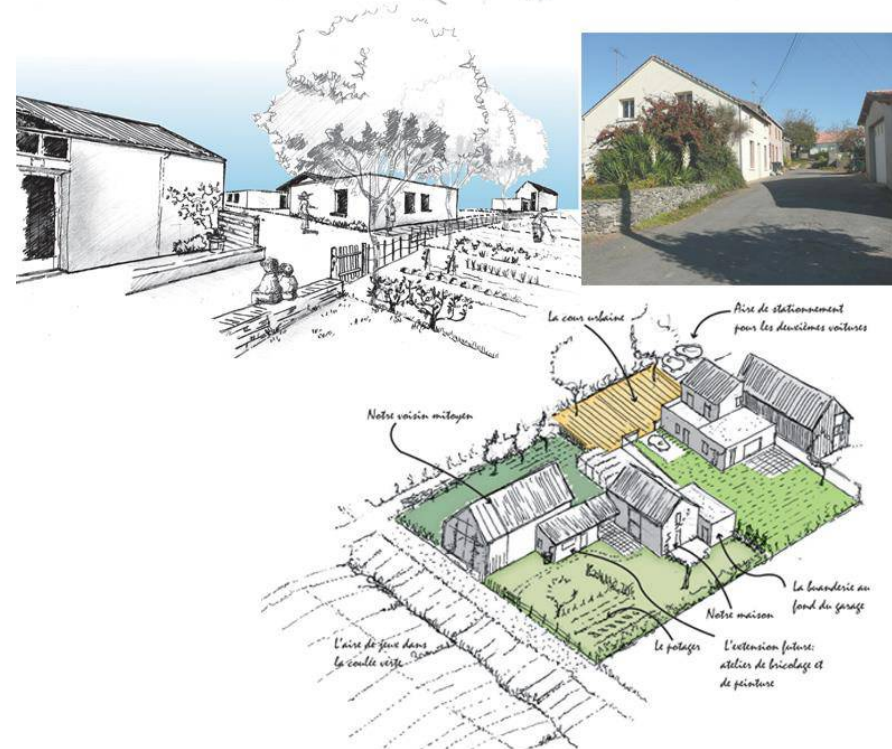
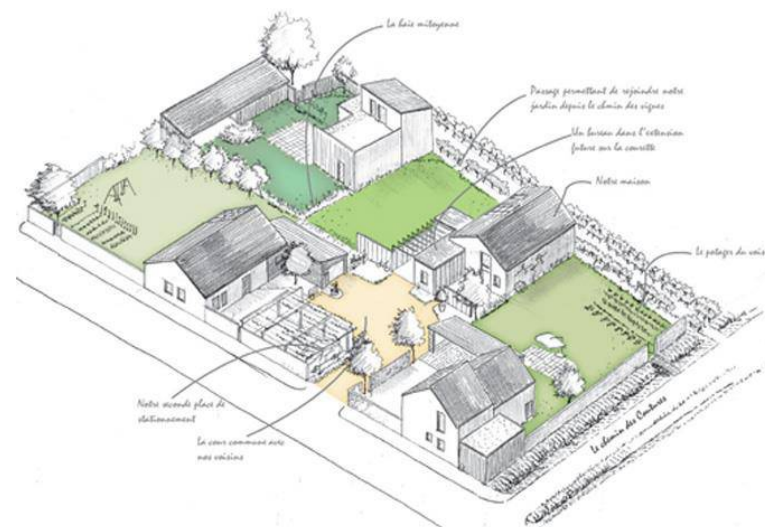
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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

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 D'ACTIVITÉS CHAISIÈRE (OAP-G-1)

### CONTEXTE

Le site D'activités Chaisière résulte de la volonté communale de s'inscrire dans la reconquête urbaine, sur des secteurs de friches industrielles. Il est idéalement situé entre les équipements médicaux (maison de santé et pharmacie implantée le long de la Rue d'Anjou au sud du site), loisirs et sportifs au nord, à proximité d'une école et à quelques minutes du centre administratif et commercial, bien desservi par des rues structurantes. L'interface avec les équipements sportifs est traitée par une très agréable serpentine piétonne, au cœur d'un espace arboré de très beaux chênes. Le tissu bâti résidentiel qui le ceinture est diversifié (vocation d'activités artisanales à l'est), tailles des parcelles diversifiées ...

Le site a été lourdement terrassé dans sa partie centrale et accueille deux bâtiments à vocation d'activités, pour partie utilisés pour du stockage au moins jusqu'à l'horizon 2022. Ces bâtiments sont destinés à terme à être démolis.

Le site intègre aussi des espaces de jardins potagers et paysagers sur sa frange sud-ouest. Il est animé de deux lignes bocagères plus ou moins structurantes :

- Une ligne arborée et au sud-ouest, orientée est-ouest et confortée par un arbre isolé
- Une ligne arbustive haute (saules, prunelliers ...) assez large, orientée nord-sud qui s'inscrit à l'est coupant une parcelle en deux.

Ces éléments végétaux représentent un atout pour un cadre de vie de qualité demain dans le futur quartier sans pour autant jouer un rôle majeur dans l'intégration du quartier.

Le site Dechaisière est enfin en accroche sur :

- La rue d'Anjou, au sud, RD 756, artère structurante de Gesté
- Deux axes secondaires nord-sud, la rue des Acacias à l'ouest, structurée par quelques accroches bâties et la rue de la Félicité à l'est qui dessert un quartier mixte habitat / artisanat
- Deux voies tertiaires permettent d'accéder au cœur du site : le chemin de la D'activités Chaisière au nord qui se prolonge par la rue des Eglantiers et la voie nouvelle le long de la maison de Santé depuis le Parking en accroche sur la rue d'Anjou



### OBJECTIFS

Ce site représente un potentiel de densification important à proximité immédiate du centre bourg avec comme principal objectif de proposer un quartier intergénérationnel, avec une diversité de typologies de logements pour répondre aux besoins des équipements (écoles notamment) et bénéficier de la proximité des services. Il permettra aussi le développement de la maison de santé et des espaces stationnés qui doivent lui être associés.

La démolition des bâtiments d'activité est envisagée à moyen terme une fois purger les baux de location en cours pour le stockage notamment, échéance autour de 2022 / 2023.

L'urbanisation de ce secteur devra privilégier un urbanisme novateur qui respecte l'identité locale, s'inscrit dans le paysage urbain, favorise des formes urbaines contemporaines et le lien social. Elle devra permettre aussi l'extension éventuelle de la maison de santé.

## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	4,07 ha
<b>Densité recherchée :</b>	17 logements/ha minimum à 20 logements/ha sur la surface destinée à accueillir du logement
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 70 à 80 logements, à adapter en fonction de la mixité du programme retenue et de la surface résiduelle destinée à l'accueil de logements
<b>Mixité du programme et Typologie autorisée :</b>	Extension potentielle de la maison de santé sans surface ou programme connu à ce jour, impactant nécessairement le potentiel de logements Un programme de logements diversifié tendant à respecter les objectifs du PDH : <ul style="list-style-type: none"> <li>De l'ordre de 10 à 12 logements individuels groupés</li> <li>De l'ordre de 5 logements collectifs et semi-collectifs</li> </ul> Un programme de logements intégrant au moins 4 logements locatifs sociaux
<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, prenant en compte le maintien jusqu'en 2022 / 2023 minimum des activités de stockage dans les bâtiments d'activité présents à l'arrière de la maison de santé

## PARTI AMÉNAGEMENT

### DÉPLACEMENTS

La desserte du quartier sera adaptée au programme avec 3 points de connexions viaires : rue d'Anjou, rue de la Félicité et rue des Acacias via le chemin de la Dèche qui sera élargi (un emplacement réservé est inscrit au plan de zonage). Une seconde connexion piétonne ou de chaussée mixte pourra être envisagée le long de la rue des Acacias, pour prendre appui ensuite le long de la haie bocagère préexistante.

Le profil des voies sera adapté à leur usage, leur fréquentation.

La voie principale associera un espace de circulation piétonne pour faciliter les déplacements vers les équipements structurants. Les autres voies de circulation pourront proposer des principes de chaussée mixte.

À l'interface avec le site d'équipements sportifs et de loisirs, le parti d'aménagement prévoit le maintien de la liaison douce limitant le site au nord, au cœur d'un parc paysager étoffé sur le site Dèche.

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 résument 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 titulaires.

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 préexistante et mettre en scène.

### FORMES URBAINES

Les programmes plus denses de logements groupés et/ou collectifs, intégrant un programme intergénérationnel, s'appuient sur l'armature principale nord – sud reliant l'espace paysager en appui du pôle d'équipement, de la place centrale et de la maison de santé. À l'image de l'architecture traditionnelle du centre, les volumes R+1 seront privilégiés, ainsi que les alignements bâtis le long des voies et espaces publics pour caler les fonds de perspective et s'inscrire dans la volonté de reconstruire la ville sur la ville.

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une intensité urbaine en adéquation avec le site, enclinant le principe de cources (cf. description du principe des cources en introduction des OAP sectorisés).

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

La qualité du cadre de vie de ce quartier doit reposer sur la préservation des principales formations végétales existantes et mettre en scène et valoriser en les maintenant dans la mesure du possible sur des espaces publics au sein de placettes ou le long de liaisons douces ou mixtes.

La haie nord-sud, implantée à l'est, pourra être éclaircie et nettoyée pour maintenir les principaux sujets arborés.

En appui sur la limite nord, le site proposera un espace paysager confortant cette interface paysagère avec le pôle d'équipement sportif et permettant si nécessaire et pour une partie du site d'assurer la gestion des eaux pluviales.

### ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

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





## SITE DES JONQUILLES (OAP-G-2)

### CONTEXTE

Le site des Jonquilles est à 400 mètres du cœur de bourg, regroupant les commerces, écoles, services administratifs. Il s'inscrit :

- en frange nord-ouest du bourg dans une enclave dessinée par du tissu résidentiel pavillonnaire, un ancien corps de ferme réhabilité, une activité de paysagiste ...
- légèrement en retrait de l'axe de desserte principal du bourg (RD 756) dans un cadre paysager de qualité, animé de haies structurantes, d'un chemin de grande qualité.

Il est actuellement occupé par des prairies, vergers, jardins.

Sa desserte est assurée :

- par la rue des Jonquilles via une parcelle communale sans usage défini aujourd'hui en dehors d'un banc
- par la rue de la Loire via une petite voie privative, en impasse aujourd'hui

Un accès pourrait être étudié au travers des espaces communs de l'ancienne ferme de la Sauzaie.



### OBJECTIFS

Ce site représente un potentiel de densification important. Proximité immédiate du centre bourg, il convient d'en maîtriser le découpage dans une volonté de mutualisation des accès et de maîtrise du foncier agricole, pour que la réalisation d'un projet privé ne bloque par l'urbanisation du reste de la zone.

### PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,88 ha
<b>Densité recherchée :</b>	17 logements/ha minimum ; tendre vers 20 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 15 à 20 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,

31

### PARCÉLÉMENT

#### DÉPLACEMENTS

La desserte du quartier sera assurée par une voie tertiaire inclinant un principe de chaussée mixte. Deux accès sont envisagés minima :

- l'un depuis la rue de la Loire via la voie privative
- l'autre depuis la rue des Jonquilles via la parcelle communale qui pourra accueillir un espace de stationnement en entrée de petit quartier

Des connexions piétonnes ou viaires pourront être envisagées au niveau de l'ancienne ferme pour faciliter la desserte, sans être imposées.

Une connexion piétonne pourra être envisagée vers le nord, permettant un bouclage sur un cheminement piétonnier le long de la haie bocagère, lieu de promenade agréable dans un cadre arboré de grande qualité.

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 résument 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 propriétaires.

### FORMES URBAINES

Le site s'inscrivant en interface entre des parcelles individuelles pavillonnaires classiques et un ancien corps de ferme, les formes urbaines pourront s'appuyer sur l'une ou l'autre en privilégiant les registres de courées (cf. description du principe des courées en introduction des OAP sectorisés).

32

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

Les haies bocagères périphériques seront préservées. Celle au cœur du quartier 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 dans sa composition et la qualité de sa strate arbustive et arborée.

Le chemin au cœur du site (entre les parcelles cadastrales 307 et 289) devra être protégé et mis en scène au sein d'un espace public de convivialité à l'image d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Cette place pourra être dessinée par quelques accroches bâties.

### ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

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

