

OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n° PAD-180 en date du 11/04/2019 mettant à l'enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

Le Maire,

Gérard CHEVALIER



PRÉAMBULE	3
LÉGENDES GRAPHIQUES	4
LES OAP SECTORISÉES À VOCATION PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE	6
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
LES OAP SECTORISÉES À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENT	71
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
LES OAP THÉMATIQUES	79
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

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

Principes OAP

Périimètre 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	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

6

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

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 DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ATTENDUES

La commune de Beaupréau-en-Mauges est intégrée au secteur 7 du PDH, **induisant une nécessité de diversifier l'offre en logements selon la répartition suivante :**

- 77,6% de Logements Individuels (LI),
- 15,6% de Logements Individuels Groupés (LIG)
- 6,8% Logements Collectifs et semi-collectifs (LC)

LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS :

Le SCoT définit pour la commune nouvelle, comme objectif, entre 5 et 10% les logements conventionnés, avec un objectif de 10% 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
77,6% de Logements Individuels (LI),	± 1.210 LI
15,6% de Logements Individuels Groupés (LIG)	± 240 LIG
6,8% Logements Collectifs et semi-collectifs (LC)	± 110 LC
Entre 5 et 10% de logements conventionnés	Entre 80 et 160

UN MODE D'AMÉNAGEMENT REPRODUCTIBLE : LE PRINCIPE DE COURÉES

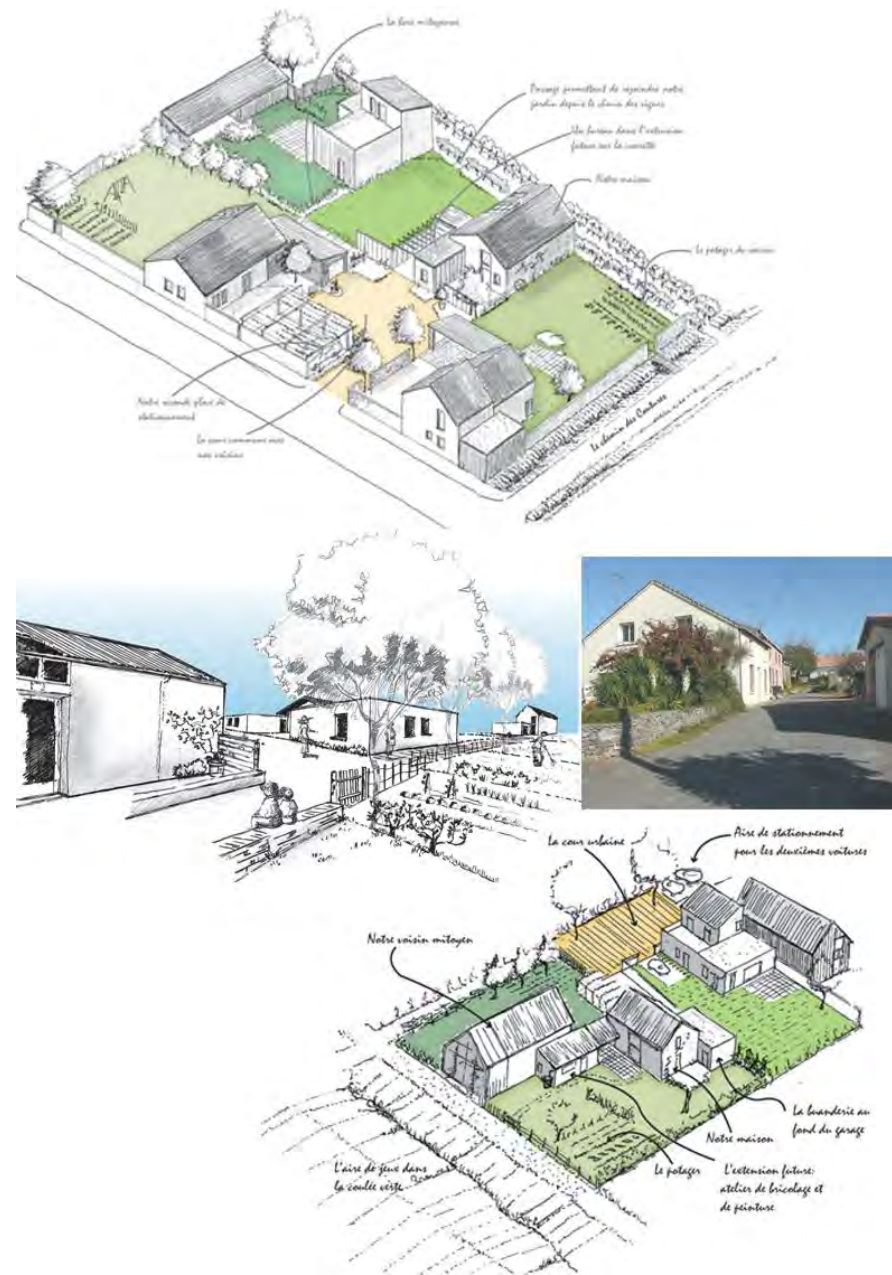
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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

CONTEXTE

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 m²** 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.

OBJECTIFS

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



PROGRAMME

Surface brute du site :	6,43 ha
Densité recherchée :	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
Production de logements :	De l'ordre de 90 à 95 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel (de l'ordre de 80 logements) et habitat individuel groupé, habitat collectif sous forme d'îlots destinés à accueillir environ une quinzaine de logements
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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.**

(en attente du zonage d'assainissement)

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.



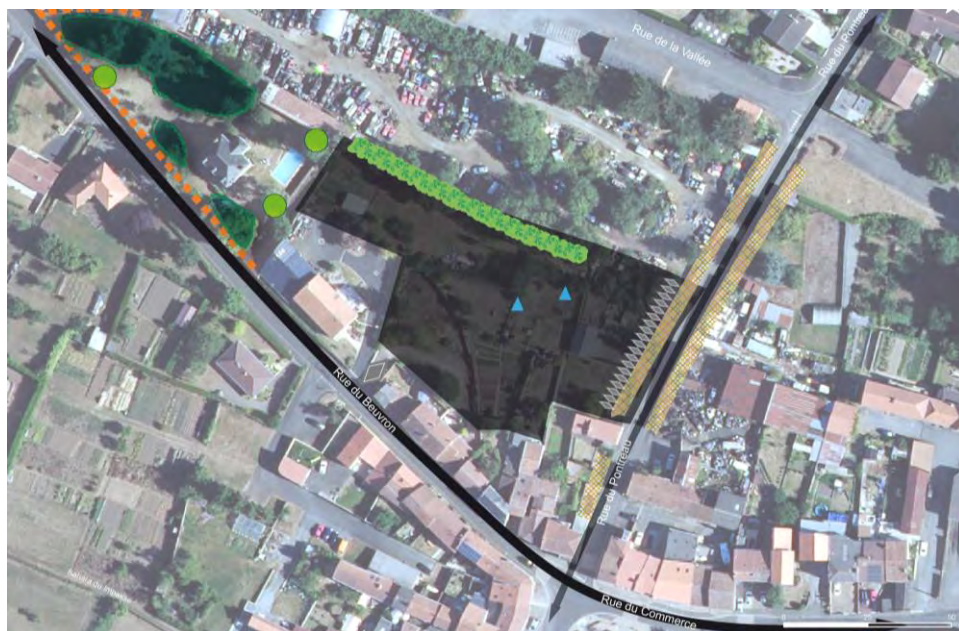
SITE DU PONTEREAU (OAP-A-2)

C O N T E X T E

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



O B J E C T I F S

- 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

P R O G R A M M E

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

P A 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 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 ...

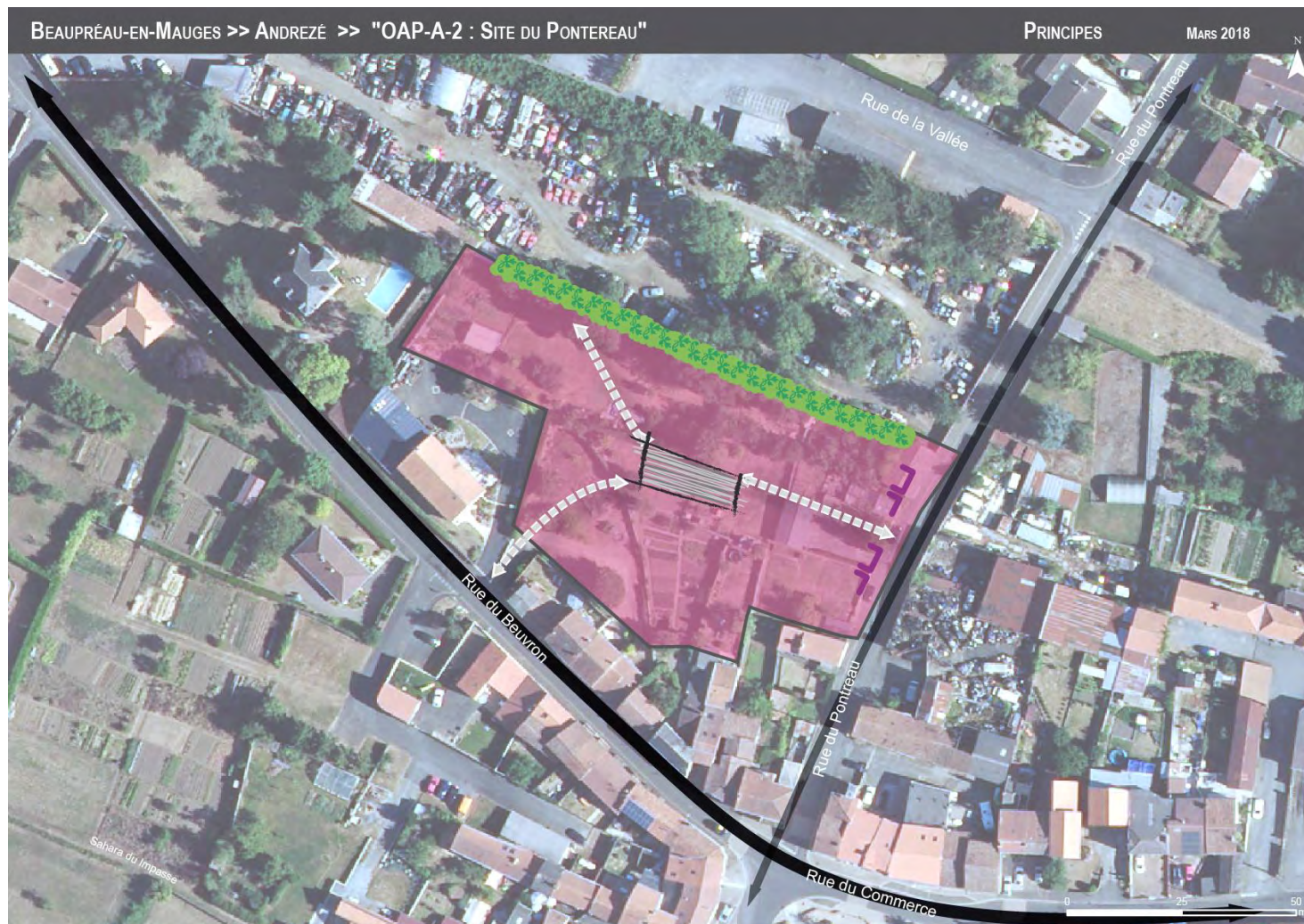
ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

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)

C O 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.



O B 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.

P R O G R A M M E

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

P A R T A M E N A G E M E N T

DÉPLACEMENTS

La densification de cet ilot 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 existantes 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.



SITE DE LA SCIERIE (OAP-B-1)

Co N T E X T E

Le site s'adosse à une activité imposante à l'ouest, un cadre verdoyant au nord et un tissu résidentiel dense à l'est. La desserte est assurée par la RD 80 qui longe le site sur sa frange sud une activité de scierie occupe la parcelle avec un bâtiment sans valeur patrimoniale pour envisager un changement de destination à vocation d'habitat.



OB J E C T I F S

Anticiper la reconquête d'un site à vocation d'activités, enclavé dans une trame urbaine résidentielle, pour proposer une densification au sein du tissu bâti

PR O G R A M M E

Surface brute du site :	1,78 ha
Densité recherchée :	20 logements/ha minimum ; tendre vers 25 logements/ha
Production de logements :	Une quarantaine de logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Accession ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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

La desserte sera assurée par un accès unique sur la RD 80, positionné afin de garantir la meilleure visibilité et la sécurité des entrées et sorties de quartier. Une voie tertiaire permettra la desserte des logements. Le projet devra prévoir le désenclavement de la parcelle riveraine habitée.

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.

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 pétitionnaires.

Une liaison douce assurera la perméabilité vers l'espace paysager du Clos Victorine à l'est.

FORMES URBAINES

Le bâti existant sera démoli.

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.

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.

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.**

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

18

Un filtre paysager arboré sera **mis en œuvre sur la** frange ouest, dans la continuité de la végétation existante au nord-ouest qui sera préservée et confortée. Cet espace paysager tampon avec **l'activité pourra éventuellement accueillir une** liaison douce.

A l'angle sud-est, un espace paysager à composer viendra conforter celui du Clos Victorine et pourra permettre le **cas échéant d'accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales** dans le cadre d'un **projet d'espace public accessible, convivial et arboré.**

La frange est en interface avec le Clos Victorine sera qualifiée par une haie arbustive et arborée haute et dense.

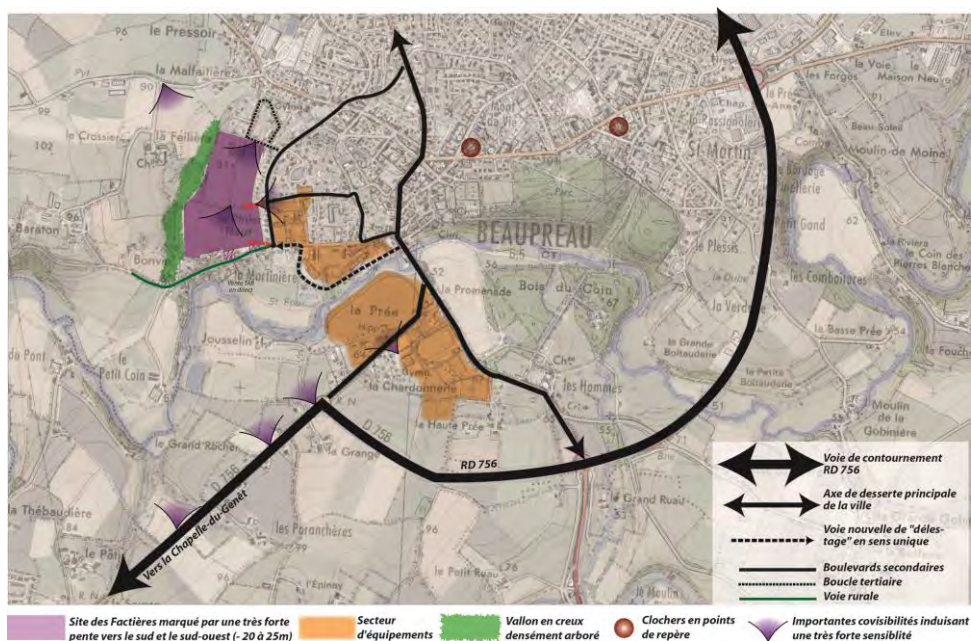
Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables **espaces publics de convivialité d'échelles et**



SITE DES FACTIÈRES (OAP-B-2)

CO N T E X T E

Le site des Factières s'inscrit en extension ouest de Beaupréau, sur le coteau de l'Evre et d'une de ces petits ruisseaux affluents, permettant d'équilibrer la composition urbaine de la ville en proposant un nouveau quartier en accroche sur le pôle d'équipements scolaire et sportif, aux portes du centre historique.



La desserte du site est assurée par des points de connexions viaires localisées aux statuts différents :

- Au nord sur la rue Jean-Baptiste Pineau : voie tertiaire non structurante desservant localement par un système de boucle (rue du Fromenteau) un petit quartier d'habitat
- Au sud au carrefour du chemin de Roche Baraton et de la rue Moreau : dans une configuration un peu complexe en termes de circulation : sens unique rue Moreau, voie rurale, un carrefour à 4 branches dans un environnement urbain contraint

- A l'est dans l'axe de la rue du Chanoine Libault : axe de desserte secondaire de Beaupréau, longeant les équipements scolaires professionnalisant et desservant un restaurant scolaire, axe visuel mettant en perspective depuis le site les deux clochers du centre-ville, soulignant ainsi la proximité du centre administratif et commercial

L'ensemble du trafic s'articule sur un axe secondaire structurant de la ville l'avenue Henry de Gontaut Biron qui se caractérise par :

- Une forte fréquentation en adéquation avec les rythmes scolaires
- Un axe support de transports en commun notamment ramassage scolaire
- Un axe aménagé pour les circulations douces : trottoir, bandes cyclables latérales dessinées en peinture sur la chaussée justifiant de la nécessité d'une réflexion spécifique sur les continuités douces dans le futur quartier

Une très forte sensibilité paysagère caractérise ce site avec :

- Des pentes très soutenues notamment sur le flanc sud et sud-ouest vers le vallon de la Feillère (**modélisé en creux, pentes boisées**) qui complexifie l'aménagement du site
- Des vues ouvertes et dégagées :
 - Depuis la RD 756 dans les fenêtres végétales accompagnant le parcours de la voie et depuis la Chapelle-du-Genêt (ZA notamment)
 - Depuis le site vers la Chapelle-du-Genêt, dont la silhouette urbaine reste parfaitement lisible



OB J E C T I F S

- Proposer un programme d'habitat diversifié favorisant l'ensemble du parcours résidentiel
- Conforter l'urbanisation de la ville en rééquilibrant la composition urbaine vers l'ouest, à proximité immédiate du pôle scolaire et du centre-ville
- Prendre en compte la sensibilité particulière du site pour une bonne intégration du futur quartier et la maîtrise de la silhouette urbaine sur l'ouest du château surplombant le coteau de l'Evre

PR O G R A M M E

Surface brute du site :	14,43 ha
Densité recherchée :	20 logements/ha minimum
Production de logements :	De l'ordre de 290 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif avec : <ul style="list-style-type: none"> • De l'ordre d'une vingtaine de logements collectifs ou semi-collectifs minimum et • De l'ordre de 45 logements groupés minimum
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont une trentaine de logements conventionnés minimum
Phasage :	Opération d'ensemble devant se réaliser en 3 tranches minimum, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

PA R T'AMENAGEMENT

DÉPLACEMENTS

L'afflux important de nouveaux habitants sur cette partie Ouest de la commune doit conduire à une réflexion poussée quant à la desserte du secteur par les réseaux viaires.

La connexion de ce quartier au reste du bourg sera établie par le biais de deux carrefours à sécuriser au droit de l'Avenue Henry de Gontaut Biron, dans le prolongement de l'aménagement du site.

Afin de ne pas contribuer à l'enclavement de la partie la plus à l'Ouest, qui sera conservée pour une urbanisation sur le plus long terme, l'aménageur devra prévoir deux accès futurs à cette zone, à l'extrémité des voies structurantes du secteur ouvert à l'urbanisation.

Enfin, dans un objectif de limitation des déplacements automobiles sur la commune, un réseau dense de liaisons douces devra être envisagé. La connexion avec les écoles, le centre-ville, les équipements sportifs, la Vallon de la Feillère et les sentiers de randonnée devra notamment être recherchée.

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

L'objectif initial de l'aménagement de ce secteur étant celui de l'accueil d'une population étudiante et de jeunes travailleurs sur la commune, une réflexion sur la diversité des typologies du bâti pourra être menée tout au long du projet.

Pour accompagner ce nouvel espace habité, une place ou placette en position centrale devra être imaginée pour garantir la convivialité sur le secteur. Celle-ci pourra prendre appui sur les perspectives visuelles en présence et pourra être qualifiée par quelques accroches bâties.

Deux secteurs spécifiques feront l'objet d'une diversification de leur bâti (maisons de ville, logements denses à l'architecture maîtrisée) afin de qualifier l'entrée sud-est du quartier et structurer la place.

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

S'agissant d'un secteur sensible d'un point de vue paysager, les projets qui y seront imaginés devront être conduits en faveur de la conservation de ces paysages de qualité. De cette manière, la transition entre ce nouveau quartier et les espaces urbains et agricoles environnants devra être soignée tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

La pente étant très marquée sur une partie du secteur des Factières, les équipements de gestion des eaux pluviales seront localisés en contrebas du Vallon et jouerons le rôle d'espaces récréatifs de respiration. Le talus arboré sur le flanc ouest sera préservé.

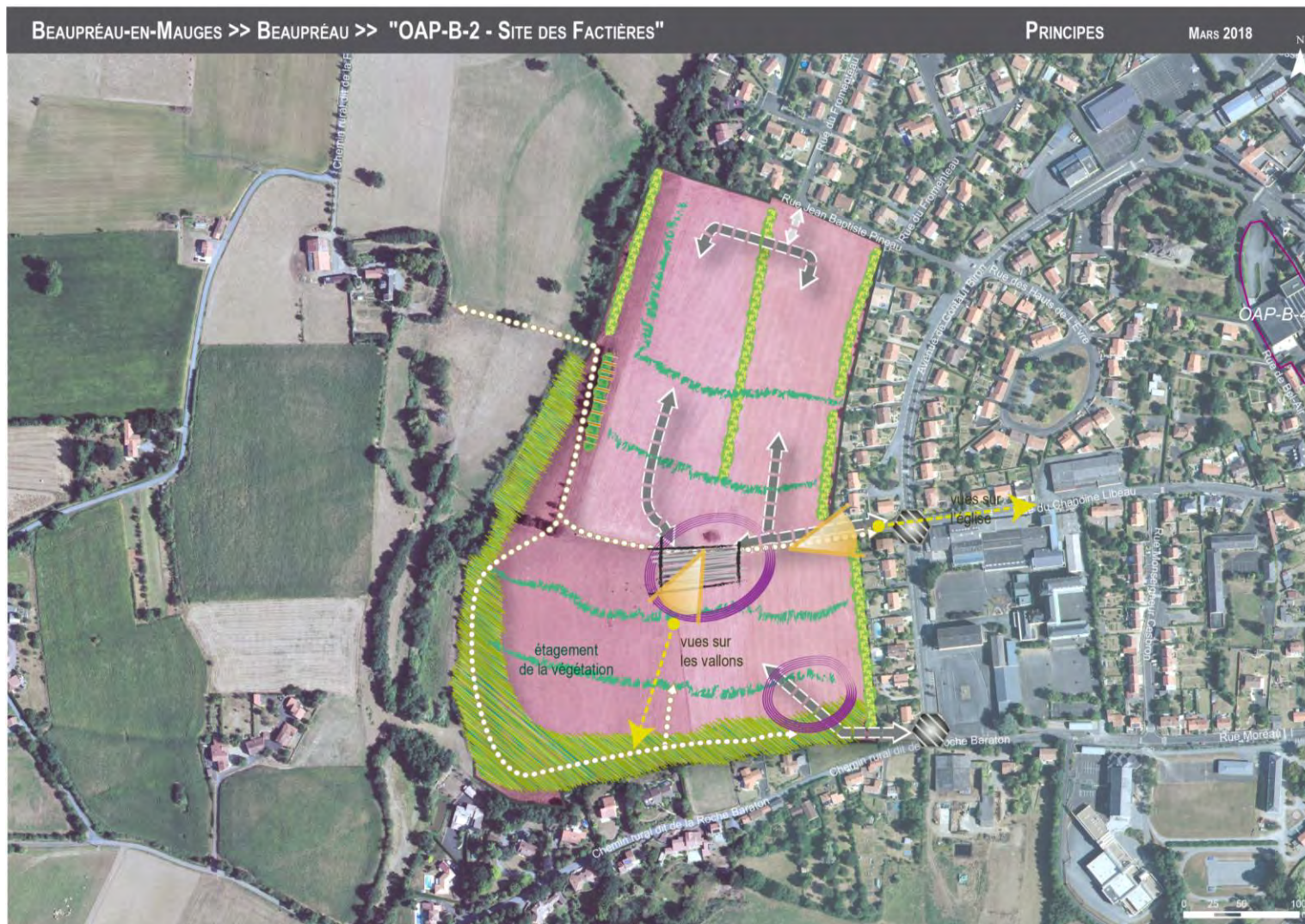
Une réflexion importante devra également être menée sur la conservation des cônes de vue depuis la zone ainsi que sur la perception du site depuis la RD 756. Ainsi, les cônes de vues en direction du centre-ville (clocher) mais également en direction des grands paysages vallonnés seront maintenus et pourront faire l'objet d'une mise en scène. Ceci impliquera notamment, pour les cônes de vue les plus sensibles, une limitation des hauteurs des constructions et de la végétation. En ce qui concerne la perception de cet espace notamment depuis la RD 756, un étagement de la végétation perpendiculaire à la pente pourra être imaginé, afin de dissimuler

les constructions nouvelles derrière un écran de verdure.

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 FROIDE FONTAINE (OAP-B-3)

Co N T E X T E

Le site dit de Froide Fontaine est implanté à proximité immédiate du centre ancien historique, de la place du 11 Novembre, et d'équipements structurants.

Sa desserte est assurée par les rues de :

- Froide Fontaine, en sens unique descendant, étroite, entre les murs et en surplomb du site
- Bel Air, en double sens avec des trottoirs plus ou moins accessibles



22 Les deux voies prennent appui sur le boulevard du général de Gaulle axe structurant de la ville menant à la place du 11 Novembre.

Depuis le nord du site, une vue panoramique lointaine dévoile le coteau sud de l'Evre au-dessus du bâtiment encaissé. Le site présente en effet un dénivelé important, contrainte d'aménagement mais aussi atout d'étagement potentiel pour une bonne intégration du projet, pour envisager par exemple du stationnement sous les logements ...

Les locaux sont pour partie encore un peu occupés par des activités de stockage. Certains bâtiments anciens sont de facture différente, à explorer, avec un potentiel intéressant notamment sur la partie sud, architecture à shed, bâti traditionnel.

Le volume principal d'activités semble être en ossature poteau-poutre en béton, et offrant un potentiel de plateaux modulables adaptés à plusieurs type d'activités de loisirs, commerces, équipements. Le volume des bureaux impacte la vue sur le coteau depuis l'angle du boulevard du général de Gaulle et la qualité urbaine de la rue de Froide Fontaine.



Ob J E C T I F S

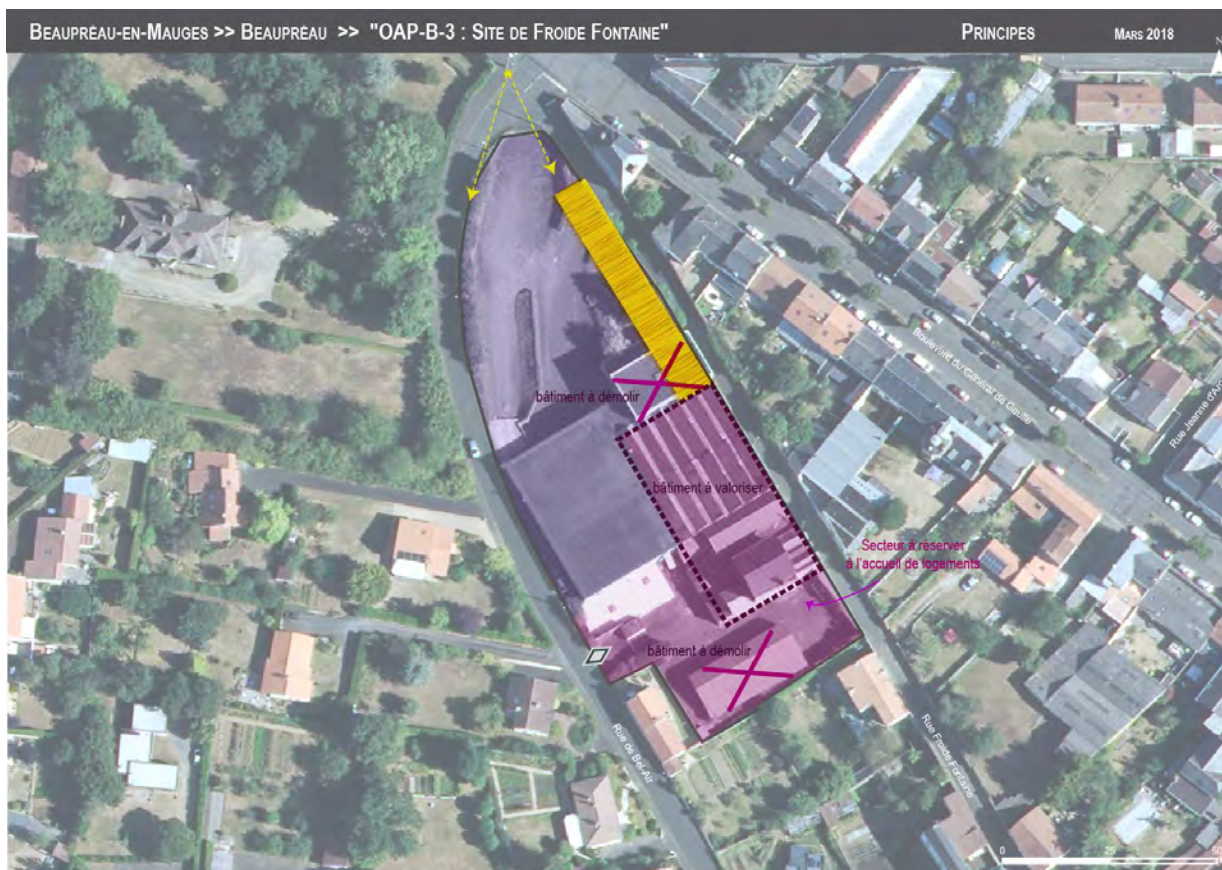
- Proposer une offre de logements, différente et alternative au lotissement
- Proposer une vocation mixte pouvant accueillir outre la fonction résidentielle, du service, du commerce, des équipements ...

PR O R G A M M E

Surface brute du site :	0,66 ha
Densité recherchée :	20 logements/ha minimum ; tendre vers 25 logements/ha
Production de logements :	Une quinzaine de logements à adapter en fonction de la mixité du programme retenue et de la surface résiduelle destinée à l'accueil de logements
Mixité du programme et typologie autorisée :	Equipements, services, commerces Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Accession ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

P A R T ' A M E N A G E M E N T

- Les bâtiments identifiés sont à conserver et valoriser en logement sauf à démontrer que leur structure, leur état sanitaire ou la configuration et l'imbrication des volumes nécessite des démolitions partielles (pour apport de confort, de luminosité, de desserte ...)
- Le secteur sud est à réserver à l'accueil de logements avec un accès depuis la rue de Bel Air
- Le nord de la rue Froide Fontaine sera structuré par une composition urbaine qualitative, s'appuyant à minima sur un mur ou des constructions en alignement
- La vue depuis l'angle du boulevard du Général de Gaulle sur le coteau de l'Evre sera préservée et mise en scène par la composition urbaine du projet
- Un soin tout particulier sera apporté dans le traitement de l'interface entre l'îlot et la rue de Bel Air, face au parc préservé



SITES DU GRAIN D'OR (OAP-B-4 & B-5)

CONTEXTE

Les sites du Grain d'Or (1 à l'ouest et 2 à l'est de la place) s'inscrivent dans la volonté de reconquérir des friches industrielles en plein centre-ville, aujourd'hui presque intégralement bâties.



Ils prennent appui :

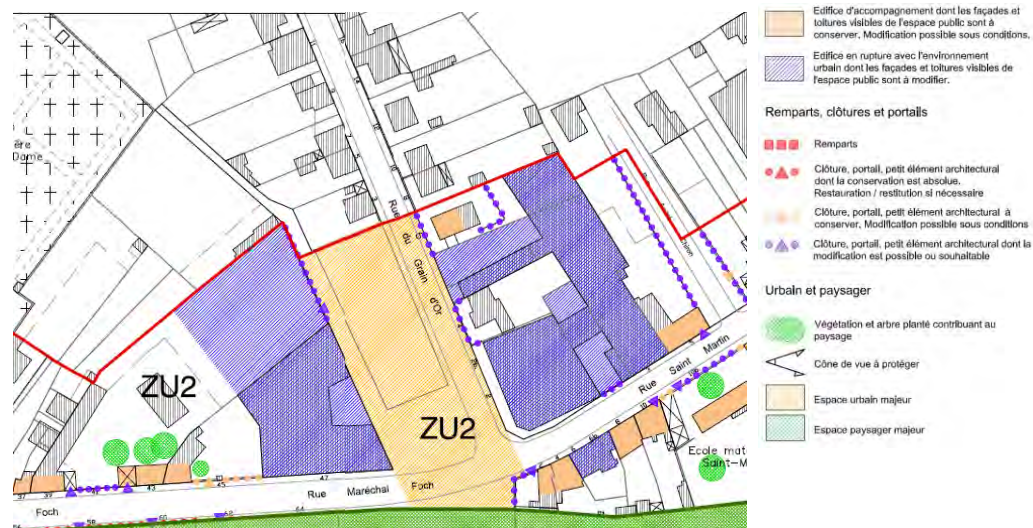
- de part et d'autre de la place du Grain d'Or, face à l'entrée principale du parc du château, donnant accès au cimetière et proposant un espace de stationnement paysager.
- sur la rue Saint Martin – Maréchal Foch artère commerciale, lien historique entre les deux paroisses.



Ils s'inscrivent au cœur du centre historique, à proximité d'équipements et services structurants, d'espaces récréatifs, de commerces de proximités ... dans le périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) en zone ZU2. Ces deux bâtiments sont identifiés comme étant en rupture avec l'environnement urbain.

Les bâtiments existants développent un registre clairement industriel, avec une structure peu compatible avec le changement de destination et la création de logements.

Rappel des éléments contenus dans l'AVAP



5.2.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volume, matériaux).
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.

5.2.3 CONTROLE DES HAUTEURS

La hauteur des constructions nouvelles, ou surélévation, à l'égout de toiture comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

Une limitation est apportée par rapport aux règles de hauteur de construction des immeubles:

Pour tenir compte du respect des gabarits et du respect de l'épannelage de ces quartiers anciens et constitués, il est défini qu'en cas de surélévation ou de reconstruction d'un immeuble, la cote de la façade prise à l'égout du toit ne puisse être supérieure de plus de 50cm à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus haut, ni supérieure de plus de 1,5m par rapport à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus bas.

Même chose pour la côte au faitage qui ne devra pas dépasser de plus de 1m celle du faitage de l'immeuble voisin le plus haut ni dépasser de plus de 2 m. le faitage le plus bas des immeubles mitoyens.

Toutefois, dans des cas très spécifiques, il pourra être imposé que ces hauteurs soit réduites ou augmentées afin de ne pas créer de décalage trop important par rapport aux constructions contiguës.

En cas d'insertion dans un ensemble constitué, la cote à l'égout du toit et/ou à la corniche devra impérativement respecter celle des immeubles riverains.

Dans des cas très particuliers où l'application stricte de ces règles s'avérerait en contradiction avec les typologies urbaines environnantes, des adaptations ponctuelles pourront être étudiées.

OB J E C T I F S

Démolir les bâtiments existants pour reconstruire la ville sur la ville et :

- Proposer une offre de logements, différente et alternative au lotissement, qui favorise un programme intergénérationnel
- Proposer une vocation mixte pouvant accueillir outre la fonction résidentielle, du **service, du commerce, des équipements** ... notamment sur le site ouest
- **Conforter le maillage viaire et/ou la perméabilité piétonne entre la rue du Grain d'Or et la rue André Chiron** qui dessert un EPHAD et un village sénior

PR O G R A M M E

Surface brute du site :	0,16 ha à l'ouest (GOO) et 0,21 ha à l'est (GOE)
Densité recherchée :	25 logements/ha minimum
Production de logements :	GOO : 4 logements minimum GOE : 6 logements minimum
Mixité du programme et typologie autorisée :	GOO : Équipements, services, commerces GOO & GOE : habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat collectif-intermédiaire
Mixité sociale :	Accession ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PA R T'AMENAGEMENT

GRAIN D'OR OUEST & EST

- Implantation à l'alignement pour structurer les espaces publics de la rue du Maréchal Foch et de la place du Grain d'Or, conformément aux règles de l'AVAP, alignement du bâtiment relayée par un mur, interruption potentielle pour accès au cœur d'ilot autorisée
- Volumétries et caractéristiques des bâtiments conformes **aux règles de l'AVAP**
- Accueil possible de commerces, services, équipements en rez de chaussée, ouvrant sur la place du Grain d'Or

GRAIN D'OR OUEST

- **Création d'une liaison douce et/ou tertiaire entre la rue du Grain d'or et la rue André Chiron, assurant une perméabilité de l'ilot tout en maintenant l'accès au sous-sol de la maison riveraine au nord-ouest**
- **Composition d'une placette de cœur d'ilot** permettant notamment la desserte en profondeur des futurs logements et un peu de stationnement



26

GESTÉ

SITE DÉCHAISSIÈRE (OAP-G-1)

CO N T E X T E

Le site Déchaisière 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'activité, 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 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 Déchaisière 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 Déchaisière 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



OB J E C T I F S

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

Surface brute du site :	4,07 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum à 20 logements/ha sur la surface destinée à accueillir du logement
Production de logements :	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
Mixité du programme et Typologie autorisée :	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"> • De l'ordre de 10 à 12 logements individuels groupés • De l'ordre de 5 logements collectifs et semi-collectifs Un programme de logements intégrant au-moins 4 logements locatifs sociaux
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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

PAR T'AMENAGEMENT

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 Déchaisière** 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 à préserver.

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.

A 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 Déchaisière.

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 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.

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. **A 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, déclinant le principe de courées (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 règlementations 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 à 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 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 DES JONQUILLES (OAP-G-2)

C O N T E X T E

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 chêne 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.



O B J E C T I F S

Ce site représente un potentiel de densification important à 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.

P R O G R A M M E

Surface brute du site :	0,88 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum ; tendre vers 20 logements/ha
Production de logements :	De l'ordre de 15 à 20 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération,

31

P A R T A M E N A G E M E N T

DÉPLACEMENTS

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

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 sectorisées).

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 chêne **au cœur** du site (entre les parcelles cadastrées 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 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 BORDAGE (OAP-JA-1)

Co N T E X T E

Le site du Bordage **s'inscrit au nord du bourg, en accroche sur l'ancien hameau agricole du même nom**, dans un paysage ouvert en très légère pente vers NO – SE (à peine 0,5%), faisant face au dernier quartier résidentiel de Jallais, dit Brin de Campagne. Ce site **s'articule sur le pôle sportif de la commune au sud et s'ouvre sur la campagne au nord comme à l'ouest.**

Le site ne compte qu'un arbre isolé et une haie bocagère qui limite les parcelles habitées du hameau. Ce dernier est composé de deux maisons d'habitation, d'une grange de caractère, en pierre, identifiée en changement de destination potentiel et de deux hangars désaffectés, sans intérêt patrimonial ou structurel qui sont voués à être détruits. Une petite voie tertiaire mixte (de statut privé aujourd'hui) assure la desserte de la grange et de l'ancienne ferme. Un espace de jardin et verger marque aujourd'hui l'entrée du hameau avec une très belle ligne de fruitiers palissés le long du chemin du Bordage.

Le site est desservi à l'ouest par le chemin du bordage et à l'est par la rue des Ayraults sur laquelle se connecte le lotissement Brin de Campagne avec une rue et trois liaisons douces. Ces deux axes proposent depuis le nord, une vue dégagée sur l'église et la silhouette urbaine de Jallais. Au sud, le site s'appuie sur la zone d'équipement et à l'angle sud-ouest sur le parking de celle-ci.

A l'angle sud-est, le site présente une zone humide de faible intérêt. Cette dernière s'inscrit sur le tracé d'un ancien ruisseau qui a été canalisé en collecteur agricole sur le site mais en toujours présent en amont et en aval, en ruisseau temporaire qui relie des mares ou plans d'eau. Une zone de remblai est identifiée le long de la rue des Ayraults.



OB J E C T I F S

En complément des opérations de renouvellement urbain, le site du Bordage constitue le **site d'extension résidentielle de ce pôle secondaire**. Son urbanisation devra permettre de :

- Aménager une véritable entrée de ville et de quartier, notamment depuis la rue des Ayraults, recherche d'un effet de mise en scène suffisant pour marquer l'entrée de bourg, évitant ainsi les effets de couloirs provoqués par les limites de propriétés plantées bordées de murets et une interface trop brutale avec la campagne.
- Privilégier un urbanisme novateur qui respecte l'identité locale, s'inscrit dans le paysage, favorise des formes urbaines contemporaines et le lien social.
- Gérer une transition douce entre des paysages urbains et ruraux : Positionné entre des espaces urbanisés (pavillons) et ruraux (exploitations agricoles, parcelles cultivées...), l'aménagement du site d'étude devra assurer une transition progressive entre ces deux entités

- Conserver et valoriser les points de repère depuis le site et notamment les vues sur **l'église de Jallais** qui constitue un véritable point de repère visuel et souligne la **proximité du cœur de bourg, cœur de vie commercial, administratif et de service.**

PROGRAMME

Surface brute du site :	8,31 ha sur l'intégralité qui se répartissent comme suit : - 7,51 ha en extension - 0,80 ha en recomposition urbaine de l'ancien hameau agricole du bordage autour de deux habitations et une grange identifiée en changement de destination
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum et tendre vers 20 logements/ha sur le site en recomposition de l'ancien hameau agricole
Production de logements :	De l'ordre de 135 à 145 logements intégrant le changement de destination sur le site du hameau agricole annexé et les deux logements existants
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif Un programme de logements diversifiés tendant à respecter les objectifs du PDH : <ul style="list-style-type: none"> • De l'ordre de 20 logements individuels groupés • De l'ordre de 10 logements collectifs et semi-collectifs
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)

DÉPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par une voie secondaire, connectée en trois points aux voies environnantes :

- Au nord-ouest sur la rue du Bordage.
- **A l'est** sur la rue des Ayraults, en recherchant un lien à minima doux avec les connexions de Brin de Campagne. La rue des Ayraults devra être aménagée pour sécuriser les traversées piétonnes.
- Au sud-ouest, **l'entrée du quartier** devra être aménagée en repensant en parallèle **l'articulation avec le parking du pôle sportif pour que les deux ne soient pas juxtaposés** mais bien composé dans un même ensemble, structuré par ailleurs par des programmes de logements groupés ou collectifs assurant une parfaite maîtrise architecturale.

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 liaisons douces seront nombreuses. Leur qualité d'aménagement incitera à leur utilisation, encourageant ainsi les déplacements doux inter-quartiers, vers le centre bourg et les équipements localisés juste au site. On comptera notamment :

- La continuité des liaisons douces de Brin de campagne en lisière nord et de part et **d'autre de la rue des Ayraults.**
- **Une connexion piétonne vers les équipements sportifs depuis le cœur du quartier.**

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

Aucun accès direct de parcelle n'est autorisé sur les rues du Bordage et des Ayraults.

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

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.

Les programmes plus denses de logements groupés et/ou collectifs seront implantés a minima au niveau de l'entrée sud-ouest et en appui de la coulée verte pour assurer une bonne maîtrise architecturale et une qualification de l'interface espace public / espace privé par le volume bâti. A 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 conforter l'urbanité autour du pôle d'équipements sportifs.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Ce nouveau quartier situé en périphérie de centre bourg constitue une entrée de ville pour l'automobiliste qui arrive de la campagne au nord, même si ce sont des entrées plutôt confidentielles ... ; à ce titre, il devra être réalisé un travail de :

- Qualification des lisières nord et ouest par a minima une haie bocagère comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole, ce traitement peut être remplacé par une masse arborée haute et dense mais ne devra pas se limiter à une haie arbustive taillée. En limite nord la haie bocagère sera au sud du chemin piétonnier qui servira aussi de chemin d'entretien.
- Qualification de l'entrée de ville par la dilatation de l'espace public, sur une coulée verte qui guide le regard vers le clocher de l'église, crée un lien vert en direction des équipements. Cet espace pourra permettre la gestion des eaux pluviales en améliorant la fonctionnalité et valorisant la zone humide et pourra proposer une extension des équipements ludiques et sportifs ...
- Les places et placettes déclineront des ambiances minérales et végétales, l'une d'elle pourra mettre en scène le seul arbre du site qui devra être préservé, elles seront structurées et appuyées 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.

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.



SITE DU HAMEAU DE LA FONTAINE (OAP-JA-2)

CONTEXTE

Le site du Hameau de la Fontaine est aujourd'hui aménagé avec une voirie réalisée et des permis déposés sur la partie sud de la voie. Seule la parcelle 325 n'est pas encore urbanisée mais intégralement desservie par la voie qui a été aménagée dans le cadre des permis d'aménager.

La parcelle est délimitée par une belle ligne arborée, le long de la voie de desserte interne et le long de la rue Philippe Gallet. A l'angle NE de la parcelle, un équipement technique télécom est implanté. En amont la rue Philippe Gallet est caractérisée par du bâti à l'alignement ou en léger retrait mais avec un mur de clôture à l'alignement.

OBJECTIFS

- Finaliser l'aménagement de ce quartier qui s'inscrit dans le cadre de la reconquête urbaine, sur le site d'une ancienne friche industrielle et qui a permis de désenclaver l'école, de proposer du stationnement.
- Optimiser la densification de la parcelle 325 aujourd'hui desservie par une voie la détournant, une surface nette utilisable sans aménagement de desserte interne, à proximité immédiate des écoles et du centre bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,44 ha sur une partie de la parcelle 325
Densité recherchée :	20 logements/ha
Production de logements :	Une dizaine de logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant



SITE DE LA BEAUSSE (OAP-JA-3)

C O N T E X T E

Le **site de la Beausse s'inscrit sur une parcelle récemment plantée d'un jeune boisement**, entre une maison individuelle au sud et 3 maisons individuelles au nord le long de la rue de la Beausse. On y accède par le chemin de la Beausse qui mène en face à un ensemble de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite, afin de tirer profit des équipements, encadrement et infrastructures de la maison de retraite riveraine.

O B J E C T I F S

- Poursuivre le développement du quartier réservé aux personnes âgées et à mobilité réduite pour répondre aux besoins de la population vieillissante et **conforter l'offre de logements adaptés sur la commune** déléguée en proposant des logements ayant une cellule de vie en rez-de-chaussée, sur des petites parcelles **de l'ordre de 250 m²**. Une mixité intergénérationnelle peut être **envisagée au regard de la proximité du cœur historique, commercial et administratif** et des équipements scolaires.
- **Optimiser l'urbanisation** de cette parcelle en imposant 20 logements/ha minimum et en encourageant une plus forte densité de logements.

P R O G R A M M E

Surface brute du site :	0,42 ha
Densité recherchée :	20 logements/ha minimum
Production de logements :	Une dizaine de logements adaptés
Typologie autorisée :	Logements individuels, individuels groupés ou collectifs
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) Un programme de logements intégrant 100% de logements locatifs sociaux
Phasage :	Opération à réaliser suivant un aménagement d'ensemble et pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

P A R T ' A M E N A G E M E N T

DÉPLACEMENTS

Accès depuis le chemin de la Beausse par une voie centrale déclinant un registre de **chaussée mixte et d'espace de convivialité central (principe d'un béguinage)**. Les accès directs sur le chemin de la Beausse peuvent être autorisés.

FORMES URBAINES

Les logements seront groupés ou collectifs pour générer des continuités bâties pouvant décliner le registre de maisons de ville **organisées autour d'une courée, espace de convivialité et de détente paysager**, permettant la desserte des logements, le retournement des engins de collecte des ordures ménagères (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

L'**espace central de desserte proposera une ambiance agréable, 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**.

En fonction de l'organisation parcellaire, quelques-uns des arbres existants, très jeunes pourraient être préservés sur les espaces de jardins. En limite nord, une haie arbustive **assurera l'interface avec les logements existants qui présentent une disparité de clôture**. Une haie bocagère assurera la qualification de la future frange urbaine.

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 CHAPELLE-DU-GENÊT

SITE DU CORMIER (OAP-CG-1)

CONTEXTE

Le site du Cormier s'inscrit en accroche sur le cœur de bourg historique, connecté à la place de l'église par la rue du Grand Logis qui mène au cimetière. Cette rue étroite, mixte est qualifiée par des murs et murets de pierres, des échappées de jardins et trouve une articulation avec l'ancienne grange qui fait face au cimetière. La rue du Grand Logis se connecte vers l'ouest à la rue Nationale via la rue des Champs qui se prolonge au nord vers les balcons de l'Evre animés de vues longues et dégagées sur la rivière, ses ondulations et sinuosités.

Une partie du site s'inscrit au cœur des murs dans des secteurs de jardins qui accueille notamment un douet maçonné de qualité. Le site se prolonge vers l'ouest dans une maille constituée par une haie bocagère nord et un ensemble de parcelles résidentielles au sud et à l'ouest.

Il s'étend aussi au nord-est sur un espace agricole et jardiné qui est structuré par une haie bocagère au nord et une autre nord-sud, des ponctuations arborées de jardins, un puits, une mare. Un accès au site est en attente au nord-est, face à la rue de Thébaudière, en accroche sur la rue de l'Evre.

Le site du Cormier présente ainsi l'opportunité de conforter le bourg à proximité immédiate du centre accueillant les services administratifs, commerces et équipements scolaires, sans avoir à traverser la rue Nationale (RD 756) qui supporte un trafic important dans la traversée du bourg.

OBJECTIFS

- Conforter l'urbanisation du bourg au nord et en accroche urbaine immédiate sur le cœur ancien pour partie en extension et pour partie en recomposition urbaine sur des jardins entre le cimetière et la frange bâtie dessinant la rue Nationale (sur environ 6000 m²).
- Prendre en compte les particularités paysagères du site pour inscrire le nouveau quartier dans une trame paysagère et urbaine de qualité.



PROGRAMME

Surface brute du site :	3,28 ha dont de l'ordre de 0,6 ha en recomposition urbaine
Densité recherchée :	14 logements minimum/ha sur l'ensemble et tendre vers 17 logements/ha sur les 0,6 ha de recomposition urbaine
Production de logements :	Une cinquantaine de logements à adapter en fonction de la mixité du programme retenue et de la surface résiduelle destinée à l'accueil de logements
Mixité du programme et Typologie autorisée :	Une partie du site sera dédiée à la création d'un espace public d'articulation et de stationnement (le programme précis et la surface de ces équipements ne sont pas définis) Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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 la rue de l'Evre, face à la rue de la Thébaudière 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.

Les continuités douces vers l'Evre seront maintenues, une liaison douce vers le cœur historique sera aménagée depuis le quartier nord-est en s'appuyant sur une voie privée existante.

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.

42

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 espaces agricoles dominant la vallée de l'Evre, 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).

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.

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 déclineront des ambiances végétales et minérales. Elles pourront permettre la mise en valeur des douets présents sur le site.

Les murs existants seront préservés dans la mesure du possible (les pierres seront à minima récupérées pour être réutilisées dans le projet). Ils pourront être confortés le long de la rue des Champs et de la rue du Grand Logis pour assurer une greffe urbaine de qualité, en compatibilité avec la desserte du quartier. En appui sur le cimetière, la grange traditionnelle et le mur le long de la rue du Grand Logis, une dilatation de l'espace public permettra la création d'une place d'échelle agréable, pouvant proposer du stationnement, des activités récréatives ... et mettant en scène ce patrimoine 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.



SITE DU CLOS 3 (OAP-JU-1)

C O 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.



O B 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.

P R O G R A M M E

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

45

P A R T ' A M E N A G E M E N T

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 ilot 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.

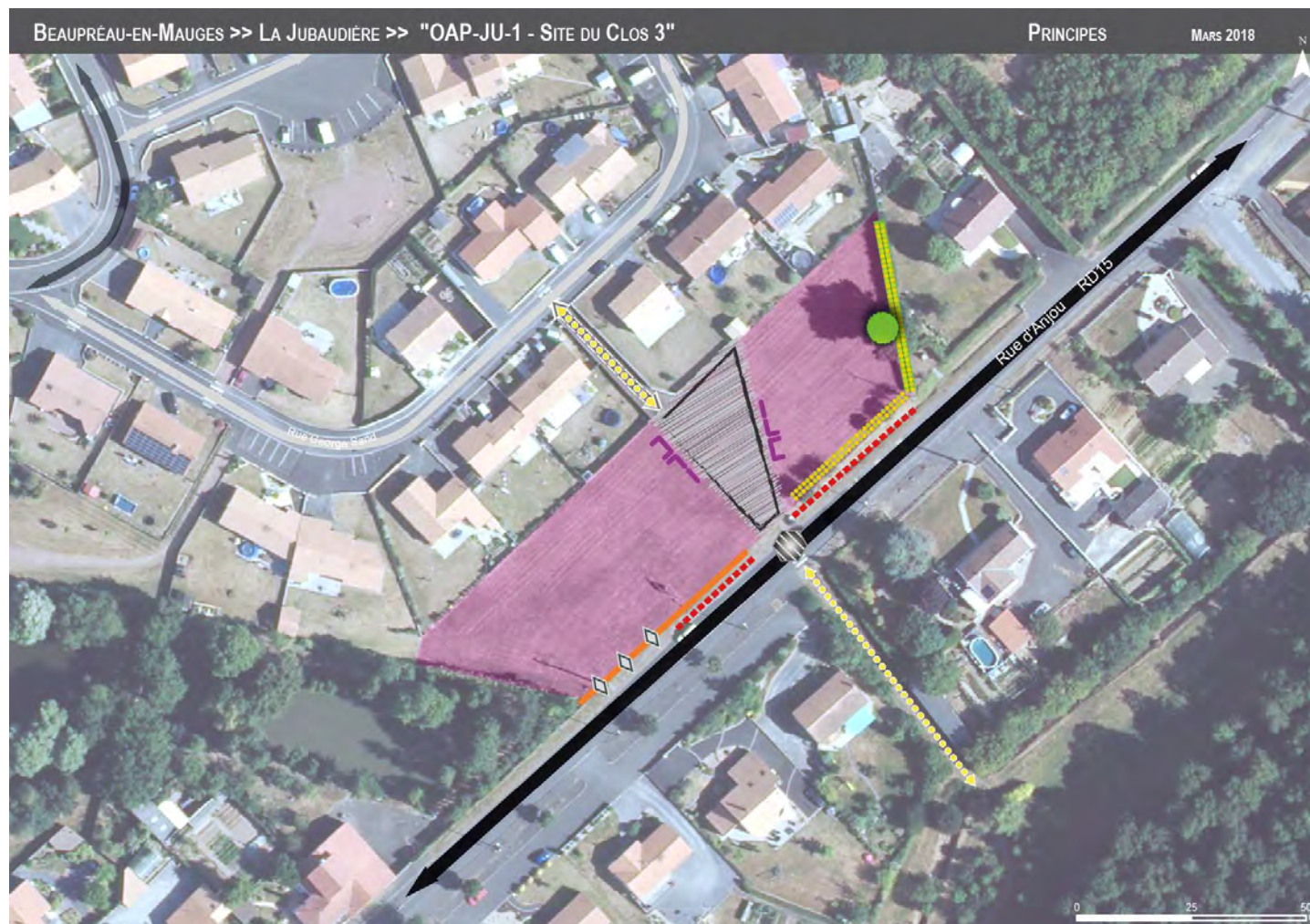
Une haie arbustive confortera les arbres **existants sur le haut de talus.** L'arbre isolé en limite est sera préservé ainsi que la haie arbustive adjacente.

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.



PR O G R A M M E

Surface brute du site :	2,89 ha dont 0,59 ha en recomposition urbaine de l'ancien hameau agricole du bordage autour de deux habitations
Densité recherchée :	14 logements par ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha sur le site en recomposition de l'ancien hameau agricole
Production de logements :	De l'ordre de 40 à 45 logements
Typologie autorisée :	Logements individuels, groupés ou collectifs
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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.



LE PIN-EN-MAUGES

SITE DU PETIT ANJOU (OAP-PM-1)

CONTEXTE

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 m²) 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.

OBJECTIFS

- 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 ...



PROGRAMME

Surface brute du site :	3,03 ha
Densité recherchée :	14 logements minimum/ha
Production de logements :	De l'ordre de 45 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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 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

Sablère, 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.

52

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 événement 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 MARCHAIERIE (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

OBJ 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

Surface brute du site :	0,65 ha
Densité recherchée :	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
Production de logements :	Une dizaine de logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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 MARCHAISERIE 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

Surface brute du site :	0,25 ha
Densité recherchée :	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
Production de logements :	De l'ordre de 4 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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'AMENAGEMENT

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.**



SITE DE LA BILLAUDERIE (OAP-P-1)

Co N T E X T E

Le site de la Billauderie s'inscrit au cœur du pôle d'équipement sportifs, scolaire et loisirs de la commune déléguée de la Poitevineière. Il est actuellement occupé par un bâtiment à vocation d'activité (mais sans usage économique aujourd'hui) sans grande qualité architecturale en dehors de la partie est qui présente 4 travées en shed.

La limite nord du site est marquée par une haie de conifères taillés à l'interface avec le parking et le stade. Si elle remplit son rôle d'occultation, elle ne présente pas de qualité paysagère et esthétique particulière. Au sud quelques arbres intéressants marquent l'interface avec le parking de la salle des fêtes (qui fait aussi office de restaurant scolaire).

Le site est desservi depuis la petite voie rurale de La Guillonnière, desservant le stade, son parking et le hameau agricole en impasse.



OB J E C T I F S

Transformer l'image désaffectée de ce site en image qualitative et vivante, confortant le lien social et s'inscrivant dans la volonté politique de reconquête du tissu urbain, pour accueillir un petit quartier intergénérationnel à proximité immédiate du centre et au cœur du pôle d'équipement.

L'hypothèse d'un programme de logements seniors est envisageable avec proposition de services en lien avec le restaurant scolaire notamment, pour conforter le lien social et intergénérationnel.

PR O G R A M M E

Surface brute du site :	0,37 ha
Densité recherchée :	14 logements / ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
Production de logements :	De l'ordre de 5 à 6 logements
Typologie autorisée :	Logements individuels, groupés ou collectifs
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

59

PA R T ' A M E N A G E M E N T

DÉPLACEMENTS

La desserte sera assurée depuis le chemin de la Guillonnière. Les accès directs sur cette voie seront autorisés.

La desserte interne sera assurée par une placette centrale, qui pourra se poursuivre d'une liaison douce permettant un accès direct vers le pôle d'équipement en intégrant la contrainte du dénivelé entre les deux espaces, pour une liaison accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

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.

Le bâtiment en shed à l'est, pourra éventuellement évoluer en **changement de destination en ne maintenant qu'une ou deux travées**, pour proposer des **modes d'habiter différents et conserver l'identité et l'histoire du site**. Si cela s'avère **techniquement difficile**, il pourra servir d'inspiration à la conception architecturale du projet. Le hangar à l'ouest sera démolé.

60

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

L'espace central de desserte proposera une ambiance agréable, 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.

Les arbres au sud-ouest de la parcelle seront préservés. Une haie arbustive et arborée sera plantée sur les limites parcellaires, nord, ouest et sud, permettant de créer un cadre agréable, un filtre paysager et de préserver l'intimité. Des percées visuelles seront organisées dans le choix de la palette végétale pour ne pas créer un clos isolé.

Le long du chemin de la Guillonnière, la création d'un muret avec du fleurissement pied de mur sur l'espace public, permettra de souligner le nouveau quartier, de cadrer les accès et de conforter l'image du petit hameau.

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 MARQUETTERIE (OAP-P-2)

CONTEXTE

Le site de la Marquetterie présente la particularité d'être linéaire, sur une épaisseur d'une trentaine de mètres, en appui sur une voie secondaire du bourg (rues de la Marquetterie, de la Chantellerie et du Bocage), dans un paysage agricole particulièrement ouvert.

OBJECTIFS

- **Maitriser l'urbanisation de ce site** et maitriser le fond de perspective de la rue de la Chantellerie.
- **Gérer l'interface entre les futures constructions et l'espace agricole très ouvert** en qualifiant la frange urbaine.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,59 ha
Densité recherchée :	14 logements / ha minimum
Production de logements :	Une dizaine de logements environ
Typologie autorisée :	Logements individuels, groupés ou collectifs
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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 de la majorité des parcelles sera assurée directement depuis la rue de la Chantellerie.

Une placette arborée sera aménagée au nord, dans le fond de perspective de la rue de la Chantellerie (en venant du sud) permettant la création de quelques places de stationnement (une dizaine).

FORMES URBAINES

Considérant la profondeur du site (30m), des façades étroites seront privilégiées (de l'ordre de 15m) pour permettre un parcellaire en lanière, optimisant le foncier et facilitant l'aménagement de jardins profonds. Pour donner de la compacité à la rue et bien dessiner l'espace public, la mitoyenneté des constructions sera recherchée.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Une haie bocagère arbustive et arborée dense, composée d'essences indigènes implantée sur deux rangs en quinconce devra être mise en œuvre sur les limites sud-ouest et nord-ouest. Elle sera interrompue au droit de la placette pour ouvrir la perspective vers le nord et les espaces agricoles.

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 TRÉBUCHETTERIE (OAP-P-3)

C O N T E X T E

Le site de la Trébuchetterie s'inscrit dans un cadre paysager agréable et verdoyant, en accroche sur le chemin de la Pinarderie sur lequel un projet de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite est implanté. **L'accroche de la parcelle sur le chemin de la Pinarderie est animée d'un puits et d'un bosquet arboré à mettre en valeur pour conserver le caractère rural du site.**



O B J E C T I F S

Proposer quelques logements en confortement de la trame bâtie distendue, dans un cadre paysager agréable et à proximité du plan d'eau, du lavoir et du cœur de bourg.

P R O G R A M M E

Surface brute du site :	0,25 ha
Densité recherchée :	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
Production de logements :	De l'ordre de 3 à 4 logements , à adapter en fonction de la surface résiduelle destinée à l'accueil de logements
Mixité du programme & Typologie autorisée :	Espace public de convivialité et de stationnement en accroche sur la rue Logements individuels, groupés ou collectifs
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

P A R T A M E N A G E M E N T

DÉPLACEMENTS

L'accès aux parcelles sera organisé depuis le chemin de la Pinarderie, au travers d'un espace de convivialité mettant en scène le puits existant, un espace de stationnement (une dizaine de places) qui permettra de désengorger le quartier qui s'est beaucoup densifié ces dernières années.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Cet espace de convivialité sera aménagé autour du puits, des arbres dans un registre de placette rurale permettant la desserte des lots au sud. Une haie bocagère sera plantée en limite sud, est et ouest du site pour préserver le cadre arboré de jardin.

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.**



ST PHILBERT-EN-MAUGES

SITE DE LA GAGNERIE (OAP-SPM-1)

CONTEXTE

Le site de la Gagnerie constitue un des trois ensembles bâtis les plus anciens du bourg de Saint-Philbert-en-Mauges. Malheureusement, le bâti est particulièrement dégradé et difficilement ré-exploitable en changement de destination. L'îlot a conservé sa structure de corps de ferme avec une cour intérieure, encadrée de bâtis et un chemin d'exploitation sinueux traversant pour relier la rue des Tisserands à la rue du Pays Bas. Le site concerné par l'OAP n'intègre pas l'ensemble de la longère de l'ancienne ferme, uniquement la grange, le puits. Le site est en friche et se dégrade progressivement.

Le site est bordé au nord par l'école, avec un point de connexion sur la rue des Tisserands et à l'est par un ensemble bâti diversifié (anciennes maisons de Tisserands au sud-est, ancienne usine au nord-est) et un cœur d'îlot jardiné (jardins potagers).

OBJECTIFS

Inscrire une opération de recomposition urbaine sur cet ancien site d'activité agricole non exploitable pour l'agriculture aujourd'hui.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,71 ha
Densité recherchée :	14 logements/ha minimum ; tendre vers 17 logements/ha
Production de logements :	De l'ordre de 10 à 12 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

PAR L'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

La desserte sera assurée par une voie tertiaire qui permettra la desserte des logements et assurera un bouclage entre la rue du Pays Bas à l'ouest et la rue des Tisserands au nord.

Une placette ou dilatation de l'espace public viendra animer le quartier, proposer un espace de convivialité et du stationnement tout en permettant la desserte des lots et mettant en scène l'histoire du site en conservant dans la mesure du possible un mur de la grange, le puits. Le profil de la voie sera adapté à son usage, sa fréquentation.

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 pétitionnaires.

Une liaison douce assurera la perméabilité vers le sud. Une connexion vers le cœur d'îlot jardiné sera préservée.

FORMES URBAINES

Le bâti existant sera démolé, un mur pourra être conservé pour aider à la gestion des niveaux, à la préservation de l'histoire du lieu. A défaut, des pierres seront récupérées pour reconstruire des murets animant l'espace public.

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 du corps de ferme (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

Un filtre paysager arboré sera mis en œuvre sur la frange sud-ouest. Cet espace paysager tampon avec l'espace agricole pourra éventuellement accueillir une liaison douce. Il sera à composer et pourra permettre le cas échéant d'accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre d'un projet d'espace public accessible, convivial et arboré.

L'espace central constituera un véritable espace public de convivialité à l'image d'une placette rurale ou cour de ferme mettant en scène l'histoire du lieu, valorisant le puits ... il sera animé de quelques plantations arborées.

ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET 66 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.



VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE

SITE DE GRAND PRÉ (OAP-VB-1)

C O N T E X T E

Le site de Grand pré est un espace stratégique au cœur du centre historique de Villedieu-la-Blouère. Il s'organise à l'arrière du pôle Mairie – Eglise autour d'une friche industrielle en position centrale et de deux secteurs de jardins arborés, le petit Pré à l'est et le Pré Toinon à l'ouest. La friche industrielle propose un ensemble de bâtiments sans caractère architectural particulier et un bâtiment à shed traditionnel.



Le site est connecté à l'artère principale du bourg, la rue de Vendée (RD 762) par l'impasse du Grand pré et s'articule sur le parking arrière de la mairie aujourd'hui non qualifié. Le site du Pré Toinon est connecté à la rue des Mauges via une voie au statut privé aujourd'hui. Le site du Petit Pré peut se connecter à l'allée des Lavandières via un chemin privé aujourd'hui. L'impasse du Grand Pré constitue le lien privilégié vers le plan d'eau communal, espace convivial et récréatif qui marque la frange est du bourg. Des liaisons douces drainent le site sur sa frange sud en lien avec le plan d'eau et les quartiers résidentiels mitoyens.

O B J E C T I F S

- Conforter le cœur de cette polarité secondaire par un programme mixte sur les arrières de la mairie, lien direct entre le cœur commerçant et administratif, et le plan d'eau de loisir, véritable espace de convivialité du bourg.
- Valoriser et faire revivre ce secteur d'ancienne usine à chaussures, omniprésent dans les bourgs maugeois au début du XXème siècle.
- Densifier des grands fonds de jardins en plein centre bourg.

P R O G R A M M E

Surface brute du site :	2,36 ha dont de l'ordre de 1,70 ha à destination d'habitat et de l'ordre de 0,66 ha à vocation d'équipements
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum ; tendre 20 logements/ha
Objectif de logements :	De l'ordre de 30 à 35 logements, à adapter en fonction de la mixité du programme retenue et de la surface résiduelle destinée à l'accueil de logements
Mixité du programme et Typologie autorisée :	Salles associatives communales, espace de stationnement et lien vert structurant en direction du plan d'eau de loisirs (sans que le programme ne soit clairement défini sur les besoins en salles notamment) Logements individuels, groupés ou collectifs Un programme de logements diversifié tendant à respecter les objectifs du PDH : <ul style="list-style-type: none"> • De l'ordre de 5 logements individuels groupés • De l'ordre de 2 logements collectifs et semi-collectifs Un programme de logements intégrant au-moins 2 logements locatifs sociaux
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	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 site est assurée par l'impasse du Grand Pré.

La desserte Est du Petit Pré et Ouest du Pré Toinon s'appuiera sur un vocabulaire de chaussée tertiaire mixte et de placettes. Des voies tertiaires mixtes ou des voies douces permettront de conforter la trame viaire du bourg et d'assurer une desserte perméable entre Le Pré Toinon et la rue des Mauges, et, Le Petit Pré et la rue des Lavandières.

Un réseau dense de liaisons douces assurera la perméabilité du futur quartier vers le cœur de bourg et vers le plan d'eau.

Le projet devra prévoir le désenclavement de la parcelle riveraine habitée.

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 de cours jardinées. Une réflexion sur l'externalisation du stationnement pourra être envisagée.**

Le bâtiment en shed pourra éventuellement évoluer en changement de destination en ne **maintenant qu'une ou deux travées, pour proposer des équipements et/ou des modes d'habiter différents et conserver ainsi l'identité et l'histoire du site. Si cela s'avère techniquement difficile, il pourra servir d'inspiration à la conception architecturale du projet.** Les hangars seront démolis.

Les programmes de logements individuels groupés ou collectifs sont positionnés en accroche sur les espaces publics structurants et centraux, permettant ainsi de qualifier et **structurer l'espace public et de composer un cœur de bourg étoffé.**

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

L'impasse du Grand Pré sera qualifiée en axe vert permettant une sécurisation des cheminements doux vers le plan d'eau. Elle articule deux espaces publics structurants qui

doivent jouer le rôle d'un espace de convivialité et de stationnement pour répondre aux besoins du bourg et des équipements.

L'interface entre le quartier et le plan d'eau devra proposer un espace de convivialité et/ou de stationnement confortable et adapté. Cet espace devra décliner une ambiance très paysagée en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables.

Les cours jardinées constitueront de véritables dilatations de l'espace public qui proposeront des ambiances minérales et arborées en essayant dans la mesure du possible **de préserver les plus beaux arbres existants. Elles pourront être d'ambiances minérales et végétales et répondront à des usages mixtes de convivialité, de stationnement ...**

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.**



LES OAP SECTORISÉES À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENT

Commune déléguée	N° OAP	Nom du site concerné
ANDREZE	ZA1	Site de la Grande Lande
VILLEDIEU-LA-BLOUERE	ZA2	Site du Landreau
BEAUPREAU	EQ1	Le Pôle d'Échange Multimodal

REMARQUES GÉNÉRALES :

Les élus ont affirmé dans le PADD leur volonté de travailler sur la qualité des **aménagements et de l'accompagnement des entreprises pour attirer des entreprises dynamiques**, à forte valeur ajoutée ; cette volonté doit trouver une traduction au travers des OAP en recherchant **dans chaque projet d'aménagement** :

- ✓ La qualité et la compacité des plans d'aménagement en termes de desserte, de taille de lots, de règles d'implantation, de volumétrie ...
- ✓ La qualité des lisières et franges urbaines d'activités en interface avec l'espace agricole ou le long des voies de desserte du territoire pour proposer un effet vitrine qualitatif, une bonne intégration paysagère et environnementale du parc.
- ✓ L'écoute des besoins des entreprises du territoire, dans la proposition de services (microcrèches, regroupement des collectes de déchets, mutualisation d'entretien, gardiennage ...), dans la complémentarité des équipements, la convivialité du vivre ensemble ...

SITE DE LA GRANDE LANDE – ANDREZÉ (OAP-ZA1)

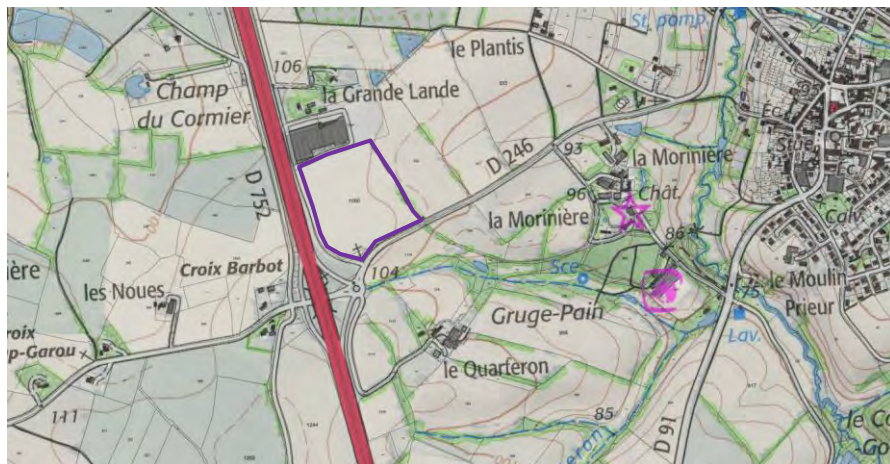
Co N T E X T E

Le site des Landes fleuries est implanté de façon stratégique en termes de desserte sur l'axe à 2x2 voies Cholet – Beaupréau, à proximité immédiate d'un échangeur dont les abords sont densément arborés. Il est doté d'une voie de desserte spécifique permettant l'accès à la zone et desservant la Bourdinière et le Coudray au cœur des vergers. Il conforte le site d'implantation d'une usine aujourd'hui sous exploitée.

L'effet vitrine est principalement visible depuis le nord dans le sens Beaupréau-Cholet.

Le site s'inscrit sur les hauteurs de la vallée du Beuvron qu'il domine, s'incline naturellement vers le sud-est et offre une vue imprenable sur le bourg d'Andrezé et sa silhouette étagée sur le coteau opposé. Il est marqué par une haie bocagère qui structure la pente et limite le site à l'Est.

72



OBJ E C T I F S

- Accueillir de nouvelles activités et conforter l'offre économique de la commune sur l'Axe Cholet - Beaupréau – Ancenis.
- Qualifier l'entrée sud de la commune nouvelle et maîtriser le paysage urbain généré par la zone d'activité.
- Conforter et développer un site existant.

PR O G R A M M E

Surface brute du site :	5,95 ha
Objectif d'accueil ciblé	Parc structurant (au sens du SCoT) ciblant des entreprises d'envergure nécessitant des surfaces importantes pour permettre leur implantation (probablement que de la logistique)
Phasage :	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

La desserte sera assurée grâce à la voie de la Bourdinière. Les accès directs sur cette voie pourront être autorisés.

FORMES URBAINES

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Par ailleurs, il apparaît essentiel :

- de privilégier les couleurs sourdes dans les tons de gris dans une gamme choisie à l'échelle de la zone,
- de proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- de limiter le nombre de matériaux, et la simplicité de leur mise en œuvre (éviter les bardages obliques par exemple)
- de privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

Exemple de palette chromatique à proposer :



Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

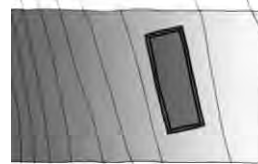
ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités (zone de stockage, stationnement...) imposent le plus souvent d'aménager et de niveler de vastes étendues horizontales. Plus ou moins marquée, la pente des parcelles conduit à remodeler le terrain pour établir la construction ou aménager ses abords. Le coût, l'aspect artificiel et le caractère dévalorisant des terrassements en matière de paysage invite à les limiter ou à imaginer des aménagements permettant d'améliorer leur insertion. Ces considérations contribueront aussi à valoriser l'image de l'entreprise.

La qualité des terrassements constitue un enjeu fort à prendre en compte de manière conjointe avec la conception du bâtiment.

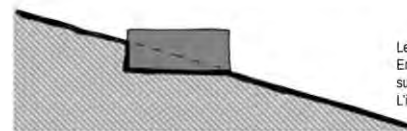
Adapter le projet au terrain plutôt que le terrain au projet

L'adaptation au terrain permet de minimiser les terrassements accompagnant la construction d'un bâtiment. Une adaptation optimale peut aussi aider à minimiser les coûts tout en valorisant l'image de l'entreprise.



Principe d'implantation d'un bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux du terrain

Les différents degrés de pente du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter son bâtiment. L'installer là où la pente est la plus faible minimisera le nivellement du terrain. Orienter la grande longueur de son bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux est également un moyen d'éviter les terrassements superflus.



Principe d'incrustation d'un bâtiment dans la pente

Le déblai est à préférer au remblai. En inscrutant le bâtiment dans la pente, plutôt qu'en le «perchant» sur un remblai important, l'impact visuel dans le paysage est diminué. L'image de l'entreprise est valorisée et l'environnement préservé.

Modeler le terrain en «douceur» !

Un travail de modelage du terrain doit accompagner tous travaux de terrassement pour les rendre le moins artificiels possibles et minimiser l'impact sur le paysage.



Principe de remblai en pente douce

Les grands talus raides et très pentus sont inutilisables, difficiles à entretenir et ils dévalorisent le paysage.

Afin d'optimiser l'usage du terrain, de simplifier l'entretien et d'auto-riser un traitement paysager qualitatif, les plateformes d'accueil des bâtiments gagnent à être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces.

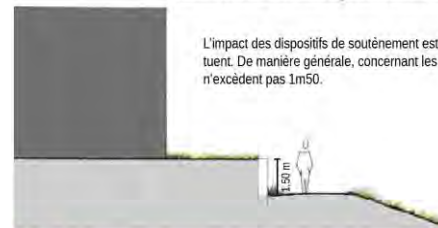
Accompagner le dénivelé



Principe de décomposition d'une pente en terrasses

Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique, ... nécessitent un important nivellement du terrain. Pour diminuer leur impact, minimiser les volumes de remblai et maîtriser les coûts, ces surfaces peuvent être organisées en terrasses étagées.

Choisir un dispositif de soutènement adapté



L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. De manière générale, concernant les proportions, il est souhaitable que la hauteur des soutènements n'excèdent pas 1m50.

Principe de proportion d'un soutènement

Les haies existantes seront préservées et confortées, notamment la haie qui constitue la limite Est du site.

Un soin particulier sera apporté dans cette zone d'activités, au traitement des espaces libres privatifs visibles depuis les périphéries : toutes les aires peu valorisantes et en particulier les stockages, devront être le moins visible possible depuis la RD 752 et la RD 246.

Les clôtures devront être réfléchies pour une **cohérence d'ensemble**, traitement simple, sobre, palette chromatique **homogène** ...

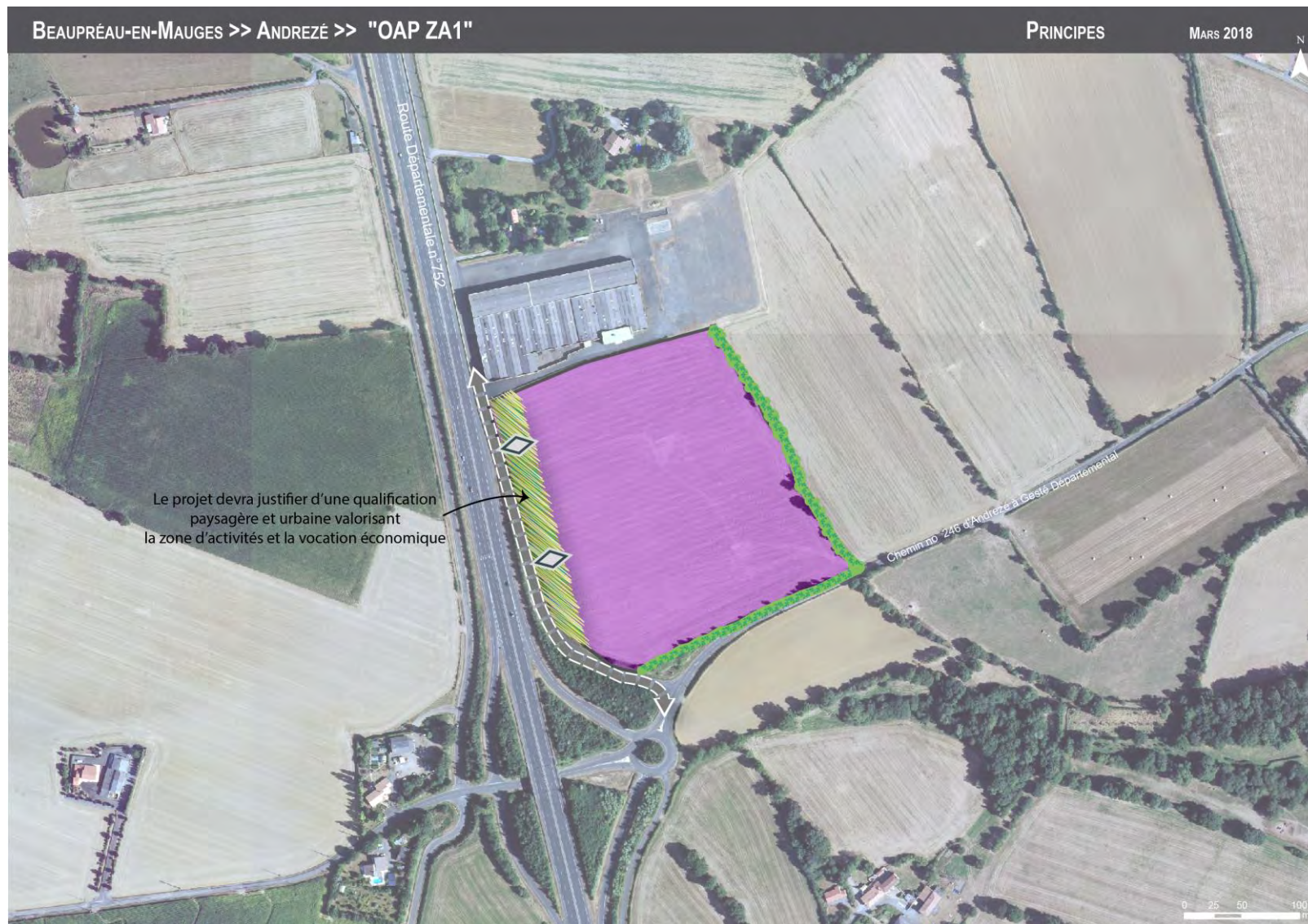
Le projet devra justifier **d'une qualification** paysagère et urbaine en façade sur la RD 752, permettant une valorisation de la zone, proposant une image qualitative à cette façade économique.

74

ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : réseau autonome.

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 LANDREAU – VILLEDIEU LA BLOUÈRE (OAP ZA2)

Co N T E X T E

Le site du Landreau est aujourd'hui pour partie aménagé, il présente un linéaire important le long de la RD 762 (de l'ordre de 300m) et constituera l'image d'entrée de ville demain, tant à l'échelle de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges, que de la commune déléguée de Villedieu-La-Blouère. Actuellement exploité, le site ne propose aucune trame arborée structurante. Il est intégralement transféré à Mauges Communauté dans le cadre de l'exercice de sa compétence économique.

La RD 762, en sa qualité de route départementale structurante de niveau 2, induit une marge de recul de 15m de l'alignement de la voie hors agglomération.

OB J E C T I F S

- Accueillir de nouvelles activités et conforter l'offre économique de la commune en lien avec la proximité de l'échangeur sur la 2 x 2 voies Cholet / Nantes à proximité.
- Qualifier l'entrée sud-ouest du bourg de Villedieu-La-Blouère et l'entrée dans la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges.

PR O G R A M M E

Surface brute du site :	4,32 ha
Type d'entreprises ciblées	Parc non structurant ayant une vocation artisanale en complément de la zone économique du Petit Lapin en appui sur la 2 x 2 voies Cholet - Nantes
Phasage :	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 ' A M E N A G E M E N T

DÉPLACEMENTS

L'accès à la zone sera géré depuis le giratoire existant d'entrée sud-ouest du bourg, aucun accès direct sur la RD ne sera autorisé.

La desserte du site sera assurée par une voie centrale au regard de la configuration de la zone (épaisseur de 125 m), au profil adapté au trafic, dans une volonté de maîtrise de la consommation foncière pour ne pas sur-dimensionner les espaces de circulation. Quelques dilatations pourront être envisagées pour permettre le stationnement, une desserte en profondeur, un retournement ...

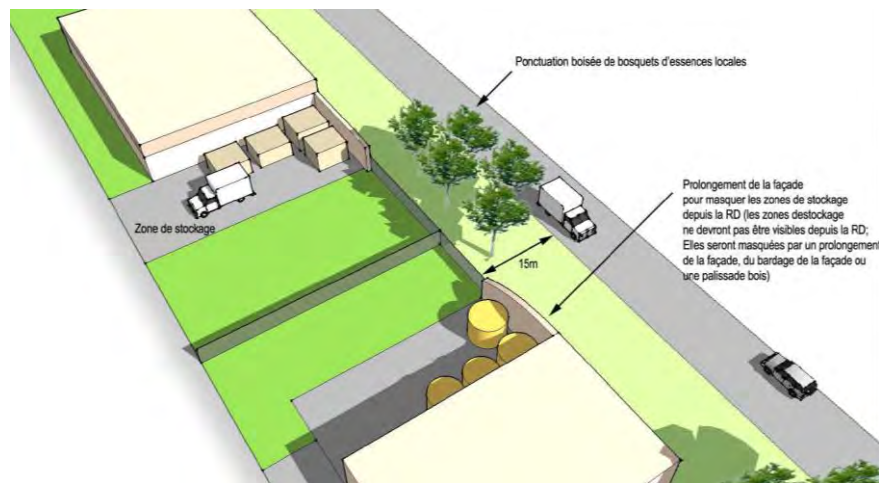
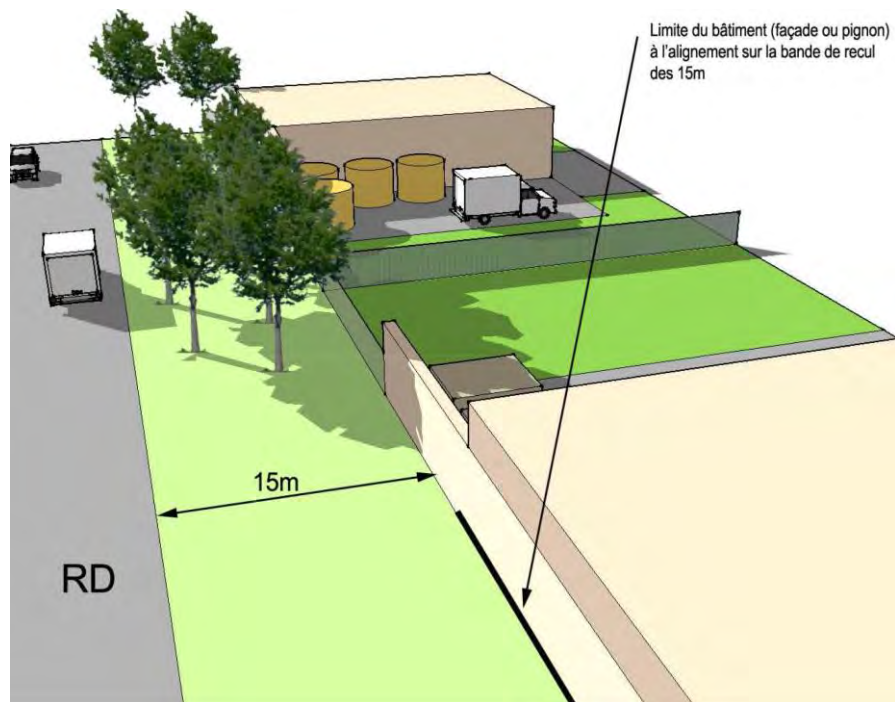
Le stationnement nécessaire aux entreprises et/ou aux visiteurs pourra être mutualisé, afin d'économiser les coûts et de limiter la consommation d'espace et les surfaces imperméabilisées.

FORMES URBAINES

L'implantation obligatoire des bâtiments à 15m de l'emprise départementale de la RD762 constitue un point majeur dans l'aménagement de la zone. L'implantation à l'alignement de ce retrait sera imposée, afin de structurer une façade économique cohérente et de qualité depuis la voie départementale. Les clôtures éventuelles prendront appui sur la façade, une harmonie chromatique et texturale sera recherchée.

L'implantation bâtie sera possible soit en pignon, soit en façade, pour rythmer le linéaire bâti.

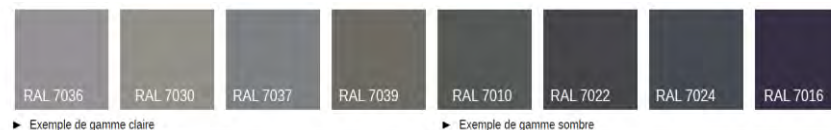
La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.



Par ailleurs, il apparaît essentiel :

- de privilégier les couleurs sourdes dans les tons de gris dans une gamme choisie à l'échelle de la zone,
- de proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
- de limiter le nombre de matériaux, et la simplicité de leur mise en œuvre (éviter les bardages obliques par exemple),
- de privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

Exemple de palette chromatique à proposer :



Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Le projet devra s'inscrire dans un paysage à dominante rurale. Un soin particulier sera donc apporté au traitement des franges de l'opération et notamment la frange nord par l'aménagement d'une bande paysagère sur domaine public de Mauges Communauté, correspondant au recul de 15m par rapport à l'alignement de la RD 762. Elle accueillera une liaison douce piétons et cycles permettant de relier la ZA du petit lapin et de favoriser ainsi les déplacements domicile-travail en mode doux. Cet espace sera ponctué de bosquets d'essences locales (chêne pédonculé, merisier, charmes, érables..), qui s'intercaleront entre les bâtiments, dont la visibilité depuis la voie sera préservée et valorisée.

Les plantations seront en recul de 4m par rapport au fossé afin de ne pas gêner la visibilité et de faciliter l'entretien de ce dernier.

Des plantations d'accompagnement de la voie de desserte contribueront à la qualité du cadre de vie économique et professionnelle, tout en contribuant à la création d'une échelle humaine dans la zone.

Un soin particulier sera apporté dans cette zone d'activités, au traitement des espaces libres privatifs visibles depuis les périphéries : toutes les aires peu valorisantes et en particulier les stockages, devront être le moins visible possible depuis la RD 762. Par conséquent, les espaces servants seraient plus appropriés côté intérieur de la zone. Cela n'est toutefois pas obligatoire, dès lors que toutes les dispositions d'intégration visuelle par rapport à la RD 762, prévu dans la présente OAP, sont mis en place.

Les clôtures devront être réfléchies pour une cohérence d'ensemble, traitement simple, sobre, palette chromatique homogène ...

Exemple de- palette végétale

→ Les plantations arborées

LE LONG DE LA VOIRIE PRINCIPALE



LE LONG DE LA VOIRIE SECONDAIRE

Essences en complément de celles de la voirie principale



N.B: l'organisation définitive des plantations d'arbres le long des parcelles se fera lorsque les projets architecturaux seront connus pour prendre en compte les implantations bâties et les entrées de parcelles

Cépées et formes arbustives



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 PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL – BEAUPRÉAU (OAP-EQ1)

Co N T E X T E

Afin de favoriser l'usage des transports en commun et de modes de déplacements doux, Mauges Communauté a souhaité doter la commune déléguée de Beupréau d'un pôle d'échange multimodal. Ce pôle, situé en entrée est de l'agglomération, permettra de créer un arrêt commun aux différents bus desservant Beupréau et permettant de relier les agglomérations d'Angers et de Cholet. Cette gare routière sera complétée d'un parking d'environ 80 places permettant d'accueillir les véhicules des usagers ainsi que ceux des personnes pratiquant le co-voiturage.

L'accès au futur Pôle d'Echange Multimodal, sur la RD 756, a été validé par le Conseil Départemental.

78

OB J E C T I F S

- Valoriser l'offre de transport en commun sur Beupréau

PA R T ' A M E N A G E M E N T

DÉPLACEMENTS

L'accès automobile au pôle d'échange multimodal se fera de puis la RD 756 tandis que les sorties se feront sur la route des Forges. Le carrefour existant entre la RD et la route des Forges sera à aménager pour sécuriser les nouveaux flux.

Concernant les déplacements piétons, l'accès se fera en parallèle de l'accès automobile créé. Cette liaison piétonne cherchera à rejoindre le parking de l'Intermarché en toute sécurité.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Un espace vert sera aménagé sur les franges nord et est du secteur. Ils seront garants d'un compromis entre la valorisation de cette entrée de ville (limitation de l'aspect minéral des espaces de circulation créés) et la valorisation de cette nouvelle offre en équipements (assurer la visibilité du pôle pour inciter les usagers à l'utiliser).



LES OAP THÉMATIQUES

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont envisagées pour :

- La préservation de la trame bocagère.
- La prise en compte des mobilités douces sous deux angles :
 - ⇒ Les relais des sentiers de randonnées,
 - ⇒ Les pistes cyclables entre communes déléguées, afin de faciliter les déplacements, notamment, pour les adhérents aux équipements sportifs mutualisés.

LA PRÉSERVATION DE LA TRAME BOCAGÈRE

Co N T E X T E

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges, le CPIE Loire Anjou a réalisé un inventaire concerté et complet des haies au sein des zones agricoles et naturelles.

Selon cette étude, l'ensemble des haies de chaque commune déléguée a été recensé en adoptant la typologie définie par l'Office Nationale de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS). En complément, plusieurs éléments descriptifs (l'orientation par rapport à la pente, la présence d'un talus ou d'un fossé, la proximité d'un cours d'eau ou d'une zone humide, la continuité et la connexion de la haie, son rôle vis-à-vis de la biodiversité, etc.) ont été renseignés afin de mettre en avant le rôle hydraulique et écologique des haies.

Afin de réaliser cet inventaire, la commune de Beaupréau-en-Mauges a été sectorisée en trois « quartiers » :

- Le quartier Centre : Andrezé, Beaupréau, la Chapelle-du-Genêt ;
- Le quartier Ouest : Gesté, Saint-Philbert-en-Mauges, Villedieu-La-Blouère ;
- Le quartier Est : Jallais, La Jubaudière, La Poitevinière, Le Pin-en-Mauges.

Ce que met en exergue cette étude, c'est avant tout que le territoire se caractérise par une grande diversité de la densité bocagère, renforçant ainsi les alternances entre paysages semi-fermés et ouverts :

- 1.408,3 km de haies inventoriées pour un bocage moyennement à très fortement préservé,
- La densité bocagère par rapport à la SAU est comprise entre 53,9 et 125,2 ml/ha selon les communes déléguées,
- 149 km de haies identifiés pour un intérêt fondamental.



En répertoriant chacune des haies du territoire, cela a permis de mettre en évidence que la densité bocagère par rapport à la Surface Agricole Utile (SAU) est :

- « très forte » sur deux communes (> 100 ml/ha),
- « forte » sur deux communes (80 à 100 ml/ha),
- « moyenne » sur six communes (50 à 80 ml/ha).

Sur l'ensemble du territoire de la commune :

- les haies arbustives et basses rectangulaires avec arbres sont majoritaires (32,7% et 26,3% des haies),
- les haies multistrates et basses rectangulaires sans arbre ont des pourcentages similaires (autour de 13,5% des haies).

L'intérêt hydraulique a été défini pour toutes les haies selon trois classes : haies fondamentales, haies principales et haies secondaires. L'intérêt écologique a également été noté. Ces deux types d'intérêts ont été fusionnés donnant lieu à un classement des haies en fonction de leur intérêt général. Tous ces éléments ont servi de support pour la construction de la Trame Verte et Bleue (TVB) et la Trame Nocturne de la commune.

Le CPIE a préconisé qu'à minima, les haies fondamentales pour les ressources en eaux, d'intérêt écologique fort à très fort, bordant les cours d'eau notamment fassent l'objet d'un classement. En complément, certains secteurs de rupture bocagère devraient faire l'objet d'un renforcement du réseau de haies. Les haies arbustives et multistrates devraient, par exemple, être encouragées.

Outre cette dimension environnementale, le bocage joue un rôle particulier dans l'appréhension du paysage de la commune. En effet, le paysage de Beaupréau-en-Mauges se caractérise par un plateau bocager semi-ouvert, avec la colline des Gardes et le clocher de Notre-Dame-des-Gardes en point de repère majeur sur l'horizon et les parcs éoliens proches qui pointent sur l'horizon. Sur ce plateau cultivé où la trame de haies demeure parfois résiduelle et parfois plus lisible, les vallées encaissées ourlées d'un bocage plus dense se distinguent surtout par la frange boisée qui les entoure.

Conséquence du développement des grandes infrastructures sur le territoire, mais également du remembrement né des pressions de l'activité agricole, le phénomène de regroupement parcellaire est particulièrement visible sur ce territoire (cf. exemple de l'évolution diachronique de Beaupréau). L'impact sur le réseau bocager en nette diminution est particulièrement marqué, contribuant à ouvrir le paysage.

Si les plateaux se caractérisent en partie par la présence de grandes cultures au paysage ouvert, les secteurs de vallée abritent souvent des trames de haies plus denses, créant ainsi à l'échelle du territoire un paysage de bocage semi-ouvert.

Si sur cette unité le bocage a eu du mal à subsister sur bon nombre de plateaux face au développement des grandes cultures, la perception sociale de ces paysages reste profondément associée à la notion même de bocage. Les approches sociologiques menées dans le cadre de l'Atlas des paysages des Pays-de-Loire sur l'unité paysagère ont clairement montré la forte variation dans ce qu'est cette notion de bocage. Il y a un véritable enjeu, au-delà de la pédagogie autour des différents rôles de la haie (agronomique, écologique, climatique et culturel...), à définir des orientations quant à la composition et la structuration du bocage. Il ne s'agit pas là de revenir à un modèle de bocage correspondant à une agriculture du XIXème siècle mais d'envisager une maille bocagère qui réponde aux besoins de l'agriculture de demain.

Ce paysage est principalement le support de valorisations culturelles locales et d'aménités pour les habitants notamment par le biais d'un réseau dense de chemins de randonnées et la cadre de vie.

OB J E C T I F S

Au regard de ce constat les élus de la commune de Beaupréau-en-Mauges ont pris un engagement majeur dans leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

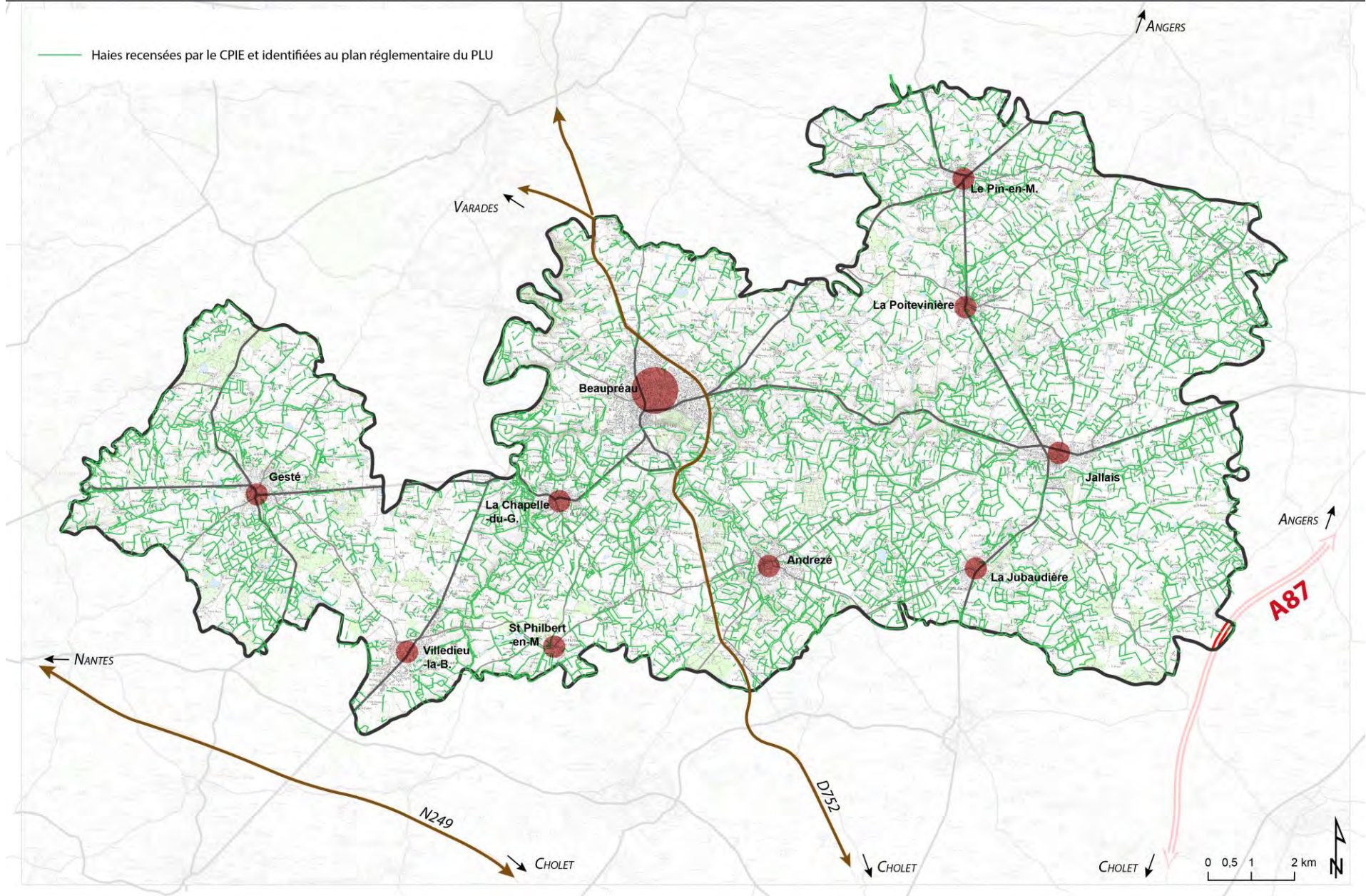
Assurer la protection du réseau de haies bocagères :

- ✓ Protéger les haies fondamentales et principales d'intérêt général (concerne 25% des haies identifiées par le CPIE).
- ✓ Identifier l'ensemble des autres haies dans une démarche pédagogique pour engager un dialogue avec les agriculteurs, les élus et les environnementalistes afin de mettre en œuvre les mesures compensatoires adaptées à la réalité du terrain.
- ✓ Protéger les arbres remarquables.
- ✓ Protéger les haies permettant l'intégration des franges urbaines et industrielles, mais aussi des bâtiments isolés. En effet, outre leur rôle écologique, hydraulique, fonctionnel, les haies jouent aussi un rôle majeur dans l'intégration paysagère des franges urbaines, de zones d'activités, de bâtiments agricoles ou industriels isolés et contribuent à ce titre au cadre de vie et à l'image de la commune.

En travaillant sur l'ensemble du bocage, l'objectif des élus est de pouvoir trouver une réponse différenciée au regard de l'intérêt de la haie, de son implantation, du projet envisagé. Il leur a semblé trop « facile » de ne protéger uniquement que les haies les plus belles, les mailles les plus identitaires alors que si elles ont résisté au fil du temps, c'est que leur pérennité est probablement assurée. Les haies les plus éparses, sur les plateaux, même si leur intérêt écologique est moindre sont probablement les plus vulnérables.



82



MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Dans la pratique, l'ensemble des haies est protégé au document d'urbanisme au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature... mais non les intérieurs.

Une fois justifié dans le cadre de l'étude du CPIE, chaque élément identifié a été repéré graphiquement sur le plan de zonage.

C'est grâce à cette identification que les demandeurs sauront que tous les travaux nécessiteront une autorisation d'urbanisme (une déclaration préalable).

Cette Orientation d'Amenagement et de Programmation thématique n'a pas pour but de figer le territoire mais de favoriser une gestion adaptée tout en permettant le développement des activités agricoles, de découverte et de tourisme ... Il s'agit de pérenniser les continuités paysagères afin d'assurer la préservation du patrimoine naturel de la commune et contribuer ainsi aussi à la préservation des continuités écologiques. Elle consiste aussi à expliquer et préciser les modalités de la protection, les démarches à mettre en œuvre pour tous travaux les concernant et la façon dont la demande sera étudiée.

AVANT TOUT PROJET :

- contacter la collectivité de Beaupréau-en-Mauges pour obtenir les renseignements préalables
- récupérer le dossier de déclaration CERFA, sur le site service-public.fr
- transmettre le dossier de demande à la collectivité de Beaupréau-en-Mauges

UNE FOIS LA DÉCLARATION PRÉALABLE DÉPOSÉE

La commission en charge du dossier, qui intègre des représentants de la profession agricole, des élus, des techniciens de la commune et/ou du CPIE se déplace, examine le contexte et le projet en présence du pétitionnaire et juge de la possibilité de réaliser les travaux (d'abattage et d'arrachage) et déterminer les mesures compensatoires éventuellement nécessaires, pour préserver voire conforter le réseau de haies, dans une réponse adaptée à chaque contexte spécifique.

APRÈS L'OBTENTION DE L'ARRÊTÉ ET LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Un technicien ou un élu effectuera le contrôle pour établir la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

LA PRISE EN COMPTE DES MOBILITÉS DOUCES

Co N T E X T E

Les cheminements doux inventoriés sur le territoire prennent exclusivement la forme de cheminements touristiques en apparaissant notamment sur les éléments de communication réalisés par l'office du tourisme de Beaupréau. Il existe de nombreux projets de poursuite de bouclage. Ainsi, la problématique du foncier doit être abordée au sein du PLU afin d'anticiper de futures acquisitions. Situés entre les principaux pôles attractifs de la région (le littoral, la Loire, les grandes villes, le parc du Puy du Fou), la commune possède à ce titre un véritable potentiel d'attractivité et un atout à valoriser pour découvrir la qualité et la diversité de ces paysages.

Même si ces cheminements sont nécessaires à la découverte du territoire, ils ne sont peu ou pas adaptés aux déplacements quotidiens comme les déplacements domicile/travail ou les déplacements vers les principaux équipements communaux.

84 Dans le cadre d'une volonté nationale de réduction des émissions de gaz à effets de serres ainsi que pour pallier aux difficultés en déplacements de ceux qui n'ont pas accès à l'automobile, les cheminements doux doivent être traités pour une utilisation plus large que celle touristique.



Cheminement doux à Jallais entre le cœur ancien et les extensions est du bourg



Chemin creux bocager du Gué

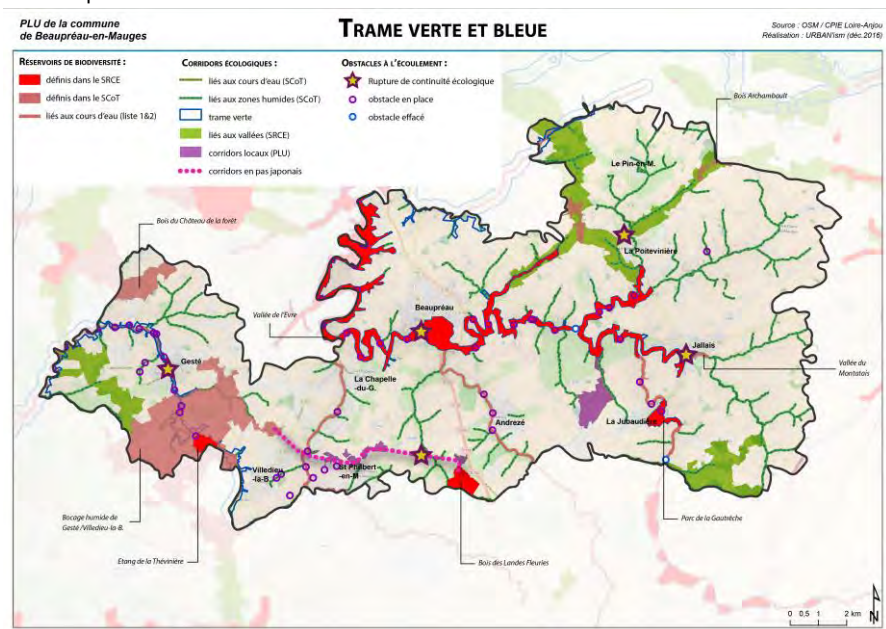
Ob J E C T I F S

Au regard de ce constat les élus de la commune de Beaupréau-en-Mauges ont pris des engagements majeurs dans leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Développer, relier, interconnecter les chemins de randonnées en les intégrant à un réseau plus large et fédérateur.
- Développer le schéma d'itinéraires doux (liaisons fonctionnelles pédestres ou cyclistes sécurisées) qui outre la fonction récréative et touristique doit servir au quotidien dans la mutualisation des équipements scolaires, sportifs ... liaisons fonctionnelles « inter-bourgs », soit en site propre, soit en voirie partagée entre communes déléguées, exemple entre Le Pin en Mauges – La Poitevineière – Jallais et La Jubaudière, entre La Chapelle-du-Genêt – Beaupréau ...

Par ailleurs, ils ont validé le fait d'intégrer dans leur réflexion sur la complétude du maillage de chemins doux, la prise en compte de la trame verte et bleue identifiée :

- Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagements d'espaces publics, de cheminements dans les espaces ruraux et au sein des trames bâties, dans le cadre d'aménagements publics, de création de nouveaux quartiers ...



Les franchissements des vallées seront étudiés au cas par cas.

Dans la mesure du possible, les revêtements proposés seront perméables pour permettre une bonne **intégration dans les paysages ruraux traversés et limiter l'imperméabilisation des sols.**

Les liaisons envisagées concernent :

- La Chapelle du Genêt – Beaupréau, **sur l'accotement nord** de la RD 756 sans ER
- Le Pin en Mauges – **La Poitevine**, **sur l'accotement Est** de la RD 15
- Entre La Poitevine et Jallais, **sur l'accotement Est** de la RD (des passerelles seront à prévoir)
- Entre Jallais et La Jubaudière, **sur l'accotement sud** de la RD 15 pour assurer le bouclage des cheminements déjà réalisés
- Depuis le bourg d'**Andrezé vers les deux zones d'activités des Landes Fleuries** pour favoriser les déplacements domicile-travail en mode doux et permettre de rejoindre ensuite la voie alternative de circulations agricoles qui assure la liaison vers Beaupréau le long de la RD 756 :
 - ⇒ Vers les Landes Fleuries de la RD 91, **de part et d'autre, uni** directionnelle, sur emprise départementale,
 - ⇒ Vers la Grande Lande **sur l'accotement sud** RD 246.

LES AMÉNAGEMENTS POUR LES DÉPLACEMENTS DOUX

Les ambitions de la commune en termes d'aménagement des liaisons douces entre bourgs s'inscrivent dans la volonté de dissocier les liaisons douces en site propre c'est-à-dire sur un espace bien défini séparé des axes de circulations majeures (RD notamment) par des lignes arbustives et/ou arborées ou à défaut par une glissière si la configuration des lieux est trop étroite.

Les emprises des cheminements doux (piétons et cycles) seront de 3m quand ils s'appuient sur une haie existante et de 5m quand la plantation d'une haie d'accompagnement est envisagée.



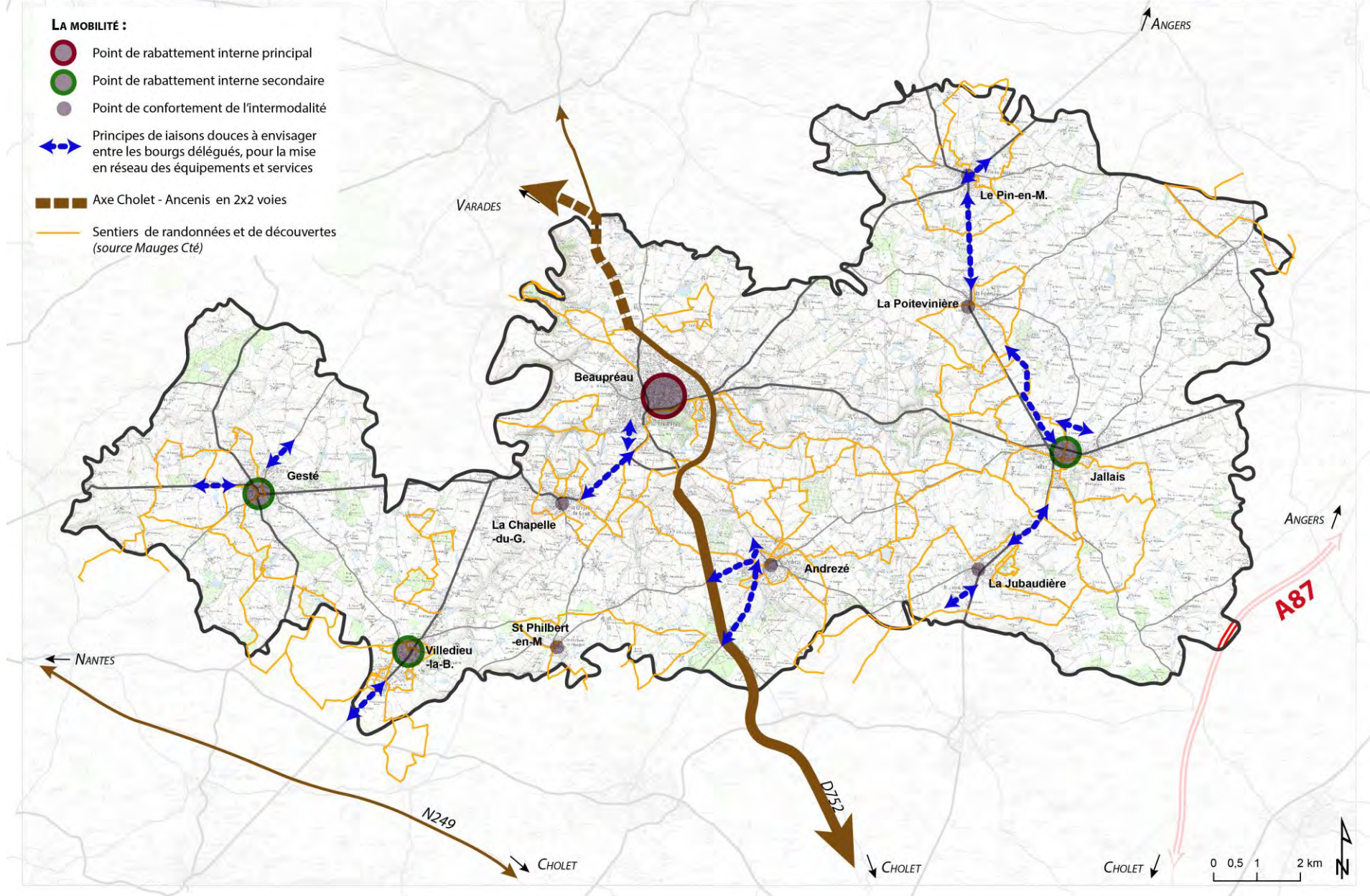
LA MOBILITÉ :

- Point de rabattement interne principal
- Point de rabattement interne secondaire
- Point de confortement de l'intermodalité

Principes de liaisons douces à envisager entre les bourgs délégués, pour la mise en réseau des équipements et services

Axe Cholet - Ancenis en 2x2 voies

Sentiers de randonnées et de découvertes (source Mauges Cté)



86