

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2024, approuvant la mise en compatibilité n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges

Le Maire,



<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>	SITE DU CLOS 3 (OAP-JU-1).....	45
<b>LÉGENDES GRAPHIQUES</b> .....	<b>4</b>	SITE DE LA GAUTRÈCHE (OAP-JU-2).....	47
<b>LES OAP SECTORISÉES À VOCATION PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE</b> .....	<b>6</b>	LE PIN-EN-MAUGES.....	50
ANDRÉZÉ .....	8	SITE DU PETIT ANJOU (OAP-PM-1) .....	51
SITE DE LA CHAUSSÉE DES HAYES (OAP-A-1) .....	9	SITE DE LA MARCHAISERIE (OAP-PM-2) .....	54
SITE DU PONTEREAU (OAP-A-2) .....	12	SITE DE LA MARCHAISERIE OUEST (OAP-PM-3) .....	56
SITE DU PONT MARAIS (OAP-A-3) .....	14	LA POITEVINIÈRE .....	58
BEAUPRÉAU .....	16	SITE DE LA BILLAUDERIE (OAP-P-1).....	59
SITE DE LA SCIERIE (OAP-B-1).....	17	SITE DE LA MARQUETTERIE (OAP-P-2).....	61
<b>2</b> SITE DES FACTIÈRES (OAP-B-2).....	19	SITE DE LA TRÉBUCHETTERIE (OAP-P-3) .....	62
SITE DE FROIDE FONTAINE (OAP-B-3).....	22	ST PHILBERT-EN-MAUGES.....	63
SITES DU GRAIN D'OR (OAP-B-4 & B-5).....	24	SITE DE LA GAGNERIE (OAP-SPM-1).....	65
GESTÉ .....	27	VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE.....	67
SITE DÉCHAISSIÈRE (OAP-G-1).....	28	SITE DE GRAND PRÉ (OAP-VB-1) .....	68
SITE DES JONQUILLES (OAP-G-2) .....	31	<b>LES OAP SECTORISÉES À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENT</b> .....	<b>71</b>
JALLAIS .....	33	SITE DE LA GRANDE LANDE – ANDRÉZÉ (OAP-ZA1).....	72
SITE DU BORDAGE (OAP-JA-1).....	34	SITE DU LANDREAU – VILLEDIEU LA BLOUÈRE (OAP ZA2) .....	75
SITE DU HAMEAU DE LA FONTAINE (OAP-JA-2) .....	37	LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL – BEAUPRÉAU (OAP-EQ1).....	78
SITE DE LA BEAUSSE (OAP-JA-3).....	38	SITE DE LA CHARDONNERIE - LA CHAPELLE-DU-GENÊT (OAP-EQ2) .....	79
LA CHAPELLE-DU-GENÊT .....	39	<b>LES OAP THÉMATIQUES</b> .....	<b>81</b>
SITE DU CORMIER (OAP-CG-1) .....	41	LA PRÉSERVATION DE LA TRAME BOCAGÈRE .....	82
LAJUBAUDIÈRE .....	44	LA PRISE EN COMPTE DES MOBILITÉS DOUCES .....	86

## PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

3

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

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

# LÉGENDES GRAPHIQUES



## Diagnostic

Périmètre du secteur soumis à OAP

### DESSERTE ET MOBILITÉ

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

Desserte principale

Desserte secondaire

Desserte tertiaire

Desserte agricole

Voie ferrée

Voie piétonne existante

Accès potentiel linéaire

Accès potentiel

Carrefour dangereux

Place, placette

#### Servitudes

Gaz

Périmètre STEP

Périmètre de captage

Périmètre de 100 m autour d'une exploitation agricole

Ligne Haute Tension

PPRI

### QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

##### Trame verte

Boisement

Espace paysager et arboré

Haie arborée

Haie arbustive plantée

Alignement d'arbres

Arbre

Clotures disparâtres

Talus

Jardin Potager

##### Trame bleue

Zone humide / Etang / Plan d'eau

Cours d'eau

Fossé

Sondage pour les zones humides

Captage

Puit

Douet

##### Patrimoine

Point de vue existant

Mur, continuité bâtie

Données archéologiques

Monument historique et périmètre

Petit patrimoine

## Principes OAP



Périmètre du secteur soumis à OAP

## DESTINATION ET VOCATION

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

## DESSERTE ET MOBILITÉ

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

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

## QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Éléments existants à prendre en compte dans le projet

- Trame verte**
- Boisement à préserver
  - Espace paysager et arboré
  - Haie arborée à préserver et conforter
  - Haie arbustive plantée à préserver
  - Alignement d'arbres à préserver
  - Arbre
  - Clotures disparâtres
  - Talus
  - Jardin Potager

- Trame bleue**
- Zone humide / Etang / Plan d'eau
  - Cours d'eau
  - Fossé
  - Sondage pour les zones humides
  - Captage
  - Puit
  - Douet

- Patrimoine**
- Point de vue existant
  - Mur, continuité bâtie

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

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

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

- Patrimoine**
- Point de vue à préserver
  - Mur, continuité bâtie à préserver
  - Composition urbaine et architecturale

## LES OAP SECTORISÉES À VOCATION

### PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

6

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

### QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP : 40

#### LES DENSITÉS ATTENDUES

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

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

#### LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ATTENDUES

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

#### LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

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

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

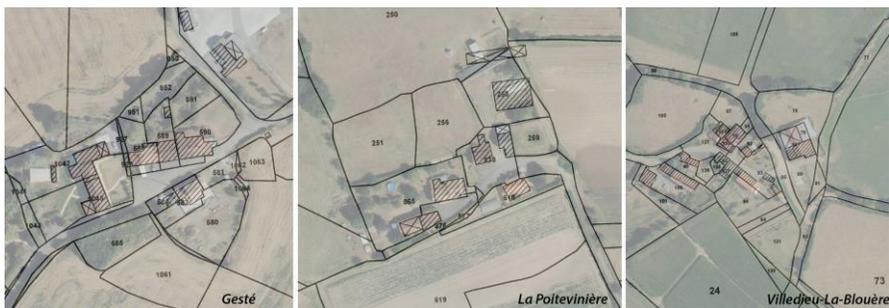
- la surface est trop petite,
- le portage privé en cœur de parcelle rend plus difficile la mise en œuvre,
- la localisation plus ou moins propice à du logement social avec des bailleurs qui se sont clairement exprimés sur ce sujet ...

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

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

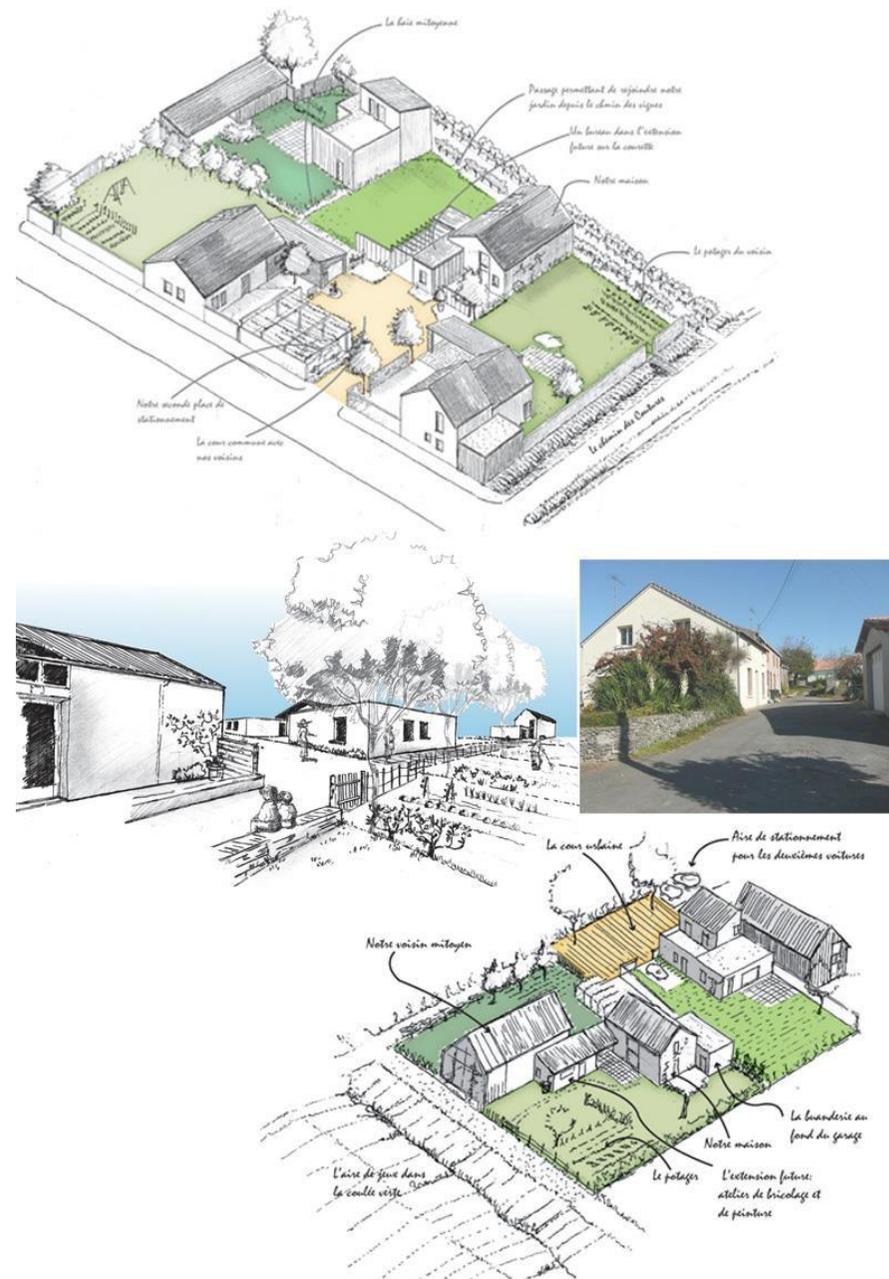
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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

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



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

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



## 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)

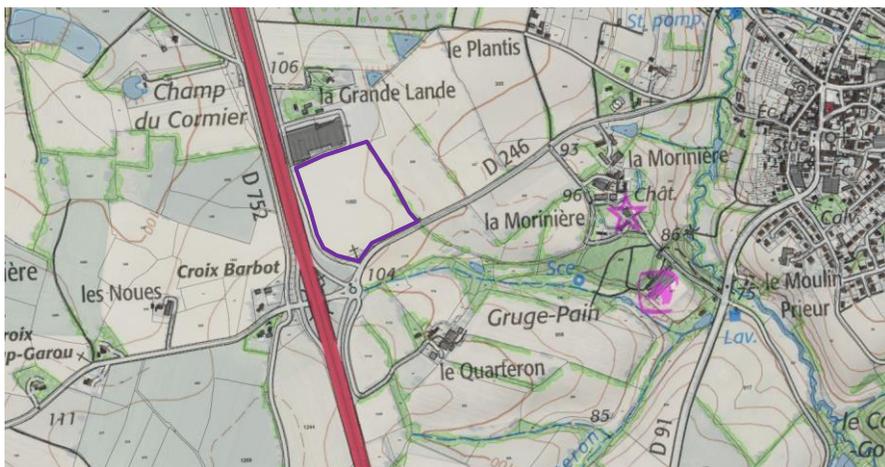
### CONTEXTE

Le site de la Grande Lande 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



### OBJECTIFS

- 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.

### PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	5,95 ha
<b>Objectif d'accueil ciblé</b>	Zone d'activités ciblant des entreprises locales d'envergure nécessitant des surfaces importantes pour permettre leur implantation (probablement que de la logistique)
<b>Phasage :</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 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.

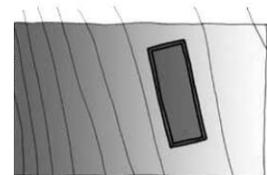
**ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS**

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.

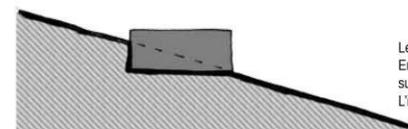
**Adapter le projet au terrain plutôt que le terrain au projet**

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.

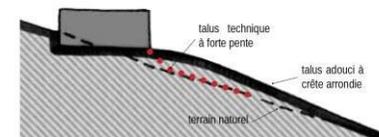


Principe d'incrustation d'un bâtiment dans la pente

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.

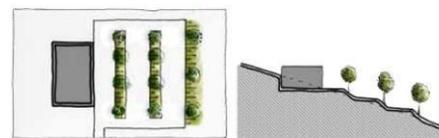


Principe de remblai en pente douce

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.

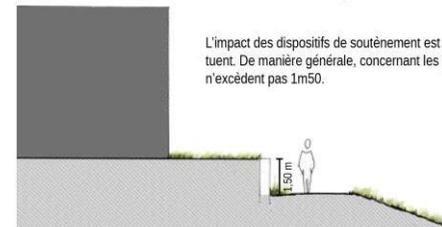
**Accompagner le dénivelé**



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 ...

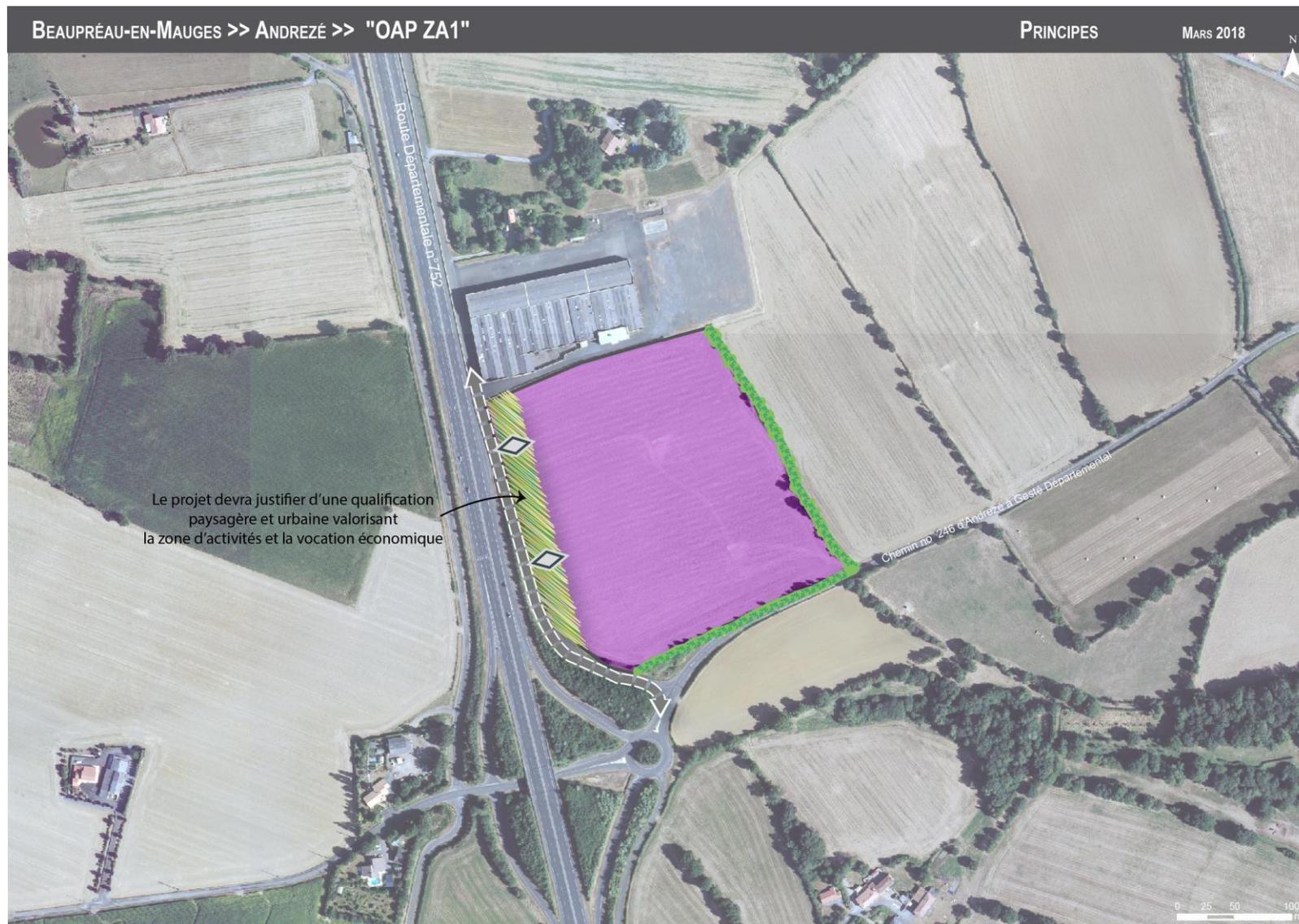
Le projet devra justifier d'une qualification paysagère et urbaine en façade sur la RD 752, permettant une valorisation de la zone, proposant une image qualitative à cette façade économique.

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)

### CONTEXTE

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.

### OBJECTIFS

- 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.

### PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	4,32 ha
<b>Type d'entreprises ciblées</b>	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
<b>Phasage :</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

### 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.



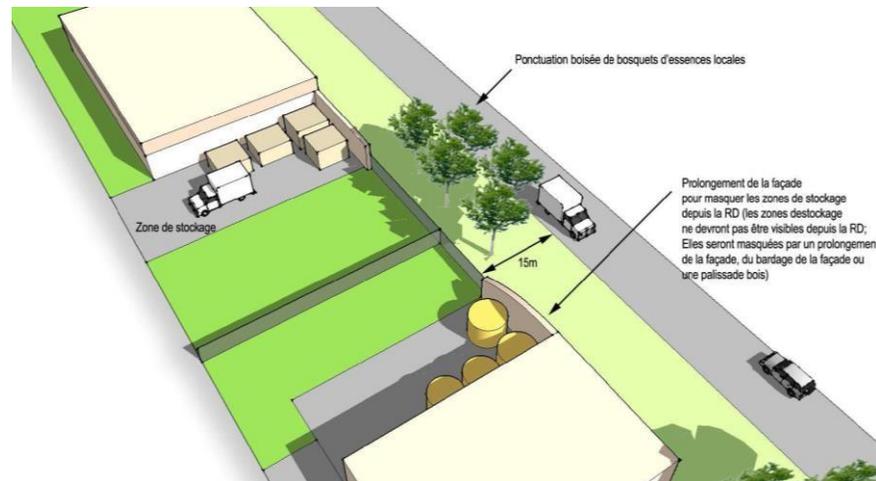
Par ailleurs, il apparaît essentiel :

- 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)

### CONTEXTE

Afin de favoriser l'usage des transports en commun et de modes de déplacements doux, Mauges Communauté a souhaité doter la commune déléguée de Beaupréau 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 Beaupréau 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

### OBJECTIFS

- Valoriser l'offre de transport en commun sur Beaupréau

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 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).



## SITE DE LA CHARDONNERIE - LA CHAPELLE-DU-GENÊT (OAP-EQ2)

### CONTEXTE

Le site de "La Chardonnerie" a été identifié pour accueillir le futur collège public de Beaupréau-en-Mauges, dont le projet de construction a été officialisé en août 2021.

Le secteur bénéficie d'une situation privilégiée, desservi par deux axes structurants que sont la RD 756 et la RD 752, et à proximité immédiate du pôle d'équipements existant, regroupant le lycée public polyvalent Julien Gracq et les structures sportives et culturelles : gymnase, piscine intercommunale, stade de la promenade, salle polyvalente de La Prée, hippodrome, etc.

### OBJECTIFS

- Relocaliser l'offre en enseignement secondaire public sur le pôle de centralité qu'est Beaupréau-en-Mauges.
- Assurer la proximité entre logements, équipements, commerces, services et transports en commun.
- Garantir l'intégration d'un équipement dans son environnement paysager et patrimonial.
- Conforter un pôle d'équipements structurant pour le territoire.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### DÉPLACEMENTS

L'accès principal des véhicules motorisés (2 roues, VL et livraisons) se fera depuis la Route de Beaupréau, sur laquelle un aménagement devra être réalisé pour sécuriser les flux.

Une aire de dépose-minute sera réalisée sur la zone. Elle permettra notamment de proposer un accès PMR.

La desserte bus sera réalisée sur la zone existante à cet effet, Route de l'Hippodrome.

Les accès doux (piétons, cycles) se feront en partie Est de la zone, via le parcours existant menant au lycée public.

#### INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

La haie existante en frange Nord et Nord-Ouest du site sera à préserver, voire à renforcer, afin de limiter au maximum les vues sur les habitations riveraines et de conforter la biodiversité sur site.

L'accès à la zone fera l'objet d'un accompagnement paysager de qualité.

Le traitement des eaux pluviales devra faire l'objet d'une vigilance particulière, tant compte tenu de la topographie du site que de son occupation en amont : prise en compte des effets de ruissellement provenant des terres agricoles supérieures (tamponnement à prévoir).

L'intégration paysagère des ouvrages réalisés et la limitation de l'imperméabilisation des sols seront à privilégier.

Les vues ouvertes sur le patrimoine bâti seront à préserver autant que possible.

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée via des modalités d'éclairage adaptées à l'environnement du site et aux besoins, notamment via la mise en œuvre, a minima des modalités d'éclairage déjà définies ou en cours de réflexion à l'échelle de la Commune (extinction nocturne, possibilité de dispositifs de détection...).



80