

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION



3

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

Le Maire,



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

## PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# LÉGENDES GRAPHIQUES



## Diagnostic

Périmètre du secteur soumis à OAP

### DESSERTE ET MOBILITÉ

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

- Desserte principale
  - Desserte secondaire
  - Desserte tertiaire
  - Desserte agricole
  - Voie ferrée
  - Voie piétonne existante
  - Accès potentiel linéaire
  - Accès potentiel
  - Carrefour dangereux
  - Place, placette
- Servitudes**
- Gaz
  - Périmètre STEP
  - Périmètre de captage
  - Périmètre de 100 m autour d'une exploitation agricole
  - Ligne Haute Tension
  - PPRI

### QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- Trame verte**
- Boisement
  - Espace paysager et arboré
  - Haie arborée
  - Haie arbustive plantée
  - Alignement d'arbres
  - Arbre
  - Clotures disparâtres
  - Talus
  - Jardin Potager
- Trame bleue**
- Zone humide / Etang / Plan d'eau
  - Cours d'eau
  - Fossé
  - Sondage pour les zones humides
  - Captage
  - Puit
  - Douet
- Patrimoine**
- Point de vue existant
  - Mur, continuité bâtie
  - Données archéologiques
  - Monument historique et périmètre
  - Petit patrimoine

# Principes OAP



Périmètre du secteur soumis à OAP

## DESTINATION ET VOCATION

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

## DESSERTE ET MOBILITÉ

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

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

## QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

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

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

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

## LES OAP SECTORISÉES À VOCATION

### PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

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

6

### QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP : 40

#### LES DENSITÉS ATTENDUES

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

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

#### LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ATTENDUES

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

#### LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

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

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

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

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

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

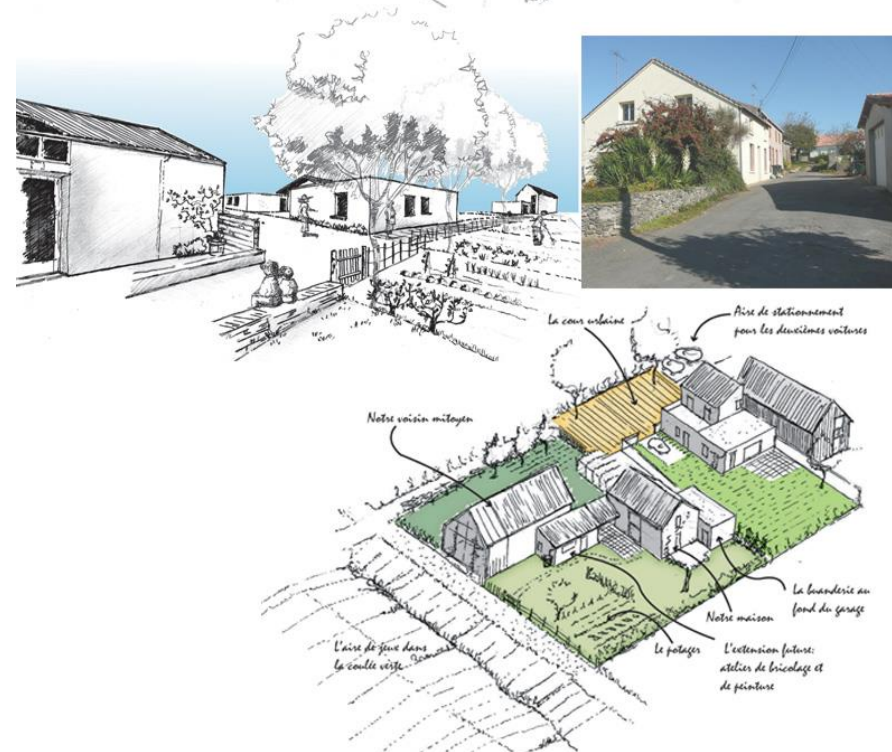
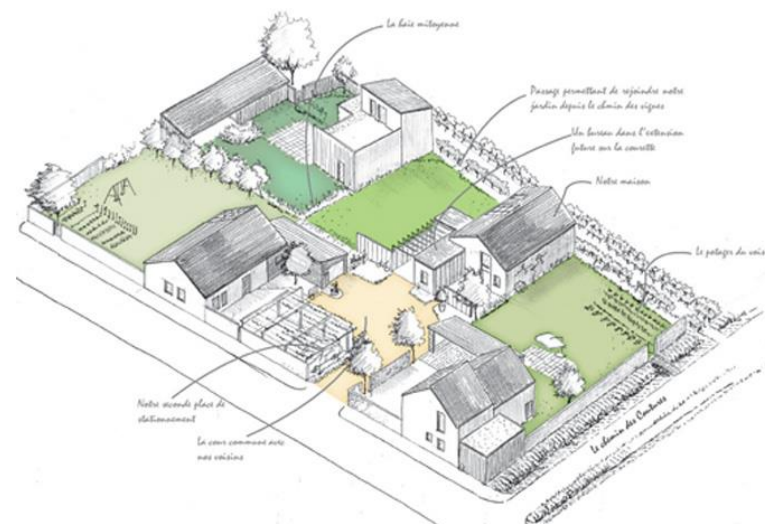
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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

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



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

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







## SITE 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 séniors 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

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

59

### PA R T'AMENAGEMENT

#### 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 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.

## 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)

### CO N T E X T E

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.

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

- 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.

### P R O G R A M M E

<b>Surface brute du site :</b>	0,59 ha
<b>Densité recherchée :</b>	14 logements / ha minimum
<b>Production de logements :</b>	Une dizaine de logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Logements individuels, groupés ou collectifs
<b>Mixité sociale :</b>	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
<b>Phasage :</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

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

#### 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)

### CO 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.



### OB 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.

### PR O G R A M M E

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

### PA 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.

