

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2025 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupré au-en-Mauges

Le Maire,



<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>LES GÉNÈRES GRAPHIQUES</b> .....	<b>4</b>
<b>LES OAP SECTORISÉS À VOCATION PRINCIPALEMENT RURALE</b> .....	<b>6</b>
ANDRÉZÉ .....	8
SITE DE LA CHAUSSÉE DES HAYES (OAP-A-1) .....	9
SITE DU PONTEREAU (OAP-A-2) .....	12
SITE DU PONT MARAIS (OAP-A-3) .....	14
BEAUPRÉAU .....	16
SITE DE LA SCIERIE (OAP-B-1) .....	17
2 SITE DES FACTIÈRES (OAP-B-2) .....	19
SITE DE FROIDE FONTAINE (OAP-B-3) .....	22
SITES DU GRAIN D'OR (OAP-B-4 & B-5) .....	24
GESTÉ .....	27
SITE DE CHAISÈRE (OAP-G-1) .....	28
SITE DES JONQUILLES (OAP-G-2) .....	31
JALLAIS .....	33
SITE DU BORDAGE (OAP-JA-1) .....	34
SITE DU HAMEAU DE LA FONTAINE (OAP-JA-2) .....	37
SITE DE LA BEAUSSE (OAP-JA-3) .....	38
LA CHAPELLE-DU-GENÈT .....	39
SITE DU CORMIER (OAP-CG-1) .....	41
LAJUBAUDIÈRE .....	44

SITE DU CLOS 3 (OAP-JU-1) .....	45
SITE DE LA 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
<b>LES OAP SECTORISÉS À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENT</b> .....	<b>71</b>
SITE DE LA GRANDE LANDE – ANDRÉZÉ (OAP-ZA1) .....	72
SITE DU LANDREAU – VILLEDIEU LA BLOUÈRE (OAP ZA2) .....	75
LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL – BEAUPRÉAU (OAP-EQ1) .....	78
<b>LES OAP THÉMATIQUES</b> .....	<b>79</b>
LA PRÉSERVATION DE LA TRAME BOCAGÈRE .....	80
LA PRISE EN COMPTE DES MOBILITÉS DOUCES .....	84

## PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# GENDES GRAPHIQUES



## Diagnostic

Périmètre du secteur soumis à OAP

### DESSERTE ET MOBILITÉ

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

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

### QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

4

# 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

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

#### Trame verte

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

#### Trame bleue

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

#### Patrimoine

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

# LES OAP SECTORISÉS ET VOCATION

## PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

6

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

### QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP : 40

#### LES DENSITÉS ATTENDUES

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

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

#### LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ATTENDUES

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

#### LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

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

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

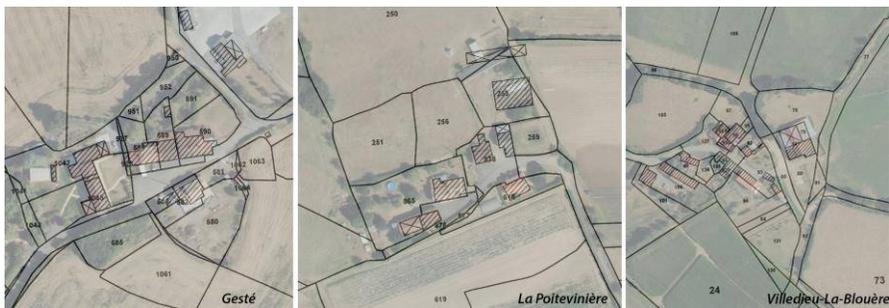
- la surface est trop petite,
- le portage privé en cœur de parcelle rend plus difficile la mise en œuvre,
- la localisation plus ou moins propice au logement social avec des bailleurs qui se sont clairement exprimés sur ce sujet ...

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

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

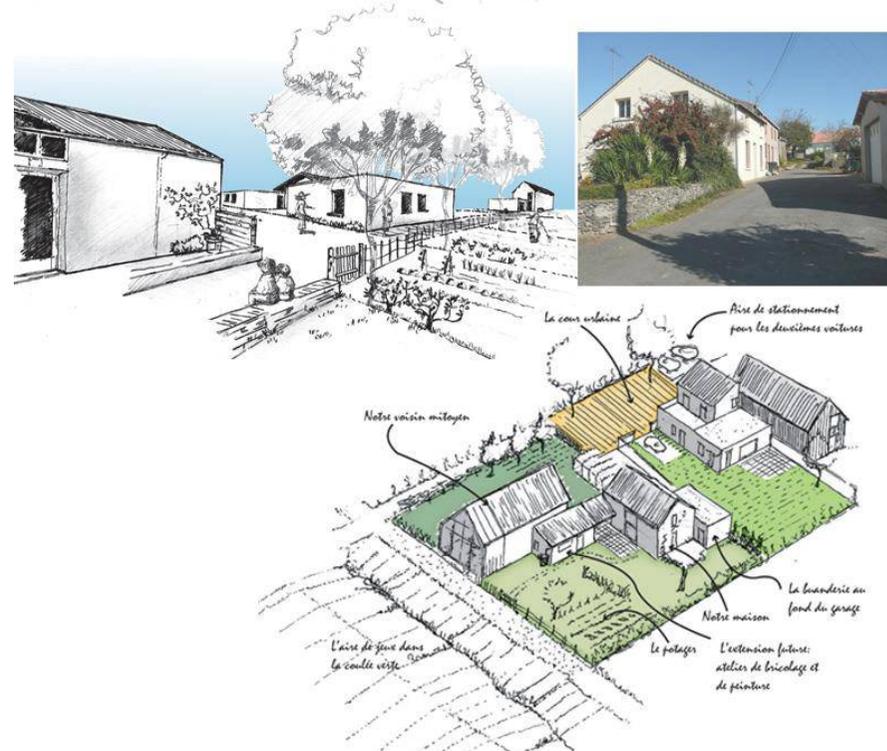
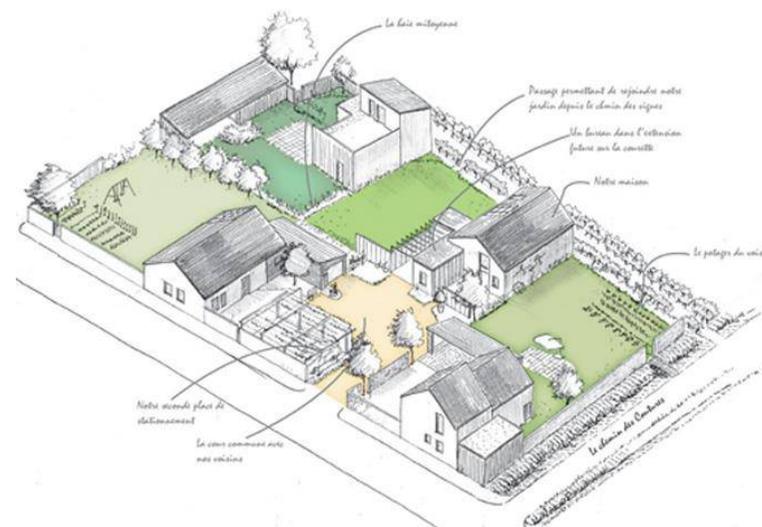
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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

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



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

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



# ST PHILBERT-EN-MAUGES

## SITE DE LA GAGNERIE (OAP-SPM-1)

### Co N T E X T E

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).

### OB J E C T I F S

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

### PR O G R A M M E

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

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

### D D PLACEMENTS

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 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 particuliers.

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

### FORMES URBAINES

Le bâti existant sera démolit, 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 courtes en introduction des OAP sectorisés).

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres d'induction 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 composé 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 R SEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

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

