

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,



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

SITE DU CLOS 3 (OAP-JU-1)	45
SITE DE LA GAUTRIÈCHE (OAP-JU-2)	47
LE PIN-EN-MAUGES	50
SITE DU PETIT ANJOU (OAP-PM-1)	51
SITE DE LA MARCHAISERIE (OAP-PM-2)	54
SITE DE LA MARCHAISERIE OUEST (OAP-PM-3)	56
LA POITEVINIÈRE	58
SITE DE LA BILLAUDERIE (OAP-P-1)	59
SITE DE LA MARQUETTERIE (OAP-P-2)	61
SITE DE LA TRÉBUCHETTERIE (OAP-P-3)	62
ST PHILBERT-EN-MAUGES	63
SITE DE LA GAGNERIE (OAP-SPM-1)	65
VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE	67
SITE DE GRAND PRÉ (OAP-VB-1)	68
LES OAP SECTORISÉS À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENT	71
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
LES OAP THEMATIQUES	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 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

Principes OAP



Périmètre du secteur soumis à OAP

DESTINATION ET VOCATION

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

DESSERTE ET MOBILITÉ

Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

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

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Eléments existants à prendre en compte dans le projet

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

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

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

Eléments de composition à développer dans le cadre du projet

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

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

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

LES OAP SECTORISÉS ET VOCATION

PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

6

Commune d'origine	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 Factories Site de Froide Fontaine Sites du Grain d'Or (ouest et est)
GESTÉ	G-1 G-2	Site Du chaisière Site des Jonquilles
JALLAIS	JA-1 JA-2 JA-3	Site du Bordage Site du Hameau de la Fontaine Site de la Beausse
LA CHAPELLE-DU-GENÈT	CG-1	Site du Cormier
LA JUBAUDIÈRE	JU-1 JU-2	Site du Clos 3 Site de la Gauthierche
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 : 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'origine ; 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 COURTES

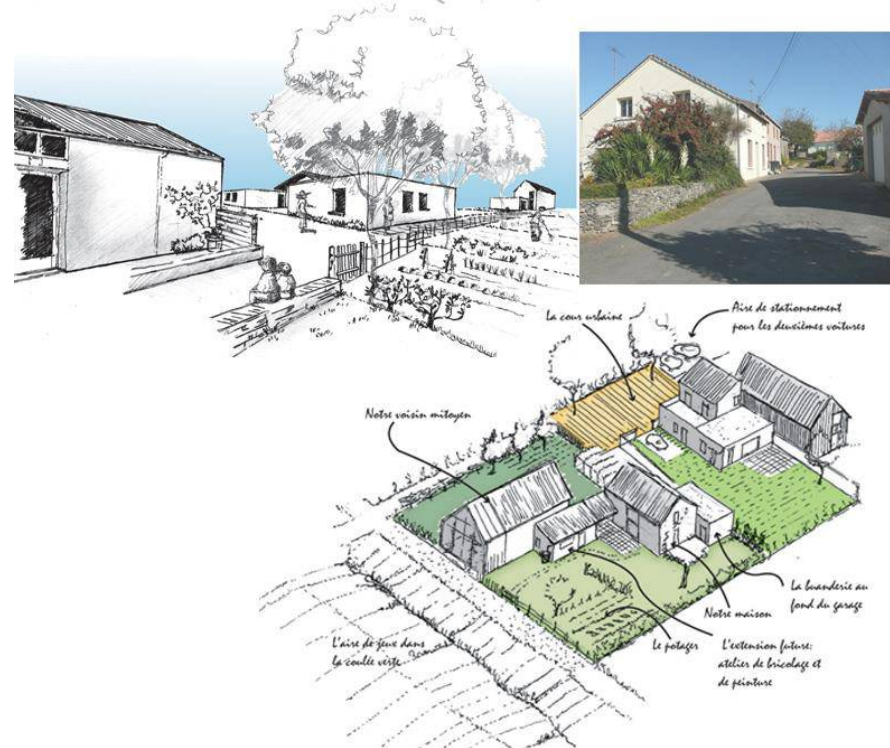
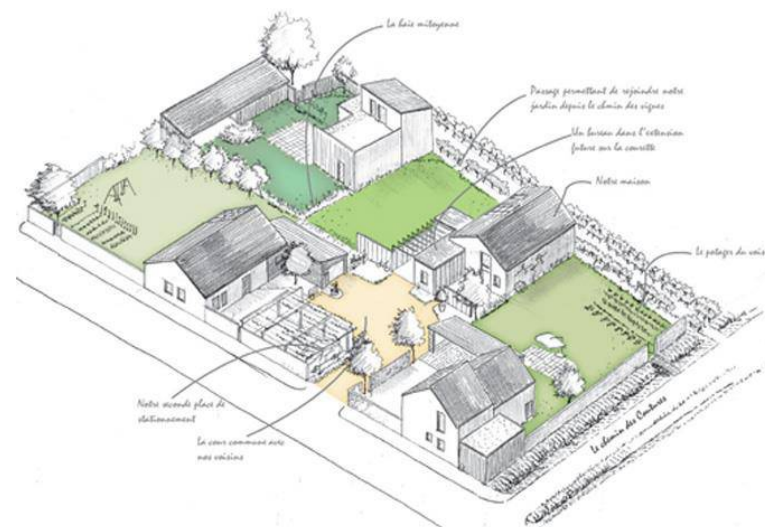
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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

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



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

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



SITE 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 (pente 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.
- Créer une transition douce entre des paysages urbains et ruraux : Positionnée 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 identifiées 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 annexés 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 composés 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 liaison 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 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 piétonniers.

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 courbes en introduction des OAP sectorisés).

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

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 réalisés 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 d'clineront 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 RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

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

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.

36



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

CO N T E X T E

Le site du Hameau de la Fontaine est aujourd'hui aménagé avec une voirie réalisée et des permis d'posés sur la partie sud de la voie. Seule la parcelle 325 n'est pas encore urbanisée mais intgralement 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 technique 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.

OB J E C T I F S

- 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 densifier l'école, de proposer du stationnement.
- Optimiser la densification de la parcelle 325 aujourd'hui desservie par une voie la délimitant, une surface nette utilisable sans aménagement de desserte interne, à proximité immédiate des écoles et du centre bourg.

PR O G R A M M E

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)

CONTEXTE

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 d'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.

OBJECTIFS

- 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 d'Ille-et-Vilaine 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.

PROGRAMME

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

PARCÉLLEMENT

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 garantir 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 sectorisés).

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

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

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 culture. Une haie bocagère assurera la qualification de la future frange urbaine.

ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RESEAUX

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.

