

OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

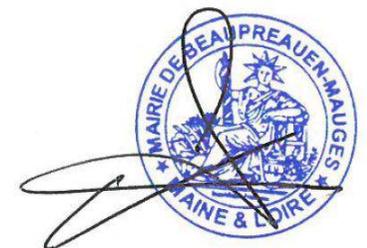
ET DE PROGRAMMATION



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 CHAISIÈRE (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 THÉMATIQUES	79
LA PRÉSERVATION DE LA TRAME BOCAGÈRE	80
LA PRISE EN COMPTE DES MOBILITÉS DOUCES	84

PRÉAMBULE

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

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

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

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

Extrait du site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Beaupréau-en-Mauges 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 Marchaiserie
 - ⇒ 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 Gauthière
 - ⇒ 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'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

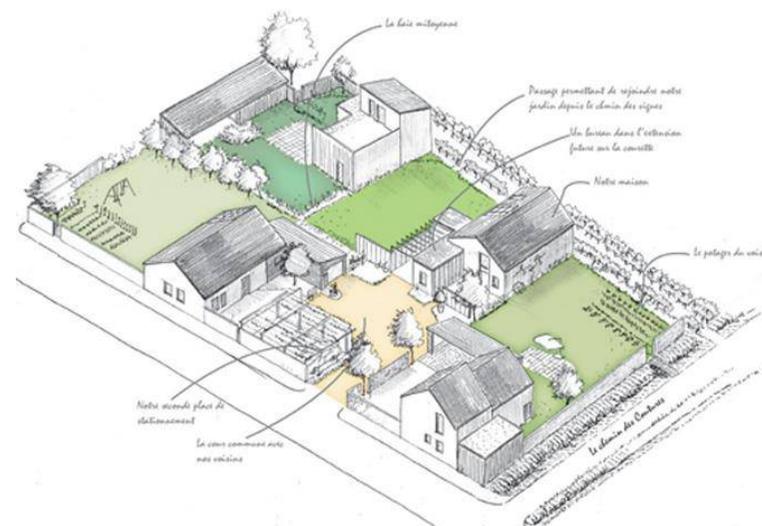
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande 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 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 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 CORMIER (OAP-CG-1)

CONTEXTE

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

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

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

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

OBJECTIFS

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



PROGRAMME

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

D PLACEMENTS

Le site sera irrigué par une voie secondaire qui prendra appui sur la rue de l'Evre, face à la rue de la Thébaudière permettant ainsi de conforter l'armature viaire du bourg. Des voies de dessertes tertiaires, des placettes et dilatations de l'espace public viendront animer le quartier, proposer des espaces de convivialité et du stationnement tout en permettant la desserte des lots. Le profil des voies sera adapté à leur usage, leur fréquentation.

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

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se 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 propriétaires.

42

FORMES URBAINES

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

Le site s'inscrivant en interface entre des parcelles individuelles pavillonnaires classiques et des espaces agricoles dominant la vallée de l'Evre, les formes urbaines pourront s'appuyer sur des registres de courbes, conférant au futur quartier une ambiance rurale et conviviale (cf. description du principe des courbes en introduction des OAP sectorisés).

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les haies bocagères périphériques seront préservées. Celle au cœur du quartier pourra être interrompue pour le passage de la voie de desserte en un ou deux points mais devra être préservée sur la grande majorité de son linéaire et dans sa composition et la qualité de sa strate arbustive et arborée.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et définiront des ambiances végétales et minérales. Elles pourront permettre la mise en valeur des douets présents sur le site.

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

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

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

