

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

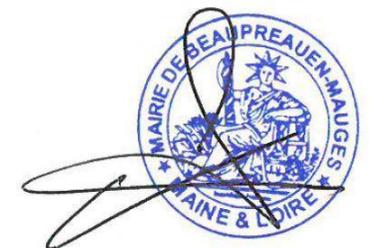
ET DE PROGRAMMATION



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>
	<b>LES GENDES GRAPHIQUES</b> .....	<b>4</b>
	<b>LES OAP SECTORISÉS À VOCATION PRINCIPALEMENT RURALE</b> .....	<b>6</b>
	ANDREZÉ .....	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 CHAISÉRE (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 – ANDREZÉ (OAP-ZA1) .....	72
	SITE DU LANDREAU – VILLEDIEU LA BLOUÈRE (OAP ZA2) .....	75
	LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL – BEAUPRÉAU (OAP-EQ1) .....	78
	<b>LES OAP THEMATIQUES</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

## Principes OAP



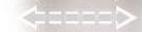
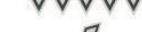
Périmètre du secteur soumis à OAP

## 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 SECTORISÉS ET VOCATION

## PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

6

Commune d'origine	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'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 :

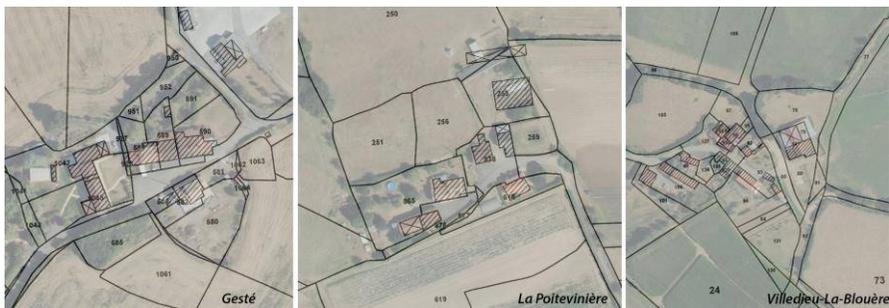
- la surface est trop petite,
- le portage privé en cœur de parcelle rend plus difficile la mise en œuvre,
- la localisation plus ou moins propice au logement social avec des bailleurs qui se sont clairement exprimés sur ce sujet ...

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 COURÈS

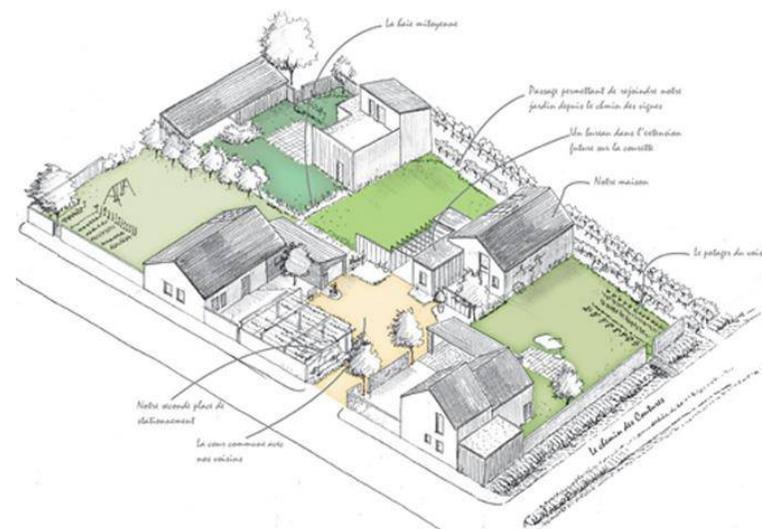
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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

### CONTEXTE

Le site de Grand pré est un espace stratégique au cœur du centre historique de Villedieu-la-Blouère. Il s'organise à l'arrière du pôle Mairie – Eglise autour d'une friche industrielle en position centrale et de deux secteurs de jardins arborés, le petit Pré à l'est et le Pré Toinon à l'ouest. La friche industrielle propose un ensemble de bâtiments sans caractère architectural particulier et un bâtiment shed traditionnel.



Le site est connecté à l'artère principale du bourg, la rue de Vendée (RD 762) par l'impasse du Grand pré et s'articule sur le parking arrière de la mairie aujourd'hui non qualifié. Le site du Pré Toinon est connecté à la rue des Mauges via une voie au statut privé aujourd'hui. Le site du Petit Pré peut se connecter à l'allée des Lavandières via un chemin privé aujourd'hui. L'impasse du Grand Pré constitue le lien privilégié vers le plan d'eau communal, espace convivial et créatif qui marque la frange est du bourg. Des liaisons douces drainent le site sur sa frange sud en lien avec le plan d'eau et les quartiers résidentiels mitoyens.

### OBJECTIFS

- Conforter le cœur de cette polarité secondaire par un programme mixte sur les arrières de la mairie, lien direct entre le cœur commerçant et administratif, et le plan d'eau de loisir, véritable espace de convivialité du bourg.
- Valoriser et faire revivre ce secteur d'ancienne usine à chaussures, omniprésent dans les bourgs maugeois au début du XX<sup>e</sup> siècle.
- Densifier des grands fonds de jardins en plein centre bourg.

### PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	2,36 ha dont de l'ordre de 1,70 ha à destination d'habitat et de l'ordre de 0,66 ha à vocation d'équipements
<b>Densité recherchée :</b>	17 logements/ha minimum ; tendre 20 logements/ha
<b>Objectif de logements :</b>	De l'ordre de 30 à 35 logements, à adapter en fonction de la mixité du programme retenue et de la surface résiduelle destinée à l'accueil de logements
<b>Mixité du programme et Typologie autorisée :</b>	Salles associatives communales, espace de stationnement et lien vert structurant en direction du plan d'eau de loisirs (sans que le programme ne soit clairement défini sur les besoins en salles notamment) Logements individuels, groupes ou collectifs Un programme de logements diversifié tendant à respecter les objectifs du PDH : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De l'ordre de 5 logements individuels groupés</li> <li>• De l'ordre de 2 logements collectifs et semi-collectifs</li> </ul> Un programme de logements intégrant au moins 2 logements locatifs sociaux
<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

## PAR T'AMENAGEMENT

### D' PLACEMENTS

La desserte du site est assurée par l'impasse du Grand Pré.

La desserte Est du Petit Pré et Ouest du Pré Toinon s'appuiera sur un vocabulaire de chaussée tertiaire mixte et de placettes. Des voies tertiaires mixtes ou des voies douces permettront de conforter la trame viaire du bourg et d'assurer une desserte perméable entre Le Pré Toinon et la rue des Mauges, et, Le Petit Pré et la rue des Lavandières.

Un réseau dense de liaisons douces assurera la perméabilité du futur quartier vers le cœur de bourg et vers le plan d'eau.

Le projet devra prévoir le désenclavement de la parcelle riveraine habitée.

### 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 de cours jardinées. Une réflexion sur l'externalisation du stationnement pourra être envisagée.

Le bâtiment en shed pourra éventuellement évoluer en changement de destination en ne maintenant qu'une ou deux travées, pour proposer des équipements et/ou des modes d'habiter différents et conserver ainsi l'identité et l'histoire du site. Si cela s'avère techniquement difficile, il pourra servir d'inspiration à la conception architecturale du projet. Les hangars seront démolis.

Les programmes de logements individuels groupés ou collectifs sont positionnés en accroche sur les espaces publics structurants et centraux, permettant ainsi de qualifier et structurer l'espace public et de composer un cœur de bourg étoffé.

### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

L'impasse du Grand Pré sera qualifiée en axe vert permettant une sécurisation des cheminements doux vers le plan d'eau. Elle articule deux espaces publics structurants qui

doivent jouer le rôle d'un espace de convivialité et de stationnement pour répondre aux besoins du bourg et des équipements.

L'interface entre le quartier et le plan d'eau devra proposer un espace de convivialité et/ou de stationnement confortable et adapté. Cet espace devra décliner une ambiance très paysagée en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables.

Les cours jardinées constitueront de véritables dilatations de l'espace public qui proposeront des ambiances minérales et arborées en essayant dans la mesure du possible de préserver les plus beaux arbres existants. Elles pourront être d'ambiances minérales et végétales et répondront à des usages mixtes de convivialité, de stationnement ...

### ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE 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.



70