

# OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

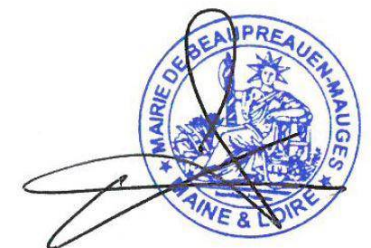
ET DE PROGRAMMATION



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 ZONES GRAPHIQUES</b> .....	<b>4</b>
<b>LES OAP SECTORISÉS À VOCATION PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE</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 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 – 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

### 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

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

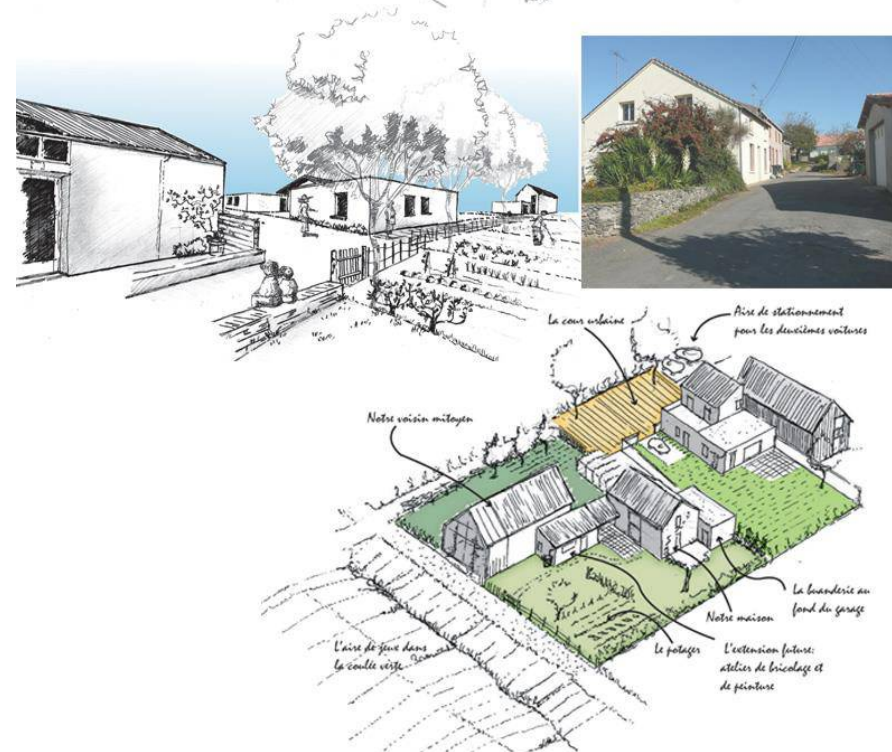
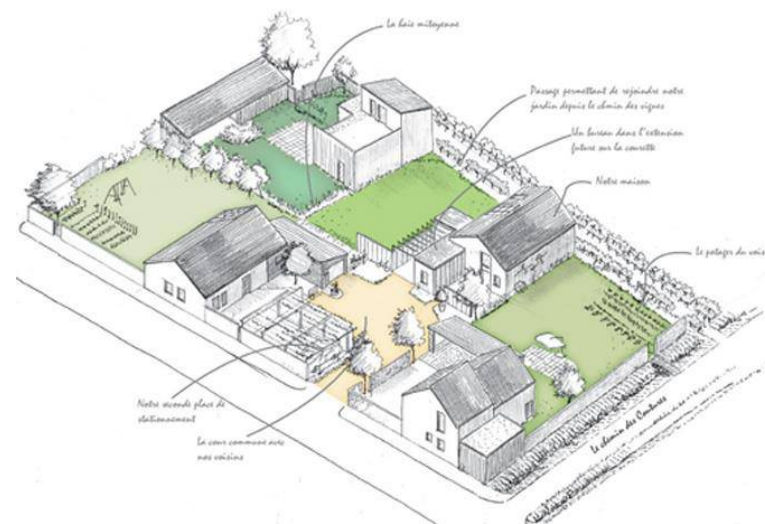
Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande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

### CONTEXTE

Le site s'adosse à une activité imposante à l'ouest, un cadre verdoyant au nord et un tissu résidentiel dense à l'est. La desserte est assurée par la RD 80 qui longe le site sur sa frange sud une activité de scierie occupe la parcelle avec un bâtiment sans valeur patrimoniale pour envisager un changement de destination à vocation d'habitat.



### OBJECTIFS

Anticiper la reconquête d'un site à vocation d'activités, enclavé dans une trame urbaine résidentielle, pour proposer une densification au sein du tissu bâti

### PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	1,78 ha
<b>Densité recherchée :</b>	20 logements/ha minimum ; tendre vers 25 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	Une quarantaine de logements
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
<b>Mixité sociale :</b>	Accession 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 L'AMENAGEMENT

#### DÉPLACEMENTS

La desserte sera assurée par un accès unique sur la RD 80, positionné afin de garantir la meilleure visibilité et la sécurité des entrées et sorties de quartier. Une voie tertiaire permettra la desserte des logements. Le projet devra prévoir le désenclavement de la parcelle riveraine habitée.

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.

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 riverains.

Une liaison douce assurera la perméabilité vers l'espace paysager du Clos Victorine à l'est.

#### FORMES URBAINES

Le bâti existant sera démolir.

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.

### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

18

Un filtre paysager arboré sera mis en œuvre sur la frange ouest, dans la continuité de la végétation existante au nord-ouest qui sera préservée et confortée. Cet espace paysager tampon avec l'activité pourra éventuellement accueillir une liaison douce.

A l'angle sud-est, un espace paysager à composer viendra conforter celui du Clos Victorine 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.

La frange est en interface avec le Clos Victorine sera qualifiée par une haie arbustive et arborée haute et dense.

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 pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène.

### ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

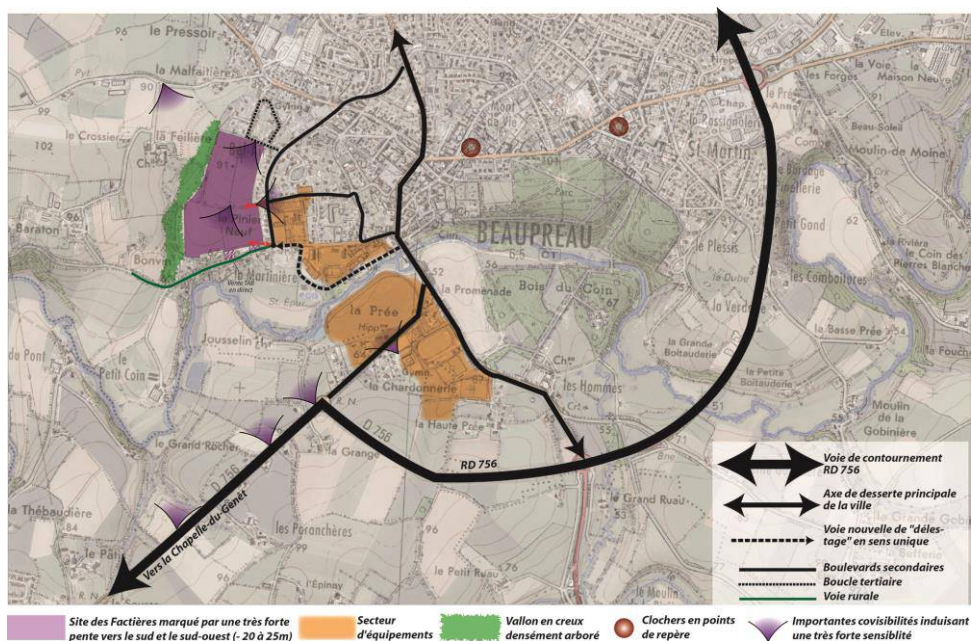
Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie privilégiées ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DES FACTIÈRES (OAP-B-2)

### CO N T E X T E

Le site des Factières s'inscrit en extension ouest de Beaupréau, sur le coteau de l'Evre et d'une de ces petits ruisseaux affluents, permettant d'équilibrer la composition urbaine de la ville en proposant un nouveau quartier en accroche sur le pôle d'équipements scolaire et sportif, aux portes du centre historique.



La desserte du site est assurée par des points de connexions viaires localisés aux statuts différents :

- Au nord sur la rue Jean-Baptiste Pineau : voie tertiaire non structurante desservant localement par un système de boucle (rue du Fromenteau) un petit quartier d'habitat
- Au sud au carrefour du chemin de Roche Baraton et de la rue Moreau : dans une configuration un peu complexe en termes de circulation : sens unique rue Moreau, voie rurale, un carrefour à 4 branches dans un environnement urbain contraint

- A l'est dans l'axe de la rue du Chanoine Libault : axe de desserte secondaire de Beaupréau, longeant les équipements scolaires professionnalisant et desservant un restaurant scolaire, axe visuel mettant en perspective depuis le site les deux clochers du centre-ville, soulignant ainsi la proximité du centre administratif et commercial

L'ensemble du trafic s'articule sur un axe secondaire structurant de la ville l'avenue Henry de Gontaut Biron qui se caractérise par :

- Une forte fréquentation en adaptation avec les rythmes scolaires
- Un axe support de transports en commun notamment ramassage scolaire
- Un axe aménagé pour les circulations douces : trottoir, bandes cyclables latérales dessinées en peinture sur la chaussée justifiant de la nécessité d'une réflexion spécifique sur les continuités douces dans le futur quartier

Une très forte sensibilité paysagère caractérise ce site avec :

- Des pentes très soutenues notamment sur le flanc sud et sud-ouest vers le vallon de la Feillère (modélisé en creux, pentes boisées) qui complexifient l'aménagement du site
- Des vues ouvertes et dégagées :
  - Depuis la RD 756 dans les fenêtres végétales accompagnant le parcours de la voie et depuis la Chapelle-du-Genêt (ZA notamment)
  - Depuis le site vers la Chapelle-du-Genêt, dont la silhouette urbaine reste parfaitement lisible



## OBJECTIFS

- Proposer un programme d'habitat diversifié favorisant l'ensemble du parcours résidentiel
- Conforter l'urbanisation de la ville en rééquilibrant la composition urbaine vers l'ouest, à proximité immédiate du pôle scolaire et du centre-ville
- Prendre en compte la sensibilité particulière du site pour une bonne intégration du futur quartier et la maîtrise de la silhouette urbaine sur l'ouest du château surplombant le coteau de l'Evre

## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	14,43 ha
<b>Densité recherchée :</b>	20 logements/ha minimum
<b>Production de logements :</b>	De l'ordre de 290 logements
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De l'ordre d'une vingtaine de logements collectifs ou semi-collectifs minimum et</li> <li>• De l'ordre de 45 logements groupés minimum</li> </ul>
<b>Mixité sociale :</b>	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont une trentaine de logements conventionnés minimum
<b>Phasage :</b>	Opération d'ensemble devant se réaliser en 3 tranches minimum, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

## PARCÉLLEMENT

### DÉPLACEMENTS

L'afflux important de nouveaux habitants sur cette partie Ouest de la commune doit conduire à une réflexion poussée quant à la desserte du secteur par les réseaux viaires.

La connexion de ce quartier au reste du bourg sera établie par le biais de deux carrefours sécurisés au droit de l'Avenue Henry de Gontaut Biron, dans le prolongement de l'aménagement du site.

Afin de ne pas contribuer à l'enclavement de la partie la plus à l'Ouest, qui sera conservée pour une urbanisation sur le plus long terme, l'aménageur devra prévoir deux accès futurs à cette zone, à l'extrémité des voies structurantes du secteur ouvert à l'urbanisation.

Enfin, dans un objectif de limitation des déplacements automobiles sur la commune, un réseau dense de liaisons douces devra être envisagé. La connexion avec les écoles, le centre-ville, les équipements sportifs, la Vallon de la Feillère et les sentiers de randonnée devra notamment être recherchée.

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 riverains.

### FORMES URBAINES

L'objectif initial de l'aménagement de ce secteur étant celui de l'accueil d'une population étudiante et de jeunes travailleurs sur la commune, une réflexion sur la diversité des typologies du bâti pourra être menée tout au long du projet.

Pour accompagner ce nouvel espace habité, une place ou placette en position centrale devra être imaginée pour garantir la convivialité sur le secteur. Celle-ci pourra prendre appui sur les perspectives visuelles en présence et pourra être qualifiée par quelques accroches bâties.

Deux secteurs spécifiques feront l'objet d'une diversification de leur bâti (maisons de ville, logements denses à l'architecture maîtrisée) afin de qualifier l'entrée sud-est du quartier et structurer la place.

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 constructions nouvelles derrière un cran de verdure.

### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

S'agissant d'un secteur sensible d'un point de vue paysager, les projets qui y seront imaginés devront être conduits en faveur de la conservation de ces paysages de qualité. De cette manière, la transition entre ce nouveau quartier et les espaces urbains et agricoles environnants devra être soignée tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

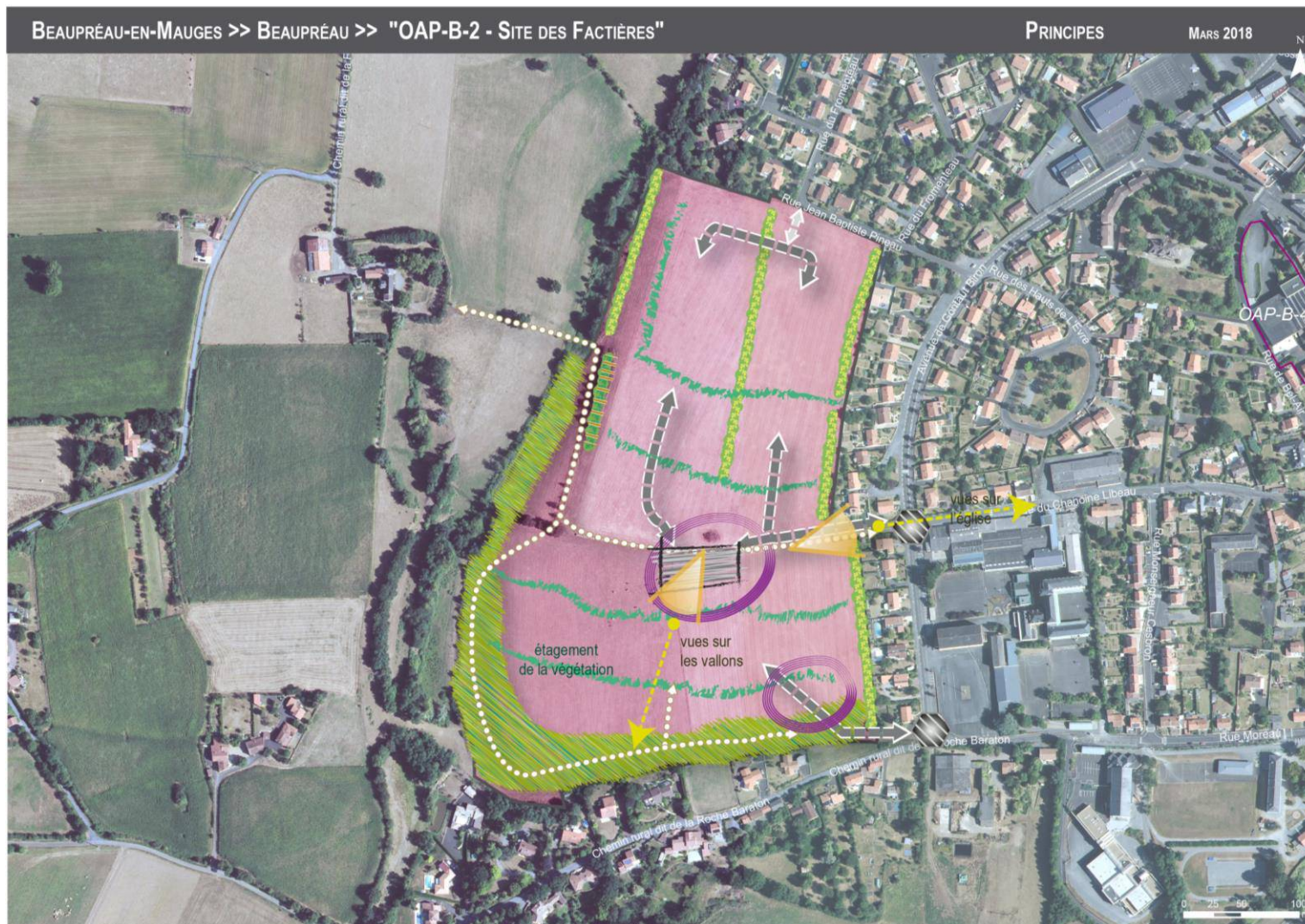
La pente tant très marquée sur une partie du secteur des Factières, les équipements de gestion des eaux pluviales seront localisés en contrebas du Vallon et jouerons le rôle d'espaces récréatifs de respiration. Le talus arboré sur le flanc ouest sera préservé.

Une réflexion importante devra également être menée sur la conservation des cernes de vue depuis la zone ainsi que sur la perception du site depuis la RD 756. Ainsi, les cernes de vues en direction du centre-ville (clocher) mais également en direction des grands paysages vallonnés seront maintenus et pourront faire l'objet d'une mise en scène. Ceci impliquera notamment, pour les cernes de vue les plus sensibles, une limitation des hauteurs des constructions et de la végétation. En ce qui concerne la perception de cet espace notamment depuis la RD 756, un étagement de la végétation perpendiculaire à la pente pourra être imaginé, afin de dissimuler

### 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.



## SITE DE FROIDE FONTAINE (OAP-B-3)

### Co N T E X T E

Le site dit de Froide Fontaine est implanté en proximité immédiate du centre ancien historique, de la place du 11 Novembre, et d'équipements structurants. Sa desserte est assurée par les rues de :

- Froide Fontaine, en sens unique descendant, étroite, entre les murs et en surplomb du site
- Bel Air, en double sens avec des trottoirs plus ou moins accessibles

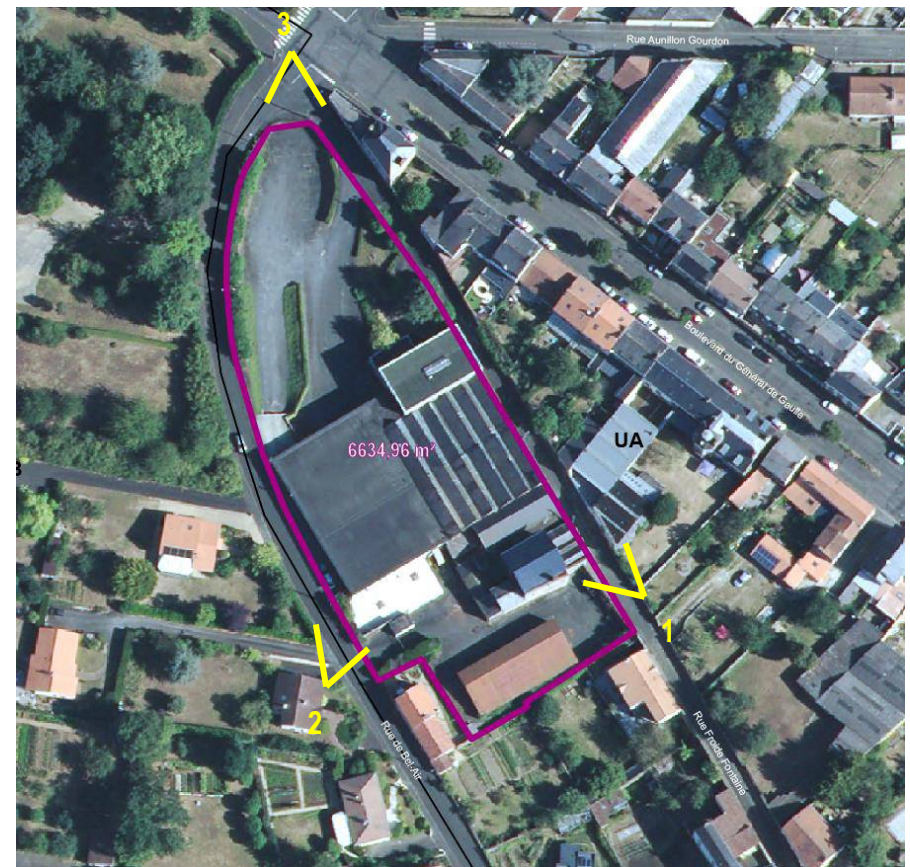


22 Les deux voies prennent appui sur le boulevard du général de Gaulle axe structurant de la ville menant à la place du 11 Novembre.

Depuis le nord du site, une vue panoramique lointaine dévoile le coteau sud de l'Évre au-dessus du bâtiment encaissé. Le site présente en effet un dénivelé important, contrainte d'aménagement mais aussi atout d'étagement potentiel pour une bonne intégration du projet, pour envisager par exemple du stationnement sous les logements ...

Les locaux sont pour partie encore un peu occupés par des activités de stockage. Certains bâtiments anciens sont de facture difficile à explorer, avec un potentiel intéressant notamment sur la partie sud, architecture shed, bâti traditionnel.

Le volume principal d'activités semble être en ossature poteau-poutre en béton, et offrant un potentiel de plateaux modulables adaptés à plusieurs types d'activités de loisirs, commerces, équipements. Le volume des bureaux impacte la vue sur le coteau depuis l'angle du boulevard du général de Gaulle et la qualité urbaine de la rue de Froide Fontaine.



### Ob J E C T I F S

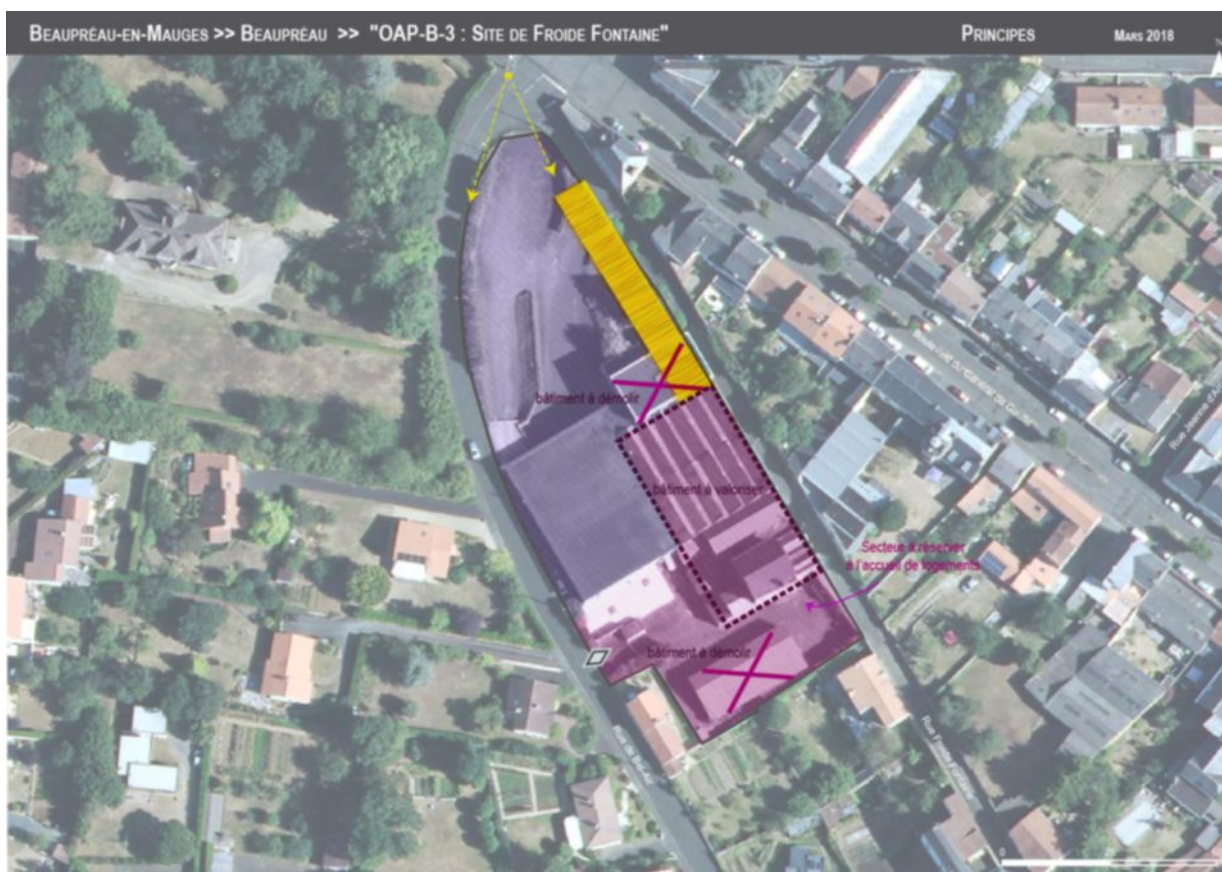
- Proposer une offre de logements, difficile et alternative au lotissement
- Proposer une vocation mixte pouvant accueillir outre la fonction résidentielle, du service, du commerce, des équipements ...

## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,66 ha
<b>Densité recherchée :</b>	20 logements/ha minimum ; tendre vers 25 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	Une quinzaine de 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>	Equipements, services, commerces Habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
<b>Mixité sociale :</b>	Accession 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

- Les bâtiments identifiés sont à conserver et valoriser en logement sauf à démontrer que leur structure, leur état sanitaire ou la configuration et l'imbrication des volumes nécessitent des démolitions partielles (pour apport de confort, de luminosité, de desserte ...)
- Le secteur sud est à réserver à l'accueil de logements avec accès depuis la rue de Bel Air
- Le nord de la rue Froide Fontaine sera structuré par une composition urbaine qualitative, s'appuyant à minima sur un mur ou des constructions en alignement
- La vue depuis l'angle du boulevard du Général de Gaulle sur le coteau de l'Evre sera préservée et mise en scène par la composition urbaine du projet
- Un soin tout particulier sera apporté dans le traitement de l'interface entre l'ilot et la rue de Bel Air, face au parc privé



## SITES DU GRAIN D'OR (OAP-B-4 & B-5)

### CO N T E X T E

Les sites du Grain d'Or (1 à l'ouest et 2 à l'est de la place) s'inscrivent dans la volonté de reconquérir des friches industrielles en plein centre-ville, aujourd'hui presque intégralement bâties.

Ils prennent appui :

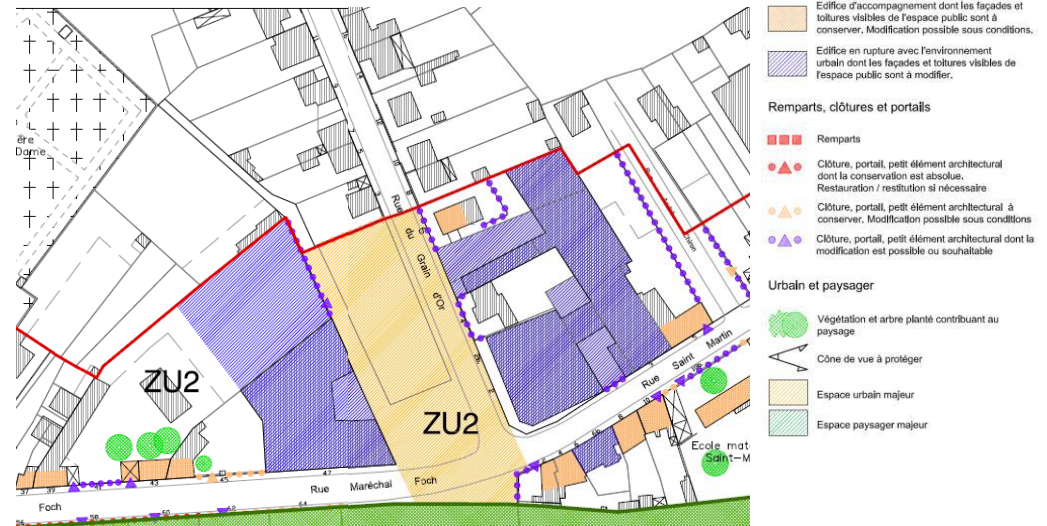
- de part et d'autre de la place du Grain d'Or, face à l'entrée principale du parc du château, donnant accès au cimetière et proposant un espace de stationnement paysager.
- sur la rue Saint Martin – Maréchal Foch artère commerciale, lien historique entre les deux paroisses.



Ils s'inscrivent au cœur du centre historique, à proximité d'équipements et services structurants, d'espaces récréatifs, de commerces de proximité ... dans le périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) en zone ZU2. Ces deux bâtiments sont identifiés comme étant en rupture avec l'environnement urbain.

Les bâtiments existants développent un registre clairement industriel, avec une structure peu compatible avec le changement de destination et la création de logements.

### Rappel des éléments contenus dans l'AVAP





### 5.2.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volume, matériaux).
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.

### 5.2.3 CONTROLE DES HAUTEURS

La hauteur des constructions nouvelles, ou surélévation, à l'égout de toiture comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

Une limitation est apportée par rapport aux règles de hauteur de construction des immeubles:

Pour tenir compte du respect des gabarits et du respect de l'épannelage de ces quartiers anciens et constitués, il est défini qu'en cas de surélévation ou de reconstruction d'un immeuble, la cote de la façade prise à l'égout du toit ne puisse être supérieure de plus de 50cm à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus haut, ni supérieure de plus de 1,5m par rapport à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus bas.

Même chose pour la côte au faitage qui ne devra pas dépasser de plus de 1m celle du faitage de l'immeuble voisin le plus haut ni dépasser de plus de 2 m. le faitage le plus bas des immeubles mitoyens.

Toutefois, dans des cas très spécifiques, il pourra être imposé que ces hauteurs soit réduites ou augmentées afin de ne pas créer de décalage trop important par rapport aux constructions contiguës.

En cas d'insertion dans un ensemble constitué, la cote à l'égout du toit et/ou à la corniche devra impérativement respecter celle des immeubles riverains.

Dans des cas très particuliers où l'application stricte de ces règles s'avérerait en contradiction avec les typologies urbaines environnantes, des adaptations ponctuelles pourront être étudiées.

## OBJECTIFS

Définir les bâtiments existants pour reconstruire la ville sur la ville et :

- Proposer une offre de logements, différente et alternative au lotissement, qui favorise un programme intergénérationnel rationnel
- Proposer une vocation mixte pouvant accueillir outre la fonction résidentielle, du service, du commerce, des équipements ... notamment sur le site ouest
- Conforter le maillage viaire et/ou la perméabilité piétonne entre la rue du Grain d'Or et la rue André Chiron qui dessert un EPHAD et un village sénior

## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,16 ha à l'ouest (GOO) et 0,21 ha à l'est (GOE)
<b>Densité recherchée :</b>	25 logements/ha minimum
<b>Production de logements :</b>	GOO : 4 logements minimum GOE : 6 logements minimum
<b>Mixité du programme et typologie autorisée :</b>	GOO : Équipements, services, commerces GOO & GOE : habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat collectif-intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Accession ou logements aidés (locatif ou accession)
<b>Phasage :</b>	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

## PARCÉLÉMENT

### GRAIN D'OR OUEST & EST

- Implantation à l'alignement pour structurer les espaces publics de la rue du Maréchal Foch et de la place du Grain d'Or, conformément aux règles de l'AVAP, alignement du bâtiment relayé par un mur, interruption potentielle pour accéder au cœur d'îlot autorisée
- Volumétries et caractéristiques des bâtiments conformes aux règles de l'AVAP
- Accueil possible de commerces, services, équipements en rez de chaussée, ouvrant sur la place du Grain d'Or

### GRAIN D'OR OUEST

- Création d'une liaison douce et/ou tertiaire entre la rue du Grain d'Or et la rue André Chiron, assurant une perméabilité de l'îlot tout en maintenant l'accès au sous-sol de la maison riveraine au nord-ouest
- Composition d'une placette de cœur d'îlot permettant notamment la desserte en profondeur des futurs logements et un peu de stationnement



26

