



# Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

Pièce n° 3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

REALISATION : E.A.U.

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 février 2013

Modification n°1 : délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2015

Modification simplifiée n°2 : approuvée par délibération du conseil municipal du 15 novembre 2019

Modification n°3 : approuvée par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2023

# PRESENTATION

Les orientations d'aménagement et de programmation<sup>1</sup> constituent la pièce n° 3 du PLU. Elles concernent des secteurs à projet et zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations particulières sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le Règlement du PLU.

Toutefois, elles permettent de fixer des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre sur l'architecture et l'aménagement, font prévaloir des objectifs stratégiques du PADD.

---

<sup>1</sup> **Art. L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme:** « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...] »



<b>Présentation</b>	<b>2</b>
<b>Introduction</b>	<b>4</b>
Les secteurs de projet	4
La cohérence des secteurs de projet	5
Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation	6
<b>Le secteur d'Escoublac-Ménigot</b>	<b>7</b>
<b>Le secteur d'Escoublac-Parc Neuf</b>	<b>18</b>
<b>Le secteur du Guézy</b>	<b>25</b>
<b>Le secteur du centre d'affaires</b>	<b>38</b>
<b>Le secteur du pôle gare et des abords du parc de Prémare</b>	<b>40</b>
<b>Le secteur des Roches Rouges</b>	<b>48</b>
<b>Les déplacements</b>	<b>50</b>

+ autres secteurs ajoutés par la modification n°3

# SOMMAIRE



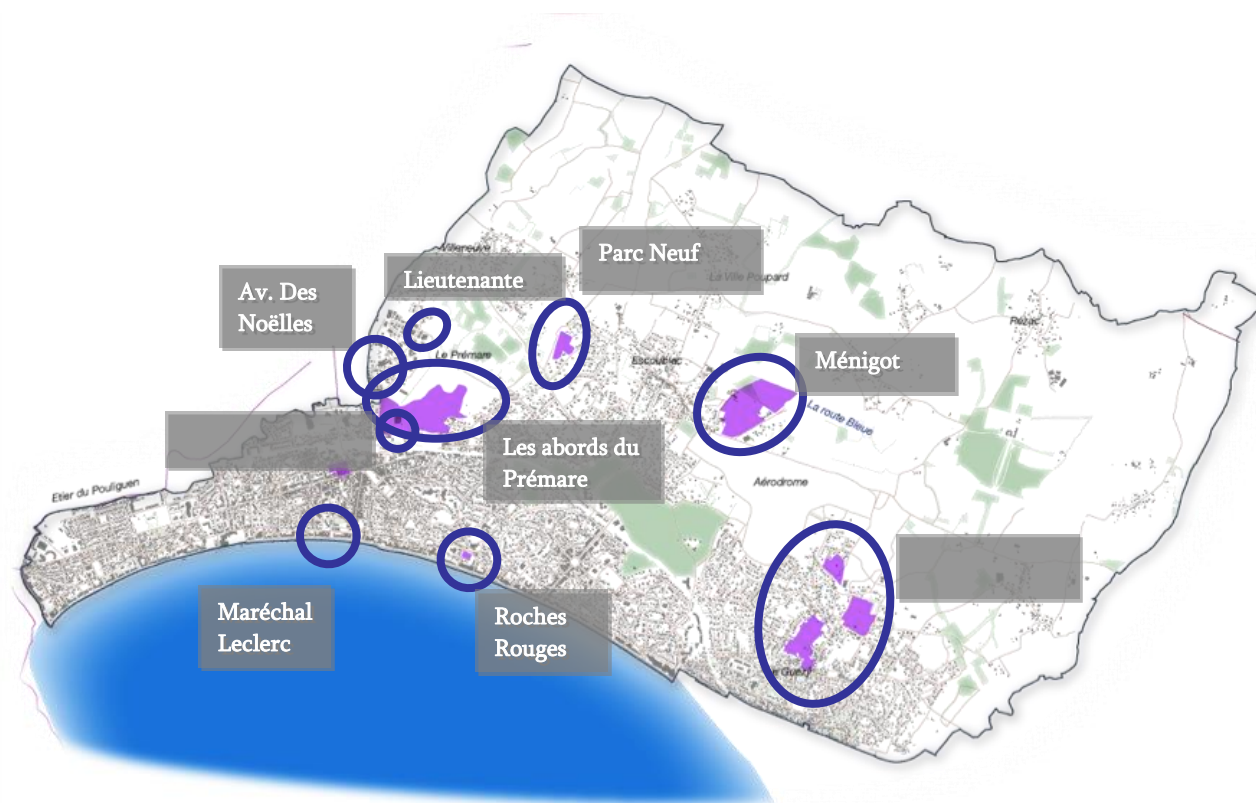
# INTRODUCTION

## LES SECTEURS DE PROJET

Par nature, les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les secteurs à projet, secteurs «*nécessaires au développement urbain de la commune*».

Plusieurs secteurs sont concernés à La Baule-Escoublac : **Le centre-ville, avec les abords du Parc du Prémare et la restructuration de l'ancien centre des pensions en centre d'affaires, Escoublac-le Ménigot, Escoublac-Parc Neuf, Le Guézy et les Roches Rouges.**

**D'autres secteurs ont été ajoutés ou modifiés par la modification n°3 : Place du Maréchal Leclerc, Avenue de la Lieutenante, Avenue des Noëllles**





## LA COHERENCE DES SECTEURS DE PROJET

Ces secteurs constituent chacun des interfaces entre les différents espaces de la Commune, à l'articulation du secteur littoral, du rétro-littoral et du secteur bocager.

Pour ce qui est de la présente révision du PLU, ils expriment la mise en œuvre de la limite de l'enveloppe urbaine, dans tous les cas au sud de la « route bleue », et correspondent à une étape fondamentale du « bouclage urbain » de la Commune.

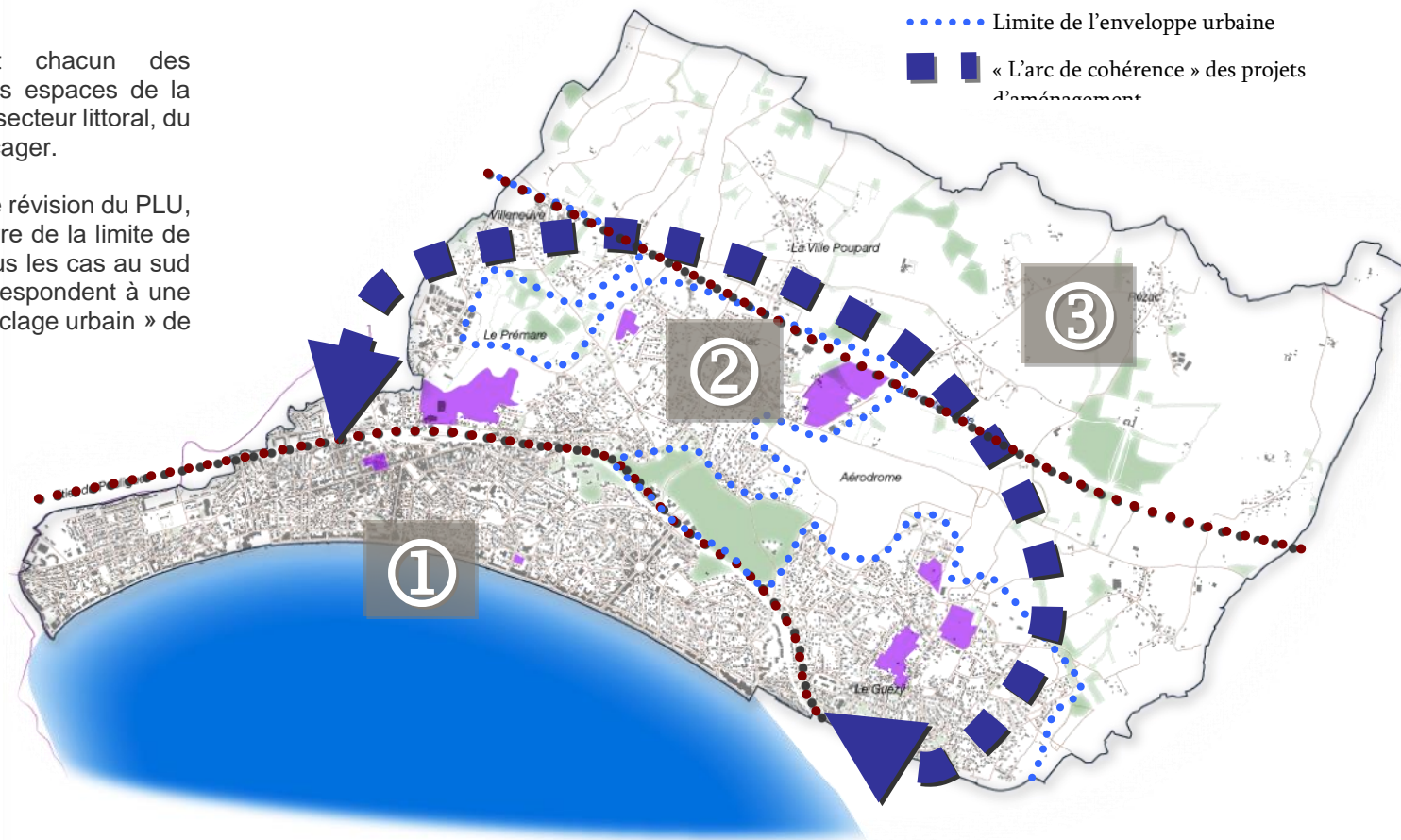
Ils dessinent un **arc de cercle** qui tend à parfaire, mais aussi à contenir, l'urbanisation des espaces où ils se situent et pour lesquels ils assurent un rôle de liaison fonctionnelle.

### « L'arc des projets »

- ① 1ère couronne : le secteur littoral, le remblai
- ② 2ème couronne : le rétro littoral
- ③ 3ème couronne : le secteur bocager.

..... Limite de l'enveloppe urbaine

■ « L'arc de cohérence » des projets d'aménagement



## LES OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation visent donc à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

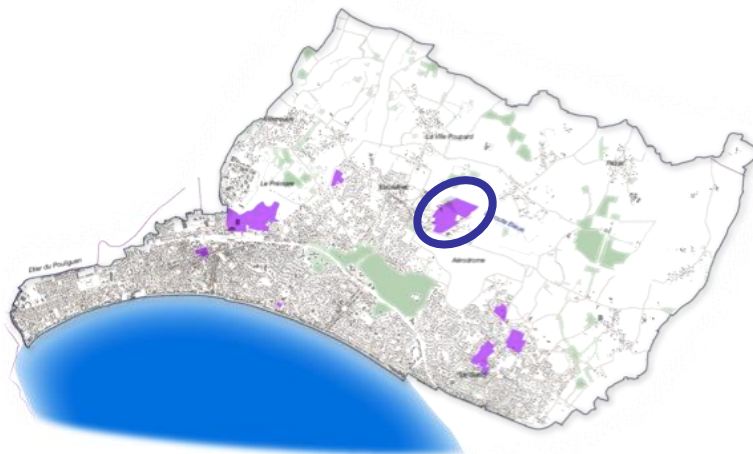
Selon la Loi, « *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc...

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui seront traduits dans le règlement.





## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Situé en marge de la zone littorale, le secteur du « Ménigot », d'une superficie totale de 15 ha environ, dont 5 dédiés à une zone de loisirs, se présentera comme un quartier neuf en extension du bourg d'Escoublac, situé au Nord Est de La Baule. Le bourg est constitué d'un cœur au bâti relativement bas et regroupé en maisons de villes accolées le long de l'axe principal le traversant. Autour du cœur de bourg, un quartier résidentiel s'est développé, constitué de maisons individuelles et de petits collectifs allant jusqu'à R+2+combles. Le tissu bâti est mixte, traditionnel en cœur de bourg et plus récent autour.

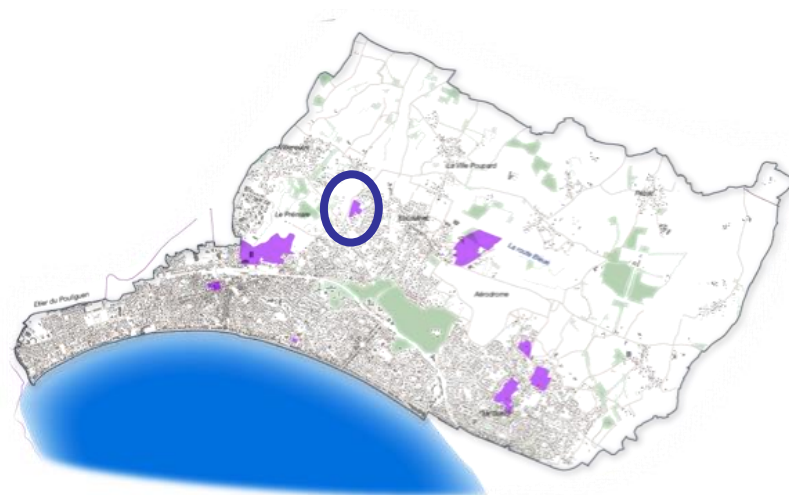
Le quartier d'Escoublac accueille principalement des résidences principales.

## SECTEUR DU MENIGOT (ESCOUBLAC)

Remarque :

*L'OAP du Ménigot a été modifiée par la modification n°3 du PLU. Elle est jointe dans la seconde partie des OAP de ce document.*





## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Comme le Ménigot, le secteur du « Parc Neuf », d'une superficie de 3,3 ha est situé en marge de la zone littorale, en lisière des extensions récentes du bourg d'Escoublac, dans un cadre très bucolique.

Le secteur est bordé par des terres agricoles à l'ouest, et, à l'est, par un tissu pavillonnaire n'excédant R+1+c.



## SECTEUR DU PARC NEUF (ESCOUBLAC)





## LA PROGRAMMATION

Le secteur a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Des commerces et petits bureaux pourront également être implantés dans la zone, dès lors qu'ils restent marginaux et s'inscrivent dans les formes urbaines du projet.

### L'HABITAT

Afin de garantir une part importante de résidences principales, de favoriser la mixité sociale et générationnelle :

- Au moins 30 % du parc sera constitué de logements locatifs sociaux, et 20% en accession aidée ;
- Les formes urbaines seront diversifiées (individuel, maisons groupées et/ou semi collectif), permettant des tailles de logements différentes et donc une variété d'occupants.

### LES ESPACES PUBLICS

Un espace vert partagé sera réalisé au cœur de la zone, à proximité et aux abords duquel seront réalisés les logements intermédiaires ou groupés.

## L'ACCESSIBILITÉ ET LA TRAME VIAIRE

La détermination de la trame viaire devra :

- Eviter de rompre avec le tracé viaire existant dans la commune pour intégrer au mieux le futur quartier, c'est-à-dire être traversant et éviter les voies en impasse et les raquettes de retournement,

- Prévoir les accès représentés au schéma d'aménagement, même si leur localisation peut légèrement varier dès lors que cela ne remet pas en cause les principes de circulation et n'augmente pas l'insécurité.

Toutes les voies traversantes devront être ouvertes à la circulation publique et faire l'objet d'une convention prévoyant leur rétrocession à la commune.

### LE GABARIT ROUTIER

Les voiries ont vocation à desservir un quartier d'habitation principalement, dont les flux resteront de faible ampleur, au sein duquel on cherchera :

- à limiter la vitesse de circulation,
- à favoriser la place du piéton,
- à créer une ambiance intime.

Aussi, le gabarit de la chaussée pour les rues à double sens n'excédera pas 5 m de large.

### LES CIRCULATIONS DOUCES

La faible circulation induite par la largeur de chaussée et les aménagements de voiries permettront un partage de la voie aux différents usagers.





— Pénétrante urbaine structurante  
(avenues...)

— Voie distributrice  
(avenues, rues, routes ...)

— Voie de desserte interne/finale  
(rues, chemins, impasses ...)



Accès au futur quartier  
et raccordement au réseau existant



## LE TISSU URBAIN ET LE BÂTI

Le tissu urbain nouveau aura des densités, volumes et formes cohérents et compatibles avec le tissu existant environnant, afin de créer une harmonie d'ensemble.

L'opération sera composée d'un tissu assez homogène, s'approchant, y compris pour le bâti semi-collectif, du modèle de la maison.

### IMPLANTATION DU BATI

Les constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser une large place à l'élément végétal, y compris en front de rue.

Afin de ménager une transition douce avec le tissu pavillonnaire voisin, le bâti groupé ou semi-collectif sera implanté en retrait de la limite de zone, en laissant à l'arrière de larges espaces plantés.

### HAUTEUR DU BÂTI

Sur l'ensemble de l'opération, les hauteurs varieront de R et R+1+combles ou attique, comme dans le tissu environnant.

## DENSITÉ

L'objectif est d'atteindre une densité légèrement plus élevée que celle qui existe actuellement, en proposant un quartier au tissu plus varié (de la maison individuelle à des logements semi collectifs) mais néanmoins intégré dans son environnement.

La densité du futur quartier sera de 18 à 20 logements à l'hectare, ce qui correspond à environ 60 logements au total.

## FORMES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'innovation architecturale sera recherchée, que ce soit via des partis architecturaux résolument contemporains, ou des réinterprétations contemporaines de formes bâties traditionnelles locales.

Une attention particulière devra être portée à la qualité constructive du bâti, au choix des matériaux, à leur pérennité.

L'usage des matériaux naturels tels que le bois, la pierre et le verre est encouragé.

Les couleurs resteront discrètes et naturelles. Elles seront choisies parmi la palette des couleurs traditionnelles locales.



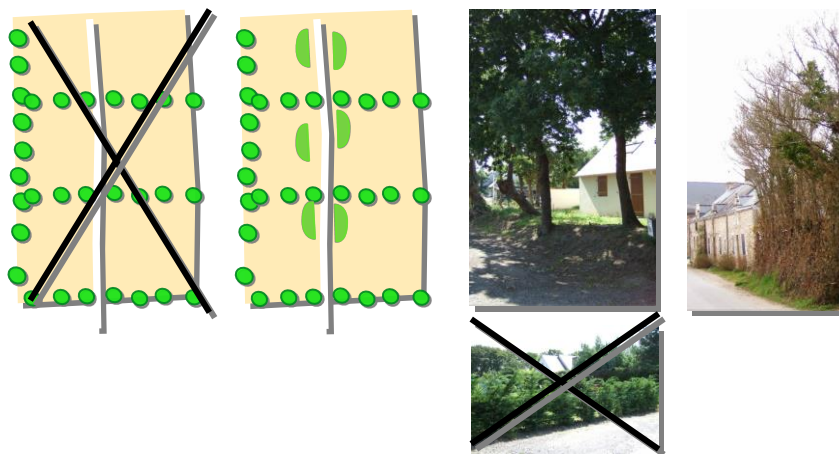
## LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET LES ESPACES VERTS

### TRAME BOCAGÈRE

Il s'agira de créer des ambiances capitalisant sur les qualités urbaines traditionnelles d'Escoublac et les scènes intimes et paisibles offertes par le contexte bocager. La mise en œuvre du projet permet de décliner la thématique du bocage urbain et « ville-jardin » au sein de l'opération en combinant modernité des espaces à vivre et intégration paysagère qualitative.

=> Étendre le maillage bocager existant en créant de nouvelles haies, le long du chemin du Parc du Mil, mais également grâce aux clôtures entre les propriétés, en particulier pour constituer la haie bocagère représentée au schéma d'aménagement, permettant de renforcer la trame verte du quartier.

=> Assurer la structuration paysagère du bocage urbain en organisant le raccord entre les haies et les voies qui les coupent (+utilisation d'essences locales et non banalisées).



### ESPACES PUBLICS

Un espace vert partagé sera réalisé, à proximité des secteurs d'implantation des logements semi-collectifs ou groupés, et conçu en lien avec la haie bocagère structurante qui traversera le secteur. Il pourra prendre la forme par exemple d'un jardin potager, un petit parc pour enfants, ...

### AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Au nord du secteur un petit bosquet sera réalisé, afin de préserver le caractère intime de l'opération et du quartier, en limitant les perceptions depuis l'arrivée par le Nord.

Les différents projets architecturaux proposeront également un traitement paysager très qualitatif de leurs espaces extérieurs. Un soin tout particulier sera apporté aux espaces verts privatifs situés à l'arrière des logements semi-collectifs ou groupés, constituant la lisière avec le secteur pavillonnaire voisin, afin de garantir la meilleure insertion du projet.

Les clôtures seront végétalisées dans un esprit de haie bocagère, avec des essences locales dont la faible densité permettra d'éviter les effets d'opacité.

### ESSENCES

Les essences utilisées, dans les espaces privés comme publics, seront choisies parmi les espèces autochtones de la région. Toutes les espèces invasives seront proscrites.

Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.



## PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales devront limiter leurs rejets dans le réseau d'eaux pluviales, grâce à :

- une récupération de ces eaux (puisard) à la parcelle, pour l'arrosage ;
- en complément, la rétention des eaux résiduelles : toitures végétalisées, faible imperméabilisation des sols ;

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés, les panneaux photovoltaïques seront parfaitement intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

Le label BBC est souhaité pour les constructions.

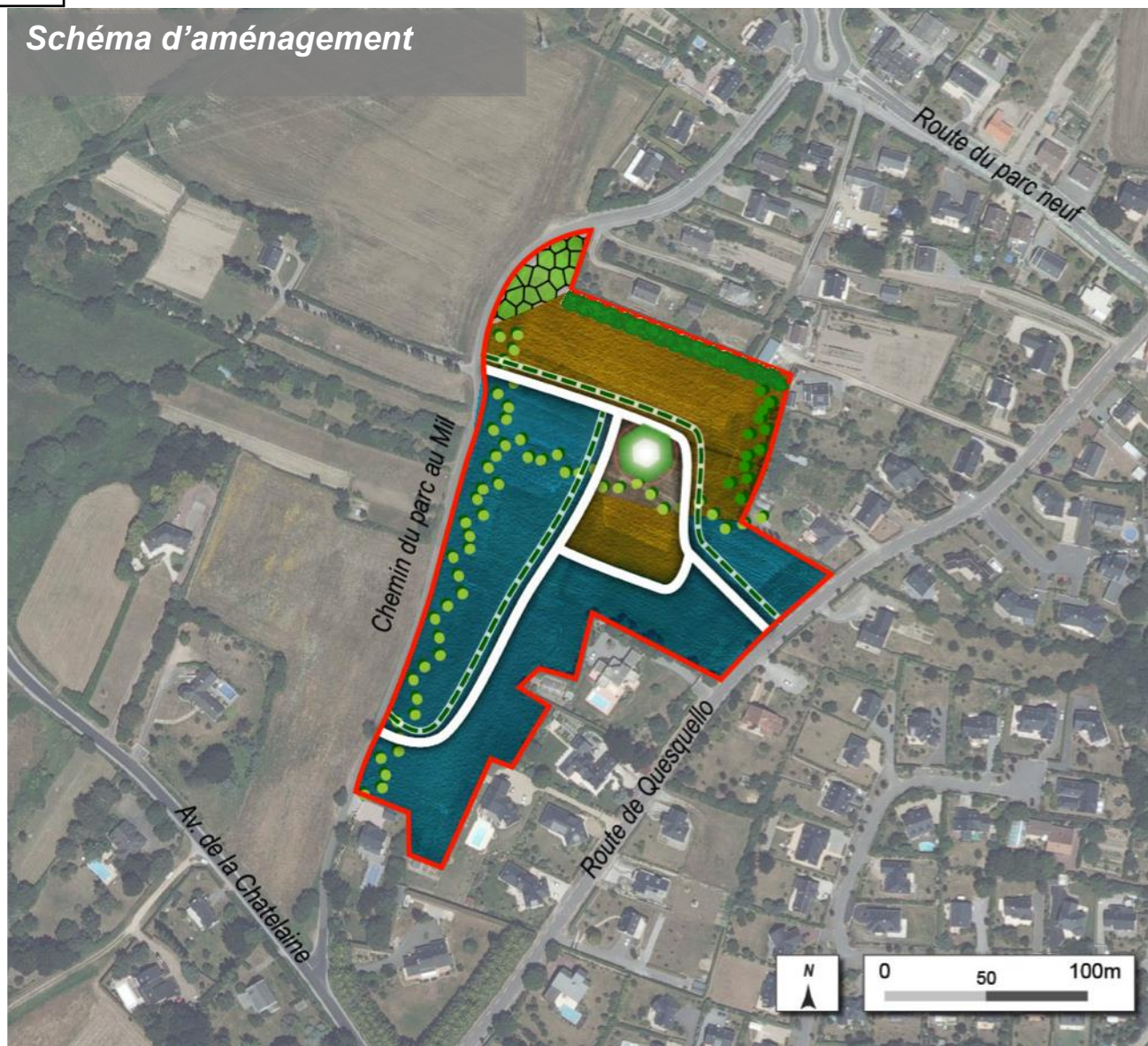
## LE MODE DE RÉALISATION

L'opération est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui peut toutefois faire l'objet de plusieurs permis d'aménager successifs dès lors qu'ils respectent l'organisation générale prévue dans l'OAP, et des modalités d'intégration cohérentes avec le parti d'aménagement retenu.



Il est rappelé que le périmètre de l'OAP est défini dans le cadre d'un contour rouge.





# Schéma d'aménagement



## Vocation et destination

-  Secteur destiné à des constructions individuelles pouvant être ponctuellement accolées (de R à R+1+c ou attique)
-  Secteur destiné à de l'habitat individuel groupé ou semi collectif (R+1+c ou attique)

## Aménagements d'accessibilité

-  Réseau viaire à créer (localisation de principe)
-  Liaisons douces à créer, le cas échéant voiries à partager (principe de localisation)

## Espaces publics fédérateurs

-  Espace vert partagé à créer (localisation de principe)

## Eléments écologiques et paysagers

-  Haie bocagère à créer (rôle écologique et paysager), sous forme de clôtures séparatives de propriété
-  Haie bocagère à conserver et renforcer
-  Bosquets à créer
-  Plantations à réaliser dans les espaces privatifs



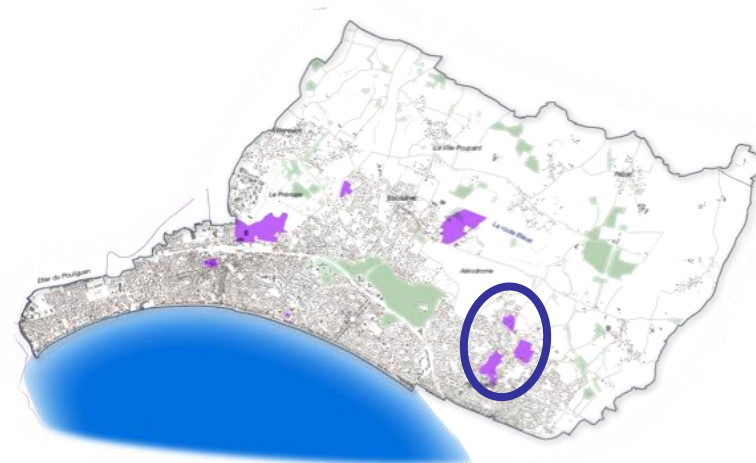
## SECTEUR DU GUEZY

### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Ce secteur est composé de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine du Guézy, majoritairement pavillonnaire, et qui s'est constitué au fil des siècles, avec un mélange hétéroclite de constructions traditionnelles des anciens villages et hameaux, et de constructions plus récentes, datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle jusqu'à nos jours.

Les styles architecturaux sont variés, de la maison traditionnelle bretonne à la maison d'inspiration du sud.

Un mail traverse aujourd'hui ce quartier, permettant de le structurer et le fédérer.



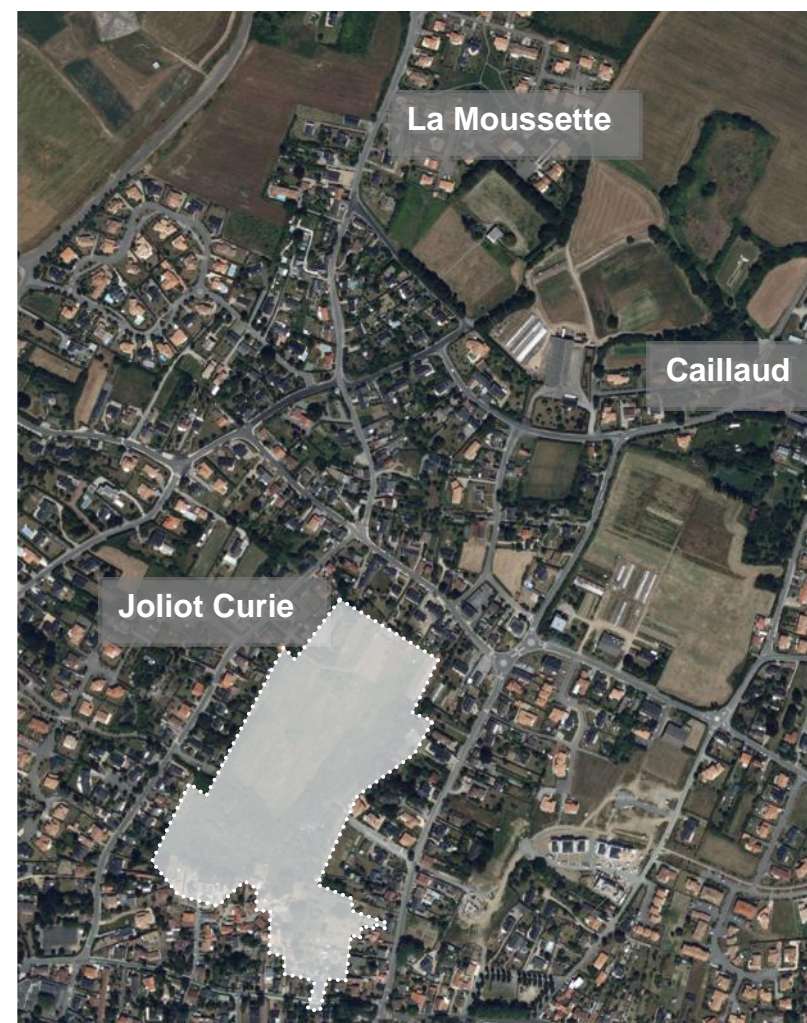


Le secteur se compose de 3 sous-secteurs :

- **La Moussette**, au nord, d'une superficie de 2,8 ha. Le secteur est bordé par des terres agricoles, et au sud-est par un bâtiment d'exploitation agricole. L'ensemble ne dépasse pas le gabarit R+1+combles et se présente comme un quartier très hétéroclite, avec une ambiance mixte, entre campagne et bord de mer.

Le futur quartier, de part la présence de haies denses et d'alignements d'arbres, sera relativement masqué et assez peu perceptible depuis les rues du quartier alentour et même depuis les voies de circulations plus lointaines qui ne bénéficient d'aucune vue vers le futur quartier.

- **Caillaud**, pour environ 5 hectares, et **Joliot-Curie** sur environ 6,5 hectares. Enserrés dans le tissu et véritables dents creuses, ces sous-secteurs présentent des enjeux importants d'insertion paysagère et architecturale et de gestion des flux. Le pavillonnaire environnant présente des hauteurs allant de R+c à R+1+c, peu organisé, qu'il s'agira de structurer, grâce notamment aux contrastes créés entre espaces végétaux denses et le caractère minéral de certains espaces publics.





## OBJECTIFS :

- Favoriser l'accessibilité et les relations inter-quartier
- Renforcer le pôle de centralité secondaire que constitue Le Guézy :
  - Au travers de nouveaux projets qualitatifs, qui renforcent également la zone de chalandise.
  - Dans le cadre d'une mixité qui ne doit pas être visible architecturalement.
  - Dans le cadre d'un aménagement et d'un jalonnement de la voirie qui privilégient des modes de déplacement et qui surtout donnent de la lisibilité à la structuration du quartier.
- Insérer le quartier du Guézy dans l'identité bauloise autour d'une déclinaison de la ville jardin. Cette déclinaison pourra prendre appui sur le concept d'«espaces contrastés » pour déterminer ses modalités d'application.

## ORIENTATIONS DU PADD APPLIQUEES :

- Mise en œuvre des orientations « Ville active » et « Ville à vivre ».



## LA PROGRAMMATION

Le secteur a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Des commerces et petits bureaux pourront également être implantés dans la zone, dès lors qu'ils restent marginaux et s'inscrivent dans les formes urbaines du projet.

### L'HABITAT

Afin de garantir une part importante de résidences principales, de favoriser la mixité sociale et générationnelle :

- Au moins 30 % du parc de chacun des sous-secteurs sera constitué de logements locatifs sociaux, et 20% en accession aidée ;
- Les formes urbaines seront diversifiées dans tous les sous-secteurs (individuel, maisons groupées, semi collectif, petit collectif), permettant des tailles de logements différentes et donc une variété d'occupants. Les schémas ci-après précisent les implantations de chacune de ces typologies au sein de chaque sous-secteur.

### LES ESPACES PUBLICS

#### Joliot Curie

Ce sous secteur comprendra un espace public commun sous la forme du mail paysager.

#### Caillaud

Deux espaces publics joueront un rôle fédérateur pour l'ensemble du quartier, c'est pourquoi ils seront réalisés aux deux entrées du quartier. Ils pourront prendre la forme d'un espace minéral et deviendront alors le lieu d'implantation privilégié de commerces en pied d'immeubles (le cas échéant), ou d'un espace vert partagé.

#### Moussette

L'opération intégrera au moins un petit espace public sous forme de place ou d'espace vert commun soigneusement traité (traitement de sol et mobilier urbain qualitatifs, plantes résistantes). Cet espace permettra notamment d'assurer une transition avec l'espace agricole voisin, tout en préservant une vue dégagée vers ce dernier.



## L'ACCESSIBILITÉ ET LA TRAME VIAIRE

La structuration du quartier repose avant tout sur l'amélioration du maillage viaire grâce à une hiérarchisation performante des axes de circulation, visant également à une meilleure lisibilité des centralités et points d'entrée au secteur.

Le mail paysager est un axe de circulation central doux, et parfois ouvert aux véhicules, qui supporte l'organisation des liaisons internes entre les différents îlots d'habitat.

Toutes les voies traversantes devront être ouvertes à la circulation publique et faire l'objet d'une convention prévoyant leur rétrocession à la commune.

### LES CIRCULATIONS DOUCES

Afin de favoriser les modes de déplacements doux (circulations piétonnes et cycles), des liaisons douces devront être aménagées, sur les voies de desserte ou indépendamment, et permettront au minimum, suivant le schéma ci-après :

- d'irriguer les sous-secteurs,
- et de les relier à l'ensemble du secteur du Guézy.

Au sein du sous-secteur de la Moussette, les cheminements piétons existants et qui longent le futur quartier devront être prolongés au sein de l'opération.

### VOIRIES ROUTIERES

Les axes de transit extérieurs aux îlots aménagés sont définis en proposant des aménagements de voirie et des signalétiques différenciés.

Au sein de chaque sous-secteur, des axes structurants de desserte interne du secteur sont aménagés en cherchant à poursuivre le tracé viaire existant dans la commune pour intégrer au mieux le futur quartier. Il devra donc être traversant et éviter les voies en impasse et les raquettes de retournement.

L'ensemble de la zone devra être traité en zone 30, grâce à des aménagements de voirie et une largeur de chaussée destinés à limiter la vitesse de circulation et à favoriser la place du piéton et du vélo :

- 5 mètres en double sens,
- 3,50 mètres en sens unique (afin de permettre le contre-sens cyclable). Si une voie cyclable est créée indépendamment, la largeur de chaussée peut être ramenée à 3 mètres.


### ACCES

Les accès représentés au schéma d'aménagement doivent être réalisés, même si leur localisation peut légèrement varier dès lors que cela ne remet pas en cause les principes de circulation et n'augmente pas l'insécurité.

### Joliot Curie

Les accès ou améliorations de voirie hors périmètres constituent un objectif à terme et font l'objet d'un emplacement réservé pour les plus importants afin d'en accélérer la réalisation. Ils ne conditionnent pas le lancement et la mise en œuvre de l'opération.



-  Axe urbain structurant  
(avenues, boulevards...)
-  Voie distributrice  
(avenues, rues, routes ...)
-  Voie de desserte interne  
(rues, chemins, impasses ...)
-  Entrée de ville et intersections  
à requalifier
-  Espaces publics projetés
-  Accès aux futurs quartiers  
et raccordement au réseau existant
-  Mails de l'Isle de Nerac et du Belem à  
raccorder et prolonger
-  Périmètre opérationnel





## LE TISSU URBAIN ET LE BÂTI

Le tissu urbain nouveau aura des densités, volumes et formes cohérents et compatibles avec le tissu existant environnant, afin de créer une harmonie d'ensemble, tout en cherchant à favoriser l'innovation architecturale et une diversité de formes urbaines.

### IMPLANTATION DU BATI

Les constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser une large place à l'élément végétal, y compris en front de rue.

Aux abords des espaces publics du sous-secteur Caillaud, les constructions pourront être implantées à l'alignement de ces espaces publics, ou avec un léger retrait, en veillant à assurer une implantation organisée et structurante de ces espaces.

### HAUTEUR DU BÂTI

Un épannelage, accompagnant la variété des formes, sera recherché sur les trois sous-secteurs, en application des orientations exprimées dans le schéma d'aménagement, allant du RDC au R+2+combles ou attique.

### DENSITÉ

L'objectif est d'atteindre une densité légèrement supérieure à celle qui existe actuellement, en proposant un quartier au tissu plus varié mais néanmoins intégré dans son environnement.

La réalisation de petits collectifs et de logements semi-collectifs et groupés permettra cependant de réaliser plus de logements (en variant la taille des logements), sans accentuer la densité ressentie.

La densité du futur quartier sera différenciée selon les sous-secteurs :

- environ 25-30 logements/ha sur Caillaud et Joliot Curie, soit respectivement environ 140/150 et 165/175 logements ;
- et 18-20 logements/ha sur la Moussette, soit environ 50-55 logements.

### FORMES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'innovation architecturale sera recherchée, que ce soit via des partis architecturaux résolument contemporains, ou des réinterprétations contemporaines de formes bâties traditionnelles locales.

Dans le sous-secteur de la Moussette, la seconde option sera privilégiée.

A contrario, les formes bâties banalisées et standardisées sur l'ensemble du secteur seront proscrites, de même que les styles architecturaux reprenant l'écriture, les formes et les codes couleurs d'une autre région.

Une attention particulière devra être portée à la qualité constructive du bâti, au choix des matériaux, à leur pérennité.

L'usage des matériaux naturels tels que le bois, la pierre et le verre est encouragé.

Les couleurs resteront discrètes et naturelles. Elles seront choisies parmi la palette des couleurs traditionnelles locales.



## LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET LES ESPACES VERTS

L'objectif est de créer des contrastes d'ambiance tant urbaines (cf. paragraphe précédent) que paysagères en organisant des alternances entre des séquences boisées, champêtres, semi-fermées, et des séquences plus minérales, urbaines, et ouvertes (effets d'annonces paysagères).

### BOISEMENTS ET BOSQUETS

Sur tout le secteur, les boisements et bosquets existants seront conservés, tels que cela est indiqué sur les schémas d'aménagement.

Ils constituent le socle de l'ambiance paysagère du quartier, qui sera complétée par les aménagements paysagers réalisés.

### AMENAGEMENTS PAYSAGERS

#### Joliot-Curie et Caillaud

Dans ces deux îlots, les constructions individuelles seront réalisées sous formes de green-park, laissant une place prépondérante au végétal et aux circulations piétonnes, où les espaces plantés privés et communs se confondent. Dans le secteur Caillaud, le green-park se trouve au contact d'un parc paysager linéaire, traversant le secteur.

Des plantations aux essences diversifiées seront réalisées en ceinture de ces opérations pour permettre une bonne insertion paysagère du quartier dans son environnement pavillonnaire.

Sur le secteur Joliot Curie, le mail paysager traversant complète cette partition.

Sur le secteur Caillaud, les espaces publics structurants n'ont pas vocation à être totalement minéralisés.

#### Mousette

Les haies existantes bordant l'emprise du futur quartier seront conservées.

Un espace planté commun sera réalisé, à dominante végétale, en transition avec l'espace agricole voisin.

### ESSENCES

Les clôtures seront végétalisées avec des essences locales dont la faible densité permettra d'éviter les effets d'opacité.

Les essences utilisées, dans les espaces privés comme publics, seront choisies parmi les espèces autochtones de la région. Toutes les espèces invasives seront proscrites.

Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.



## PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales devront limiter leurs rejets dans le réseau d'eaux pluviales, grâce à :

- une récupération de ces eaux (puisard) à la parcelle, pour l'arrosage, voire l'alimentation des sanitaires, notamment dans les bâtiments collectifs ;
- en complément, la rétention des eaux résiduelles : toitures végétalisées, faible imperméabilisation des sols ;

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés, les panneaux photovoltaïques seront parfaitement intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

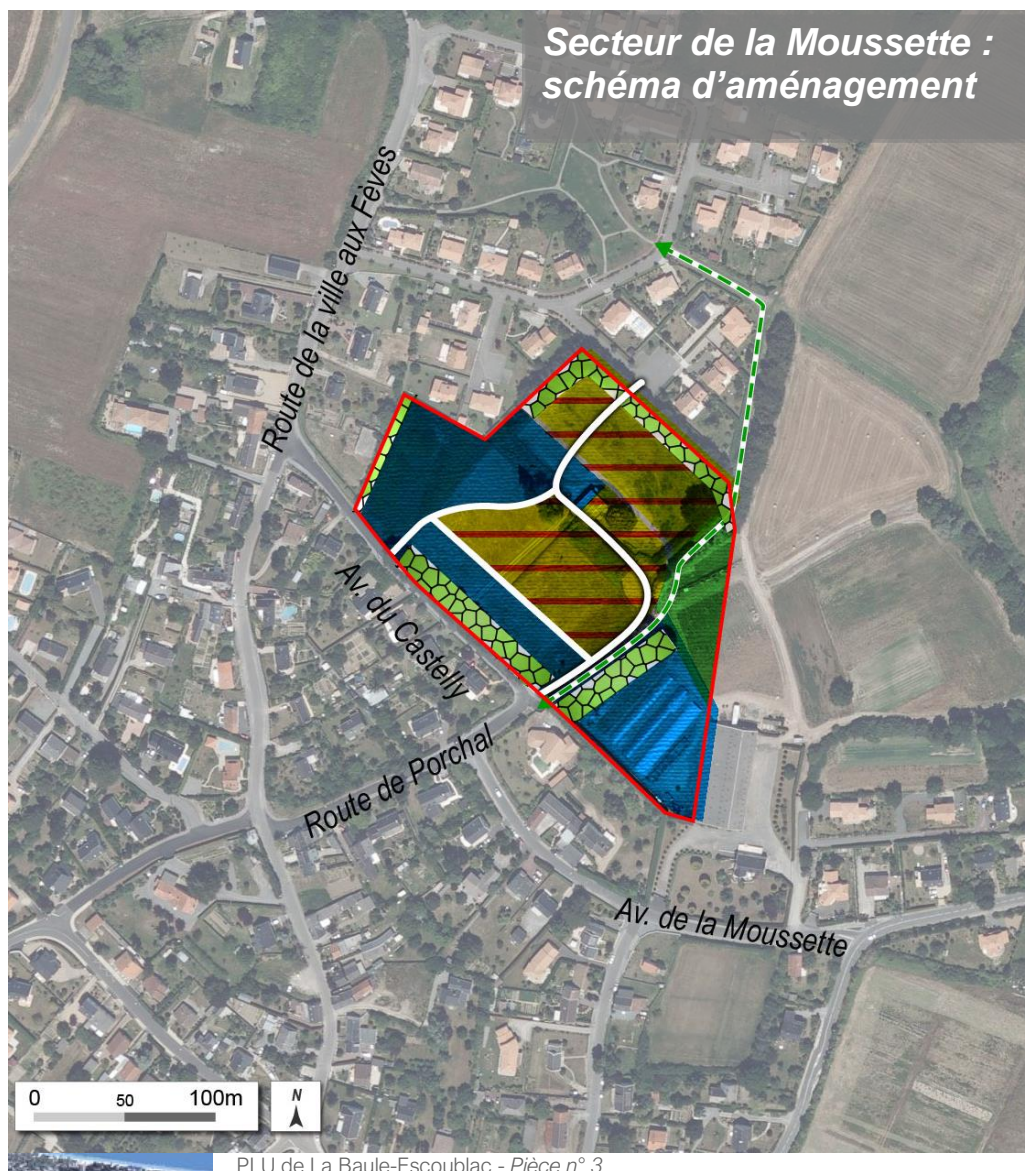
Le label BBC est souhaité pour les constructions.

## LE MODE DE RÉALISATION




L'opération est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'exception de la phase 2 du secteur JOLIOT CURIE. Cette opération d'ensemble peut toutefois faire l'objet de plusieurs permis d'aménager successifs dès lors qu'ils respectent l'organisation générale prévue dans l'OAP, et des modalités d'intégration cohérentes avec le parti d'aménagement retenu.

Il est rappelé que le périmètre de l'OAP est défini dans le cadre d'un contour rouge.







### Vocation et destination

-  Secteur destiné à des constructions individuelles pouvant être ponctuellement accolées (de R à R+1+c ou attique)
-  Secteur destiné à de l'habitat semi-collectif ou petit collectif (R+2+ c ou attique)
-  Espace vert commun

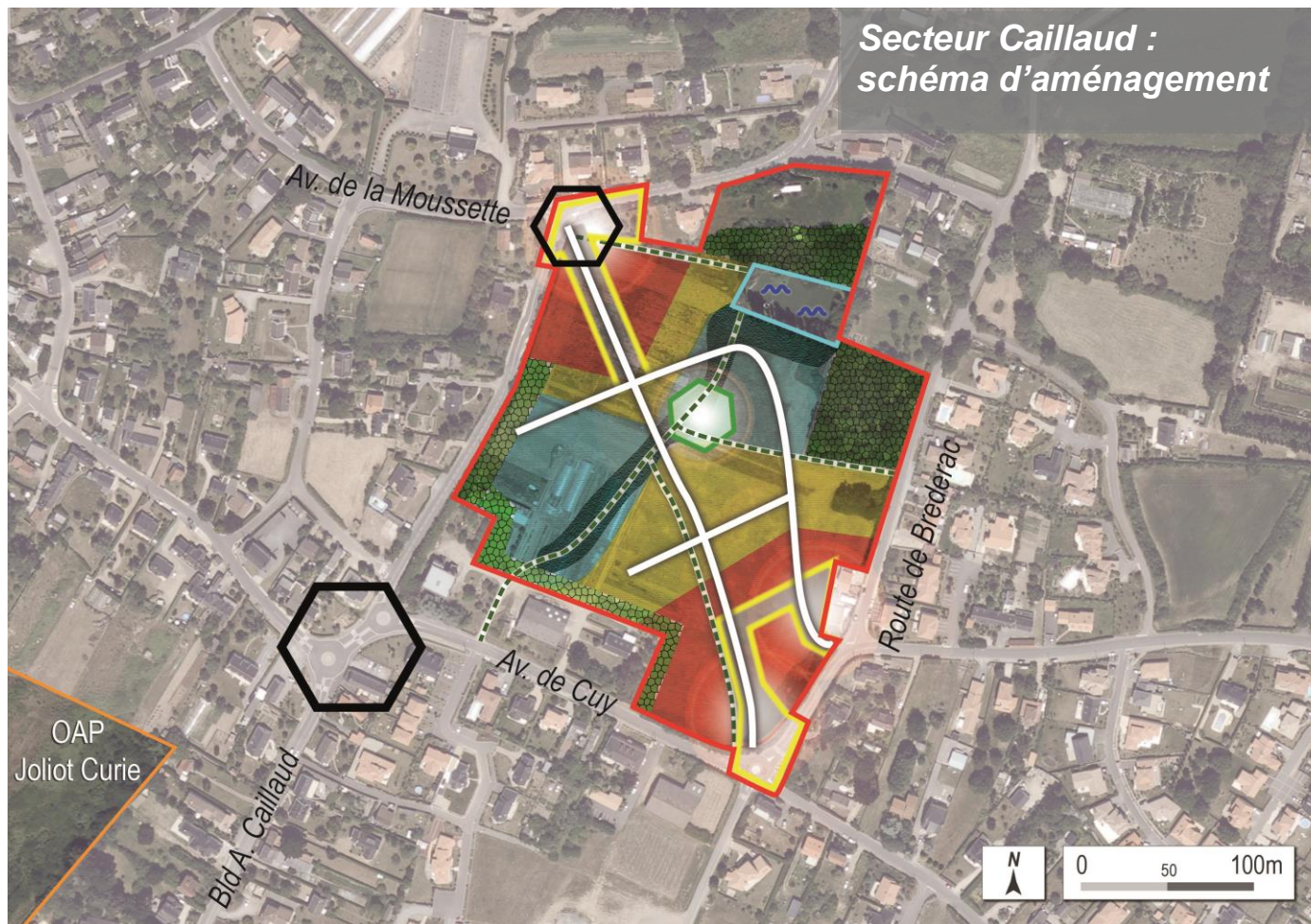
### Aménagements d'accessibilité

-  Liaisons douces à créer (localisation de principe)




### Éléments écologiques et paysagers

-  Plantations à créer, à préserver et à renforcer en tant que ceinture verte
-  Périmètre opérationnel








**Vocation et destination**

-  Secteur destiné à des constructions individuelles pouvant être ponctuellement accolées (de R à R+1+c ou attique)
-  Secteur destiné à de l'habitat individuel groupé ou semi-collectif (R+1+c ou attique)
-  Secteur destiné à de l'habitat semi-collectif ou petit collectif (R+2+c ou attique)

**Aménagements d'accessibilité**

-  Réseau viaire à créer (localisation de principe)
-  Liaisons douces à créer (localisation de principe)
-  Entrée de ville à requalifier et sécuriser

**Espaces publics fédérateurs**

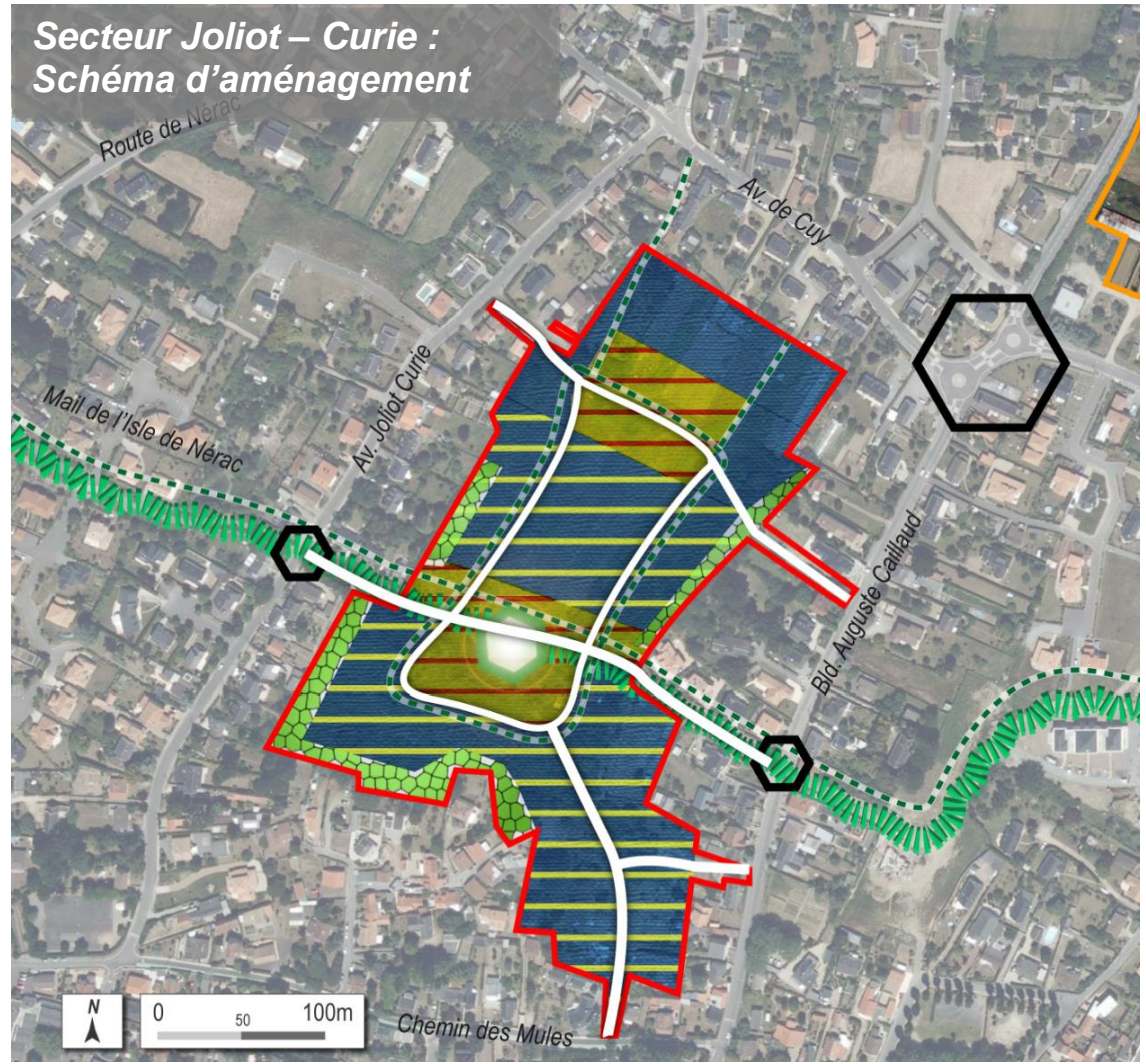
-  Espaces publics structurants (localisation de principe)

**Éléments écologiques et paysagers**

-  Parc paysager linéaire
-  Boisements, bosquets, ceinture verte renforçant le mail paysager
-  Etang à préserver et à valoriser
-  Espace vert partagé à créer
-  Périmètre opérationnel










### Secteur Joliot – Curie : Schéma d'aménagement

#### Vocation et destination

-  Secteur destiné à de l'habitat individuel (de R à R+1+c)
-  Secteur destiné à de l'habitat individuel ou accolé/groupé (de R à R+1+c ou attique)
-  Secteur destiné à de l'habitat semi-collectif ou petit collectif (R+2+c ou attique)

#### Aménagements d'accessibilité

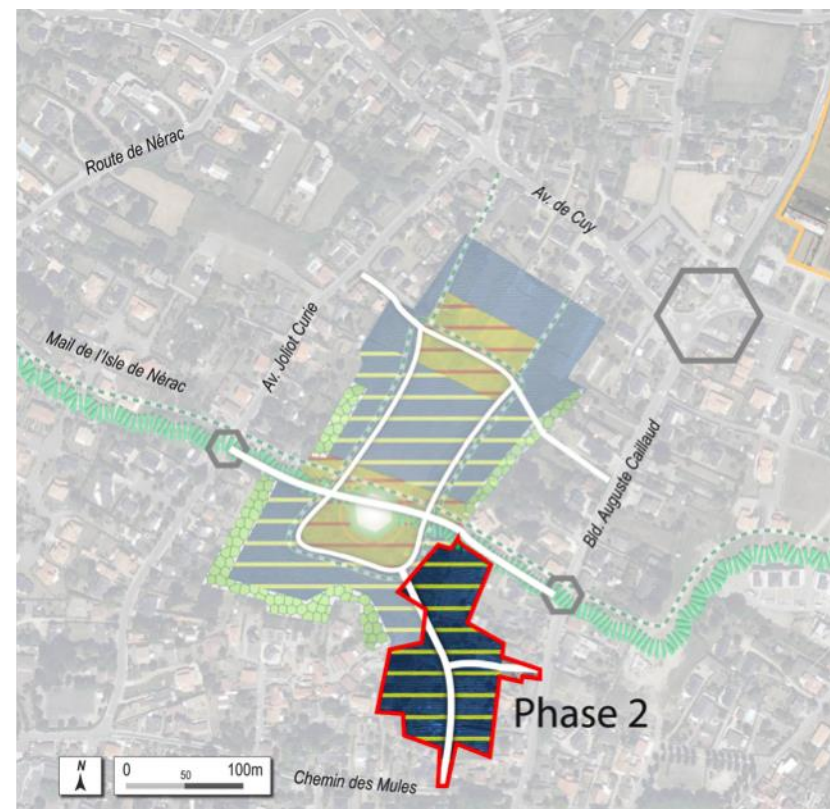
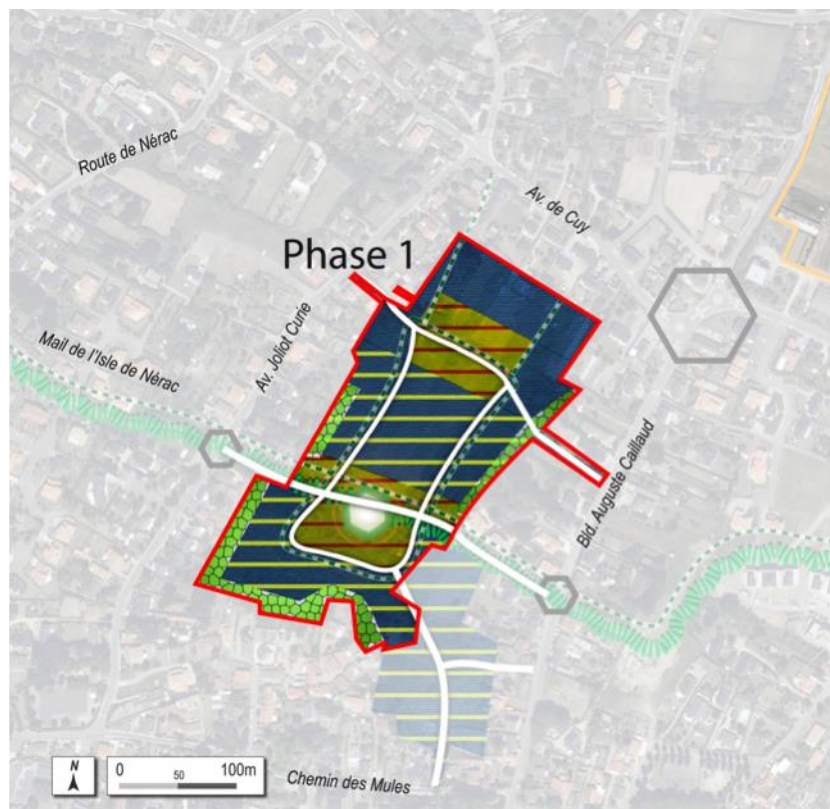
-  Réseau viarie à créer (localisation de principe)
-  Liaisons douces à créer (localisation de principe)
-  Carrefour à requalifier

#### Eléments écologiques et paysagers

-  Mail paysager à créer, dans le prolongement du mail existant
-  Boisements, bosquets, ceinture verte à créer, renforçant le mail bocager
-  Espace vert partagé à créer
-  Périmètre opérationnel



## Secteur Joliot-Curie : phasage



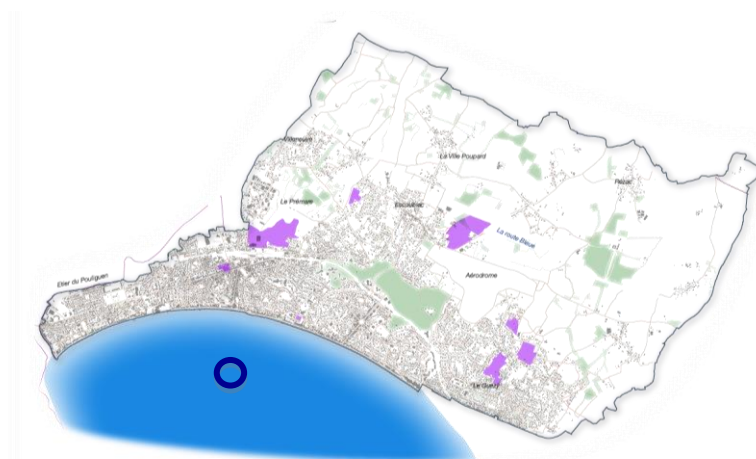


## SECTEUR DU CENTRE D'AFFAIRES

### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Ce secteur, qui correspond à l'ancien centre des pensions, est situé à l'est de la gare et le long du boulevard Clémenceau.

L'emprise de l'ancien centre des pensions constitue une opportunité pour renforcer la stratégie du PADD « la Baule : Ville active » en initiant la dynamique autour de la gare et pour faciliter la mise en œuvre de l'OAP Pôle gare et abords Prémare.





## OBJECTIFS

L'objectif est de créer les conditions de réalisation d'une opération tertiaire significative de plus 8 000 m<sup>2</sup> de surface plancher pouvant être phasée.

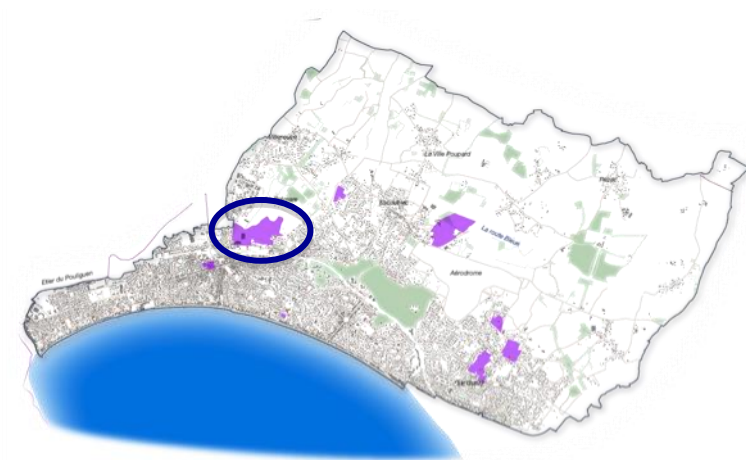
Le 1° objectif urbain est que l'opération puisse être reliée directement à l'esplanade de la Gare.

Le 2° objectif urbain est que le programme puisse être développé le cas échéant sur plusieurs immeubles impliquant que :

- dès lors qu'un des immeubles respecte l'obligation d'alignement issue de l'article 6 de la zone UAa, le ou les autres immeubles soient librement implantés par rapport à l'avenue Clémenceau ;
- le coefficient d'emprise au sol ne soit pas règlementé

Le 3° objectif urbain, est que la hauteur maximale de 16 m fixée en zone UAa pour la bande de 15 m depuis l'alignement puisse s'appliquer à l'ensemble du secteur sous réserve de la réalisation d'attiques pour le dernier niveau





## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Ce secteur, d'une superficie importante est situé à l'interface du bocage et de la ville, de la ZAC Victoire et du pôle gare. Il présente de forts enjeux environnementaux et de gestion des risques de submersion marine qui seront intégrés dans la conception du projet.

Seule une partie a vocation à être ouverte à l'urbanisation, autour d'un parc paysager revalorisé, dans une logique de co-valorisation des espaces bâtis et bocagers.



## SECTEUR DU PÔLE GARE

Du fait de sa situation, à proximité de la gare et des pôles d'emploi, ce secteur de 4,9 ha aura une vocation mixte : tertiaire, tourisme d'affaire, et logement.



## OBJECTIFS

- Créer un espace de qualité qui définit la lisière urbaine entre le secteur du bocage et le pôle-gare ;
- Qualifier le site du point de vue environnemental ;
- Préserver et valoriser la zone humide ; optimiser le fonctionnement de la Torre et la mettre en scène ;
- Aménager à cette fin des terrains autour de ce grand espace environnemental et paysager dans une logique de co-valorisation (l'espace paysager et l'espace bâti se valorisent réciproquement) en s'appuyant sur la proximité immédiate du pôle gare ;
- Renforcer la vocation tertiaire, le tourisme d'affaires et le logement (mixte) dans des secteurs ciblés ;
- Accompagner le projet de la ZAC Victoire pour la création d'un centre-ville actif, mais répondant à l'exigence qualitative cohérente avec l'image bauloise.

## LA PROGRAMMATION



Le secteur a vocation à accueillir des constructions de différentes natures.

### ACTIVITÉS À DOMINANTE TERTIAIRE

A proximité du pôle gare et des parcs d'activités de Belson, ce secteur se prête parfaitement au développement d'activités tertiaires, dont la commune manque aujourd'hui cruellement, alors que la demande pour ces produits s'accroît.

En outre, le secteur est partiellement impacté par un aléa moyen de submersion marine, zone dans laquelle seules les activités sont admises.

Afin de compléter l'offre tertiaire, un hôtel pourra être réalisé en vue de répondre aux besoins des touristes d'affaires. De plus, de petits commerces de proximité immédiate en pied d'immeubles sont encouragés.

Ces activités sont localisées à l'ouest du secteur.

Enfin, sur le site de l'actuelle déchetterie, un équipement bien-être sera réalisé dès lors qu'un site aura été trouvé sur Cap Atlantique pour une nouvelle déchetterie

### L'HABITAT

L'habitat est réparti entre l'ouest du secteur, où il se mêle aux activités (qui sont dominantes), tout en tenant compte des risques de submersion marine.

Au moins 30 % du parc de logement au global sur l'opération sera constitué de logements locatifs sociaux, et 20% pour de l'accession aidée.

### LES ESPACES PUBLICS

Le secteur est mitoyen d'un parc paysager, au nord, dont les aménagements visent à valoriser les abords de la Torre.

Par ailleurs, un espace public polyvalent sera aménagé, à dominante minérale, mais traversé par la Torre et ses berges verdoyantes, s'ouvrant sur le parc, assurant ainsi une transition entre ces deux espaces, et autour duquel du bâti pourra être implanté.

## STATIONNEMENT

Un parking paysager doit être réalisé, mutualisé aux différentes vocations présentes dans la zone.

## L'ACCESSIBILITÉ ET LA TRAME VIAIRE

La détermination de la trame viaire devra :

- Éviter de rompre avec le tracé viaire existant dans la commune pour intégrer au mieux le futur quartier, c'est-à-dire être traversant et éviter les voies en impasse et les raquettes de retournement,
- Favoriser le lien vers le centre ville et la gare,

Le quartier sera desservi par les accès prévus au schéma d'aménagement.

Toutes les voies traversantes devront être ouvertes à la circulation publique et faire l'objet d'une convention prévoyant leur rétrocession à la commune.

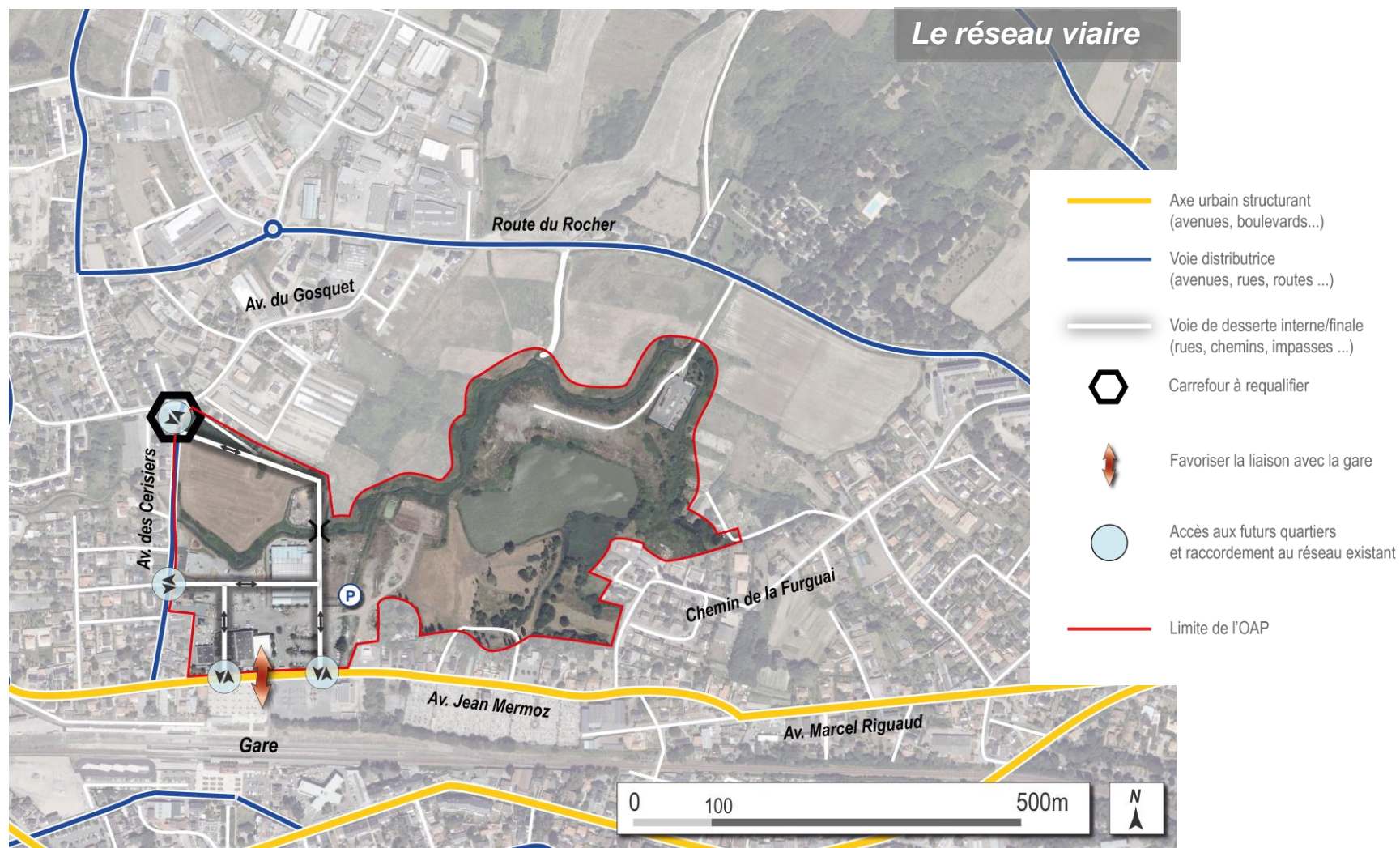
## LES CIRCULATIONS DOUCES

Afin de favoriser les modes de déplacements doux (circulations piétonnes et cycles) :

- une piste cyclable sera réalisée selon le schéma d'aménagement ci-après,
- les abords des voies du secteur seront bordés de pistes ou bandes cyclables,







## LE TISSU URBAIN ET LE BÂTI

### RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Les modes constructifs devront être conformes aux prescriptions relatives à la prise en compte de ce risque, en particulier créant dans les constructions des espaces refuges accessibles.

### HAUTEUR DU BÂTI

La hauteur de bâti recherchée pourra aller jusqu'à R+2+attique ou combles, en ménageant des transitions avec le tissu pavillonnaire alentour. La partie « green park » au nord de la zone a plutôt vocation à accueillir des constructions n'excédant pas R+1+attique ou combles.

### DENSITÉ

La densité « logement », dans ce secteur situé à proximité immédiate du centre ville sera de 35 logements à l'hectare, ce qui correspondra à environ 50 logements (si le 1/3 des constructions est dédié au logement).

### FORMES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'innovation architecturale sera recherchée via des partis architecturaux résolument contemporains, pouvant intégrer des interprétations contemporaines du bâti traditionnel local,

Une attention particulière devra être portée à la qualité constructive du bâti, au choix des matériaux, à leur pérennité. L'usage des matériaux naturels tels que le bois, la pierre et le verre est encouragé.

Les couleurs resteront discrètes et naturelles. Elles seront choisies parmi la palette des couleurs traditionnelles locales.

## LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET LES ESPACES VERTS

Les aménagements paysagers s'appuieront sur le passage de la Torre à travers la zone.

Des plantations, de type haies bocagères seront réalisées en ceinture de la zone pour garantir son insertion paysagère.

### ESSENCES

Les clôtures seront végétalisées avec des essences locales dont la faible densité permettra d'éviter les effets d'opacité.

Les essences utilisées, dans les espaces privés comme publics, seront choisies parmi les espèces autochtones de la région. Toutes les espèces invasives seront proscrites.

Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.



## PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle de l'opération, sans rejet dans le réseau d'eaux pluviales, grâce à :

- une récupération de ces eaux (puisard) à la parcelle, pour l'arrosage, voire l'alimentation des sanitaires, notamment dans les bâtiments collectifs ;
- en complément, la rétention des eaux résiduelles : toitures végétalisées, faible imperméabilisation des sols (au moins 70 % des espaces qui ne sont pas occupés par les constructions, les voiries et parcs de stationnements devront être laissés en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager) ;
- et, sur les espaces publics, grâce à des dispositifs naturels et aériens (noues végétalisées) avec stockage éventuel avant rejet dans le réseau de la ville.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, en particulier les panneaux solaires et photovoltaïques sur les constructions, mais également, le cas échéant, les éoliennes domestiques, seront utilisés dans la zone.

Enfin, les constructions seront réalisées dans le respect ou en anticipant les normes constructives existantes à la date de réalisation du projet (minimum normes BBC). Elles pourront également s'inspirer des cibles du label « Habitat et Environnement », en particulier la cible « chantier propre ».

## LE MODE DE RÉALISATION

L'opération est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui peut toutefois faire l'objet de plusieurs permis d'aménager successifs dès lors qu'ils respectent l'organisation générale prévue dans l'OAP, et des modalités d'intégration cohérentes avec le parti d'aménagement retenu.

Il est rappelé que le périmètre de l'OAP est défini dans le cadre d'un contour rouge.






## PHASAGE

L'opération pourra être réalisée en trois phases. La réalisation de l'équipement « bien-être », dans la phase 3, nécessitera une modification du PLU.





### Vocation et destination

-  Secteur destiné à un équipement (bien être)
-  Secteur mixte d'activités à dominante tertiaire avec présence de commerces de proximité, logements collectifs, hôtel) (R+2+c ou attique)
-  Secteur mixte à prescriptions environnementales et traitement paysagé renforcés (green park)
-  Parc existant
-  Aménagement parc paysagé



### Aménagements d'accessibilité

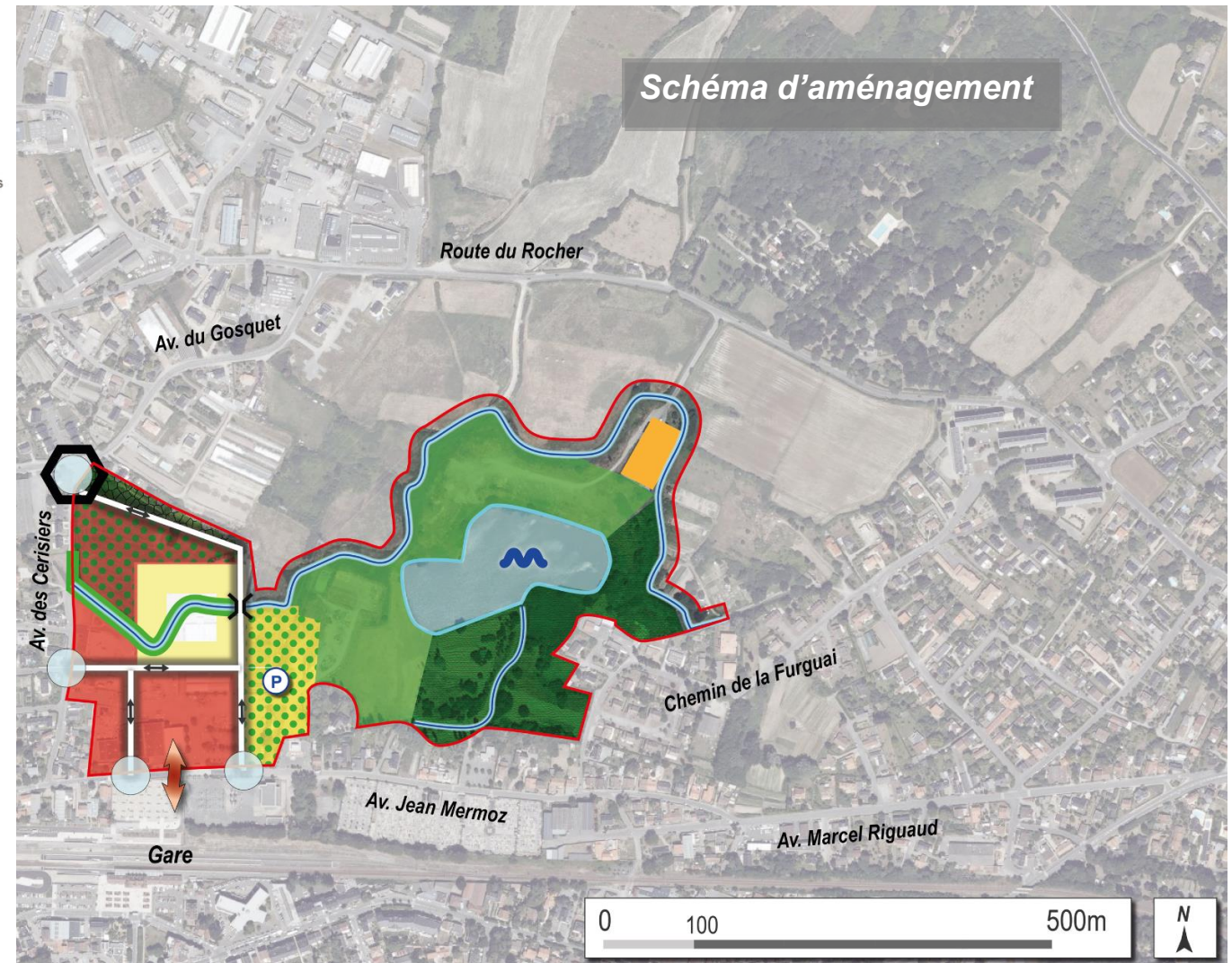
-  Réseau viaire à créer (localisation de principe)
-  Sens de circulation
-  Accès au futur quartier (raccordement au réseau existant)
-  Parking paysager à créer (localisation de principe)
-  Carrefour à requalifier

### Espaces publics fédérateurs

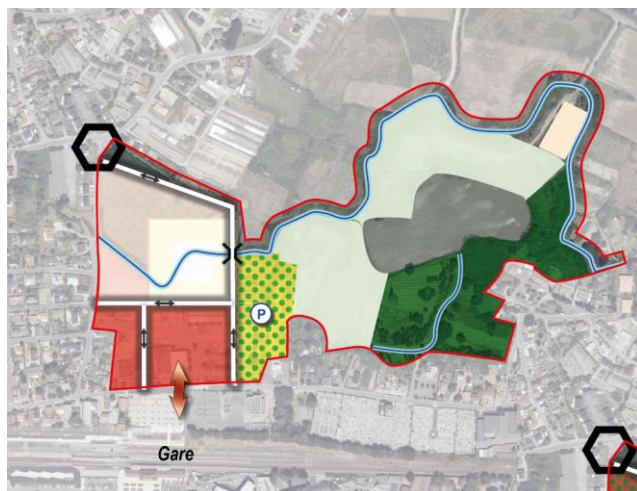
-  Espace public polyvalent, à dominante minérale

### Éléments écologiques et paysagers

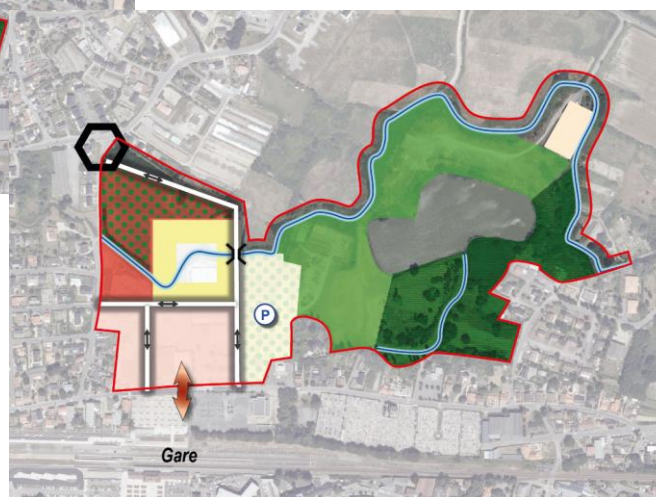
-  Valorisation de la Torre (qui ne doit pas être busée)
-  Etang à préserver et à valoriser







façade urbaine en face de la  
nt et au développement du



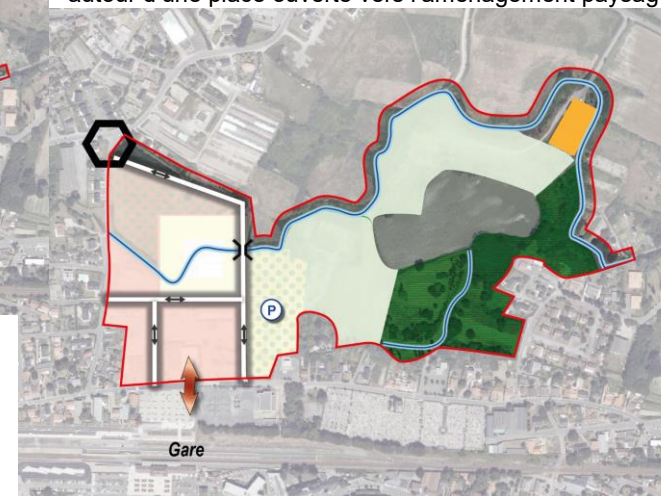
## PHASE 2

- Réalisation d'une 2<sup>ème</sup> zone d'urbanisation organisée  
autour d'une place ouverte vers l'aménagement paysagé

## Schémas de principe de phasage des travaux

## PHASE 3

- Réalisation de l'équipement public de bien-être









Périmètre de l'opération



Enjeu de requalification  
des espaces publics





## PLAN DES DEPLACEMENTS

### ENJEUX

- Organiser et hiérarchiser le réseau viaire, afin de fluidifier et pacifier les circulations, notamment en haute saison, en facilitant les flux Nord/sud et Est/ouest. Les flux routiers seront redirigés vers les axes principaux et secondaires, afin de faire du reste des rues des « zones 30 », partagées entre les modes doux et motorisés (desserte).
- Identifier des itinéraires cyclables, que ce soit dans les zones 30 ou, lorsqu'ils longent des axes principaux ou secondaires, via des aménagements de voiries pour sécuriser ces itinéraires lorsque ce n'est pas déjà fait.

Ce plan et cette organisation serviront de support à la réalisation de travaux d'aménagement de voirie et à la mise en place d'une signalétique qui conforteront le rôle joué par ces itinéraires.



## Plan de déplacements









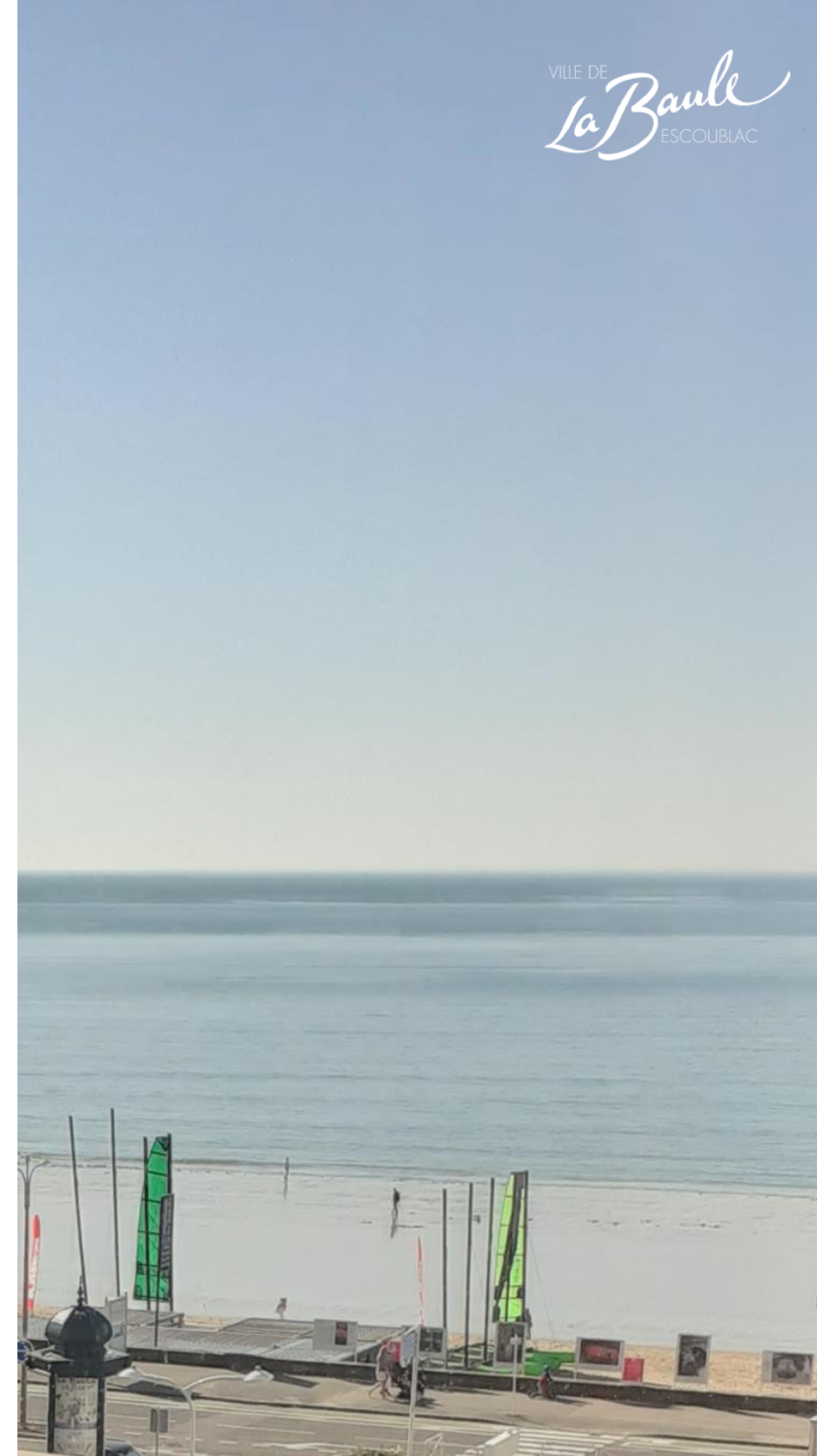
# PLAN LOCAL D'URBANISME de La Baule-Escoublac



## OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Modification N°3

Approuvée le 28 juillet 2023



# OAP du Ménigot

## CONTEXTE

Situé à la sortie de la route bleue, le secteur du Ménigot constitue l'une des entrées stratégiques de la Baule. Il est bordé par le boulevard Joseph Houssais à l'est, l'avenue Ménigot à l'Ouest et l'avenue Henri Bertho au sud.

En entrée de ville Nord, il est attendu un projet d'équipement et de valorisation des espaces naturels et notamment de mise en valeur des milieux sensibles. A l'ouest, les connexions avec l'avenue Ménigot seront à traiter de façon qualitative pour intégrer le futur quartier résidentiel avec l'existant. Enfin, les accroches paysagères avec le Bd Joseph Houssais et l'avenue Henri Bertho devront être travaillées de façon à qualifier l'entrée de ville de la Baule-Escoublac.



*Vue depuis le Boulevard Joseph Houssais*



*Vue depuis le Nord de l'avenue de Ménigot*



*Vue sur site depuis l'avenue Ménigot*

Surface totale de l'OAP : 15 ha  
Surface opérationnelle : 7,4 ha  
Le site est zoné en IAUP3 et Ns



**OAP 1**  
Cette OAP a été modifiée par  
la modification n°3 du PLU



## OBJECTIFS

### Objectifs généraux

L'objectif est de créer une entrée de ville qualitative, mixant du logement, des équipements et des services, tout en préservant un cadre naturel, notamment en protégeant des zones potentiellement humides sur environ 2 hectares, et en aménageant un espace de loisirs non imperméabilisé au nord. Le futur quartier devra permettre de valoriser les milieux sensibles tout en aménageant un quartier résidentiel agréable et dans la continuité des tissus existants. Un projet d'équipement culturel est à insérer dans un écrin végétal et naturel en Nord-est du site et doit aussi faire office d'entrée de tout le secteur depuis le giratoire existant.

C'est l'entrée d'Escoublac qui doit être marquée tout en conservant un rapport ville-campagne. L'insertion des bâtis devra être démontrée de manière à ne pas bousculer les ambiances avec les tissus existants ou encore les espaces agro-naturels.

### Loi littoral

L'urbanisation devra se faire en continuité de l'agglomération existante.

*Remarque : Le secteur A, et notamment la partie Ouest, devra être urbanisée dans un premier temps pour assurer la continuité bâtie avec le tissu aggloméré existant de la Baule-Escoublac, dans le respect de la loi littoral et du principe d'extension continue de l'urbanisation.*



### Référentiel « Ecoquartier »

Pour rappel de l'OAP initiale, l'opération doit être exemplaire et se baser sur le référentiel « EcoQuartier ».

L'inscription du projet dans une démarche eco-quartier : Cette démarche, encouragée par l'Etat au travers d'Appels à projet, et prévue dans le SCOT de Cap Atlantique, permet une prise en compte transversale des trois piliers du développement durable. Un projet d'EcoQuartier s'articule autour de quatre thèmes :

- Cadre de vie et usages
- Développement territorial
- Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
- Démarche et processus

Si un EcoQuartier vise tout à la fois des économies d'énergie et de matériaux, une meilleure gestion de l'eau, une mobilité diversifiée douce, une meilleure qualité de vie faisant la part belle à la nature en ville, il demeure fondamentalement un quartier, c'est-à-dire un espace de vie. Cet espace de vie - lieu de socialisation et d'échange - doit être intégré et être cohérent avec la cité au sens large. Il doit permettre l'émergence et la promotion de modes de vie durables, plus équitables.

Cette démarche ne vise donc pas uniquement les modes constructifs, qui doivent être économes et/ou producteurs d'énergie, mais bien une démarche globale concernant tant l'aménagement de la zone que les modes constructifs imposés, qui prend en compte tous les aspects du développement durable.

En effet, les EcoQuartiers poursuivent cinq principaux objectifs :

1. Promouvoir le vivre-ensemble : la mixité intergénérationnelle, culturelle et socio-économique
2. Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables : cet enjeu est en partie lié avec la politique d'aménagement, qui doit se comprendre à une échelle plus large que celle du quartier, afin que ce dernier soit

parfaitement intégré à son environnement limitrophe et plus éloigné (mutualisation des services urbains et des espaces, lieux de vie accessibles, partagés et appropriables par tous, "voirie pour tous", agriculture périurbaine, etc.).

3. Offrir un cadre de vie agréable et sain : L'EcoQuartier doit s'attacher à réduire les pollutions et les nuisances de tout type, concevoir des logements confortables et adaptés à tous, créer des lieux de promenade et de détente, développer les activités récréatives, enfin, prendre en compte les besoins actuels et futurs liés au vieillissement de la population, enjeu d'actualité s'il en est.
4. Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier : Il s'agit de préserver le patrimoine naturel, mettre en valeur le paysage urbain et le patrimoine architectural, favoriser la réhabilitation, réutilisation, reconversion du bâti existant, enfin, valoriser le patrimoine culturel banal (usages et coutumes) et conserver la mémoire des lieux, notamment les lieux banals de la culture du quotidien.
5. Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte : l'EcoQuartier doit promouvoir une densité cohérente et acceptable avec le territoire dans lequel il s'inscrit. Sur l'habitat en tant que tel, il s'agit à la fois de concevoir un urbanisme bioclimatique et promouvoir la qualité architecturale et urbaine, mais aussi de programmer une densité suffisante pour assurer l'implantation des services, équipements et commerces.

Le projet du Ménigot devra poursuivre tous ces objectifs, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation définis ci-dessous.

## Le Référentiel EcoQuartier, en faveur des villes et territoires durables

### Grille des engagements



<p><b>1</b> RÉALISER DES PROJETS RÉPONDANT AUX BESOINS DE TOUS EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE</p>	<p><b>6</b> TRAVAILLER EN PRIORITÉ SUR LA VILLE EXISTANTE ET PROPOSER UNE DENSITÉ ADAPTÉE POUR LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS</p>	<p><b>11</b> CONTRIBUER À UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL DURABLE, ÉQUILIBRÉ, SOCIAL ET SOLIDAIRE</p>	<p><b>16</b> PROPOSER UN URBANISME PERMETTANT D'ANTICIPER ET DE S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES</p>
<p><b>2</b> FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE</p>	<p><b>7</b> METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ</p>	<p><b>12</b> FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS ET LEUR PROXIMITÉ</p>	<p><b>17</b> VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, LA BAISSE DES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub> ET LA DIVERSIFICATION DES SOURCES AU PROFIT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION</p>
<p><b>3</b> INTÉGRER LA DIMENSION FINANCIÈRE TOUT AU LONG DU PROJET DANS UNE APPROCHE EN COÛT GLOBAL</p>	<p><b>8</b> METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE À LA SANTÉ POUR ASSURER UN CADRE DE VIE SUR ET SAIN</p>	<p><b>13</b> OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES ET DÉVELOPPER LES FILIÈRES LOCALES ET LES CIRCUITS COURTS</p>	<p><b>18</b> LIMITER LA PRODUCTION DES DÉCHETS, DÉVELOPPER ET CONSOLIDER DES FILIÈRES DE VALORISATION ET DE RECYCLAGE DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE</p>
<p><b>4</b> PRENDRE EN COMPTE LES PRATIQUES DES USAGERS ET LES CONTRAINTES DES GESTIONNAIRES DANS LES CHOIX DE CONCEPTION TOUT AU LONG DU PROJET</p>	<p><b>9</b> METTRE EN ŒUVRE UNE QUALITÉ DE CADRE DE VIE, QUI CONCILIE INTENSITÉ, BIEN VIVRE ENSEMBLE ET QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p><b>14</b> FAVORISER LES MODES ACTIFS, LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES OFFRES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT POUR DÉCARBONER LES MOBILITÉS</p>	<p><b>19</b> PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET EN ASSURER UNE GESTION QUALITATIVE ET ÉCONOME</p>
<p><b>5</b> METTRE EN ŒUVRE DES DÉMARCHES D'ÉVALUATION ET D'AMÉLIORATION CONTINUE</p>	<p><b>10</b> VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI, L'HISTOIRE ET L'IDENTITÉ DU SITE</p>	<p><b>15</b> FAVORISER LA TRANSITION NUMÉRIQUE EN FAVEUR DE LA VILLE DURABLE</p>	<p><b>20</b> PRÉSERVER, RESTAURER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ, LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS</p>
<b>DÉMARCHE ET PROCESSUS</b>	<b>CADRE DE VIE ET USAGES</b>	<b>DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	<b>ENVIRONNEMENT ET CLIMAT</b>

[www.ecoquartiers.logement.gouv.fr](http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr) - Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

Grille EcoQuartier de Mars 2020 (Ministère de la transition écologique)

## Programme :

Au global : **250 logements** + services et un équipement culturel



*Périmètre de l'OAP et sectorisation*

**Comment respecter le programme ?** L'OAP est sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur le secteur en question avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du site dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement.

## Secteur A :

**Programme attendu** : 250 logements (à minima)

**Part sociale** : 30 %, soit 75 logements locatifs sociaux (à minima)

+ 20% de logements destinés à de l'accès social à la propriété.

+ un programme de logements inclusifs.

**Diversité** : Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

**Mixité** : des cellules servicielles et des équipements pourront être créés au cœur de l'opération sans développement de « commerces de détails » ni de « restauration ».

**Conditions particulières** : L'opération pourra se faire au coup par coup, dans le respect d'un plan global d'aménagement, pour permettre de phaser et d'étaler la construction des logements dans le temps. Chaque opération (soumis à un permis de construire ou d'aménager) devra comprendre un minimum de part sociale et une diversité de logements.

## Secteur B :

**Programme attendu** : Un équipement culturel et un aménagement d'espace vert et ouvert au public.

**Conditions particulières** : Sans objet





# OAP



Modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Périmètre(s)

 Périmètre global de l'OAP

 Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

## Vocations

### Habitat dense et diversifié


Permettre une densité plus élevée en coeur de quartier notamment par la hauteur et la diversité des types d'habitat.


### Habitat groupé ou individuel


Limiter la hauteur des logements en frange de secteur et afficher une densité plus raisonnable en relation avec les tissus résidentiels existants.

### Equipements et services


Conserver des espaces dédiés à des équipements divers et services d'intérêt collectif.


 Permettre l'implantation d'un équipement culturel (de type théâtre).


 Encadrer la mixité fonctionnelle en développant des cellules servicielles en rez-de-chaussée.


 Valoriser des milieux naturels accessibles et entretenus.

## Accessibilité et mobilités


 Qualifier des voies et accès à double sens pour desservir les espaces et faciliter les connexions entre quartiers.


 Compléter la desserte principale par des pénétrantes et/ou sorties à sens unique pour améliorer la circulation interne du site.

 Conditionner une traversante entre le Bd Houssais et l'avenue Ménigot


 Créer un réseau de voies douces et assurer la continuité des cheminements piétons entre les quartiers et support d'autres modes actifs.

## Implantations et volumes bâtis


 Imposer un recul des constructions principales. Ces espaces sont aménageables mais ne doivent pas supporter de constructions.


 Numéro : Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.


## Environnement et paysages


 Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Privilégier des noues intégrées et pouvant supporter d'autres usages (cheminements,...).

 Préserver les espaces en eau et les zones humides de toute urbanisation

 Conserver les milieux naturels et valoriser leurs caractéristiques

 Composer avec les vues sur les milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.

 Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus : permettre leur recomposition lorsque nécessaire.

Créer des tampons végétalisés avec les parcelles déjà occupées voisines du site.



## Orientations détaillées

1

► Les implantations à proximité du Boulevard Houssais devront qualifier une perception urbaine de qualité depuis l'emprise publique. Aucun accès individuel ne sera autorisé sur ce Boulevard mais une entrée sera à réaliser pour desservir l'opération d'habitat. L'objectif est de **ne pas créer de front bâti le long du boulevard**. L'ambiance doit rappeler les espaces peu denses que l'on retrouve de l'autre côté du boulevard.

Un recul de 10 mètres depuis le boulevard Houssais devra être respecté pour les implantations des constructions et surtout pour les volumes principaux (Cf. Règlement).

2

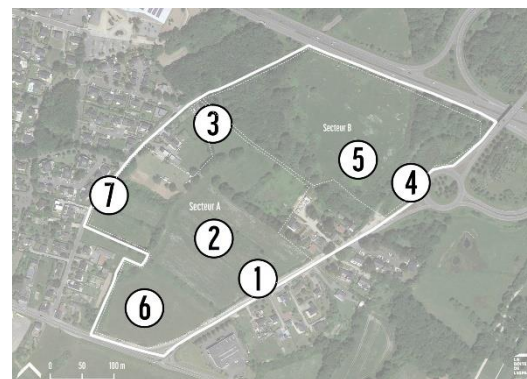
► Le cœur du futur quartier devra composer avec une mixité fonctionnelle, entre logements et cellules servicielles, équipements et bureaux. **Les sous-destinations « artisanat et commerce de détails » et « la restauration » n'y sont pas autorisées**. Les gabarits pourront être plus imposants que sur les franges du site pour favoriser une densité perçue et réelle au centre de l'opération. Des pieds d'immeubles favorisant la mixité pourront être imposés.

3

► Les accès devront permettre une bonne circulation interne et participeront à la bonne lisibilité du quartier, notamment en appui pour les modes actifs. Au moins 2 entrées-sorties devront être privilégiées sur l'avenue Ménigot. La frange nord entre le secteur A et B devra être traitée de façon végétale, à l'appui d'une liaison douce et respecter le caractère naturel et peu artificialisé des milieux.

4

► **L'entrée Nord-est du site devra se greffer sur le giratoire existant** et devra être qualifiée pour desservir un espace d'équipements, de loisirs et de milieux naturels. Elle devra respecter les ambiances existantes et valoriser l'entrée de ville de la commune. Des aires de stationnement mutualisées pourront y être associées et l'imperméabilisation des sols y sera limitée.



► Un site dédié à un équipement culturel de type théâtre ou espace culturel pourra être aménagé au cœur d'un espace peu artificialisé et de milieux arborés. Les accès et espaces de stationnement ou de transports seront à mutualiser. Le site devra également se connecter avec le quartier d'habitat (secteur A) futur pour assurer une continuité d'urbanisation (en respect de la loi littoral).

5

Une grande qualité architecturale est attendue sur ce secteur pour valoriser l'entrée de ville et la connexion sur le giratoire.

► Les espaces en eau et zones potentiellement humides devront être conservés et valorisés. Le secteur Sud pourra faire l'objet d'une valorisation particulière qui respecte les atouts du milieu humide et permettra de valoriser les paysages sud du site. Une ouverture au public pourra être envisagée sur certains espaces ou un renforcement des fonctionnements liés à la rétention d'eau pour une crue centennale par exemple.

6

► Les traitements urbains et rapports avec la rue Ménigot devront permettre une insertion avec les tissus existants à l'Ouest. Un recul de 3 mètres est à respecter (cf Règlement) et notamment pour les volumes principaux. Un front bâti pourra être recherché sur la rue Ménigot pour éviter un traitement avec des fonds de jardins visibles depuis la voie principale.

7



## Principes d'aménagement

### Accès et desserte de l'opération

► Les accès principaux de l'opération devront se faire par l'avenue du Ménigot et le Boulevard Joseph Houssais.

#### Accès à créer :

- *Pour le secteur A* : une entrée-sortie depuis le Boulevard Houssais
  - *Pour le secteur B* : une greffe sur le giratoire, entrée et/ou sortie
  - Au moins 2 entrées-sorties sur l'avenue du Ménigot
  - Un principe de traversée entre l'avenue du Ménigot et le Bd Joseph Houssais.
- Les accès directs et individuels sur le Boulevard Houssais et sur l'avenue Ménigot sont interdits.
- La voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à ses usages. 2 types de voies sont à hiérarchiser :
- Les voies structurantes et de desserte : voies où les flux sont hiérarchisés et donc séparés. Des bandes cyclables à minima voire des pistes partagées avec les piétons pour sécuriser les modes doux.
  - Les voies internes devront aborder des gabarits simples de type apaisé avec des circulations partagées entre modes doux et circulation automobile (type de zone de rencontre).
- Les voies internes devront être les supports des perspectives paysagères sur les haies/bois.
- Les porosités piétonnes devront être recherchées avec les quartiers environnants et les voies existantes. A minima, une liaison douce traversante sera assurée entre le Boulevard Houssais et l'avenue du Ménigot, d'Est en Ouest.



Exemple : Voirie partagée et végétalisée

## Implantations, architecture et volumes bâtis

### ► Intensités et hauteurs :

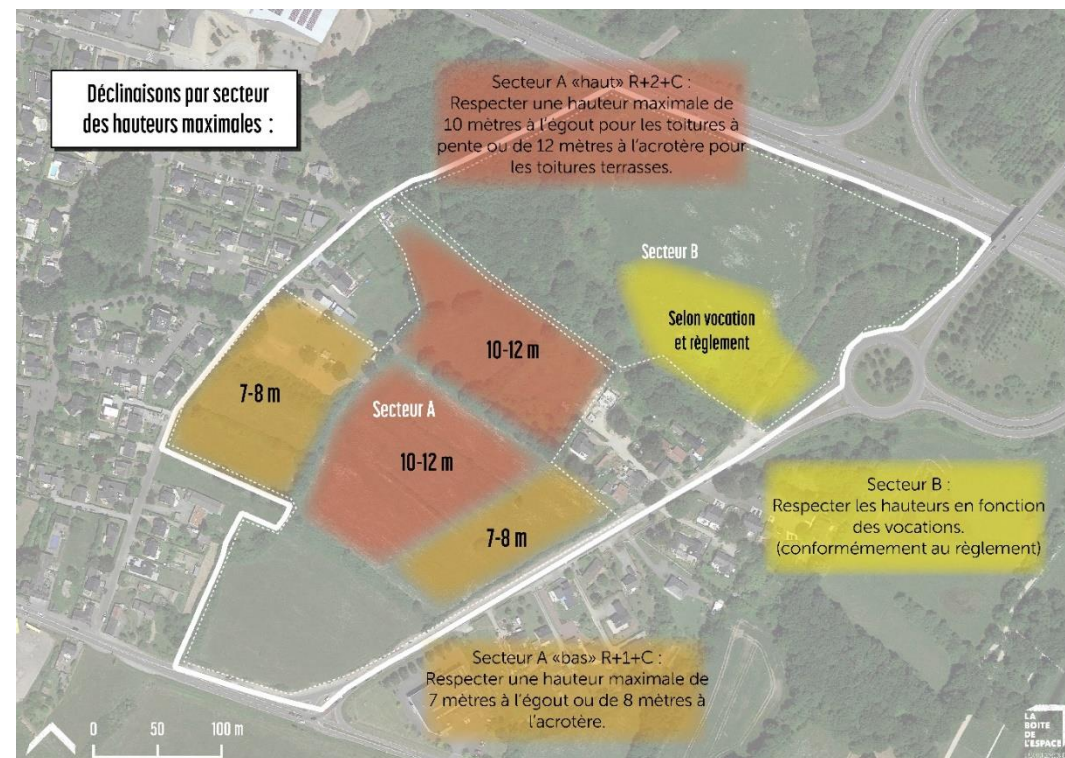
#### R+2+Comble/attique

- **Au cœur du secteur A**, une intensité bâtie plus forte sera demandée pour garantir un effet de centralité de quartier. La mixité fonctionnelle doit participer à la variété des formes urbaines. Les volumes bâtis pourront être plus importants dans la limite des hauteurs du règlement : de 10 mètres à l'égout si toiture à pente, ou 12 mètres à l'acrotère si toiture terrasse.

#### R+1+Comble/attique

- **Autour de cette centralité** (secteur A), des volumes bâtis plus classiques seront à privilégier sans pour autant créer des formes urbaines monotones. Des effets de saccades des fronts urbains seront à rechercher et des accroches à l'alignement permettront d'assurer une ambiance urbaine et optimisée. Les hauteurs maximales ne dépasseront pas 7 mètres à l'égout ou 8 mètres à l'acrotère.
- Le secteur B est libre d'organiser ses volumes bâtis autour d'une pénétrante structurante et de milieux naturels à valoriser. Un équipement et ses annexes devront respecter les principes de hauteurs rédigées dans le règlement en fonction des vocations.

*Remarque : des hauteurs plus limitées que dans le règlement de la zone 1AUP3 sont distinguées en fonction des secteurs.*



*Déclinaisons des hauteurs maximales à l'acrotère par secteur*

► Des reculs sont à respecter, en concordance avec le règlement littéral, notamment pour les volumes principaux et constructions le long des boulevards.

- Recul de 10 mètres depuis le Bd Houssais
- Recul de 3 mètres depuis le Bd Ménigot

- ▶ Proposer une mixité des formes urbaines en jouant sur les typologies (individuel libre, individuel groupé et intermédiaire) et permettant de favoriser une architecture à la fois classique et contemporaine.
- ▶ Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.
- ▶ Sur l'ensemble du secteur, une image contemporaine sera recherchée, pouvant intégrer des interprétations contemporaines du bâti traditionnel local. Une attention particulière devra être portée à la qualité constructive du bâti, au choix des matériaux, à leur pérennité. L'usage des matériaux naturels tels que le bois, la pierre et le verre est encouragé.

Les couleurs resteront discrètes et naturelles. Elles seront choisies parmi la palette des couleurs traditionnelles locales

## Stationnement

- ▶ Les espaces de stationnement devront être mutualisés pour limiter l'impact visuel de la voiture et optimiser le fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).
- ▶ Les lots individuels ou groupés devront privilégier 2 places de stationnement non couvertes par logement (hors garage) + 20% pour l'accueil des visiteurs.
- ▶ Au minimum 30% des places de stationnement sur un espace public devront être réalisées en matériaux perméables type stationnement enherbé, stationnement pavé joint gazon...



## Enjeux paysagers et environnementaux

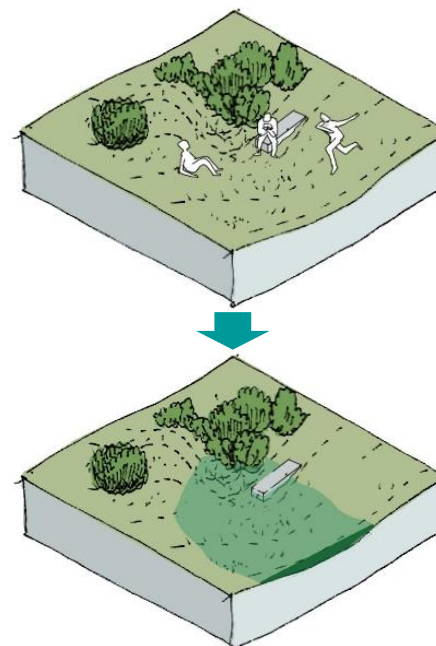
- ▶ Composer des clôtures légères et qui s'insèrent dans l'environnement direct : composition végétale et perméable (essences bocagères locales à privilégier). Les murs ne sont pas préconisés.
- ▶ Préserver et valoriser les haies bocagères. Seules de petites percées sont autorisées de manière limitée pour les mobilités actives. Au nord, une percée pour la circulation automobile sera autorisée afin de garantir une connexion entre les 2 secteurs et une connexion au giratoire.
- ▶ Des compensations sont autorisées pour les éléments végétaux présents sur site : chaque élément détruit devra être remplacé ou replanté sur le secteur A ou B.
- ▶ L'opération assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R.214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Ces espaces seront ouverts et des aménagements pourront y être réalisés en veillant à la bonne infiltration et circulation des eaux pluviales. Les matériaux seront choisis afin de supporter une immersion temporaire. Les ouvrages de gestion hydraulique devront être paysagés, de préférence non clôturés et accessibles aux piétons de façon sécurisée.

Les bassins et espaces de gestion des eaux pluviales ne devront pas être grillagés ni clos. Ils devront être accessibles et sécurisés et doivent participer aux espaces publics et à la qualité paysagère et environnementale de l'opération.

- ▶ Les bâtiments devront rechercher une bonne performance énergétique en s'appuyant sur des matériaux de qualité, une implantation réfléchie et une conception de qualité. L'emploi de matériaux locaux devra être privilégiée.
- ▶ Le paysage urbain devra être travaillé par une architecture locale et contemporaine. Des évènements architecturaux et des rappels aux caractéristiques locales devront être retrouvés dans les conceptions bâtimentaires.

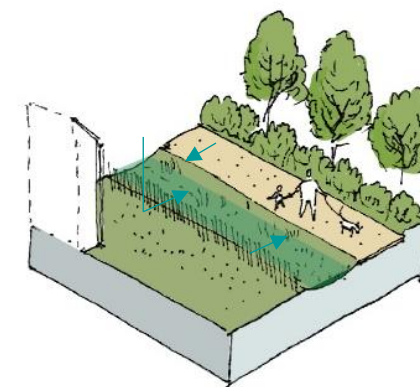
*Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente, non clos.*

*Image non contractuelle*



*Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre un chemin piéton et des limites privées.*

*Image non contractuelle*



# OAP Renouvellement urbain Place du Maréchal Leclerc

## CONTEXTE

Entre l'allée des Tamaris et l'allée de Ifs, un espace de stationnement complètement artificialisé et quelques bâtiments font face à la place du Maréchal Leclerc. L'espace public est traité de façon hétérogène et les aménagements urbains des voies ne sont pas raccordés avec ceux de la place.

L'espace urbanisé n'est pas optimisé et peu bâti. Il peut accueillir une nouvelle forme d'optimisation et de renouvellement. Les conditions paysagère et de vis-à-vis devront être étudiées avant toute nouvelle constructions pour garantir une bonne insertion avec les volumes existants.



*Vue sur le bar du Khédivé depuis la place Maréchal Leclerc.*



*Vue sur l'allée des Ifs*

Surface totale de l'OAP : 0.32 ha  
Surface opérationnelle : 0.32 ha  
Le site est zoné en UAb et UD



**OAP 7**  
Cette OAP a été créée par la  
modification n°3 du PLU

## OBJECTIFS

L'objectif de l'OAP est de garantir une bonne composition globale de l'espace en renouvellement urbain. D'une part, en prenant bien **en compte les volumes proches existants**, en préservant les vues, les ensoleillements, les accès ou autres caractéristiques liées aux bâtiments à proximité. D'autre part, de considérer les usages existants comme le stationnement, les flux piétons ou motorisés ou encore la mixité fonctionnelle et le rapport aux espaces publics.

### Ce qui est souhaité :

Le programme doit mixer entre habitat et activités autorisées dans le règlement de la zone. La place d'un restaurant ou bar qui donne sur la place doit être conservée en pied d'immeuble.

Des cellules commerciales et servicielles devront être créées et aménagées en rez-de-chaussée. L'objectif est de renforcer l'offre en matière de cellules adaptées en plein cœur de la Baule et en connexion directe avec l'avenue du Général de Gaulle et la place Maréchal Leclerc.

Une ou plusieurs cellules adaptées pour la restauration devront être créées pour permettre un remplacement du bar en place et pouvoir y associer de nouvelles offres. Ces cellules devront en priorité s'adosser à la place de Maréchal Leclerc et leur rapport à l'espace public devra être accessible et facilement exploitable (terrasse).

Un programme de stationnement est imposé entre l'allée des lfs et l'Allée des Tamaris. Toute place en aire libre existante devra être remplacée. Le stationnement pourra s'intégrer à une opération mixte, en sous-sol ou à l'intérieur d'un bâtiment. Une part de places de parking en aérien devra être conservée à minima.

La composition végétale devra au maximum remplacer la forte présence minérale des espaces publics. Sur le long terme, les aménagements devront être plus environnementaux et donner plus d'espace à des éléments naturels et végétaux.

## Programme

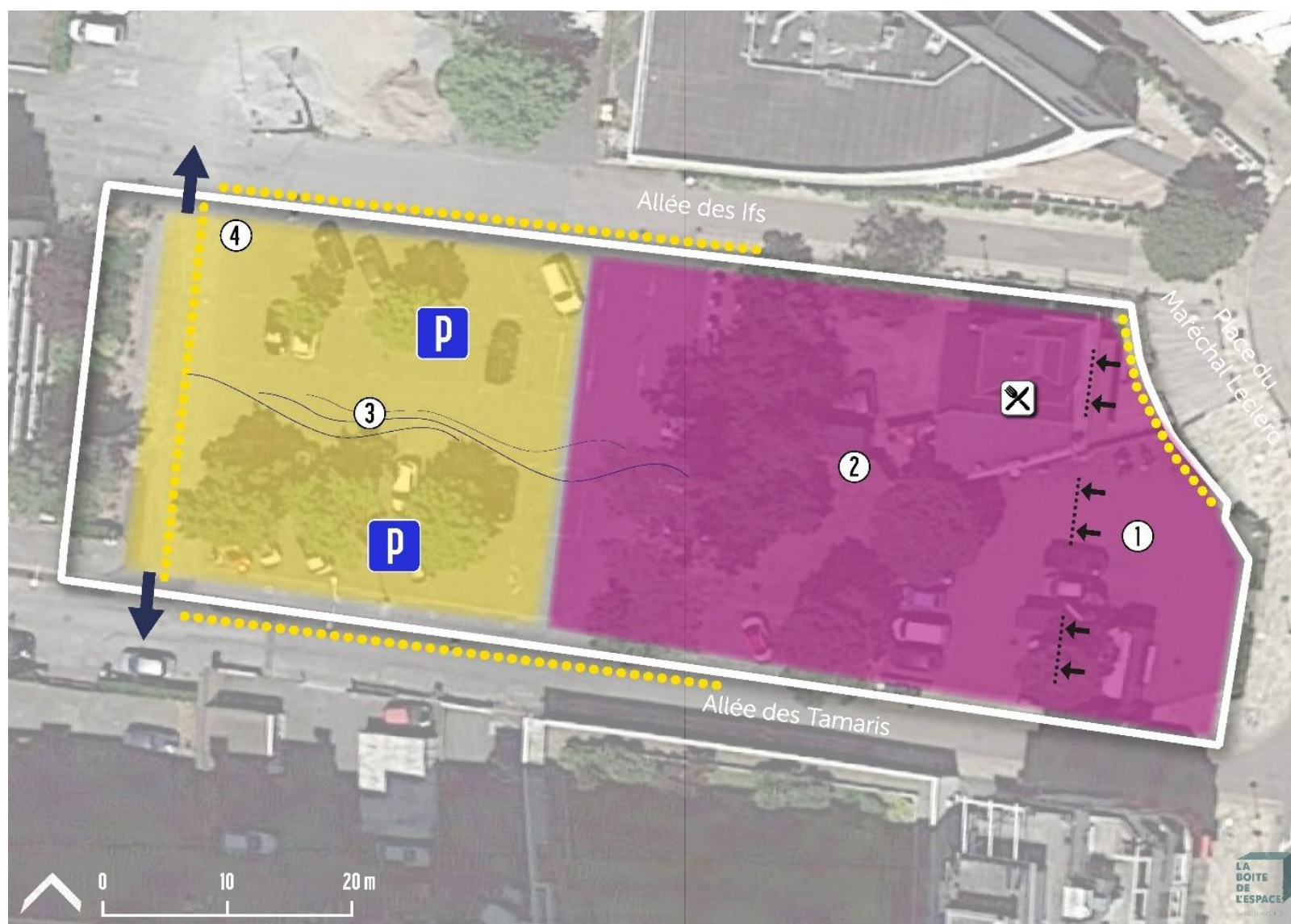
**Programme attendu :** Mixte (avec obligation d'un espace restauration + terrasse en RDC donnant sur la place Maréchal Leclerc)

**Densité :** Sans objet


**Diversité :** Habitat + Commerces et activités de services



# OAP



## Périmètre(s)

 Périmètre global de l'OAP

## Vocation

### Mixte : avec commerces et restauration :

Privilégier l'implantation de cellules dédiées aux commerces et à la restauration en rez-de-chaussée et donnant sur la place Maréchal Leclerc, associées à de l'habitat ou des activités hôtelières.

### Programme mixte et stationnement

Conserver des espaces dédiés à du stationnement, intégré ou non dans un volume bâti.

Favoriser l'implantation de cellules dédiées à la restauration pour permettre l'installation d'un restaurant ou bar-café et d'une terrasse accessible sur la place du Maréchal Leclerc.



## Espaces libres



Utiliser la topographie pour faciliter la création ou l'optimisation d'espaces de stationnement et garantir une bonne insertion paysagère.



Conserver une place pour la voiture : stationnement en aire libre, sous-sol, semi-enterré ou intégré dans un volume bâti...



Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

## Implantations et volumes bâtis



Conserver une distance entre les volumes bâtis et les espaces publics libres pour garantir des usages appropriés (terrasse de bar ou de restaurant...)

## Accessibilité et mobilités



Qualifier des voies et accès pour desservir les espaces et faciliter les connexions entre emprises existantes.



Assurer une bonne prise en compte des flux en mode actif et l'accessibilité des espaces publics.

## Orientations détaillées

1

► Une nouvelle place pour les terrasses de restauration devra être privilégiée en connexion directe avec la place du Maréchal Leclerc. L'accessibilité piétonne devra être garantie et les aménagements urbains devront être en harmonie avec ceux déjà existants ou en prévision. Pour les constructions principales, un recul d'au moins 9 mètres devra être respecté depuis la place Maréchal Leclerc. Dans le cadre d'un recul inférieur, cela devra être justifié.

2

► Les volumes construits devront respecter ceux existants et déjà imposants sur l'allée des Ifs et l'allée des Tamaris. Une hauteur plus faible pourra être privilégiée sur les abords de l'allée des Ifs pour conserver des distances et des principes d'ensoleillement en bordure de voie, quand des hauteurs plus importantes pourront être admises en cœur d'opération. Cela devra être justifiée et nécessaire à la bonne composition du volume et de son architecture (dans le respect du Site Patrimonial Remarquable et des réglementations en vigueur).

Les volumes devront respecter les ensoleillements des terrasses extérieures voisines, notamment sur l'allée des Ifs.

3

► Un espace de stationnement sera à recomposer entre l'allée des Ifs et l'allée des Tamaris. Il sera en partie accessible ou intégré dans un volume bâti. Il devra être composé avec la topographie du site.

4

► La composition végétale devra être renforcée sur l'ensemble du site et en particulier sur les espaces publics ou ouverts et accessibles. Que ce soient les traitements de sols, revêtements, mobiliers ou des arbres et plantations, la diversité des essences et des éléments végétaux devra petit à petit remplacer les espaces trop minéraux du site.

Les arbres de haute tige existants ou autres sujets intéressants pourront être conservés s'ils participent à la qualité globale du projet.



# OAP Avenue de la Lieutenante

## CONTEXTE

La modification n°3 a entraîné le basculement de plusieurs fonds de jardins et d'un grand site en friche d'une zone économique à un tissu résidentiel. Le potentiel de densification et de renouvellement urbain du site peut alors être exploité pour de la production de logements et autres. Dans ce cadre, l'OAP vise à optimiser ces fonciers et à encadrer l'intensification de cet espace.

Le site est localisé à l'ouest de la zone d'activités de Beslon, entre la rue de la lieutenante et l'avenue des Noëlls.



*Vue sur les parcelles libres au cœur du site*



*Espace entre le secteur A et le secteur B*



*Vue depuis l'avenue des Noëlls*



*Vue sur les bâtiments de la friche*

Surface totale de l'OAP : 1.87 ha  
Surface opérationnelle : -  
Le site est zoné en UBa



OAP 9  
Cette OAP a été créée par la  
modification n°3 du PLU

## OBJECTIFS

L'objectif est d'une part d'encadrer la densification sur le secteur A, et d'autre part de favoriser une opération d'ensemble sur le secteur B. L'intensification des tissus doit respecter les ambiances alentours et s'insérer dans un tissu résidentiel et à l'interface de la zone d'activités de Beslon.

## Programme

### Secteur A

Programme attendu : Habitat


Densité : Tendre vers une densité de 20 log/ha.

### Secteur B

Programme attendu : Habitat et mixte

Densité : Sans objet

## Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

## Vocations





### Secteur de renouvellement urbain

Favoriser une opération d'ensemble mixte pour revaloriser le site, son intégration et son insertion paysagère dans le tissu existant.



### Densification

Organiser la densification et la mutation d'un espace résidentiel, notamment la mutualisation des accès et des dessertes internes.

## Accessibilité et mobilités

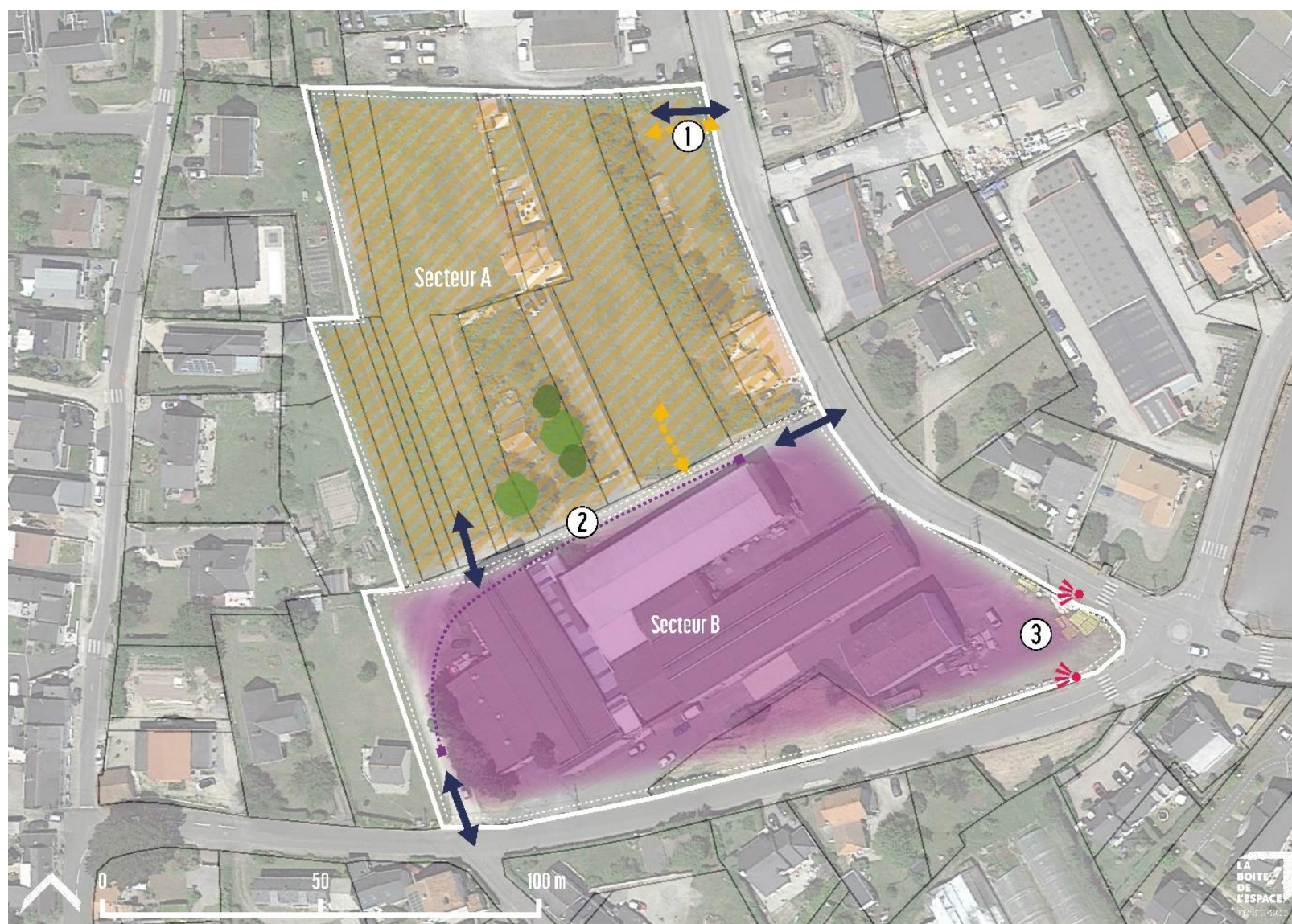
-  Qualifier des voies et accès à double sens pour desservir les espaces et faciliter les connexions entre quartiers.
-  Conditionner une traversante entre l'avenue de la Lieutenante et l'avenue des Noëlles
-  Créer un réseau de voies douces et assurer la continuité des cheminements piétons entre les quartiers et support d'autres modes actifs.
-  Numéro : Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

## Environnement et paysages

-  Garantir une bonne insertion paysagère et qualifier les vues depuis l'espace public.
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus : permettre leur recomposition lorsque nécessaire.
- Créer des tampons végétalisés avec les parcelles déjà occupées voisines du site.



# OAP





## Orientations détaillées

1

► Un **accès mutualisé** devra être respecté depuis le Nord du site et sur la rue de la Lieutenante. Cet accès ne devra pas desservir un seul lot ou logement, mais permettra de désenclaver l'ensemble des potentielles parcelles qui souhaiteraient s'urbaniser sur la partie Est du secteur A. De même pour l'accès sud, lien entre les secteurs A et B, l'accès devra être mutualisé.

La municipalité accompagnera les porteurs de projets pour sécuriser les voies d'accès et organiser la circulation à terme sur ce secteur. Les conditions seront à travailler particulièrement pour garantir la tranquillité du quartier et la sécurité des piétons et autres modes doux.

2

► Un **emplacement réservé** permet de créer une desserte interne et une traversante entre la rue de la Lieutenante et l'avenue des Noëlls. Cet accès peut desservir à la fois des lots et logements du secteur A comme participer à l'organisation du secteur B.

3

► L'**entrée du site** devra être particulièrement traitée pour valoriser l'ensemble de l'opération de renouvellement urbain et l'insertion paysagère de la future opération. Les gabarits et aménagements devront valoriser cette entrée d'îlot.

# OAP Avenue des Noëles

## CONTEXTE

La modification n°3 a entraîné le basculement d'une parcelle de 2400 m<sup>2</sup> de la zone économique vers la zone résidentielle. Ce terrain libre est peut donc accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat et mérite d'être encadré.

Le site est situé au Nord de la zone d'activités du Beslon. Il est recouvert d'une végétation peu qualitative et n'est pas entretenu aujourd'hui. Une zone humide est présente en partie Sud.

Il est desservi directement depuis l'avenue des Noëles, entre les quartiers d'habitat et la zone d'activités du Beslon.



Vue sur la parcelle depuis le Nord

## OBJECTIFS

L'objectif est de programmer une opération 100% sociale sur ce site et d'insérer un ou des volumes construits entre la zone d'activités et les quartiers résidentiels.

## Programme

**Programme attendu** : Habitat

**Densité** : 20 logements minimum

**Part sociale** : 100% de logements locatifs sociaux.

Surface totale de l'OAP : 0.24 ha

Surface opérationnelle :

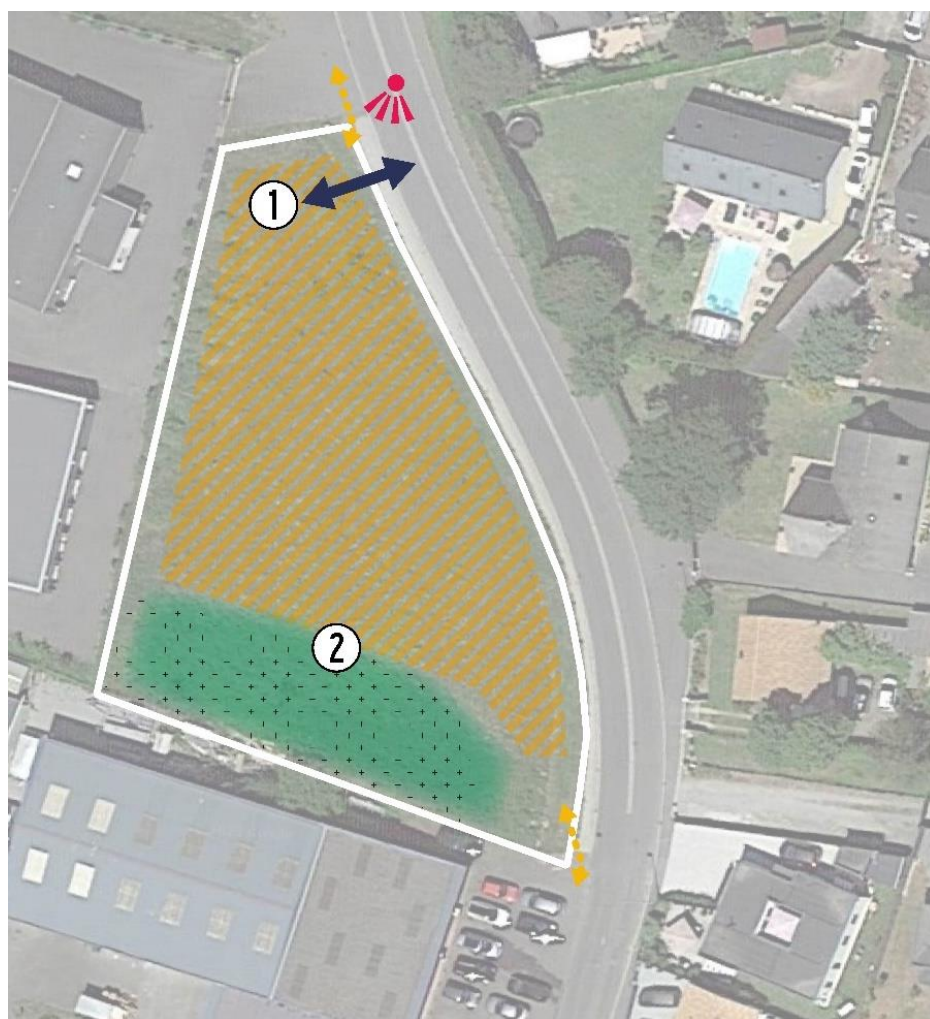
Le site est zoné en UBc



OAP 10

Cette OAP a été créée par la modification n°3 du PLU


## OAP






## Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.



## Vocations

- Opération sociale**  
 Favoriser une opération 100% sociale sur l'ensemble du périmètre.
- 2**  
Numéro : Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

## Environnement et paysages

-  Garantir une bonne insertion paysagère et qualifier les vues depuis l'espace public.
-  Préserver les espaces en eau et les zones humides de toute urbanisation.
-  Conserver les milieux naturels et valoriser leurs caractéristiques

## Accessibilité et mobilités

-  Qualifier des voies et accès à double sens pour desservir les espaces et faciliter les connexions entre quartiers.
-  Créer un réseau de voies douces et assurer la continuité des cheminements piétons entre les quartiers et support d'autres modes actifs.



## Orientations détaillées

1

► Un **accès unique, proportionné et sécurisé** devra être respecté depuis le Nord du site sur l'avenue des Noëlls. Il devra favoriser la desserte complète de l'opération et permettra de qualifier une intersection sur l'avenue principale. Les accès piétons et autres modes actifs devront également être prévus en complémentarité de cet accès.

La municipalité accompagnera les porteurs de projets pour sécuriser les voies d'accès et organiser la circulation à terme sur ce secteur. Les conditions seront à travailler particulièrement pour garantir la tranquillité du quartier et la sécurité des piétons et autres modes doux.

2

► Une **zone humide** associée à un espace naturel ouvert devra être préservée au sud du site. Elle devra faire partie de l'aménagement complet et ne pourra être laissée en friche ou sans entretien. Elle pourra servir à la fonctionnalité du site si nécessaire et si cela est justifié et a minima sera valoriser comme un espace vert ouvert et accessible.