



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

PRESENTATION

Les orientations **d'aménagement et de programmation**¹ 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.

¹ 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. [...] »



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

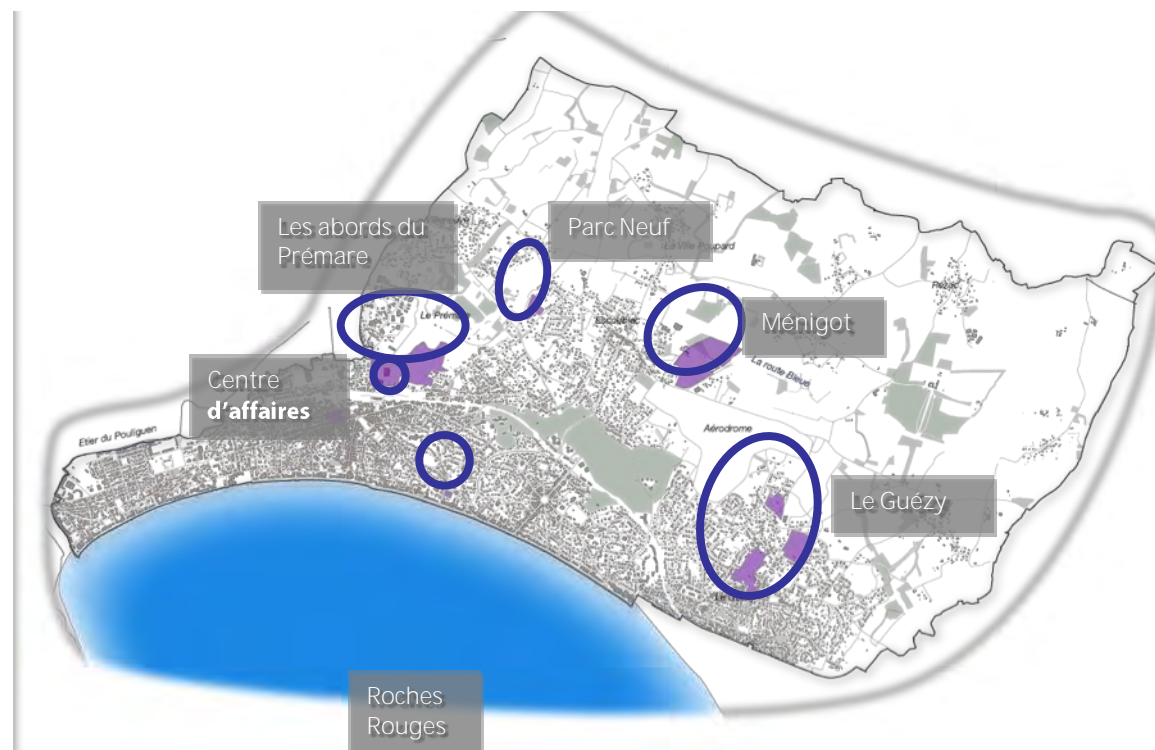
SOMMAIRE



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*».

Cinq 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.**



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.

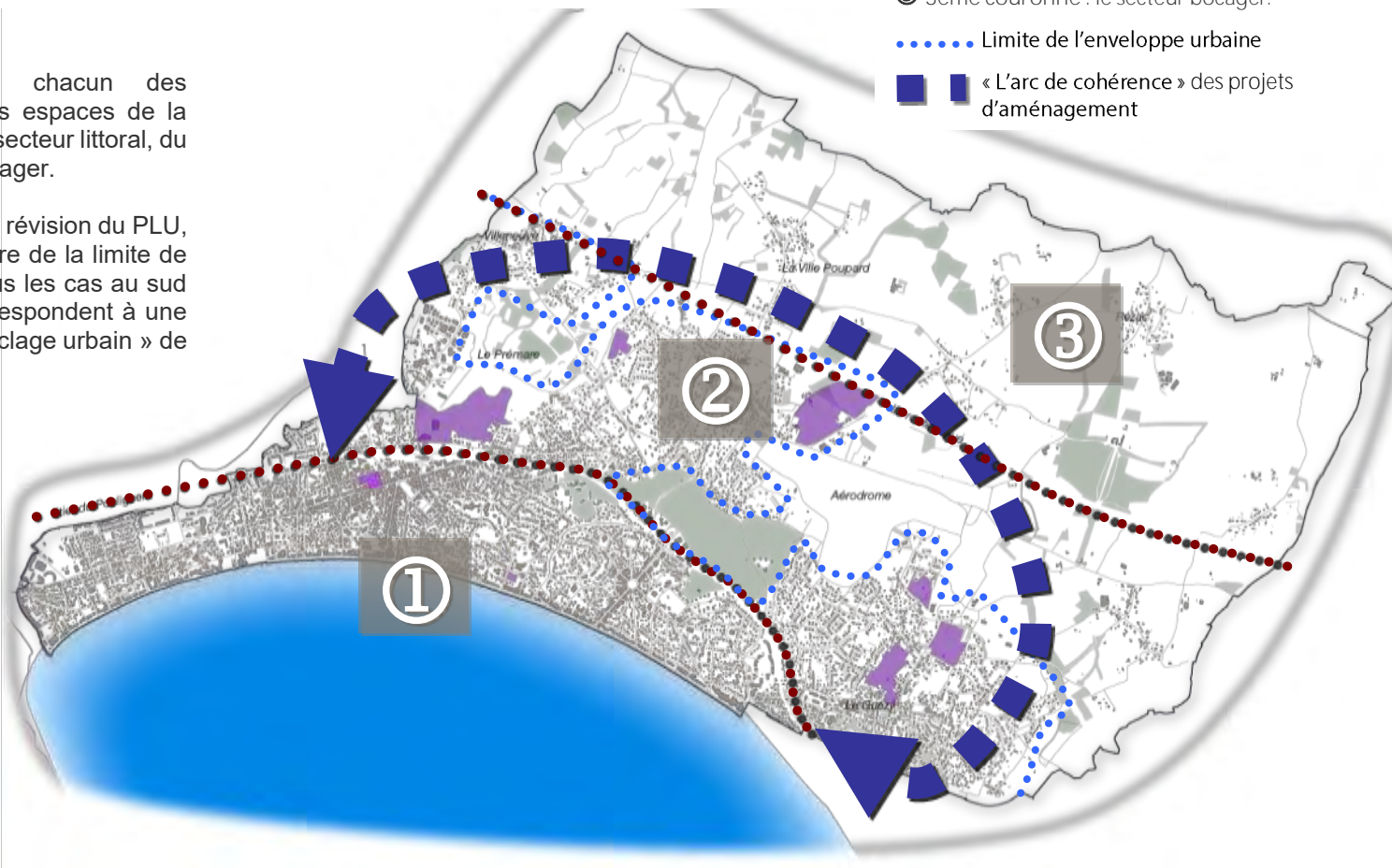
Ils dessinent un **arc de cercle** qui tend à parfaire, mais aussi à contenir, l'urbanisation des espaces où ils se situent et pour lesquels ils assurent un rôle de liaison fonctionnelle.

« 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.

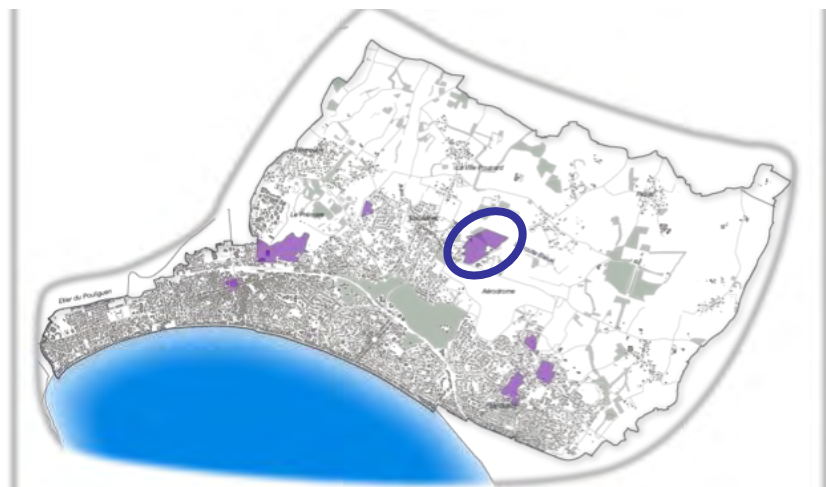
Selon la Loi, « *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

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.





SECTEUR DU MENIGOT (ESCOUBLAC)

Le quartier du « Ménigot », de par sa situation à proximité immédiate de la sortie de la route bleue, constitue l'un des accès principaux à La Baule. Il est bordé également par l'avenue Henri Bertho et le Boulevard Joseph Houssais. Un enjeu important repose donc sur le traitement qualitatif à apporter pour traiter cette entrée de ville.

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.



OBJECTIFS :

- Renforcer le quartier d'Escoublac en créant une nouvelle offre de logements et en élargissant son centre autour d'équipements (terrains de sports, commerces le cas échéant)
- Constituer une nouvelle entrée de ville :
 - **esthétique** (en écho aux aménagements existants très qualitatifs qui ont été réalisés à l'entrée du centre du bourg d'Escoublac),
 - **fonctionnelle** :
 - Assurer la perméabilité des quartiers,
 - Réserver des accroches viaires pour l'avenir (extension de l'urbanisation, liaisons douces),
 - Organiser la mixité des occupations du sol (équipements, logements, commerces)

Pour cela, c'est une opération exemplaire qui sera réalisée, respectant le référentiel « EcoQuartier ».

ORIENTATIONS DU PADD APPLIQUEES :

- Mise en œuvre des orientations la Baule « Ville active » (diversité résidentielle, renforcement de l'offre de service, ...);
- Mise en œuvre des orientations la Baule « Ville à vivre » (trame paysagère, mobilités et gestion des flux, intégration environnementale).



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.

Grille EcoQuartier 2010-2011

Démarche et processus	Cadre de vie et usages	Développement territorial	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
1. Piloter et concerter dans une optique de transversalité	6. Promouvoir le vivre-ensemble	11. Assurer la mixité fonctionnelle	16. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique
2. Bien situer et définir son projet	7. Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables	12. Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	17. Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
3. S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet	8. Offrir un cadre de vie agréable et sain	13. Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables	18. Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
4. Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier	9. Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier	14. Inscrire le projet dans la dynamique de développement durable	19. Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
5. Pérenniser la démarche	10. Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte	15. Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier	20. Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville



LA PROGRAMMATION

Le secteur a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Des commerces pourront être implantés dans la zone.

L'HABITAT

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

- Au moins 50 % du parc de l'ensemble de l'opération sera constitué de logements aidés (20% en accession aidée et 30% locatif social),
- Les formes urbaines seront diversifiées (individuel, maisons groupées, petit collectif), permettant des tailles de logements différentes et donc une variété d'occupants.

LE COMMERCE

Le projet pourra comprendre des commerces en pied d'immeubles de préférence, prenant la forme de petites cellules commerciales ou d'une moyenne surface.

Cette nouvelle offre permettra de compléter l'offre existante dans le centre d'Escoublac.

LES ESPACES PUBLICS

L'opération intégrera au moins un petit espace public sous forme de place soigneusement traitée (traitement de sol et mobilier urbain qualitatifs, plantations) et autour de laquelle s'implantera un bâti structuré et continu encadrant la place, en R+1+combles ou attiques maximum.

STATIONNEMENT

Un parc de stationnement sera réalisé à proximité de la zone de loisirs. Il mutualisera les besoins liés à la fréquentation de cet espace durant la journée, aux visiteurs des habitants de la zone, voire également aux résidents en soirée.



L'ACCESSIBILITÉ ET LA TRAME VIAIRE

La détermination de la trame viaire du futur quartier constitue un enjeu important car elle définit en grande partie le tissu urbain et l'organisation morphologique de l'urbanisation. Celle-ci 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 bourg et la zone de loisirs,
- Au minimum, le quartier sera desservi par :
 - un accès depuis le rond point situé à la sortie immédiate de l'échangeur avec la route bleue,
 - un accès depuis l'avenue Henri Bertho,
 - un accès depuis le quartier existant, en prolongement de l'avenue Renée Robert.

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, au sein duquel on cherchera :

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

A l'exception des flux vers le parc, les circulations resteront de faible ampleur.

Aussi, le gabarit de la chaussée pour les rues à double sens n'excédera pas 5 m de large. De larges trottoirs et, le cas échéant, bandes ou pistes cyclables seront aménagés le long de ces voies.

Pour les rues à sens unique, le gabarit sera d'au moins 3,50 m (afin de permettre le contre-sens cyclable). Si une voie cyclable est créée indépendamment, la largeur de chaussée peut être ramenée à 3 mètres.

LES CIRCULATIONS DOUCES

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






- d'irriguer le futur quartier dans sa totalité,
- de relier ce dernier au centre bourg

Dans un objectif d'intégration paysagère et afin de créer un quartier « vert », ces voies de circulation seront plantées.





Le réseau viaire

-  Axe de transit (quasi autoroute)
-  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.

Cependant, conçu comme un EcoQuartier, il présentera des particularités propres, liées à sa conception d'ensemble (système de récupération des eaux de pluies, de chauffage, prescriptions paysagères) et qui l'identifieront comme un quartier en soi.

L'opération sera composée d'un tissu mixte et hétérogène dans les formes d'habitat, mélangeant maisons individuelles, maisons mitoyennes et petits collectifs.

IMPLANTATION DU BATI

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Henri Bertho et du Boulevard Joseph Houssais. Il s'agit de créer une bande paysagère le long de ce boulevard d'entrée de ville, afin d'intégrer le nouveau quartier sans rupture brutale.

En bordure de la place publique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

De même, en cas de commerces en pied d'immeubles, une implantation à l'alignement est recherchée.

Le long des autres voies, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, en fonction des objectifs de réduction de la consommation d'énergie.

HAUTEUR DU BÂTI

Sur l'ensemble de l'opération, les hauteurs varieront de R et R+1+combles/attique à R+2+combles ou attique ponctuellement, aux abords de l'avenue Henri Bertho et du Boulevard Joseph Houssais et de la zone de loisirs.

Les bâtiments situés à proximité du tissu existant présenteront les hauteurs les plus basses pour assurer une transition en douceur avec le tissu existant.

DENSITÉ

L'objectif est d'atteindre une densité légèrement plus élevée que celle qui existe actuellement aux alentours, en proposant un quartier au tissu plus varié (de la maison individuelle au petit collectif, en passant par la maison de ville et le semi-collectif) mais néanmoins intégré dans son environnement.

La densité du futur quartier sera de 20 à 25 logements à l'hectare, ce qui correspond à environ 220 à 275 logements au total (sur la base de 11 hectares destinés à l'habitation).

FORMES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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.



LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET LES ESPACES VERTS

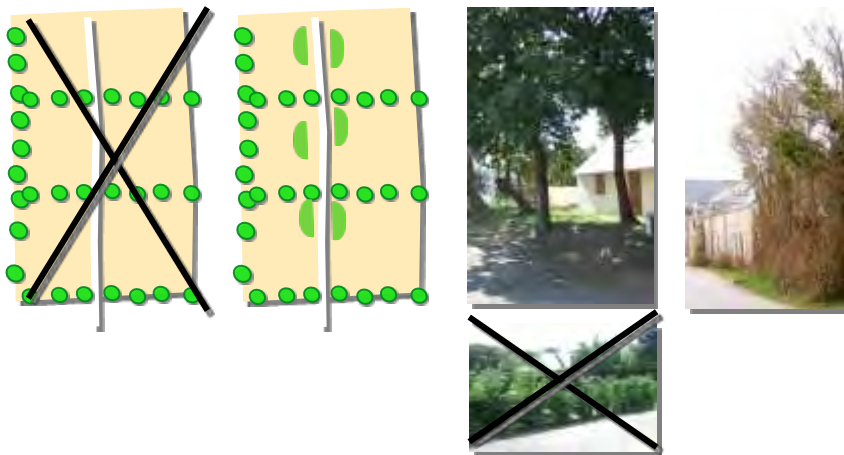
TRAME BOCAGÈRE

Il s'agira de créer des ambiances capitalisant sur les qualités urbaines traditionnelles d'Escoubiac 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.

=> Préserver au maximum les haies existantes, en particulier lorsqu'elles jouent un rôle écologique,

=> Étendre le maillage bocager existant en créant de nouvelles haies, le long des voies, mais également grâce aux clôtures entre les propriétés,

=> 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

La partie Nord de la zone sera dédiée à un parc urbain, préservant les boisements existants, et dont une partie sera consacrée à des activités sportives de loisirs.

Au sein du secteur d'habitation, des espaces verts communs à l'ensemble de l'opération seront proposés, que ce soit des jardins potagers, un petit parc pour enfants, notamment.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le traitement des eaux de pluies par le biais de noues végétalisées constituera une trame verte prédominante à l'échelle de l'opération le long de laquelle les espaces de circulation douce seront aménagés.

Les différents projets architecturaux proposeront également un traitement paysager très qualitatif de leurs espaces extérieurs. Les abords du Boulevard Houssais et de l'avenue Bertho seront traités en espaces verts privatifs (jardins) sur une profondeur d'au moins 10 mètres, avec constitution d'une haie en bordure de voie.

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

L'ensemble de l'opération s'inscrira dans une démarche EcoQuartier.

Aussi, pour ce qui concerne les aspects liés à la « préservation des ressources et l'adaptation au changement climatique » :

- 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, 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 ».

- Si possible, la mutualisation du système de chauffage à l'échelle de l'ensemble de l'opération sera mise en œuvre, avec l'examen de la faisabilité d'un système de géothermie.
- Enfin, concernant les déchets :
 - Le projet privilégiera la mise en place d'un système de collecte global à l'échelle de l'ensemble de l'opération. La mise en place d'une collecte par bornes enterrées par exemple devra être étudiée ;
 - L'opportunité de mettre en place un système de compostage collectif devra être étudiée.

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 de l'habitat individuel ou groupé (de R à R+1+combles ou attique)
-  Secteur destiné à de l'habitat collectif (bâti limité à 3 niveaux : R+2+combles ou attique)
-  Secteur destiné à un parc et une zone de loisirs

Aménagements d'accessibilité

-  Réseau viare à créer (localisation de principe)
-  Liaisons douces à créer (localisation de principe)
-  Principe de localisation de stationnements publics

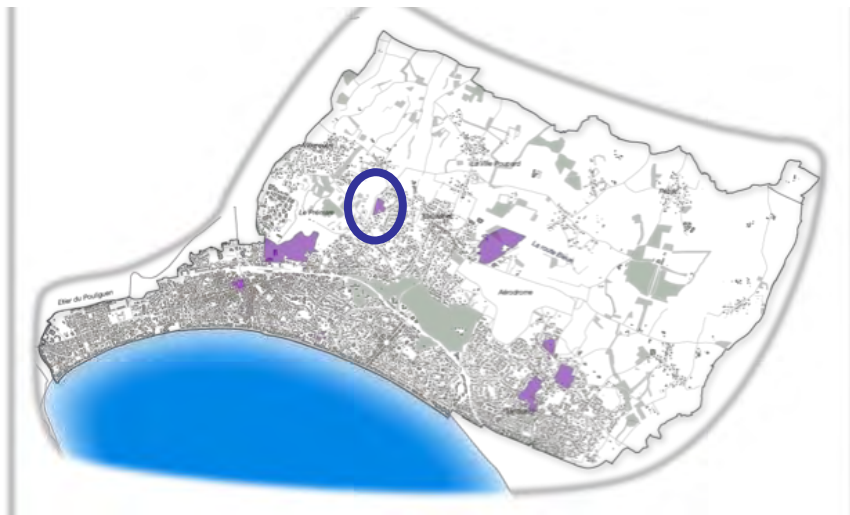
Espaces publics fédérateurs

-  Place publique dont le pourtour constitue un secteur d'implantation privilégié pour de l'habitat individuel groupé ou semi collectif (localisation de principe)
-  Espace vert partagé (localisation de principe)

Éléments écologiques et paysagers

-  Trains bocagères (localisation au droit des voies)
-  Trains bocagères à conserver, à recréer ou à renforcer le cas échéant (10 mètres de profondeur au droit du Boulevard Joseph Houssais)
-  Bocquets / bosquets à préserver
-  Noues végétalisées (principe de localisation)





SECTEUR DU PARC NEUF (ESCOUBLAC)

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.



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 BÂTI

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.



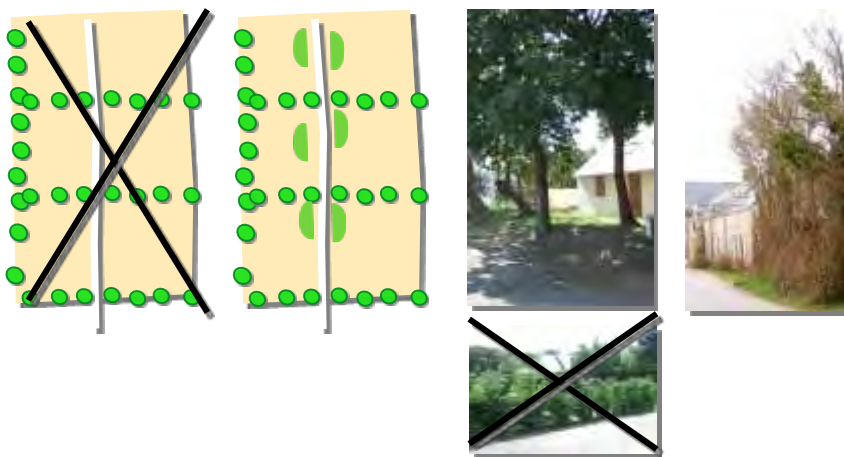
LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET LES ESPACES VERTS

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.

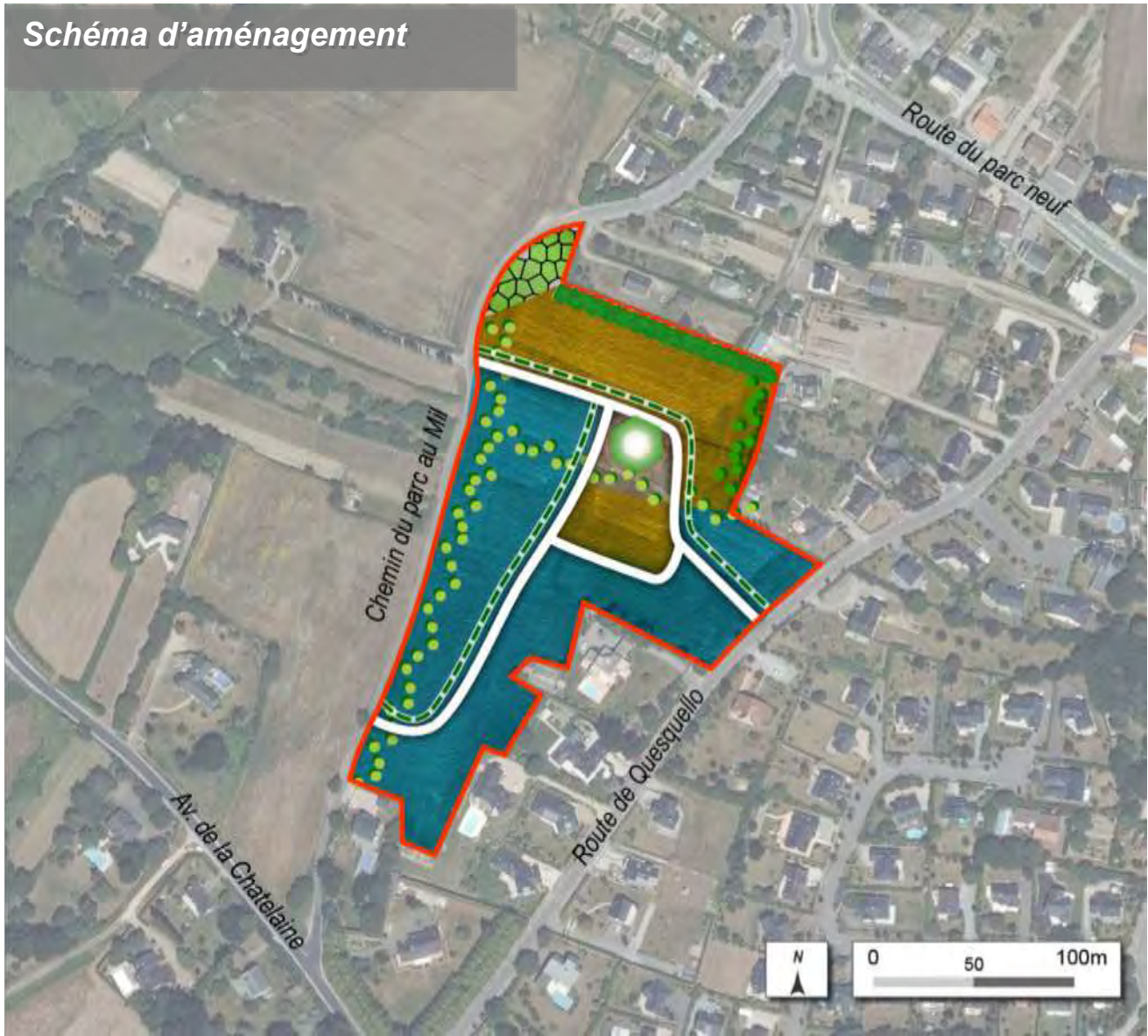
LE MODE DE RÉALISATION

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 (rincipe 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 privés



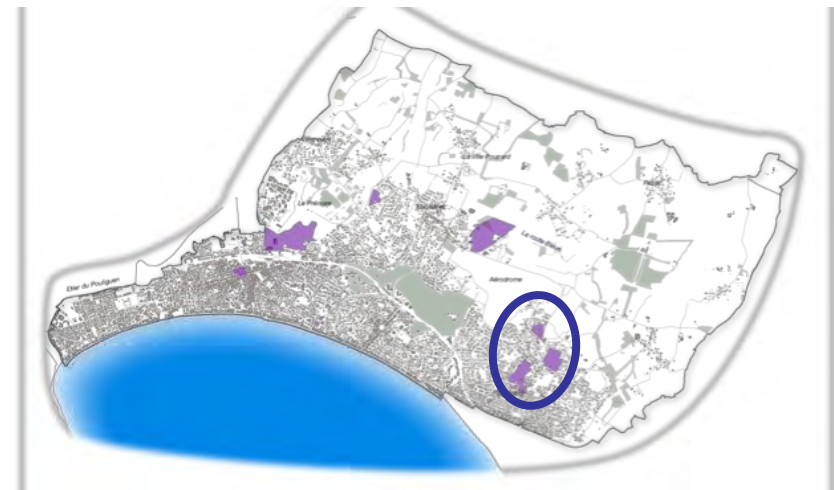
SECTEUR DU GUEZY

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^{ème} 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 réseau viaire



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 BÂTI

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.




Secteur de la Moussette : schéma d'aménagement





Vocation et destination

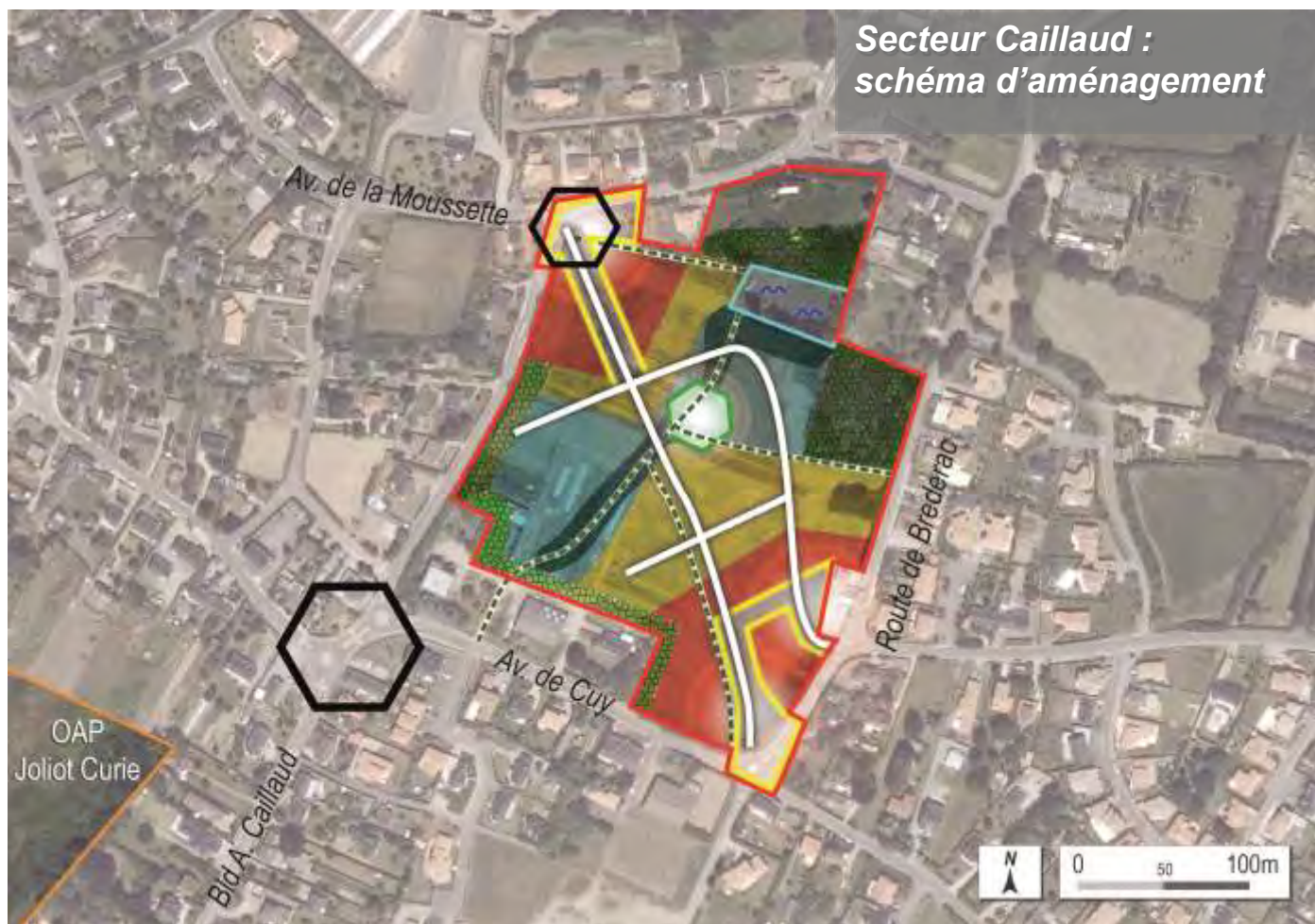
-  Secteur destiné à des constructions individuelles pouvant être ponctuellement accolées (de R à R+1+c ou attique)
-  Secteur destiné à de l'habitat semi-collectif ou petit collectif (R+2+ c ou attique)
-  Espace vert commun

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 (R+1 à R+1+1 ou attique)
- Secteur destiné à du l'habitat individuel groupé ou semi-collectif (R+1+1 ou attique)
- Secteur destiné à du l'habitat semi-collectif ou petit collectif (R+1+1 ou attique)

Aménagements d'accessibilité

- Niveau viers à créer (localisation de principe)
- Liens doux à créer (localisation de principe)
- Entrée de voirie à recueillir et structurer

Espaces publics fédérateurs

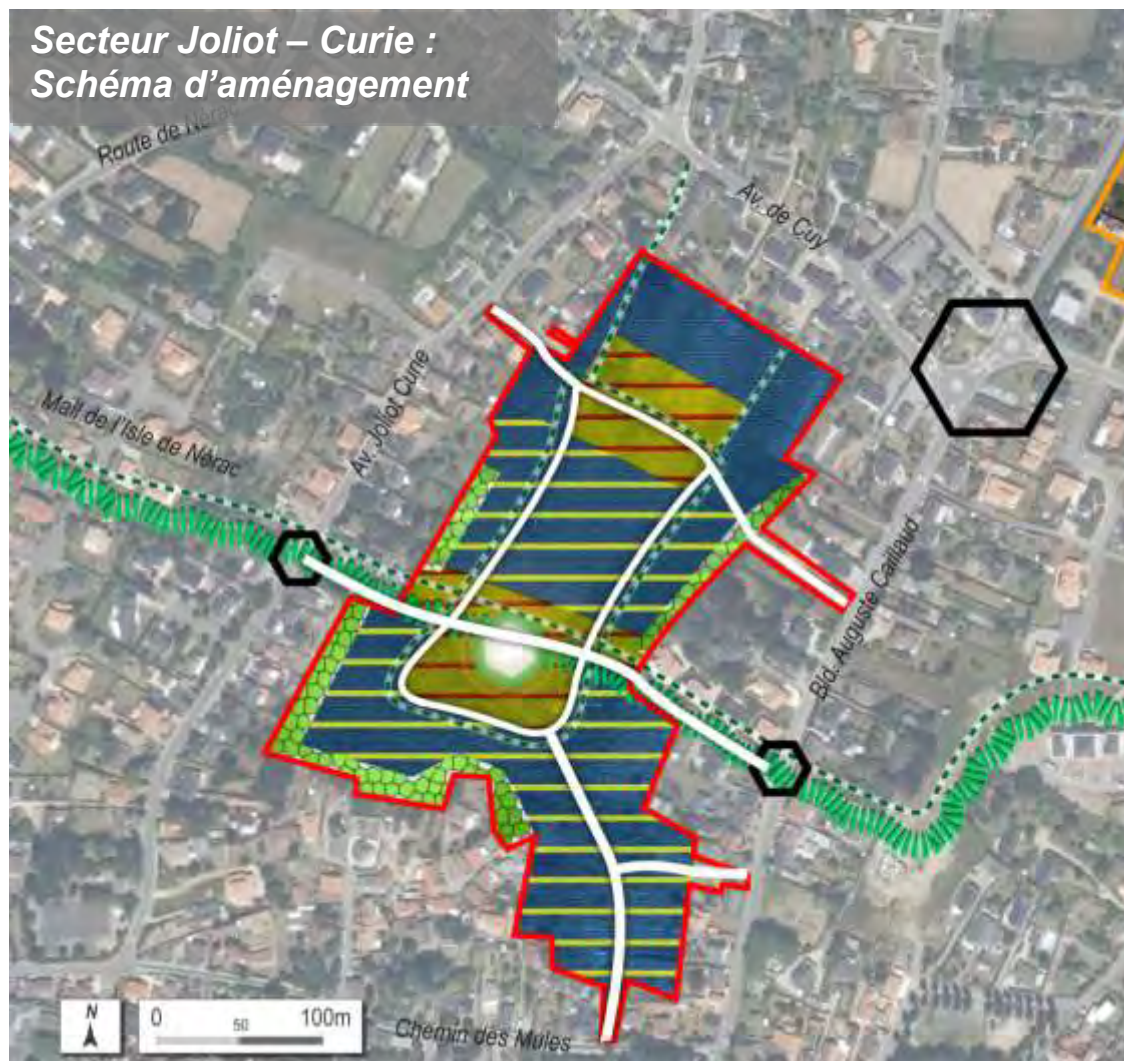
- Espaces publics structurants (localisation de principe)

Éléments écologiques et paysagers




- Parc paysager linéaire
- Bosquets, bosquets, haies vertes renforçant le maillage 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 écossé/groupe (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)
-  Liens doux 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 optionnel



Secteur Joliot-Curie : phasage

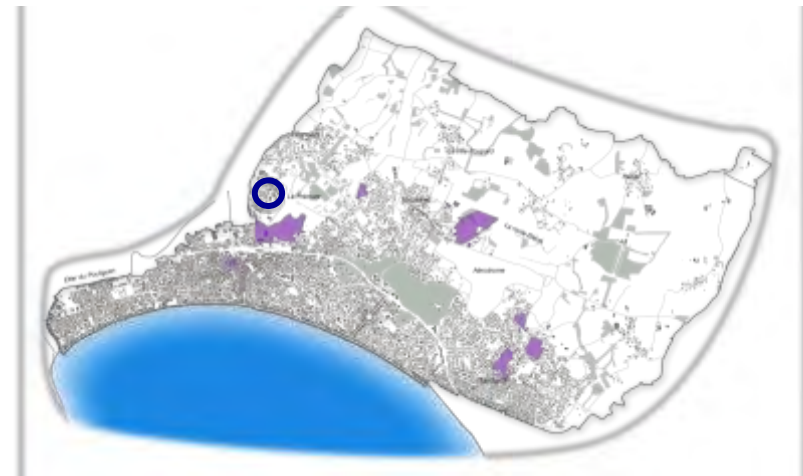


SECTEUR DU CENTRE D'AFFAIRES

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 m² de surface plancher pouvant être phasée.

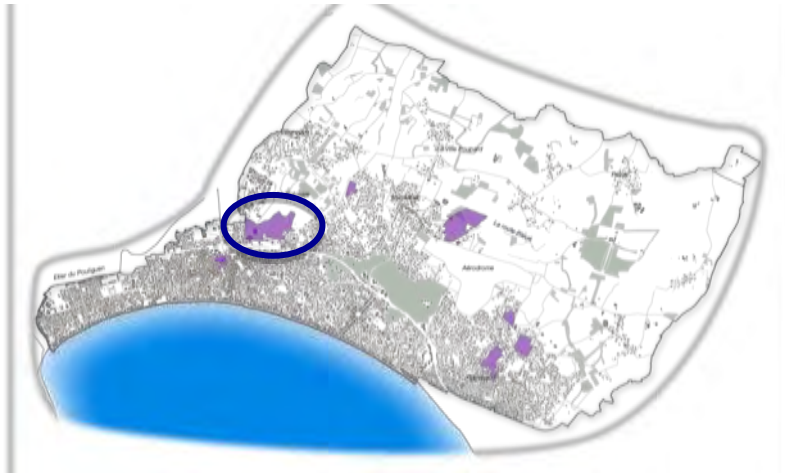
Le 1° objectif urbain est que l'opération puisse être reliée directement à l'esplanade de la Gare.

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

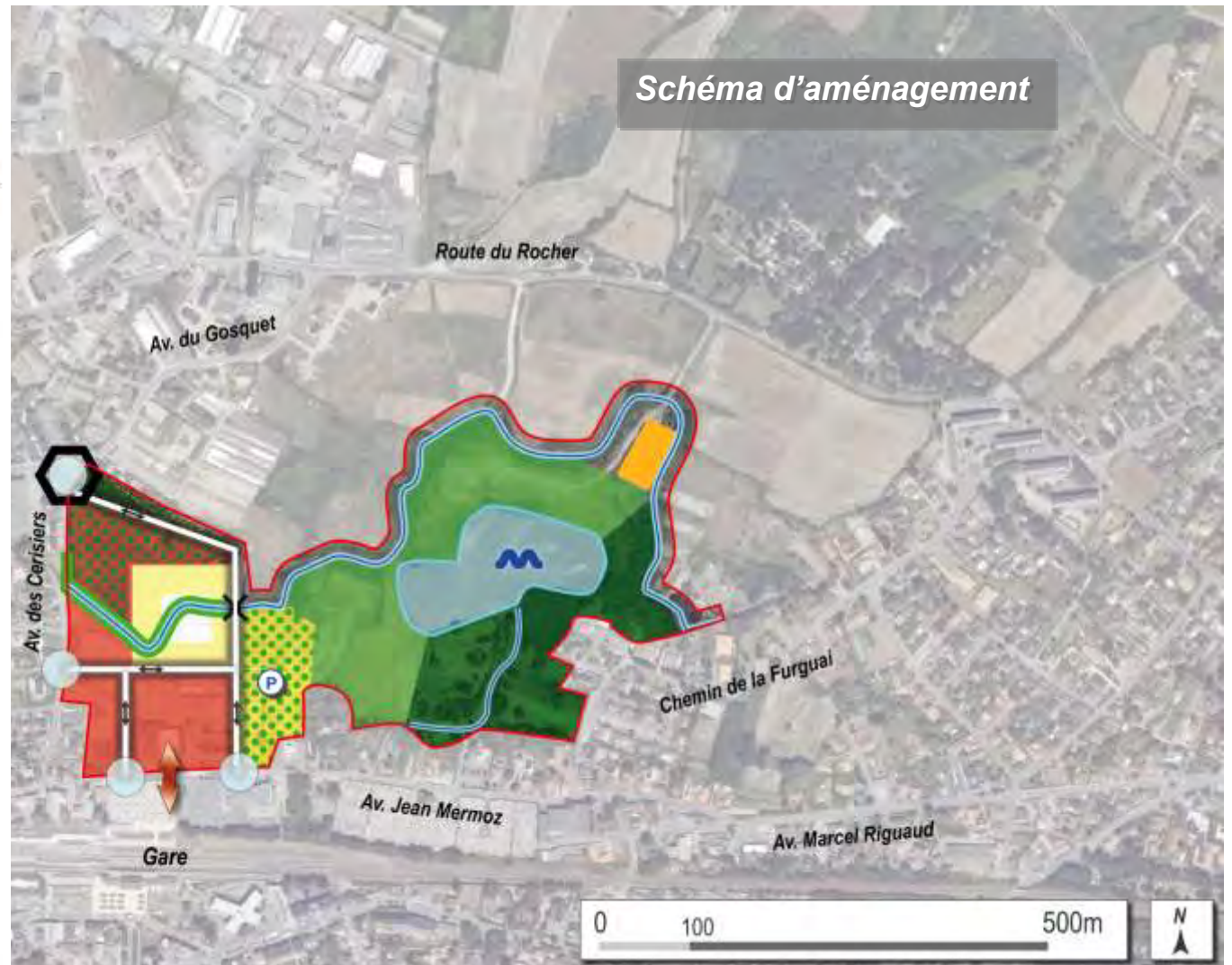
-  Réseau voirie à créer (localisation de principe)
-  Sens de circulation
-  Accès au futur quartier (raccordement au réseau existant)
-  Parcings paysagers à créer (localisation de principe)
-  Carrefour à requalifier

Espaces publics fédérateurs

-  Espace public polyvalent à dominante minérale

Éléments écologiques et paysagers

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





façade urbaine en face de la
 nt et au développement du



PHASE 2

- Réalisation d'une 2^{ème} zone d'urbanisation organisée
 autour d'une place ouverte vers l'aménagement paysagé

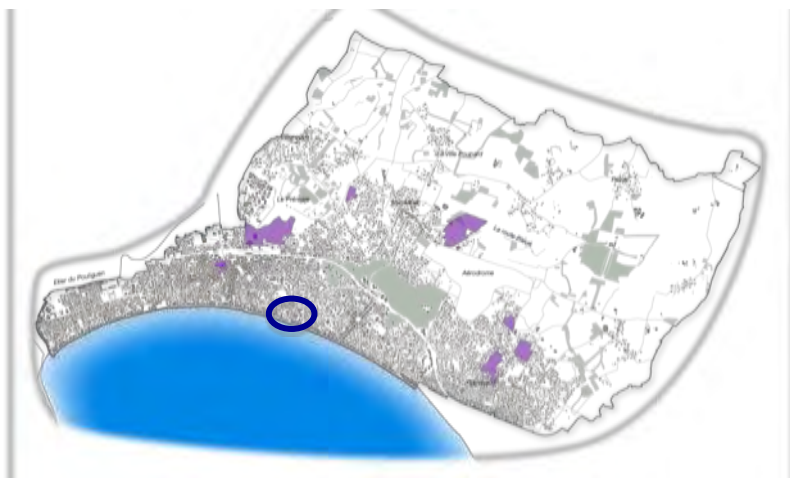


PHASE 3

- Réalisation de l'équipement public de bien-être

**Schémas de principe de
 phasage des travaux**





CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Ce terrain, propriété communale et situé dans la zone dunaire à proximité d'AquaBaule, est actuellement occupé par une aire de stationnement.

Il a vocation à accueillir un équipement structurant et confortant l'image de la station La Baule au niveau national, voire international, avec l'implantation d'un complexe regroupant hôtel, centre de thalasso et restaurant, ainsi que des logements.



SECTEUR DES ROCHES ROUGES

Ce projet sera l'occasion d'engager la requalification des espaces publics environnants, notamment l'interface avec AquaBaule.

Un concours auprès d'équipes d'architectes / promoteurs sera lancé sur la base de ce programme afin de sélectionner le projet le plus innovant.

Ce projet devra respecter les règles établies dans le secteur UD avap3, mais aussi dans le règlement de l'AVAP, avec une hauteur limitée à R+6+attique.



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

