

# PLAN LOCAL D'URBANISME

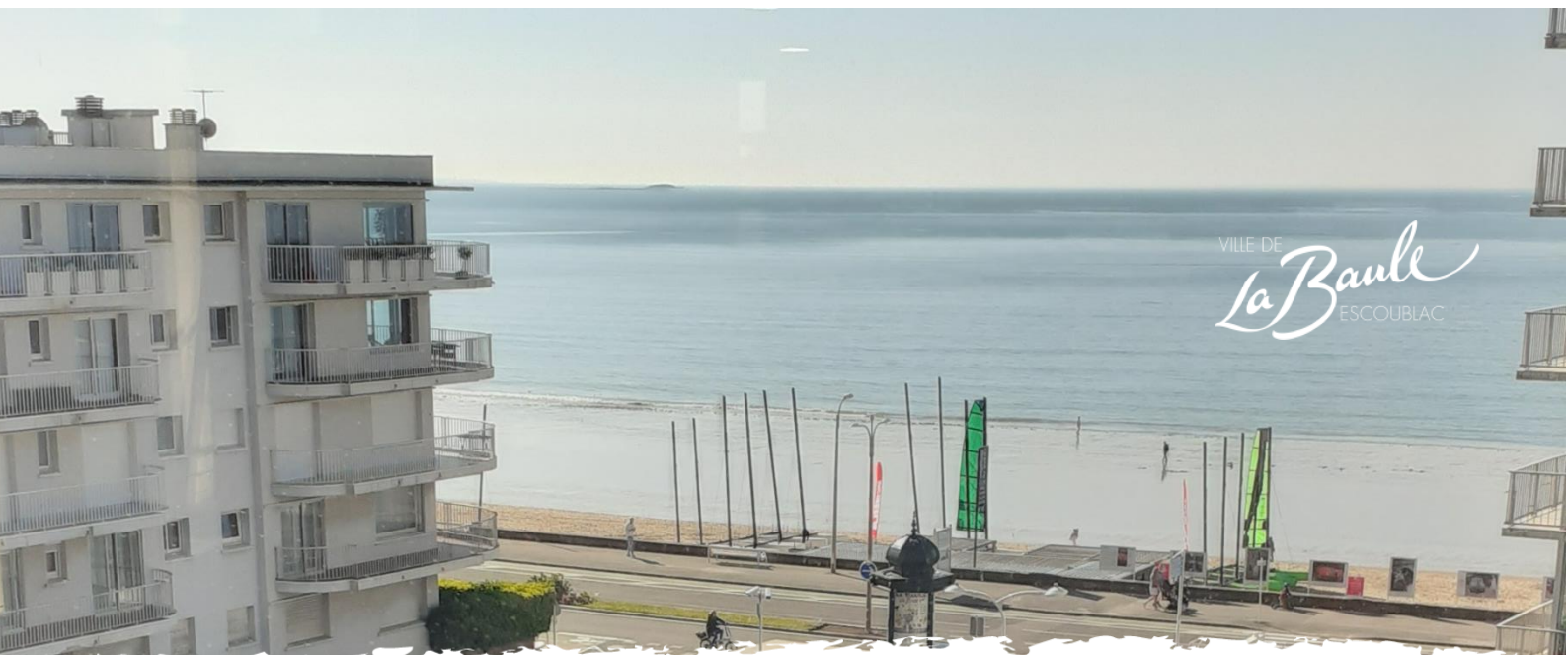
## de La Baule-Escoublac



OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification N°3



# Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

**Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

---

**Article L151-6 du Code de l'urbanisme :** « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

---

---

**Article L151-7 du Code de l'urbanisme :** « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

[...] »

---

# 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*

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



Vue sur site depuis l'avenue Ménégot

## 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 une zone humide d'environ 2 hectares au sud du site, et en aménagement 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 devra être urbanisé 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 ÉcoQuartier, 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 BAISSÉ DES ÉMISSIONS DE CO<sup>2</sup> 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

### 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'accèsion sociale 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.

### Secteur B :

**Programme attendu :** Un équipement culturel





### Périmètres(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 cœur 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.

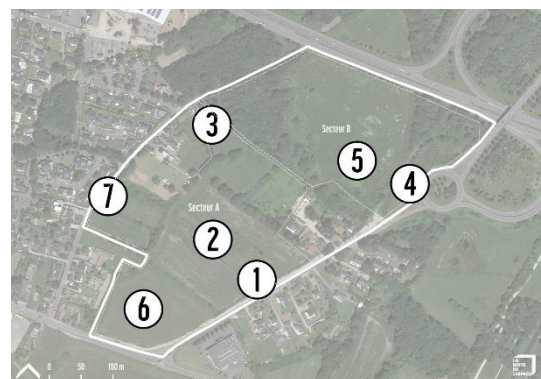
4

► **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.

5

► 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).

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



6

► Les espaces en eau et zones potentiellement humides devront être conservées et valorisées. 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.

7

► 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.

## 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 hiérarchisées :

- 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.



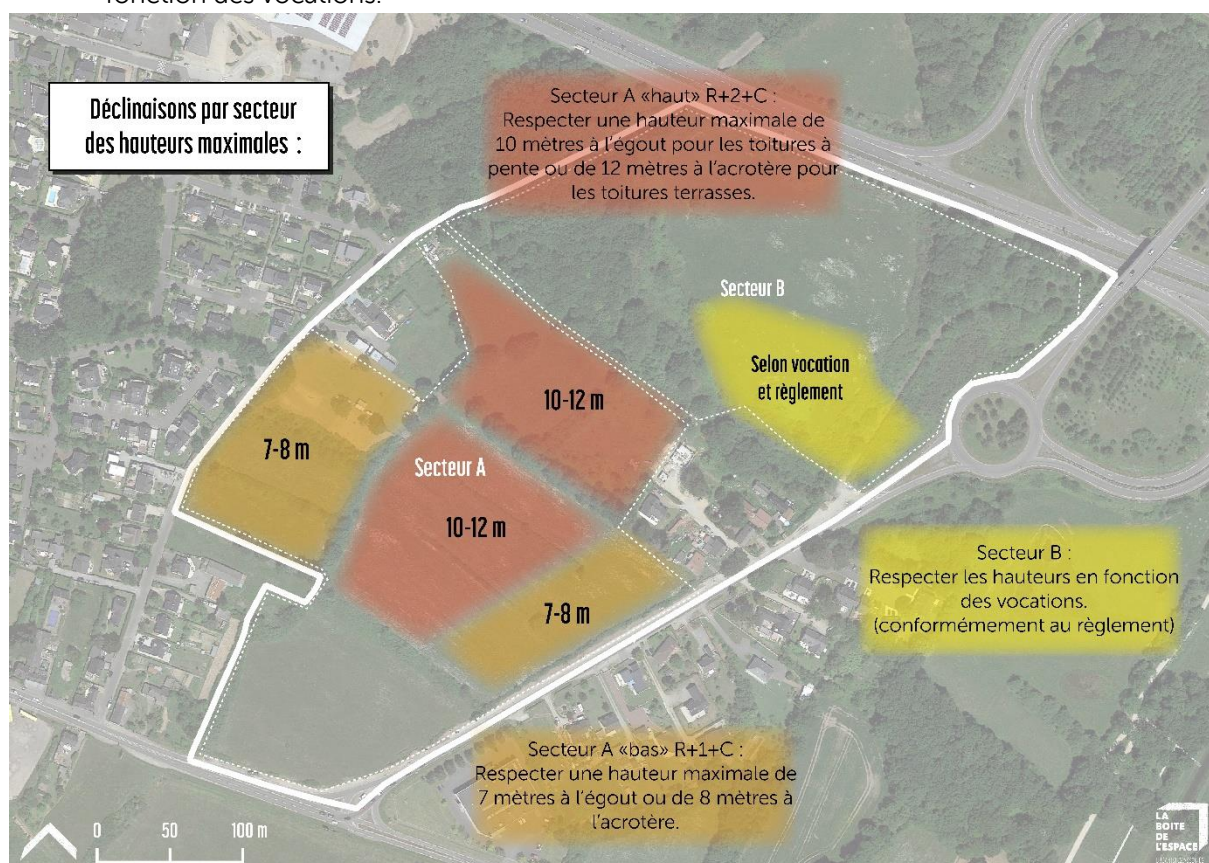
## Implantations, architecture et volumes bâtis

### ► Intensités et hauteurs :

- **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.
- **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.

R+2+Comble/attique

R+1+Comble/attique



### 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.

- 10 mètres depuis le Bd Houssais
- 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 réalisés 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.

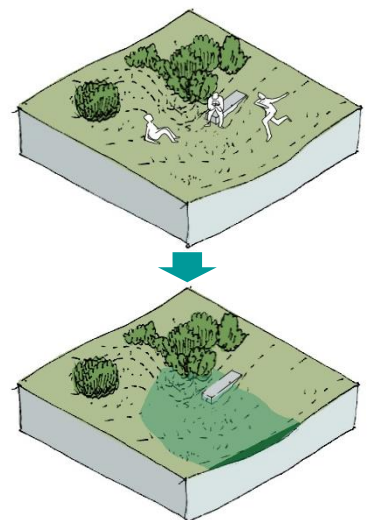
► Préserver et valoriser les haies bocagères. Seules de petites percées sont autorisées de manière limitée pour les mobilités actives. Au nord, une percée pour la circulation automobile sera autorisée afin de garantir une connexion entre les 2 secteurs et une connexion au giratoire.

► 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,

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

*Image non contractuelle*



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.

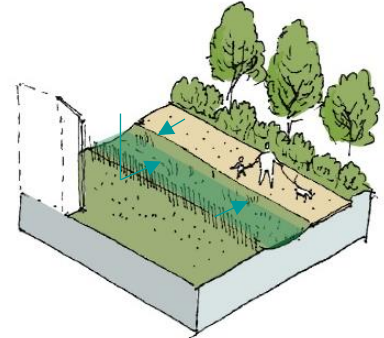
Les bassins et espaces de gestion des eaux pluviales ne devront pas être grillagés ni clos. Ils devront être accessibles et sécurisés et doivent participer aux espaces publics et à la qualité paysagère et environnementale de l'opération.

► 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 bâtementaires.

*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 lfs, 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 lfs

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 pour toute construction avec un étage. 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 Ifs 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.

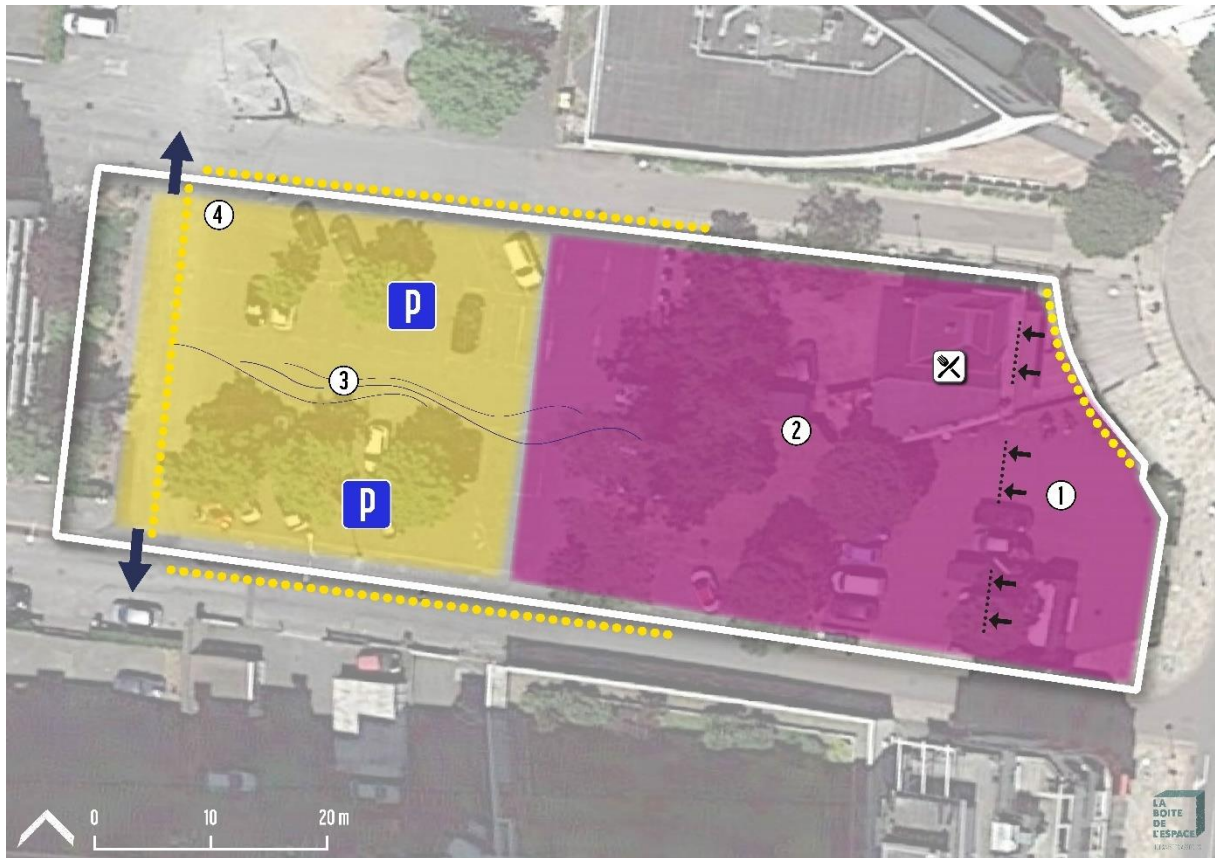
La composition végétale devra au maximum remplacer la forte présence minérale des espaces publics. Sur le long terme, les aménagements devront être plus environnementaux et donner plus d'espace à des éléments naturels et végétaux.

## Programme

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

**Densité :** Sans objet

**Diversité :** Habitat + activités



### 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

Conservé 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.



Conservé 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



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

### Accessibilité et mobilité



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 10 mètres devra être respecté depuis la place Maréchal Leclerc.

2

► Les volumes construits devront respecter ceux existants et déjà imposants sur l'allée des Tamaris ou sur l'allée des Ifs. Une hauteur maximale de 9 mètres est privilégiée sur les abords de l'avenue des Ifs et sur l'allée des Tamaris pour conserver des distances et des principes d'ensoleillement. Une hauteur plus importante pourra être admise en cœur d'opération si elle est justifiée et nécessaire à la bonne composition du volume et de son architecture.

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.



# OAP de l'extension de la Zone de Beslon

## CONTEXTE

Une parcelle d'un demi-hectare inoccupée et en extension directe de la zone de Beslon est fléchée pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises. Auparavant dédiée à un équipement ou autre service d'intérêt collectif, elle a pour objectif de continuer la zone d'activités économiques.

Elle se situe à l'extrémité Est de la zone de Beslon existante. Un accès existe depuis la route du Rocher.



*Vue depuis la zone de Beslon (à l'Ouest).*

## OBJECTIFS

L'objectif est de permettre l'implantation d'une ou plusieurs entreprises économiques, dans la continuité des vocations permises sur la zone de Beslon actuelle.

Les composantes naturelles devront être conservées au maximum et orienteront l'implantation des volumes construits et des aménagements extérieurs.

## Programme

**Programme attendu :** Industrie et artisanat, voire entrepôts

**Densité :** Sans objet

Surface totale de l'OAP : 0.45 ha

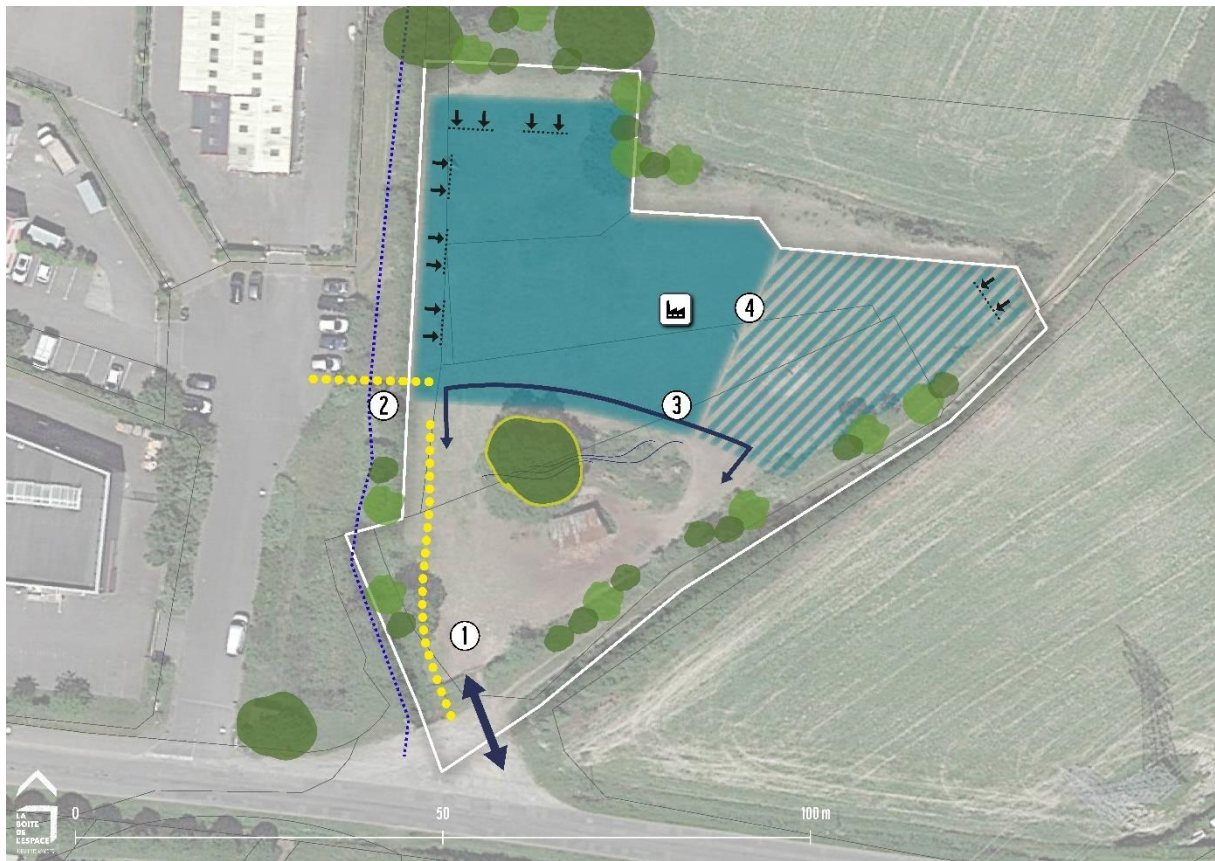
Surface opérationnelle : 0.45 ha

Le site est zoné en IAUi




OAP 8

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



## Périmètre(s)

 Périmètre global de l'OAP


## Vocation

### Industrie et artisanat


Programmer l'urbanisation en priorité à l'Ouest du site pour le développement d'activités industrielles et/ou artisanales.


### 2ème tranche

Permettre l'implantation d'autres bâtiments industriels, artisanaux voire d'entrepôts ou espaces extérieurs aménagés sur la partie Est du site.


 Favoriser l'implantation d'activités dédiées à la petite industrie et/ou aux artisans locaux pouvant créer des nuisances.


## Accessibilité et mobilités

 Qualifier un accès unique depuis la voie.  
Assurer une desserte interne simple et permettant de desservir un espace construit au Nord du site.


 Créer lorsque c'est possible des aménagements piétons et supports des modes actifs.


## Implantations et volumes bâtis


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


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

## Environnement et paysage

 Utiliser la topographie du site pour organiser le fonctionnement, la desserte et les implantations. Conserver le talus.

 Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus...  
Gérer les interfaces avec les espaces naturels environnants

 Protéger les éléments boisés emblématiques.

 Valoriser la présence de l'eau et protéger les cours d'eau en respectant un recul des constructions.

## Orientations détaillées

1

► L'entrée de la zone devra conserver un espace libre qui facilite la circulation et le stationnement ainsi que l'organisation interne et la gestion des flux des futures activités. Les éléments boisés et composantes végétales devront être conservés et l'imperméabilisation des sols devra être limitée.

2

► Un cheminement piéton pourra connecter l'espace à la zone d'activités de Beslon actuelle. Le franchissement du ruisseau et de l'espace naturel peut être envisagé et justifié, sans dénaturer l'ensemble et dans le respect des milieux sensibles.

3

► L'organisation d'une seule voirie de desserte interne permettra de desservir une entreprise comme plusieurs implantées sur la partie Nord et de conserver des espaces libres au Sud. Cette voirie devra conserver un aménagement simple et adaptable à différents types d'entreprises industrielles ou artisanales.

L'arbre au centre devra être conservé et son talus associé. En jouant avec la topographie du site, le talus devra être conservé et permettra d'organiser la desserte interne en s'appuyant sur ces composantes environnementales.

4

► L'urbanisation devra commencer par la partie Ouest pour respecter le principe de la continuité bâtie avec la zone existante (principe lié à la loi littoral). L'objectif est de garantir une optimisation de la zone et une construction progressive des volumes bâtis d'Ouest en Est.

L'espace le plus à l'Est peut être dédié à des aménagements extérieurs ou à des volumes plus légers pour la gestion des activités futures. Il peut également être construit mais dans un 2<sup>nd</sup> temps pour contribuer à la continuité d'urbanisation avec la zone de Beslon.



# 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 lieutenantte et l'avenue des Noëles.



*Vue sur les parcelles libres au cœur du site*



*Espace entre le secteur A et le secteur B*

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



*Vue depuis l'avenue des Noëles*



*Vue sur les bâtiments de la friche*

## 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

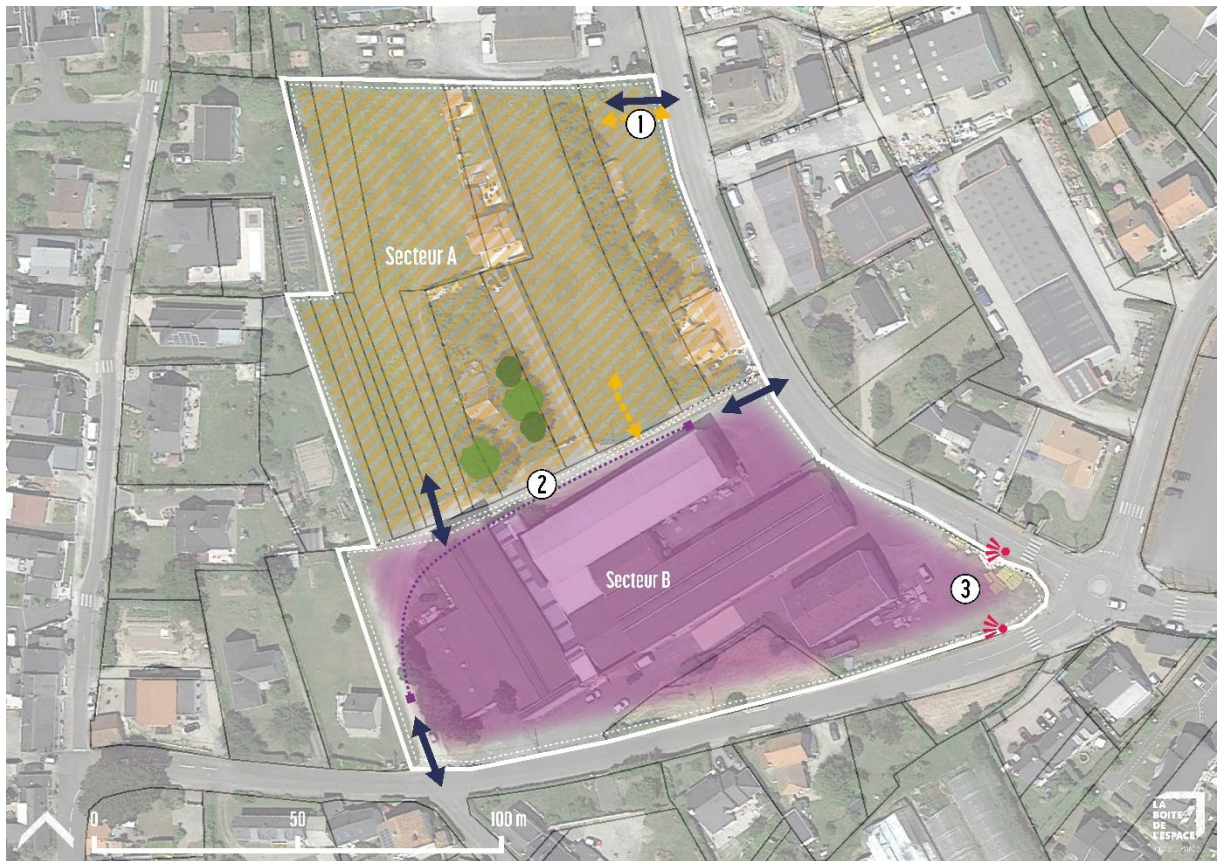
**Densité :** Tendre vers une densité de 20 log/ha.

### 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.



## 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.

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 Noëlles

## 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 Noëlles, 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

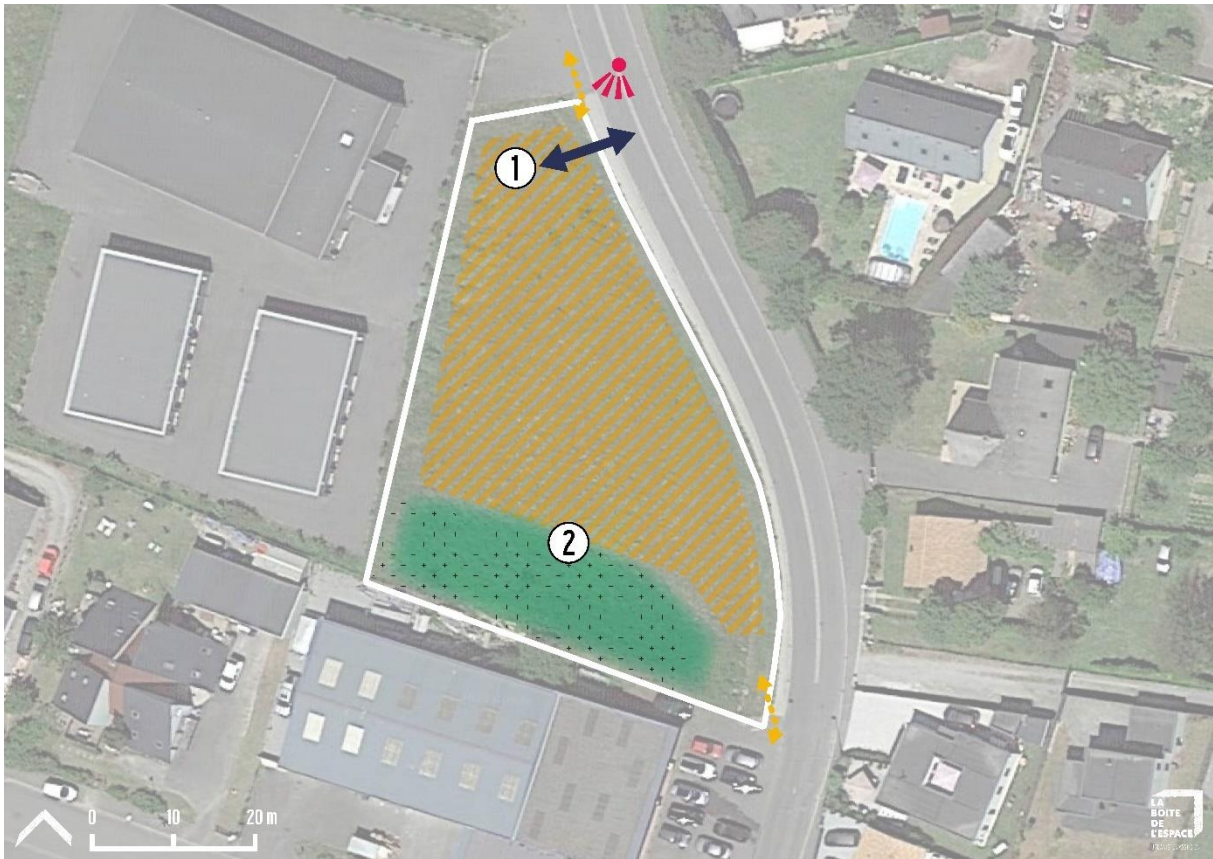
Surface opérationnelle :

Le site est zoné en UBc



OAP 10


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



**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.

**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.

**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



## Orientations détaillées

1

► Un **accès unique, proportionné et sécurisé** devra être respecté depuis le Nord du site sur l'avenue des Noëllés. 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.

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.

