

PLAN LOCAL D'URBANISME

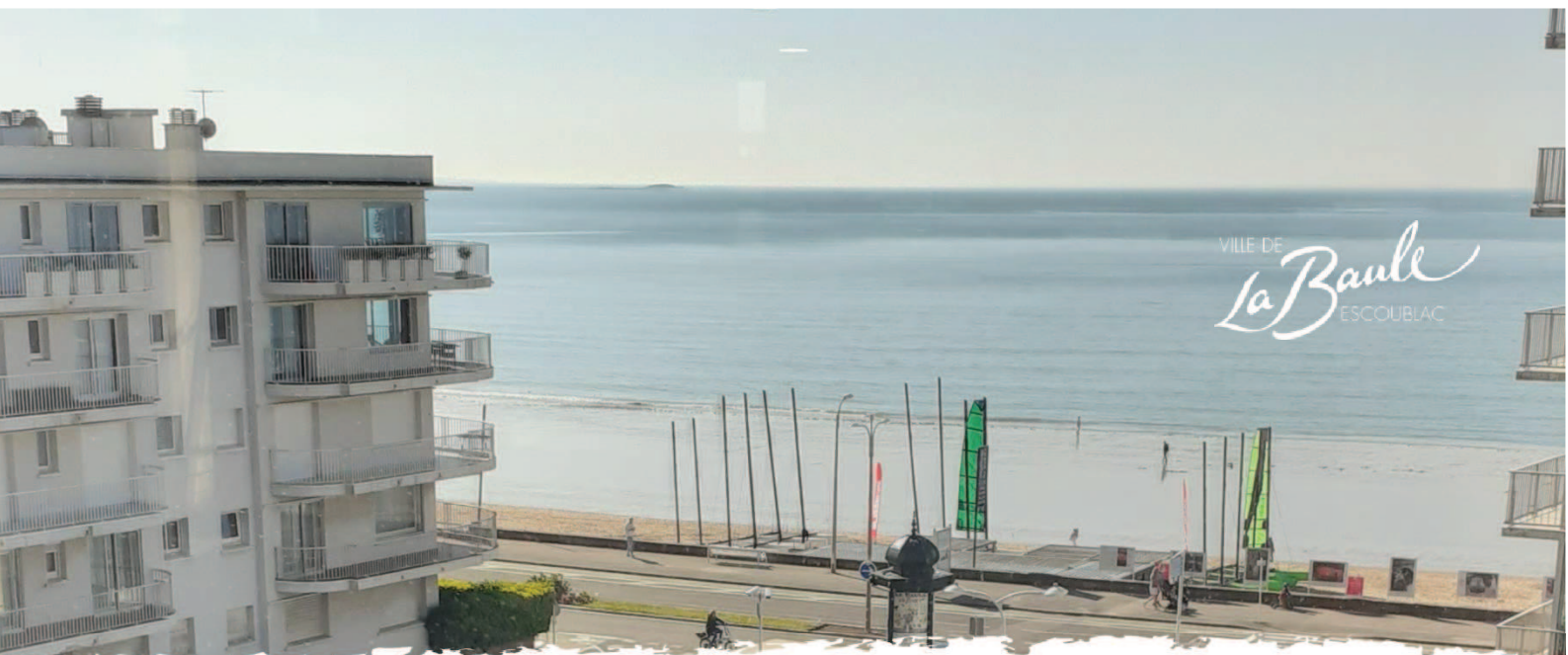
de La Baule-Escoublac



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-Escoubiac.



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 1AUP3 et Ns



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



Vue sur site depuis l'avenue Ménigot

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 aménageant un espace de loisirs non imperméabilisé au nord. Le futur quartier devra permettre de valoriser les milieux sensibles tout en aménageant un quartier résidentiel agréable et dans la continuité des tissus existants. Un projet d'équipement culturel est à insérer dans un écrin végétal et naturel en Nord-est du site et doit aussi faire office d'entrée de tout le secteur depuis le giratoire existant.

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

Loi littoral

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

Remarque : Le secteur A 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>1 RÉALISER DES PROJETS RÉPONDANT AUX BESOINS DE TOUS EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE</p> <p>2 FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE</p> <p>3 INTÉGRER LA DIMENSION FINANCIÈRE TOUT AU LONG DU PROJET DANS UNE APPROCHE EN COÛT GLOBAL</p> <p>4 PRENDRE EN COMPTE LES PRATIQUES DES USAGERS ET LES CONTRAINTES DES GESTIONNAIRES DANS LES CHOIX DE CONCEPTION TOUT AU LONG DU PROJET</p> <p>5 METTRE EN ŒUVRE DES DÉMARCHES D'ÉVALUATION ET D'AMÉLIORATION CONTINUE</p>	<p>6 TRAVAILLER EN PRIORITÉ SUR LA VILLE EXISTANTE ET PROPOSER UNE DENSITÉ ADAPTÉE POUR LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS</p> <p>7 METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ</p> <p>8 METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE À LA SANTÉ POUR ASSURER UN CADRE DE VIE SAIN ET SAIN</p> <p>9 METTRE EN ŒUVRE UNE QUALITÉ DE CADRE DE VIE QUI CONCILIE INTIMITÉ, BIEN-ÊTRE, BIEN-ÊTRE ET QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT</p> <p>10 VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI, L'HISTOIRE ET L'IDENTITÉ DU SITE</p>	<p>11 CONTRIBUER À UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL, DURABLE, ÉQUILIBRÉ SOCIAL ET SOLIDAIRE</p> <p>12 FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS ET LEUR PROXIMITÉ</p> <p>13 OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES ET DÉVELOPPER LES FILIÈRES LOCALES ET LES CIRCUITS COURTS</p> <p>14 FAVORISER LES MODÈS ACTIFS, LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES OFFRES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT POUR DÉCARBONNER LES MOBILITÉS</p> <p>15 FAVORISER LA TRANSITION NUMÉRIQUE EN FAVORISANT LA VILLE DURABLE</p>	<p>16 PROPOSER UN URBANISME PERMETTANT D'ANTICIPER ET DE S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES</p> <p>17 VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, LA BAISSE DES ÉMISSIONS DE CO₂ ET LA DIVERSIFICATION DES SOURCES AU PROFIT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION</p> <p>18 LIMITER LA PRODUCTION DES DÉCHETS, DÉVELOPPER ET CONSOLIDER DES FILIÈRES DE VALORISATION ET DE RECYCLAGE DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE</p> <p>19 PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET EN ASSURER UNE GESTION QUALITATIVE ET ÉCONOME</p> <p>20 PRÉSERVER, RESTAURER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ, LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS</p>
DÉMARCHE ET PROCESSUS	CADRE DE VIE ET USAGES	DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

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



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

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

Vocations

Habitat dense et diversifié

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

Habitat groupé ou individuel

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

Équipements 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.

②

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.

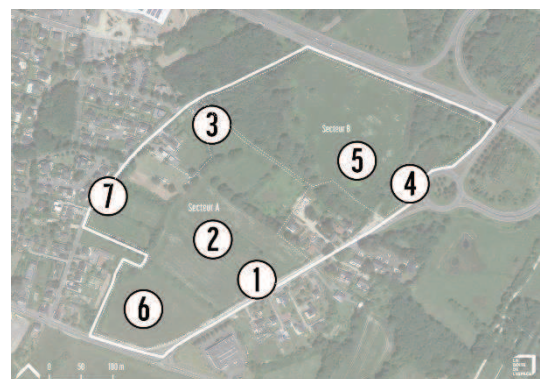
4

► **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 hiérarchiser :

- Les voies structurantes et de desserte : voies où les flux sont hiérarchisés et donc séparés. Des bandes cyclables à minima voire des pistes partagées avec les piétons pour sécuriser les modes doux.
- Les voies internes devront aborder des gabarits simples de type apaisé avec des circulations partagées entre modes doux et circulation automobile (type de zone de rencontre).

► Les voies internes devront être les supports des perspectives paysagères sur les haies/bois.

► Les porosités piétonnes devront être recherchées avec les quartiers environnants et les voies existantes. A minima, une liaison douce traversante sera assurée entre le Boulevard Houssais et l'avenue du Ménigot, d'Est en Ouest.



Exemple : Voirie partagée et végétalisée

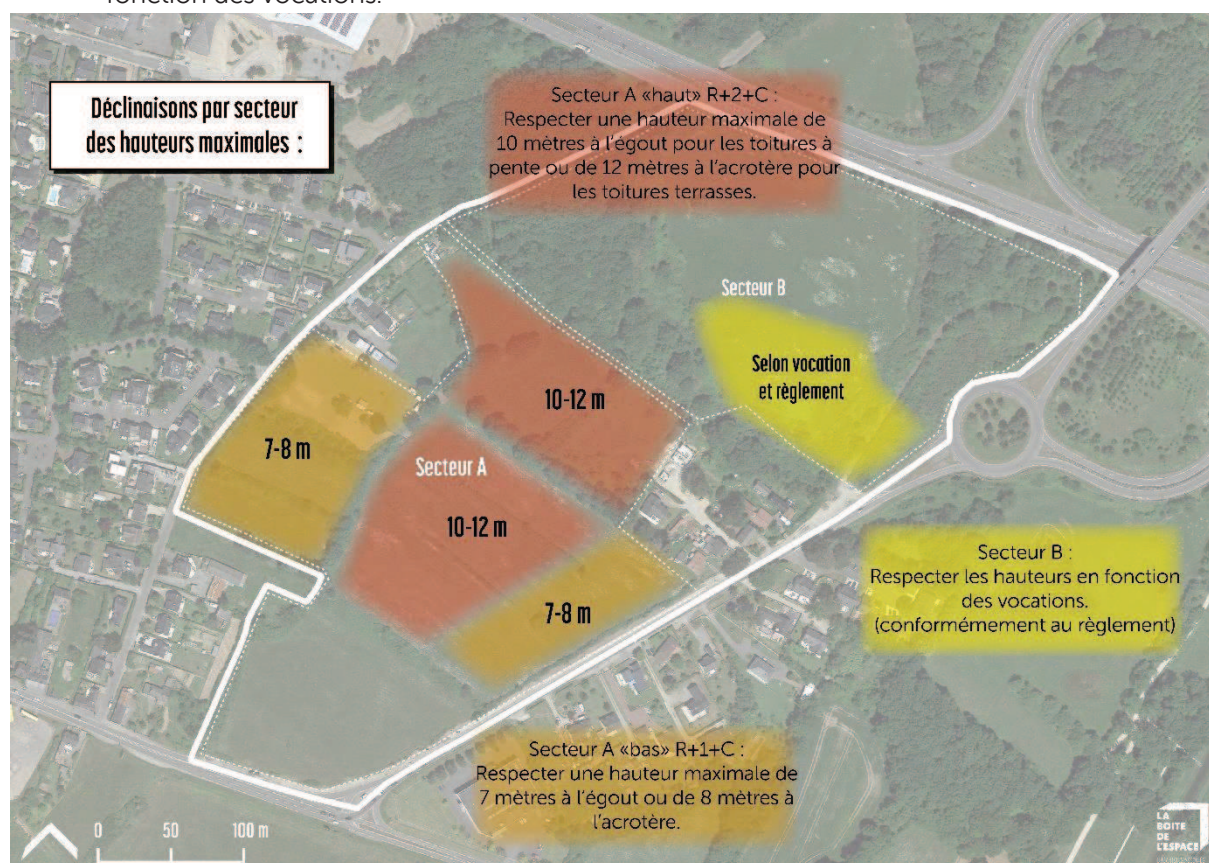
Implantations, architecture et volumes bâtis

► Intensités et hauteurs :

- **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 couverte 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.

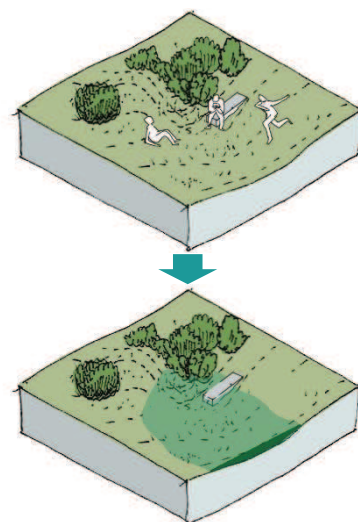
► Préserver et valoriser les haies bocagères. Seules de petites percées sont autorisées de manière limitée pour les mobilités actives. Au nord, une percée pour la circulation automobile sera autorisée afin de garantir une connexion entre les 2 secteurs et une connexion au giratoire.

► 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 événements architecturaux et des rappels aux caractéristiques locales devront être retrouvés dans les conceptions bâties.

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

Image non contractuelle

