

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

03. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U. Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & aménagement Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histories socio-culturelles Enseignante à Chaillot 	MODIFICATIONS :	1511
	suite aux avis PPA et à l'enquête publique	
		OCTOBRE 2016
RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 28 JUILLET 2014 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 16 NOVEMBRE 2016 APPROUVÉ EN DATE DU		

Maï MELACCA - Paysagiste

31 rue Fontaine de Barbin - 44000 NANTES

Tél. 06 73 08 66 79

Courriel : mmelacca.paysagiste@gmail.com

GAMA Environnement

21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN

Tél. 09 50 34 61 26

Courriel : contact@gama-environnement.fr

Sarl RIVE

11 quai Danton - 37500 CHINON

Tél. 02 47 93 95 97

Courriel : michel-bacchi@sarl-rive.fr

■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr Siège : 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS – Agence 1, rue G. de Varye 18 000 BOURGES

Tél. 02.47.05.23.00 – Fax. 02.47.05.23.01 – www.be-aua.com



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTRODUCTION

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec celles-ci.

Elles peuvent permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux contraintes patrimoniales.

La commune de BATZ-SUR-MER définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement du site du Poull'Go.

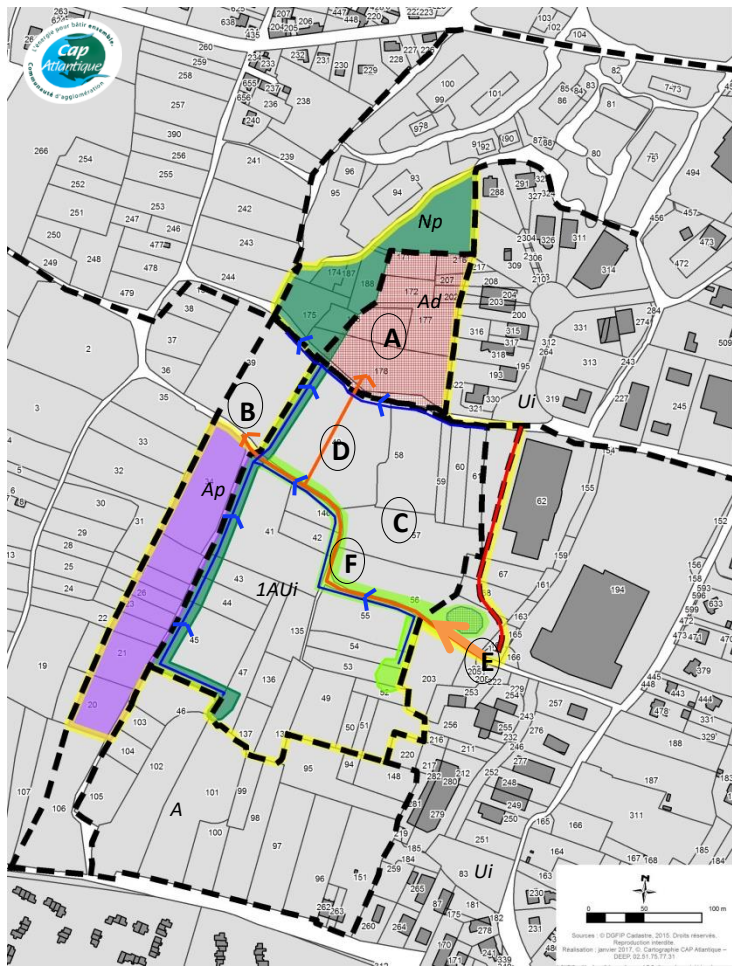
Contexte et destinations autorisées dans la zone

Le projet d'extension du parc d'activités du Poull'Go, situé sur la commune de Batz-sur-mer, s'inscrit dans le cadre des orientations du SAE (Schéma d'Accueil des Entreprises) en cours de discussion, de Cap Atlantique qui ont défini ce parc comme un PAE (parc d'activité d'équilibre) à l'échelle du territoire. Ainsi, outre le maintien des activités commerciales et artisanales sur le site actuel du Poull'Go, l'ambition économique est de permettre l'accueil sur le secteur d'extension d'activités artisanales et une ouverture transversale sur l'économie sociale et solidaire et sur l'économie circulaire.

Les études environnementales (zones humides, inventaires 4 saisons) ont permis de mieux appréhender le périmètre d'extension du parc tel qu'il était prévu initialement. Par ailleurs, les orientations dégagées sur la coupure verte en lien avec le projet de PEAN (Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels) permettent d'enrichir le programme d'aménagement avec une interface pour des activités agricoles riveraines (exploitation maraichère, ovines, aquacoles ...). Enfin, le renforcement de l'activité salicole souhaitée sur le territoire de la commune a également été intégré aux orientations d'aménagement développées ci-après.

Ainsi l'OAP concerne différents zonage (N, A, Ad, 1AUi).

Révision PLU : OAP | Batz-sur-Mer



Prescriptions

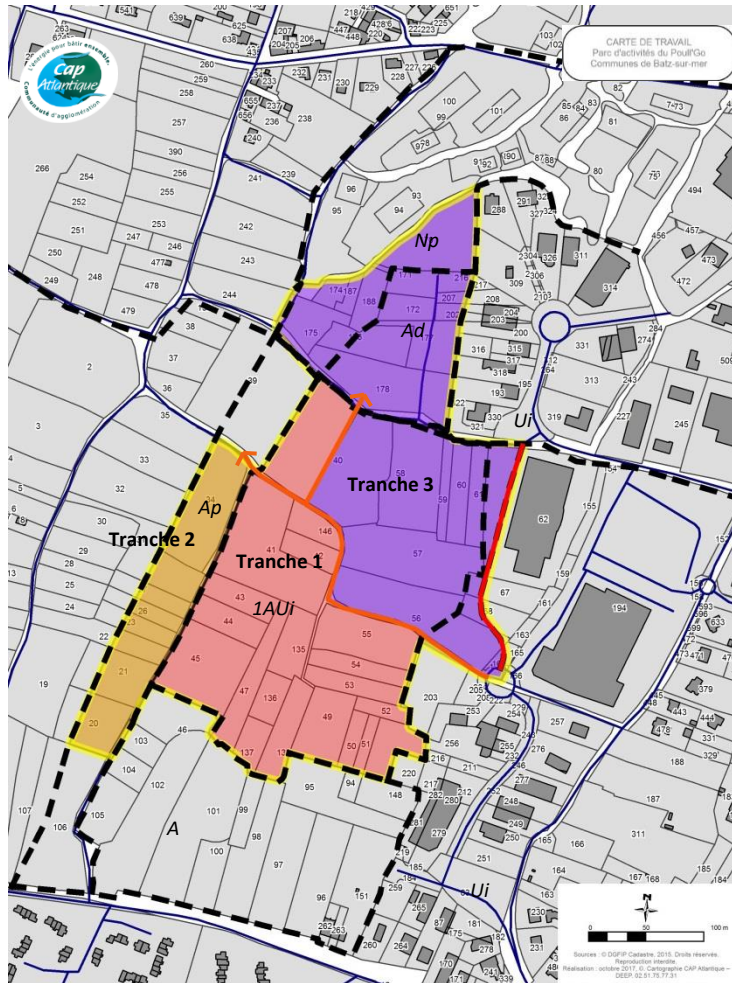
- (A) Réserver en partie nord un espace dédié exclusivement à la saliculture (zonage Ad) permettant d'accueillir plusieurs salorges.
- (B) Desservir les emprises foncières proposées pour les exploitations maraîchères et ovines en limite d'urbanisation du parc.
- (C) Organiser un aménagement de l'extension en respectant l'environnement naturel sensible et en préservant le fonctionnement hydraulique du site, ainsi :
 - les mares et fossés structurants, notamment le long des chemins actuels, seront maintenus;
 - un espace boisé (n'entraînant pas de fermeture visuelle forte) sera créé en limite de coupure verte, il viendra assurer une alternative au dépérissement naturel du bois de cyprès et compensera le déclassement de l'EBC à l'intérieur de la zone. A terme, après la réalisation des nouveaux espaces plantés en limite du marais, cet espace pourra être réaffecté à une vocation économique.
- (D) Schéma de desserte viaire : l'organisation des dessertes à l'intérieur du périmètre d'extension a été optimisée de façon à en limiter l'impact notamment vis-à-vis des points précédemment décrits (A, B et C) ; l'accès principal de cette extension se fera à partir du giratoire réalisé sur la route du Poull'Go (E) ; un tracé limitant les interfaces avec les chemins creux dédiés aux fonctions hydrauliques et aux cheminements doux sera recherché.
- (F) Un accompagnement paysager de cette voie structurante est prévu.



Révision PLU : OAP | Batz-sur-Mer

Prescriptions

Le phasage de l'urbanisation au sein du périmètre de l'OAP devra respecter le principe de continuité de la loi littoral.



 Périmètre de l'OAP

 Voies de desserte à créer

 Voies de desserte existantes

 Voie d'accès à conforter

Phasage de l'ouverture à la viabilisation :

 Tranche 1 : Aménagement secteur 1

 Tranche 2 : Aménagement secteur 2

 Tranche 3 : Aménagement secteur 3

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Batz-sur-mer (44)



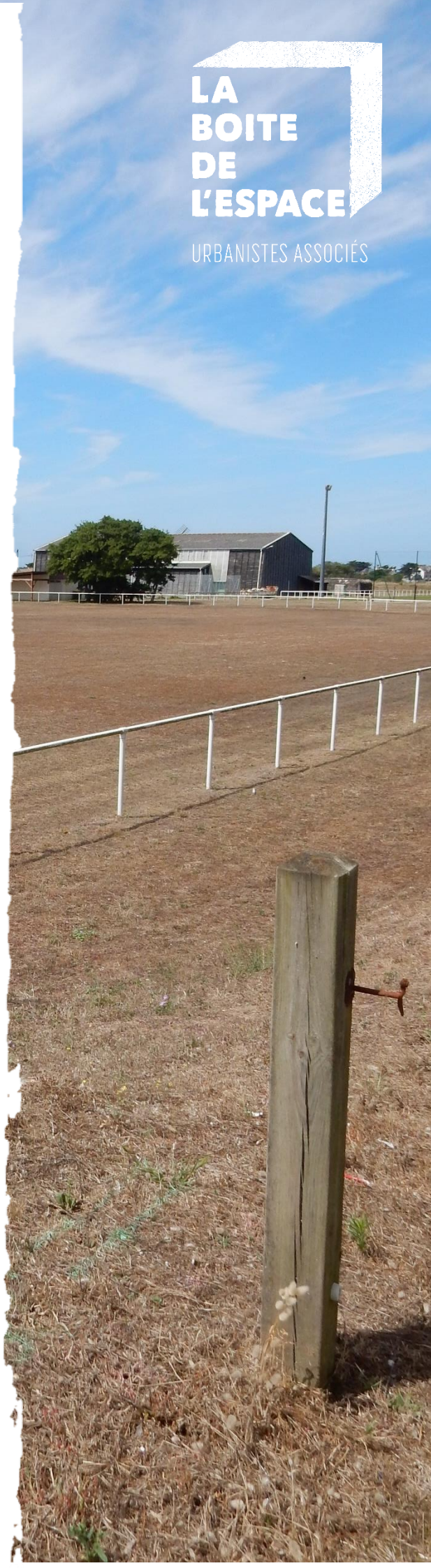
Modification n°2

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
COMPLEMENTAIRE
LIEE AU SITE DE LA BONNE EAU

Approuvée le 29 janvier 2024

LA
BOITE
DE
L'ESPACE

URBANISTES ASSOCIÉS



Sommaire

Préambule.....	3
Site de la bonne eau	4
Contexte	4
Ambiance du site :.....	5
Objectifs généraux et ambiance du projet.....	6
Principes d'aménagements du secteur	7

PREAMBULE

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 et les déplacements.

[...]

Article L151-6-2 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.
- 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 sectorielles

SITE DE LA BONNE EAU

Contexte

Le site est situé au nord-ouest du bourg de la commune. Il est constitué des parcelles AC003, AC073 ainsi que d'une partie de la parcelle AC105, formant un ensemble d'environ 14 000 m². Le terrain est bordé :

- au nord, par la ligne ferroviaire de Saint-Nazaire au Croisic ;
- à l'ouest, par le complexe sportif de la Bonne-Eau, comprenant notamment un terrain de football ainsi qu'un gymnase ;
- au sud, par un village vacances ;
- à l'est, par le cimetière communal et la réserve dédiée à son extension.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

14 000 m²

Carte de localisation du site



Ambiance du site :

La majeure partie du terrain est occupée par un ancien terrain de football aujourd'hui désaffecté. Les seules constructions sont un bâtiment d'environ 130 m² au sud-ouest, une tribune au nord ainsi que deux antennes-relais. L'antenne relais orange située sur le site devrait être démontée et reconstruite sur l'emprise d'extension du cimetière. La partie nord du terrain est bordée par un talus formant la limite avec la voie ferrée et accueillant des pins remarquables.



1. Vue générale depuis le sud du terrain, vers le nord
2. Vue depuis l'entrée au nord-est du terrain ; à droite, la voie ferrée
3. Vue générale depuis l'angle nord-est du terrain

Objectifs généraux et ambiance du projet

Un quartier d'habitation intergénérationnel agréable

L'OAP sur ce site vise la réalisation d'un quartier d'habitation à vocation de résidences principales. Le projet porte sur la réalisation d'un programme d'aménagement permettant la réalisation de 35 à 40 logements.

En matière de programme, le site a vocation à accueillir en priorité de jeunes actifs mais pas uniquement, il y a la volonté d'aménager un quartier vivant, agréable et convivial où des habitants de toutes générations cohabiteront. À ce titre, une attention sera particulièrement portée sur la place des enfants dans l'espace public, à travers des aires de jeux mais aussi une réflexion des aménagements et des cheminements où ils trouveront toute leur place.

Le « bien vivre » dans le quartier se traduira notamment par un traitement qualitatif des espaces extérieurs mais aussi par une gestion des covisibilités, garantissant la préservation de l'intimité entre les logements mais aussi entre les jardins.

Un quartier tourné vers la nature

Situé à proximité du cœur de bourg mais aussi d'espaces naturels et arborés de grande qualité, ce nouveau quartier s'intégrera pleinement dans une dimension environnementale exemplaire, qui s'inspire des principes d'un écoquartier.

À l'échelle du futur quartier, les aménagements de l'espace public veilleront à produire une ambiance végétale qualitative avec un traitement diversifié des essences arborées, arbustives et herbacées. S'appuyant sur les essences locales et tenant compte du changement climatique, le choix des essences participera activement au renforcement de la biodiversité.

Le choix des revêtements et des matériaux dans l'espace public et pour les clôtures privilégiera l'usage de matériaux naturels et perméables. La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière tant dans les aménagements extérieurs que dans les systèmes de récupération des eaux.

Situé à proximité du cœur de bourg, le quartier sera facilement accessible, l'aménagement de l'espace public valorisera toutes les mobilités en confortant la place des piétons et des vélos, tant dans une approche paysagère qualitative que dans une optique de sécurité. Les accès permettront des dessertes en voiture à l'ensemble des logements (dépose minute a minima) mais une large part des stationnements sera mutualisée.

Un quartier de bourg contemporain et qualitatif

Le traitement architectural et urbain veillera à assurer une cohérence esthétique et une ambiance qualitative du quartier, en s'inspirant des formes traditionnelles du bourg et en pouvant s'appuyer sur une ligne architecturale contemporaine.

Les formes urbaines et les typologies de logement mixeront des maisons individuelles isolées ou groupées avec de petits jardins privés, et des logements intermédiaires d'une hauteur maximum de R+1+C ou R+1+attique, constitués de logements en rez-de-chaussée avec terrasse ou jardin privé et d'un logement à l'étage avec terrasse et éventuellement des combles ou un étage en attique (logements de type duplex)

Il s'agira de produire un quartier moderne qui participe à valoriser l'identité de Batz-sur-Mer.

Principes d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir environ 35 à 40 logements avec une production diversifiée à vocation de résidences principales. Il comportera une part significative de logements en Bail Réel Solidaire, les autres logements étant répartis entre du locatif social et du lot libre de constructeur assorti de clauses anti-spéculatives en cas de revente et de maintien en résidents principale.

► L'ensemble de l'opération devra répondre à une densité minimale de 25 logements par hectare. La diversité des typologies (individuel, intermédiaire, collectifs) participera à atteindre la diversité du programme.

Phasage :

► Le site a vocation à faire l'objet d'une opération d'ensemble à court-terme.

Principes d'aménagement :

- **Accès et desserte de l'opération**

► L'accès principal de l'opération aura lieu par l'accès existant à l'est du site, débouchant sur la rue de la Bonne Eau. La place du végétal et le traitement des revêtements de sol feront l'objet d'une attention particulière afin d'assurer une entrée qualitative au quartier et de valoriser les abords du cimetière. Les stationnements seront paysagers et répondront à la fois aux besoins du quartier et du cimetière, en anticipant sa future extension.

► La desserte interne à l'opération privilégiera un bouclage interne dont le traitement assurera une circulation apaisée et un partage avec les modes actifs (priorité aux piétons et aux vélos, vitesse limitée...).

- **Gestion des espaces publics, des clôtures et des espaces privatifs sur rue :**

- ▶ Les voies destinées à la circulation automobile auront un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent.

L'accès, la voirie et plus globalement la place de voiture sera minimisée tant dans le linéaire routier que dans la largeur de la voirie.

- ▶ L'aménagement de l'espace public doit permettre d'optimiser ou de maintenir l'espace « utile » en mutualisant certains équipements nécessaires au fonctionnement du quartier (poche de stationnements, points de collecte des déchets...).

- ▶ Les espaces de stationnement et les espaces privatifs sur rue privilégieront des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- ▶ Les espaces privatifs non-bâti ont vocation à rester majoritairement végétalisés et systématiquement perméables ou semi-perméables.

- **Valorisation des entités végétales :**

- ▶ Les boisements situés en frange nord du secteur, le long de la voie ferrée, de même que l'arbre situé au sud-ouest du site, ont vocation à être préservés.

Cela implique que soit conservé, au pied des arbres existants, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité.

- ▶ Afin de faire le lien entre les sites naturels protégés au nord de la voie ferrée et les boisements situés au cœur du village vacances, assurant une continuité avec d'autres boisements, une connexion arborée nord-sud devra être réalisée.

- **Gestion des eaux pluviales :**

- ▶ En application de l'article UB4, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le site.

Les aménagements dans l'espace public seront paysagers et intégreront des mesures en faveur de l'infiltration des eaux pluviales : noues, bassin, espaces en pleine terre...

- ▶ La récupération des eaux pluviales issues des toitures est préconisée tant pour un usage lié au jardin que pour un usage domestique, dans le respect des réglementations en vigueur.

Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces



Assurer une répartition équilibrée des typologies résidentielles sur le secteur et veiller à gérer une progressivité des hauteurs des constructions



Assurer une entrée qualitative au quartier et valoriser les abords du cimetière.

Enjeux paysagers et environnementaux



Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur. Implantation des bocages à créer positionnée à titre indicatif.



Accès et desserte de l'opération



Accès véhicules par l'est intégrant la complémentarité avec les besoins de stationnement du cimetière et de sa future extension. Voirie positionnée à titre indicatif



La desserte à l'intérieur du secteur privilégiera la création d'un bouclage par des voiries apaisées (priorité aux piétons et aux cycles, vitesse limitée...). Voirie positionnée à titre indicatif



Conserver des possibilités de connexions piétonnes en lien avec le complexe sportif.



Gestion des implantations et des continuités boisées tenant compte des talus



Valoriser une frange végétale le long de la voie ferrée et assurer une place centrale de la végétation par une traversée paysagée du quartier.

Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitée en noues larges et paysager ou en infrastructures qualitatives.