

3. OAP « BABEAUX-MAÎTRES »

3.1 PRÉAMBULE

3.1.1 CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« 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 R. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

3.1.2 CONTENU DES OAP : PRESCRIPTIONS ET PRECONISATIONS

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée incitative).

Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée prescriptive, les textes et illustrations sont **surlignés** ou **encadrés** en bleu foncé.

Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée de recommandations, les textes et illustrations sont **surlignés** ou **encadrés** en bleu clair.

3.1.3 PORTEE DES OAP

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'OAP n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

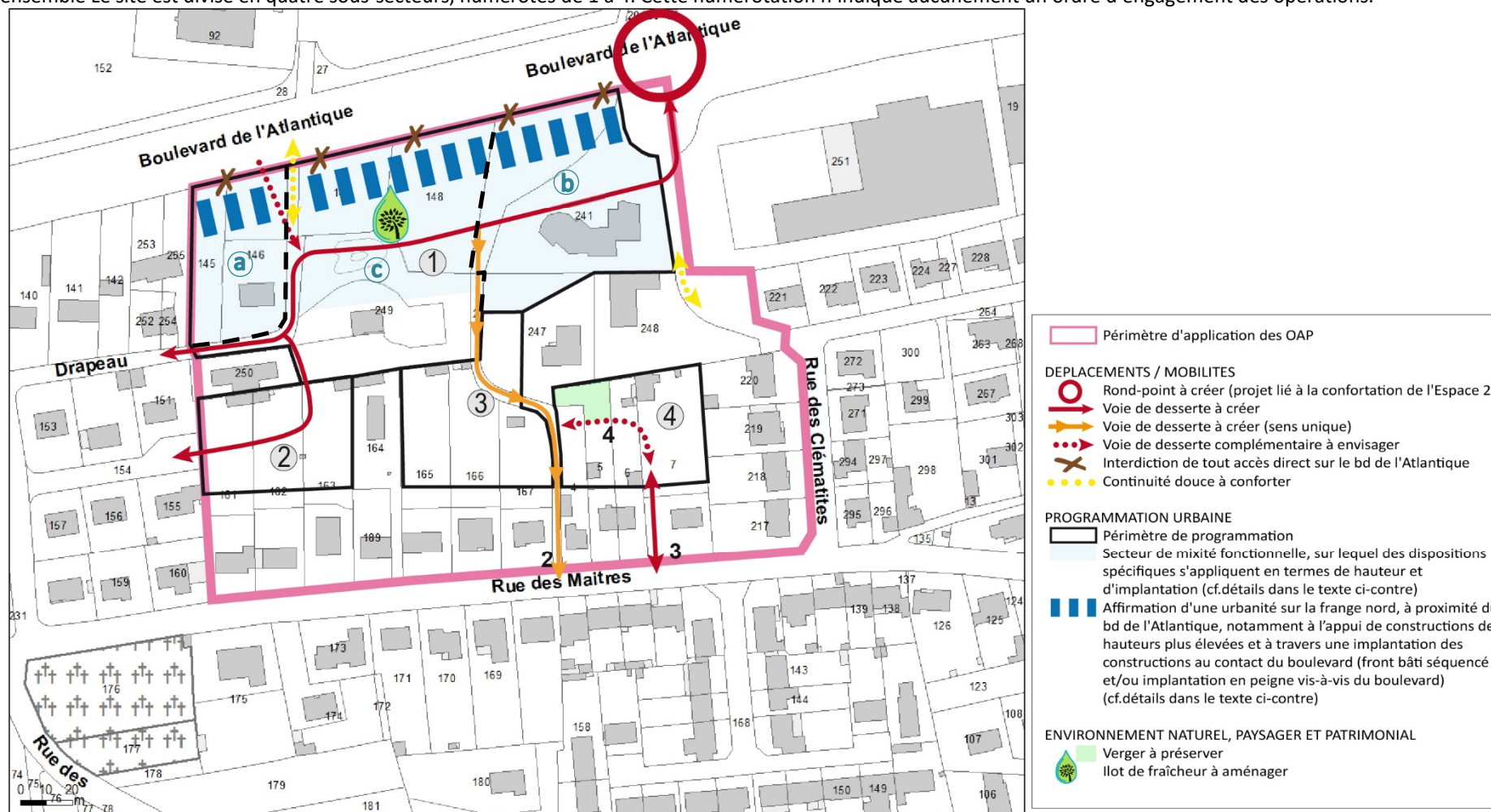
Ces principes ne présentent **pas d'échéance de mise en œuvre** : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, **les OAP ne valent pas obligation de projet.**

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite.** De la même manière, il peut **décider de le vendre**, ou encore **faire construire...** L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

Le secteur du Pré Haussé est divisé en 6 sous-secteurs permettant d'affiner la programmation.

3.2 BABEAUX-MAÎTRES

Le périmètre de l'OAP est plus étendu que le périmètre de programmation, afin de souligner que l'évolution du cœur d'îlot s'inscrit dans une mutation de l'îlot dans son ensemble. Le site est divisé en quatre sous-secteurs, numérotés de 1 à 4. Cette numérotation n'indique aucunement un ordre d'engagement des opérations.



Déplacements / mobilités

Hors sous-secteurs :

- Dans le cadre de la requalification de l'Espace 23, un rond-point structurant sera réalisé au débouché de la rue des Clématites. La rue des Lauriers y sera connectée. Ce rond-point permettra de reporter les flux de l'Espace 23 « sud » directement sur le boulevard de l'Atlantique.

Sous-secteur 1 :

- Création d'une voie traversante reliant la rue du Drapeau à la rue des Clématites. Cette voie sera accrochée plus au nord sur le boulevard de l'Atlantique, par le biais d'un nouveau rond-point (dont la création est nécessaire pour engager l'urbanisation de ce sous-secteur, mais qui relève des opérations engagées sur l'Espace 23).
- Une voie de desserte complémentaire pourra être envisagée entre le boulevard de l'Atlantique et la voie traversante (en sens unique depuis le boulevard de l'Atlantique).
- Un réseau viaire secondaire et/ou des espaces de stationnement pourront se greffer sur cette voie de traversante.
- Interdiction de tout accès automobile direct sur le boulevard de l'Atlantique.
- Confortation de la continuité douce au niveau de la rue des Clématites.

Sous-secteur 2 :

- Création d'une voie de desserte confidentielle reliant l'impasse des Babeaux à la rue du Drapeau.

Sous-secteur 3 :

- Desserte du sous-secteur depuis la voie de desserte existante en sens unique.

Sous-secteur 4 :

- Création d'une voie de desserte de desserte confidentielle depuis la rue des Maîtres.
- Cette voie de desserte se prolongera idéalement jusqu'à la voie en sens unique.

Programmation

Sous-secteur 1 :

- Objectif de densité :
 - 50 logements/ha minimum pour la partie située au nord de la rue traversante ;
 - 25 logements/ha minimum pour la partie située au sud de la rue traversante.
- Affirmation d'une urbanité sur la frange nord, à proximité du boulevard de l'Atlantique, notamment à l'appui de constructions de hauteurs plus élevées (viser une hauteur minimale en R+2+A ou R+2+C, voire R+3) et à travers une implantation des constructions au contact du boulevard (front bâti séquencé et/ou implantation en peigne vis-à-vis du boulevard).
- Un épannelage soigné sera défini, afin de garantir une transition harmonieuse entre la partie nord du site (au contact du boulevard de l'Atlantique) et la partie sud du site (au contact d'un tissu urbain de moindre hauteur et de moindre densité)
- RDC à destination commerciale (mais non alimentaire), en lien avec la reconfiguration de l'Espace 23 (créer une accroche commerciale au sud du boulevard, en direction du bourg de Saint-Géréon).
- Etages à destination principale de logements.
- Typologies envisageables : logements intermédiaires, collectifs.

- Modalités de mise en œuvre : 3 sous-secteurs « a », « b » et « c » feront chacun l'objet d'une opération d'ensemble en un seule et même phase (pas de découpage en tranches) :
 - Un sous-secteur « a » composé des parcelles localisées à l'ouest du cheminement piéton (parcelles 145 et 146) ;
 - Un sous-secteur « b » composé des parcelles localisées à l'est du sous-secteur 1 (parcelles 1 et 241, partie nord de la parcelle 247) ;
 - Un sous-secteur « c » composé des parcelles centrales sur sous-secteur (parcelles 147, 148, 249).

En phase opérationnelle, un regroupement de deux ou des trois sous-secteurs est envisageable.

Sous-secteur 2 :

- Objectif de densité : 25 logements/ha minimum.
- Modalités de mise en œuvre : opération d'ensemble en un seule et même phase (pas de découpage en tranches).
- Typologies envisageables : individuel, individuel groupé.

Sous-secteur 3 :

- Opération conditionnée à la réalisation du sous-secteur 1 ou à la réalisation du sous-secteur 4 et du prolongement de sa voie de desserte (étant donné que la voie de desserte du sous-secteur 3 est une voie en sens unique).
- Objectif de densité : 25 logements/ha minimum.
- Modalités de mise en œuvre : opération d'ensemble en un seule et même phase (pas de découpage en tranches).
- Typologies envisageables : individuel, individuel groupé.

Sous-secteur 4 :

- Objectif de densité : 25 logements/ha minimum.
- Modalités de mise en œuvre : opération d'ensemble en un seule et même phase (pas de découpage en tranches).
- Typologies envisageables : individuel, individuel groupé.

Environnement naturel, paysager et patrimonial

Préservation du verger existant au niveau du sous-secteur 4 (arbres présentant un caractère historique).

Une attente particulière sera portée sur la qualité de l'opération, notamment au niveau du sous-secteur 1 : la composition paysagère et urbaine, ainsi que l'aspect architectural des futures constructions, devront répondre aux enjeux de ce site localisé sur un axe majeur de l'agglomération d'Ancenis-Saint-Géréon.

Sur le sous-secteur 1 : un recensement des arbres devra être réalisé, au plan paysager et sanitaire. On s'appuiera autant que possible sur la végétation existante pour constituer un îlot de fraîcheur au sein du sous-secteur.