

ANNEXE

A LA PARTIE 6.4 DU FORMULAIRE CERFA

1/ OPPORTUNITE :

Le terrain de l'opération était occupé jusqu'à une date récente par un groupe scolaire.

Confrontée à une érosion régulière des effectifs scolaire inscrits dans cette école, la commune a fait un choix de rationalisation : regrouper les deux écoles du centre-ville sur un même site.

Le foncier occupé par l'ancienne école se trouvant libéré, la commune a décidé de le céder en vue d'une production de logements (dont 20% de logements sociaux) et d'y adjoindre un programme de parking public.

Compte tenu de la rareté et du coût du foncier en centre-ville, ce site représente pour la commune une cruciale opportunité de répondre aux besoins croissants liés à la fréquentation de la station.

Le rythme de production de logements est très élevé à la Baule depuis 2 à 3 ans : plus de 600 logements/an, +20 % de demandes de PC (dont une augmentation significative des programmes collectifs).

Adjoindre un parking public répond également à un fort besoin en stationnement dans un contexte où précisément les parkings de surface cèdent la place à des programmes de logements. Il a fallu ainsi compenser la perte récente du parking aérien des « Ondines », voisin de l'opération, que la commune s'est vue contrainte de supprimer.

Enfin, le programme résidentiel devant comprendre un stationnement en sous-sol, le fait d'y ajouter du stationnement public, ne vient pas, par définition, générer des nuisances supplémentaires ex nihilo. Le programme immobilier qui, d'ailleurs, se tient volontairement en deçà des densités permises par le PLU, aurait pu intégrer un parking plus important, entièrement privé.

2/ PERTINENCE :

Le choix d'incorporer à un ensemble résidentiel, un programme de parking public, représente précisément une alternative à la surconsommation d'espace.

Ce choix répond à 3 enjeux :

- Offrir des places de stationnement, là où les besoins se posent : dans le cœur commerçant et à proximité du marché très fréquenté de La Baule (ouvert 7j/7).
Sa localisation permet aux visiteurs de trouver un emplacement plus facilement et plus rapidement évitant ainsi la longue recherche de place avec ce qu'elle induit d'émission polluante.
- Economiser le sol : la solution enterrée et l'unicité du site jouent en faveur d'une utilisation plus raisonnée de l'espace. La compacité recherchée a pour effet de limiter l'imperméabilisation des sols, de conforter l'image paysagère de la « ville-jardin » : à l'échelle du site, elle permet au projet de conserver les bosquets de pin. A l'échelle du quartier, de libérer la surface de l'impact négatif des automobiles en stationnement, tant au plan visuel qu'au plan de la sécurité routière (usagers piétons et cyclistes).
- Limiter les impacts à un seul site. Les nuisances générées par le chantier sont par définition mieux circonscrites et, ce faisant, mieux maîtrisées (gestion du trafic induit par les travaux).