

# Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.



[Accédez en un clic aux différentes pièces et plans du PLU de la commune de La Baule-Escoublac \(\[https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-2.388371407226446&lat=47.34857074833275&zoom=12&mton=-2.357759&mlat=47.292067&sup=1:0.5&conservation\\\_du\\\_patrimoine=0:0.5&patrimoine\\\_naturel=0:0.5&forets=0:0.5&littoral=0:0.5&eaux=0:0.5&reserve\\\_parc=0:0.5&agricole=0:0.5&patrimoine\\\_culturel=0:0.5&monument\\\_historique=0:0.5&monument\\\_naturel\\\_site=0:0.5&patrimoine\\\_architectural=0:0.5&patrimoine\\\_sportif=0:0.5&sport=0:0.5&ressources\\\_equipement=1:0.5&energie=1:0.5&electricite=1:0.5&gaz=1:0.5&energie\\\_hydraulique=1:0.5&chaleur\\\_froid=1:0.5&mines\\\_carrieres=1:0.5&carriere=1:0.5&canalisation=1:0.5&gaz\\\_hydrocarbures\\\_produits\\\_chimiques=1:0.5&assainissement=1:0.5&communication=1:0.5&cours\\\_d\\\_eau=1:0.5&navigation\\\_maritime=1:0.5&transport\\\_ferroviaire=1:0.5&reseau\\\_routier=1:0.5&circulation\\\_aerienne=1:0.5&remontee\\\_piste\\\_ski=1:0.5&associations=1:0.5&transport\\\_cable=1:0.5&telecommunication=1:0.5&defense\\\_nationale=0:0.5&defense=0:0.5&ouvrage\\\_defense=0:0.5&salubrite\\\_securite\\\_publique=0:0.5&salubrite\\\_publique=0:0.5&cimetieres=0:0.5&conchylicoles=0:0.5&securite\\\_publique=0:0.5&ouvrage\\\_plan\\\_prevention\\\_risque=0:0.5&info.info\\\_psmv01020304050607080910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383970979899=1:0.7&du.psmv=1:0.7&info.info\\\_psmv98=1:0.7&info.info\\\_psmv010203040506070809101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839709799=1:0.7&zone\\\_secteur.zone\\\_secteur\\\_psmv=0:0.7\]\(https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-2.388371407226446&lat=47.34857074833275&zoom=12&mton=-2.357759&mlat=47.292067&sup=1:0.5&conservation\_du\_patrimoine=0:0.5&patrimoine\_naturel=0:0.5&forets=0:0.5&littoral=0:0.5&eaux=0:0.5&reserve\_parc=0:0.5&agricole=0:0.5&patrimoine\_culturel=0:0.5&monument\_historique=0:0.5&monument\_naturel\_site=0:0.5&patrimoine\_architectural=0:0.5&patrimoine\_sportif=0:0.5&sport=0:0.5&ressources\_equipement=1:0.5&energie=1:0.5&electricite=1:0.5&gaz=1:0.5&energie\_hydraulique=1:0.5&chaleur\_froid=1:0.5&mines\_carrieres=1:0.5&carriere=1:0.5&canalisation=1:0.5&gaz\_hydrocarbures\_produits\_chimiques=1:0.5&assainissement=1:0.5&communication=1:0.5&cours\_d\_eau=1:0.5&navigation\_maritime=1:0.5&transport\_ferroviaire=1:0.5&reseau\_routier=1:0.5&circulation\_aerienne=1:0.5&remontee\_piste\_ski=1:0.5&associations=1:0.5&transport\_cable=1:0.5&telecommunication=1:0.5&defense\_nationale=0:0.5&defense=0:0.5&ouvrage\_defense=0:0.5&salubrite\_securite\_publique=0:0.5&salubrite\_publique=0:0.5&cimetieres=0:0.5&conchylicoles=0:0.5&securite\_publique=0:0.5&ouvrage\_plan\_prevention\_risque=0:0.5&info.info\_psmv01020304050607080910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383970979899=1:0.7&du.psmv=1:0.7&info.info\_psmv98=1:0.7&info.info\_psmv010203040506070809101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839709799=1:0.7&zone\_secteur.zone\_secteur\_psmv=0:0.7\)\)](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-2.388371407226446&lat=47.34857074833275&zoom=12&mton=-2.357759&mlat=47.292067&sup=1:0.5&conservation_du_patrimoine=0:0.5&patrimoine_naturel=0:0.5&forets=0:0.5&littoral=0:0.5&eaux=0:0.5&reserve_parc=0:0.5&agricole=0:0.5&patrimoine_culturel=0:0.5&monument_historique=0:0.5&monument_naturel_site=0:0.5&patrimoine_architectural=0:0.5&patrimoine_sportif=0:0.5&sport=0:0.5&ressources_equipement=1:0.5&energie=1:0.5&electricite=1:0.5&gaz=1:0.5&energie_hydraulique=1:0.5&chaleur_froid=1:0.5&mines_carrieres=1:0.5&carriere=1:0.5&canalisation=1:0.5&gaz_hydrocarbures_produits_chimiques=1:0.5&assainissement=1:0.5&communication=1:0.5&cours_d_eau=1:0.5&navigation_maritime=1:0.5&transport_ferroviaire=1:0.5&reseau_routier=1:0.5&circulation_aerienne=1:0.5&remontee_piste_ski=1:0.5&associations=1:0.5&transport_cable=1:0.5&telecommunication=1:0.5&defense_nationale=0:0.5&defense=0:0.5&ouvrage_defense=0:0.5&salubrite_securite_publique=0:0.5&salubrite_publique=0:0.5&cimetieres=0:0.5&conchylicoles=0:0.5&securite_publique=0:0.5&ouvrage_plan_prevention_risque=0:0.5&info.info_psmv01020304050607080910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383970979899=1:0.7&du.psmv=1:0.7&info.info_psmv98=1:0.7&info.info_psmv010203040506070809101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839709799=1:0.7&zone_secteur.zone_secteur_psmv=0:0.7)

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. C'est un projet stratégique de développement de la ville à 10 - 15 ans pour répondre à l'enjeu fondamental d'une réconciliation entre développement et préservation d'un espace littoral de qualité.

Il comprend :

- › **Un rapport de présentation**, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués,
- › **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme,
- › **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** relatives à certains quartiers ou secteurs,
- › **Un règlement** et des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales.
- › Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.
- › Le PLU comprend également **des annexes** (servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, ZAC...).



## Contraintes fortes

- La loi littorale de 1986 qui interdit les constructions nouvelles hors des espaces déjà urbanisés de la commune,
- Les conséquences de la tempête Xynthia qui interdit toute construction lorsque la hauteur du sol naturel est inférieure à 3,20 mètres,
- Le cadre de protection du patrimoine avec le SPR, qui emporte des contraintes liées à la préservation du patrimoine bâti et paysager.
- Un schéma directeur des eaux pluviales qui limite l'urbanisation dans des bassins versants fragiles (La Torre par exemple).

- > Accueillir les jeunes actifs et éviter le vieillissement normal de la population en imposant 30% de logements sociaux et 20% d'accession aidée dans tous les programmes immobiliers d'habitat groupé.
- > Orientations d'aménagements volontariste :
- > Création d'un éco quartier à Escoublac comprenant environ 250 logements,
- > L'obligation d'accueillir les eaux pluviales à la parcelle, sans rejet dans le réseau collectif.

Mais aussi...

- > Obligation de prévoir, dans les immeubles, des locaux pour les deux roues,
- > Deux places de stationnement par logement dans les secteurs pavillonnaires,
- > Des emprises au sol de 35% pour permettre l'évolution du bâti existant.

## Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac

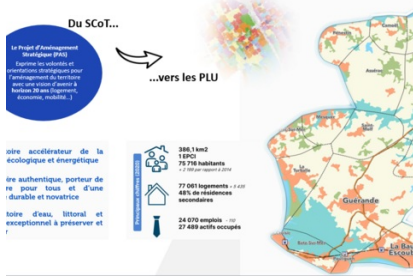
Par délibération du 28 juillet 2023, le Conseil municipal de la commune de La Baule-Escoublac a approuvé la modification n° 3 de son Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier transmis en Préfecture le 8 août 2023 est composé :

1. De la notice explicative de la modification n°3,
2. Des pièces du PLU modifiées : Orientations d'Aménagement et de Programmation, volet règlementaire (règlement, plan de zonage, liste et plan des emplacements réservés),

La délibération du Conseil municipal, accompagnée de ses annexes, est tenue à la disposition du public dans les locaux :

- > de l'Hôtel de Ville, 7 avenue Olivier Guichard (Accueil principal),
- > dans les annexes de mairie d'Escoublac, du Guézy et de Lajarrige, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.



**URBANISME**

Révision du SCoT communautaire - 6 Réunions publiques



**URBANISME**

Réunion publique d'information



**SOLIDARITÉS, URBANISME**

La Ville poursuit son action pour étoffer l'offre de logement

VILLE DE *La Baule* ESCOUBLAC

**VILLE DE LA BAULE**  
 Ville de La Baule Escoublac  
 Hôtel de Ville  
 7, avenue Olivier Guichard  
 44500 La Baule-Escoublac

📞 02 51 75 75 75