Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20261030-4743-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/11/2026
Publication : 09/11/2026

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC**	
VILLE DE La Baule ESCOUBLAC	**N°6** DEL20261030-113	Séance du 30 octobre 2026
	OBJET : Prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de LA BAULE-ESCOUBLAC et définition des modalités de concertation	
	Rapporteur : Evelyne DEBARBIEUX	

Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 23 octobre 2026, s'est réuni à l'Hôtel de ville de cette commune, le 30 octobre 2026, à 18h00, dans la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Franck LOUVRIER, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

Présents :
M. Franck LOUVRIER, Mme Virginie FONTAINE, M. Pierre GABORIAU, Mme Aurore LERAT, M. Xavier LEQUERRÉ, Mme Evelyne DEBARBIEUX, M. Christophe MATHIEU, Mme Caroline GLON, M. Bertrand PLOUVIER, Mme Karine HOBER CHALLIER, M. Bruno MISSET, Mme Isabelle MÉNARD, M. Bruno DENIS, Mme Sophie MINSSART, Mme Murielle VANDECAPPELLE SICLIS, M. Stéphane CHARTIER, Mme Viviane PINATEL, M. Stéphane BURBAN, Mme Barbara GUÉDON-LAINÉ, M. Philippe MANDIN, Mme Mérièm GASMI, M. Gabriel DAHAN, Mme Rozenn HAMEL, M. Thibault LANTHIEZ, Mme Laëtitia SIBILLOTTE ENGLISH, Mme Sophie DOUNONT, M. Christian ROCK, Mme Lucie HELLIAS, M. Brieuc ROLLAND, M. Xavier BEHAEGHEL, Mme Anne BOYÉ, M. Marc LELIÈVRE.

Absent, excusé et représenté :
M. Jean-Christophe PERRIO a donné pouvoir à M. Franck LOUVRIER.

Brieuc ROLLAND a été élu(e) secrétaire et a accepté ces fonctions.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LA BAULE-ESCOUBLAC a été approuvé le 22 février 2013, modifié à deux reprises sous le régime de la modification de droit commun le 20 novembre 2015 et le 28 juillet 2023, ainsi qu'une modification simplifiée approuvée le 15 novembre 2019 pour traiter d'ajustements réglementaires.

Ces dernières années, marquées par une évolution de la législation à travers la loi Climat et Résilience, la lutte contre l'artificialisation des sols, la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de CapAtlantique LA BAULE-GUÉRANDE Agglo, ainsi que l'émergence de nouveaux projets et de besoins résultant de la mise en œuvre d'actions stratégiques en matière d'habitat, d'équipement, de mobilités et de la protection de l'environnement, rendent nécessaires la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce contexte, la promulgation de la loi du 26 novembre 2025, dite loi « HUWART » portant sur la simplification du droit de l'urbanisme et du logement, apporte une évolution significative en ce qu'elle modifie le champ des procédures de la modification et de la révision des Plans locaux d'Urbanisme en élargissant considérablement l'étendue et la nature des sujets éligibles à la procédure de modification.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20261030-4743-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/11/2026
Publication : 09/11/2026

Cette évolution marque ainsi l'opportunité pour la Ville d'intégrer dans une procédure de modification, des sujets prioritaires qui antérieurement relevaient des prérogatives d'une procédure de révision, en menant conjointement une procédure de révision, dans la perspective notamment, de mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé de Cap Atlantique LA BAULE-GUÉRANDE Agglo suite à l'évolution des textes législatifs et réglementaires intervenus dont principalement la loi « Climat et Résilience ».

Treize ans après la révision du Plan d'Occupation des Sols en PLU, il s'avère également nécessaire de revoir la politique stratégique de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années dont le projet d'aménagement et de développement durable constitue la traduction politique.

Les objectifs de la révision du PLU

A- La mise en compatibilité avec le SCoT révisé de CapAtlantique LA BAULE-GUÉRANDE Agglo

Sur le plan normatif, le PLU doit être compatible avec le SCoT en traduisant à l'échelle locale les grandes orientations déclinées au niveau supra communal. Ainsi, les enjeux et les objectifs du SCoT révisé reposent essentiellement sur la prise en compte de l'évolution climatique et des actions à mettre en œuvre facilitant cette adaptation.

De manière plus détaillée les orientations du SCoT visent pour objectifs :

- Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique,
- Un territoire authentique, porteur de bien vivre pour tous et d'une économie durable et novatrice (prenant en compte l'adaptation au changement climatique),
- Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser-faisant référence à une gestion durable des ressources,
- Une planification de l'aménagement artisanal, commercial et logistique,
- (DAACL) définissant selon les enjeux locaux des pôles de proximité, et des secteurs d'implantations périphériques.

En matière de mise en compatibilité, les objectifs thématiques du SCoT sur le PLU de LA BAULE-ESCOUBLAC consistent à :

- Formaliser un engagement durable pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers et la transition alimentaire,
- Limiter la consommation foncière au profit d'une intensification des espaces zéro artificialisation nette (ZAN),
- Développer la performance énergétique du territoire et se projeter sur une trajectoire décarbonée (énergies renouvelables et empreinte environnementale),
- Optimiser le parc de logements existants et diversifier l'offre (développement des projets multigénérationnels, répondre aux besoins des actifs et des jeunes),
- Optimiser le foncier disponible pour un habitat attractif en économisant l'espace tout en protégeant et en valorisant le patrimoine,
- Développer une économie durable et résiliente tournée vers l'innovation,
- Porter une politique ambitieuse de l'eau (milieu aquatique et risque d'inondations),

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20261030-4743-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/11/2026
Publication : 09/11/2026

- Prévenir et réduire les vulnérabilités des personnes et des biens face aux risques naturels,
- Revoir la gestion des espaces de la loi Littoral, leur capacité d'accueil et leur protection,
- Définir la stratégie littorale au regard de l'évolution du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer,
- Affirmer une politique commerciale en priorisant la dynamique des commerces du centre-ville en visant une offre qualitative et diversifiée.

Au-delà des mesures précitées visant à rendre le PLU compatible avec le SCoT révisé le 15 décembre 2025, la révision générale du PLU de LA BAULE-ESCOUBLAC poursuit les objectifs suivants :

B- Les objectifs de la commune

1. Maîtriser le développement urbain

- Mettre en œuvre les objectifs de sobriété foncière en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Mise en œuvre du ZAN.
- Valoriser en priorité les capacités de construction et de renouvellement à l'intérieur du tissu urbain existant,
- Organiser un développement harmonieux entre le centre-ville et les secteurs d'habitat périphériques.

2. Diversifier l'offre de logements

- Favoriser l'installation durable des familles et des actifs en développant des solutions adaptées en location comme en accession à la propriété,
- Faciliter les parcours résidentiels pour l'ensemble des générations tout en encourageant la mixité sociale (logements sociaux, inclusifs et accession aidée),
- Promouvoir des formes urbaines et adapter la densité des opérations selon les configurations locales dans le respect de l'environnement et du patrimoine de chaque secteur (notamment par la création d'une nouvelle OAP -Orientations d'Aménagement et de Programmation- dans le centre-bourg d'ESCOUBLAC).

3. Renforcer l'attractivité économique et les services

- Soutenir le maintien et le développement des commerces, de l'artisanat et des services de proximité, notamment en centre-ville, centre-bourg d'ESCOUBLAC et GUÉZY puis revoir en concertation avec GUÉRANDE et CapAtlantique LA BAULE-GUÉRANDE Agglo la configuration et les fonctionnalités de la zone d'activités BESLON-SALINES, formant la principale entrée de Ville de LA BAULE-ESCOUBLAC,
- Soutenir les activités agricoles existantes, en facilitant la transmission et l'installation de nouvelles exploitations,
- Encourager le développement des activités touristiques participant au dynamisme local (à travers notamment la requalification de la Promenade de mer et des établissements de plage).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20261030-4743-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/11/2026
Publication : 09/11/2026

4. Adapter les équipements publics aux besoins futurs

- Anticiper l'évolution des équipements collectifs et des espaces publics en tenant compte des besoins de la population (notamment à travers le projet de renouvellement urbain autour de la place du Maréchal LECLERC et les Orientations d'Aménagement et de Programmation avenue GEORGES-CLEMENCEAU),
- Développer et sécuriser les déplacements doux grâce à un réseau de liaisons cohérent à l'échelle communale et intercommunale,
- Améliorer l'utilisation des infrastructures et réseaux existants afin d'en optimiser le fonctionnement.

5. Préserver l'identité et les richesses du territoire de LA BAULE-ESCOUBLAC

- Maintenir un cadre de vie attractif et de qualité (en lien avec le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine -PVAP- révisé en décembre 2025),
- Assurer la protection du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou historique,
- Préserver les espaces naturels, les paysages remarquables du littoral et les continuités écologiques,
- Renforcer la protection de la biodiversité locale.

6. Mettre le PLU en conformité avec le contexte réglementaire

- Intégrer les évolutions législatives récentes, notamment celles relatives au logement et à la transition écologique,
- Adapter l'écriture réglementaire du PLU pour optimiser sa lisibilité.

7. Adapter le PLU aux contraintes du changement climatique

- Favoriser des constructions mieux adaptées aux conditions climatiques (orientations, couleur, matériaux, désimperméabilisation des sols),
- Intégrer les risques naturels, notamment ceux liés à la submersion marine et au débordement des cours d'eaux,
- Encourager une gestion plus durable de la ressource en eau, incluant la récupération et la réutilisation des eaux,
- Faciliter l'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables, notamment à travers le projet de développement d'un parc photovoltaïque sur le site de l'aérodrome.

L'ensemble de ces objectifs constitue la phase actuelle de la réflexion communale, susceptible d'évoluer au cours des études menées dans le cadre de la révision du PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20261030-4743-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/11/2026
Publication : 09/11/2026

Modalités de concertation :

Conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de révision générale du PLU de LA BAULE-ESCOUBLAC sera soumise à une concertation publique durant toute la phase d'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet et sera a minima, réalisée selon les modalités suivantes :

Information du public :

- ✓ Mise à disposition du public des informations relatives à l'avancement de la procédure ; à travers les différents supports de communication municipaux existants (bulletin municipal, site internet de la commune),
- ✓ Publication a minima d'un article dans la presse locale,
- ✓ Organisation d'au moins une réunion publique durant la phase d'élaboration du projet (avant l'arrêt du projet de PLU).

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- ✓ Mise à disposition en mairie d'un registre papier destiné à recueillir l'ensemble des suggestions et demandes des usagers sur le projet de révision du PLU,
- ✓ Possibilité d'adresser des observations par courrier à l'attention de Monsieur le Maire (par voie postale 7 avenue OLIVIER-GUICHARD 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC) ou par courrier électronique à l'adresse suivante : revision-plu@mairie-labaule.fr

À l'issue de la concertation, le bilan de la concertation sera présenté au Conseil municipal qui délibérera et arrêtera le projet de PLU qui sera soumis à enquête publique.

Au regard de ce qui précède,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la révision du Plan Local d'Urbanisme constitue pour la commune une opportunité de mener une réflexion nouvelle sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé et répondre aux objectifs communaux ;

CONSIDÉRANT la nécessité de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT révisé de CapAtlantique LA BAULE-GUÉRANDE Agglo, le 18 décembre 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable et ceux liés aux contraintes du réchauffement climatique ;

CONSIDÉRANT l'avis de la commission urbanisme et PLU du 16 septembre 2026 ;

Sur proposition de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

DÉCIDE la prescription de la révision du PLU sur l'intégralité du territoire de la commune ;

APPROUVE les objectifs développés selon le contenu détaillé ci-dessus ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20261030-4743-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/11/2026
Publication : 09/11/2026

APPROUVE les modalités de concertation susvisées ;

RAPPELLE qu'il sera possible de faire application des dispositions donnant des possibilités pour surseoir à statuer sur les projets de constructions ou d'opérations qui pourraient compromettre les changements envisagés sur le PLU, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU ;

AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter tout concours financier pour le financement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

PRÉCISE que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées ;

DONNE tout pouvoir à Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué pour l'exécution de cette décision ;

PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage en mairie durant un délai d'un mois ;
- Insertion dans la presse d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité précitées.

Pour extrait conforme,



Franck LOUVRIER
Maire de La Baule-Escoublac
Vice-Président du Conseil régional des Pays de la Loire

Vote : Adoptée à l'unanimité