

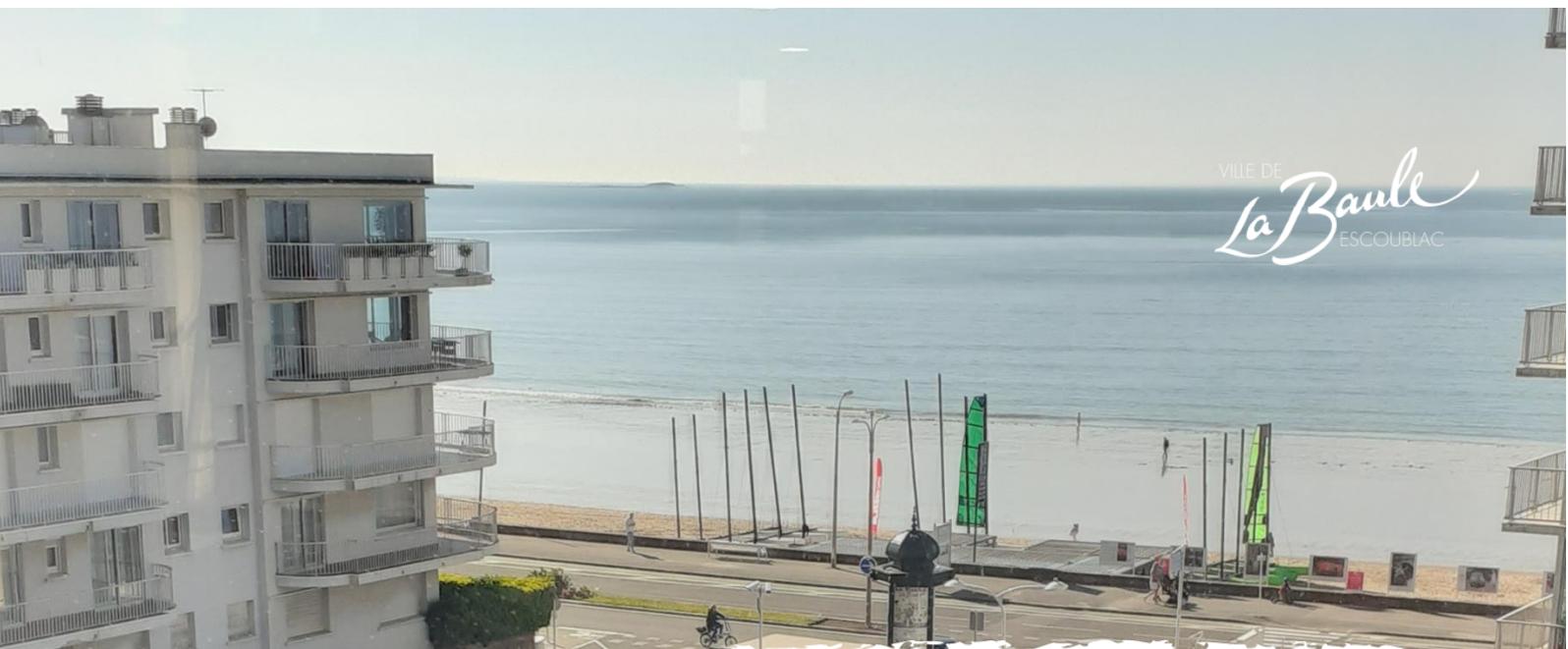
# PLAN LOCAL D'URBANISME

de La Baule-Escoublac



## Notice explicative

### Modification N°3



# Sommaire

<b>Contexte .....</b>	<b>3</b>
<b>Modifications apportées au PLU.....</b>	<b>9</b>
Mise en compatibilité avec le SCoT de Cap Atlantique .....	10
OAP du Ménigot.....	19
Cimetière animalier.....	30
Contours de la zone de Beslon .....	33
Zone à urbaniser - Beslon est.....	41
Opération de renouvellement urbain en cœur de ville.....	47
Mettre à jour les emplacements réservés .....	53
Autres objets à modifier .....	59

# Contexte

## La Baule-Escoublac

La Baule-Escoublac est une commune littorale de la Loire-Atlantique. Géographiquement, elle est limitrophe au Pouliguen à l'ouest, Guérande sur sa limite nord-ouest, Saint-André-des-Eaux en nord-est, Saint-Nazaire et Pornichet sur ses limites est.

Station balnéaire de la région, elle fait partie du littoral dit de la Côte d'Amour. La partie Escoublac est la plus ancienne, sa première urbanisation remonte au IXème siècle, avec des villas et des espaces très boisés, tandis que la Baule a été urbanisée au début du XIXème siècle et correspond davantage au front de mer, avec des logements en collectif, des commerces, etc.

### LA GÉOGRAPHIE

22,2 km<sup>2</sup>  
Côte d'Amour  
Point haut : 55 m

### LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Pays de la Loire  
Département de la Loire-Atlantique  
Com. d'Agglo. de la Presqu'île de Guérande - Atlantique : Cap Atlantique

### LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCoT de Cap Atlantique (Approuvé en 2018)  
PLH de Cap Atlantique  
SPR de La Baule-Escoublac

### LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Littoral de la Côte d'Amour  
Loi Littoral



# Procédure

## Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est sur cette base que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

## Le PLU de la Baule-Escoublac

La commune est compétente en matière d'urbanisme. Le PLU de la Baule-Escoublac a été approuvé le 22 février 2013, puis a été modifié 2 fois :

- modification n°1 du PLU approuvée le 20 novembre 2015
- modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 15 novembre 2019

Le PLU a également fait l'objet de mises à jour par arrêtés en date des 11 mars 2016, 18 avril 2017, 16 mai 2017, 30 janvier 2021, 16 février 2021 et du 9 décembre 2022 .

La présente modification est la troisième sur le PLU de la Baule-Escoublac.

## Objets de la modification

Les objets de la présente modification consistent à :

1. Optimiser la compatibilité du PLU avec le SCoT de Cap Atlantique,
2. Revoir la configuration spatiale et préciser les orientations de développement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Ménigot,
3. Affecter un sous-secteur de la zone naturelle (N), destiné à l'aménagement d'un cimetière animalier,
4. Modifier les contours de la zone du Beslon, entre habitat et économie
5. Modifier une zone 1AUe en 1AUi et créer une OAP
6. Créer une OAP en centre-ville pour encadrer un îlot de renouvellement urbain Place Leclerc
7. Mettre à jour la liste des emplacements réservés, et en créer deux nouveaux destinés à la réalisation d'une voirie transversale dans le secteur de Beslon et un autre pour la création d'un parking de dissuasion,
8. Corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit et le règlement graphique et apporter des précisions sur l'écriture de certaines dispositions réglementaires

La question liée aux gens du voyage abordée dans la délibération n'est plus d'actualité.

**Article L153-31 du code de l'urbanisme :**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les **orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces modifications ne remettent pas en cause les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et entrent dans le cadre d'une modification de PLU.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

## Extrait de l'arrêté du maire – prescription de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Baule-Escoublac

“ Considérant la nécessité d'optimiser la compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique pour ce qui concerne notamment l'application de la loi Littoral,

Considérant également qu'il est nécessaire de procéder à la modification n° 3 du Plan local d'urbanisme pour les motifs suivants :

- Revoir la configuration spatiale et préciser les orientations de développement souhaitées de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Ménigot, située dans le quartier d'Escoublac en entrée de ville,
- Affecter un sous-secteur de la zone naturelle (N), destiné à l'aménagement d'un cimetière animalier, en limite du cimetière Parc d'Escoublac,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés et en créer spécialement un nouveau destiné à la réalisation d'une voirie transversale permettant le désenclavement de plusieurs propriétés, secteur de Beslon, en rejoignant l'avenue des Noëles à l'avenue de la Lieutenante,
- Modifier les contours de la zone UB (zone mixte habitat) et de la zone d'activités (UI) secteur de Beslon, pour favoriser l'émergence de programmes résidentiels ou d'activités selon les cas, et en créant si besoin une nouvelle OAP,
- Créer une OAP (zone activité UI) sur l'emprise actuellement classée 1AUE pour réaffecter cette emprise suite à l'abandon du projet d'aménager la nouvelle déchetterie sur ce site, au profit du secteur de St Servais, situé au nord-ouest de la commune,
- Gens du Voyage : modifier sensiblement les conditions d'extension des constructions comprises dans la zone UGv spécialement dédiée, afin de mieux répondre en toute ou partie, à la demande de la commune de St André des Eaux de satisfaire à ses propres besoins, en réalisant une aire d'accueil permanente mutualisée avec la commune de la Baule
- Créer une OAP en centre-ville pour encadrer la réalisation privée d'un programme hôtelier en augmentant la capacité d'accueil du parking des Tamaris situé à l'arrière de la place Leclerc,
- Corriger quelques erreurs matérielles concernant le règlement écrit ou les documents graphiques du Plu en vigueur, et apporter des précisions sur l'écriture de certaines dispositions réglementaires, notamment pour ce qui concerne :
  - o Article 8 : L'absence de fixation de distance entre une construction et une piscine implantées sur le même terrain,
  - o Article 7.1 : préciser les conditions offrant la possibilité d'étendre un bâtiment mal implanté en limite séparative, à savoir de ne pas en augmenter la hauteur qu'il s'agisse de la cote de référence à l'égout ou du point le plus haut de la toiture de l'existant,

Considérant qu'en application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquences :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Considérant que cette modification a pour objectif de répondre à l'obligation légale de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique et de faciliter la mise en pratique du PLU afin de garantir un développement cohérent de la commune,

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire,

Considérant qu'en vertu de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation n'est pas obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification de PLU,

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification, le projet, l'exposé de ses motifs et le cas échant, les avis émis par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées feront l'objet d'une enquête publique pendant un mois, [...] ”

## Evaluation environnementale

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU de la Baule-Escoublac, une demande de cas par cas a été effectuée à l'Autorité Environnementale pour savoir si une évaluation est nécessaire.

La procédure de demande de cas par cas dans le cadre d'une modification de PLU est décrite dans l'article R104-29 du Code de l'urbanisme. Il précise les informations nécessaires à transmettre à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Article R104-29 du Code de l'urbanisme

« La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), un dossier comprenant :

- 1° Une description des caractéristiques principales du document ;
- 2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document. »



**Décision après examen au cas par cas**  
**Projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune La Baule-Escoublac (44)**

n° : PDL-2022-6374

La MRAE a précisé qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale mais ajoute des recommandations :

#### Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac présenté par la ville de La Baule-Escoublac n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La MRAE recommande toutefois de compléter le projet de modification n°3 :

- en évaluant les incidences de la suppression des zones non ædificandi et, au besoin, en encadrant les possibilités de constructions d'annexes ou d'extension ;
- en amendant le contenu de l'OAP du Ménigot modifiée concernant, d'une part, les aménagements envisagés au droit de la zone humide ou bien en délimitant au règlement graphique un espace paysager à protéger pour préserver cette zone humide et, d'autre part, en précisant la gestion attendue des eaux pluviales permettant la préservation de l'alimentation de la zone humide et sa pérennité à terme ;
- en justifiant l'artificialisation de la future zone 1AUi en extension de la zone industrielle de Beslon au regard d'un besoin argumenté et des alternatives envisageables.

#### Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

#### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAE. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

*Extrait de la décision de la MRAE suite à la demande de cas par cas (Source MRAE).*

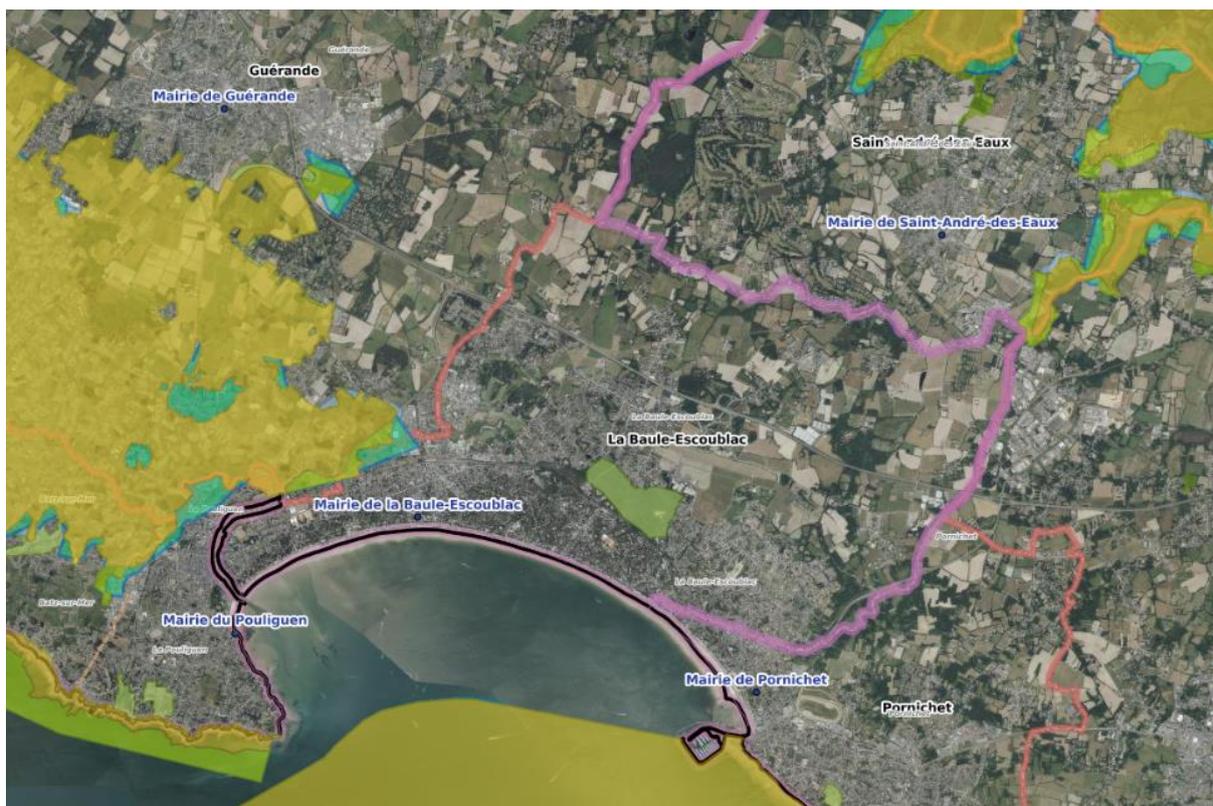
## Contexte environnemental

La commune de la Baule-Escoublac comprend une protection environnementale : il s'agit de la ZNIEFF de type 2 qui couvre la forêt d'Escoublac.

Les autres protections environnementales les plus proches se situent au Pouliguen, jusqu'à la limite communale de la Baule : ZICO, Natura 2000 « Marais Salants de Guérande, traicts du Croisic et Dunes de Pen-Bron », un site RAMSAR « Marais salants de Guérande et du Mès » et une ZNIEFF de type 2 « Pointe de Pen-Bron, marais salants et coteaux de Guérande ».

Sur la frontière de Sainte-André-des-Eaux et de Saint-Nazaire, deux protections avoisinent La Baule-Escoublac : un site Natura 2000 « Grande Brière, marais de Donges et du Brivet », une ZNIEFF de type 2 « Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet », une ZNIEFF de type 1 « Marais de Grande-Brière » et un site RAMSAR « Marais de Grande Brière et du Brivet ».

Ces protections n'impactent pas directement la commune de La Baule-Escoublac.



Localisation des périmètres des divers espaces protégés (Source : geoportail).

# Modifications apportées au PLU

**Objet 1 >>>** Mise en compatibilité avec le SCoT de Cap Atlantique

**Objet 2 >>>** OAP Ménigot

**Objet 3 >>>** Cimetière animalier

**Objet 4 >>>** Zonage de la zone d'activités de Beslon

**Objet 5 >>>** OAP secteur Beslon Est

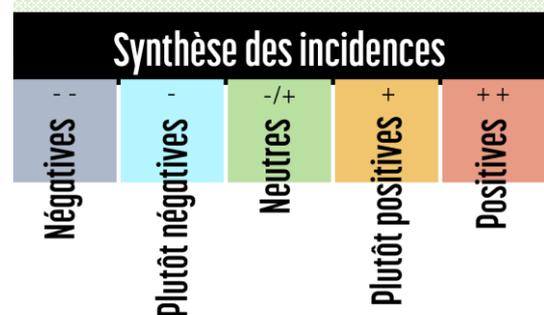
**Objet 6 >>>** Opération de renouvellement urbain en cœur de ville

**Objet 7 >>>** Mise à jour des emplacements réservés

**Objet 8 >>>** Correction d'erreurs matérielles et ajustements réglementaires

## Analyse d'incidences

Dans le cadre de l'analyse des incidences, chaque objet a fait l'objet d'un classement allant d'une synthèse des incidences de très négatives à très positives pour l'environnement et le maintien des équilibres sur la commune.



## Le principe "Eviter, Réduire, Compenser"

Notre démarche s'appuie sur le principe **Eviter, Réduire, Compenser**. Pour chaque objet de la modification nous analyserons son impact sur l'environnement et les mesures envisagées.



# Mise en compatibilité avec le SCoT de Cap Atlantique

PLU de la Baule-Escoublac /// Modification n°3

## Pourquoi ?

Le SCoT de Cap Atlantique, approuvé en 2018, et en application de la Loi littoral, définit des prescriptions pour les agglomérations, villages et secteurs de tailles et de densité significatives. Les « agglomérations » et les « villages » identifiés peuvent s'étendre. Les autres espaces urbanisés ou « village non étendables » ne peuvent pas s'étendre mais seulement confortés au sein de l'enveloppe définie au plan.

Le SCoT, suite à la loi ELAN qui a modifié la loi littoral, a prévu d'ajouter également la notion de « Secteur Déjà Urbanisé » et de modifier son document. Dans l'attente, le PLU de la Baule se sécurise en amont. Dans ce cadre, aucun SDU ne sera identifié à la Baule. En revanche, 4 « espaces urbanisés à conforter » ou « villages non étendable » sont identifiés : la Ville Poupard, la Ville Mouée/la ville Ollivaud, Rézac et la Bosse/la Ville Joie. Ces secteurs sont identifiés en zone UG ou UL dans le PLU.

Trois autres secteurs sont également en UG : Bel Air, la Croix Brény et Cotres. Or, ceux-ci ne sont pas identifiés dans le SCoT et ne peuvent donc être considéré comme des Secteurs déjà urbanisés. La modification du PLU vise donc dans un premier temps à retirer ces secteurs des zones urbaines.

En plus de cette mise en compatibilité, 2 autres éléments sont à mettre à jour dans le PLU à la demande de Cap Atlantique :

- Intégration de la couche des cours d'eau (trame bleue) dans le zonage
- Modification d'un secteur N en zone agricole Ap pour correspondre aux Espaces Agricoles Pérennes (EAP) du SCoT (lieu-dit de la Sauldraie).

## Quelles modifications apportées au PLU ?

Rapport de présentation	×
PADD	×
Zonage	✓
Règlement écrit	×
OAP	×

## Incidences

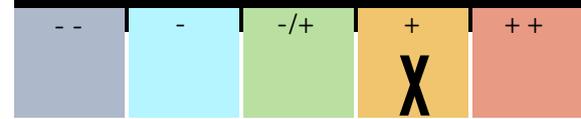
Les 3 « hameaux » seront classés en Nh et ne pourront plus se densifier. A la différence du zonage UG, le zonage Nh n'autorise pas de nouvelles constructions, mais permet l'**évolution des constructions existantes**.

Une zone non-aedificandi limitait déjà la densification de ces espaces et ainsi l'accueil de nouvelles constructions et donc de nouvelles populations en dehors des espaces agglomérés.

La mise à jour du zonage en intégrant les cours d'eau aura des incidences positives sur leur reconnaissance et leur prise en compte lors de futurs aménagements. Cette donnée existait déjà mais l'affichage au plan rend plus lisible le document réglementaire.

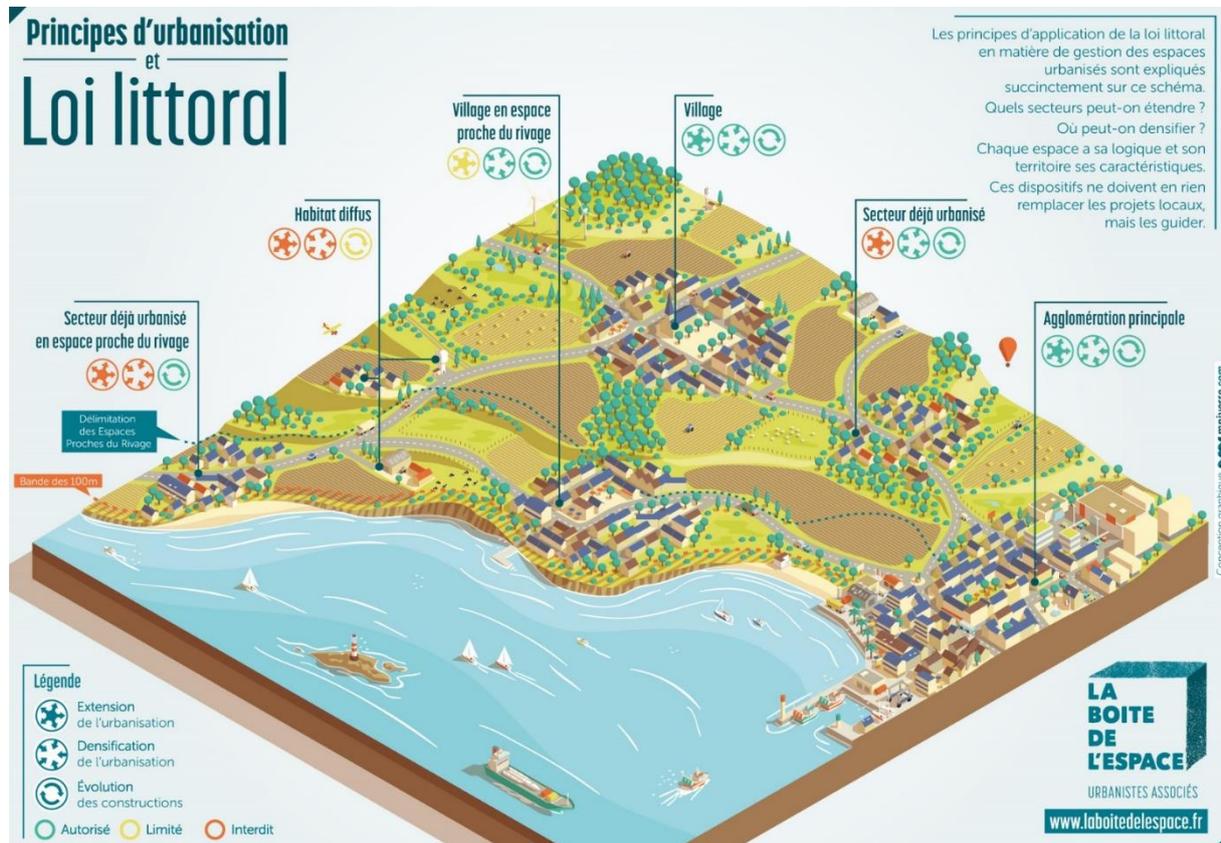
Le passage d'un secteur N d'environ 4 ha à la Sauldraie en zone Ap a peu d'incidences sur l'environnement ni sur l'économie agricole. C'est une question d'affichage et lisibilité des espaces agricoles pérennes du SCoT. Les prescriptions liées à la TVB sont conservées.

## Synthèse des incidences



## Contexte et projet

La commune de la Baule-Escoublac est concernée par la Loi littoral. Elle a pour objet de préserver les espaces littoraux, tout en encadrant et limitant la constructibilité sur les communes concernées. Cette loi a évolué en 2018 avec la Loi ELAN. Le principe des « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) a notamment été introduit avec comme rôle donné aux SCoT de les identifier.

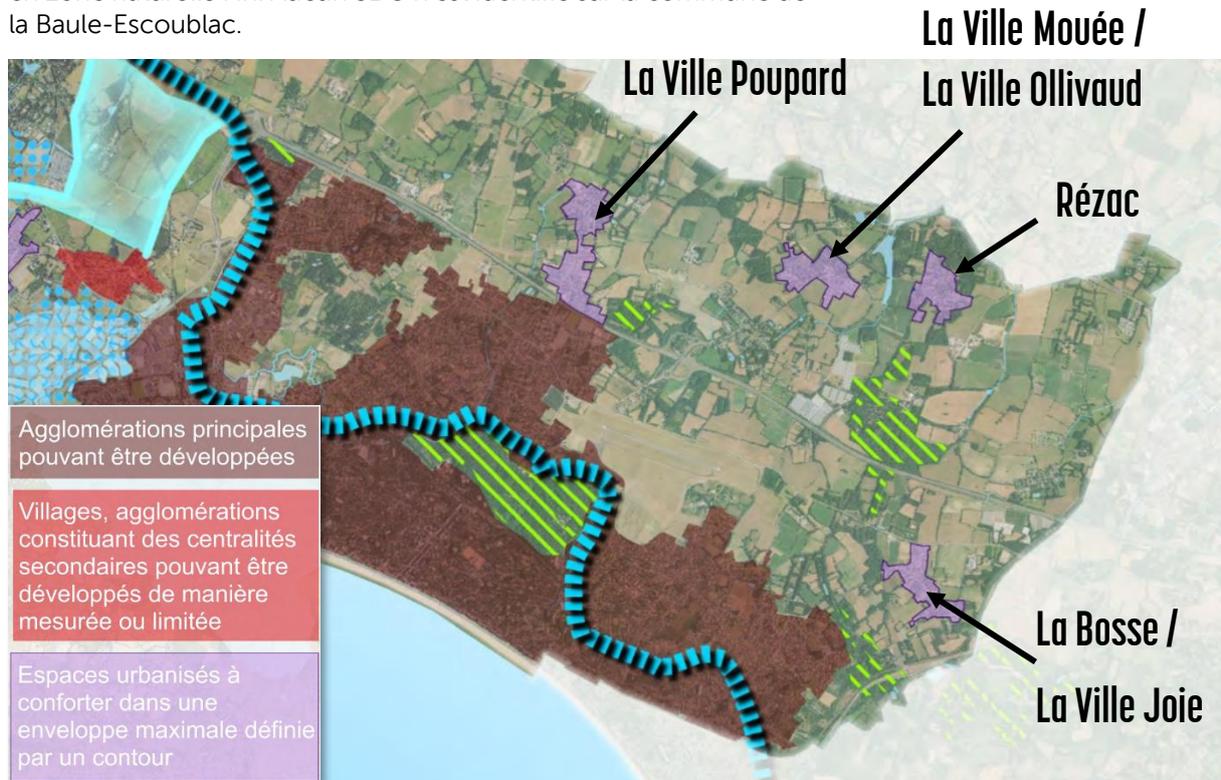


Le SCoT de Cap Atlantique, approuvé en 2018, définit des prescriptions pour les agglomérations, villages, secteur de tailles et de densité significatives mais pas les SDU. Les « agglomérations » et les « villages » identifiés peuvent être étendus et densifiés. Les « espaces urbanisés » ne peuvent pas être étendus mais peuvent être confortés au sein de leur enveloppe.

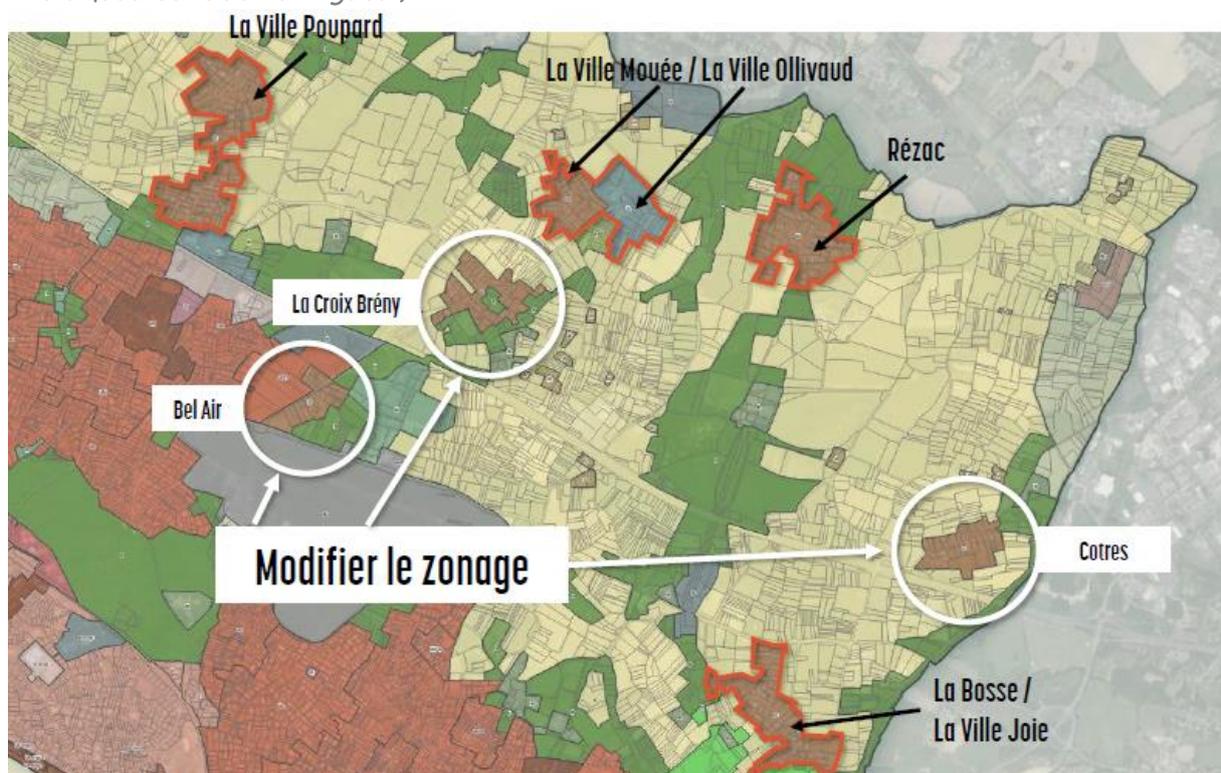
C'est donc au SCoT d'identifier les villages et les Secteurs Déjà Urbanisés. En ce qui concerne celui de Cap Atlantique, il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 22/09/2022 pour adapter ces notions. Il scinde en deux la notion de village pour avoir des villages que l'on peut développer/étendre et d'autres « non étendables » que l'on peut juste densifier. Et il ajoute les fameux SDU sans pour autant en définir les contours, travail à réaliser dans les documents locaux d'urbanisme (PLU).

Parmi les espaces urbanisés, en dehors de l'enveloppe urbaine, le SCoT retient uniquement des villages non étendables de La Ville Poupard, la ville Mouée, Rézac et la Ville Joie- ceux-ci sont classés en zone urbaine UG, délimitée par un périmètre au-delà duquel il n'est plus autorisé de construire.

En revanche, les autres « hameaux » actuellement classés UG au PLU à savoir : La Croix Brény, Bel Air et Cotres ne sont pas considérés comme des secteurs déjà urbanisés (SDU) et devront être reclassés en zone naturelle Nh. Aucun SDU n'est identifié sur la commune de la Baule-Escoublac.



Extrait du SCoT de Cap Atlantique : Le mode de développement littoral (Source : SCoT en vigueur)



Zonage et localisations des zones à ajuster (Source la boîte de l'espace)

Les communes ont obligation d'être compatible avec le SCoT même si la procédure d'évolution n'est pas terminée. Mais les permis peuvent être attaqués au titre de la loi littoral et le PLU préfère éviter des éventuels contentieux en prenant les devants et en ajustant les zonages hors agglomérations.

## Enjeux environnementaux

L'objectif de la présente étude est d'identifier les incidences avérées ou potentielles de ces changements de règlement sur les milieux naturels, les zones humides, la faune et la flore.

Le changement de zonage de UG à Nh réduit les potentialités de constructions dans les zones concernées. Le règlement de la zone Nh n'autorise pas les nouvelles constructions. Il autorise seulement l'évolution de l'existant.

Des zones non aedificandi bordaient déjà ces hameaux classés en UG et ainsi ne remettent pas en cause de droits à construire particuliers.

L'objet n°1 de la modification a des incidences positives.

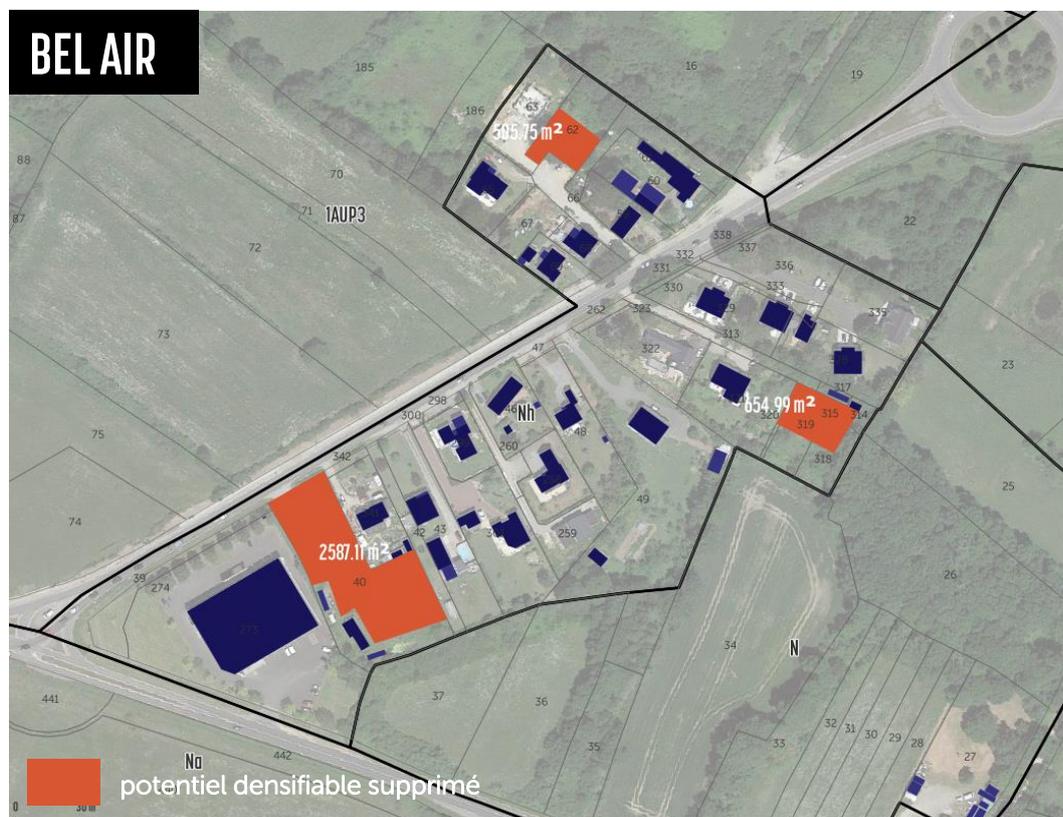
### Le principe "Eviter, Réduire, Compenser"

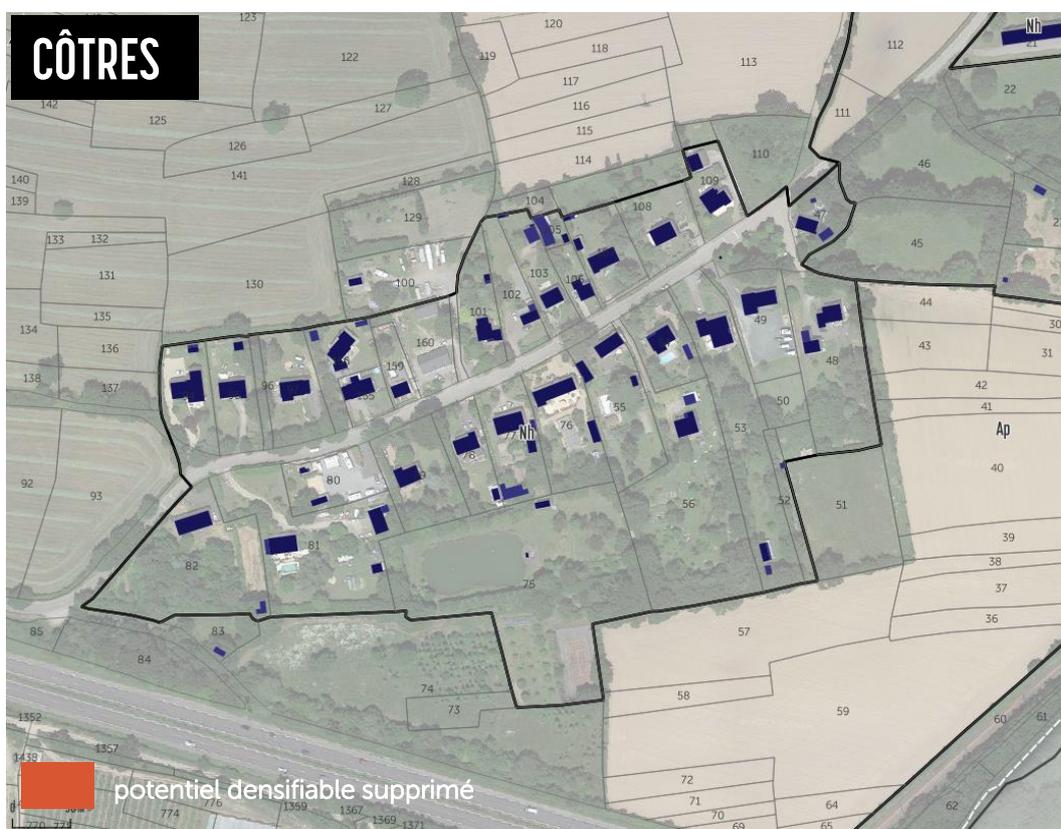
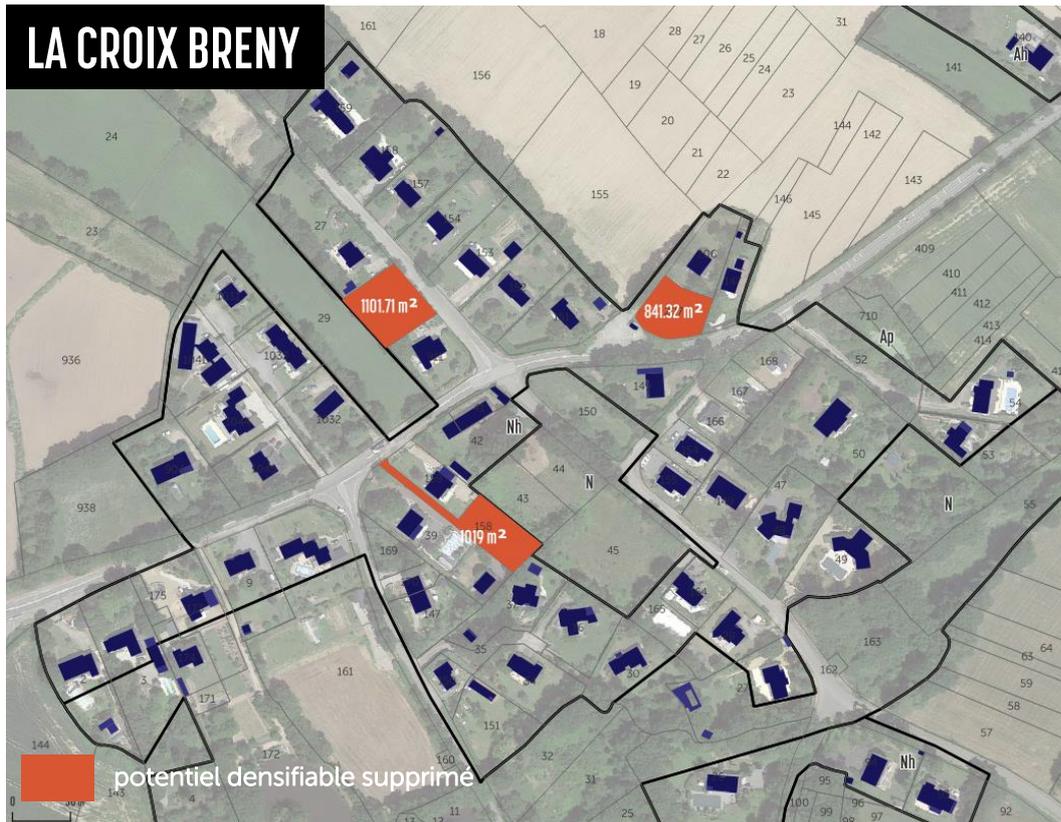
Notre démarche s'appuie sur le principe **Eviter, Réduire, Compenser**. Pour chaque objet de la modification nous analyserons son impact sur l'environnement : Impact évité.



## Détails des incidences

**Une réduction du droit à construire** : Le changement de zonage des hameaux non identifiés dans le SCoT de Cap Atlantique réduit les potentialités de constructions dans ces secteurs.





Les zones UG étant déjà concernées par des zones non aedificandi, le potentiel constructible de la commune est réduit d'environ 7000m<sup>2</sup>.

La modification du zonage ne vient pas impacter l'environnement. En termes de surface, 19,6 ha de zones urbaines UG sont retirées, au profit de la zone naturelle Nh.

**Incidences sur le réseau hydrographique :** Les changements de zonage n'impactent pas le réseau hydrographique. Aucun cours d'eau ne passe sur les zones. Les plans d'eau sont préservés d'urbanisation.

De plus, l'intégration des cours d'eau au plan améliore la lisibilité du document.

**Incidences sur les zones humides :** Les changements de zonage n'impactent pas de zone humide. Aucune n'est identifiée sur les zones.

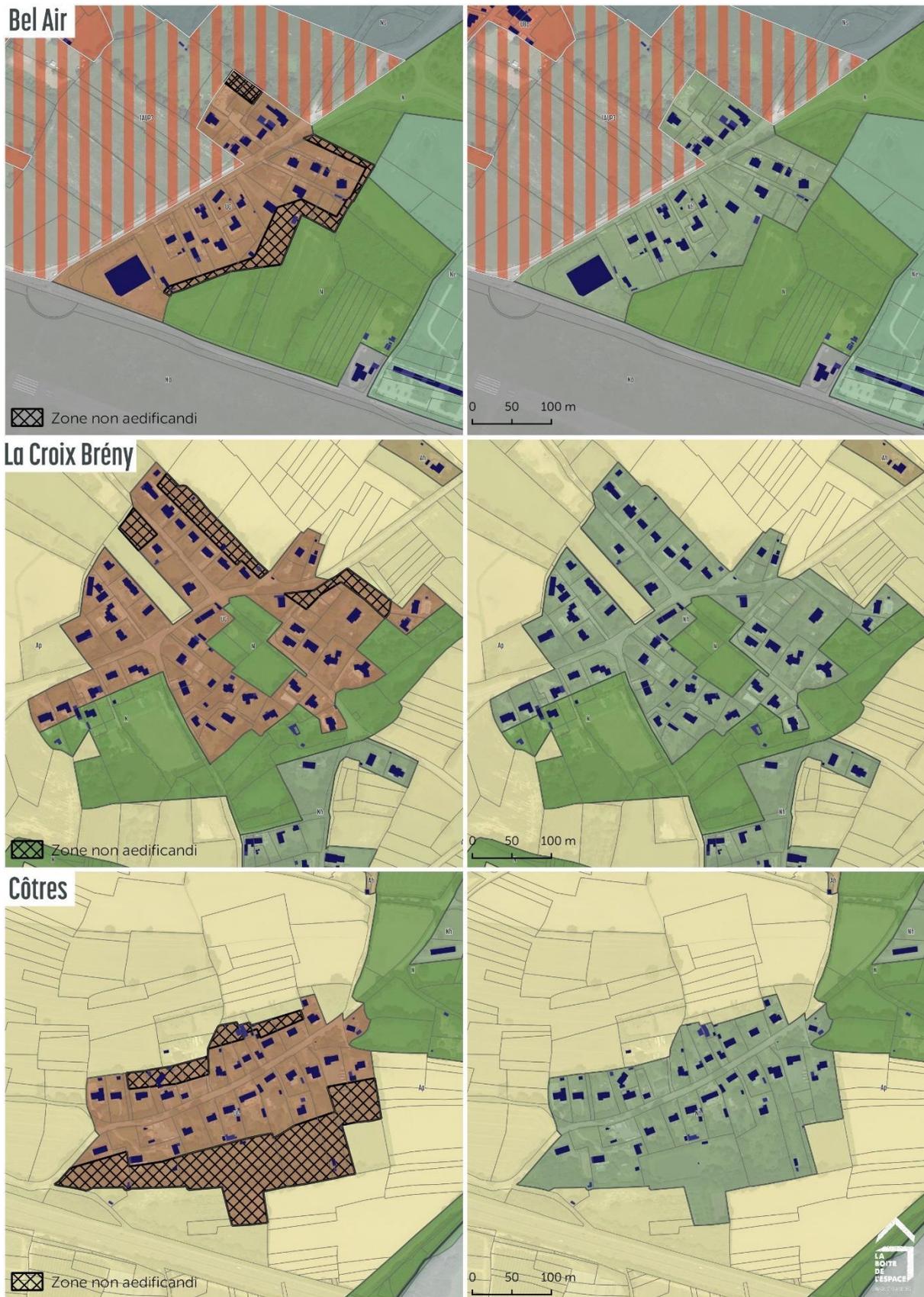
**Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :** Les changements de zonage n'impactent pas les milieux naturels et la biodiversité. En réduisant le droit à construire dans les secteurs, les espaces naturels présents sont protégés.

**Incidences sur le paysage :** Les changements de zonage n'impactent pas le paysage. Les droits à construire étant supprimés, aucune construction ne viendra dénaturer le paysage dans ces secteurs.

**Incidences sur les risques naturels et technologiques :** Les changements de zonage réduisant les droits à construire, il n'y a pas de risque vis-à-vis des risques naturels et technologiques.

**Incidences sur les espaces agricoles :** la modification de la zone Ap n'a pas d'incidences sur les activités agricoles mais améliore l'affichage au plan.

## Evolution des pièces



Extraits des zonages AVANT-APRES (Source la boîte de l'espace)

Passage de zone Nen à AP à la Sauldraie :



*Extraits des zonages AVANT-APRES à la Sauldraie (Source la boîte de l'espace)*

*Cours d'eau :*

Affichage au zonage par un tireté bleu

En attente de la donnée

## Pourquoi ?

L'OAP n°1 du Ménigot concerne l'entrée de ville d'Escoublac, à la sortie de la RD213, au nord de l'aérodrome de la Baule-Escoublac. Sur une superficie initiale de 10,3 ha, le site a vocation à accueillir de l'habitat, tout en composant une entrée de ville qualitative, esthétique et fonctionnelle. Le secteur est concerné par plusieurs type de zonages.

La partie au nord de l'OAP qui va jusqu'à la RD213 est en zone Ns : naturelle dédiée à un parc de loisirs à créer dans le cadre de l'aménagement du secteur du Ménigot.

La partie Sud est en 1AUP3 et son règlement dédié.

Une étude environnementale récente a identifié une zone humide d'une surface d'environ 2 ha au sud du secteur, le long de l'avenue Henri Bertho et du boulevard Joseph Houssais.

La modification du PLU a ainsi pour objectif de revoir l'OAP dans son ensemble, afin de mieux prendre en compte les milieux, les paysages, les accès et le programme.

Le périmètre de l'OAP sera modifié dans le zonage et le règlement ajusté en fonction des dispositions, notamment sur les destinations.

## Quelles modifications apportées au PLU ?

Rapport de présentation	✕
PADD	✕
Zonage	✓
Règlement écrit	✓
OAP	✓

## Incidences

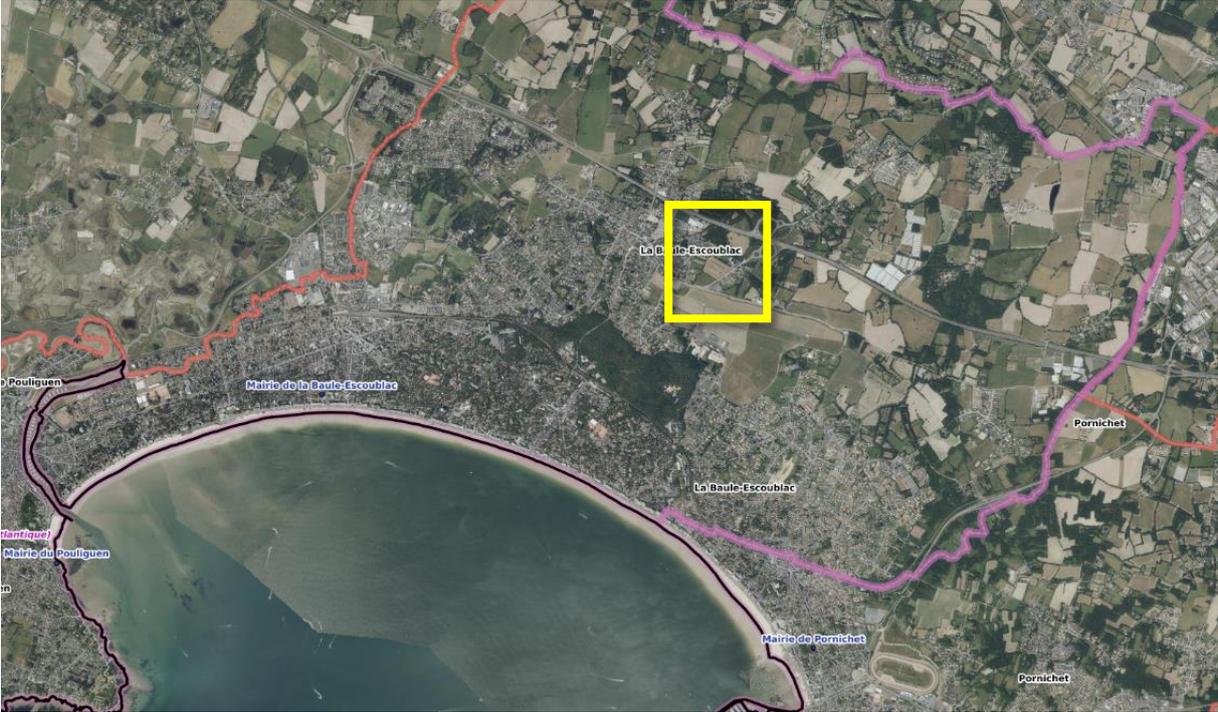
L'urbanisation du secteur du Ménigot est retravaillée de manière à **éviter** les zones humides. La trame verte et bleue existante est conservée. Les arbres et haies présents sur le site permettront d'améliorer la gestion des eaux pluviales, et les écoulements du nord-est au sud. Les transitions avec les milieux (résidentiels et naturels) existants sont assurés, les accès sont placés de manière à ne pas impacter la zone humide.

Aucun aménagement, ni accès n'est envisagé sur les milieux sensibles et vulnérables.

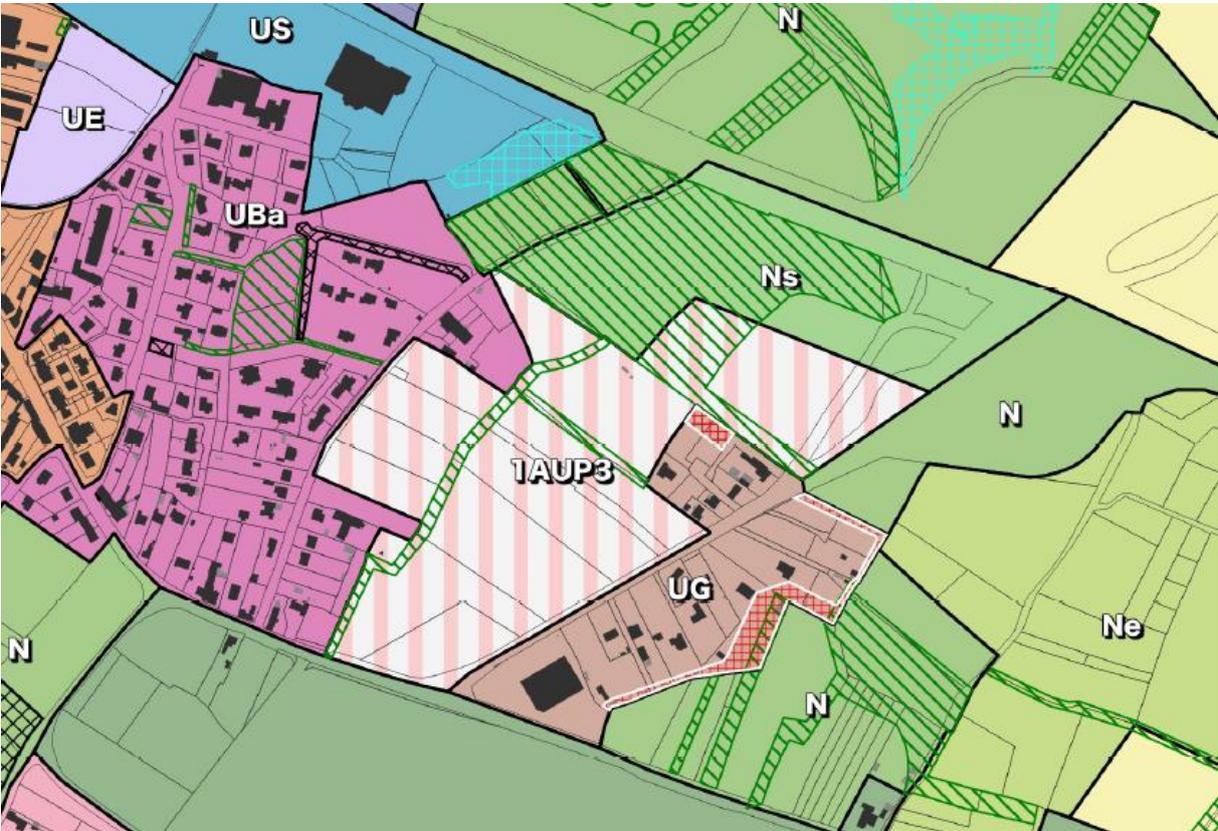
Les incidences sont plutôt positives.



# Contexte et projet



Localisation du site de Ménigot (Source : geoportail)



Extrait du zonage en vigueur du site (Source : mairie)

Le secteur du Ménigot occupe une surface d'environ 15 ha dont 10,33 ha sont sous le périmètre d'une OAP qui recouvre la zone à urbaniser 1AUP3. Le Nord est couvert par un zonage protecteur des milieux Ns à vocation naturelle de loisirs.



Extrait de l'OAP sur le site du Ménigot (Source : mairie)



Ancien périmètre de l'OAP (Source : PLU)

L'objectif est de revoir l'OAP pour prendre en compte les enjeux environnementaux récents et améliorer l'organisation et le programme. Le règlement sera également ajusté.

**Programme** : Environ 250 logements étaient prévus sur l'ensemble de la zone. Le programme devra être conservé dans sa globalité mais les surfaces à urbaniser pourront être réduites, ce qui va légèrement augmenter la densité ou les formes urbaines.

En matière de logements sociaux, les objectifs pourront être relocalisés sur l'ensemble du site. Un pourcentage de 30% de social est demandé, conformément au règlement, soit environ 75 logements sociaux minimum. 20% de logements destinés à de l'accession sociale à la propriété et une part de logements dits « inclusifs » seront également demandés.

Au total, environ 250 logements sont prévus, dont 75 logements sociaux, soit une moyenne de 30 logements à l'hectare.

**Périmètre** : Le périmètre est agrandi au nord, pour intégrer la zone Ns afin de bien gérer la transition entre le milieu naturel et le futur milieu urbain. La surface totale de l'OAP est donc de près de 15 ha. 2 secteurs sont distingués pour 2 opérations différentes entre celle dédiée à l'habitat et celle pour l'équipement culturel (de type théâtre par exemple) au Nord. Les espaces naturels sont à aménager avec chaque opération.

**Trame verte et bleue** : La végétation présente est conservée, la zone humide au sud du site est protégée, tout comme les milieux naturels au nord. Des aménagements paysagers permettront, en plus de la qualité paysagère, de réguler l'écoulement des eaux et d'encadrer l'imperméabilisation du sol.

Les protections sur les boisements seront mises en concordance avec celles du PLU (prescriptions dans le règlement). L'OAP affichera les arbres et haies à préserver mais permettra des compensations ou déplacements pour gérer les accès, liaisons douces, système de gestion des eaux ou autres aménagements.

**Formes urbaines** : Afin de ne pas avoir un front bâti trop important et de s'intégrer aux constructions environnantes, des logements d'une hauteur limitée seront privilégiés le long du boulevard Joseph Houssais, ainsi que long de l'avenue du Ménigot. L'objectif est d'avoir des formes urbaines qui gèrent la frange avec les tissus pavillonnaires environnants. Une hauteur plus importante pourra être possible en cœur d'opérations.

Le secteur central permettra des hauteurs plus élevées pour permettre des projets et formes denses.

**Mixité** : La partie nord est à vocation culturelle ou de loisirs. En zone naturelle Ns, seuls des aménagements légers et démontables seront autorisés.

Le centre du secteur résidentiel pourra accueillir des cellules servicielles mais pas de commerces et de restauration pour éviter la concurrence avec le centre d'Escoublac. Le règlement sera modifié pour clarifier les sous-destinations interdites.

**Accès** : Des accès sont prévus sur le rond-point existant du boulevard Joseph Houssais, et au niveau des constructions existantes sur ce même boulevard. L'idée est de ne pas prévoir trop d'accès sur cet axe pour ne pas l'encombrer et assurer la sécurité des usagers. Les autres accès se feront sur l'avenue du Ménigot. Ils sont prévus pour permettre une traversée de la zone, et éviter une structure viaire en impasse.

Schéma global et provisoire de l'OAP :



*Extrait de l'OAP sur Ménigot (Source : la boîte de l'espace)*

Ce schéma a pour objectif de spatialiser les objectifs et les principes envisagés pour le secteur. Il utilise plusieurs procédés de lecture :

- Les couleurs, tiretés, flèches et autres éléments graphiques : ils permettent de localiser des principes d'aménagement, des vocations ou accès à réaliser.
- Les pictos : ils gèrent les vocations en fonction des espaces et sont décrits dans le programme.

- Les numéros : ils décrivent des actions plus concrètes sur des espaces stratégiques. Ils sont complétés par un paragraphe ou d'autres schémas de dans les principes d'aménagement.

## Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

## Vocations

**Habitat dense et diversifié**  
Permettre une densité plus élevée en cœur de quartier notamment par la hauteur et la diversité des types d'habitat.

**Habitat groupé ou individuel**  
Limiter la hauteur des logements en frange de secteur et afficher une densité plus raisonnable en relation avec les tissus résidentiels existants.

**Equipements et services**  
Conserver des espaces dédiés à des équipements divers et services d'intérêt collectif.

 Permettre l'implantation d'un équipement culturel (de type théâtre).

 Encadrer la mixité fonctionnelle en développant des cellules servicielles en rez-de-chaussée.

 Valoriser des milieux naturels accessibles et entretenus.

## Accessibilité et mobilités

 Qualifier des voies et accès à double sens pour desservir les espaces et faciliter les connexions entre quartiers.

 Compléter la desserte principale par des pénétrantes et/ou sorties à sens unique pour améliorer la circulation interne du site.

 Conditionner une traversante entre le Bd Houssais et l'avenue Ménigot

 Créer un réseau de voies douces et assurer la continuité des cheminements piétons entre les quartiers et support d'autres modes actifs.

## Implantations et volumes bâtis

 Imposer un recul des constructions principales. Ces espaces sont aménageables mais ne doivent pas supporter de constructions.

 Numéro : Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

## Environnement et paysages

 Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

 Privilégier des noues intégrées et pouvant supporter d'autres usages (cheminements,...).

 Préserver les espaces en eau et les zones humides de toute urbanisation

 Conserver les milieux naturels et valoriser leurs caractéristiques

 Composer avec les vues sur les milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.

 Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus : permettre leur recomposition lorsque nécessaire.  
Créer des tampons végétalisés avec les parcelles déjà occupées voisines du site.

*Légende de l'OAP (la boîte de l'espace)*

## Enjeux environnementaux



Périmètre de l'OAP et zone humide (Source : mairie)

L'objectif de la présente étude est d'identifier les incidences avérées ou potentielles du projet de l'OAP sur les milieux naturels, les zones humides, la faune et la flore ou encore sur les paysages et les mobilités.

Sur une surface de 10 ha, environ 8 ha pourront être conservés à urbaniser. La zone humide identifiée au sud sera totalement préservée.

Une incidence sur l'écoulement des eaux dû à l'urbanisation du secteur est à prendre en compte, l'OAP prévoit des systèmes d'écoulement des eaux pluviales notamment par la préservation des haies sur l'ensemble du site.

Les incidences sur les déplacements ou encore sur les paysages ont pu être évitées ou encadrées par le biais de l'OAP.

### Le principe "Eviter, Réduire, Compenser"

Notre démarche s'appuie sur le principe **Eviter, Réduire, Compenser**. Pour chaque objet de la modification nous analyserons son impact sur l'environnement : Impact évité



## Détails des incidences

### **Incidences sur la consommation d'espace :**

L'OAP, déjà inscrite dans le PLU approuvé, prévoit l'urbanisation d'environ 10 ha. La zone sera réduite à 8 h mais gardera le même programme, soit une densité d'environ 30 log/ha, et la production d'environ 250 logements.

### **Incidences sur le réseau hydrographique :**

L'OAP n'implique pas d'incidence sur le réseau hydrographique. Aucun cours d'eau n'est identifié sur le secteur.

### **Incidences sur les zones humides :**

Une zone humide identifiée au sud de la zone est évitée dans le cadre de la modification du PLU. Le zonage n'est pas modifié mais l'OAP permet de protéger tous les espaces sensibles et notamment cette zone humide au Sud. Les autres sites naturels sont protégés mais maintenus dans le projet global pour permettre des aménagements partiels. Le but est d'éviter un enrichissement de ces milieux naturels et de les associer au fonctionnement des espaces à urbaniser.

### **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :**

Des haies et petits bois sont présents sur le secteur. L'OAP les identifie afin de les préserver, tout en permettant des compensations ou des déplacements. De nouvelles sont aussi prévues.

### **Incidences sur le paysage :**

L'OAP va générer une modification du paysage d'entrée de ville. Elle est prévue de façon à s'adapter au bâti existant. Les bâtiments situés en frange devront être plus bas que ceux qui seront en cœur de site, pour ne pas créer de front bâti trop important. La qualité architecturale des bâtiments sera demandée sur l'ensemble de l'opération et notamment dans les formes urbaines.

### **Incidences sur les risques naturels et technologiques :**

Il n'y a pas d'ajout ou d'augmentation de risque naturel ou technologique sur la zone.

## Evolution des pièces

**Règlement** : les articles 1 et 2 sont modifiés pour interdire les commerces et la restauration dans la zone 1AUP3.

AVANT



### RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUP3

*La zone 1AUP3 correspond au quartier « Escoublac-Menigot » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.*

#### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;

APRES



### RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUP3

*La zone 1AUP3 correspond au quartier « Escoublac - Menigot » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.*

#### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les constructions à vocation de commerces et/ou de restauration ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif
- Les carrières

## AVANT



- qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Toutes les constructions principales doivent être réalisées de sorte à avoir une performance énergétique globale ne nécessitant pas une consommation énergétique supérieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que le programme sur la zone comprenne au moins :
  - 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
  - et 20% de logements destinés à de l'accession sociale à la propriété.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
  - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.
  - et, pour les commerces, que leur surface plancher n'excède pas :
    - 1000 m<sup>2</sup>.
- Les châssis et serres, à condition :
  - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m.

## APRES



- qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Toutes les constructions principales doivent être réalisées de sorte à avoir une performance énergétique globale ne nécessitant pas une consommation énergétique supérieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que le programme sur la zone comprenne au moins :
  - 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
  - et 20% de logements destinés à de l'accession sociale à la propriété.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
  - qu'elles ne soient pas susceptibles, de par leur fonctionnement ou leur importance, de générer un risque de pollution significative.

- Les châssis et serres, à condition :
  - que leur hauteur soit inférieure à 1,80 m.

**Règlement** : La phrase suivante sera ajoutée dans l'article 10 – hauteur :

*« Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt public et collectif ne sont pas soumis aux règles de hauteur. »*

**Zonage** : le règlement graphique sera modifié pour prendre en compte le nouveau périmètre de l'OAP.

Le contour des zones n'est pas modifié.

**OAP** : OAP 1 du secteur Ménigot modifiée.

*Pièce jointe : Les OAP*

## Pourquoi ?

La commune de la Baule-Escoublac souhaite permettre l'aménagement paysager d'un cimetière animalier dans la continuité du cimetière parc, en face de l'aérodrome d'Escoublac.

La zone concernée par le cimetière animalier est intégrée à l'aérodrome, avec un zonage Na. L'objet est ici de changer le zonage d'un secteur d'environ 1 ha de zone Na (dédiée à l'aérodrome) en Ne (dédiée à des ouvrages et aménagements de service public existants ou à réaliser).

## Quelles modifications apportées au PLU ?

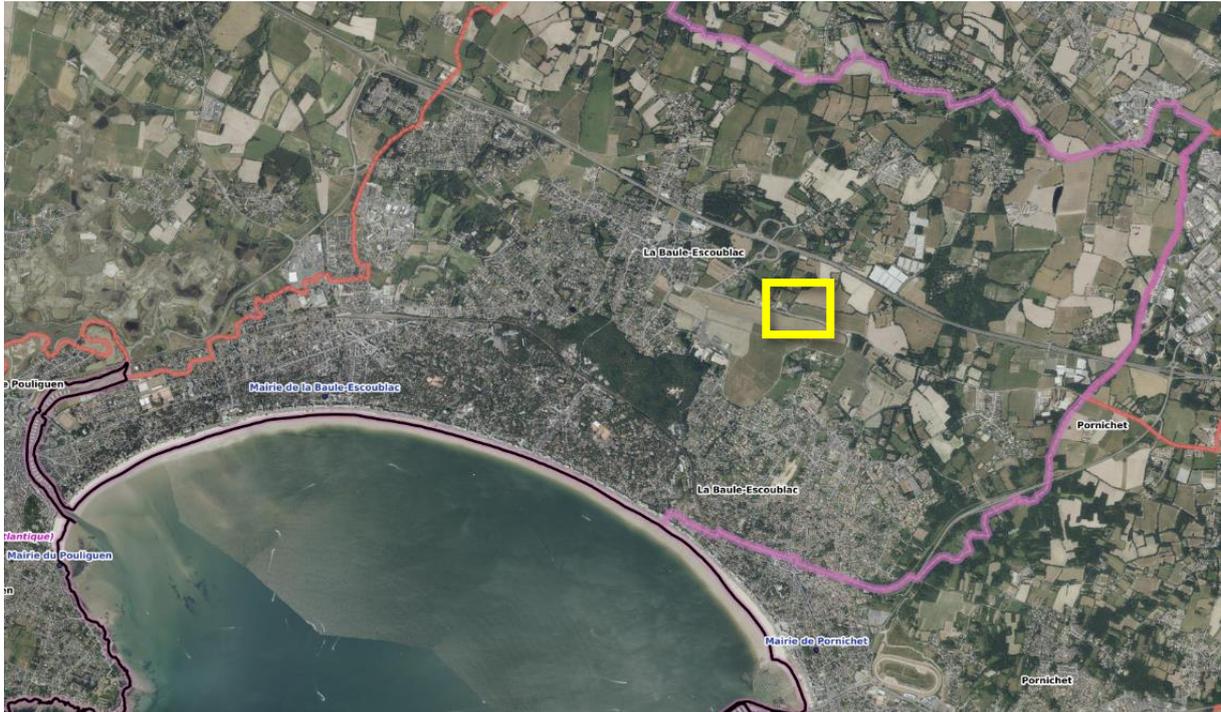
Rapport de présentation	X
PADD	X
Zonage	✓
Règlement écrit	X
OAP	X

## Incidences

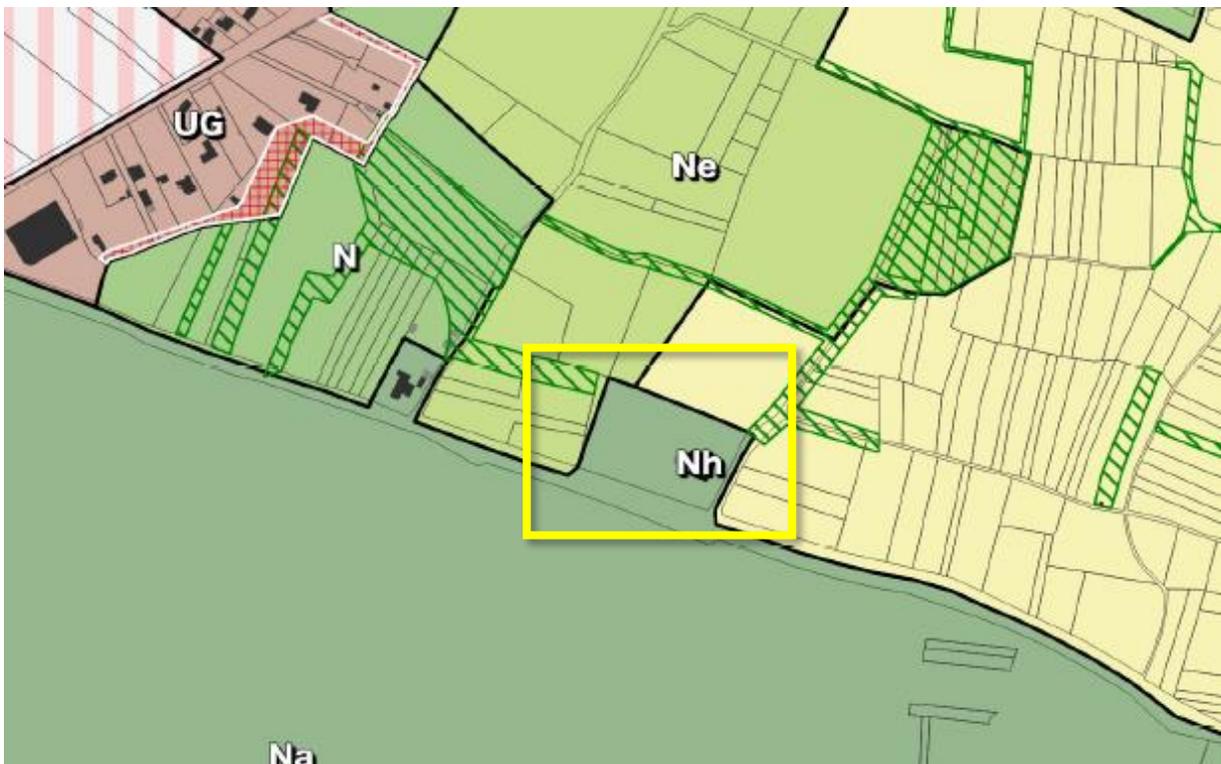
Le règlement du zonage "Ne" autorise les constructions et installations nécessaires au cimetière à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m<sup>2</sup> sur chaque terrain et qu'ils s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.



## Contexte et projet



Localisation du site du cimetière (Source : geoportail)



Extrait du zonage du site (Source : mairie)

## Enjeux environnementaux

L'objectif de la présente étude est d'identifier les incidences avérées ou potentielles du projet d'installation d'un cimetière animalier sur les milieux naturels, les zones humides, la faune et la flore... Il n'est pas prévu de constructions sur ce cimetière, seulement des installations démontables et des aménagements paysagers.

Aucune incidence avérée n'est identifiée dans l'emprise de la zone.

## Détails des incidences

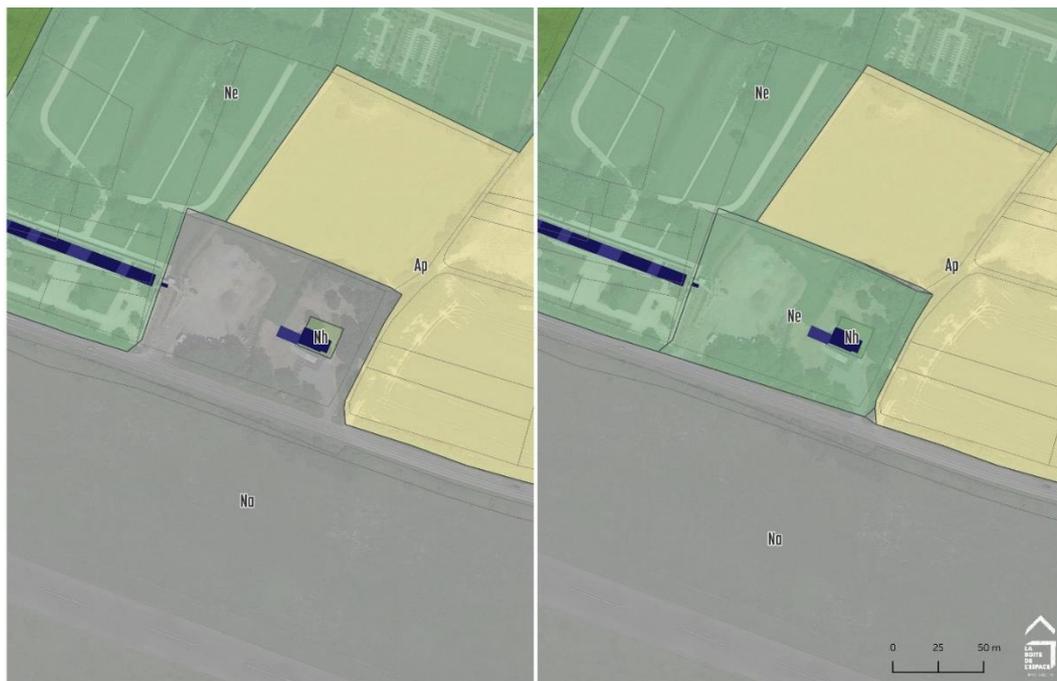
Sans objet

## Evolution des pièces

Le zonage est modifié, sur une surface de 1 ha, afin de permettre l'aménagement d'un cimetière animalier en continuité du cimetière parc.

En zone Na les constructions ne sont autorisées que si elles sont liées à l'activité aéroportuaire, l'extension des constructions existantes est limitée à 15% d'emprise au sol supplémentaire, et une nouvelle construction est autorisée si son emprise au sol n'excède pas 1,5% de la surface du terrain et à condition qu'elle soit réalisée à moins de 20 m des constructions existantes.

En zone Ne, les constructions et installations nécessaires au cimetière ou à la déchetterie sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m<sup>2</sup> sur chaque terrain et qu'elles s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.



Zonage AVANT-APRES (Source la boîte de l'espace)

## Pourquoi ?

La zone Ui sur le secteur de Beslon est à vocation économique et industrielle. Elle est limitrophe à des zones à vocation d'habitat au nord et au sud.

Le contour de cette zone nécessite d'être retravaillé pour ajuster en fonction de projets récents :

- au sud de la zone, les parcelles 134, 136 et 139, qui sont en zone Ui, comportent des habitations. L'accès à ces parcelles se fait via un droit de passage sur une parcelle (112) dont la commune est propriétaire. Le secteur offre des possibilités de constructions en densification à optimiser. Le but est de rebasculer cet espace dans un zonage résidentiel et d'encadrer la densification.
- Au nord, une parcelle libre pourrait accueillir un projet d'habitat social. Il serait à rebasculer dans un zonage résidentiel et couvert par une OAP pour encadrer les projets.

## Quelles modifications apportées au PLU ?

Rapport de présentation	✗
PADD	✗
Zonage	✓
Règlement écrit	✗
OAP	✓

## Incidences

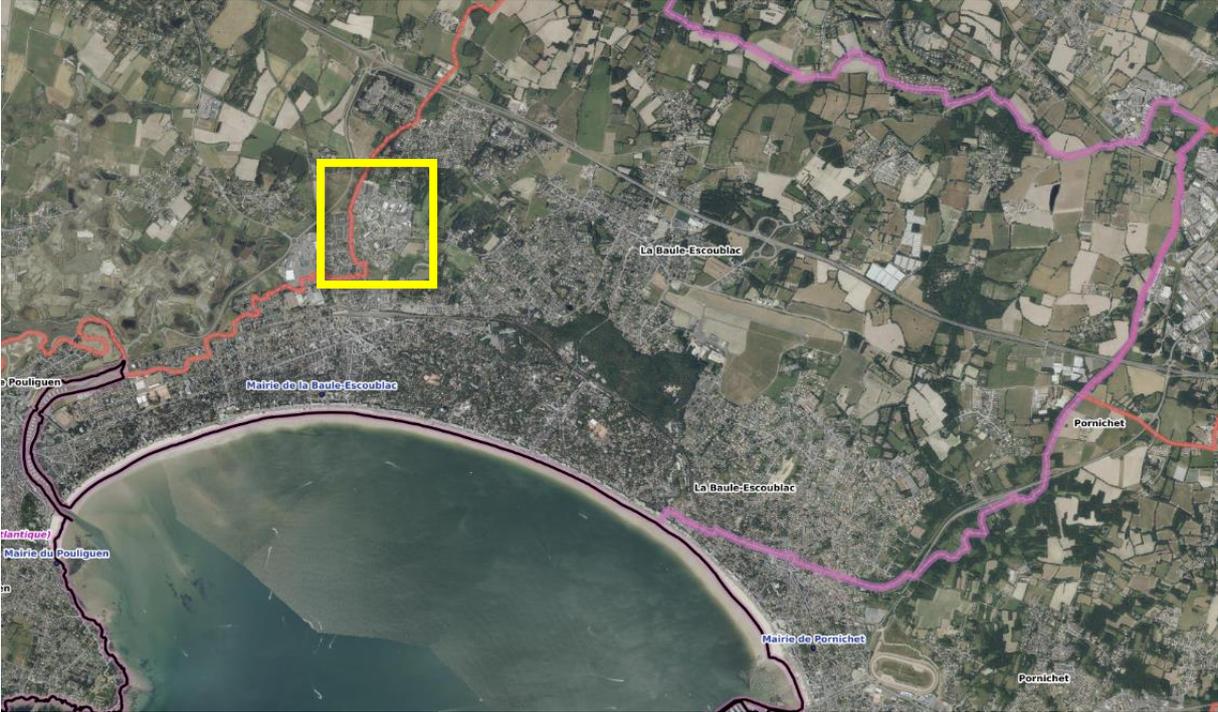
Les incidences sont limitées car on bascule du zonage urbain d'une vocation économique à résidentielle. Le potentiel de densification n'est pas négligeable et cela permet de produire de nouveaux logements sans ouvrir de zone à urbaniser. En revanche, cet espace peu artificialisé peut largement s'urbaniser.

De vastes bâtiments à proximité vont pouvoir être renouvelés. Cela renforce la politique de rénovation urbaine et de refaire la ville sur elle-même.

Les incidences sont neutres.



# Contexte et projet



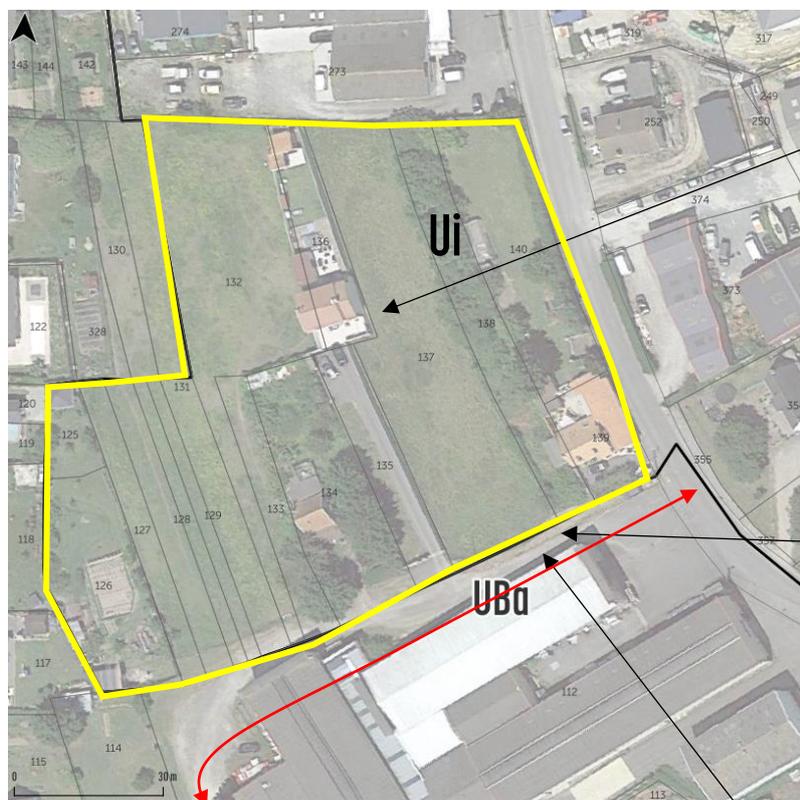
Localisation du site de Beslon (Source : geoportail)



Extrait du zonage du site (Source : mairie)

## Accès, mutation et optimisation de la densification

Au sud de la zone, les parcelles 134, 136 et 139, qui sont en zone Ui, comportent des habitations. De plus, l'accès à ces parcelles se fait via un droit de passage sur une parcelle (112) dont la commune est propriétaire. Enfin, le secteur offre des possibilités de constructions en densification moyennant la création d'une d'accès pour désenclaver le secteur.



*Vue aérienne et photos du site – Avril 2022 (Source la boîte de l'espace)*

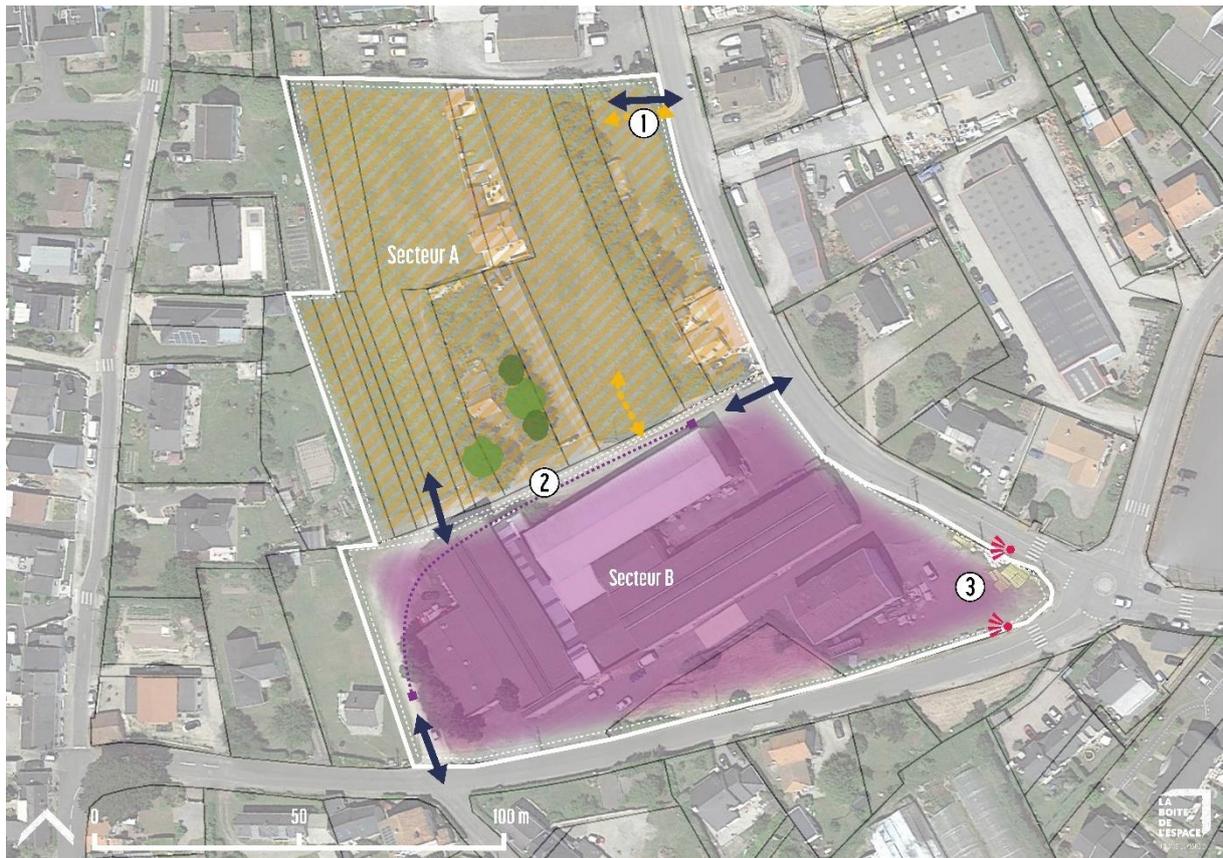
Surface concernée : 0,96 ha de zone Ui en UBa

Objectif : Faire muter l'ensemble des parcelles qui ont plus vocation à se densifier pour de l'habitat plutôt que l'activité économique. Pour encadrer une bonne optimisation, **une OAP** pourra être ajoutée.

De plus, pour garantir un accès par le Sud aux habitations existantes et éviter de conserver une servitude de passage, **un emplacement réservé** sera ajouté au PLU pour créer une liaison viaire entre la rue des Noëllés et l'avenue de la Lieutenante.

- Mutation du secteur Ui et UBa
- Création d'un emplacement réservé.
- Création d'une OAP n°9





### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocations

#### Secteur de renouvellement urbain

Favoriser une opération d'ensemble mixte pour revaloriser le site, son intégration et son insertion paysagère dans le tissu existant.

#### Densification

Organiser la densification et la mutation d'un espace résidentiel, notamment la mutualisation des accès et des dessertes internes.

### Accessibilité et mobilités

-  Qualifier des voies et accès à double sens pour desservir les espaces et faciliter les connexions entre quartiers.
-  Conditionner une traversante entre l'avenue de la Lieutenante et l'avenue des Noëllès
-  Créer un réseau de voies douces et assurer la continuité des cheminements piétons entre les quartiers et support d'autres modes actifs.
- 2** Numéro : Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

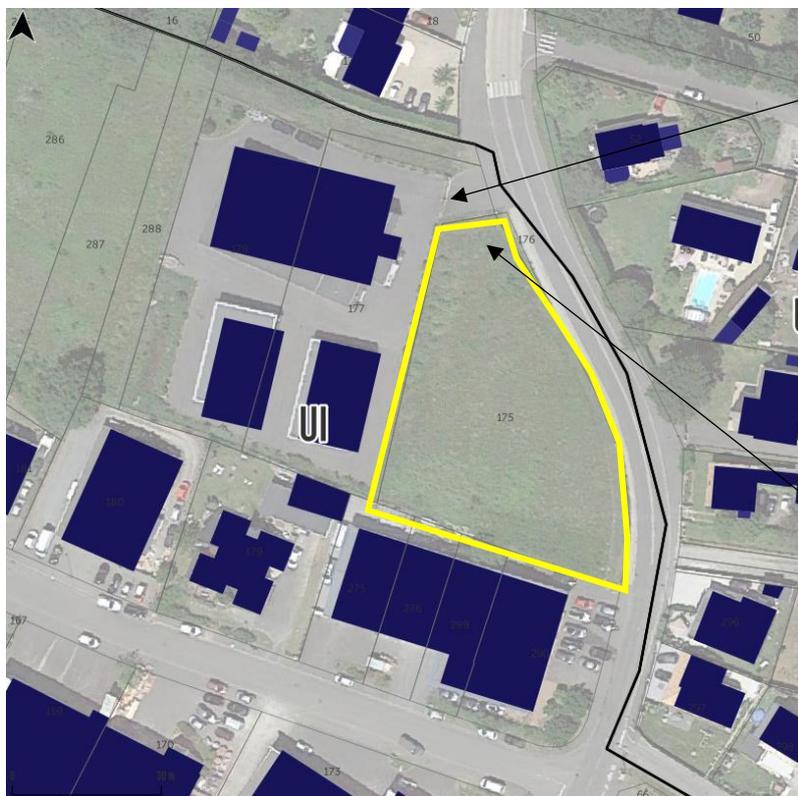
### Environnement et paysages

-  Garantir une bonne insertion paysagère et qualifier les vues depuis l'espace public.
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus : permettre leur reconstitution lorsque nécessaire.
- Créer des tampons végétalisés avec les parcelles déjà occupées voisines du site.

*Extrait de l'OAP sur l'avenue de la Lieutenante*

## Mutation pour un projet d'habitat social

La parcelle 175 est située au Nord-est de la zone en contact direct avec des habitations de type pavillonnaire de l'autre côté de l'avenue des Noëles.

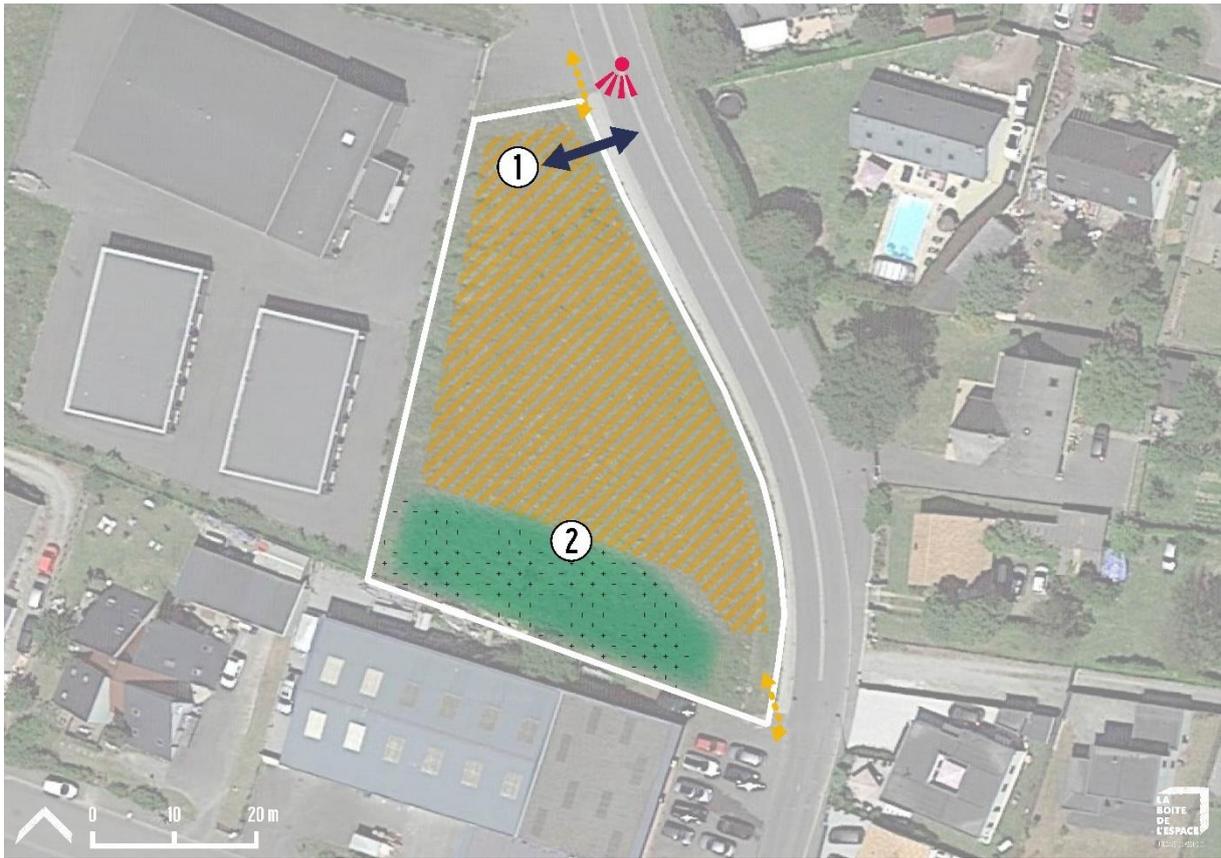


*Vue aérienne et photos du site – Avril 2022 (Source la boîte de l'espace)*

Objectif : Faire muter la parcelle pour permettre un projet de 15 à 30 logements sociaux. Un simple basculement de zonage permettrait d'envisager une telle opération. Et le programme pourrait être encadré par **une OAP**.

Une analyse écologique et fonctionnelle est nécessaire pour vérifier la faisabilité d'une telle opération. La présence de zone humide a été détectée sur la partie Sud. Elle sera protégée dans l'OAP.

- Mutation de la zone Ui en UBc
- Création d'une OAP n°10



### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocations

#### Opération sociale

-  Favoriser une opération 100% sociale sur l'ensemble du périmètre.

-  Numéro : Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

-  Qualifier des voies et accès à double sens pour desservir les espaces et faciliter les connexions entre quartiers.
-  Créer un réseau de voies douces et assurer la continuité des cheminements piétons entre les quartiers et support d'autres modes actifs.

### Environnement et paysages

-  Garantir une bonne insertion paysagère et qualifier les vues depuis l'espace public.
-  Préserver les espaces en eau et les zones humides de toute urbanisation.
-  Conserver les milieux naturels et valoriser leurs caractéristiques

*Extrait de l'OAP sur le secteur de l'avenue des Noëlls.*

## Enjeux environnementaux

Espaces zonés en U qui demeurent constructibles mais pour une autre vocation (de l'économique au résidentiel) : incidences neutres.

### Détails des incidences

#### Incidences sur la consommation d'espace :

Les changements de zonage opérés ici n'altèrent pas l'espace agricole ou naturel. Ce sont des sous-secteurs de la zone urbaine qui mutent.

La zone Ui est réduite de 0,96 ha, au profit de la zone résidentielle UBa et de 0,24 ha au profit de la zone UBc, soit un total de 1,2 ha en moins de zone économique.

#### Incidences sur le réseau hydrographique :

Il n'y a pas de cours d'eau identifié sur les secteurs.

#### Incidences sur les zones humides :

Une petite zone humide a été détectée sur la partie Sud du site avenue des Noëllles. Elle sera protégée dans l'OAP et donc évitée.

#### Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Site av. de la Lieutenante : L'espace est peu artificialisé et peut se densifier. Il le pouvait auparavant mais pour des activités économiques. Il apparaît opportun de reconnaître l'état existant résidentiel, compte tenu de la présence d'habitations proches du site et au sein de ce secteur.

Site av. des Noëllles : L'espace n'est pas artificialisé et peut se densifier. Il le pouvait auparavant mais pour des activités économiques.

Les aménagements veilleront toutefois à limiter l'imperméabilisation au maximum en respectant un coefficient d'espace libre ou en préservant les composantes existantes de la trame verte et bleue.

#### Incidences sur le paysage :

Les secteurs sont déjà situés dans le tissu urbanisé de la zone industrielle, leurs aménagements n'impliqueront pas d'incidence sur les paysages.

#### Incidences sur les risques naturels et technologiques :

Sans objet.

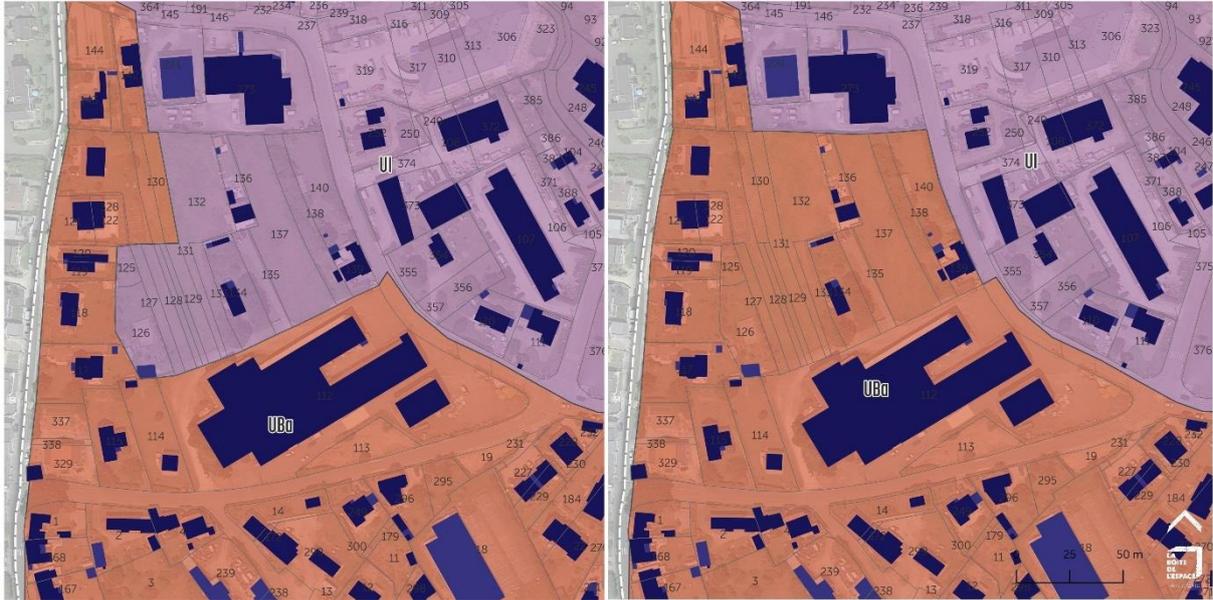
### Le principe "Eviter, Réduire, Compenser"

Notre démarche s'appuie sur le principe **Eviter, Réduire, Compenser**. Pour chaque objet de la modification nous analyserons son impact sur l'environnement. Impacts réduits.

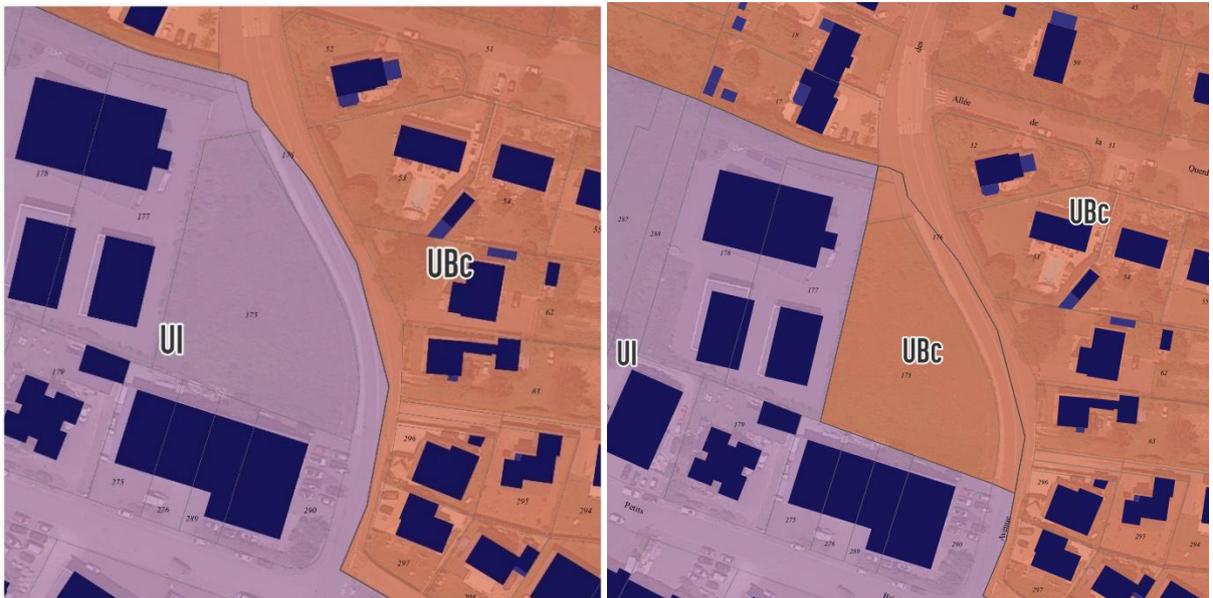


## Evolution des pièces

**Zonage** : le règlement graphique sera modifié pour prendre en compte les nouveaux contours et les 2 périmètres d'OAP.



Zonage AVANT-APRES (Source la boîte de l'espace)



Zonage AVANT-APRES (Source la boîte de l'espace)

**OAP** : 2 OAP ajoutées : OAP 9 et 10

**Pièce jointe** : OAP

## Pourquoi ?

Un secteur 1AUe à vocation d'équipements était prévu pour un projet public lié aux déchets. Ce projet n'est plus d'actualité et la zone peut muter vers du développement économique, au même titre que la vocation de la zone Ui qui lui est limitrophe.

L'ensemble de cette zone bascule en 1AUi et une OAP est créée pour encadrer son devenir.

## Quelles modifications apportées au PLU ?

Rapport de présentation	×
PADD	×
Zonage	✓
Règlement écrit	×
OAP	✓

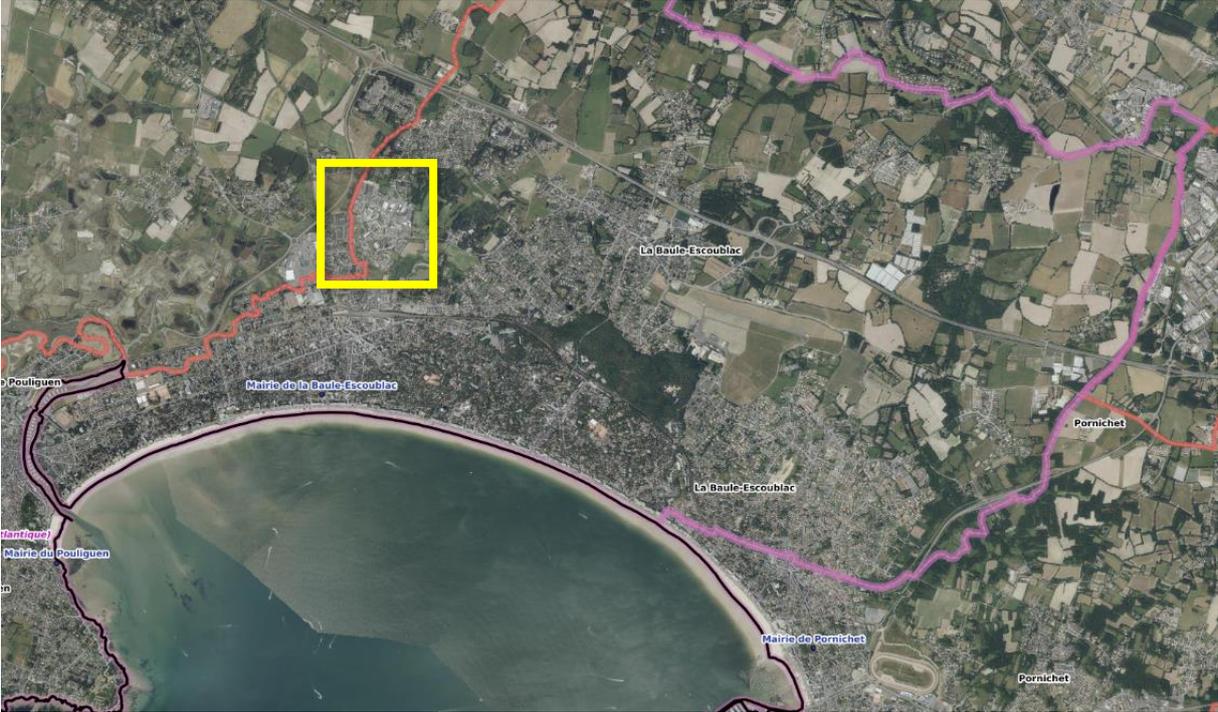
## Incidences

La zone reste à urbaniser mais change de vocation et une OAP est créée pour encadrer et maîtriser les futurs aménagements.

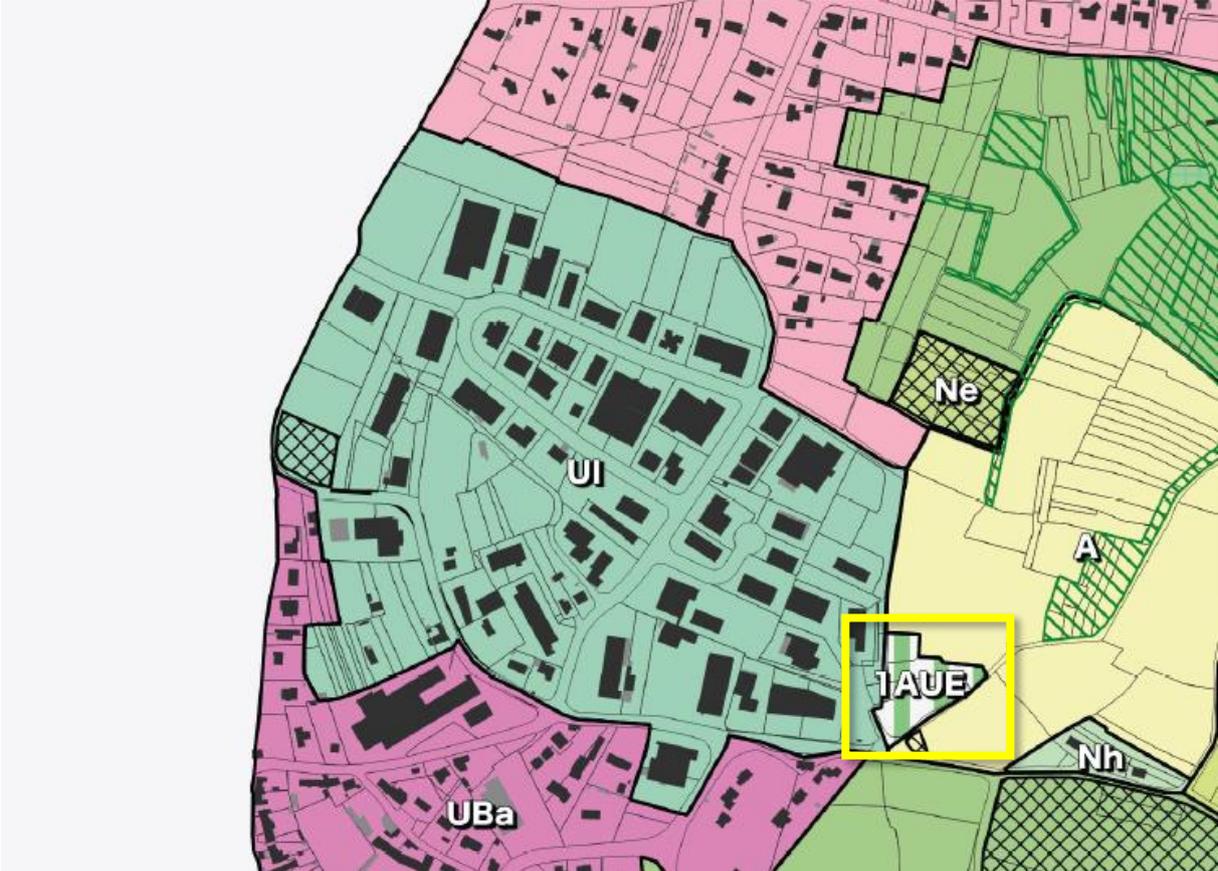
Les incidences sont neutres.



# Contexte et projet



Localisation du site de Beslon (Source : geoportail)



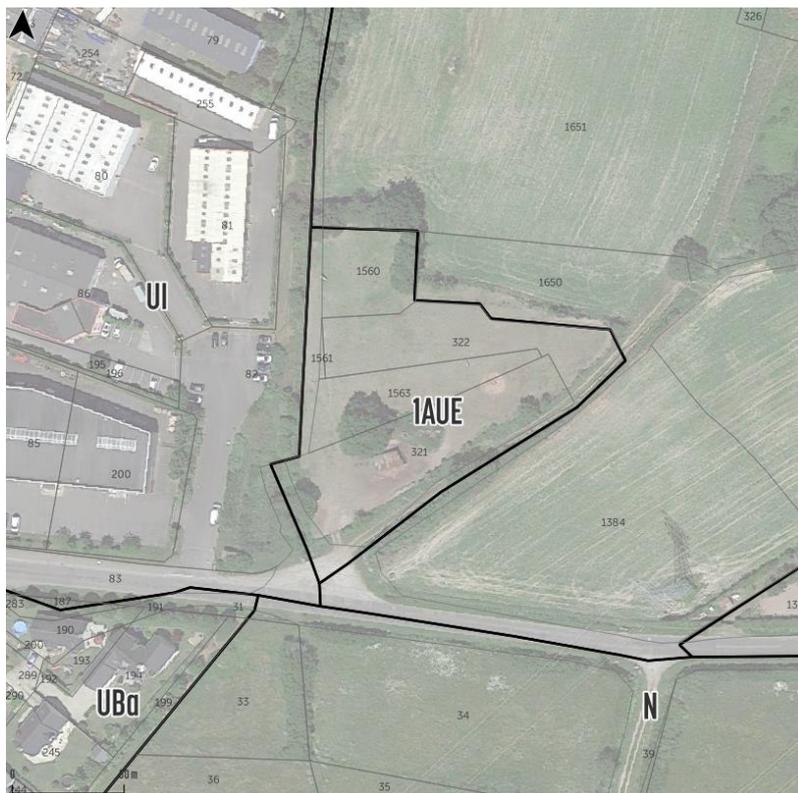
Extrait du zonage du site (Source : mairie)

## Mutation de la zone 1AUe

La zone de Beslon comprend une parcelle en zone 1AUe, initialement prévue pour un projet de déchetterie, finalement retenu sur un autre secteur de la commune.

Le secteur de 4500 m<sup>2</sup> va basculer en 1AUi pour permettre du développement économique, notamment industriel et artisanal.

Depuis 2014, la Loi ALUR impose l'obligation de créer une OAP sur les zones AU. Ce secteur en est aujourd'hui dépourvu.



Objectifs : basculer en zone 1AUi pour continuer à accueillir de nouvelles entreprises et conforter le secteur de Beslon.

Surface : 4 500 m<sup>2</sup>

Les éléments bocagers et l'arbre remarquable seront préservés dans l'OAP, tout comme les aspects paysagers en frange d'un milieu naturel.

- Mutation de la zone 1AUe en 1AUi
- Création d'une OAP n°8

## Vers une OAP :

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) a été travaillée pour encadrer le devenir de la zone. Elle permet une intensification urbaine sur le secteur pour accueillir des activités variées. Les éléments naturels sont protégés et le renforcement de l'intégration paysagère et des composantes végétales sont demandés.

La gestion des flux et des eaux pluviales sont aussi des points d'attention rédigés dans l'OAP.



### Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

### Vocation

#### Industrie et artisanat

Programmer l'urbanisation en priorité à l'Ouest du site pour le développement d'activités industrielles et/ou artisanales.

#### 2ème tranche

Permettre l'implantation d'autres bâtiments industriels, artisanaux voire d'entrepôts ou espaces extérieurs aménagés sur la partie Est du site.

Favoriser l'implantation d'activités dédiées à la petite industrie et/ou aux artisans locaux pouvant créer des nuisances.

### Accessibilité et mobilités

Qualifier un accès unique depuis la voie.  
Assurer une desserte interne simple et permettant de desservir un espace construit au Nord du site.

Créer lorsque c'est possible des aménagements piétons et supports des modes actifs.

### Implantations et volumes bâtis

Imposer un recul des constructions principales. Ces espaces sont aménageables mais ne doivent pas supporter de constructions.

Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Environnement et paysage

Utiliser la topographie du site pour organiser le fonctionnement, la desserte et les implantations. Conserver le talus.

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus...

Gérer les interfaces avec les espaces naturels environnants

Protéger les éléments boisés emblématiques.

Valoriser la présence de l'eau et protéger les cours d'eau en respectant un recul des constructions.

## Enjeux environnementaux

Espace zoné en 1AU qui demeure constructible mais pour une autre vocation : incidences inchangées. Des éléments paysagers et naturels seront à conserver dans l'OAP.

### Détails des incidences

#### Incidences sur la consommation d'espace :

Les changements de zonage opérés ici n'altère pas l'espace agricole ou naturel. Ce sont des sous-secteurs de la zone urbaine qui mutent.

Au total, la zone 1AUe est réduite de 0.45 ha au profit des zones 1AUi.

#### Incidences sur le réseau hydrographique :

Un cours d'eau est localisé à l'Ouest du site, en dehors du périmètre de l'OAP. Un recul nécessaire a été inscrit dans l'OAP pour le protéger.

#### Incidences sur les zones humides :

Il n'y a pas de zone humide identifiée sur ces secteurs.

#### Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

La zone 1AUE qui bascule en 1AUi est peu artificialisée et possède quelques éléments naturels. Ils seront protégés dans l'OAP qui permettra de maîtriser le futur développement de la zone. Ce secteur était déjà « à urbaniser » et le projet de modification n°3 n'ajoute pas d'incidences.

Les aménagements veilleront toutefois à limiter l'imperméabilisation au maximum en respectant un coefficient d'espace libre ou en préservant les composantes existantes de la trame verte et bleue.

#### Incidences sur le paysage :

La zone 1AU est en bordure de zone agricole : les haies qui bordent la parcelle doivent être conservées.

L'impact sur le paysage sera donc faible grâce à l'OAP.

#### Incidences sur les risques naturels et technologiques :

Sans objet.

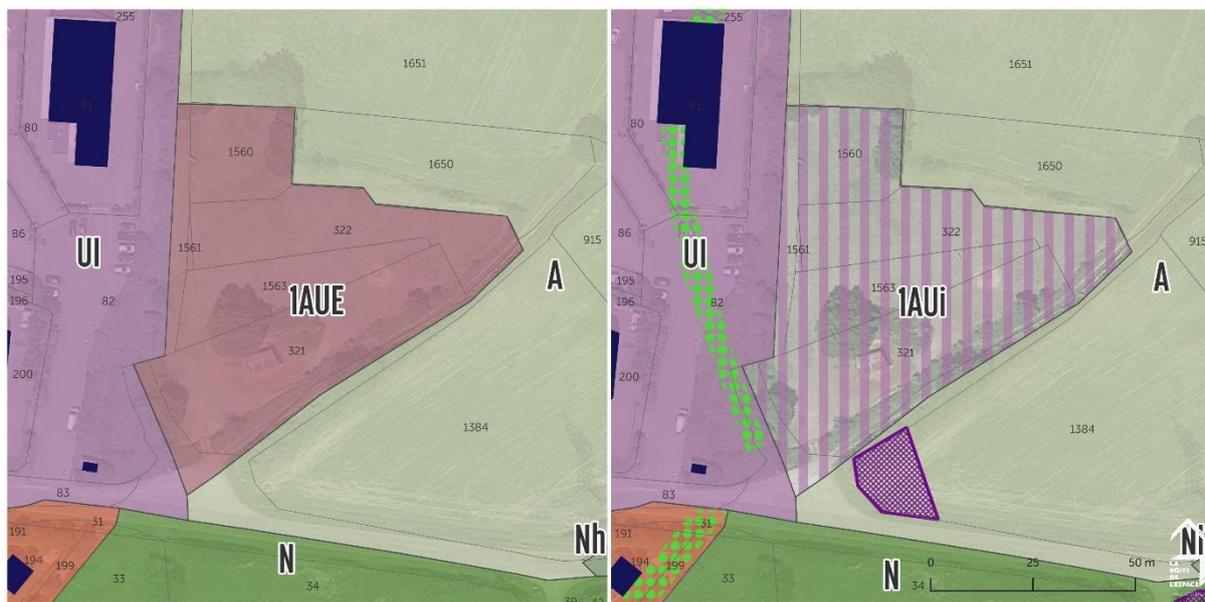
### Le principe "Eviter, Réduire, Compenser"

Notre démarche s'appuie sur le principe **Eviter, Réduire, Compenser**. Pour chaque objet de la modification nous analyserons son impact sur l'environnement. Impacts réduits.



## Evolution des pièces

Zonage :



Zonage AVANT-APRES (Source la boîte de l'espace)

OAP : Une OAP 8 est ajoutée.

OAP en pièce jointe

# Opération de renouvellement urbain en cœur de ville

PLU de la Baule-Escoublac /// Modification n°3

## Pourquoi ?

Entre l'avenue des Ifs et l'allée des Tamaris, le projet est de permettre une opération de renouvellement urbain entre les commerces/restaurants existants qui donnent sur la Place du Maréchal Leclerc et les espaces extérieurs de stationnement.

Des outils règlementaires et complémentaires, entre OAP et règlement, permettront de bien encadrer la future opération.

Une OAP sera créée.

Le zonage sera modifié et harmonisé pour que l'opération ne soit pas à cheval sur deux zones et notamment pour mieux gérer les implantations, l'emprise au sol et les espaces libres.

L'ensemble du secteur sera basculé en UAb.

Le secteur est couvert par deux secteurs distincts du SPR qui aujourd'hui prescrit des hauteurs différentes. L'harmonisation de la règle de hauteur interviendra lors de la révision du SPR et de son Plan de Valorisation du Patrimoine (PVAP), dont la procédure est actuellement en cours.

## Quelles modifications apportées au PLU ?

Rapport de présentation	×
PADD	×
Zonage	✓
Règlement écrit	×
OAP	✓

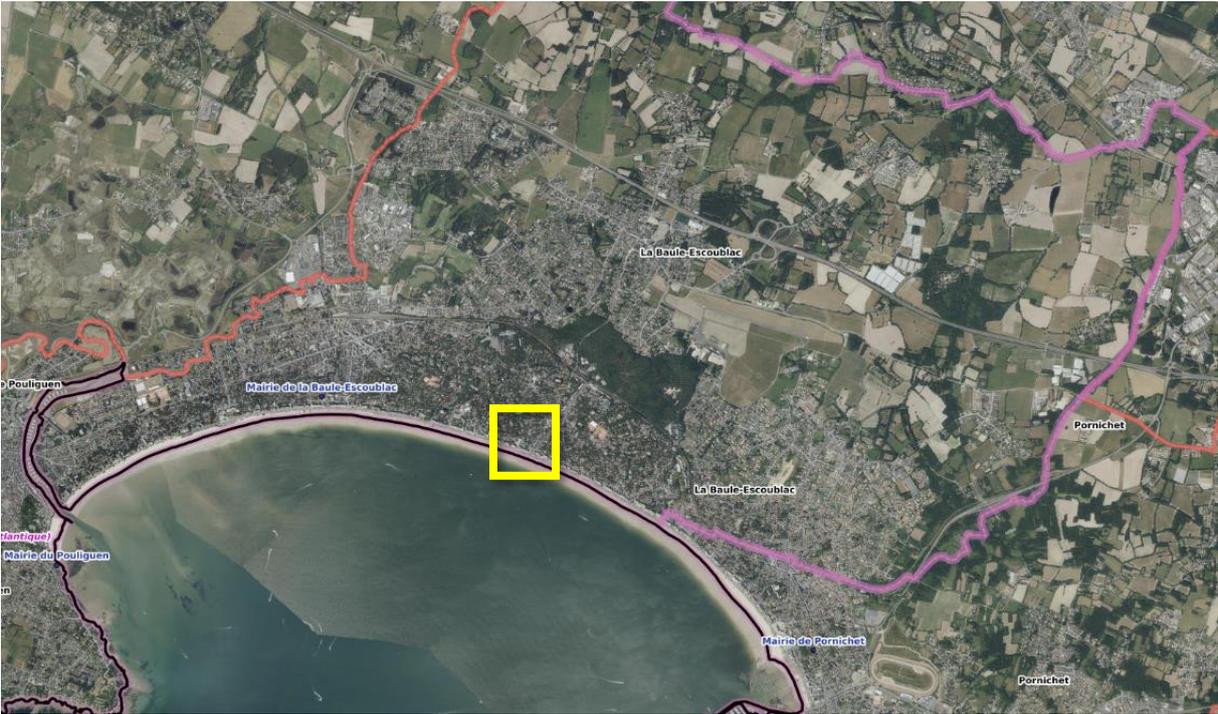
## Incidences

Le secteur est déjà imperméabilisé. L'opération viendra ajouter des logements, des commerces, services et/ou activités et du stationnement. Cela augmentera sensiblement la densité du secteur.

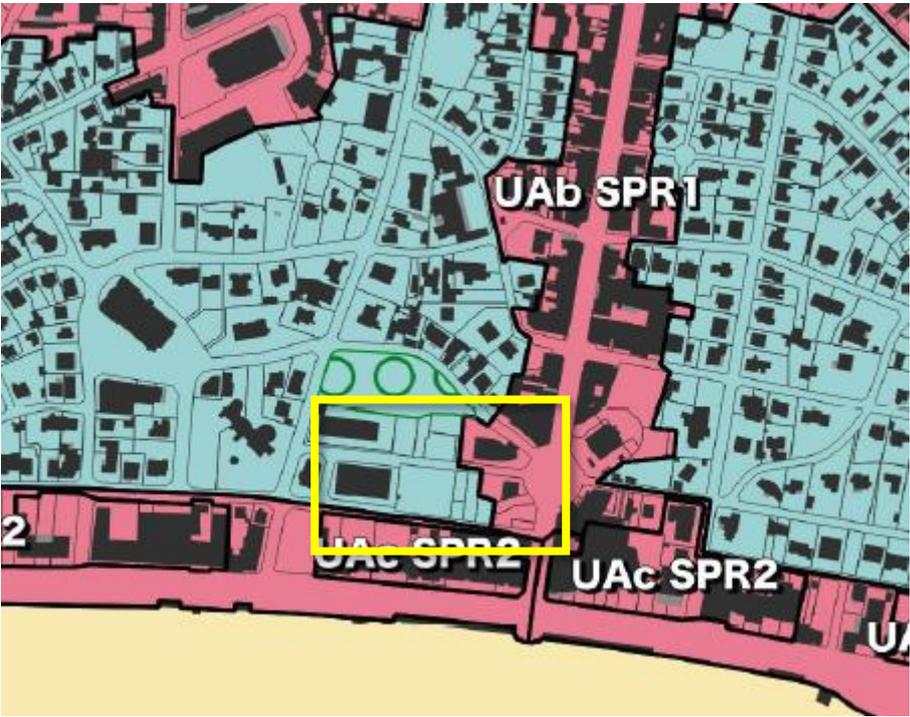
Les incidences sont très positives.



# Contexte et projet



Localisation du site de Beslon (Source : geoportail)



Extrait du zonage du site (Source : mairie)



*Vue sur le site, depuis l'avenue du Général de Gaulle (Source : Google street view 2022)*



*Vue sur le site, depuis l'avenue des Ifs (Source : Google street view 2022)*

L'objectif est de permettre une opération de renouvellement urbain à la place du bar « Le Khedive ». Une OAP va encadrer les implantations, notamment pour préserver un paysager de qualité et éviter les conflits liés à l'ensoleillement par exemple.

Le programme sera mixte, entre redimensionnement des espaces de stationnement et la création d'un immeuble mixte qui donnera sur la place du Maréchal Leclerc. Une place pour le bar existant doit être retrouvée.

**Objectif :** Création d'une nouvelle OAP place Leclerc incluant des terrains privés et des emprises communales, en vue de réaliser une opération comportant un hôtel ainsi qu'un ou deux commerces/restaurants/bars en rez-de-chaussée et pour la ville, la réalisation d'un parking de deux niveaux site des Tamaris pour réorganiser l'offre de stationnement.

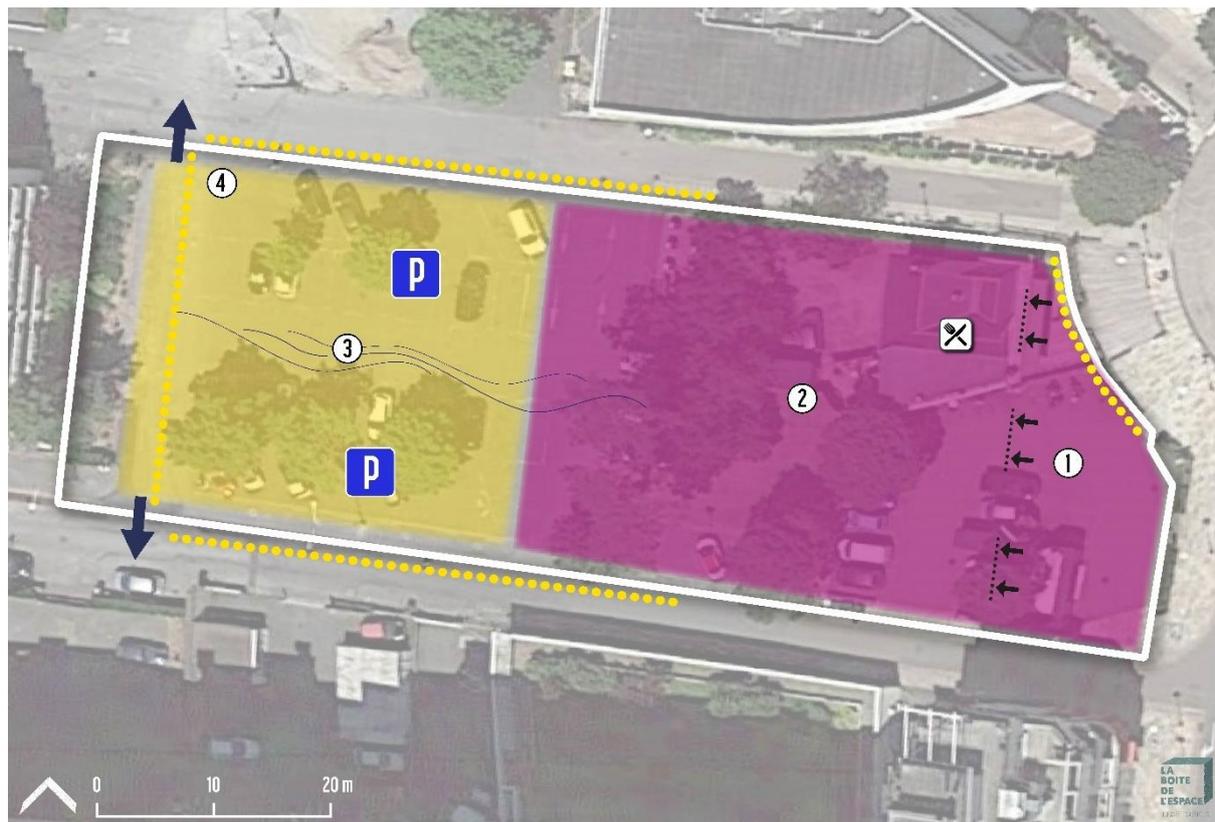
Aujourd'hui le règlement du périmètre du projet est à cheval sur deux zonages (UAb et UD) et comporte des dispositions qui ne permettent pas de prendre en compte toutes les contraintes du futur projet. Entre autres, il importe que la future construction respecte un recul sur l'alignement de la place Leclerc suffisamment important pour ne pas impacter l'ensoleillement des terrasses de la place Leclerc.

Il conviendra en conséquence d'adapter ponctuellement le règlement sur le périmètre de ce nouveau projet pour en permettre la réalisation, voire une OAP.

Le secteur est aussi à cheval sur deux secteurs du SPR. Dans l'attente de la modification de certaines règles, notamment de hauteurs, les deux espaces sont à considérer.

### Vers une OAP :

Permettre un projet de renouvellement urbain tout en conservant les ambiances et les vocations des bâtiments qui donnent sur la place Maréchal Leclerc et entre l'allée des Tamaris et l'allée des Ifs.



### Périmètre(s)

 Périmètre global de l'OAP

### Vocation

#### Mixte : avec commerces et restauration :

Privilégier l'implantation de cellules dédiées aux commerces et à la restauration en rez-de-chaussée et donnant sur la place Maréchal Leclerc, associées à de l'habitat ou des activités hôtelières.

#### Programme mixte et stationnement

Conservé des espaces dédiés à du stationnement, intégré ou non dans un volume bâti.

Favoriser l'implantation de cellules dédiées à la restauration pour permettre l'installation d'un restaurant ou bar-café et d'une terrasse accessible sur la place du Maréchal Leclerc.



### Espaces libres



Utiliser la topographie pour faciliter la création ou l'optimisation d'espaces de stationnement et garantir une bonne insertion paysagère.



Conservé une place pour la voiture : stationnement en aire libre, sous-sol, semi-enterré ou intégré dans un volume bâti..



Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Implantations et volumes bâtis



Conservé une distance entre les volumes bâtis et les espaces publics libres pour garantir des usages appropriés (terrasse de bar ou de restaurant...)

### Accessibilité et mobilités



Qualifier des voies et accès pour desservir les espaces et faciliter les connexions entre emprises existantes.



Assurer une bonne prise en compte des flux en mode actif et l'accessibilité des espaces publics.

## Enjeux environnementaux

Les incidences sur l'environnement sont faibles car le milieu est déjà très urbanisé et dense. La densité va être optimisée et le fonctionnement amélioré. Des éléments végétaux pourront être ajoutés.

### Détails des incidences

#### Incidences sur la consommation d'espace :

Le renouvellement urbain de la zone va impliquer une augmentation de la densité sur le secteur. Cependant, il est souhaité de garder une mixité fonctionnelle, avec des commerces en RDC et du logement/hébergement dans les niveaux. Une étude d'ensoleillement sera réalisée. Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère du projet, puisque situé en centre-ville, notamment pour assurer une transition de qualité avec les bâtiments et habitations environnants.

#### Incidences sur le réseau hydrographique :

Aucun cours d'eau n'est identifié dans le secteur.

#### Incidences sur les zones humides :

Aucune zone humide n'est identifiée sur le secteur.

#### Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

La zone boisée la plus proche est protégée par le zonage UD SPR1. La zone concernée par la modification est déjà urbanisée. Son aménagement prévoira de réintégrer des aménagements paysagers.

#### Incidences sur le paysage :

La zone est située dans le centre-ville de la Baule-Escoublac. Son aménagement aura un impact sur le paysage urbain.

#### Incidences sur les risques naturels et technologiques :

Il n'y a pas de risque naturel ou technologique identifié sur la zone

### Le principe "Eviter, Réduire, Compenser"

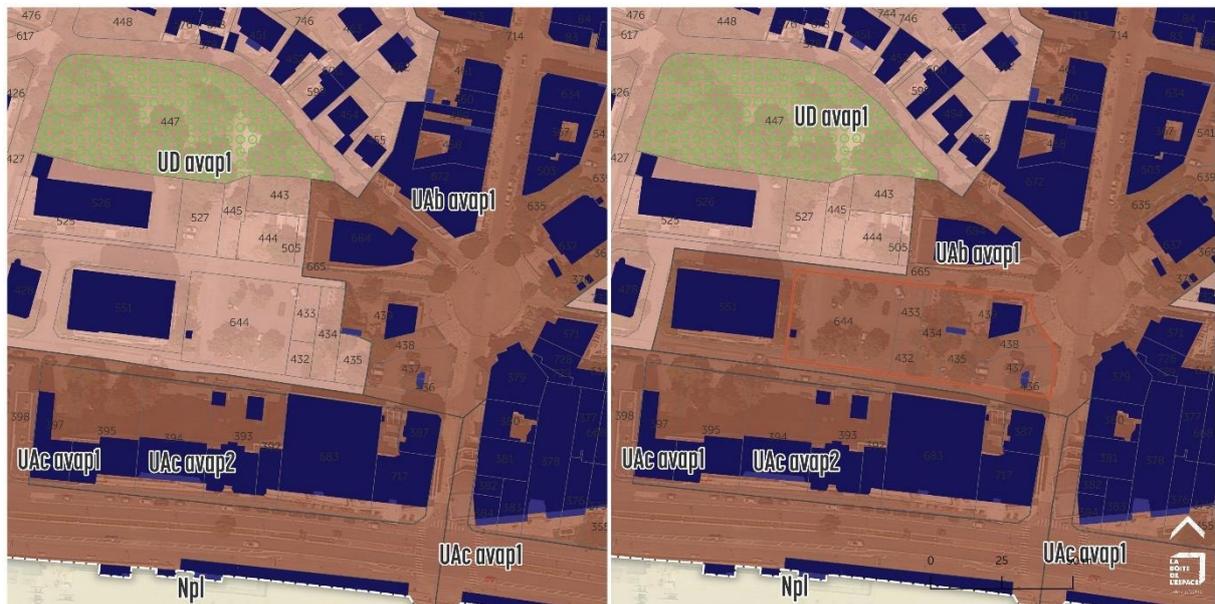
Notre démarche s'appuie sur le principe **Eviter, Réduire, Compenser**. Pour chaque objet de la modification nous analyserons son impact sur l'environnement.

Impacts réduits.



## Evolution des pièces

Règlement graphique :



*Zonage AVANT-APRES (Source la boîte de l'espace)*

Une OAP 7 est créée.

OAP En pièce jointe

## Mettre à jour les emplacements réservés

PLU de la Baule-Escoublac /// Modification n°3

### Pourquoi ?

La liste des emplacements réservés nécessite une mise à jour. En effet, depuis la liste de 2013, un certain nombre ont été mis en œuvre, ou ne se justifient plus. Des évolutions de bénéficiaires entre Cap Atlantique et la commune de La Baule-Escoublac sont également à prendre en compte.

Un emplacement réservé est créé entre l'avenue de la Lieutenante et l'avenue des Noëlles pour permettre d'améliorer la desserte interne entre deux sites, entre densification et renouvellement urbain.

Un autre emplacement réservé est créé sur la parcelle CN1 (parking du rond-point Colin) pour aménager un parking de dissuasion en lien avec le projet de la ville de déployer des liaisons par des navettes électriques en saison pour limiter l'impact de la voiture en période de forte affluence.

### Quelles modifications apportées au PLU ?

Rapport de présentation	✓
PADD	✗
Zonage	✓
Règlement écrit	✗
OAP	✗

### Incidences

sans objet



## Evolution des pièces

Nom	Superficie	Destination	Bénéficiaire	Raison modification
1A	1 157 m <sup>2</sup>	Elargissement de la route de Ville Joie	Commune de la Baule	
3A	674 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour Av. Bertho / Route de Rézac	Commune de la Baule	
8A	1 034 m <sup>2</sup>	Elargissement du chemin de Kerlaray (régularisation situation actuelle)	Commune de la Baule	
22A	1 936 m <sup>2</sup>	Création de voie (allée de l'Amiral)	Commune de la Baule	
<del>25A</del>	<del>1 878 m<sup>2</sup></del>	<del>Création de voie douce (sud-ouest de l'aérodrome)</del>	<del>Commune de la Baule</del>	Non justifié
<del>28A</del>	<del>2 692 m<sup>2</sup></del>	<del>Création d'un chemin piéton (bas de Côtres)</del>	<del>Commune de la Baule</del>	Non justifié
35A	2 181 m <sup>2</sup>	Aménagement espace public (Av. de la Morandais)	Commune de la Baule	
37A	5 043 m <sup>2</sup>	Création d'un cheminement (entre la Torre et l'avenue de la Morandais)	Commune de la Baule	
<del>38A</del>	<del>1 032 m<sup>2</sup></del>	<del>Création d'une voie (chemin du Noëlle)</del>	<del>Commune de la Baule</del>	Chemin existant (2m)
47A	176 m <sup>2</sup>	Création d'une liaison douce (le long de la Torre, limite Guérande)	Commune de la Baule	
56A	9 013 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un sentier et gestion du cours d'eau de la Torre Création d'un bassin de rétention (avenue de la Morandais-Nord)	Communauté d'Agglomération Cap Atlantique Commune de la Baule	Changement de bénéficiaire
57A	125 635 m <sup>2</sup>	Création d'un parc paysager et zone d'expansion de crues (secteur Prémare)	Communauté d'Agglomération Cap Atlantique Commune de la Baule	Changement de bénéficiaire
60A	10 467 m <sup>2</sup>	Zone d'expansion naturelles des crues (secteur Pont Saillant)	Communauté d'Agglomération Cap Atlantique Commune de la Baule	Changement de bénéficiaire
64A	147 m <sup>2</sup>	Réalisation d'un cheminement piéton de liaison entre l'avenue Guy de la Morandais et le Boulevard Jean Joseph de Cacqueray avec passage de canalisation en tréfonds	Commune de la Baule	
1N	1 557 m <sup>2</sup>	Servitude EP en tréfonds – cours d'eau du Loqui Cheminement piéton	Commune de la Baule	
2N	3 324 m <sup>2</sup>	Création d'un chemin piéton le long de la Torre et d'un bassin de rétention	Communauté d'Agglomération Cap Atlantique Commune de la Baule	Changement de bénéficiaire
<del>4N</del>	<del>372 m<sup>2</sup></del>	<del>Liaison piétonne (secteur Ménigot)</del>	<del>Commune de la Baule</del>	Non justifié
5N	6 257 m <sup>2</sup>	Bassin de rétention (secteur Noëlles)	Communauté d'Agglomération Cap Atlantique Commune de la Baule	Changement de bénéficiaire
6N	323 m <sup>2</sup>	Carrefour secteur PEM	Communauté d'Agglomération Cap Atlantique	Réalisé
8N	84 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un carrefour (Rézac)	Commune de la Baule	Réalisé
9N	380 m <sup>2</sup>	Elargissement de l'avenue de la Lieutenante à 10m	Commune de la Baule	
<del>11N</del>	<del>93 m<sup>2</sup></del>	<del>Extension du chemin existant (Côtres)</del>	<del>Commune de la Baule</del>	Réalisé
13N	1 855 m <sup>2</sup>	Bassin de rétention (Nérac)	Communauté d'Agglomération Cap Atlantique	

<del>14N</del>	<del>52 m<sup>2</sup></del>	<del>Aménagement de l'avenue des Millepertuis</del>	<del>Commune de la Baule</del>	<del>Non justifié</del>
16N	42 054 m <sup>2</sup>	Futur Service technique (Kerquessaud)	Commune de la Baule	
18N	291 m <sup>2</sup>	Aménagement de voie (Brédérac)	Commune de la Baule	
19N	356 m <sup>2</sup>	Aménagement de voie (Bois d'Amour)	Commune de la Baule	
<del>20N</del>	<del>762 m<sup>2</sup></del>	<del>Liaison entre l'avenue Marcel Rigaud et l'avenue du Bois d'Amour, largeur 6m</del>	<del>Commune de la Baule</del>	
21N	881 m <sup>2</sup>	Liaison entre l'avenue Marcel Rigaud et l'avenue du Bois d'Amour, largeur 6m et passage de canalisation (suite du 20N)	Commune de la Baule	
22N	1 335 m <sup>2</sup>	Aménagement d'une voirie de liaison entre le boulevard Jean de Cacqueray et l'avenue de Mésoré	Commune de la Baule	
<del>23N</del>	<del>332 m<sup>2</sup></del>	<del>Création d'une voirie pour assurer une liaison entre la rue de la Forge et l'avenue René Robert</del>	<del>Commune de la Baule</del>	<del>Réalisé</del>
<del>25N</del>	<del>6 504 m<sup>2</sup></del>	<del>Élargissement/création de voirie (Pré Paris)</del>	<del>Commune de la Baule</del>	
27N	1 034 m <sup>2</sup>	Liaison piétonne entre le cimetière Mermoz et l'avenue Dolivet	Commune de la Baule	
29N	222 m <sup>2</sup>	Liaison entre l'avenue Antoine Louis et Avenue du Breton	Commune de la Baule	
30N	690 m <sup>2</sup>	Création de voie (boulevard Caillaud)	Commune de la Baule	
32N	224 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour (Route du Rocher)	Commune de la Baule	
<del>34N</del>	<del>91 m<sup>2</sup></del>	<del>Aménagement carrefour de l'avenue de Lieutenante avec l'avenue des Prairies</del>	<del>Commune de la Baule</del>	<del>Réalisé</del>
35N	22 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour (Av. de la Forge/H. Bertho)	Commune de la Baule	
36N	11 186 m <sup>2</sup>	Création d'un Carré Jardinier (Escoublac-Mésoré)	Commune de la Baule	
37N	280 m <sup>2</sup>	Régularisation emprise vélocéan (Ville Joie)	Commune de la Baule	
38N	251 m <sup>2</sup>	Création d'un trottoir (Av. de Lyon)	Commune de la Baule	
41N	1 791 m <sup>2</sup>	Aménagement du chemin d'accès au Château de Lesnérac	Commune de la Baule	
42N	2 240 m <sup>2</sup>	Voie publique (Ferronnier)	Commune de la Baule	
44N	14 691 m <sup>2</sup>	Zone de loisirs (sud Lesnerac)	Commune de la Baule	
<del>45N</del>	<del>1 628 m<sup>2</sup></del>	<del>Chemin piéton (Lesnerac)</del>	<del>Commune de la Baule</del>	<del>Non justifié</del>

Suppression d'une servitude en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (article L.123-2b du Code de l'urbanisme)

Nom	Superficie	Destination	Bénéficiaire	Raison modification
B	2 600 m <sup>2</sup>	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux (100%)	Commune de la Baule	Réalisé (résidence sociale en cours de construction – 35 logements sociaux)



Emplacement réservé n° 47N créé pour la mise en place d'un parking de dissuasion en entrée de ville, à Escoublac, rond-point Colin.

Il concerne les parcelles suivantes : CN1

Nom	Superficie	Destination	Bénéficiaire
47N	5250 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un parking	Commune de la Baule

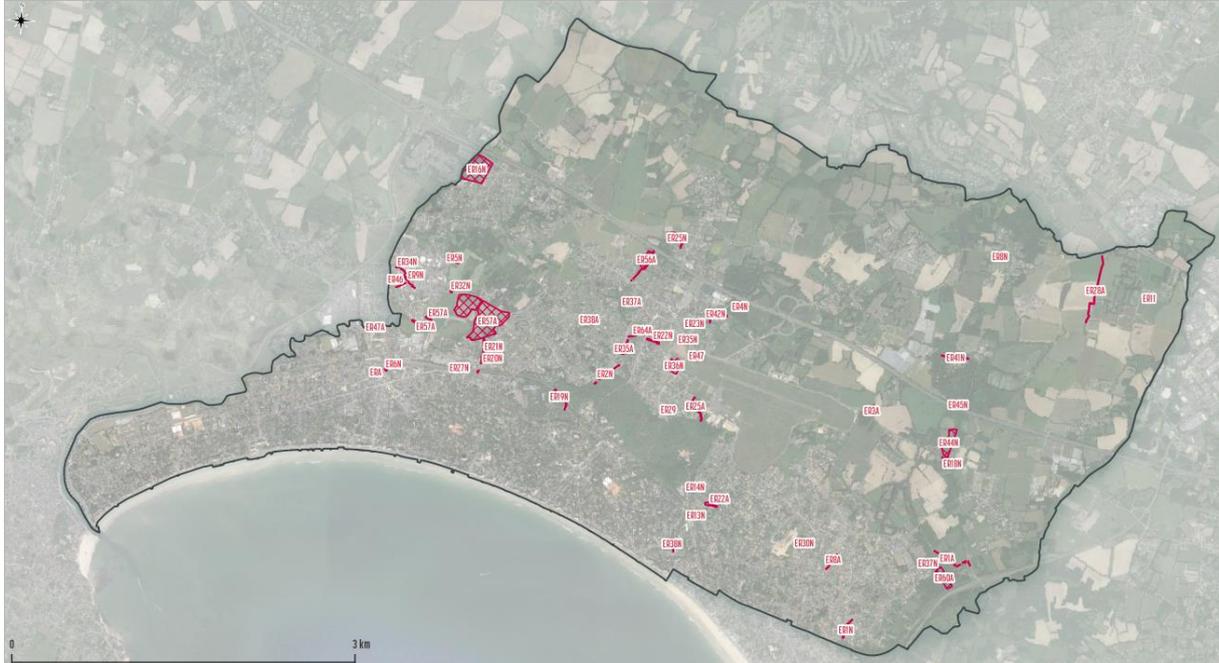


*Tracé de l'emplacement réservé n°47.*

## Evolution des pièces

### Règlement graphique :

Le zonage sera modifié avec le nouveau tableau des emplacements réservés mis à jour et les prescriptions surfaciques.



*Nouvelle carte de localisation des ER*

### Rapport de présentation :

Le rapport de présentation sera modifié par la présente notice pour la mise à jour des emplacements réservés.

### Pourquoi ?

Des erreurs matérielles à corriger, des ajustements réglementaires, des coquilles... liste des divers points à modifier :

#### REGLEMENT :

Dispositions applicables à toutes les zones - Article 8 : Distance entre constructions non contiguës : Préciser hors piscine (préciser effectivement qu'aucune distance minimale n'est requise entre une construction et une piscine)

Coquille Zone UL (2 articles 8 se contredisent concernant la distance entre bâtiments)

Dispositions applicables à toutes les zones - Rédaction article 7-1 : préciser l'écriture de la règle en indiquant dans le cas d'extension d'une construction mal implantée sur limite séparative que celle-ci est autorisée dans le volume de la construction existante en considérant à la fois le point d'égout et le point le plus haut (faitage, acrotère).

Dispositions applicables à toutes les zones - Pour les panneaux photovoltaïques et les velux : supprimer la contrainte actuelle de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture car dans la réalisation cette contrainte ne peut être respectée.

En zone UD : Dérogation de hauteur pour les extensions des volumes existants pour obligation de mise aux normes (santé, accessibilité...).

En zone UD – SPR1: Dérogation pour l'obligation de stationnements couverts et trop d'incidences sur l'environnement.

En zone UAa : Supprimer le coefficient de pleine terre pour l'OAP centre d'affaires.

En zone UAa – SPR1 : Supprimer les règles de stationnement pour les hôtels.

### Quelles modifications apportées au PLU ?

Rapport de présentation	✗
PADD	✗
Zonage	✓
Règlement écrit	✓
OAP	✗

### Incidences

Sans objet.



## Contexte et projet

### Dispositions applicables à toutes les zones - Article 8 :

Distance entre constructions non contiguës : Préciser hors piscine (préciser effectivement qu'aucune distance minimale n'est requise entre une construction et une piscine)

### Dispositions applicables à toutes les zones - Rédaction article 7-1 :

Préciser l'écriture de la règle en indiquant dans le cas d'extension d'une construction déjà implantée sur une limite séparative, que celle-ci est autorisée dans le volume de la construction existante en considérant à la fois le point d'égout et le point le plus haut (faitage, acrotère).

### Dispositions applicables à toutes les zones :

Pour les panneaux photovoltaïques et les velux : supprimer la contrainte actuelle de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture car dans la réalisation cette contrainte ne peut être respectée.

### Zone UL :

Coquille Zone UL : 2 articles 8 se contredisent concernant la distance entre bâtiments.

### Zone UD :

Article 10 - Volumes existants, hauteur et extension technique : Permettre une dérogation de hauteur pour les extensions des volumes existants pour une obligation de mise aux normes (santé, accessibilité...) : par exemple, les volumes déjà importants pourront s'étendre pour des raisons techniques ou mises aux normes liées à l'amélioration de l'accessibilité, pour la sécurité ou autre.

Article 12 - Stationnement : Permettre une dérogation exceptionnelle pour les constructions à destination d'habitat et des impossibilités techniques pour la création de stationnements couverts : L'objectif est d'exonérer l'obligation d'un stationnement couvert si la topographie ou la présence de nombreux arbres (dune, espace vert ou arboré, ou autre) ne le permet pas.

### Zone UAa :

Supprimer le coefficient de pleine terre pour l'OAP centre d'affaires.  
(+ rappel dans l'OAP)

En zone UAa – SPR1 : Article 12, les règles de stationnement pour la sous-destination hôtellerie seront supprimées pour permettre du renouvellement urbain. En effet, du fait de la proximité de la gare et des nouvelles offres de transports, certains prospects et changement de destination proposent des projets différents et ne permettant pas d'avoir un espace dédié à la voiture. Cela pourrait mettre en péril des espaces libres extérieurs voire des parcs et jardins. Uniquement en secteur UAa et pour cette sous-destination précises, une dérogation sera permise.

## Evolution des pièces

### Règlement :

Le règlement sera mis à jour avec l'ensemble des évolutions du point 8 de la présente modification n°3.