



Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

Pièce n ° 2

P.A.D.D.

RÉALISATION : E.A.U.

*P.L.U. approuvé par le Conseil
Municipal le 22 février 2013*

PRESENTATION

Le présent document constitue le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** établi dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Baule-Escoublac prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2008.

Le code de l'urbanisme dispose à son article L.123-1-3 que :
« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le P.A.D.D. déterminera donc les orientations générales d'aménagement de La Baule-Escoublac.



SOMMAIRE

Présentation	2
Le cadre de la réflexion	4
Les principes d'établissement du PADD	4
Un PADD inscrit dans la dynamique territoriale de Cap Atlantique	5
Les orientations générales d'aménagement retenues	
Les besoins de développement de la Ville	8
Les objectifs du PADD	8
Le point de départ du projet	10
Orientation n° 1 - La Baule-Escoublac, ville « bien-être »	11
Orientation n° 2 - La Baule-Escoublac, la ville « active »	14
Les grands objectifs de population et de construction de logements	14
L'accueil d'actifs et la mixité sociale	15
Les grands objectifs de développement économique	15
Orientation n° 3 - La Baule-Escoublac, la ville « à vivre »	19
La valorisation de l'identité bauloise	19
La valorisation environnementale	19
La transformation de la ZPPAUP en AVAP	20
L'amélioration des liaisons inter-quartiers et intra-quartier	21



A – LES PRINCIPES D'ETABLISSEMENT DU PADD

Les orientations **générales** d'aménagement et d'urbanisme transcrivent le choix du projet global de développement de la commune établi sur la base des caractéristiques du territoire et des enjeux auxquels ce dernier doit apporter une réponse, et dans le respect des grands équilibres d'aménagement de l'espace définis par les articles généraux d'urbanisme, les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Ces derniers prévoient respectivement que :

« Article L.110 du code de l'urbanisme.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

« Article L.121-1 du code de l'urbanisme.

(...) les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Ces principes sont ceux sur lesquels s'est appuyée la réflexion qui a conduit au P.A.D.D. : ils ont constitué le cadre de l'élaboration, dans l'objectif d'établir un document d'urbanisme véritablement durable.



B - UN PADD INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE CAP ATLANTIQUE

Le projet de PLU de La Baule-Escoublac s'inscrit dans la stratégie de CAP ATLANTIQUE telle que définie dans le projet de SCOT avec lequel il doit être compatible.

Cette stratégie est exprimée ainsi :

« Cap Atlantique 2030 : un territoire authentique, dans des modes de vie et une économie en mouvement »

En effet, il s'agit de :

- **Protéger, pérenniser, et mieux valoriser les éléments constitutifs de cette authenticité et de cette identité propre** : activités primaires (agriculture, saliculture, conchyliculture et pêche), paysages, fonctionnement des espaces environnementaux, patrimoine ;
- Et, dans le même temps, **d'utiliser et d'amplifier les facteurs de dynamisme d'un développement économique spécifique qui s'appuient sur une évolution des modes de vie** (allongement de la durée de la vie, atténuation des clivages actif/inactif et résidence principale/secondaire, développement de l'économie des loisirs, tourisme, évolution des facteurs d'attractivité des territoires pour les chefs d'entreprises et dirigeants...).

La démarche est également « pro-active » et doit à ce titre s'inscrire dans des coopérations extérieures avec les territoires voisins, sur des sujets aussi variés que le tourisme, la gestion de l'environnement, l'économie, les transports, etc... :

- pour mieux organiser et tirer parti de certaines dynamiques territoriales,
- mais aussi dans une logique de coopération au développement des territoires voisins (en particulier pour bénéficier d'un « effet levier » agissant sur l'interface entre dynamiques sud-bretonnes et ligériennes).

L'organisation du territoire qui en découle se structure sur un axe reliant les pôles d'Herbignac, de Guérande et de La Baule-Escoublac, et suppose une amélioration des conditions de trafic routier, notamment dans la traversée de Guérande.

Cette stratégie nécessite de retenir des objectifs de développement qualitatifs et maîtrisés, parfois en inflexion par rapport aux tendances récentes :

- Un développement plus **maîtrisé** ;
- Une stratégie de développement économique qui, tout en valorisant les économies primaires, s'intéresse particulièrement **au secteur tertiaire et au tourisme productif**.



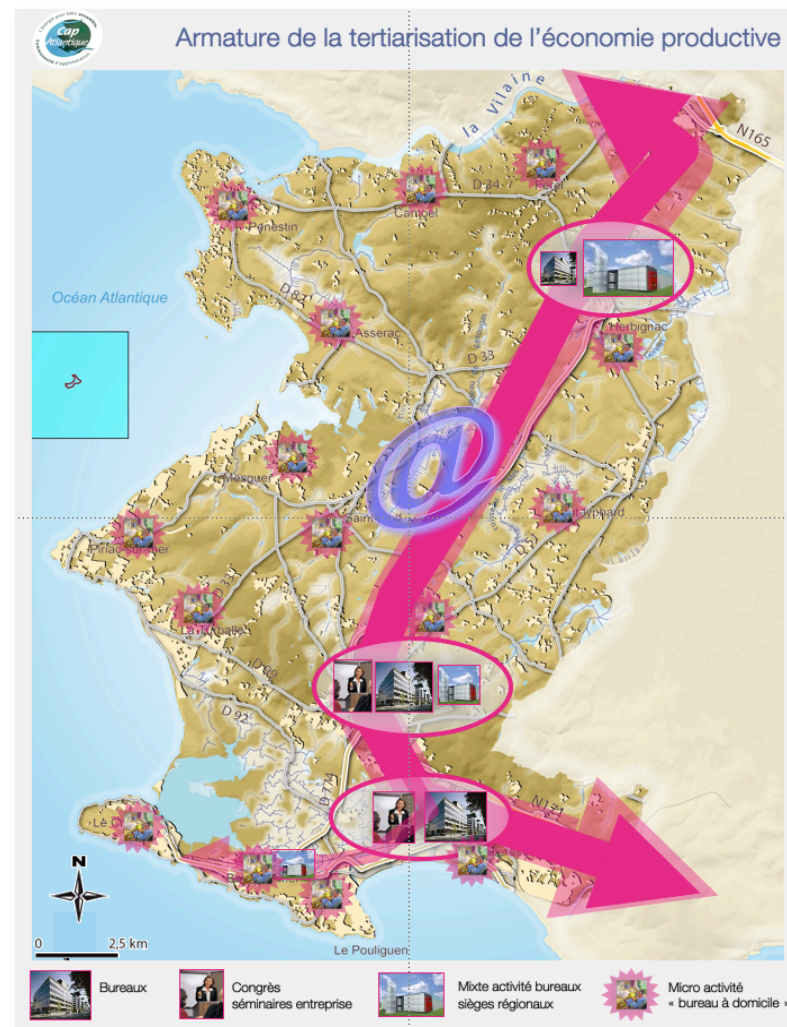
Cette stratégie :

- nécessitera un volontarisme certain en vue de la création d'équipements propres aux nouvelles technologies de l'information et la communication ;
 - et induira une moindre consommation d'espace.
- Une politique de **développement du parc de logements**, plus diversifiée en forme ainsi qu'en mode de financement, pour permettre l'accueil d'actifs, et plus économe de l'espace,
 - Une généralisation de la mise en œuvre d'une **approche environnementale de l'urbanisme** qui garantit et améliore le fonctionnement écologique du territoire (réseau hydrographique, biodiversité...), la gestion de l'énergie, les mobilités et l'accessibilité aux ressources urbaines, et plus généralement le cadre de vie.

Ces orientations du schéma de cohérence territoriale de Cap Atlantique constituent le second « cadrage » de la réflexion.

Au-delà de la nécessaire compatibilité avec le SCOT, inscrite dans la Loi, le PADD du PLU de La Baule-Escoublac témoigne d'une volonté de mise en œuvre effective des orientations déterminées par la Communauté d'Agglomération dans son projet de SCOT, au compte du développement de l'ensemble de la Presqu'Île de Guérande, au sein de laquelle la Commune de La Baule-Escoublac décline son propre projet.

Ci-contre : extrait du schéma du PADD du SCOT de Cap Atlantique, à la tertiarisation de l'économie productive.





**Les orientations
générales
d'aménagement retenues**

LA BAULE-ESCOUBLAC,

VILLE « BIEN-ÊTRE »

VILLE « ACTIVE »

VILLE « A VIVRE »

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

LES BESOINS DU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

Sur le long terme, l'évolution de la Ville de La Baule-Escoublac constitue une réussite indéniable, dans l'optique du développement d'une station, puis d'une ville balnéaire. La Baule-Escoublac se classe indéniablement aux toutes premières places des villes touristiques de la façade Manche-Atlantique.

Cette situation interpelle néanmoins le devenir de la Commune, car :

- d'une part, la taille atteinte par la Commune, et l'évolution des modes de vie des résidents anciens et nouveaux, conduisent à mettre en avant, également, les besoins des résidents permanents ; cette nécessité se combine avec celle du maintien du caractère touristique et balnéaire de la Ville, qui lui fournit ses emplois et son dynamisme.
- d'autre part, le mode de développement de la Commune doit prendre en compte les formes modernes de la croissance urbaine, où la mixité des fonctions urbaines, la place de l'environnement et de l'agriculture s'allient, tout en permettant une spécificité forte, conforme aux caractéristiques de la Commune, à ses traditions, à ses valeurs.

Ces deux impératifs se rejoignent dans la création des conditions d'un développement véritablement durable, c'est-à-dire moderne, équilibré et maîtrisé.

LES OBJECTIFS DU PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de La Baule-Escoublac constitue le projet stratégique de développement de la ville à 15 ans, qui prend en compte les besoins nés du développement de la Commune.

→ **Il répond à l'enjeu fondamental d'une réconciliation entre développement durable et littoral** (par nature soumis à de fortes pressions) :

- L'objectif n'est pas de rompre avec l'identité de Ville balnéaire de La Baule-Escoublac.

Au contraire il faut imaginer un développement qui la renforce, en organisant son évolution de manière à faire converger les valeurs qui la fondent dans une meilleure lisibilité spatiale et urbaine.

- Ces valeurs reposent sur sa vocation touristique, son économie en évolution, et son urbanité :
 - **La Baule-Escoublac, ville « bien être »,**
 - **La Baule-Escoublac, ville « active »,**
 - **La Baule-Escoublac, ville « à vivre ».**



La détermination de cette triple vocation entraîne, en conséquence, des axes forts pour le PADD, qui peuvent être énoncés ainsi :

- **Renforcer la vocation touristique**, avec une montée en puissance de la **thématique « bien être »**, derrière laquelle se déclinent activités sportives, culturelles, et de loisirs
- S'appuyer sur le potentiel urbain de la Ville et chercher à **renforcer les activités économiques, commerciales et de service**, ainsi que l'accueil d'actifs dans un cadre urbain ciblé, qui passe par le renforcement des polarités des différents quartiers, mais également par une polarité forte en centre-ville.
- Unifier la Ville par une **intégration environnementale et paysagère** de qualité et par une amélioration des déplacements, ce qui nécessite de préserver et décliner le concept baulois de « Ville Jardin » au niveau de chacun des quartiers, mais aussi de renforcer l'accessibilité inter-quartiers.

Ces trois grandes orientations ne constituent pas des approches parallèles, mais des axes convergents.

Elles constituent en outre des « entrées » dans la mise en œuvre d'un plan d'action pour :

- le développement du tourisme ;
- le développement économique et démographique autour des différents pôles de centralité de la Commune ;

- la qualité urbaine et l'insertion des quartiers dans un cadre de vie attractif et bénéficiant à toute la population.

En effet, ces trois orientations développent des objectifs qui participent tous de l'attractivité touristique, économique et résidentielle.

Il s'agit de créer un cadre de vie commun et diversifié au profit, tant des habitants permanents, que des résidents secondaires, des jeunes et des plus âgés, qui partagent tous un même sentiment d'appartenance à La Baule-Escoublac.

Cette approche permet de prendre en compte et d'accompagner l'évolution des modes de vie où travail, culture et loisirs se rencontrent dans une durée de vie plus longue et moins segmentée, La Baule-Escoublac étant, de par son attractivité forte, plus sensible à l'évolution des comportements et des modes de vie que d'autres communes.



L'enveloppe urbaine de La Baule-Escoublac

LE POINT DE DEPART DU PROJET

Le point de départ du projet réside dans la détermination des objectifs de modération de la consommation et la définition d'une enveloppe urbaine, outil de lutte contre l'étalement urbain.

Ce choix de lisibilité spatiale témoigne de la volonté de qualifier les lisières urbaines et surtout de valoriser l'espace agricole et bocager comme élément de l'identité de la Commune.

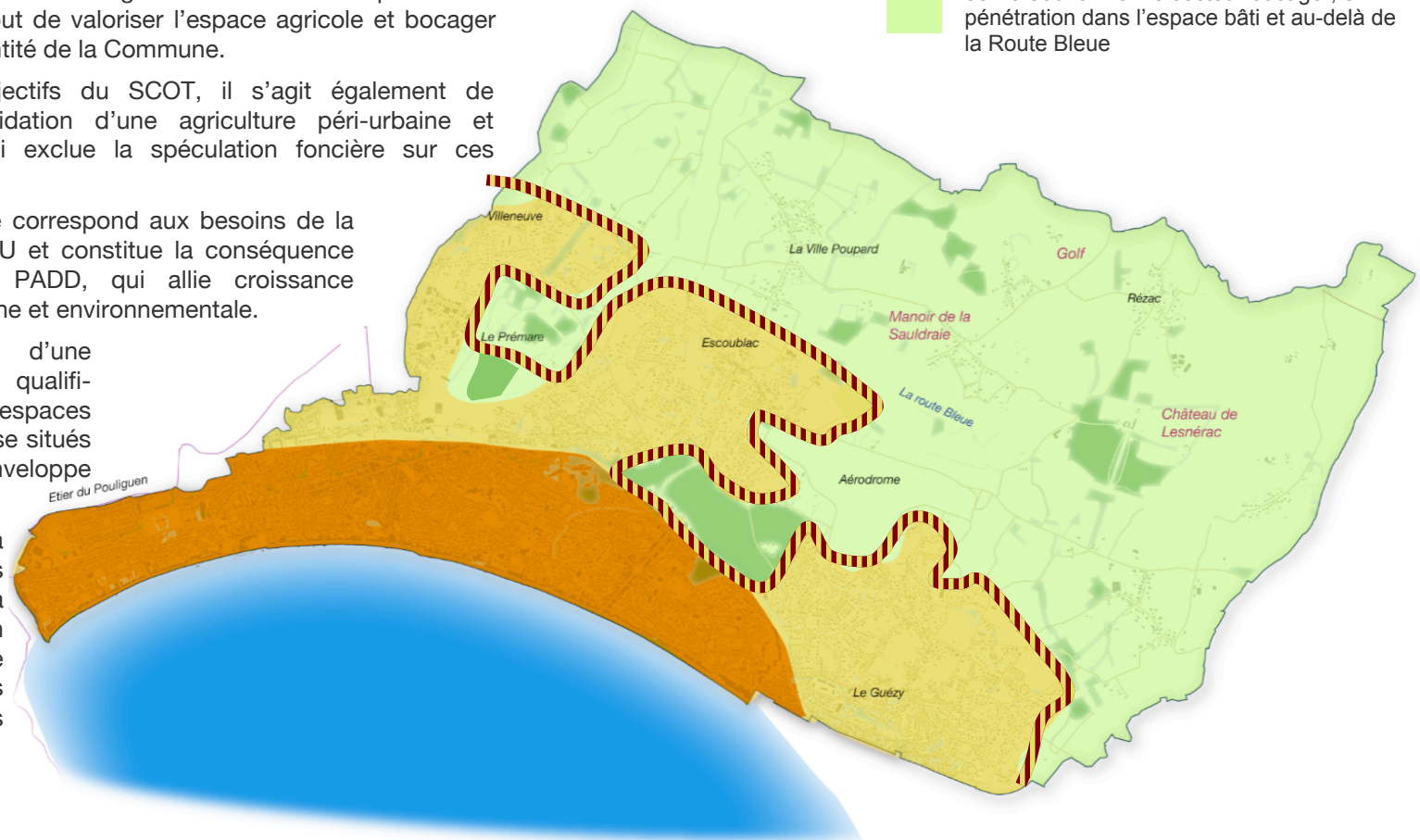
Conformément aux objectifs du SCOT, il s'agit également de participer à la consolidation d'une agriculture péri-urbaine et d'afficher un projet qui exclue la spéculation foncière sur ces espaces.

Cette enveloppe urbaine correspond aux besoins de la présente révision du PLU et constitue la conséquence spatiale principale du PADD, qui allie croissance maîtrisée et qualité urbaine et environnementale.

Elle s'accompagne d'une amélioration et d'une qualification des lisières des espaces d'urbanisation plus diffuse situés en-dehors de cette enveloppe urbaine.

Elle limite de fait la superficie des espaces pouvant être ouverts à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine, qui sont estimés à **environ 30 ha** (hors zones U).

- 1ère couronne** : le secteur littoral, le remblai
- 2ème couronne** : le rétro littoral, entre le chemin de fer et la Route Bleue ;
- 3ème couronne** : le secteur bocager, en pénétration dans l'espace bâti et au-delà de la Route Bleue



LA BAULE-ESCOUBLAC, VILLE « BIEN ÊTRE »

Renforcer la vocation touristique, avec une montée en puissance de la thématique « bien être », derrière laquelle se déclinent activités sportives culturelles, et de loisirs ...

La vocation touristique de la Commune est celle d'un tourisme de qualité. Cette qualité s'exprime au travers de services, activités et animations qui viennent compléter l'attractivité purement balnéaire.

Elle s'exprime également dans une qualité urbaine et environnementale cohérente avec son image et celle de la presqu'île guérandaise, autour de l'authenticité (patrimoine, espaces emblématiques).

Sur le plan de l'aménagement, la vocation touristique de la Baule s'inscrit donc :

→ ***Dans une meilleure lisibilité de la Ville au regard des espaces extérieurs***, ce qui suppose :

- La qualification de la lisière urbaine de la Ville ; participant à cette qualification, le choix de ne pas urbaniser au nord de la « route bleue », mais également l'aménagement de secteurs de projet situés en lisière.
- La préservation d'un espace agricole de qualité, dont la vocation est également de perdurer dans des conditions d'exploitation satisfaisante en deçà de la route bleue (en constituant un « territoire authentique » avec son patrimoine naturel, agricole et bâti).



ORIENTATION N° 1

- Cette approche valorise à la fois La Baule et la presqu'île de Guérande en favorisant une politique touristique démultipliée vers un tourisme vert et patrimonial, au-delà du seul tourisme balnéaire.

→ ***Dans une meilleure identification, au sein du territoire baulois, des grandes typologies d'espaces du point de vue de leurs caractéristiques et de leur usage sur le plan touristique.***

Cette identification pourra être réalisée :

- en gérant les transitions paysagères qui accompagnent les différentes entités paysagères, aux fins de mise en valeur ;
- en développant l'accessibilité par un réseau de liaisons douces, mais aussi par un jalonnement des itinéraires (signalétique et modes de déplacement fléchés ou reconnaissables au travers de leur mode d'aménagement).

→ ***Dans le développement de la vocation touristique, ce qui nécessite de favoriser le renforcement de l'offre hôtelière, en liaison avec la vocation des différents espaces et en relation avec le développement d'ATLANTIA pour un tourisme à l'année.***

Ce développement touristique est conçu dans une perspective d'émergence de complexes hôteliers et d'hôtels de charme, et d'augmentation du tourisme d'affaire, également lié au renforcement des activités économiques de CAP ATLANTIQUE (et qui pourra être favorisé à terme par le développement de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes). A cette fin, le dispositif réglementaire du PLU devra, lorsque cela est possible, laisser des marges de manœuvre pour la rénovation et la mise aux normes des établissements existants et favoriser une programmation adéquate pour certains secteurs de projet.

➔ **Dans l'amélioration de la lisibilité et du renforcement de l'attractivité des « têtes de pont » du secteur balnéaire :**

- En aménageant le front de mer pour renforcer la place du piéton et du vélo, sans pour autant proscrire la voiture, dont la place pourra évoluer en fonction du niveau des flux et des événements (en application du principe de réversibilité des aménagements) ;
- En développant les liaisons transversales douces à l'intérieur du quartier balnéaire, de manière à renforcer la potentialité de tous les espaces et la mise en valeur du patrimoine de la ZPPAUP.

Plus généralement, un certain nombre d'axes participent de la mise en œuvre de cette orientation :



➔ **L'organisation générale des déplacements et des flux avec :**

- Des dispositifs dissuasifs à la circulation automobile dans le centre ville, à certaines périodes de pointe et dans certaines zones (tarif de stationnement, restriction d'accès, etc...) ;
- L'utilisation de parkings de dissuasion sur des espaces à usage partagé (parking des Floralies, utilisation de ceux des grandes surfaces, etc...) ;
- La création de liaisons douces en accompagnement de ces mesures précédentes, et la mise en place, en périodes de pointe, de navettes en direction des parkings situés à la périphérie du centre ville ;
- Le renforcement de l'organisation de l'intermodalité autour des modes doux et des transports en communs bus/train en s'appuyant sur le pôle d'échanges multimodal (PEM) et la gare de La Baule les Pins, avec location de vélos ou de « vélib » à proximité des gares.




➔ **La valorisation d'un axe touristique Pornichet, La Baule, le Pouliguen, Batz, Le Croisic, avec, à La Baule, un aménagement viaire et un appui sur les espaces têtes de pont, le petit train étant remplacé par un transport collectif régulier ;**





➔ **La valorisation du rôle de la Gare de La Baule les Pins** passant par la restructuration de ses abords : traitement cohérent des espaces publics (plantations, mobiliers urbains et revêtements), amélioration de la lisibilité et de la fonctionnalité des accès à la baie et au bois d'Escoublac (boulevard de Cacqueray) ; création de lieux de services (aire vélo, point informations...) à proximité.

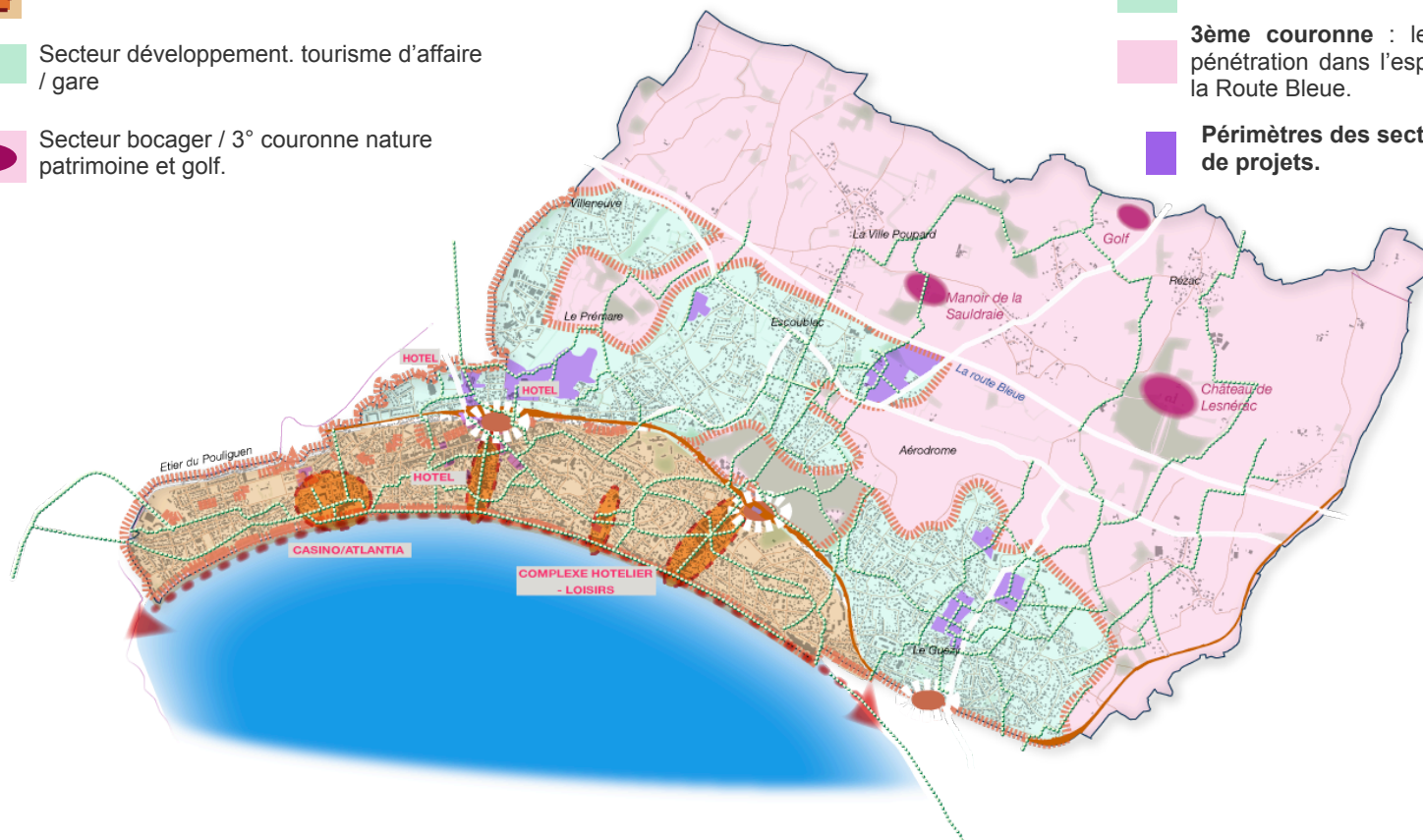
Tourisme et bien-être

Trois couronnes, trois fonctions

Polarités touristiques :

-  Secteur balnéaire : les têtes de pont
-  Secteur développement. tourisme d'affaire / gare
-  Secteur bocager / 3° couronne nature patrimoine et golf.

-  **1ère couronne** : le secteur littoral, le front de mer
-  **2ème couronne** : le rétro littoral, entre le chemin de fer et la Route Bleue ;
-  **3ème couronne** : le secteur bocager, en pénétration dans l'espace bâti et au-delà de la Route Bleue.
-  **Périmètres des secteurs de projets.**



LA BAULE-ESCOUBLAC, VILLE « ACTIVE »

S'appuyer sur le potentiel urbain de la Ville pour chercher à renforcer les activités économiques, commerciales et de service, ainsi que l'accueil d'actifs dans un cadre urbain ciblé qui passe par le renforcement des polarités des différents quartiers, mais également par une polarité forte en centre-ville.

Les grands objectifs de population et de construction de logements :

Ces objectifs sont déterminés en fonction d'une approche « aménagement », car c'est la réceptivité des différents sites potentiels qui va conditionner le développement ; le choix étant fait de favoriser la croissance dans une enveloppe urbaine requalifiée et étendue a minima (voire resserrée à certains endroits où la pression est forte).

Ces objectifs sont compatibles avec ceux du SCOT et du PLH.

- ➔ L'objectif global est d'environ **1800 logements d'ici à 2030**, dont 600 seront vraisemblablement des résidences secondaires.



ORIENTATION N° 2

- ➔ Ces objectifs sont liés à la réceptivité des secteurs d'aménagement et des modes d'occupation du sol, et notamment:
 - du développement des **secteurs de projet** ;
 - d'une **optimisation**, maîtrisée et différenciée selon les secteur, **du tissu urbain**.
- ➔ Dans ces conditions, la population croîtrait de **1 500 à 2 000 personnes**, compte tenu du desserrement envisagé (la « fourchette basse » de la diminution tendancielle de la taille des ménages donne les étapes suivantes : 2006=1,93 personnes par ménage; 2015=1,85; 2030=1,8).
- ➔ A cette estimation doit être ajoutée celle liée au phénomène de « résidentialisation » (transformation de résidences secondaires en résidences principales) qui devrait aboutir à une augmentation de la population légale de l'ordre de **2 000 personnes supplémentaires**: cette requalification administrative ne changera pas les données de fonctionnement de la Baule, dont le projet s'appuie sur l'ensemble de la population principale et secondaire.

L'accueil d'actifs et la mixité sociale :

Les objectifs liés à la mixité sociale et plus généralement à l'équilibre de la population sont conditionnés par la mise en application des objectifs du SCOT et se déclinent en trois volets :

- **Logement social :**
 - Mise en place d'une règle d'urbanisme impliquant la création de logements sociaux sur les secteurs à projet (30%) et dans les espaces de centralité pour les opérations de logements collectifs (20%).
 - Les objectifs de programmation du SCOT et du PLH supposent également la mise en œuvre de programmes isolés supplémentaires, au-delà des opérations d'ensemble.
- **Accession sociale :**
 - Mise en place, également, d'une règle d'urbanisme sur les secteurs à projet, impliquant la création de logements en accession sociale (prêt à taux zéro, pass foncier, etc ...) à hauteur de 20% minimum.
- **Besoins spécifiques :**
 - effort en direction du logement des saisonniers, des foyer de jeunes travailleurs (FJT), des résidences pour une clientèle d'affaires, etc...

L'accessibilité numérique :

En lien avec les orientations du SCOT, les efforts en matière d'accessibilité numérique seront poursuivis : connexions wifi haut débit gratuites aux endroits stratégiques (pôle gare, plage ...), développement du réseau haut débit, en priorité dans les grands équipements et le parc tertiaire du Prémare.

Les grands objectifs de développement économique

La tertiarisation des activités

Cette tertiarisation sera poursuivie dans une logique de complémentarité, et non de concurrence, avec Nantes et Saint-Nazaire. Elle s'orientera, pour ce qui concerne le tertiaire « pur », vers de petites surfaces et vers les établissements secondaires développés par des chefs d'entreprises et professions libérales.

Elle passera également par le développement des services à la personne dans deux domaines au moins :

- L'« économie du vieillissement » (services spécifiques aux personnes âgées et très âgées)
- L'« économie de la jeunesse », renforcée par le développement de la politique de l'enfance, qui doit englober, là également, résidents principaux et résidents secondaires (gestion des équipements dans le temps scolaire et hors du temps scolaire, services et activités pour les « petits enfants » en vacances etc...)

Les établissements tertiaires seront développés dans les secteurs à projet (Victoire, Pôle-gare/abords du Parc du Prémare) et dans le tissu urbain existant.

Une réflexion est engagée sur la formation, notamment professionnelle. A plus long terme, cette réflexion pourrait se traduire par des implantations sur le Pôle Gare ou dans les abords du Parc du Prémare)



Le commerce :

La dynamisation des activités commerciales sera recherchée au travers du renforcement des pôles de centralité (principal et secondaires), par l'augmentation de la population dans la zone de chalandise de ces commerces (cf. objectifs démographiques supra), et au travers d'un aménagement urbain qualifiant, notamment dans les secteurs de projet : Victoire, Escoublac, Le Guézy.

Pour Escoublac et Le Guézy, la logique du développement commercial est celle du renforcement des « aménités » et services à l'échelle du quartier :

- *Escoublac : la création d'une extension du quartier appelle le renforcement de l'offre commerciale, en lien avec le centre existant ;*
- *Le Guézy : les opportunités sont liées aux projets urbains envisagés, mais aussi à une meilleure exploitation de certains (exemple : Place du Marché)*

En outre, le commerce de centre-ville sera également porté par le projet structurant de reconfiguration de la Halle du Marché .

Le secteur Lajarrige qui joue un rôle important de par sa position et sa nature (il comprend des commerces et services tournés vers les résidents plus que vers les flux de passage touristiques ponctuels), bénéficiera également de l'accroissement de la population résidente.

Les Activités artisanales ou industrielles tertiaisées et innovantes : la zone de Beslon et la zone d'activité de Brais

L'objectif est tout d'abord de conforter le fonctionnement des activités à vocation artisanale et industrielle légère (intégrant également R&D et industrie innovante) de la zone de Beslon.

Le projet d'extension sur la Commune de La Baule-Escoublac du Parc d'Activités de Brais n'est envisageable qu'à long terme, et sous une double condition :

- Un accord de l'agriculteur exploitant les surfaces concernées dans la Commune ;
- Une évolution de la commercialisation de ce parc d'activités qui soit cohérente avec la stratégie déterminée par le SCOT de Cap Atlantique et par le PLU. Dans tous les cas, la réalisation de ce parc nécessitera une révision du PLU de La Baule-Escoublac.

L'agriculture :

La préservation de l'agriculture sera assurée par


- La définition d'une enveloppe urbaine qui garantit une lisibilité de long terme sur les espaces péri-urbains (cf. introduction du PADD) ;
- L'identification d'espaces pérennes à plus de 20 ans en application du SCOT de Cap Atlantique.


Le tourisme n'est abordé ici que pour mémoire, car il bénéficiera des orientations précédentes mais aussi de celles de la présente partie, dont il constitue en quelque sorte une résultante.





La Baule, Ville active

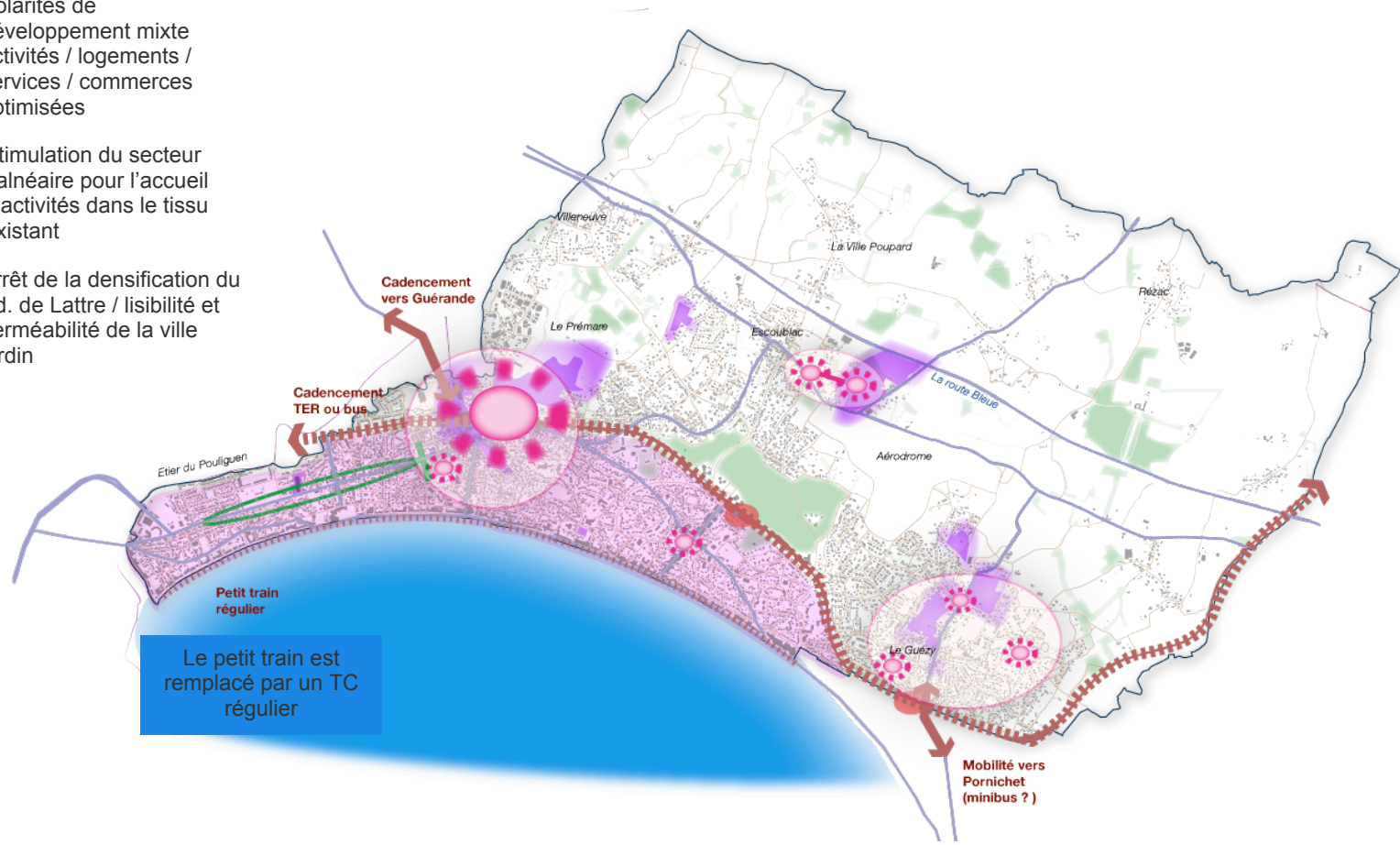
Un centre-ville élargi et actif (logements, commerces, tertiaire), et ses polarités secondaires

 secteurs de projets : les capacités d'urbanisation sont exploitées dans le cadre d'une intégration paysagère et environnementale

 Polarités de développement mixte activités / logements / services / commerces optimisées

 Stimulation du secteur balnéaire pour l'accueil d'activités dans le tissu existant

 Arrêt de la densification du Bd. de Lattre / lisibilité et perméabilité de la ville jardin



LA BAULE-ESCOUBLAC, VILLE « À VIVRE » :

Unifier la Ville par une intégration environnementale et paysagère de qualité et par une amélioration des déplacements, ce qui nécessite de préserver et de décliner le concept baulois de « Ville Jardin » au niveau de chacun des quartiers, mais aussi de renforcer l'accessibilité inter-quartiers.

La valorisation de l'identité bauloise

La très forte identité municipale sera mise en scène par la diffusion du concept de la ville-jardin dans l'ensemble du territoire, sous des formes adaptées, via l'aménagement et l'action sur la morphologie urbaine et notamment sur :

- ➔ **L'enveloppe urbaine générale**, en recherchant une meilleure intégration de la silhouette urbaine dans les paysages de la commune ;
- ➔ **La couverture arborée**, dont les essences sont spécifiques pour les différents secteurs de la ville à vivre, mais restent toujours une déclinaison du concept de ville jardin ;
- ➔ **Des opérations d'aménagement « modèles » et innovantes** : morphologies, systèmes écologiques, trames urbaines...



ORIENTATION N° 3

La valorisation environnementale

La valorisation environnementale de la Ville sera recherchée, notamment à l'aide de cinq orientations :

- **la préservation des continuités écologiques** au travers :
 - de l'application de la loi littoral (non extension des hameaux et maintien de coupures d'urbanisation) ;
 - la préservation des espaces agricoles, conformément aux orientations du SCOT, qui maintiennent des perméabilités entre des espaces bâtis constitués (notamment dans le cadre des coupures d'urbanisation) ;
 - la protection de tous les motifs naturels qui participent à la préservation, voire au développement, de continuités naturelles permettant le maintien d'une biodiversité riche et des perméabilités littoral/rétro-littoral ;
 - au sein du tissu, la perméabilité urbaine sera assurée par une politique de maintien et de renforcement de la couverture arborée sur l'espace public comme sur les espaces privés, permettant ainsi de renforcer la qualité et l'identité du paysage urbain baulois (Charte de l'arbre, OAP, règlement du PLU) ;

- du maintien des continuités hydrographiques par la préservation des zones humides et la protection des cours d'eau. La Torre constitue un enjeu particulier de valorisation et d'amélioration de sa qualité, tant patrimoniale qu'écologique.
- **Une approche de type « écoquartier »**, qui sera mise en place pour les nouveaux projets, en particulier le projet du Ménigot à Escoublac (cette approche sera notamment le produit d'un compromis entre les trois propositions classiques des réalisations de ce type : mobilité durable - diversification économique et résidentielle - modes urbains et architecturaux écologiques).
- **Une gestion environnementale** poussée, qui sera à la base des modalités d'action déterminées par le PLU sur le territoire de la Commune pour tous les projets d'aménagement, et qui comporte notamment :
 - La poursuite du programme général d'assainissement (PGA) de Cap Atlantique et la réalisation du schéma des eaux pluviales ;
 - La gestion des risques et notamment du risque d'inondation.
- **Une consommation globale d'espace maîtrisée** et optimisée (28 ha de zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine + 13 ha en zone U), par l'exploitation prioritaire de l'enveloppe urbaine existante.
- Une valorisation des **lisières et des entrées de Ville**.

L'approfondissement des objectifs de la ZPPAUP (*Zone de Protection du Paysage Architectural, Urbain et Paysager*) **et la transformation en AVAP** (*Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine*)

En application de la Loi Grenelle II, les ZPPAUP en vigueur doivent être transformées en AVAP, intégrant les modalités d'intégration des dispositions de production d'énergies renouvelables.

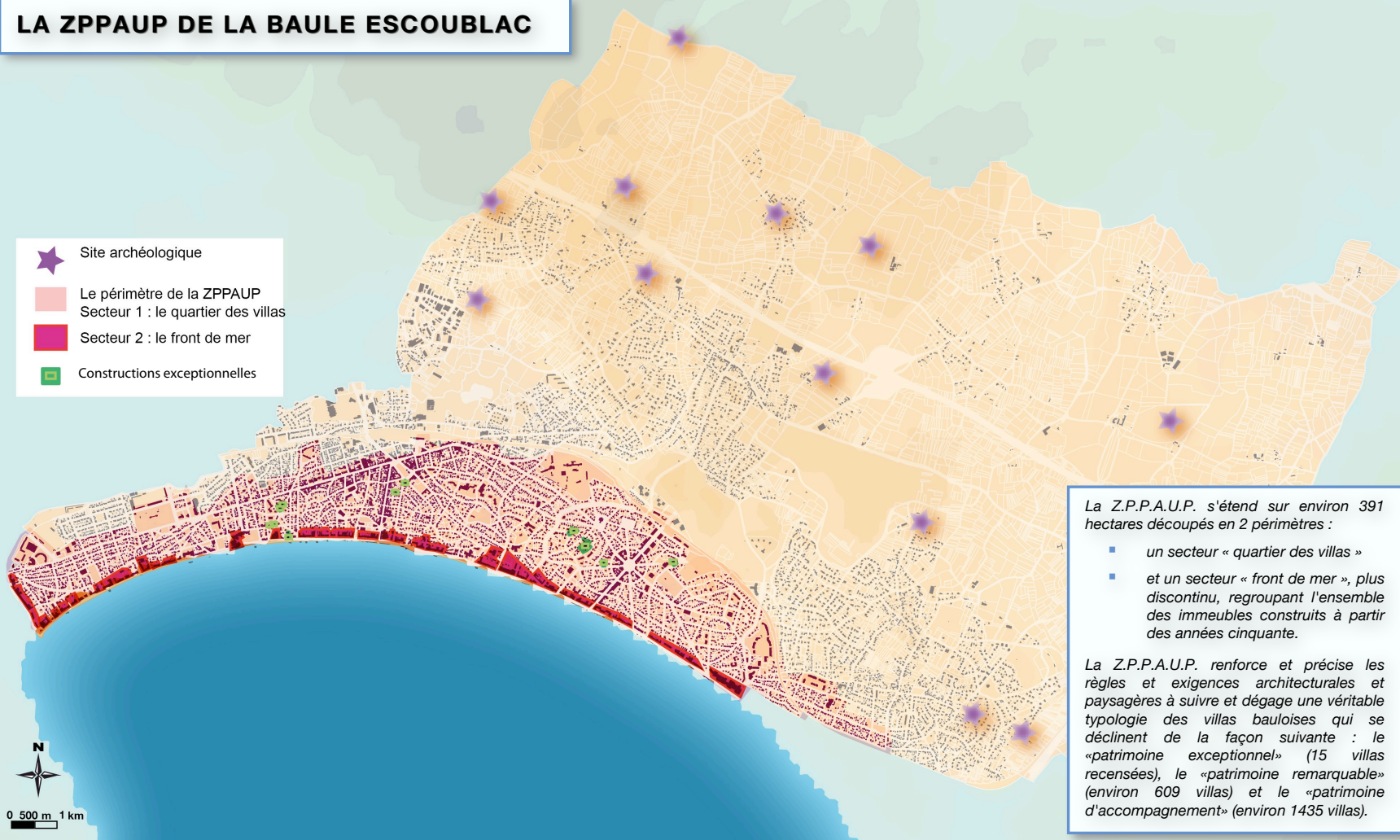
Le réalisation du PLU et la mise en cohérence nécessaire de ces deux documents a révélé la nécessité d'engager la mise en révision de l'AVAP au plus vite. Le projet d'AVAP et de PLU feront donc l'objet d'une enquête publique conjointe pour une approbation simultanée.

Outre les compléments nécessaires à la « grenellisation » de la ZPPAUP, cette révision a également été l'opportunité notamment :

- de séparer distinctement ce qui relèvera de l'AVAP (aspect architectural, plantations, hauteurs) et du PLU (implantations, emprise au sol), pour éviter toute contradiction entre les deux documents ;
- de compléter le dispositif réglementaire relative à la protection du couvert boisé.



LA ZPPAUP DE LA BAULE ESCOUBLAC



La Z.P.P.A.U.P. s'étend sur environ 391 hectares découpés en 2 périmètres :

- un secteur « quartier des villas »
- et un secteur « front de mer », plus discontinu, regroupant l'ensemble des immeubles construits à partir des années cinquante.

La Z.P.P.A.U.P. renforce et précise les règles et exigences architecturales et paysagères à suivre et dégage une véritable typologie des villas bauloises qui se déclinent de la façon suivante : le « patrimoine exceptionnel » (15 villas recensées), le « patrimoine remarquable » (environ 609 villas) et le « patrimoine d'accompagnement » (environ 1435 villas).



L'amélioration des liaisons inter-quartiers et intra-quartier

L'accessibilité aux différents quartiers de la Ville sera développée par la mise en place, dans les nouvelles opérations, d'un raccordement sur le réseau viaire et sur les liaisons douces.

Ce raccordement renforcera l'accessibilité aux pôles de centralité et la lisibilité du quartier (particulièrement au Guézy).

En articulation avec la première orientation, il conviendra de développer les liaisons douces intra et inter-quartiers avec la mise en place d'un plan des déplacements, qui se traduira par des aménagements, avec pour objectif :

- De jalonner des itinéraires privilégiés selon les modes de déplacement ;
- D'aménager en fonction des enjeux de sécurité mais aussi de lisibilité.
- Les gabarits des voies n'étant pas extensibles, il peut s'agir d'aménagement sur des espaces à conflit, de marquage au sol, de gestion des plantations, d'indicateurs de partage de la voirie.

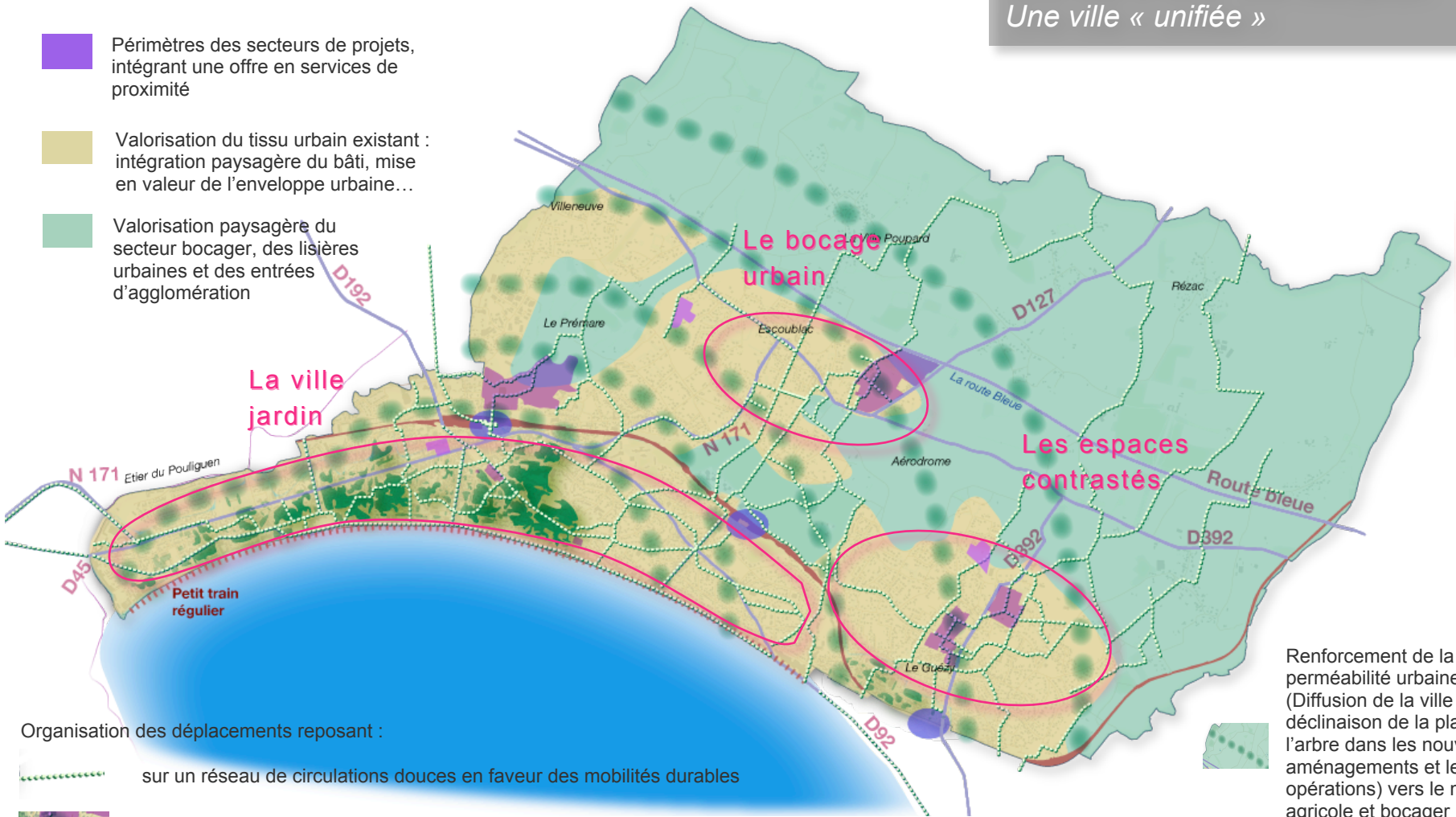
Ces objectifs pourront donner lieu le cas échéant à la mise en place d'emplacements réservés ponctuels par exemple.

- Les liaisons interquartiers depuis Le Guézy seront particulièrement réfléchies, de manière à faciliter l'accessibilité sécurisée aux équipements et aux autres pôles de services (exemple : collège , etc...).



La Baule dans tous ses états
Une ville à vivre, une ville jardin
Une ville « unifiée »

- Périmètres des secteurs de projets, intégrant une offre en services de proximité
- Valorisation du tissu urbain existant : intégration paysagère du bâti, mise en valeur de l'enveloppe urbaine...
- Valorisation paysagère du secteur bocager, des lisières urbaines et des entrées d'agglomération



Organisation des déplacements reposant :

- sur un réseau de circulations douces en faveur des mobilités durables
- sur la présence des gares

Renforcement de la perméabilité urbaine (Diffusion de la ville jardin, déclinaison de la place de l'arbre dans les nouveaux aménagements et les opérations) vers le milieu agricole et bocager permettant de prolonger une trame verte entre le littoral et le rétro-littoral.

