



**ASPEN**  
PROMOTION



## LA BAULE

# La station balnéaire prisée pour son cadre de vie exceptionnel

Joyau caché à seulement une heure de Nantes, La Baule-Escoublac est entourée de nature préservée et généreusement boisée. La grande plage et les dunes du Bois d'Amour invitent à de longues promenades à l'ombre des pins.

Au cœur d'un quartier qui a gardé l'attrait des belles villas et le cachet des lieux d'exception, vous profiterez des privilèges qui donnent à la vie bauloise un cadre de vie exceptionnel.

La baie s'offre à vous, et la plage dévoile tout son charmes avec ses kilomètres de sable et ses vues. Le long de l'avenue du Général de Gaulle, les boutiques et restaurants mêlent ambiance chic et art de vivre.



## LA BAULE : UNE STATION BALNÉAIRE AU PAYSAGE VARIÉ

La Baule est marquée par une grande variété de paysages. Au nord de la ville, on trouve une zone de marais salants, où l'on produit du sel depuis des siècles. Ces marais salants offrent un paysage unique, avec des étendues d'eau salée, des canaux et des tas de sel empilés le long des chemins.

À l'est de La Baule, on trouve la forêt d'Escoublac, qui s'étend sur plus de 500 hectares. Cette forêt est composée principalement de pins maritimes et de chênes verts, et abrite une grande variété de faune et de flore.

Enfin, au sud de La Baule, on trouve la plage et la baie de La Baule, qui offrent des paysages spectaculaires avec des dunes de sable, des rochers, des falaises et des eaux cristallines. La plage elle-même est l'une des plus belles de France, avec un sable fin et doré qui s'étend à perte de vue.

Dans l'ensemble, l'environnement paysager de La Baule est caractérisé par une grande diversité de paysages, allant des marais salants aux forêts de pins en passant par la plage de sable fin et les eaux cristallines de la baie. C'est un endroit idéal pour les amoureux de la nature et les amateurs de plein air.

## L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La station balnéaire de La Baule bénéficie d'une position géographique stratégique, située à proximité de grandes villes comme Nantes et Saint-Nazaire. La ville est un lieu de choix pour les entreprises dans des domaines tels que l'hôtellerie, la restauration, les services, le commerce et le tourisme. De plus, la ville dispose d'une zone d'activités économiques qui accueille de nombreuses entreprises locales et internationales.

En outre, La Baule dispose d'une infrastructure de qualité pour les entreprises, avec des équipements modernes tels que des centres d'affaires, des espaces de coworking et des centres de conférences. Engagé dans une démarche de développement économique durable, la ville encourage notamment les initiatives locales et soutient les entreprises engagées dans une démarche responsable.

## CHIFFRES CLÉS

- Plus de 2 300 entreprises
- 11 000 emplois
- Classée 19ème ville de France dans le classement annuel réalisé par le Journal du Dimanche et L'Internaute, qui évalue la qualité de vie dans les 100 plus grandes villes de France
- 34 % du territoire dédiés aux espaces verts
- 30 km d'aménagements cyclables





CADASTRE

**Références de la parcelle 000 BO 212**

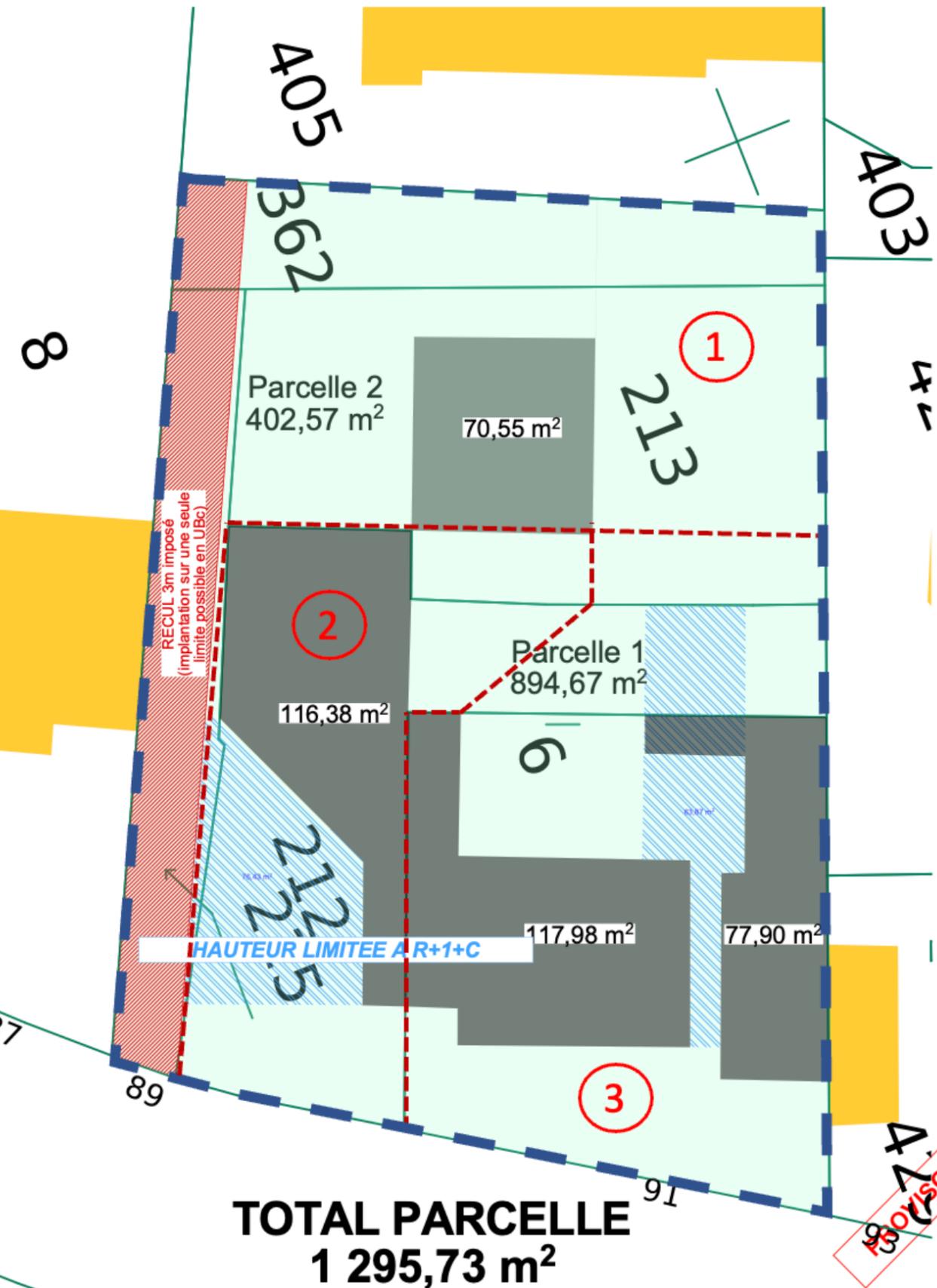
Référence cadastrale de la parcelle  
 Contenance cadastrale  
 Adresse

**000 BO 212**  
**276 mètres carrés**  
**AV GUY DE LA MORANDAI**  
**(RN771**  
**44500 LA BAULE-ESCOUBLAC**

**Références de la parcelle 000 BO 6**

Référence cadastrale de la parcelle  
 Contenance cadastrale  
 Adresse

**000 BO 6**  
**379 mètres carrés**  
**91 AV GUY DE LA MORANDAI**  
**(RN771**  
**44500 LA BAULE-ESCOUBLAC**



LOT N°1 – 388 m<sup>2</sup> **VENDU**

LOT N°2 – 230 m<sup>2</sup> Possibilité de transformation en loft ou surélévation

LOT N°3 – 536 m<sup>2</sup>

EMPRISE AU SOL			
	m <sup>2</sup>	%	autorisée - zone Ubc
surface terrain	1295,7	100%	
maison existante	382,81		
annexe existante	0		
<b>Emprise au sol - avant projet</b>	<b>382,81</b>	<b>29,5%</b>	
surface démolie	0		
surface extension	140,0		135
extension annexe	0,0	0,0%	5%
<b>Emprise au sol - après projet</b>	<b>522,8</b>	<b>40,3%</b>	<b>40%</b>
<b>total espace libre après projet</b>	<b>772,9</b>	<b>59,7%</b>	

**TOTAL PARCELLE**  
**1 295,73 m<sup>2</sup>**

Ouvrage : PROJET 00 RUE DU, #44000 NANTES		Maître d'ouvrage : #Prénom client #Nom client #Rue, #Code postal #Ville		Conception <b>META ARCHITECTURE</b> cl@meta-meta.fr		
Titre : <b>EXISTANT</b>	Echelle : 1:100, 1:1, 1:200	Format : A3	N° de projet : #7257	Date : 20/02/2023	Indice : RDC	Etat du projet : #Provisoire
C:\Users\META\ARCHITECTURE\Downloads\FAISA_MORANDAS\230220_Faissa_Morandais.pln						

\*Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction\*

LOT N°1 - VENDU





LOT N°2

La conversion d'un garage en loft présente de multiples options d'utilisation. Ce garage d'une surface de 120 m<sup>2</sup> possède 4 places de stationnements intérieures. En augmentant la surface habitable du loft, nous conférons une valeur ajoutée significative à la propriété. La transformation du garage en loft ou la réalisation d'une surélévation permet de maximiser l'utilisation de l'espace existant.

Surface Habitable : **120,0 m<sup>2</sup>**  
Surface Totale : Stationnement : **4**



PROJECTION - LOT N°2





Cette maison d'une surface habitable de 160 m<sup>2</sup> et d'un garage de 40 m<sup>2</sup> offre la possibilité d'être rénovée et la possibilité de transformer le garage en T2 + garage.

Surface Habitable : **160 m<sup>2</sup>**

Surface garage : **40 m<sup>2</sup>**

Stationnement : **1**



PROJECTION - LOT N°3

# NOTICE ARCHITECTURALE

## Environnement existant Objet du projet

Le projet situé sur la commune de La Baule, au 91 Avenue Guy de la Morandais, parcelles BO 6,212 concerne la division parcellaire d'un terrain en deux terrains distincts. Ces deux bâtis pourront l'objet d'une rénovation. L'existant s'insère dans un environnement urbain résidentiel ; l'avenue Guy de la Morandais est un axe qui rejoint l'avenue Henri Bertho menant au centre ville d'Escoublac.

## Réseau et assainissement

Le traitement des eaux pluviales restera intacte. Le réseau d'assainissement sera conservé.

# **ASPEN PROMOTION**

72 Rue Félibien – 44000 NANTES  
96 Boulevard de l'Océan - 44500 LA BAULE ESCOUBLAC

[www.aspen-promotion.fr](http://www.aspen-promotion.fr)

