



N° 11

Séance du 08 juin 2018

OBJET : Révision du Site Patrimonial Remarquable et  
constitution de la Commission Locale

Rapporteur : Mme Claudine SAMSON

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de cette Commune, dans la salle habituelle de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur Yves METAIREAU, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

#### Etaient présents

MME HAUDEBOURG, MME MALIGNE, M. LANGLOIS, MME SOLERE, M. GERVOT, MME SAMSON, MME BRIAND, M. de ZUCHOWICZ, M. BELOT, Adjoints,

M. PARENT, MME PENOT, M. GIRAULT, MME AIBAR, MME LAMY, M. LOUVRIER, M. DENIS, MME MARCHAIS, M. FLEURY, M. ARCHIMBAUD, MME DOUCHIN, M. LEQUERRE, MME LE ROUX, M. LEHUEDE, MME SCHNEIDER, M. LE MOIGNE, MME BOYE, M. DENOYELLE, MME HALPERN, M. DAHAN,

Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

#### Absents, excusés :

Mme SOTIN - a donné pouvoir à M. GIRAULT

Mme LATIMIER - a donné pouvoir à M. ARCHIMBAUD

M. VERNET

Me LE MOIGNE a été élu Secrétaire et a accepté ces fonctions

La loi n° 2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016, a instauré des Sites Patrimoniaux remarquables (SPR), gérés par des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PMVAP), lesquels reprennent rigoureusement le règlement et les protections de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Ainsi, les AVAP approuvées à cette date ont été, de plein droit, transformées en SPR. Tel est donc le cas pour La Baule-Ecoublac, dont la zone patrimoniale initialement Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP), créée et approuvée le 10 mai 2006, avait été révisée, sous le statut d'AVAP, le 22/02/2013.

Dès l'origine, cette zone patrimoniale regroupant plus de 6 000 villas, a eu pour objectif d'assurer la protection des éléments remarquables de ce secteur, en préservant l'image identitaire de la ville-jardin, tout en tenant compte des adaptations nécessaires liées à l'évolution des modes de vie et du renouvellement des courants architecturaux.

Or, à ce jour, des difficultés réglementaires apparaissent de plus en plus souvent, reflétant l'inadéquation relative du classement de certaines villas au regard de leur qualité architecturale intrinsèque traduisant selon les cas, une protection excessive ou en deçà de leur valeur réelle.

Pour ce motif, principalement, il est donc aujourd'hui nécessaire de reconsidérer globalement l'inventaire de l'ensemble de ce patrimoine architectural, afin de mieux cibler les mesures de protection et de renforcer la sécurité des actes juridiques.

Au-delà de cet enjeu, il conviendra de compléter l'inventaire de la trame végétale tel que nous y invitait la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites dans son avis du 21/06/2012, lors de la précédente révision, après avoir également suggéré de réexaminer le classement des villas.

Ce travail se verra également complété par un ensemble de dispositions règlementaires visant principalement à mieux contenir les effets densificateurs de la loi ALUR en raison des conséquences souvent dommageables qu'elle occasionne dans un environnement très arboré, particulièrement vulnérable face à la pression foncière.

Enfin, il est précisé que l'étude engagée n'a pas pour objet d'étendre, de réduire ou de modifier le périmètre de ce SPR.

La Loi LCAP a également renforcé le rôle des commissions nationales et régionales et rendu obligatoire la création d'une Commission Locale (CL) dans chaque SPR, dont la composition a été revue par rapport à la commission locale des AVAP. Les nouvelles commissions locales seront consultées sur l'élaboration, la révision ou la modification des plans applicables aux SPR et assureront le suivi de leur mise en œuvre après leurs adoptions.

Cette commission est présidée par le Maire et doit être composée de membres de droit : le Préfet, le Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et de trois collègues, composés en nombre égaux (5 maximum par collège), avec, pour chacun des membres nommés, un suppléant, désigné dans les mêmes conditions ; à savoir : élus de la collectivité, représentants d'association ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnes qualifiées.

La Commission locale SPR approuve, dès qu'elle est installée, un règlement qui fixe les conditions de son fonctionnement.

Dans ces conditions, il vous est proposé d'engager la révision du site patrimonial remarquable de la Ville de La Baule-Escoublac, en précisant les modalités de concertation définies et de constituer la nouvelle commission locale dans les conditions prévues par le décret du 29/3/2017.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.103-2 et suivants,

VU le Code du Patrimoine et notamment les articles L642-1 à L 642-10, et D.642-1 à D.642-28,

VU l'avis de la CRPS du 21 juin 2012 invitant la commune à compléter ultérieurement l'inventaire du patrimoine végétal de l'AVAP et à procéder au réexamen du classement des villas contenues dans son périmètre, afin de mieux ajuster les mesures de protection du patrimoine recensé,

VU la délibération du Conseil municipal du 22 février 2013 approuvant l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine,

VU la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au Patrimoine (loi LCAP),

VU le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,

VU la délibération du Conseil municipal du 22 septembre 2017 actant le principe d'initier la procédure de révision de l'AVAP transformée en SPR (site patrimonial remarquable) au cours du premier semestre 2018,

**CONSIDERANT** la décision de procéder à la révision du SPR pour tenir compte au-delà de ce qui précède, de la nécessité de mieux appréhender l'architecture dite contemporaine et de procéder à l'ajustement de certaines de ses dispositions règlementaires destinées à contenir les effets densificateurs de la loi ALUR,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L. 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**PRESCRIT** la révision du Site Patrimonial Remarquable conformément à la loi du 7 juillet 2016,

**DECIDE** d'approuver la composition de la commission locale du Site Patrimonial Remarquable qui suit :

- 4 membres de droit :
  - Le Maire de la commune qui la préside,
  - Le Préfet ou son représentant (DDTM)
  - Le Directeur Régional des Affaires Culturelles ou son représentant
  - L'Architecte des Bâtiments de France
- Un tiers de représentants désignés par le Conseil municipal :

Titulaires	Suppléants
Claudine SAMSON	Jacques BELOT
Françoise HAUDEBOURG	Marie-Yvonne HALPERN
Philippe GERVOT	Didier VERNET
Gérard DENOYELLE	Soraya PENOT
Anne BOYE	Jany LATIMIER

- Un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine :
  - CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement)
  - GRSB (Groupement des Résidents pour la Sauvegarde Environnementale de La Baule)
  - La Fondation du Patrimoine
  - La Baule Environnement
  - L'Office de Tourisme, structuré en Société Publique Locale
- Un tiers de personnes qualifiées :
  - Représentant de l'Ordre des Architectes
  - Représentant de l'UNICIAL (Union des Commerçants, Industriels, Artisans et Professions Libérales de La Baule)
  - Représentant de l'Ordre des Avocats
  - Représentant de l'Ordre des Géomètres Experts
  - FFP (Fédération Française du Paysage)

**DEMANDE** la désignation d'un titulaire et d'un suppléant aux organismes désignés ci-dessous :

- Pour les représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine : le CAUE, le GRSB, La Fondation du Patrimoine, La Baule Environnement et l'Office de Tourisme (SPL).
- Pour les personnes qualifiées : l'ordre des architectes, l'UNICIAL, l'Ordre des Avocats, l'Ordre des Géomètres ainsi que la Fédération Française du Paysage.

**APPROUVE** l'organisation de la concertation autour du projet selon les modalités de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, au moyen des supports suivants :

- La mise à disposition d'un registre d'observations en Mairie
- La diffusion de l'information par le site internet de la Ville
- La parution d'articles dans le journal de la Ville (La Baule Flash)
- L'organisation au minimum d'une réunion publique

**AUTORISE** le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer une consultation en vue d'accompagner la collectivité dans la révision du Site Patrimonial Remarquable par un prestataire spécialisé.

**SOLLICITE** une subvention auprès de la DRAC et plus largement de toutes les instances et/ou partenaires contributeurs.

**AUTORISE M.** le Maire ou son Adjoint délégué à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision du SPR.

**DIT** que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage en Mairie et mairie annexe du Guézy pendant un mois
- Mention dans un journal diffusé dans le Département

**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité.



Pour Extrait conforme,  
Le Maire,



Yves METAIREAU

Vote : Adoptée à l'unanimité