

La Baule-Escoublac

Révision du site patrimonial remarquable

Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Enquête publique du 23 juin au 25 juillet 2025

Conclusions et avis du commissaire enquêteur



Commissaire enquêteur : Jany Larcher

Table des matières

1. Rappel de l'objet de l'enquête publique.....	2
2. Le projet de révision du Site patrimonial remarquable.....	3
2.1. Le rappel des objectifs de la révision.....	3
2.2. La démarche de révision.....	3
3. Les observations recueillies en amont de l'enquête publique.....	4
3.1. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	4
3.2. Avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture.....	5
3.3. Avis des personnes publiques associées (PPA).....	5
4. Les conclusions du commissaire enquêteur.....	5
4.1. Sur l'information du public.....	5
4.2. Sur le dossier à disposition du public.....	5
4.3. Sur le déroulement de l'enquête publique.....	5
4.4. Sur la compatibilité avec le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU).....	6
4.5. Sur la préservation du patrimoine bâti et du patrimoine végétal.....	6
4.6. Sur la prise en compte des demandes du public.....	7
5. Avis du commissaire enquêteur.....	7

1. Rappel de l'objet de l'enquête publique

La commune de La Baule-Escoublac dotée d'un Site patrimonial remarquable (SPR) géré à partir d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), considérant les besoins d'amélioration de ce document, a décidé, par délibération du 8 juin 2018 d'engager une procédure pour sa révision. Par la même occasion elle a constitué, en application de l'article L631-3 du Code du patrimoine, la Commission locale du SPR chargée de suivre l'ensemble de la procédure de révision.

Par délibération du 7 mars 2025, la commune a décidé d'arrêter le projet de révision du PVAP et a mandaté le Maire ou son Adjoint pour l'accomplissement des différents actes de procédure prévus par le Code du patrimoine, notamment l'enquête publique préalable à toute approbation du document.

Par arrêté municipal n° 2025-887 daté du 21 mai 2025, Madame Danielle Rival, Adjointe au Maire, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique correspondante, objet du présent dossier, en mairie de

La Baule-Escoublac, pendant 33 jours consécutifs, du lundi 23 juin 2025 à 8h30 au vendredi 25 juillet 2025 à 17h.

Cet arrêté a prévu la tenue de 4 permanences du commissaire enquêteur en mairie aux dates et horaires ci-après :

- lundi 23 juin 2025 de 8h30 à 12h,
- jeudi 3 juillet 2025 de 14h à 17h,
- samedi 12 juillet 2025 de 9h à 12h,
- vendredi 25 juillet 2025 de 14h à 17h.

L'arrêté de prescription a d'autre part prévu l'ouverture d'un registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6304> permettant de prendre connaissance des pièces du dossier, de déposer des observations en ligne et de visualiser l'ensemble des contributions formulées par le public.

Par ailleurs le public pouvait faire parvenir ses observations et contributions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique à l'adresse : enquete-publique-6304@registre-dematerialise.fr

De même le dossier pouvait être consulté en mairie sur un ordinateur dédié durant les heures d'ouverture au public.

2. Le projet de révision du Site patrimonial remarquable

2.1. Le rappel des objectifs de la révision

La procédure de révision a été lancée avec des objectifs clairement identifiés :

- réévaluer le classement des immeubles sur des critères objectifs et partagés afin d'édicter une protection patrimoniale réellement adaptée au niveau d'intérêt du bâti,
- renforcer le recensement et la protection du couvert végétal pour mieux maîtriser le phénomène de densification dans un environnement fragile,
- permettre une meilleure évolution du bâti notamment en ouvrant des possibilités d'extension limitées,
- améliorer le règlement au vu de l'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2.2. La démarche de révision

La révision a été conduite sur le périmètre inchangé du SPR. Ce périmètre d'une superficie totale de 391 ha s'inscrit globalement dans une bande littorale comprise entre le front de mer et la ligne de chemin de fer, avec quelques ajustements dans sa partie ouest pour s'appuyer sur l'avenue Delattre de Tassigny et à l'est, en limite du Pornichet.

En application du Code du patrimoine le dossier de révision se compose d'un rapport de présentation et d'un règlement.

Le rapport de présentation est fondé sur un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers. Il s'appuie sur la protection patrimoniale actuellement en vigueur et est complété par :

- un inventaire réactualisé du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager, avec notamment l'analyse des 2500 villas identifiées dans le SPR en vigueur,
- une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupes d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes.

Le règlement résulte des conclusions du rapport de présentation, notamment du diagnostic et comprend l'ensemble des prescriptions prévues à l'article L631-4 du Code du patrimoine notamment :

- des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes,
- des règles relatives à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,

Pour sa définition et sa mise en œuvre le périmètre du SPR est divisé en 3 secteurs réglementaires liés à une typologie urbaine, architecturale et paysagère :

- un secteur 1 correspondant au quartier des villas, lui même décliné en 6 sous-secteurs,
- un secteur 2 correspondant au front de mer,
- un secteur 3 appelé secteur des Roches Rouges situé en zone dunaire, libre de toute occupation et ayant vocation à accueillir des équipements structurants.

La partie écrite du règlement est présentée suivant 4 titres avec pour chacun des prescriptions spécifiques à chaque secteur :

- titre I : les dispositions générales,
- titre II : le règlement d'urbanisme et d'architecture,
- titre III : le règlement des espaces libres non bâtis
- titre IV : les autres conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction.

La partie graphique composée de 3 plans au 1/2500ème fait apparaître une typologie des constructions, les immeubles protégés bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée. La légende de ce règlement est conforme aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018 fixant un modèle unique pour tous les PVAP.

3. Les observations recueillies en amont de l'enquête publique

3.1. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La MRAe des Pays de la Loire, après une analyse du projet, a décidé qu'il n'était pas soumis à évaluation environnementale,

3.2. Avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture

La Commission régionale a rendu un avis favorable à l'unanimité des votants tout en recommandant de prévoir des prescriptions réglementaires spécifiques pour prendre en compte les bunkers figurant sur le document graphique.

3.3. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Cap-Atlantique sollicité en tant qu'EPCI en charge du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) a considéré que le projet répond en tout point à la prescription du SCOT et a rendu un avis favorable.

Les autres intervenants, tant à titre individuel que lors de la réunion d'examen conjoint organisée par la commune ont apporté des remarques et éléments concrets sans aucune remise en cause du projet.

4. Les conclusions du commissaire enquêteur

4.1. Sur l'information du public

Les prescriptions réglementaires en matière d'information du public ont été respectées tant au niveau de la publication dans la presse qu'en matière d'affichage.

Je note particulièrement le volume de l'affichage sur le territoire du projet, avec 25 lieux concernés, avec des affiches très visibles réalisées en noir sur fonds jaune.

Par ailleurs la tenue de l'enquête publique a été relayée sur le site internet de la commune.

Le volume de l'information, notamment de l'affichage, ainsi que la diversité des outils utilisés me conduisent à penser que l'information sur la tenue et les modalités de l'enquête a été parfaitement bien relayée auprès du public.

4.2. Sur le dossier à disposition du public

L'ensemble des documents et renseignements constitutifs d'un dossier de PVAP au titre du Code de patrimoine étaient présents et les objectifs du projet étaient clairement annoncés.

Les documents écrits étaient faciles d'accès bien que l'appropriation globale puisse sembler complexe de part le volume d'information qu'ils contenaient.

Les documents graphiques étaient à l'échelle du 1/2500^{ème}, échelle tout à fait adaptée pour permettre au public de se repérer.

Je n'ai pas noté de remarque ou d'intervention critique sur la qualité du dossier à disposition du public.

4.3. Sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier, et en tant que commissaire enquêteur, j'ai tenu les 4 permanences figurant à l'arrêté de prescription aux dates et horaires prévus.

La fréquentation est restée modérée puisque seulement 11 intervenants (personnes ou groupes de personnes) ont été reçus en mairie et 3 personnes ont déposé une contribution écrite sur le registre papier.

L'un des intervenants a remis un dossier d'extension d'un hôtel qui a été annexé au registre. Aucun courrier n'a été déposé au remis en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Dans le même temps, le site du registre dématérialisé à disposition du public a été plus largement visité, les statistiques de son gestionnaire faisant état de 1749 consultations et de 823 téléchargements de documents du dossier. Onze contributions se rapportant à l'opération ont été enregistrées.

Les interventions, les contributions, m'ont semblé pertinentes. Beaucoup se rapportaient à des cas concrets de difficultés d'aménagement ou d'extensions en relation avec le règlement du SPR, mais certaines étaient plus générales et se rapportaient à la politique en matière d'aménagement. Par contre, aucune contribution n'a remis en cause le besoin de poursuivre la protection du patrimoine existant tant bâti que non bâti.

4.4. Sur la compatibilité avec le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU)

Le PVAP a un caractère de servitude d'utilité publique et à ce titre, il est soumis à un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Les orientations du PADD ciblent un renforcement de la vocation touristique, un renforcement des activités économiques, commerciales et de service, une amélioration de la qualité de vie par une intégration environnementale et paysagère, par la préservation du concept de « ville-jardin » et par le renforcement de l'accessibilité inter-quartiers.

Le PVAP a des objectifs en matière de morphologie urbaine, de préservation du couvert végétal, de protection du patrimoine bâti, de la qualité architecturale et paysagère

Au regard de ces objectifs, le PVAP me semble tout à fait compatible avec les orientations du PADD.

4.5. Sur la préservation du patrimoine bâti et du patrimoine végétal

Même si la révision du PVAP peut apparaître comme une adaptation du SPR aux besoins actuels de l'habitat et du cadre de vie, les objectifs fondamentaux d'un SPR au travers de la préservation d'un bâti protégé, d'une architecture spécifique, d'une spécificité de quartier me semblent être conservés de manière prioritaire. Je note notamment :

- la réalisation d'un diagnostic prévu pour réévaluer le classement des immeubles sur des critères objectif partagés,
- un renforcement du recensement et de la protection du couvert végétal avec la priorisation du concept de « ville-jardin » existant,
- le maintien, notamment au travers des évolutions et des constructions neuves, d'une unité paysagère, voire architecturale de quartier,

- un cadrage à travers le PVAP mais aussi le PLU de la volumétrie des constructions neuves,
- une ouverture à des évolutions réelles mais cadrées de l'habitat pour préserver les objectifs cités précédemment.

Au regard de la démarche complexe d'appréciation de ces 2 objectifs de préservation du patrimoine d'une part et d'ouverture à des évolutions de l'existant d'autre part, il me semble que les personnes en charge d'analyser les demandes d'urbanisme devront avoir une connaissance approfondie du nouveau PVAP et devront vraisemblablement recevoir des formations spécifiques sur ce document et sur sa mise en œuvre.

4.6. Sur la prise en compte des demandes du public

Il me semble important de souligner que la ville, maître d'ouvrage de l'opération, a tenu à apporter des réponses à toutes les contributions du public et a fait connaître à cette occasion ses positions. Les réponses aux demandes concrètes d'application du règlement sur les propriétés peuvent être répertoriées suivant 2 situations :

- des demandes qui ne soulèvent pas d'enjeu significatif pour lesquelles la ville a fait savoir qu'elle envisageait une suite favorable pour leur prise en compte,
- des demandes qui par leurs impacts soulèvent différents enjeux qui méritent une expertise et un examen plus approfondi par la Commission locale du SPR avant décision. On peut noter dans cette catégorie le projet de construction d'un petit logement au centre d'un espace boisé, mais aussi 2 projets à vocation économique et touristique :
 - l'extension de l'hôtel Majestic qui doit prendre en compte les besoins de l'hôtel mais aussi la préservation du cadre de vie et les conséquences sur la vie du quartier,
 - la rénovation des dépendances de l'hôtel Ty Gwenn qui, à priori, nécessite une adaptation du règlement pour être réalisée comme souhaité par le propriétaire.

D'une manière générale, je note sur ces sujets une volonté de la ville d'accepter certains aménagements sans enjeux significatifs pour le SPR suivants ainsi les objectifs annoncés pour la révision. Je précise toutefois que la plupart des demandes nécessitent une adaptation du règlement et qu'elles ne pourront être effectives que dans la mesure où la décision précédera l'approbation du projet de révision.

5. Avis du commissaire enquêteur

Au regard du projet mis à disposition du public et après avoir procédé à l'analyse des observations et contributions recueillies durant l'enquête publique, ainsi que des réponses apportées par la commune maître d'ouvrage de l'opération, je considère :

- que l'information du public a été satisfaisante,
- que le dossier mis à disposition du public était conforme aux prescriptions réglementaires et permettait une bonne prise de connaissance des objectifs de la démarche et du nouveau projet de PVAP,

- que le projet de PVAP ne révèle pas d'incompatibilité avec le Plan d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune de la Baule-Escoublac,
- que les enjeux de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains sont pris en compte dans le nouveau document,
- que l'évolution du bâti pour répondre aux besoins actuels est une réalité prise en compte dans le règlement et dans l'analyse des demandes d'urbanisme notamment celles qui ont été formulées durant l'enquête publique,
- que le projet n'a pas soulevé d'opposition sur la démarche de conservation et d'amélioration du patrimoine,

En conséquence, je donne un avis favorable au projet de révision du Site patrimonial remarquable de la ville de la Baule-Escoublac.

Fait à La Baule-Escoublac le 22 août 2025



Jany Larcher