

## **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**

### **Rapport d'enquête**



**Commissaire enquêteur : Jany Larcher**

## Table des matières

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Dispositions générales.....                                                                   | 3  |
| 1.1. Objet de l'enquête publique.....                                                            | 3  |
| 1.2. Présentation du territoire communal.....                                                    | 3  |
| 1.3. Cadre juridique et réglementaire.....                                                       | 3  |
| 2. Le projet de révision du site patrimonial remarquable.....                                    | 4  |
| 2.1. Historique de la protection patrimoniale.....                                               | 4  |
| 2.2. La révision du PVAP.....                                                                    | 4  |
| 2.2.1. Les objectifs de la révision.....                                                         | 4  |
| 2.2.2. La démarche de révision.....                                                              | 5  |
| 2.2.3. Rappel de la protection patrimoniale en vigueur.....                                      | 6  |
| 2.2.4. La concertation préalable.....                                                            | 7  |
| 3. Le projet de PVAP révisé.....                                                                 | 7  |
| 3.1. Le diagnostic.....                                                                          | 8  |
| 3.2. La traduction réglementaire.....                                                            | 9  |
| 3.2.1. La compatibilité du PVAP avec PADD du PLU.....                                            | 9  |
| 3.2.2. Le périmètre et les secteurs du PVAP.....                                                 | 9  |
| 3.2.3. Les prescriptions du PVAP et le plan réglementaire.....                                   | 10 |
| 3.2. Le règlement.....                                                                           | 11 |
| 3.2.1. les dispositions générales.....                                                           | 12 |
| 3.2.2. Le règlement d'urbanisme et d'architecture.....                                           | 12 |
| 3.2.3. Le règlement des espaces libres non bâtis.....                                            | 12 |
| 3.2.4. Les autres conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction..... | 12 |
| 4. Les observations recueillies en amont de l'enquête publique.....                              | 13 |
| 4.1. Avis de la MRAe des Pays de la Loire.....                                                   | 13 |
| 4.2. Avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture.....                     | 13 |
| 4.3. Avis des personnes publiques associées (PPA).....                                           | 13 |
| 4.3.1. Avis de La SNCF.....                                                                      | 13 |
| 4.3.2. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire.....                | 14 |
| 4.3.3. Avis de la Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique.....                              | 14 |
| 4.3.4. Avis du Parc régional de Brière.....                                                      | 14 |
| 4.3.5. Avis de la société NaTran.....                                                            | 14 |
| 4.3.6. Réunion d'examen conjoint des PPA.....                                                    | 14 |
| 5. Organisation et déroulement de l'enquête publique.....                                        | 15 |
| 5.1. Désignation du commissaire enquêteur.....                                                   | 15 |
| 5.2. Préparation de l'enquête publique.....                                                      | 15 |
| 5.3. Organisation de l'enquête publique.....                                                     | 16 |
| 5.4. Composition du dossier d'enquête publique.....                                              | 16 |
| 5.5. Information du public.....                                                                  | 17 |
| 5.6. Déroulement de l'enquête publique.....                                                      | 18 |
| 4. Présentation et analyse des observations.....                                                 | 20 |
| 4.1. les thèmes abordés dans les observations.....                                               | 21 |
| 4.2. Le procès-verbal de synthèse et les réponses du maître d'ouvrage.....                       | 21 |
| 4.3. Présentation des observations et des réponses apportées.....                                | 21 |
| 4.3. Analyse du commissaire enquêteur.....                                                       | 25 |
| 7. Conclusions.....                                                                              | 27 |

# **1. Dispositions générales**

## **1.1. Objet de l'enquête publique**

L'enquête publique, objet du présent dossier, se rapporte à la révision du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du Site patrimonial remarquable (SPR) de La Baule-Escoublac.

Le dossier est porté par la Commune qui, par délibération du 7 mars 2025, a décidé d'arrêter le projet de révision du PVAP et 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, en mairie de La Baule-Escoublac, pendant 33 jours consécutifs, du lundi 23 juin 2025 à 8h30 au vendredi 25 juillet 2025 à 17h.

## **1.2. Présentation du territoire communal**

La Baule-Escoublac est une commune de Loire-Atlantique située sur la côte atlantique. Elle s'étend sur la baie du Pouliguen et est intégrée à la presqu'île guérandaise. C'est une destination prisée de la côte d'Amour entre Pornichet et Le Pouliguen.

La commune fait partie de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo. Elle s'inscrit dans l'aire urbaine de Saint-Nazaire.

La population municipale était de 16 468 habitants en 2021. Son évolution est modérée en raison du cadre contraint du logement dans un marché où la vacance résidentielle est faible.

Le territoire se présente toutefois comme un espace de forte croissance en raison d'un tourisme hôtelier dépassant les 1 000 emplois. L'espace agricole important en spatial présente une réalité économique fragile mais une réalité paysagère, environnementale, patrimoniale et identitaire intéressante pour le tourisme.

Les équipements et services sont en relation avec des flux touristiques présentant une population moyenne de 40 000 personnes par jour, pouvant atteindre 100 000 personnes en période estivale. La desserte par la ligne ferroviaire Saint Nazaire - Le Croisic est un atout majeur pour la commune.

## **1.3. Cadre juridique et réglementaire**

Les Sites patrimoniaux remarquables (SPR) sont issus de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine. Ils sont régis par les dispositions du Code du patrimoine (articles L630-1 à L633-1 et R631-1 à D633-1).

Au regard des spécifications de ces articles :

- le SPR est doté d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur ou d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) couvrant son périmètre,

- le PVAP a le caractère de servitude d'utilité publique et à ce titre, en application de l'article L151-43 du Code de l'urbanisme, il est annexé au plan local d'urbanisme (PLU). Il comprend un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers et un règlement. Ce règlement comporte une partie écrite accompagnée d'un document graphique faisant notamment apparaître pour tout le périmètre du SPR les immeubles protégés bâtis ou non.

D'une manière générale, le règlement comporte l'ensemble des renseignements énumérés à l'article L631-4 du Code du patrimoine

- L'élaboration, la révision ou la modification du PVAP donne lieu à une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

## **2. Le projet de révision du site patrimonial remarquable**

### **2.1. Historique de la protection patrimoniale**

La commune a décidé dès 1996, à l'occasion de l'élaboration de son projet de ville, d'engager une protection des villas et des éléments du patrimoine architectural et paysager remarquables. Cette démarche a débouché en 2006, après identification et qualification du patrimoine balnéaire, à la création d'une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

La révision du Plan d'occupation des sols (POS) en Plan local d'urbanisme (PLU) a conduit à une révision concomitante de la ZPPAUP en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et le document correspondant a été approuvé le 22 février 2013 conformément aux prescriptions de la loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Par effet de la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi CLAP) les ZPPAUP, les AVAP et les secteurs sauvegardés ont été réunis sous le titre de Sites patrimoniaux remarquables (SPR) gérés à partir d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). L'AVAP de La Baule-Escoublac est donc devenu SPR, son règlement constituant son document de gestion.

La commune considérant des besoins d'amélioration du document de gestion a décidé, en date du 8 juin 2018, d'engager la révision du PVAP.

## **2.2. La révision du PVAP**

### **2.2.1. Les objectifs de la révision**

La procédure de révision a été lancée dès 2018 mais retardée par différentes situations dont la pandémie de Covid 19. Elle a des objectifs clairement identifiés :

- de 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,

- de renforcer le recensement et la protection du couvert végétal pour mieux maîtriser le phénomène de densification dans un environnement fragile,
- de permettre une meilleure évolution du bâti notamment en ouvrant des possibilités d'extension limitées,
- d'améliorer le règlement au vu de l'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette demande de révision était à priori soutenue par les différents propriétaires concernés, par les associations membres de la commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) et les services de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

### **2.2.2. La démarche de révision**

Les travaux de cette révision ont été conduits par le bureau d'études GHECO ayant pour dirigeant Monsieur Bernard WAGON, architecte du patrimoine, bureau d'études mandaté par la Commune.

La révision a été conduite sur le périmètre inchangé du SPR et en application du Code du patrimoine le dossier de révision se compose d'un rapport de présentation et d'un règlement. Ces documents sont composés conformément aux prescriptions de l'article L631-4.

Le rapport de présentation est fondé sur un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers. Il s'appuie sur données actuelles de l'AVAP et est complété par :

- un inventaire réactualisé du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager,
- 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 ;

- des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes,
- des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à conserver et protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ainsi que les prescriptions permettant leur conservation ou leur restauration,
- un document graphique couvrant le périmètre du plan avec une typologie des constructions, les immeubles protégés bâtis ou non dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et le cas échéant les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et du couvert.

Ce règlement graphique intègre une modification importante puisque l'arrêté du Ministre en charge de la culture du 10 octobre 2018 a fixé un modèle unique pour la légende qui

s'applique à tous les PVAP. Ce modèle diffère notamment de l'existant par une présentation binaire du bâti protégé ou non protégé.

### 2.2.3. Rappel de la protection patrimoniale en vigueur

Le périmètre de l'AVAP en vigueur s'inscrit dans la bande littorale comprise entre le front de mer et la ligne de chemin de fer avec des ajustements à l'ouest de la gare, en limite de la commune de Pornichet et avec exclusion de la forêt d'Escoublac. Ce périmètre est fortement corrélé à celui de la ville balnéaire sous pinède. Comme précisé précédemment, ce périmètre est conservé pour le document révisé.

Le périmètre du SPR figure en couleur sur le plan ci-après :



Le périmètre couvre, depuis l'origine, une superficie de 391 ha et regroupe 6871 constructions classées en 3 catégories :

- 1<sup>ère</sup> catégorie : le patrimoine exceptionnel et le patrimoine remarquable,
- 2<sup>ème</sup> catégorie : le patrimoine architectural intéressant,
- 3<sup>ème</sup> catégorie : le patrimoine compris dans le périmètre du SPR sans prescriptions de conservation.

Parmi cet ensemble on distingue :

- 15 villas qui font partie du patrimoine exceptionnel,
- 699 qui font du patrimoine remarquable à conserver,
- 1741 qui composent le patrimoine architectural intéressant.

Le périmètre du SPR recense également 70 000 arbres au titre du patrimoine paysager à conserver.

#### **2.2.4. La concertation préalable**

Dans le cadre de la délibération du 8 juin 2018 portant sur révision du Site patrimonial remarquable et constitution de la commission locale la commune a décidé de l'organisation d'une concertation autour du projet selon les modalités de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, au moyen des supports ci-après :

- la mise à disposition d'un registre d'observations en mairie,
- la diffusion de l'information sur 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.

Au delà des mesures d'information prévues, une information des usagers a été assurée dans la rubrique des annonces légales de « Ouest France » et de « L'Écho de la Presqu'île » en date du 12 août 2022.

Un bilan de cette concertation a été établi et approuvé lors de la séance du Conseil municipal du 7 mars 2025. Il précise notamment :

- la mise à disposition de registres de concertation à l'hôtel de ville et dans les mairies annexes accompagnés d'une note de synthèse retraçant la procédure, le dossier, la composition de la Commission locale du SPR et celle de l'équipe d'étude,
- la diffusion d'informations sur le site internet de la ville avec création d'une adresse dédiée pour recueillir les observations et contributions,
- la parution de 3 articles dans le bulletin municipal à l'automne 2022 au printemps puis à l'hiver 2024 suivie par une reprise de la dernière parution dans le magazine annuel 2025 publié par la ville,
- l'organisation d'une réunion publique le 11 juillet 2024 qui a fait l'objet d'une large information relayée sur le site internet, sur les réseaux sociaux et dans le bulletin municipal du printemps 2024.

Cette phase de concertation a permis de recueillir 6 contributions sur les registres des mairies, 2 observations sur l'adresse dédiée. Par ailleurs une cinquantaine de personnes assistaient à la réunion publique qui a fait l'objet d'un compte-rendu en ligne sur le site de la ville.

Le bilan présente également une réponse aux contributions recueillies avec leur prise en compte ou non dans le projet.

La Commission locale, chargée d'assurer le suivi de la procédure de révision s'est réunie à 3 reprises le 16 septembre 2019, le 3 octobre 2024 et le 5 décembre 2024.

### **3. Le projet de PVAP révisé**

Le rapport de présentation comporte diverses données générales ainsi que les objectifs de la révision déjà présentés dans le présent rapport. Il détaille également le diagnostic qui a été conduit suivi de sa traduction réglementaire.

### 3.1. Le diagnostic

Cette partie du document analyse successivement :

- **le milieu physique et le socle paysager**

Analyse menée sur les différentes caractéristiques du territoire : climat, topographie, hydrographie...

- **le patrimoine paysager**

La présentation est réalisée après définition d'identités paysagères notamment celles se rapportant au paysage de la « ville-jardin » avec ses villas, ses jardins d'agrément, ses clôtures et son couvert arboré et dense et celle correspondant au front de mer avec ses nombreux immeubles de logement et sa végétation spécifique.

- **un historique de l'évolution urbaine**

Cet historique rappelle en particulier le développement de la ville balnéaire puis le développement du front de mer avec les immeubles collectifs de la 2<sup>ème</sup> moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

- **le patrimoine urbain**

Ce patrimoine présente une forme urbaine directement héritée des opérations de lotissements du XIX<sup>ème</sup> siècle, avec une morphologie spécifique à chaque quartier, structurée par le réseau viaire et des espaces publics emblématiques.

- **le patrimoine architectural**

L'accompagnement de l'évolution et de l'entretien du bâti est prévu pour s'inscrire dans la typologie architecturale des édifices et pour s'adapter à leurs particularités.

La typologie architecturale du patrimoine est propre aux stations balnéaires du littoral et s'appuie sur 2 approches croisées que sont la volumétrie et les formes générales d'une part et les styles ou courants architecturaux d'autre part.

Il en résulte un inventaire du bâti avec des typologies regroupées sous 7 catégories (pour exemples villas type « castel », villas régionalistes...) et des courants architecturaux ou stylistiques pouvant être associés à la typologie ( pour exemples art-déco, néo-breton ...).

Cet inventaire couvre la totalité du périmètre SPR. Il a notamment pour objectif d'examiner la situation de chacun des immeubles existants, notamment des villas, afin de prendre en considération la situation actuelle en corrigeant les imprécisions ou erreurs éventuelles de l'inventaire précédant et en tenant compte des évolutions du bâti.

Une cartographie des typologies est présentée en annexe du rapport de présentation, avec la précision qu'elle n'est donnée qu'à titre indicatif.

- **les impacts des dispositifs d'énergies renouvelables**



Le dossier considère que seuls les panneaux solaires et les équipements de géothermie peuvent être compatibles avec le SPR sous réserve d'une insertion architecturale des dispositifs.

## **3.2. La traduction réglementaire**

### **3.2.1. La compatibilité du PVAP avec PADD du PLU**

Le PVAP a le caractère d'une servitude d'utilité publique. C'est donc une servitude du document local d'urbanisme et à ce titre il est soumis à un rapport de compatibilité avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Les principales orientations du PADD sont les suivantes :

- La Baule-Escoublac, ville « bien-être » : renforcer la vocation touristique, avec une montée en puissance de la thématique « bien-être », derrière laquelle se déclinent les activités sportives, culturelles et de loisirs,
- La Baule-Escoublac, ville « active » : 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 du centre ville,
- 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 décliner le concept baulois de « ville-jardin » au niveau de chacun des quartiers mais aussi de renforcer l'accessibilité inter-quartiers.

Le PVAP pour sa part se fixe les objectifs ci-après :

- Protéger la morphologie urbaine propre à chaque quartier,
- Protéger le couvert végétal, socle de la « ville-jardin » soumis à une forte pression foncière,
- Protéger le patrimoine bâti tout en permettant des adaptations aux besoins contemporains en adéquation avec la qualité du bâti existant,
- promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers de projets contemporains.

Au regard de ces différents éléments, la commune, porteur du projet, considère que la PVAP s'inscrit clairement et précisément dans les orientations du PADD.

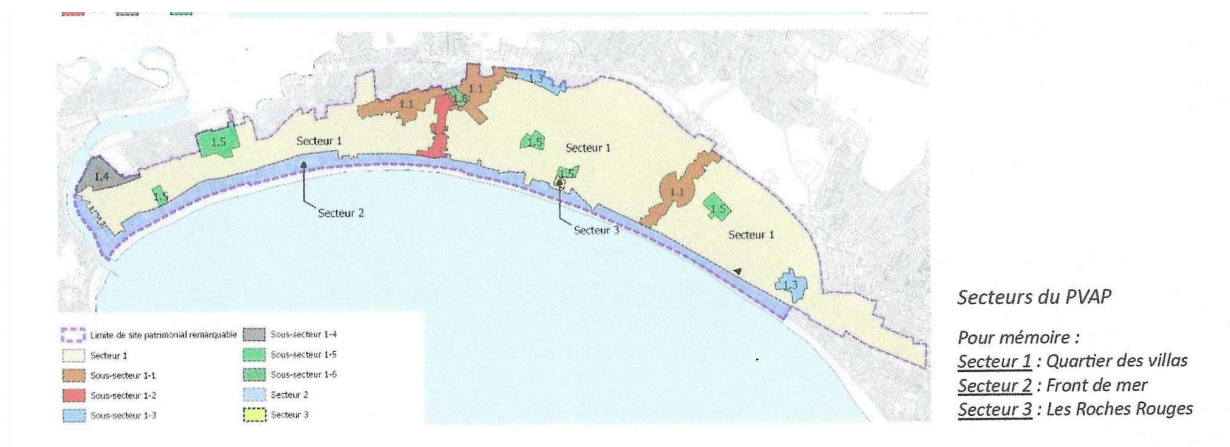
### **3.2.2. Le périmètre et les secteurs du PVAP**

Le périmètre du PVAP couvre 391 ha et demeure inchangé par rapport à celui de l'AVAP. Il se décompose en 3 secteurs correspondant à des secteurs réglementaires particuliers liés à une typologie urbaine architecturale et paysagère. Il s'agit :

- **du secteur 1** : Quartier des villas qui se décline en 6 sous-secteurs :

- **sous-secteur 1-1** : correspond au secteur de la gare, de l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny et de ses abords, de l'avenue Louis Lajarrige et de ses abords,
- **sous-secteur 1-2** : correspond à l'avenue du Général de Gaulle,
- **sous-secteur 1-3** : correspond à l'avenue du Bois d'Amour et au secteur est du quartier de La Baule Les Pins,
- **sous-secteur 1-4** : correspond au quai des Salinières, à l'ouest du quartier Benoît,
- **sous-secteur 1-5** : correspond aux équipements sportifs de La Baule,
- **sous-secteur 1-6** : correspond à la place du 18 juin 1945.
- **du secteur 2** : front de mer,
- **du secteur 3** : Les Roches Rouges. Ce secteur libre de toute occupation est en zone dunaire. Il a vocation à accueillir un équipement structurant et confortant l'image de la ville avec l'implantation d'un complexe regroupant hôtel, thalasso et restaurant, ainsi que des logements.

Ces différents secteurs et sous-secteurs sont reproduits sur le plan ci-après :

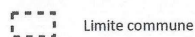


### 3.2.3. Les prescriptions du PVAP et le plan réglementaire

La légende graphique a été unifiée pour tous les PVAP par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Elle est reproduite ci-après :

L'arrêté du 10 octobre 2018 fixe le modèle de légende du document graphique du règlement du PVAP et s'applique à tous les PVAP.

#### Limites administratives :



Limite commune

#### Limite du site patrimonial remarquable et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :



Limite du Site Patrimonial Remarquable



Sous-secteur

#### Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur :



Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc. y compris le second œuvre)



Mur de soutènement, rempart, mur de clôture



Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.).



Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine



Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)



Parc ou jardin de pleine terre



Espace libre à dominante végétale



Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble



Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale



Cours d'eau ou étendue aquatique

#### Immeubles non protégés :



Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère



Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

#### Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction :



Immeuble bâti ou non bâti à requalifier



Hauteur maximale de façade



Point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur



Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer



Espace vert à créer ou à requalifier



Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

Cette légende permet d'identifier l'ensemble du bâti et des ouvrages annexes protégés ainsi que les espaces non bâtis à conserver, à créer et à requalifier. Elle met également en exergue les séquences protégées tant dans le bâti que dans le végétal (arbres, espaces verts...). Elle précise également les cônes de vue, les passages à maintenir.

## 3.2. Le règlement

Le règlement du PVAP se compose d'un règlement écrit auquel sont annexés 3 plans qui constituent la partie graphique.

L'organisation du règlement écrit est axée autour de 4 titres :

- 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.

Trois documents sont annexés à ce règlement écrit :

- une liste des immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier,
- une liste des essences identitaires du patrimoine arboré de La Baule-Escoublac établie en vue des replantations,

- une liste des essences arbustives également établie en vue des replantations.

Le règlement graphique se compose de 3 plans permettant de couvrir la totalité du territoire du SPR. Ils sont établis à l'échelle du 1/2500<sup>ème</sup>, légendés conformément aux prescriptions de l'arrêté du ministériel du 10 octobre 2018.

### **3.2.1. les dispositions générales**

Ce titre rappelle :

- le fondement législatif régissant les SPR,
- la portée juridique du PVAP en tant que servitude d'utilité publique annexée aux dispositions du PLU, étant précisé qu'en cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique,
- les conséquences du PVAP sur la publicité, sur la servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords, sur le plan de prévention des risques littoraux, sur la modification ou la construction d'édifices publics ou sur les programmes de constructions spécifiques,
- Le mode d'emploi du règlement avec notamment sa partie graphique et la légende qui s'y rattache, présentée au paragraphe précédent.

### **3.2.2. Le règlement d'urbanisme et d'architecture**

Le règlement précise l'ensemble des dispositions constructives et les aspects architecturaux applicables pour le bâti protégé mais aussi pour le bâti non protégé et pour les constructions neuves.

Il précise également des dispositions générales applicables en matière d'architecture commerciale ainsi que pour les installations techniques et les installations relatives aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.

### **3.2.3. Le règlement des espaces libres non bâtis**

Le règlement distingue le patrimoine arboré, les espaces verts et aménagements paysagers protégés et à créer et les espaces libres non protégés.

### **3.2.4. Les autres conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction**

Le règlement précise les dispositions applicables pour :

- les espaces libres à créer ou à requalifier
- les immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier,
- les passages, points de vues et perspectives à maintenir.

## **4. Les observations recueillies en amont de l'enquête publique**

### **4.1. Avis de la MRAe des Pays de la Loire**

Après avoir pris connaissance du projet de révision du PVAP, la MRAe a considéré :

- qu'il développait la trame de protection des espaces verts,
- qu'il préservait le patrimoine architectural tout en permettant son adaptation, son actualisation et une valorisation du paysage urbain,
- qu'il n'était pas lui-même consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- qu'il était en cohérence avec le plan de prévention des risques littoraux de la presqu'île guérandaise.

En conséquence la MRAe a considéré que le projet de PVAP n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 et qu'en conséquence, il n'était pas soumis à évaluation environnementale.

### **4.2. 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.

### **4.3. Avis des personnes publiques associées (PPA)**

#### **Avis de la Communauté d'agglomération Cap-Atlantique**

Cap-Atlantique sollicitée en tant qu'Établissement public de coopération intercommunale (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.

#### **4.3.1. Avis de La SNCF**

Dans un courrier daté du 12 mai 2025 la SNCF a communiqué un ensemble d'informations visant plus particulièrement à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement et sa valorisation. Elle a ainsi rappelé :

- les contraintes ferroviaires avec les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire et celles spécifiques aux passages à niveau,
- les besoins pour l'exploitation ferroviaire, avec notamment le besoin de cohérence entre le règlement de zonage du PLU et l'activité de la SNCF et la nécessité d'une maîtrise de la végétation,
- les besoins pour les projets ferroviaires et pour la valorisation des actifs SNCF,
- les nécessaires consultations de la SNCF dans le cas de procédures, de permis de construire.

#### **4.3.2. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire**

N'ayant pas d'observations sur le projet la Chambre des métiers et de l'artisanat a rendu un avis favorable.

#### **4.3.3. Avis de la Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique**

La Chambre d'agriculture a fait savoir qu'il n'y avait pas d'enjeux agricoles et donc qu'elle n'avait pas d'observations.

#### **4.3.4. Avis du Parc régional de Brière**

Le Syndicat mixte du Parc émet un avis favorable au projet en notant que le projet se situe en dehors du périmètre classé du Parc naturel régional de Brière mais qu'il en respecte néanmoins la charte avec les orientations ci-après :

- protéger et valoriser le périmètre bâti remarquable,
- éviter ou réduire les atteintes aux paysages,
- favoriser la conservation de la biodiversité ordinaire.

Il regrette toutefois l'absence de référence à la biodiversité locale ainsi que l'absence de prise en compte de 2 foyers de biodiversité faisant l'objet d'un classement en sites Natura 2000 et en Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), situés en limite du SPR.

#### **4.3.5. Avis de la société NaTran**

La société NaTran chargée de la gestion des ouvrages de transport de gaz à haute pression précise que le projet de révision du PVAP est situé en dehors des servitudes d'utilité publique relatives à leurs ouvrages et qu'elle n'a donc pas d'observations à formuler.

#### **4.3.6. Réunion d'examen conjoint des PPA**

En complément des avis déjà communiqués, la Commune a organisé le 21 mai 2025 une réunion des PPA. Il ressort du compte-rendu :

- la présence sur Pornichet d'un Monument historique qui génère des protections sur le territoire du SPR. La commune de Pornichet sera sollicitée pour restreindre ce périmètre de protection et l'ajuster aux stricts cas de covisibilité par la procédure de périmètre délimité des abords (PDA),
- le besoin de corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique du SPR,
- une interrogation sur le pouvoir d'appréciation des ABF lors d'opération de reconstruction après démolition,
- une information sur la publication d'un ouvrage de référence qui recense les variétés d'arbres existantes, leur évolution et leur capacité d'adaptation au réchauffement climatique,
- la souplesse de l'écriture réglementaire qui permettra plus facilement la réalisation de travaux de réfection ou d'extension aujourd'hui interdits, avec le besoin d'une formation des instructeurs des autorisations du droit des sols pour appréhender la nouvelle écriture.

## 5. Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 5.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le Président du Tribunal administratif de Nantes, en réponse à une sollicitation du Préfet de la Loire-Atlantique, a par décision n° E2500081/44 en date du 9 avril 2025, désigné Jany Larcher, retraité de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du Site patrimonial remarquable de La Baule-Escoublac.

Par le même arrêté, Françoise Belin, attachée territoriale retraitée, a été désignée comme commissaire enquêtrice suppléante pour la même mission.

### 5.2. Préparation de l'enquête publique

Une réunion d'échange et d'information avec le commissaire enquêteur s'est tenue en mairie le 3 juin 2025, y assistaient pour le compte de la mairie porteur du projet :

- Madame **Danielle RIVAL** : Adjointe en charge de l'aménagement, de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine,
- Madame **Véronique PIGUET** : Directrice de l'urbanisme et des affaires foncières.

Cette réunion, intervenue après finalisation du dossier avait pour principaux objectifs de prendre connaissance du contexte de l'opération, des procédures suivies. Il a notamment été rappelé l'ensemble du travail conduit pour aboutir au projet de révision sous l'égide de la mairie, en partenariat avec le Cabinet Gheco Urbanisme, avec l'implication des Architectes de bâtiments de France et des architectes du patrimoine. Le diagnostic du bâti mené sur plus de 1000 habitations a été souligné au regard du travail qu'il a nécessité.

Les objectifs de préservation du patrimoine bâti et de préservation du patrimoine végétal ont été rappelés ainsi que les modalités de la concertation préalable conduite par la commune.

Il a également été rappelé l'avis sans réserve de la DRAC, assorti seulement d'une observation sur un blockhaus existant, ainsi que l'avis de la MRAe dispensant le dossier d'évaluation environnementale.

Les modalités de l'enquête publique ont également été examinées avec les opérations d'affichage de l'avis d'enquête prévues sur 25 panneaux d'affichage et complétées par un affichage électronique, par une information sur le site internet de la ville et sur les réseaux sociaux. Les modalités de travail avec le registre dématérialisé ouvert auprès de la société Préambles ont également été examinées.

Par ailleurs, à ma demande j'ai conduit la reconnaissance de terrain seul afin de m'imprégner autant que faire ce peut du contexte architectural et paysager en parcourant les principaux artères et voies communales. Cette opération s'est déroulée le 12 juin 2025 ainsi que le paraphe du dossier d'enquête en mairie.

### 5.3. Organisation de l'enquête publique

L'arrêté du 21 mai 2025 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, d'une durée de 33 jours consécutifs du 23 juin 2025 à 8h30 au 23 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](mailto: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.

### 5.4. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier a disposition du public se composait de :

- l'arrêté du Maire du 21 mai 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
  - la délibération du 7 mars 2025 approuvant le bilan de la concertation préalable conduite par la commune, et arrêtant le projet de PVAP avec en annexes :
    - le bilan de la concertation,
    - un document retraçant les modalités de la concertation, les documents fournis, les comptes-rendus de réunions dont le compte-rendu de la réunion publique du 11 juillet 2024,
  - l'avis de la MRAe des Pays de la Loire du 28 janvier 2025,
  - l'avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture du 21 mars 2025,
  - le rapport de présentation du PVAP accompagné des 3 plans d'octobre 2024 établis à l'échelle du 1/2500<sup>ème</sup> traduisant les typologies et courants architecturaux relevés lors de l'inventaire, sachant que le contenu du rapport de présentation a été précisé dans les chapitre 3 se rapportant à la présentation du projet,
  - Le règlement du PVAP comprenant le règlement écrit accompagné des 3 plans constituant la partie graphique datés de novembre 2024 et réalisés à l'échelle du 1/2500<sup>ème</sup>.
- Comme pour le rapport de présentation le contenu du règlement a été précisé au chapitre 3 du présent rapport.
- Les avis des personnes publiques associées (PPA)
    - l'avis de la Communauté d'agglomération Cap- Atlantique du 19 mai 2025



- l’avis de la SNCF du 12 mai 2025,
- l’avis de la Chambre des métiers et de l’artisanat des Pays de la Loire du 15 mai 2025,
- l’avis de la Chambre d’agriculture de la Loire-Atlantique du 21 mai 2025,
- l’avis du Parc régional de Brière du 30 mai 2025,
- l’avis de la société NaTran du 6 juin 2025.
- le compte-rendu de la réunion d’examen conjoint des personnes publiques associées du 23 mai 2025,
- les extraits des publications légales « Ouest France » du 6 juin et 27 juin 2025
- les extraits des annonces légales « l’Écho de la Presqu’île » du 6 juin et 27 juin 2025,
- 2 certificats d’affichage et de réalisation des mesures de publicité légales signés du Directeur de la Démocratie participative, relations citoyennes et vie associative daté du 16 juin 2025 et du 3 juillet 2025.

Les extraits des annonces légales du 27 juin 2025 et le certificat d’affichage du 3 juillet 2025 ont été ajoutés au dossier en cours d’enquête pour prendre en compte les 2 phases réglementaires d’information par voie de presse. Ces documents ont également été ajoutés au registre dématérialisé.

En tant que commissaire enquêteur je me suis assuré de la similitude du dossier « papier » présent en mairie et du dossier du registre dématérialisé.

## 5.5. Information du public

Un avis d’information a été publié dans les annonces légales des journaux « Ouest France » et « l’Écho de la Presqu’île » en date du 6 juin 2025. Ces publications ont été renouvelées dans ces mêmes journaux en date du 27 juin 2025.

L’arrêté municipal du 21 mai 2025 prescrivant l’ouverture et l’organisation de l’enquête publique a été affiché à l’Hôtel de Ville et dans les mairies annexes.

Une campagne d’affichage de l’avis d’information a également été mise en œuvre sur 25 sites du territoire communal. Ces affiches étaient réalisées en format A2, en noir sur fonds jaune, conformément aux prescriptions de l’arrêté ministériel du 9 septembre 2021 portant entre autres sur l’affichage des avis d’enquête publique. Cet affichage a été effectif à compter du 6 juin 2025.

Les différents sites d’affichage sont précisés ci-après :

- Hôtel de Ville, mairie annexe d’Escoublac, mairie annexe du Guézy et annexe de mairie Lajarrige,
- Villa Mortureux
- Début de l’esplanade Benoît
- Casino
- Centre Atlantia
- Place Pasteur
- Bibliothèque municipale
- Sur le remblai en haut de l’avenue De Gaulle,

- Office de tourisme,
- Marché central,
- Jardins de la Victoire,
- Pont de Chevrel
- Rond-point des Salines,
- Gare,
- Centre Aquabaule,
- Avenue de Saumur,
- Église Sainte Thérèse,
- Rond-point des Palmiers
- Rond-point avenue Lajarrige - boulevard de l'Océan,
- Place des Dryades,
- Remblai en limite de Pornichet
- Avenue Saint-Georges.

Au delà de cet affichage et conformément à l'arrêté de prescription l'avis a été mis en ligne sur le site internet de la ville.

Ces différentes informations ont été attestées par 2 certificats d'affichage et de réalisation des mesures de publicité légales établis par la mairie en dates des 6 juin et 3 juillet 2025.

## **5.6. Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions tant matérielles que relationnelles. Je n'ai noté aucun incident se rapportant à cette opération.

En tant que commissaire enquêteur j'ai tenu les 4 permanences figurant dans 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 utilisé, et les statistiques de fréquentation de son gestionnaire, la société Préambules, mettent en évidence :

- 1749 consultations du site par des visiteurs uniques,
- 823 téléchargements d'au moins un des documents du dossier sachant que certains documents ont dépassé la centaine de téléchargements. Il s'agit de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique, du rapport de présentation et des 3 plans retraçant les typologies et courants architecturaux, du règlement écrit et des 3 plans du règlement graphique.

- 11 contributions se rapportant directement au dossier (12 ont été enregistrées mais la 1ère constituant une vérification du fonctionnement du site n'est pas comptabilisée).

Les différents intervenants, ainsi que les principaux sujets abordés figurent dans les tableaux ci-après retraçant les interventions en mairie avec les modalités de dépôt des contributions d'une part, et les contributions directes enregistrées sur le registre dématérialisé d'autre part.

### **Interventions auprès du commissaire enquêteur et contributions déposées**

| <b>Nom de l'intervenant</b>         | <b>Adresse ou site de projet</b>       | <b>Nature de l'observation</b>                                                                         | <b>Contribution</b>                     |
|-------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Mme CHEVALLIER                      | 6 avenue Ninon                         | Extension en espace arboré                                                                             | Contribution sur registre dématérialisé |
| M. BERTRAND                         | 28 avenue de l'Hallali                 | Envisage modifications du bâti pour sécurité des personnes                                             | Contribution orale                      |
| Mme MARTIN et Mme AUSTRY Architecte | 20 allée Huguette                      | Projet de construction en espace parc ou jardin de pleine terre ; demande détournement pour construire | Contribution sur registre dématérialisé |
| Mme et M. CHOCHOD                   | 61 allée Cavalière                     | Modernisation d'une véranda avec démolition et reconstruction                                          | Contribution orale                      |
| Atelier J.V                         | Hôtel Majestic                         | Projet d'extension de l'hôtel                                                                          | Contribution sur registre dématérialisé |
| M. BAUDRY                           | TI-Gwenn<br>25 allée de la Grande Dune | Conditions de rénovation des dépendances sur arrière hôtel                                             | Contribution sur registre dématérialisé |
| M. ISAIA Benoît                     | 23 allée des Aulnes                    | Voudrait savoir s'il peut faire extension avant d'acheter                                              | Contribution orale                      |
| M. MISRACHI Christophe              | 9 rue Pasteur                          | Demande maintien du cadre de vie, limitation de la hauteur des immeubles nouveaux                      | Contribution sur registre mairie        |
| M. MEHEUT Alexis                    | 34 Bd Hennecart                        | Extension en espace arboré à créer ou à requalifier                                                    | Contribution sur registre dématérialisé |

|                      |                                 |                                                                                                                                                                                        |                                           |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Mme et M.<br>OLIVIER | 11 Esplanade Lucien<br>Barrière | Opposés au projet d'extension<br>de l'Hôtel Majestic<br>(Stationnement et hauteur des<br>bâtiments)<br>Demande classement<br>particulier pour Villas de<br>l'Esplanade Lucien Barrière | Contribution sur<br>registre de la mairie |
| M. CROCHET           | 4 Bd DARLU                      | Impact des réseaux aériens sur<br>le cadre de vie                                                                                                                                      | Contribution sur<br>registre de la mairie |

#### Les contributions directes sur le registre dématérialisé

| Nom de l'intervenant | Adresse ou site de projet            | Nature de l'observation                                                               |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| TOURY Alain          | 28 allée Madeleine                   | Interrogation sur les modalités<br>de recensement des villas                          |
| RICHARD Bertrand     | 7 esplanade Lucien Barrière          | Demande de classement<br>identique des villas du 6 au 12<br>esplanade Lucien Barrière |
| LE HAY Stéphanie     | 37 avenue St Georges                 | Règles pour l'isolation<br>extérieure et pour la pose de<br>panneaux photovoltaïques  |
| Anonyme              | /                                    | Demande de classement<br>identique des villas du 6 au 12<br>esplanade Lucien Barrière |
| GAUTIER Raynald      | Maisons 9 et 11 avenue de la<br>Noüe | Souligne les difficultés de<br>stationnement et demande des<br>emplacements aménagés  |
| MESNARD Gildas       | Membre du conseil municipal          | Dispositions relatives aux<br>clôtures en limites séparatives                         |

## 4. Présentation et analyse des observations

Les interventions du public se font sous forme de contributions manuscrites ou électroniques. Ces contributions contiennent souvent diverses observations se rapportant à des thématiques différentes.

En tant que commissaire enquêteur j'ai présenté et analysé les différentes observations à partir des thèmes abordés par les intervenants.

## **4.1. les thèmes abordés dans les observations**

Les observations peuvent être classifiées suivant 10 thématiques ou sujets principaux. Il s'agit de :

- la défense et la préservation du cadre de vie existant,
- les modalités de la reconnaissance et du classement du bâti,
- les hauteurs et volumes des nouvelles constructions,
- les aménagements du remblai littoral et des plages,
- les constructions à vocation économique ou touristique,
- les travaux d'extensions limitées du bâti,
- les travaux divers d'aménagement et de rénovation des bâtiments,
- les besoins de stationnement,
- les réseaux aériens,
- les demandes de modification du règlement.

Il y a lieu par ailleurs de noter, que bien que des renseignements aient été demandés lors des permanences en mairie, aucune observation n'a porté sur la procédure, l'information préalable à l'enquête publique, l'accès au dossier, la composition et la présentation de celui-ci. De même, la concertation préalable qui a été menée n'a pas fait l'objet de remarque, de contestation, tant pour son organisation que pour son bilan.

## **4.2. Le procès-verbal de synthèse et les réponses du maître d'ouvrage**

En tant que commissaire enquêteur j'ai établi un procès-verbal de synthèse qui a été remis et commenté en mairie le lundi 1<sup>er</sup> août à l'occasion d'une rencontre à laquelle assistaient :

- Mme Danielle Rival Adjointe au maire,
- Mme Véronique Piguet, Directrice de l'urbanisme,
- Mme Sophie Yen Directrice adjointe de services techniques,
- Mr Cyrille Bras, stagiaire en urbanisme.

Cette rencontre a été l'occasion de rappeler le déroulement de l'enquête et de présenter et échanger sur les observations déposées par le public, sachant qu'une première analyse de ces observations, établie au regard du projet de règlement, avait déjà été réalisée par le bureau d'études Gheco.

La commune, maître d'ouvrage a transmis en date du 11 août une réponse complète au procès-verbal de synthèse comportant à la fois une réponse pour chaque requête et une réponse plus générale se rapportant aux questions thématiques présentées par le commissaire enquêteur.

## **4.3. Présentation des observations et des réponses apportées**

La présentation ci-après est faite dans l'ordre retenu par la commune pour ses réponses, sachant que les observations orales non traduites par écrit ne sont pas abordées.

### **Observation anonyme pour la villa du 6 avenue Ninon**

Il s'agit d'une demande pour une extension en partie arrière de la villa existante qui semble bloquée par la présence d'une zone boisée protégée

Le bureau d'études, et la commune précisent que le nouveau règlement libère la superficie concernée et ne protège qu'une bande végétale sur la voie publique. Le projet apparaît donc compatible avec le PVAP, sous réserve de sa faisabilité au titre du PLU.

#### **Observation de Mme MARTIN 20 allée Hugnette**

Mme Martin demande à pouvoir implanter une habitation légère de 37 m<sup>2</sup> sur sa parcelle entièrement boisée et pour ce faire un retrait partiel de la trame de protection figurant au PVAP.

La commune souligne l'importance de l'espace boisé, le relief du terrain marqué par la présence de la dune, l'inconstructibilité actuelle reconduite dans le nouveau projet.

En cas de concrétisation de la demande, la Commune propose de recueillir l'avis du cabinet Phytolab et de son service du patrimoine arboré en vue de statuer après réunion du comité technique en charge des travaux de la révision et de la commission locale, structures intégrant l'ABF et les élus référents sur ce dossier.

#### **Observation de l'Atelier JV (Mr Verzeznassi et Mr Anki) pour le projet d'extension de l'hôtel Le Majestic.**

Le projet concerne principalement la surélévation de la zone séminaire le long de la rue de la Noue pour atteindre R+2 + combles avec comme 1<sup>er</sup> objectif de renforcer l'attractivité de l'hôtel hors saison.

La commune et le bureau d'études précisent que le bâtiment est protégé et qu'à ce titre il ne peut être surélevé et qu'il figure sur un point de vue, une perspective à préserver. En l'état, le règlement prévu ne permet donc pas la mise en œuvre du projet. Comme pour le dossier précédent la commune propose de statuer après examen par le comité technique et par la commission locale pour validation ou non ou pour une solution alternative.

#### **Observation de Mr MISRACHI portant sur le couvert végétal et sur la hauteur du bâti**

Mr Mistrachi souligne le rôle du couvert végétal existant qui doit être préservé notamment dans sa capacité à réduire les températures. Il souhaite également limiter la hauteur et la capacité des constructions y compris pour le bâti non protégé.

La commune précise que le SPR a comme objectif de préserver le couvert végétal existant et l'ambiance de « ville-jardin ». Elle précise que le document ainsi que le PLU encadrent l'évolution du bâti, y compris du bâti non protégé, mais que toutefois il ne serait pas concevable de geler toute évolution du bâti existant.

#### **Observation de Mr et Mme OLIVIER habitant 11 esplanade Lucien Barrière**

Mr et Mme Olivier contestent le projet d'extension de l'hôtel Majestic en raison des conséquences possibles sur l'offre de stationnement du quartier, d'un manque de précisions sur le projet, d'impact visuel sur les jardins des villas de l'esplanade Lucien Barrière.

Ils proposent aussi d'offrir un traitement particulier aux villas de l'esplanade Lucien Barrière situées avant l'Hermitage considérant que de par leur origine, elles forment un ensemble architectural.

La commune rappelle que les modalités d'examen du dossier d'extension de l'hôtel ont été précisées précédemment mais que l'approche devra évaluer les besoins de l'hôtel et prendre en compte les préoccupations des riverains.

Concernant le classement uniforme des villas de l'esplanade Lucien Barrière, la commune rejoint l'avis du bureau d'études pour réserver une suite favorable à cette demande.

#### **Observation de Mr Alain THOURY**

Mr Thoury constate des discordances entre les plans de référencement des typologies et courants architecturaux et les plans du projet de règlement ( villas protégées ne relevant d'aucun courant architectural et inversement). Mr Thoury cite des exemples avec les parcelles cadastrées BZ 327, BZ 338, CH 16 et BN 148.

Le bureau d'étude précise que les planches de typologies du bâti constituent des annexes au rapport de présentation et non des documents réglementaires au sens du Code du patrimoine. Certains immeubles ne sont pas dotés de typologie car ils ne rentrent pas de manière lisible dans un type. La commune rappelle toutefois qu'ils peuvent être classés s'ils présentent un cachet et s'intègrent dans une séquence architecturale ou végétale locale.

#### **Observation de Mr Bernard RICHARD portant sur les villas de l'esplanade Lucien Barrière**

Mr Richard demande un traitement identique pour les 7 villas situées entre les numéros 6 et 12 de l'esplanade Lucien Barrière, toutes issues du même architecte et bâties dans la même période.

La commune rappelle l'accord précisé précédemment pour une modification du classement répondant à cette demande.

#### **Observation de Mme Stéphanie LE HAY**

Mme Le Hay considère que les travaux sont très contraints même pour des biens sans intérêt patrimonial avec des bâtiments souvent construits sur sable avec risques d'apparition de moisissures. Elle demande un assouplissement des règles d'isolation extérieure et d'installation de panneaux solaires

La commune rappelle que l'un des objectifs de la révision est d'assouplir les règles de constructibilité qu'établit le SPR géré en AVAP.

Pour l'isolation, elle précise que pour le bâti protégé, le PVAP autorise l'isolation extérieure sur les façades latérales et arrières à conditions qu'elles ne comportent ni modénature ni ornements et que

hors bâti protégé le doublage est autorisé. Elle précise également que pour le bâti protégé l'installation de panneaux solaires est possible au sol s'ils ne sont pas visibles de l'espace public et en terrasse hors bâti protégé à condition là encore de ne pas être visible de l'espace public.

Sur ces sujets la commune tient également à préciser que la protection du patrimoine nécessite inévitablement de fixer des limites.

### **Observation de Mr Michael BAUDRY pour l'hôtel Ty Gwenn**

Mr Baudry sollicite le déclassement de la façade arrière de l'hôtel et d'une annexe. Il considère que le classement est trop contraignant pour un acteur économique alors que la façade arrière ne présente pas d'intérêt.

La commune rappelle, comme le bureau d'étude, que le bâti est entièrement protégé au projet et que la protection du bâtiment porte sur son ensemble. Toutefois le règlement permet à l'ABF de distinguer, au cas par cas, des parties de bâtis protégés qui ne sont pas constitutives de l'originalité de l'édifice.

Dans ce cadre la commune propose de soumettre une modification à la commission locale pour extraire la partie couverte en terrasse de l'emprise bâtie protégée et pour y apposer une trame de bâti non protégé.

D'une manière générale cette démarche de distinguer au cas par cas des parties de bâti protégé non constitutives de l'originalité de l'édifice devra être précisée au rapport de présentation.

### **Contribution anonyme portant sur les 7 villas de l'esplanade Lucien Barrière**

Cette contribution demande un traitement identique pour les 7 villas situées du 6 au 12 esplanade Lucien Barrière. Elle demande également à ce qu'aucun aménagement ne vienne gâcher la perspective et le point de vue unique qu'offre l'esplanade Lucien Barrière.

La commune confirme la modification à apporter au projet pour un classement unique des villas concernées. Elle précise également que le permis d'aménager de la promenade de mer prendra en compte les cônes de vue et perspectives à préserver.

### **Contribution de Mr Raynald GAUTIER portant sur les difficultés de stationnement**

Mr Gautier signale des difficultés de stationnement pour les logements du 9 et 11 avenue de la Noue qui ne peuvent créer de parcs de stationnement sur leur parcelle en raison des protections du PVAP. Ils demandent la création par la ville de 2 places de stationnement au plus près des habitations ou la possibilité d'acheter un « bout » de voirie pour créer ces 2 emplacements.

La régulation du stationnement n'est pas du ressort du PVAP mais la ville, au-delà du SPR examinera la possibilité de réaliser des places de stationnement sur le domaine public sachant que celles-ci de répondront pas forcément à la demande de proximité souhaitée. La ville rappelle également que la protection d'une villa ne fait pas obstacle à la création de stationnement sur la propriété, possibilité qui dépend essentiellement de la dimension et de la configuration du terrain.

Enfin la ville précise qu'il n'est pas envisageable de procéder à un déclassement du domaine public en vue de sa cession pour des intérêts privés.



## **Contribution sur le WEB de Mr VERZEGASSI et de Mr ANKRI sur le projet de l'hôtel Majestic**

Ce sujet a déjà été soulevé par ces mêmes intervenants mais le document présent sur le WEB est plus riche notamment pour les insertions paysagères.

La ville rappelle la réponse apportée précédemment sur ce projet.

## **Contribution de Mr Gildas MESNARD portant sur les clôtures en limites séparatives**

Mr Mesnard, conseiller municipal de La Baule-Escoublac, demande une modification du projet SPR pour maintenir la transparence visuelle des clôtures situées en limites séparatives jusqu'au droit des façades pour garder dans les avenues le principe général de transparence. Il propose pour ce faire un texte modificatif.

Le cabinet d'études juge cette requête tout à fait justifiée et la ville propose de la retenir sachant que cette proposition avait été discutée et approuvée à l'unanimité lors de la commission urbanisme du 21 janvier 2025.

## **Contribution de Mr Alexis MEHEUT pour la villa du 34 boulevard Hennecart**

Mr Méheut constate que la totalité du jardin du 34 boulevard Hennecart est classée « en espace vert à créer ou à requalifier ». Il demande la suppression de ce classement pour la partie insérée entre les 2 murs des immeubles adjacents afin de pouvoir envisager des aménagements annexes sur cette partie du jardin.

Le bureau d'études considère que cette villa a été déclassée par erreur et qu'il peut être accordé la suppression de l'espace vert protégé et le reclassement de la villa en patrimoine à conserver.

La ville considère qu'elle peut prendre en compte les modifications demandées selon les préconisations du bureau d'études, après validation par la Commission locale.

## **Contribution de Mr CROCHET habitant 4 boulevard Darlu**

Mr Crochet considère que le PVAP néglige l'impact majeur des réseaux aériens sur la qualité des espaces publics et des paysages urbains.

Sur cette thématique, la ville répond qu'elle s'efforce de procéder à l'effacement des réseaux au fur et à mesure des travaux engagés, mais qu'il ne faut négliger l'aspect financier avec des travaux de mise en souterrain souvent coûteux, au double du prix du réseau aérien.

## **Réponses générales aux différentes thématiques identifiées dans les contributions du public**

Au delà des réponses présentées séparément pour chacune des contributions, la commune a présenté ses mêmes réponses déclinées suivant les thématiques identifiées dans le procès-verbal de synthèse. Cette réponses n'apporte toutefois pas d'éléments nouveaux quand à la position de la ville porteur du projet.

## **4.3. Analyse du commissaire enquêteur**

En tant que commissaire enquêteur, je prends acte des réponses apportées par le porteur du projet sur l'ensemble des contributions du public.

Il me semble, dans ce cadre que certaines positions méritent plus particulièrement d'être relevées. Je note ainsi :

- Des réponses favorables pour la prise en compte des contributions du public, notamment :
  - pour l'extension de la villa du 6 avenue Ninon,
  - pour le classement des 7 villas du 6 au 12 de l'esplanade Lucien Barrière,
  - pour une modification du règlement sur les clôtures séparatives afin de prendre en compte les décisions de la Commission urbanisme de la commune,
  - pour ouvrir la possibilité d'un aménagement annexe pour la villa du 34 boulevard Hennecart.

Il est bien entendu que ces propositions qui reçoivent une réponse favorable de la commune devront être validées par la Commission locale du SPR.

Je note par ailleurs, qu'au delà des réponses aux contributions du public, la commune m'a signalé réserver une suite favorable à la recommandation de la Commission régionale de l'architecture et du patrimoine sur l'ajout de prescriptions réglementaires permettant la prise en compte des bunkers figurant sur le document graphique.

- Des ouvertures vers une expertise menée avec les instances de concertation dont la commission locale du SPR pour :
  - la demande de construction du 20 allée Huguette,
  - l'extension de l'hôtel Le Majestic,
  - la démarche pour distinguer, en accord avec l'ABF, au cas par cas, des parties de bâti protégé non constitutives de l'originalité de l'édifice qui peuvent être répertoriées en bâti non protégé.

Pour ces sujets la réponse me semble, contrairement aux sujets traités au paragraphe précédent, nécessiter une expertise sur les conséquences éventuelles au titre de la protection du patrimoine, objectif majeur du projet de PVAP.

- Des confirmations de la prise en compte d'orientations générales :
  - sur la préservation du couvert végétal,
  - sur l'encadrement de l'évolution du bâti,
  - sur les expertises menées dans le cadre de l'inventaire du patrimoine ayant conduit aux classements pour le bâti et pour le non bâti,
  - sur le rappel des objectifs généraux du projet et notamment des possibilités nouvelles de constructions, d'extensions,
  - sur le rappel des possibilités d'isolation des locaux et d'installation de panneaux solaires,
  - sur la gestion du stationnement et des limites d'aménagements d'espaces dédiés sur le domaine public,
  - sur la politique en matière d'effacement des réseaux aériens.

## 7. Conclusions

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions tant matérielles que relationnelles, sans incident particulier.

La fréquentation est restée modérée malgré une bonne utilisation du dossier en ligne sur le site dédié du registre dématérialisé.

Les contributions écrites au nombre de 14 sont pertinentes et soulèvent des sujets intéressants. La commune s'est attachée à apporter une réponse pour chacune d'elles avec manifestement une recherche de solutions concrètes aux questionnements du public tout en préservant les objectifs prioritaires de protection du patrimoine qui sont ceux du PVAP.

Fait à La Baule le 22 août 2025



Jany Larcher

### Pièces jointes

**Le procès-verbal de synthèse du 1<sup>er</sup> août 2025**

**Les réponses de la Ville au PV de synthèse du 11 août 2025**

**Révision du site patrimonial remarquable**  
**Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de**  
**La Baule-Escoublac**

**Enquête publique du 23 juin au 25 juillet 2025**

**Procès-verbal de synthèse**

**Commissaire enquêteur : Jany Larcher**

## Table des matières

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Préambule.....                                                               | 3  |
| 1. Rappel du contexte général.....                                           | 3  |
| 2. Les observations recueillies en amont de l'enquête publique.....          | 3  |
| 2.1. A vis de la MRAe des Pays de la Loire.....                              | 3  |
| 2.2. Avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture..... | 4  |
| 2.3. Avis des personnes publiques associées (PPA).....                       | 4  |
| 3. Prescription et déroulement de l'enquête publique.....                    | 5  |
| 3.1. Prescription de l'enquête publique.....                                 | 5  |
| 3.2. Déroulement de l'enquête publique.....                                  | 6  |
| 4. Présentation et analyse des observations.....                             | 8  |
| 4.1. les thèmes abordés dans les observations.....                           | 8  |
| 4.2. Présentation des observations.....                                      | 8  |
| 4.2.1. La défense et la préservation du cadre de vie existant.....           | 8  |
| 4.2.2. Les modalités de la reconnaissance et du classement du bâti.....      | 9  |
| 4.2.3. Les hauteurs et volumes des nouvelles constructions.....              | 9  |
| 4.2.4. Sur les aménagements du remblai littoral et des plages.....           | 9  |
| 4.2.5. Les constructions à vocation économique ou touristique.....           | 9  |
| 4.2.6. Les travaux d'extension limitées du bâti.....                         | 10 |
| 4.2.7. Les travaux divers d'aménagement et de rénovation des bâtiments.....  | 10 |
| 4.2.8. Les besoins de stationnement.....                                     | 10 |
| 4.2.9. Les réseaux aériens.....                                              | 11 |
| 4.2.10. Demandes de modification du règlement du SPR.....                    | 11 |
| 5. Conclusions.....                                                          | 11 |
| Fait à La Baule-Escoublac le 1 <sup>er</sup> août 2025.....                  | 11 |

## **Préambule**

L'enquête publique a pour objet de recueillir les observations, les avis et propositions du public. Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement dans un délai de 8 jours après clôture de l'enquête le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet pour lui présenter les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Conformément aux dispositions de ce même article le maître d'ouvrage est invité à faire connaître sous 15 jours ses réponses et compléments éventuels qui seront annexés au rapport de l'enquête publique.

## **1. Rappel du contexte général**

La commune de La Baule-Escoublac s'est engagée en 2006 dans la protection de son patrimoine historique et balnéaire avec la création d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et en 2013 ce dispositif a été remplacé par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) avec pour volonté de prendre en compte les besoins du développement durable.

L'AVAP est devenue site patrimonial remarquable (SPR) sous l'effet de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) du 7 juillet 2016 le SPR étant géré à partir d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Le conseil municipal a prescrit en date du 8 juin 2018 la révision du SPR avec comme objectifs :

- de 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,
- de renforcer le recensement et la protection du couvert végétal,
- de permettre une meilleure évolution du bâti,
- d'améliorer le règlement au vu de l'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Après une concertation préalable et l'avis de la Commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR), le Conseil municipal a arrêté en date du 7 mars 2025 le projet de PVAP faisant l'objet de l'enquête publique.

## **2. Les observations recueillies en amont de l'enquête publique**

Le projet de révision du site patrimonial remarquable avait été transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire puis, après sa validation par le Conseil municipal, a fait l'objet d'une saisine de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) et des personnes publiques associées à l'opération.

### **2.1. Avis de la MRAe des Pays de la Loire**

Après avoir pris connaissance du projet de révision du PVAP, la MRAe a considéré :

- qu'il développait la trame de protection des espaces verts

- qu'il préservait le patrimoine architectural tout en permettant son adaptation, son actualisation et une valorisation du paysage urbain,
- qu'il n'était pas lui-même consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- qu'il était en cohérence avec la plan de prévention des risques littoraux de la presqu'île guérandaise.

En conséquence la MRAe a décidé que le projet de PVAP n'était pas soumis à évaluation environnementale.

## **2.2. 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 figurants sur le document graphique.

## **2.3. Avis des personnes publiques associées (PPA)**

### **Avis de la Communauté d'agglomération Cap-Atlantique**

Cap-Atlantique sollicitée 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.

### **Avis de La SNCF**

Dans un courrier daté du 12 mai 2025 la SNCF a communiqué un ensemble d'informations visant plus particulièrement à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement et sa valorisation. Elle a ainsi rappelé :

- les contraintes ferroviaires avec les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire et celles spécifiques aux passages à niveau,
- les besoins pour l'exploitation ferroviaire, avec notamment le besoin de cohérence entre le règlement de zonage du PLU et l'activité de la SNCF et la nécessité d'une maîtrise de la végétation,
- les besoins pour les projets ferroviaires et pour la valorisation des actifs SNCF,
- les nécessaires consultations de la SNCF dans le cas de procédures, de permis de construire.

### **Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire**

N'ayant pas d'observations sur le projet la Chambre des métiers et de l'artisanat a rendu un avis favorable.

### **Avis de la Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique**

La Chambre d'agriculture a fait savoir qu'il n'y avait pas d'enjeux agricoles et donc qu'elle n'avait pas d'observations.

### **Avis du Parc régional de Brière**

Le Syndicat mixte du Parc émet un avis favorable au projet en notant que le projet se situe en dehors du périmètre classé du Parc naturel régional de Brière mais qu'il en respecte néanmoins la charte sur les mesures ci-après :

- protéger et valoriser le périmètre bâti remarquable,
- éviter ou réduire les atteintes aux paysages,
- favoriser la conservation de la biodiversité ordinaire.

Il regrette toutefois l'absence de référence à la biodiversité locale ainsi que l'absence de prise en compte de 2 foyers de biodiversité faisant l'objet d'un classement en sites Natura 2000 et en ZNIEFF, situés en limite du SPR.

#### **Avis de la société NaTran**

La société NaTran chargée de la gestion des ouvrages de transport de gaz à haute pression précise que le projet de révision du PVAP est situé en dehors des servitudes d'utilité publique relatives à leurs ouvrages et qu'elle n'a donc pas d'observations à formuler.

#### **Réunion d'examen conjoint des PPA**

En complément des avis déjà communiqués, la Commune a organisé le 21 mai 2025 une réunion des PPA. Il ressort du compte-rendu :

- la présence sur Pornichet d'un Monument historique qui génère des protections sur le territoire du SPR. La commune de Pornichet sera sollicitée pour restreindre ce périmètre de protection et l'ajuster aux stricts cas de covisibilité par la procédure de périmètre délimité des abords (PDA),
- le besoin de corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique du SPR,
- une interrogation sur le pouvoir d'appréciation des ABF lors d'opération de reconstruction après démolition,
- une information sur la publication d'un ouvrage de référence qui recense les variétés d'arbres, leur évolution et leur capacité d'adaptation au réchauffement climatique,
- la souplesse de l'écriture réglementaire qui permettra plus facilement la réalisation de travaux de réfection ou d'extension aujourd'hui interdits, avec le besoin d'une formation des instructeurs des autorisations du droit des sols pour appréhender la nouvelle écriture.

### **3. Prescription et déroulement de l'enquête publique**

#### **3.1. Prescription de l'enquête publique**

En application de l'arrêté n° 2025-887 du 21 mai 2025 de Monsieur le Maire de la Commune de La Baule-Escoublac, l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du Site patrimonial remarquable s'est tenue sur 33 jours consécutifs du lundi 23 juin 2025 à 8h30 au vendredi 25 juillet 2025 à 17h en mairie, 7 avenue Olivier Guichard. Durant cette période le dossier était disponible en mairie et sur le site du registre dématérialisé à l'adresse: <https://www.registre-dematerialise.fr/6304>

L'arrêté cité précédemment a prévu 5 permanences du commissaire enquêteur en mairie aux dates et heures 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.

### 3.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions tant matérielles que relationnelles. Je n'ai noté aucun incident se rapportant à cette opération.

En tant que commissaire enquêteur j'ai tenu les 4 permanences figurant dans 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 utilisé, et les statistiques de fréquentation de son gestionnaire, la société Préambules mettent en évidence :

- 1749 consultations du site par des visiteurs uniques,
- 823 téléchargements d'au moins un des documents du dossier sachant que certains documents ont dépassé la centaine de téléchargements. Il s'agit de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique, du rapport de présentation et des 3 plans retraçant les typologies et courants architecturaux, du règlement écrit et des 3 plans du règlement graphique.
- 11 contributions se rapportant directement au dossier (12 ont été enregistrées mais la 1ère constituant une vérification du fonctionnement du site n'est pas comptabilisée).

Les différents intervenants, ainsi que les principaux sujets abordés figurent dans les tableaux ci-après retraçant les interventions en mairie avec les modalités de dépôt des contributions d'une part et les contributions directes enregistrées sur le registre dématérialisé.

#### Interventions auprès du commissaire enquêteur et contributions déposées

| Nom de l'intervenant | Adresse ou site de projet | Nature de l'observation                                    | Contribution                            |
|----------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Mme CHEVALLIER       | 6 avenue Ninon            | Extension en espace arboré                                 | Contribution sur registre dématérialisé |
| M. BERTRAND          | 28 avenue de l'Hallali    | Envisage modifications du bâti pour sécurité des personnes | Contribution orale                      |

|                                              |                                           |                                                                                                                                                                                        |                                            |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Mme MARTIN<br>et Mme<br>AUSTRY<br>Architecte | 20 allée Huguette                         | Projet de construction en<br>espace parc ou jardin de pleine<br>terre ; demande détournement<br>pour construire                                                                        | Contribution sur<br>registre dématérialisé |
| Mme et M.<br>CHOCHOD                         | 61 allée Cavalière                        | Modernisation d'une véranda<br>avec démolition et<br>reconstruction                                                                                                                    | Contribution orale                         |
| Atelier J.V                                  | Hotel Majestic                            | Projet d'extension de l'hôtel                                                                                                                                                          | Contribution sur<br>registre dématérialisé |
| M. BAUDRY                                    | Ty-Gwenn<br>25 allée de la Grande<br>Dune | Conditions de rénovation de<br>dépendances sur arrière hôtel                                                                                                                           | Contribution sur<br>registre dématérialisé |
| M. ISAIA<br>Benoît                           | 23 allée des Aulnes                       | Voudrait savoir s'il peut faire<br>extension avant d'acheter                                                                                                                           | Contribution orale                         |
| M. MISRACHI<br>Christophe                    | 9 rue Pasteur                             | Demande maintien du cadre<br>de vie, limitation de la hauteur<br>des immeubles nouveaux                                                                                                | Contribution sur<br>registre mairie        |
| M. MEHEUT<br>Alexis                          | 34 Bd Hennecart                           | Extension en espace arboré à<br>créer ou à requalifier                                                                                                                                 | Contribution sur<br>registre dématérialisé |
| Mme et M.<br>OLIVIER                         | 11 Esplanade Lucien<br>Barriere           | Opposés au projet d'extension<br>de l'Hôtel Majestic<br>(Stationnement et hauteur des<br>bâtiments)<br>Demande classement<br>particulier pour Villas de<br>l'Esplanade Lucien Barrière | Contribution sur registre<br>de la mairie  |
| M. CROCHET                                   | 4 Bd DARLU                                | Impact des réseaux aériens sur<br>le cadre de vie                                                                                                                                      | Contribution sur registre<br>de la mairie  |

#### Les contributions directes sur le registre dématérialisé

| Nom de l'intervenant | Adresse ou site de projet   | Nature de l'observation                                                               |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| TOURY Alain          | 28 allée Madeleine          | Interrogation sur les modalités<br>de recensement des villas                          |
| RICHARD Bertrand     | 7 esplanade Lucien Barrière | Demande de classement<br>identique des villas du 6 au 12<br>esplanade Lucien Barrière |
| LE HAY Stéphanie     | 37 avenue St Georges        | Règles pour l'isolation<br>extérieure et pour la pose de<br>panneaux photovoltaïques  |
| Anonyme              | /                           | Demande de classement<br>identique des villas du 6 au 12<br>esplanade Lucien Barrière |

|                 |                                   |                                                                                |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| GAUTIER Raynald | Maisons 9 et 11 avenue de la Noue | Souligne les difficultés de stationnement et demande des emplacements aménagés |
| MESNARD Gildas  | Membre du conseil municipal       | Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives                     |

## 4. Présentation et analyse des observations

Les interventions du public se font sous forme de contributions manuscrites ou électroniques. Ces contributions contiennent souvent diverses observations se rapportant à des thématiques différentes.

En tant que commissaire enquêteur j'ai présenté et analysé les différentes observations à partir des thèmes abordés par les intervenants.

### 4.1. les thèmes abordés dans les observations

Les observations peuvent être classifiées suivant 10 thématiques ou sujets principaux. Il s'agit de :

- la défense et la préservation du cadre de vie existant,
- les modalités de la reconnaissance et du classement du bâti,
- les hauteurs et volumes des nouvelles constructions,
- les aménagements du remblai littoral est des plages,
- les constructions à vocation économique ou touristique,
- les travaux d'extension limitées du bâti,
- les travaux divers d'aménagement et de rénovation des bâtiments,
- les besoins de stationnement,
- les réseaux aériens,
- les demandes de modification du règlement.

Il y a lieu par ailleurs de noter, que bien que des renseignements aient été demandés lors des permanences en mairie, aucune observation n'a porté sur la procédure, l'information préalable à l'enquête publique, l'accès au dossier, la composition et la présentation de celui-ci. De même, la concertation préalable qui a été menée n'a pas fait l'objet de remarque, de contestation, tant pour son organisation que pour son bilan.

### 4.2. Présentation des observations

#### 4.2.1. La défense et la préservation du cadre de vie existant

Aucune intervention, ni écrite, ni orale, n'a remis en cause le principe du site patrimonial remarquable, beaucoup d'intervenants se félicitant de la mise en place d'une protection des villas et du cadre de vie.

Une intervention a plus particulièrement ciblé cette thématique, celle de Mr Misrachi qui demande que soit préservé le cadre vert, les arbres et jardins, pour l'esthétique ainsi que pour préserver de la chaleur.

#### **4.2.2. Les modalités de la reconnaissance et du classement du bâti**

Les différences entre l'habitat recensé au titre des typologies et courants architecturaux d'une part et l'habitat protégé au titre du règlement graphique du SPR interrogent notamment en raison de villas figurants sur les premiers plans, c'est à dire dans le règlement actuel mais ne figurant pas dans le règlement du SPR. Deux observations portent sur ce sujet.

Par ailleurs, plusieurs intervenants s'interrogent sur les modalités de recensement des villas situées entre les hôtels Majestic et Hermitage numérotées 6 à 12 sur l'Esplanade Lucien Barrière. Ces villas ont toutes été construites par le même architecte dans le cadre d'un projet immobilier global et pourraient à ce titre faire l'objet d'un classement unique. Par ailleurs l'une de ces villas n'est pas protégée.

#### **4.2.3. Les hauteurs et volumes des nouvelles constructions**

D'une manière générale, certains intervenants s'interrogent sur les hauteurs, voire les volumes de certaines constructions qui peuvent venir remplacer du bâti non protégé qu'il est possible de démolir en application du règlement.

Le projet d'extension de l'hôtel Majestic interroge aussi certains riverains sur ce point qui au-delà d'une modification du cadre de vie permettrait l'ouverture de cônes de vue sur les espaces privatifs environnants.

#### **4.2.4. Sur les aménagements du remblai littoral et des plages**

Cette thématique est soulevée par des riverains de l'esplanade Lucien Barrière qui y voient un risque de dégradation de leur qualité de vie, de leur relation avec l'océan.

#### **4.2.5. Les constructions à vocation économique ou touristique**

Deux projets sont concernés par cette thématique, l'extension de l'hôtel Majestic et la rénovation des dépendances de l'hôtel Ty Gwenn.

Le projet d'extension de l'hôtel Majestic comporte essentiellement une surélévation de 2 étages de la zone « séminaire » accompagnée d'un niveau de toiture terrasse accessible, un épaississement du bâtiment sur sa partie arrière, au niveau des cuisines, et un renforcement de la végétalisation.

L'objectif du projet est de redonner un volume au bâtiment, de redynamiser l'hôtel et de renforcer son activité hors saison.

L'Atelier J auteur du projet précise que des échanges sont intervenus avec les ABF en juillet 2024.

Le projet du propriétaire de l'hôtel Ty Gwenn est de rénover les dépendances situées à l'arrière du bâtiment principal. Il reconnaît que ce bâtiment justifie parfaitement sa protection mais que les dépendances sont quelconques au niveau de l'architecture et des matériaux et non visibles de l'espace public.

Dans ces conditions, il dit ne pas comprendre que l'on puisse lui imposer des contraintes importantes pour la rénovation de ces dépendances. Il a argumenté ses positions à partir de nombreuses photographies qui sont jointes à sa contribution.

#### **4.2.6. Les travaux d'extension limitées du bâti**

L'un des objectifs de la révision est d'ouvrir, sous certaines conditions, des espaces à l'arrière des constructions protégées pour permettre des extensions limitées.

Dans les cas présentés dans les contributions du public il s'avère que des contraintes existent qui limitent cette possibilité. C'est le cas avec :

- des espaces arborés,
- des espaces répertoriés comme « parc ou jardin de pleine terre »,
- des espaces répertoriés comme « espace vert à créer ou à réhabiliter »
- des espaces répertoriés comme « espace libre à dominante végétale »

Les espaces susceptibles d'être impactés par ces projets d'extension sont souvent considérés par les propriétaires comme sans intérêt au titre de leur protection, invisibles de l'espace public mais inconstructibles en application du règlement du SPR. Cette situation est souvent non comprise par les propriétaires. L'un d'eux propose d'ailleurs de « détourner » un espace constructible au sein de l'espace végétalisé, seule possibilité dans son cas pour ouvrir un droit de construire.

Les cas présentés dans les contributions se rapportent aux adresses suivantes : 6 avenue Ninon, 2 allée Huguette, 23 allée des Aulnes, 34 boulevard Hennecart.

#### **4.2.7. Les travaux divers d'aménagement et de rénovation des bâtiments**

Au delà des cas déjà abordés dans les paragraphes précédents, la faisabilité de certains travaux d'aménagement ou de rénovation interroge certains intervenants. Il s'agit :

- de modification du bâti pour prendre en compte des aménagements de sécurité pour des personnes, sachant qu'ils peuvent être réalisés en partie arrière des bâtiments, au 28 avenue de l'Hallali,
- d'une démolition et reconstruction de véranda 61 allée Cavalière,
- de demandes d'assouplissement des règles en vigueur pour la mise en place d'isolation extérieure et l'installation de panneaux photovoltaïques.

#### **4.2.8. Les besoins de stationnement**

Des difficultés de stationnement ont été rapportées durant l'enquête. Elles ont été expliquées par la difficulté, voire l'impossibilité, d'aménager des places dédiées dans l'espace public et parfois dans le domaine privé. Cette difficulté a été notamment identifiée pour l'avenue de La Noue.

Par ailleurs, cette difficulté de stationner a également été soulevée pour l'extension de l'hôtel Majestic considérant que l'accroissement des besoins de stationnement créera une pression accrue pour le voisinage.

#### **4.2.9. Les réseaux aériens**

Un intervenant considère que le projet de PVAP néglige totalement l'impact des réseaux aériens sur la qualité des espaces publics et des paysages urbains. Il constate un développement de ces réseaux depuis le déploiement de la fibre optique. Il considère que la toile d'araignée de câbles nuit considérablement à l'image de la ville.

Il constate par ailleurs que le règlement du PVAP comprend un paragraphe sur les réseaux limité à 5 lignes avec des dispositions anodines qui ne concernent ni les câbles, ni les poteaux des réseaux.

#### **4.2.10. Demandes de modification du règlement du SPR**

Mr Gildas Mesnard, Conseiller municipal, est intervenu pour rappeler que des propositions avaient été discutées et approuvées à l'unanimité pour les clôtures séparatives lors de la Commission Urbanisme et Habitat du 21 janvier 2025 et qu'en conséquence le règlement du SPR devait être modifié pour prendre en compte ces décisions.

Il semble important d'ajouter que même si les contributions n'en font pas état, certaines demandes pour rendre constructibles divers espaces végétalisés et protégés ne peuvent aboutir qu'avec une modification du zonage réglementaire du SPR.

### **5. Conclusions**

L'enquête publique a soulevé certaines interrogations qui ont conduit à des remarques et observations pertinentes. Certaines se rattachent directement à des propriétés et du bâti existant, d'autres ciblent plus spécifiquement des politiques générales en matières d'urbanisme, de protection du patrimoine bâti et du patrimoine végétal, de stationnement, de mise en place des réseaux.

Mr Bernard Wagon du cabinet Gheco a communiqué à la demande de la commune un ensemble de réponses pour les questionnements déjà clairement identifiés à la fin de l'enquête. D'une manière générale le présent procès-verbal de synthèse reprend ces derniers en affinant un certain nombre de questions, et au regard de ces documents, je demande à la commune si elle souhaite me faire connaître d'autres remarques. J'insiste sur le fait que certaines questions notamment celles se rapportant au zonage, ne peuvent aboutir qu'avec une modification du projet de règlement.

Fait à La Baule-Escoublac le 1<sup>er</sup> août 2025



Jany larcher



Monsieur Jany LARCHER  
28, route de la Mahère  
44240 SUCÉ SUR ERDRE

Direction de l'urbanisme

☎ : 02.51.75.75.75.

@ : [urbanisme@mairie-labaule.fr](mailto:urbanisme@mairie-labaule.fr)

📧 : U/COURRIERS ENVOYES/2025/Révision SPR retour EP

La Baule-Escoublac, le 11 AOUT 2025

**Objet** : Suite Enquête publique SPR -  
Eléments de réponse au rapport de synthèse  
PJ : 2

*Courrier recommandé AR 1A 210 384 7442 7*

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

A l'occasion de notre rendez-vous en mairie le 1 août courant, vous nous avez remis le procès-verbal de synthèse des observations du public, enregistrées pendant l'enquête publique pour la révision du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de notre commune, qui s'est déroulé à l'Hôtel de Ville, du lundi 23 juin au vendredi 25 juillet 2025.

En retour, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance des éléments de réponse apportés par la Ville à chacune de ces requêtes, ainsi qu'à l'ensemble des différentes questions thématiques que vous nous aviez également adressées.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations très distinguées.

Pour le Maire,  
L'Adjointe au Maire  
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,  
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine



Danielle RIVAL

Tout courrier doit être adressé impersonnellement à : Monsieur le Maire  
Hôtel de ville - 7 avenue Olivier Guichard - BP 172 - 44504 LA BAULE CEDEX - Tél. 02 51 75 75 75

# ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION DU PVAP du SPR de LA BAULE-ESCOUBLAC

## Récapitulatif des requêtes déposées sur le registre dématérialisé et registre papier durant l'enquête publique du 23 juin au 25 juillet 2025

| N°       | Nom             | Adresse                                              | Objet de la demande                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Eléments de réponse apportés par le Bureau d'Etudes.                                                  | Eléments de réponse apportés par la ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|-----------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1<br>WEB | LARCHER<br>Jany | -                                                    | Essai de connexion au registre par le CE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ras                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2<br>WEB | anonyme         | 6 Avenue<br>Ninon<br><br><b>BC147<br/>(1194 m²)</b>  | Demande à pouvoir réaliser une extension de sa villa sur la partie arrière.<br>Déclare être actuellement bloqué par la présence d'une zone boisée protégée                                                                                                                                                                                                                       | Le demandeur joint à sa demande le plan actuel de l'AVAP au lieu du plan SPR révisé.<br>Sans objet    | Il s'agit du SPR actuel (sous forme d'AVAP). Le nouveau plan (PVAP) libère la superficie concernée et ne protège qu'une bande végétalisée sur la voie publique, permettant donc l'extension de la maison sur l'arrière, si bien sûr les règles du PLU le permettent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3<br>WEB | Mr. MARTIN      | 20<br>Allée<br>Huguette<br><b>BV223<br/>(465 m²)</b> | Il est demandé le retrait partiel de la trame de protection paysagère – <i>[3 documents joints]</i> afin de rendre ce terrain constructible.<br><br>Parcelle de 465m² entièrement boisée, volonté d'y implanter une construction légère en bois de 37m² sur micropieux à 4 mètres de distance de tout arbre, portée à quelques centimètres du sol, préservant le relief naturel. | Une possibilité est envisageable sous réserve de validation par l'architecte des bâtiments de France. | Outre l'importance de l'espace boisé, le relief du terrain est fortement marqué par la présence de la dune. Le terrain est actuellement inconstructible dans l'AVAP, protection reconduite au SPR.<br>Ce cas demande réflexion et nécessite de recueillir l'avis du cabinet Phytolab et du service du patrimoine arboré de la ville avant de statuer à l'issue d'une réunion du comité technique en charge des travaux de la révision du SPR et de la commission locale, toutes deux intégrant la participation de l'ABF et des élus référents sur ce dossier.<br><br>Demande à examiner |



|                 |                           |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registre papier | M. VERZEGNASSI<br>M. ANKI | Hôtel Majestic<br><b>CE 202</b><br><b>1110 m²</b><br><b>2 Avenue de la Noue</b> | <p>Proposition de projet d'extension de l'Hôtel le Majestic situé avenue de la Noue – extension et prolongement de la façade sur rue (Proposition de projet, remise en papier).</p> <p>Objectif : renforcer l'attractivité de l'Hôtel hors saison . (augmenter la capacité d'accueil de la salle de séminaire).</p> <p>Le projet concerne principalement la surélévation de la zone séminaire le long de l'avenue de la Noue sur une hauteur composée d'un R+2+ combles Mansart</p> | <p>Le bâti protégé ne peut pas être surélevé.<br/>(Actuellement patrimoine architectural remarquable)</p> <p>Le bâti non protégé est doté de règles de hauteurs maximales générales (ou particulières portées au plan par un liseré doté d'un chiffre).</p> <p>Le projet du Majestic relève d'un juste équilibre entre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• développement économique</li> <li>• saturation de la fréquentation</li> <li>• perturbation de l'ensoleillement des riverains</li> <li>• transition architecturale entre villas et immeubles hauts</li> </ul> <p>On pourrait suggérer la possibilité d'un seul étage supplémentaire sans couverture mansardée, sous réserve d'accord de l'ABF et de la Ville (<i>avis personnel du chargé d'étude du PVAP</i>).</p> | <p>Bâtiment classé dans le nouveau PVAP, bordé d'une « séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine » à protéger et mettre en valeur, et figurant sur un « Point de vue, perspective à préserver ou mettre en valeur ».</p> <p>En l'état, en tant que patrimoine protégé, le règlement du SPR (AVAP de 2012 et projet de PVAP), ne permet pas la mise en œuvre du projet.</p> <p>Au même titre que la requête n°3 (Mme Martin , pour le terrain 20 allée Huguette), il conviendra de statuer par l'intermédiaire d'un comité technique et de la CLSPR (commission locale du SPR), lesquelles devront se réunir de nouveau, suite à l'enquête publique, afin d'évaluer la possibilité d'accéder ou non à la demande ou en proposant une solution alternative.</p> <p style="text-align: center;">Demande à examiner</p> |
| Registre papier | Christophe MISRACHI       | -                                                                               | <p>Souligne l'importance et le rôle du couvert végétal existant qui doit être préservé, notamment dans sa capacité à réduire la hausse des températures (rôle des îlots de fraîcheur).</p> <p>Souhaite conserver l'environnement dans son état actuel et limiter la hauteur et la capacité du bâti (y compris celui qui n'est pas protégé)</p>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Le SPR a pour objectif de préserver le couvert végétal, et l'ambiance de la ville-jardin caractéristique de la Baule -Les Pins.</p> <p>Le règlement du SPR et celui du PLU encadrent précisément les possibilités et conditions d'évolution du bâti y compris le bâti non protégé.</p> <p>Dans ce secteur l'avis conforme de l'ABF sur tous les projets reste garant de leur qualité.</p> <p>Pour autant il n'est pas concevable en vertu du droit de propriété, de geler l'évolution de l'ensemble du bâti existant dès lors que le règlement le permet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                 |                     |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registre papier | M. et Mme OLIVIER   | 11 Esplanade Lucien Barrière                                              | <p>Contestation du projet pour l'Hôtel Majestic pour les conséquences qui en découleraient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- redoute que l'augmentation de l'activité de l'hôtel sans accroître l'offre de stationnement soit source de nuisances à l'échelle du quartier.</li> <li>-manque de documentation et de précisions du projet (élévations, coupes, plans de niveau) qualifié de « grave omission technique »</li> </ul> <p>-besoin de protéger l'immeuble en face, des vues, ainsi que les jardins de villas de l'esplanade Lucien Barrière. s'oppose au projet d'extension de l'Hôtel.</p> <p>Aussi : le PVAP devrait offrir un traitement particulier aux Villas de l'esplanade Barrière « situées avant l'Hermitage » car issues d'un même architecte et toutes bâties entre 1924 et 1925, elles forment un ensemble architectural.</p> | <p>L'occupation du sol et les fonctions urbaines relèvent du PLU. Le PVAP par ses contraintes, limite une forme de surdensité préjudiciable au paysage végétal et modère indirectement le quantitatif en stationnement.</p> <p>A noter qu'il n'est pas possible de créer des parkings exploités dans les espaces verts mais il n'est pas interdit d'y garer sa voiture en tant qu'occupant de la parcelle.</p> <p>Projet à examiner par la ville en prenant en compte l'ensemble des enjeux</p> <p>Cette suggestion de classement uniforme peut être pertinente même si l'une de ces villas a subi des ajouts successifs lui faisant perdre de son caractère d'origine.</p> | <p>Comme indiqué précédemment (réponse à la requête M.VERZEGNASSI et M. ANKI), l'examen portant sur la demande d'extension de l'Hôtel Majestic sera statué à l'issue d'une nouvelle réunion du Cotech et de la commission locale SPR qui recueillera l'avis des personnes compétentes.</p> <p>Cette demande sera donc précisément étudiée afin d'évaluer d'une part les besoins de l'Hôtel tout en prenant en compte les inquiétudes des riverains.</p> <p>Sur la critique de la composition du dossier : elle n'a ce stade à répondre d'aucun formalisme.</p> <p>La ville abonde la proposition du bureau d'études sur ce point</p> |
| 4 WEB           | M. THOURY Alain     | <b>BZ 337<br/>BZ 338<br/>CH 16<br/>BN 148</b>                             | <p>Constate une discordance entre le plan de référencement des « typologies et courants architecturaux » et le plan réglementaire qui parfois définit des villas protégées alors qu'elles ne relèvent d'aucun courant architectural selon le plan des typologies.</p> <p>Mentionne des irrégularités dans le classement de propriétés se référant aux mêmes courants architecturaux</p> <p>Les exemples cités sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Sans rattachement à des courants architecturaux : BZ 337 (SPR : classé Intéressant, PVAP déclassé) et BZ 338 (SPR : classé Remarquable, PVAP déclassée)</li> <li>-Style international / cubique : CH 16 (SPR : non classé, PVAP : classé) et BN 148 (SPR : non classé, PVAP : non classé).</li> </ul>                                                                                            | <p>Les planches de typologie du bâti constituent une annexe au rapport de présentation et ne constituent pas un classement réglementaire au sens du Code du Patrimoine (la légende « typologie » n'existe pas au décret du 10 octobre 2018).</p> <p>Certains immeubles ne sont pas dotés de typologie, lorsque qu'ils n'entrent pas de manière lisible dans un type.</p> <p>Des précisions explicatives peuvent être affichées en complément.</p>                                                                                                                                                                                                                           | <p>Pour le deuxième exemple, le CH 16 n'est pas du tout de type international, et son classement est lié en plus de son cachet au traitement particulier de l'avenue du Général Berthelot : <i>séquences végétales d'ensemble, séquence architecturale ou urbaine, et Espace libre à dominante végétale.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5 WEB           | M. RICHARD Bertrand | Les 7 villas de l'Esplanade Lucien Barrière<br><b>Linéaire<br/>CE220—</b> | <p>Demande que soit conservé et repéré à l'identique l'ensemble des 7 villas centenaires, situées entre les numéros 6 et 12 de l'esplanade Lucien Barrière issues du même architecte et bâties sur la même période.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>N°6 Gismonda - 1924 (Henri Godivier)<br/>N°7 Morgane - 1924 (Henri Godivier)<br/>N°8 Viviane 1924 - (Henri Godivier)<br/>N°9 Ker Weten – 1924 (Henri Godivier), remaniée 1960<br/>N°10 Castel Briand - 1925 (Henri Godivier)<br/>N°11 Castel Briand - 1925 (Henri Godivier)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Accord sur cette demande de modification de classement-<br/>(pour mémoire plusieurs requêtes similaires à ce sujet)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|          |                         |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                         | <b>CE214</b>                                                                      | Juge anormal que ces villas fassent l'objet d'un classement différencié                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | N°12 Steren Vor - 1924 (Henri Godivier)<br><br>La différence de traitement de la villa du n°9 Esplanade Lucien Barrière provenait du fait qu'elle a été très remaniée en 1960. Mais elle peut être protégée quand même.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6<br>WEB | Mme LE HAY<br>Stéphanie | -                                                                                 | La Baule : belles Villas et immeubles laids. Certains HLM de quartier sont plus beaux. Les travaux (extension, fermeture de terrasse) sont très contraints, même pour des biens sans intérêt patrimonial. Peut-on assouplir la règle ? Aussi, beaucoup bâtissent sur du sable et remarquent de la moisissure. Peut-on assouplir les règles d'isolation extérieure, et d'installation de panneaux solaires ? | Cela relève du régime commun : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Règles d'urbanisme,</li> <li>• Aspect architectural</li> <li>• Accord ABF et Ville</li> </ul> De plus pour les ITE, le règlement est clair. A défaut de possibilité d'isolation par l'extérieur, il n'est pas interdit d'isoler par l'intérieur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Le projet de PVAP assouplit les règles de constructibilité qu'établissait le SPR géré en AVAP.<br><br>Isolation extérieure : pour le bâti protégé le PVAP l'autorise sur les façades latérales et arrières à condition qu'elles ne comportent ni modénature ni ornements en tout genre.<br>Hors bâti protégé, le doublage est autorisé.<br><br>Panneaux solaires : pour le bâti protégé le PVAP les autorise au sol tant qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Hors bâti protégé, ils sont autorisés en toiture si non visibles de l'espace public.<br><br>Le règlement doit néanmoins fixer des limites                                                  |
| 7<br>WEB | M. BAUDRY<br>Michael    | Hôtel Ty<br>Gwenn<br><b>BN 225<br/>(587 m²)</b><br>25 avenue de la<br>Grande Dune | Suite à un entretien avec le Commissaire Enquêteur le 03/07/2025, il sollicite le déclassement de la façade arrière de l'hôtel et d'une annexe : photographies + 2 PDF. Considère que le classement est trop contraignant pour un acteur économique alors que la façade arrière ne présente pas d'intérêt                                                                                                   | Au projet de PVAP le bâti est entièrement protégé.<br><br>Il a été matériellement impossible de « découper » les polygones des emprises bâties couvertes par la trame de protection pour extraire des parties moins intéressantes. Toutefois le règlement permet à l'ABF de distinguer au cas par cas les parties de bâtis protégés qui ne sont pas constitutives de « l'originalité de l'édifice » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>SONT INTERDITS (III-A-1 du règlement) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition des constructions identifiées ou parties de constructions constitutives de l'originalité et de l'unité de l'édifice,</li> </ul> </li> </ul> Toutefois, étant donnée la remarque justifiée et l'importance de la partie couverte en terrasse qui constitue une extension plus récente de l'hôtel Ty-Gwenn, il est possible de dégager de la protection la partie couverte en terrasse (avis personnel du chargé d'étude du PVAP).. | Au projet de PVAP le bâti est entièrement protégé.<br><br>La protection d'un bâtiment porte sur son ensemble (impossibilité de distinguer la façade arrière) de la façade principale.<br>Bien que le règlement permette à l'ABF de distinguer au cas par cas les parties de bâtis protégés qui ne sont pas constitutives de « l'originalité de l'édifice », on propose de soumettre à la CLSPR une modification, pour cette parcelle, consistant à extraire la partie couverte en terrasse de l'emprise bâtie protégée et d'y apposer la trame de bâti non protégé.<br><br>Cette possibilité devra être précisée, à titre plus général, au rapport de présentation. |

|           |                         |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8<br>WEB  | Anonyme                 | Les 7 villas de l'Esplanade Lucien Barrière<br><b>Linéaire CE220-214</b> | Identique à la requête n°5, en précisant que les 7 villas devraient être représentées de la même manière sur le plan de projet de PVAP, donc toutes les 7 classées (car forment un élégant ensemble architectural unique et sont fidèles à leur aspect d'origine : cf. photographies ci-dessous).<br><br>Le PVAP devrait « veiller à ce qu'aucun aménagement ne vienne gâcher la perspective et le point de vue unique qu'offre l'esplanade Lucien Barrière (de l'Hôtel Hermitage au numéro 12). »                                                                              | IDEM requête n° 5 (M.Richard)<br><br>N°6 Gismonda – 1924 (Henri Godivier)<br>N°7 Morgane – 1924 (Henri Godivier)<br>N°8 Viviane1924 – (Henri Godivier)<br>N°9 Ker Weten – 1924 (Henri Godivier), remaniée 1960<br>N°10 Castel Briand – 1925 (Henri Godivier)<br>N°11 Castel Briand – 1925 (Henri Godivier)<br>N°12 Steren Vor – 1924 (Henri Godivier)<br>La différence de traitement de la villa du n°9 Esplanade Lucien Barrière provenait du fait qu'elle a été très remaniée en 1960. Mais elle peut être protégée quand même.<br><br>L'essentiel du remblai est hors SPR.<br><br>Le permis d'aménager permet de cadrer les projets ; en SPR il est soumis à l'accord de l'ABF. | Accord sur cette demande de modification de classement-<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Le permis d'aménager de la promenade de mer prendra en compte les cônes de vue et perspectives à préserver.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9<br>WEB  | M. RAYNALD Gaultier     | 9 et 11 avenue de la Noue<br><b>CE 332 CE 208</b>                        | Difficultés de stationnement à proximité de ces logements. La classification en Patrimoine remarquable (et protégé dans le PVAP) ne permet pas de créer de place de stationnement sur leurs parcelles : très compliqué pour le quotidien de personnes âgées.<br>PVAP : possibilité pour la ville de concevoir 2 places de stationnement dans la continuité de la rue, au plus près de ces habitations, tout en observant le parfait respect des prescriptions patrimoniales et paysagères ?<br>Ou bien : rachat possible d'un bout de voirie pour créer ces deux emplacements ? | L'occupation du sol et les fonctions urbaines relèvent du PLU.<br><br>Toutefois, il est clair que le PVAP, par ses contraintes, limite une forme de surdensité, préjudiciable au paysage végétal et modère indirectement le quantitatif en stationnement.<br><br>Il n'est pas possible de créer des parkings exploités dans les espaces verts, mais il n'est pas interdit d'y garer sa voiture en tant qu'occupant de la parcelle.                                                                                                                                                                                                                                                 | La régulation du stationnement n'est pas du ressort du PVAP ; au-delà du SPR, la ville examinera la possibilité de réaliser des places de stationnement supplémentaires sur le domaine public mais celles-ci ne pourront pas forcément répondre aux besoins des riverains qui doivent y satisfaire sur leur propre parcelle.<br><br>La protection d'une villa ne fait pas obstacle à la création de stationnement qui dépend essentiellement de la dimension et de la configuration du terrain.<br><br>Il n'est pas envisageable de déclasser le domaine public pour des intérêts privés. |
| 10<br>WEB | M. ANKRI M. VERZEGNASSI | Hôtel Majestic<br><b>CE 202 1110 m²</b><br>2 Avenue de la Noue           | Projet d'agrandissement et rénovation des espaces extérieurs de l'hôtel Majestic.<br>Objectif : renforcer l'attractivité hors saison.<br><i>Cf. document joint au mail du 25/07/2025.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sujet et contraintes déjà relevés. En revanche, cette fois-ci le document attaché à la requête est bien plus riche, notamment pour les insertion paysagères (perspectives 3D) illustrant davantage l'important volume créé.<br><b>Réponse identique à la même requête déposée sur le registre papier (voir p2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|           |                                                                             |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11<br>WEB | Gildas Mesnard<br>Conseiller Municipal -<br>Ville de La Baule-<br>Escoublac | -                                         | <p>Dans l'actuel SPR, les clôtures en limites séparatives doivent respecter un rapport de plein et de vide ou être en grillage lisse avec une hauteur maximale de 1,60 mètres.</p> <p>Dans le texte soumis à l'enquête, les clôtures pourraient être opaques au-delà de 4 mètres depuis l'alignement de l'espace public et la hauteur maximale n'est pas précisée.</p> <p>La proposition est de maintenir la transparence visuelle jusqu'à la façade pour garder dans les avenues le principe général de transparence, et d'accepter l'opacité au-delà, en modifiant ainsi le texte relatif aux clôtures en limites séparatives : « <i>les clôtures séparatives devront maintenir une transparence visuelle pour la partie située entre l'alignement de l'espace public et la façade du bâti. Au-delà, elles pourront être opaques. Elles devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètres</i> ».</p> | La suggestion émise par contribution à l'enquête publique est justifiée et peut être prise en compte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Accord pour prise en compte de cette demande</p> <p>Il est vrai que cette proposition a été discutée et approuvée à l'unanimité lors de la commission urbanisme du 21 janvier 2025.</p> |
| 12<br>WEB | Alexis Méheut                                                               | 34, boulevard Hennecart<br>44500 La Baule | <p>La villa était autrefois entourée de deux villas, Carmen et Aguaréna, détruites depuis et remplacées par des immeubles éponymes, qui ont été construits en retrait. De ce fait, à l'arrière, la moitié du jardin la plus proche de la villa est aujourd'hui prise entre les deux hauts murs de ces immeubles (photos jointes).</p> <p>Nous envisageons des aménagements annexes sur cette partie du jardin. Dans le projet de révision actuel, la totalité du jardin serait classée en "Espace vert à créer ou requalifier". Il nous semble que la partie du jardin prise entre les deux murs des immeubles adjacents bénéficierait plus d'aménagement annexes que d'être maintenue en l'état, et demandons de bien vouloir déclasser cette partie seule du jardin.</p>                                                                                                                                 | <p>La villa a été déclassée par erreur (oubli). On peut accorder la suppression de l'espace vert protégé et reclasser la villa en patrimoine à conserver ; elle a été construite vers 1900 par Deperthes Jules, architecte.</p> <p>L'espace végétalisé ne présume pas de l'existence d'arbres ; un espace en herbe est un espace végétalisé. Il peut se justifier pour laisser « respirer » l'architecture et dégager les façades d'intérêt.</p> <p>Par ailleurs la Ville s'est dotée d'un mode de « gestion de l'arbre » destiné à réguler les transformations sur les espaces non protégés.</p> | La ville pourra prendre en compte les modifications demandées selon préconisations du bureau d'études et la validation par la CLSPR.                                                       |

|                    |            |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| registre<br>papier | M. CROCHET | Espaces publics<br>Prise en compte<br>des réseaux | <p>Le PVAP néglige l'impact majeur des réseaux sur la qualité des espaces publics et des paysages urbains. (dénonce la nuisance visuelle des réseaux aériens, (câbles, poteaux ..) Demande que le règlement et le rapport de présentation soient complétés en ce sens</p> | <p>L'amélioration de la situation relève des projets d'aménagement de voirie (profiter de travaux lourds de réfection d'espaces publics pour mise en souterrain).</p> <p>La création de passages des câbles en aérien est soumise à déclaration préalable (ABF).<br/>On pourrait juste ajouter au règlement :<br/>« Lors d'aménagement d'espaces publics sur des entités cohérentes (une rue, un boulevard, une avenue, une place) les réseaux aériens existants ou à créer devront, autant faire se peut, être mis en souterrain ».</p> <p>Attention : trop de réseaux en souterrain ne permet pas de planter d'arbres et des câbles EDF doivent être remplacés sur plusieurs centaines de mètres pour les allonger ou les rétrécir.</p> | <p>Depuis plusieurs années, la ville s'efforce de procéder à l'effacement de ses réseaux au fur et à mesure des travaux engagés. Toutefois il ne faut pas négliger l'aspect financier souvent couteux car la mise en souterrain des réseaux double le prix comparé au réseau aérien.</p> |
|--------------------|------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SPR DE LA BAULE-ESCOUBLAC

### Révision de l'AVAP en PVAP – ENQUETE PUBLIQUE

**Réflexions du chargé d'étude du SPR relativement aux questions posées à la Ville  
(dans la limite de son rôle)**

| sujets                              | Questions CE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Notes BW ( bureau d'études)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ville                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sur le recensement du bâti :</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>plusieurs demandes pour un classement identique des 7 villas du front de mer situées entre les hôtels Majestic et Hermitage,</li> <li>comment expliquer que certaines villas soient recensées et protégées sur les plans « typologies et courants architecturaux » et ne le soient pas sur les plans du règlement du SPR ?</li> </ul> | <p>N°6 Gismonda - 1924 (Henri Godivier)<br/> N°7 Morgane - 1924 (Henri Godivier)<br/> N°8 Viviane 1924 - (Henri Godivier)<br/> N°9 Ker Weten – 1924 (Henri Godivier), remaniée 1960<br/> N°10 Castel Briand - 1925 (Henri Godivier)<br/> N°11 Castel Briand - 1925 (Henri Godivier)<br/> N°12 Steren Vor - 1924 (Henri Godivier)</p> <p>La différence de traitement de la villa du n°9 Esplanade Lucien Barrière provenait du fait qu'elle a été très remaniée en 1960. Mais elle peut être protégée quand même.</p> <p>Les planches de typologie du bâti demeurent une annexe au rapport de présentation et ne constituent pas un classement réglementaire au sens du Code du Patrimoine (la légende « typologie » n'existe pas au décret du 10 octobre 2018).</p> <p>Certains immeubles ne sont pas dotés de typologie, lorsque qu'ils n'entrent pas de manière lisible dans un type.</p> | Réponse idem requêtes individuelles                                                                                                                                  |
| <b>Sur les extensions du bâti :</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>quelles possibilités sont offertes pour permettre l'extension du bâti à l'arrière de l'existant afin de prendre en compte les besoins de sécurité des personnes. Quelles</li> </ul>                                                                                                                                                   | <p>Le règlement est clair à ce sujet.<br/> L'impossibilité de réalisation à l'arrière du bâtiment s'inscrit dans les servitudes du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Il y a une limite à l'agrandissement « sans fin ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Malgré un assouplissement du règlement tous les projets d'extension ne seront pas forcément envisageables.<br>(Possibilités d'adaptations mineures dans certains cas |

| sujets                                                  | Questions CE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Notes BW ( bureau d'études)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ville                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | possibilités en cas d'impossibilité de réalisation à l'arrière du bâtiment ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Un édifice protégé en totalité, y compris ses espaces non bâtis périphériques est considéré remarquable pour son tout.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                 |
|                                                         | <p>Comment concilier extensions, généralement limitées, à l'arrière d'une villa existante, avec un espace végétalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1-dans un espace arboré, sans arbres à priori remarquables dans la zone du projet,</li> <li>2-dans un espace recensé en tant que parc ou jardin de pleine terre,</li> <li>3-dans un espace vert recensé comme à créer ou à requalifier.</li> </ul> | <p><b>L'un des objectifs de la révision est de protéger le paysage végétal</b></p> <p>Les règles d'urbanisme s'appliquent (reculs par rapport aux limites, occupation, etc.)<br/>Voir le PLU en plus du SPR</p> <p>1-L'espace végétalisé ne présume pas de l'existence d'arbres ; un espace en herbe est un espace végétalisé. Il peut se justifier pour laisser « respirer » l'architecture et dégager les façades d'intérêt.<br/>Par ailleurs la Ville s'est dotée d'un mode de « gestion de l'arbre » destiné à réguler les transformations sur les espaces non protégés.</p> <p>2-Espace en pleine-terre : Le règlement est clair : inconstructible).</p> <p>3-Inconstructible mais avec des possibilités d'aménagement (notamment parkings arborés et sols perméables)</p> | Replantation obligatoire en cas d'abattage autorisé afin d'assurer la régénération de la pinède |
|                                                         | Est-il possible, comme demandé durant l'enquête publique, de détourner un espace pour une construction au sein d'un ensemble classé comme parc ou jardin de pleine terre ?                                                                                                                                                                                                                                           | Oui, si le Commissaire enquêteur le suggère et si cette possibilité est validée par l'ABF et la Ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Question à soumettre à l'arbitrage de l'ABF et de la commission locale SPR                      |
| <b>Sur les travaux d'aménagement ou de rénovation :</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>comment traiter lors d'opération de rénovation les façades ou annexes arrières de villas (protégées ou non) qui ne présentent pas d'intérêt architectural justifiant d'un classement spécifique ?</li> </ul>                                                                                                                                                                  | <p>Cela relève du régime commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Règles d'urbanisme,</li> <li>Aspect architectural</li> <li>Accord ABF et Ville</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                               |



| sujets                      | Questions CE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Notes BW ( bureau d'études)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ville                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• quelle possibilité d'envisager des isolations extérieures pour des bâtiments fragilisés sur un plan sanitaire ?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Le règlement est clair.</p> <p>A défaut de possibilité d'isolation par l'extérieur, il n'est pas interdit d'isoler par l'intérieur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Voir réponse idem tableau des requêtes – point 6                                 |
|                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• quelle possibilité de pose de panneaux photovoltaïques ?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Le règlement est clair.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | id                                                                               |
|                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• comment éviter de nouveaux aménagements sur le remblai de la plage susceptibles de détériorer l'espace public et le cadre existant (notamment sur l'esplanade Lucien Barrière) ?</li> <li>• comment éviter les augmentations de hauteur des constructions (le projet de l'hôtel Majestic est cité sur cette thématique) ou le remplacement de bâti non classé par des immeubles plus hauts et plus vastes avec comme objectifs de préserver le cadre de vie et de respecter les espaces privatifs situés à proximité ?</li> </ul> | <p>L'essentiel du remblai est hors SPR.</p> <p>Le permis d'aménager permet de cadrer les projets ; en SPR il est soumis à l'accord de l'ABF</p> <p>Le bâti protégé ne peut pas être surélevé.</p> <p>Le bâti non protégé est doté de règles de hauteurs maximales générales (ou particulières portées au plan par un liseré doté d'un chiffre).</p> <p>Le projet du Majestic relève d'un juste équilibre entre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• développement économique</li> <li>• saturation de la fréquentation</li> <li>• perturbation de l'ensoleillement des riverains</li> <li>• transition architecturale entre villas et immeubles hauts</li> </ul> <p>On pourrait suggérer la possibilité d'un seul étage supplémentaire sans couverture mansardée, sous réserve d'accord de l'ABF et de la Ville (avis personnel BW)</p> | Le permis d'aménager tient compte de la préservation des cônes de vues existants |
| <b>Sur le stationnement</b> | Des difficultés de stationnement ont été soulevées par des intervenants au regard notamment de contraintes pour l'aménagements des emplacements dédiés dans l'espace public mais aussi dans certains espaces privés. Un accroissement de ces difficultés est pressenti en cas d'extension du l'hôtel Majestic.                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>L'occupation du sol et les fonctions urbaines relèvent du PLU.</p> <p>Toutefois, il est clair que le PVAP, par ses contraintes, limite une forme de surdensité, préjudiciable au paysage végétal et modère indirectement le quantitatif en stationnement.</p> <p>Il n'est pas possible de créer des parkings exploités dans les espaces verts, mais il n'est pas interdit d'y garer sa voiture en tant qu'occupant de la parcelle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                  |

| sujets        | Questions CE                                                                                                                                                                                                                                                                           | Notes BW ( bureau d'études)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ville                                                                                                                                                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Divers</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>quelle harmonisation entre les décisions de la Commission urbanisme et habitat se rapportant aux clôtures séparatives et le règlement du SPR ?,</li> </ul>                                                                                      | La suggestion émise par contribution à l'enquête publique est justifiée et peut être prise en compte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Proposition antérieurement validée en commission urbanisme- à prendre en compte                                                                                                          |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>quelle politique à l'égard des réseaux aériens qui se sont notamment développés avec l'arrivée de la fibre optique et qui sont considérés comme ayant un impact négatif sur la qualité des espaces publics et des paysages urbains ?</li> </ul> | <p>L'amélioration de la situation relève des projets d'aménagement de voirie (profiter de travaux lourds de réfection d'espaces publics pour mise en souterrain).</p> <p>La création de passages des câbles en aérien est soumise à déclaration préalable (ABF). On pourrait juste ajouter au règlement :</p> <p>« Lors d'aménagement d'espaces publics sur des entités cohérentes (une rue, un bd, une av, une place) les réseaux aériens existants ou à créer devront, autant faire se peut, être mis en souterrain ».</p> <p>Attention : trop de réseaux en souterrain ne permet pas de planter d'arbres et des câbles EDF doivent être remplacés sur plusieurs centaines de mètres pour les allonger ou les rétrécir.</p>    | Il faut également tenir compte du coût d'enfouissement des réseaux qui équivaut globalement au double d'une configuration en réseau aérien- ( nécessité d'étalement des investissements) |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>quelle prise en compte de la recommandation de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture sur la prise en compte des bunkers ?</li> </ul>                                                                                       | <p>Relative aux défenses du mur de l'atlantique :</p> <p>Modalités de protection des Blockhaus : La majorité des Blockhaus sont classés patrimoine mémoriel. Ils relèvent d'un recensement spécifique confié à la DRAC. Le statut juridique d'étude du PVAP n'autorise pas à entrer dans les parcelles. D'intérêt varié, nombreux ont été démolis ou englobés dans le bâti. Possibilité d'ajouter un rappel du contexte historique au RP et conditionner tout projet d'aménagement au respecter des éléments significatifs présents sur les parcelles. L'objectif est que les éléments témoins encore présents ne soient pas supprimés. L'amélioration réglementaire doit être mise au point avec l'ABF et validée en CLSPR.</p> | -                                                                                                                                                                                        |