

**REVISION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) / ELABORATION DU PLAN DE
VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)**

Commission locale n°4 du 14 OCTOBRE 2025

Etaient présents :

- Mme Aude MERRIEN-MAAS, représentant le Préfet de Région
- M. Jean-Philippe BOUVET, Conservateur général du patrimoine- chargé de mission SPR-DRAC Pays de la Loire
- M. Dominique BERNARD, Architecte des Bâtiments de France - Chef du service territorial de l'Architecture – DRAC des Pays de la Loire
- Mme Frédérique NAVARRO, Ingénieure du Patrimoine – UDAP de Loire-Atlantique
- Mme Caroline GLON, Conseillère municipale, assurant les fonctions de Présidente en l'absence de M. le Maire, et de Mme RIVAL
- Mme Anne BOYÉ, Conseillère municipale
- Mme Véronique PIGUET, Direction service urbanisme
- M. Bernard WAGON, Chargé d'étude, Gheco
- M. Geoffroy WAGON, graphiste, maquettiste, Gheco

Représentants d'associations :

- Mme Evelyne DEBARBIEUX, Présidente du Groupement des Résidents pour la Sauvegarde Environnementale de la Baule (GRSB)
- Mme Jocelyne AURELLE, représentant l'association pour la Sauvegarde du patrimoine de La Baule

Personnes qualifiées :

- M. Jean-Claude MORISSEAU, Paysagiste (retraité)
- M. Alain THOURY, Architecte
- M. Philippe VION, Architecte (retraité)

Etaient excusés :

- M. Franck LOUVRIER, Maire de La Baule-Escoublac, Vice-Président du Conseil régional des Pays de la Loire
- Mme Danielle RIVAL, Adjointe au Maire en charge de l'aménagement de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine
- Mme MINSSART, Conseillère municipale,
- M. Christophe DI GIULIO, représentant l'association pour la Sauvegarde du patrimoine de La Baule
- M. Gérard PAGER, Vice-Président du Groupement des Résidents pour la Sauvegarde Environnementale de la Baule (GRSB)
- M. Guy DORAT, ancien président de l'Office de Tourisme de la Baule (retraité)

Le quorum à la majorité des membres présents est atteint.

Objet de la réunion :

A l'issue de la réunion du Cotech du 29 septembre courant qui s'est prononcé sur la suite réservée aux différentes demandes de modifications formulées durant l'enquête publique, il est nécessaire de faire valider définitivement ces mêmes sujets par les membres de la Commission locale, avant d'adresser le dossier de révision du PVAP pour accord à M. Le Préfet, en vue de son approbation au Conseil municipal de fin d'année.

Mme GLON remercie les membres présents après avoir excusé les absences de Mme RIVAL et de M. le Maire ; ce dernier l'ayant chargée de le représenter à cette 4^{ème} réunion de la Commission locale, en tant que Président, parmi les membres de droit.

Ordre du jour :

- 📌 Validation du compte-rendu de la Commission locale SPR n°3 du 5 décembre 2024,
- 📌 Examen des remarques recueillies lors de l'enquête publique.

1- Validation du compte-rendu de la Commission locale n° 3 du 5 décembre 2024

En l'absence d'observations et à l'unanimité des membres présents, le compte-rendu de la précédente réunion du 5-12-2024 est validé.

2- Examen des remarques recueillies lors de l'enquête publique

A l'appui du support de présentation joint en annexe du présent compte-rendu, M. WAGON aborde tour à tour les différents sujets ayant fait l'objet de remarques et de demandes lors de l'enquête publique.

Après avoir excusé Mme RIVAL absente, Mme GLON et Mme PIGUET font état de l'enquête publique qui s'est bien passée. Le dossier mis en ligne a été consulté par 1 749 personnes, a été l'objet de 823 téléchargements et on compte 11 contributions.

Une séance technique (Cotech) tenue le 29 septembre dernier a permis d'examiner chaque requête et l'avis du commissaire enquêteur, et de faire les propositions qui sont soumises à l'avis de la présente Commission Locale du SPR.

○ **Demande de constructibilité du terrain situé 20 allée Huguette :**

M. WAGON rappelle le contexte s'agissant d'un terrain entièrement boisé, marqué par la présence de la dune, situé à l'angle de l'avenue Huguette et de l'avenue du Bois d'Amour, actuellement totalement protégé à l'AVAP (espaces et jardins existants à conserver) et protégé au PVAP projeté par la trame de protection des espaces de « pleine terre » à conserver.

Il précise que la demande de réaliser une construction de faibles dimensions conduira néanmoins à devoir supprimer au moins la moitié du couvert végétal du terrain, si l'on tient compte de l'emprise de la construction, du passage nécessaire des réseaux, des aires de stationnement et des besoins d'éclaircir la frondaison pour gagner en ensoleillement.

Il indique dans ce contexte, que les membres du Cotech se sont prononcés favorablement pour le maintien intégral de la protection des espaces de « pleine terre ».

Mme GLON précise que ce terrain s'inscrit dans la transition d'une grammaire urbaine plus dense progressant vers un tissu plus résidentiel, soulignant l'intérêt de conserver ce terrain boisé qui par ailleurs pourra faire l'objet ultérieurement d'une acquisition par la commune après son déclassement au PLU en zone naturelle.

⇒ **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité de la Commission locale qui acte le maintien de la protection des espaces de « pleine terre » sur l'ensemble de ce terrain.

○ **Références typologiques et requalifications demandées :**

- 10 avenue de la Grande Dune (BN.148) : l'œuvre s'inscrit dans une succession d'immeubles non qualifiés au SPR, mais une autre construction de même facture située 63 avenue du Général Berthelot est classée.
Par conséquent, il est proposé d'accéder à la demande des propriétaires en classant également ce bien.
- 4bis avenue de la Roche aux Mouettes : au vu du reportage photos, l'appartenance de cette construction de style balnéaire néoclassique est validée.
- 31 boulevard Hennecart : il s'agit de la villa des Hirondelles construite (vers) 1896, qui, bien qu'étant classée au PVAP, ne porte pas actuellement d'appartenance à l'un des styles architecturaux recensés au présent PVAP.
Il s'agit en effet d'un oubli. L'appartenance au style Vc (villa balnéaire néo-classique) sera ajouté.

⇒ **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité de la Commission locale sur l'ensemble de ces trois propositions

○ **Protection patrimoniale demandée pour la villa Ker Weten – 9 esplanade Barrière :**

- N°s 6 à 10 esplanade Lucien Barrière :
Ces différentes villas de style néo-gothique, donnant sur l'esplanade du Casino sont l'œuvre du même architecte Henri Godivier. Dans le document mis à l'enquête publique, la villa Ker Weten au n° 9 n'avait pas été classée en raison des remaniements dont elle a fait l'objet dans les années 60.

Cela étant, elle conserve une facture qualitative et valorisante sur le plan architectural et surtout forme un ensemble quasi indissociable avec les villas balnéaires adjacentes. Pour ce motif, il est validé de l'identifier en patrimoine classé, de style classique.

⇒ **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité de la Commission locale

○ **Demande d'affinement du règlement graphique pour l'hôtel Ty Gwen -25 av. de la Grande Dune :**

Il s'agit de l'hôtel Ty Gwen, construit au 1er quart du 20ème siècle par l'architecte Pierre JAMBU.

A ce jour, le bien est intégralement classé y compris dans ses arrières et structures annexes. Il est situé à l'angle de l'avenue de la Grande Dune et de l'avenue Edmond Rostand, ce qui l'expose à une forte visibilité depuis l'espace public.

Si le propriétaire de l'hôtel ne remet pas en cause le classement légitime des façades rues, il conteste en revanche ce même classement pour les façades arrière et les petites annexes situées à l'arrière de l'hôtel qui elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Il soutient sa demande à l'aide de nombreuses photographies venant justifier sa demande de déclassement sur ces façades et annexes sans intérêt particulier et de surcroît, invisibles de la rue.

Cette modification permettra ainsi au gérant de pouvoir envisager plus facilement et de manière moins contrainte, des travaux de réfection et d'isolation impactant les façades arrière de son établissement.

M. WAGON propose de maintenir la protection sur la villa originelle, documents à l'appui, et de mettre en bâti non protégé les prolongements plus récents le long de l'avenue de la Grande Dune et les extensions situées à l'arrière de l'hôtel.

La Commission locale confirme l'avis favorable précédemment acté au dernier Cotech.

⇒ **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité de la Commission locale

○ **2 avenue de la Noue – Hôtel Majestic : demande de possibilité de surélévation de l'aile Nord plus récente :**

Les propriétaires gérants de l'Hôtel Majestic souhaiteraient pouvoir réaliser une extension du bâtiment, par surélévation, dans le prolongement de la façade sur rue, afin de pouvoir développer l'activité « séminaire » au sein de leur établissement.

Actuellement le bâtiment, dessiné par l'architecte Fernand Guilbaud est protégé par l'AVAP et classé. Le projet de PVAP est de plus doté 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 à mettre en valeur ».

L'hôtel est édifié selon un plan trapézoïdal comprenant R+6 sur sous-sol, de style dissymétrique colonial art déco.

La demande des gérants porte sur la réalisation d'une extension sur rue de gabarit R+2+combles Mansart attenant au volume R+6.

M. WAGON explique l'avis rendu lors du dernier Cotech du 29 septembre courant, en concertation avec l'architecte des bâtiments de France et M. BOUVET, considérant cette proposition inappropriée en termes d'échelle et de gabarit par la reprise notamment d'un comble Mansart qui n'est pas adapté au cas présent.

Comme alternative, il suggère de limiter l'extension à un gabarit R+1, en toit-terrasse bordé d'un couronnement ; cette proposition ayant reçu l'aval du Cotech. Cet accord de principe serait néanmoins conditionné à la réalisation préalable d'une étude d'ensoleillement afin de vérifier que le projet n'engendre pas de nuisances et d'ombres portées pour les villas et jardins avoisinants.

Mme DEBARBIEUX interroge sur les règles de quota de stationnement applicables aux hôtels. Il lui est répondu que cette règle du ressort du Plan local d'urbanisme exige la réalisation d'une place de stationnement /200 m² de surface plancher créée.

Elle craint que cela ne suffise à satisfaire aux besoins réels de stationnement.

Il lui est répondu que la demande d'extension était liée au besoin économique de développer l'activité de séminaire hors saison touristique, afin de compenser le creux de l'activité observé en basse saison.

Il s'agit donc davantage de recevoir une clientèle d'affaires, majoritairement usagère du train et des transports en commun.

Concernant l'impact architectural, Mme MERRIEN-MAAS partage l'intérêt de cette proposition de surélévation en R+1, qui présente également l'intérêt de masquer partiellement le grand pignon de l'hôtel particulièrement visible du fait de son orientation.

⇒ **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité de la Commission locale

○ **Clôtures en limites séparatives - demande de fixer une règle de hauteur au titre du SPR :**

Le projet de règlement du PVAP ne fait pas mention de règles de hauteurs et de la composition des clôtures admises en limites séparatives.

Pour rectifier cette omission, et répondre à la demande exprimée pendant l'enquête publique, il est donc proposé d'intégrer au règlement les mêmes dispositions que celles figurant au règlement de la zone UD du PLU ; à savoir :

- Une hauteur limitée à 1,60 m à l'avant de la construction principale,
- Puis augmentée à 1,80m au-delà, jusqu'au fond du terrain.
- Pour la composition : haie végétale, ou soubassement autorisé sur une hauteur maximale de 0,60 m.

Ce point est validé.

Mme DEBARBIEUX interroge sur la possibilité d'exiger des propriétaires une réfection de leur ancienne clôture conforme à la réglementation en vigueur. Il lui est répondu par la négative au motif que la réglementation du PLU et du SPR n'ont pas de portée rétroactive. Le règlement s'oppose uniquement aux demandes de constructions nouvelles.

Il n'est donc pas possible de contraindre un propriétaire à restaurer sa clôture quand bien même celle-ci serait fortement dégradée.

Elle regrette d'avoir à constater un nombre important de clôtures qui en l'état ne respectent pas la réglementation et celles particulièrement inesthétiques composées de grillage industriel.

Mme NAVARRO rappelle que le règlement impose déjà l'obligation de recourir à l'usage d'un grillage torsadé pour le cas des clôtures réalisées sans soubassement, afin d'éviter les grillages industriels.

M. WAGON fait donc lecture de la rédaction des dispositions sur la hauteur et la composition des clôtures en limites séparatives figurant au règlement UD du PLU, pour la répliquer à l'identique au PVAP.

⇒ **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité de la Commission locale

- **Villa 13 boulevard Hennecart : requalification des prescriptions graphiques pour réduire un espace vert en courette et protéger la villa :**

Il s'agit de l'une des dernières et belles villas en front de mer, faisant saillie sur l'alignement au 13 boulevard Hennecart.

Réalisée par l'architecte parisien Jules Deperthes et comportant en façades de très jolies modénatures, elle n'apparaît pas repérée comme bâtiment classé sur le plan du PVAP alors qu'elle est protégée à l'AVAP en vigueur.

De toute évidence, il s'agit d'une omission qui doit être rectifiée.

Par ailleurs, l'intégralité de la partie arrière du terrain est recouverte de la trame de protection « espaces verts à créer et requalifier », qui avait été reportée globalement en harmonie avec la prescription portée sur arrières des grands immeubles afin d'améliorer progressivement les espaces en parking ; cette disposition compromet toute possibilité d'agrandissement de la villa, dans un espace très restreint, compris entre de hautes héberges.

En raison de l'état de cette surface et de la configuration très étroite de cette parcelle il est proposé de réduire de moitié la trame de protection « espaces verts à créer et requalifier » pour donner davantage de souplesse à des travaux d'extension.

⇒ **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité de la Commission locale

- **17 avenue de Carnac :**

Cette propriété formant l'angle avec l'avenue de Lyon est particulièrement végétalisée et arborée notamment au niveau de la pointe du terrain formant l'angle, or le plan ne mentionne pas de protection au titre de la préservation des espaces de pleine terre.

En concertation, il est proposé d'inscrire une trame de protection « espace libre à dominante végétale » à l'exception de la partie arrière du terrain qui est plus dégagée et pourrait laisser place à une extension.

⇒ **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité de la Commission locale

A suivre, M. WAGON aborde le sujet des bunkers, pour lequel la CRPA, dans son avis du 12 mai 2025, demande que des compléments et précisions soient apportés au dossier du PVAP.

Il explique en ce sens que le rapport de présentation est étoffé par des références à des éléments historiques, la cartographie est complétée par le recensement de tous les bunkers et édifices assimilés, visibles depuis l'espace public et repérés par une étoile sur le document graphique.

Le règlement écrit intègre également des dispositions nouvelles interdisant de masquer, dissimuler des parties de blockhaus repérées sur le plan graphique dans l'objectif de conserver trace des événements historiques survenus au cours de la seconde guerre mondiale.

M. WAGON précise la possibilité ultérieure d'intégrer de nouveaux compléments à ces études par le biais d'une procédure de modification.

Mme BOYÉ confirme l'importance et l'enjeu de conserver ces ouvrages de défense qui demeurent des traces de l'histoire.

Faisant référence à l'historique rappelé dans le rapport de présentation, Mme GLON suggère de mettre à l'honneur l'ancien Préfet, après avoir approfondi les connaissances, M. Antoine BENEDETTI, grâce auquel la ville de La Baule a pu échapper à une opération de destruction par l'aviation alliée (cité par M. Luc BRAUER 2015 dans ses ouvrages « La Baule, Occupation-Libération »). Il mériterait à ce titre, de donner son nom à une avenue de La Baule-Escoublac.

⇒ La Commission locale prend acte des compléments apportés.

A l'issue de cette présentation, M. BOUVET précise le cadre réglementaire à suivre pour finaliser la procédure de révision du PVAP.

Une fois le dossier complété des compléments et mises à jour précédemment validés par le Cotech et la Commission locale, le dossier doit être adressé par voie électronique aux services de la DRAC pour recueillir l'accord du Préfet.

Dès obtention de son accord, la commune sera en droit de solliciter le versement du solde de la subvention octroyée par le ministère de la Culture.

A suivre, Mme PIGUET précise que le dossier de révision du PVAP sera présenté en Commission urbanisme du 20 novembre, dans la perspective d'une approbation au Conseil municipal du mois de décembre.

Il conviendra ensuite d'annexer cette servitude d'utilité publique au PLU par un arrêté de mise à jour après exécution des mesures de publicité de la délibération portant approbation de la révision.

Pour terminer, Mme PIGUET et M. WAGON abordent la conception d'un livret pédagogique d'une vingtaine de feuillets dont le rôle serait d'offrir un support de lecture simplifiée pour sensibiliser le grand public aux évolutions de la présente révision.

Si le sujet mérite à ce stade d'être travaillé plus en détails une fois le dossier de procédure terminé, sa composition et sa structure pourraient s'articuler comme suit ; à savoir :

- Présenter le concept de l'évolution de classement du bâti (avec juxtaposition de l'ancienne et de la nouvelle légende) + extraits plans,
- Illustration et explication des différentes typologies d'architecture recensées sur la zone (extrait plan + illustration),
- Expliquer pour chacune des typologies les orientations déclinées à prendre en compte dans une démarche d'extension et de rénovation du bâti,
- L'essentiel pour ce qui concerne les constructions nouvelles,
- Focus sur la protection du couvert végétal,
- Les clôtures,
- Et éventuellement quelques lignes concernant les devantures commerciales.

En l'absence de questions complémentaires, Mme GLON remercie l'ensemble des participants après avoir acté que l'ensemble des propositions soumises à cette présente réunion de la Commission locale avaient toutes été validées à l'unanimité.

Mme GLON clôt la séance à 16h00.

P.J. : Support de présentation