

Département de la Loire Atlantique

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 ^{er} 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 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	Hotel Majestic	Projet d'extension de l'hôtel	Contribution sur registre dématérialisé
M. BAUDRY	Ty-Gwenn 25 allée de la Grande Dune	Conditions de rénovation de 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. OLIVIER	11 Esplanade Lucien Barriere	Opposés au projet d'extension de l'Hôtel Majestic (Stationnement et hauteur des bâtiments) Demande classement particulier pour Villas de l'Esplanade Lucien Barrière	Contribution sur registre de la mairie
M. CROCHET	4 Bd DARLU	Impact des réseaux aériens sur le cadre de vie	Contribution sur 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 de recensement des villas
RICHARD Bertrand	7 esplanade Lucien Barrière	Demande de classement identique des villas du 6 au 12 esplanade Lucien Barrière
LE HAY Stéphanie	37 avenue St Georges	Règles pour l'isolation extérieure et pour la pose de panneaux photovoltaïques
Anonyme	/	Demande de classement identique des villas du 6 au 12 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^{er} août 2025



Jany larcher