

Département de la Loire-Atlantique

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^{er} 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^{ère} catégorie : le patrimoine exceptionnel et le patrimoine remarquable,
- 2^{ème} catégorie : le patrimoine architectural intéressant,
- 3^{ème} 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^{ème} moitié du XX^{ème} siècle.

- **le patrimoine urbain**

Ce patrimoine présente une forme urbaine directement héritée des opérations de lotissements du XIX^{ème} 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.

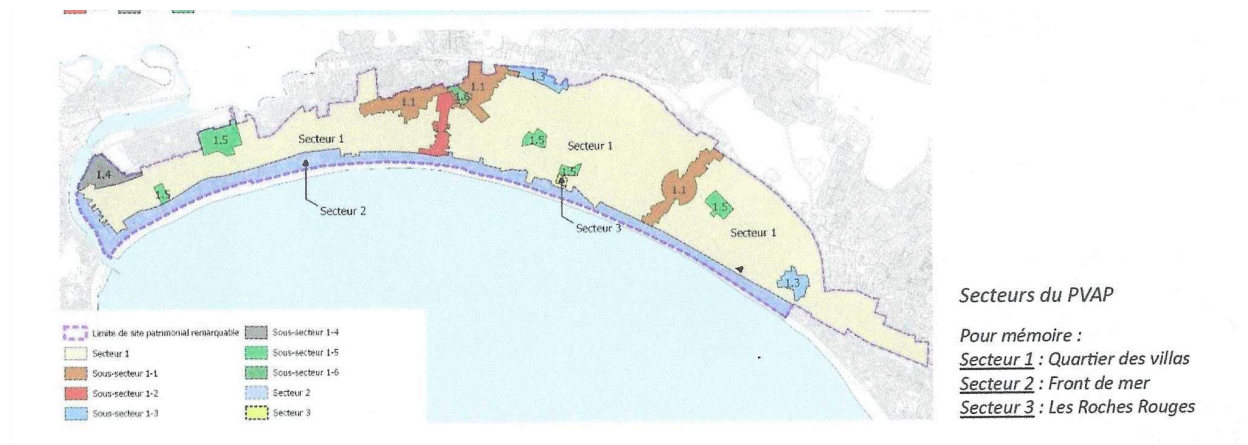
3.2.2. Le périmètre et les secteurs du PVAP

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^{ème}, 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

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^{ème} 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^{ème}.
- 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.

- II 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

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	Hôtel Majestic	Projet d'extension de l'hôtel	Contribution sur registre dématérialisé
M. BAUDRY	TI-Gwenn 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. OLIVIER	11 Esplanade Lucien Barrière	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 Noüe	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 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^{er} 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 Huguette

Mme Martin demande à pouvoir implanter une habitation légère de 37 m² 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^{er} 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 ne 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^{er} août 2025

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