



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

Direction de l'urbanisme

☎ : 02.51.75.75.75.

@ : urbanisme@mairie-labaule.fr

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

La Baule-Escoublac, le 11 AOUT 2025

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

Courrier recommandé AR 1A 210 384 7442 7

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

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

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

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

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



Danielle RIVAL

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

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

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

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

Registre papier	M.VERZEGNASSI M. ANKI	Hôtel Majestic CE 202 1110 m² 2 Avenue de la Noue	Proposition de projet d'extension de l'Hôtel le Majestic situé avenue de la Noue – extension et prolongement de la façade sur rue (Proposition de projet, remise en papier). Objectif : renforcer l'attractivité de l'Hôtel hors saison . (augmenter la capacité d'accueil de la salle de séminaire). Le projet concerne principalement la surélévation de la zone séminaire le long de l'avenue de la Noue sur une hauteur composée d'un R+2+ combles Mansart	Le bâti protégé ne peut pas être surélevé. (Actuellement patrimoine architectural remarquable) Le bâti non protégé est doté de règles de hauteurs maximales générales (ou particulières portées au plan par un liseré doté d'un chiffre). Le projet du Majestic relève d'un juste équilibre entre - développement économique - saturation de la fréquentation - perturbation de l'ensoleillement des riverains - transition architecturale entre villas et immeubles hauts On pourrait suggérer la possibilité d'un seul étage supplémentaire sans couverture mansardée, sous réserve d'accord de l'ABF et de la Ville (<i>avis personnel du chargé d'étude du PVAP</i>).	Bâtiment classé dans le nouveau PVAP, bordé d'une « <i>séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine</i> » à protéger et mettre en valeur, et figurant sur un « <i>Point de vue, perspective à préserver ou mettre en valeur</i> ». En l'état, en tant que patrimoine protégé, le règlement du SPR (AVAP de 2012 et projet de PVAP), ne permet pas la mise en œuvre du projet. Au même titre que la requête n°3 (Mme Martin , pour le terrain 20 allée Huguette), il conviendra de statuer par l'intermédiaire d'un comité technique et de la CLSPR (commission locale du SPR), lesquelles devront se réunir de nouveau, suite à l'enquête publique, afin d'évaluer la possibilité d'accéder ou non à la demande ou en proposant une solution alternative. Demande à examiner
Registre papier	Christophe MISRACHI	-	Souligne l'importance et le rôle du couvert végétal existant qui doit être préservé, notamment dans sa capacité à réduire la hausse des températures (rôle des îlots de fraîcheur). Souhaite conserver l'environnement dans son état actuel et limiter la hauteur et la capacité du bâti (y compris celui qui n'est pas protégé)		Le SPR a pour objectif de préserver le couvert végétal, et l'ambiance de la ville-jardin caractéristique de la Baule -Les Pins. Le règlement du SPR et celui du PLU encadrent précisément les possibilités et conditions d'évolution du bâti y compris le bâti non protégé. Dans ce secteur l'avis conforme de l'ABF sur tous les projets reste garant de leur qualité. Pour autant il n'est pas concevable en vertu du droit de propriété, de geler l'évolution de l'ensemble du bâti existant dès lors que le règlement le permet.

Registre papier	M. et Mme OLIVIER	11 Esplanade Lucien Barrière	Contestation du projet pour l'Hôtel Majestic pour les conséquences qui en découleraient : - redoute que l'augmentation de l'activité de l'hôtel sans accroître l'offre de stationnement soit source de nuisances à l'échelle du quartier. -manque de documentation et de précisions du projet (élévations, coupes, plans de niveau) qualifié de « grave omission technique » -besoin de protéger l'immeuble en face, des vues, ainsi que les jardins de villas de l'esplanade Lucien Barrière. s'oppose au projet d'extension de l'Hôtel. Aussi : le PVAP devrait offrir un traitement particulier aux Villas de l'esplanade Barrière « situées avant l'Hermitage » car issues d'un même architecte et toutes bâties entre 1924 et 1925, elles forment un ensemble architectural.	L'occupation du sol et les fonctions urbaines relèvent du PLU. Le PVAP par ses contraintes, limite une forme de surdensité préjudiciable au paysage végétal et modère indirectement le quantitatif en stationnement. A noter qu'il n'est pas possible de créer des parkings exploités dans les espaces verts mais il n'est pas interdit d'y garer sa voiture en tant qu'occupant de la parcelle. Projet à examiner par la ville en prenant en compte l'ensemble des enjeux Cette suggestion de classement uniforme peut être pertinente même si l'une de ces villas a subi des ajouts successifs lui faisant perdre de son caractère d'origine.	Comme indiqué précédemment (réponse à la requête M.VERZEGNASSI et M. ANKI), l'examen portant sur la demande d'extension de l'Hôtel Majestic sera statué à l'issue d'une nouvelle réunion du Cotech et de la commission locale SPR qui recueillera l'avis des personnes compétentes. Cette demande sera donc précisément étudiée afin d'évaluer d'une part les besoins de l'Hôtel tout en prenant en compte les inquiétudes des riverains. Sur la critique de la composition du dossier : elle n'a ce stade à répondre d'aucun formalisme. La ville abonde la proposition du bureau d'études sur ce point
4 WEB	M. THOURY Alain	BZ 337 BZ 338 CH 16 BN 148	Constate une discordance entre le plan de référencement des « typologies et courants architecturaux » et le plan réglementaire qui parfois définit des villas protégées alors qu'elles ne relèvent d'aucun courant architectural selon le plan des typologies. Mentionne des irrégularités dans le classement de propriétés se référant aux mêmes courants architecturaux Les exemples cités sont : -Sans rattachement à des courants architecturaux : BZ 337 (SPR : classé Intéressant, PVAP déclassé) et BZ 338 (SPR : classé Remarquable, PVAP déclassée) -Style international / cubique : CH 16 (SPR : non classé, PVAP : classé) et BN 148 (SPR : non classé, PVAP : non classé).	Les planches de typologie du bâti constituent une annexe au rapport de présentation et ne constituent pas un classement réglementaire au sens du Code du Patrimoine (la légende « typologie » n'existe pas au décret du 10 octobre 2018). Certains immeubles ne sont pas dotés de typologie, lorsque qu'ils n'entrent pas de manière lisible dans un type. Des précisions explicatives peuvent être affichées en complément.	Pour le deuxième exemple, le CH 16 n'est pas du tout de type international, et son classement est lié en plus de son cachet au traitement particulier de l'avenue du Général Berthelot : <i>séquences végétales d'ensemble, séquence architecturale ou urbaine, et Espace libre à dominante végétale.</i>
5 WEB	M. RICHARD Bertrand	Les 7 villas de l'Esplanade Lucien Barrière Linéaire CE220-	Demande que soit conservé et repéré à l'identique l'ensemble des 7 villas centenaires, situées entre les numéros 6 et 12 de l'esplanade Lucien Barrière issues du même architecte et bâties sur la même période.	N°6 Gismonda - 1924 (Henri Godivier) N°7 Morgane - 1924 (Henri Godivier) N°8 Viviane 1924 - (Henri Godivier) N°9 Ker Weten – 1924 (Henri Godivier), remaniée 1960 N°10 Castel Briand - 1925 (Henri Godivier) N°11 Castel Briand - 1925 (Henri Godivier)	Accord sur cette demande de modification de classement- (pour mémoire plusieurs requêtes similaires à ce sujet)

		CE214	Juge anormal que ces villas fassent l'objet d'un classement différencié	N°12 Steren Vor - 1924 (Henri Godivier) La différence de traitement de la villa du n°9 Esplanade Lucien Barrière provenait du fait qu'elle a été très remaniée en 1960. Mais elle peut être protégée quand même.	
6 WEB	Mme LE HAY Stéphanie	-	La Baule : belles Villas et immeubles laids. Certains HLM de quartier sont plus beaux. Les travaux (extension, fermeture de terrasse) sont très contraints, même pour des biens sans intérêt patrimonial. Peut-on assouplir la règle ? Aussi, beaucoup bâtissent sur du sable et remarquent de la moisissure. Peut-on assouplir les règles d'isolation extérieure, et d'installation de panneaux solaires ?	Cela relève du régime commun : • Règles d'urbanisme, • Aspect architectural • Accord ABF et Ville De plus pour les ITE, le règlement est clair. A défaut de possibilité d'isolation par l'extérieur, il n'est pas interdit d'isoler par l'intérieur.	Le projet de PVAP assoupli les règles de constructibilité qu'établissait le SPR géré en AVAP. Isolation extérieure : pour le bâti protégé le PVAP l'autorise sur les façades latérales et arrières à condition qu'elles ne comportent ni modénature ni ornements en tout genre. Hors bâti protégé, le doublage est autorisé. Panneaux solaires : pour le bâti protégé le PVAP les autorise au sol tant qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Hors bâti protégé, ils sont autorisés en toiture si non visibles de l'espace public. Le règlement doit néanmoins fixer des limites
7 WEB	M. BAUDRY Michael	Hôtel Ty Gwenn BN 225 (587 m²) 25 avenue de la Grande Dune	Suite à un entretien avec le Commissaire Enquêteur le 03/07/2025, il sollicite le déclassement de la façade arrière de l'hôtel et d'une annexe : photographies + 2 PDF. Considère que le classement est trop contraignant pour un acteur économique alors que la façade arrière ne présente pas d'intérêt	Au projet de PVAP le bâti est entièrement protégé. Il a été matériellement impossible de « découper » les polygones des emprises bâties couvertes par la trame de protection pour extraire des parties moins intéressantes. Toutefois le règlement permet à l'ABF de distinguer au cas par cas les parties de bâtis protégés qui ne sont pas constitutives de « l'originalité de l'édifice » : • SONT INTERDITS (III-A-1 du règlement) : - La démolition des constructions identifiées ou parties de constructions constitutives de l'originalité et de l'unité de l'édifice, Toutefois, étant donnée la remarque justifiée et l'importance de la partie couverte en terrasse qui constitue une extension plus récente de l'hôtel Ty-Gwen, il est possible de dégager de la protection la partie couverte en terrasse (avis personnel du chargé d'étude du PVAP)..	Au projet de PVAP le bâti est entièrement protégé. La protection d'un bâtiment porte sur son ensemble (impossibilité de distinguer la façade arrière) de la façade principale. Bien que le règlement permette à l'ABF de distinguer au cas par cas les parties de bâtis protégés qui ne sont pas constitutives de « l'originalité de l'édifice », on propose de soumettre à la CLSPR une modification, pour cette parcelle, consistant à extraire la partie couverte en terrasse de l'emprise bâtie protégée et d'y apposer la trame de bâti non protégé. Cette possibilité devra être précisée, à titre plus général, au rapport de présentation.

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

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

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

SPR DE LA BAULE-ESCOUBLAC

Révision de l'AVAP en PVAP – ENQUETE PUBLIQUE

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

sujets	Questions CE	Notes BW (bureau d'études)	Ville
Sur le recensement du bâti :	- plusieurs demandes pour un classement identique des 7 villas du front de mer situées entre les hôtels Majestic et Hermitage, - comment expliquer que certaines villas soient recensées et protégées sur les plans « typologies et courants architecturaux » et ne le soient pas sur les plans du règlement du SPR ?	N°6 Gismonda - 1924 (Henri Godivier) N°7 Morgane - 1924 (Henri Godivier) N°8 Viviane1924 - (Henri Godivier) N°9 Ker Weten – 1924 (Henri Godivier), remaniée 1960 N°10 Castel Briand - 1925 (Henri Godivier) N°11 Castel Briand - 1925 (Henri Godivier) N°12 Steren Vor - 1924 (Henri Godivier) La différence de traitement de la villa du n°9 Esplanade Lucien Barrière provenait du fait qu'elle a été très remaniée en 1960. Mais elle peut être protégée quand même. Les planches de typologie du bâti demeurent une annexe au rapport de présentation et ne constituent pas un classement réglementaire au sens du Code du Patrimoine (la légende « typologie » n'existe pas au décret du 10 octobre 2018). Certains immeubles ne sont pas dotés de typologie, lorsque qu'ils n'entrent pas de manière lisible dans un type.	Réponse idem requêtes individuelles
Sur les extensions du bâti :	quelles possibilités sont offertes pour permettre l'extension du bâti à l'arrière de l'existant afin de prendre en compte les besoins de sécurité des personnes. Quelles	Le règlement est clair à ce sujet. L'impossibilité de réalisation à l'arrière du bâtiment s'inscrit dans les servitudes du Code de l'Urbanisme. Il y a une limite à l'agrandissement « sans fin ».	Malgré un assouplissement du règlement tous les projets d'extension ne seront pas forcément envisageables. (Possibilités d'adaptations mineures dans certains cas

sujets	Questions CE	Notes BW (bureau d'études)	Ville
	possibilités en cas d'impossibilité de réalisation à l'arrière du bâtiment ?	Un édifice protégé en totalité, y compris ses espaces non bâtis périphériques est considéré remarquable pour son tout.	
	Comment concilier extensions, généralement limitées, à l'arrière d'une villa existante, avec un espace végétalisé : 1-dans un espace arboré, sans arbres à priori remarquables dans la zone du projet, 2-dans un espace recensé en tant que parc ou jardin de pleine terre, 3-dans un espace vert recensé comme à créer ou à requalifier.	L'un des objectifs de la révision est de protéger le paysage végétal Les règles d'urbanisme s'appliquent (reculs par rapport aux limites, occupation, etc.) Voir le PLU en plus du SPR 1-L'espace végétalisé ne présume pas de l'existence d'arbres ; un espace en herbe est un espace végétalisé. Il peut se justifier pour laisser « respirer » l'architecture et dégager les façades d'intérêt. Par ailleurs la Ville s'est dotée d'un mode de « gestion de l'arbre » destiné à réguler les transformations sur les espaces non protégés. 2-Espace en pleine-terre : Le règlement est clair : inconstructible). 3-Inconstructible mais avec des possibilités d'aménagement (notamment parkings arborés et sols perméables)	Replantation obligatoire en cas d'abattage autorisé afin d'assurer la régénération de la pinède
	Est-il possible, comme demandé durant l'enquête publique, de détourner un espace pour une construction au sein d'un ensemble classé comme parc ou jardin de pleine terre ?	Oui, si le Commissaire enquêteur le suggère et si cette possibilité est validée par l'ABF et la Ville	Question à soumettre à l'arbitrage de l'ABF et de la commission locale SPR
Sur les travaux d'aménagement ou de rénovation :	comment traiter lors d'opération de rénovation les façades ou annexes arrières de villas (protégées ou non) qui ne présentent pas d'intérêt architectural justifiant d'un classement spécifique ?	Cela relève du régime commun : - Règles d'urbanisme, - Aspect architectural - Accord ABF et Ville	-

sujets	Questions CE	Notes BW (bureau d'études)	Ville
	quelle possibilité d'envisager des isolations extérieures pour des bâtiments fragilisés sur un plan sanitaire ?	Le règlement est clair. A défaut de possibilité d'isolation par l'extérieur, il n'est pas interdit d'isoler par l'intérieur.	Voir réponse idem tableau des requêtes – point 6
	quelle possibilité de pose de panneaux photovoltaïques ?	Le règlement est clair.	id
	- comment éviter de nouveaux aménagements sur le remblai de la plage susceptibles de détériorer l'espace public et le cadre existant (notamment sur l'esplanade Lucien Barrière) ? - comment éviter les augmentations de hauteur des constructions (le projet de l'hôtel Majestic est cité sur cette thématique) ou le remplacement de bâti non classé par des immeubles plus hauts et plus vastes avec comme objectifs de préserver le cadre de vie et de respecter les espaces privatifs situés à proximité ?	L'essentiel du remblai est hors SPR. Le permis d'aménager permet de cadrer les projets ; en SPR il est soumis à l'accord de l'ABF Le bâti protégé ne peut pas être surélevé. Le bâti non protégé est doté de règles de hauteurs maximales générales (ou particulières portées au plan par un liseré doté d'un chiffre). Le projet du Majestic relève d'un juste équilibre entre - développement économique - saturation de la fréquentation - perturbation de l'ensoleillement des riverains - transition architecturale entre villas et immeubles hauts On pourrait suggérer la possibilité d'un seul étage supplémentaire sans couverture mansardée, sous réserve d'accord de l'ABF et de la Ville (avis personnel BW)	Le permis d'aménager tient compte de la préservation des cônes de vues existants
Sur le stationnement	Des difficultés de stationnement ont été soulevées par des intervenants au regard notamment de contraintes pour l'aménagements des emplacements dédiés dans l'espace public mais aussi dans certains espaces privés. Un accroissement de ces difficultés est pressenti en cas d'extension du l'hôtel Majestic.	L'occupation du sol et les fonctions urbaines relèvent du PLU. Toutefois, il est clair que le PVAP, par ses contraintes, limite une forme de surdensité, préjudiciable au paysage végétal et modère indirectement le quantitatif en stationnement. Il n'est pas possible de créer des parkings exploités dans les espaces verts, mais il n'est pas interdit d'y garer sa voiture en tant qu'occupant de la parcelle.	

sujets	Questions CE	Notes BW (bureau d'études)	Ville
Divers	quelle harmonisation entre les décisions de la Commission urbanisme et habitat se rapportant aux clôtures séparatives et le règlement du SPR ?,	La suggestion émise par contribution à l'enquête publique est justifiée et peut être prise en compte	Proposition antérieurement validée en commission urbanisme- à prendre en compte
	quelle politique à l'égard des réseaux aériens qui se sont notamment développés avec l'arrivée de la fibre optique et qui sont considérés comme ayant un impact négatif sur la qualité des espaces publics et des paysages urbains ?	L'amélioration de la situation relève des projets d'aménagement de voirie (profiter de travaux lourds de réfection d'espaces publics pour mise en souterrain). La création de passages des câbles en aérien est soumise à déclaration préalable (ABF). On pourrait juste ajouter au règlement : « Lors d'aménagement d'espaces publics sur des entités cohérentes (une rue, un bd, une av, une place) les réseaux aériens existants ou à créer devront, autant faire se peut, être mis en souterrain ». Attention : trop de réseaux en souterrain ne permet pas de planter d'arbres et des câbles EDF doivent être remplacés sur plusieurs centaines de mètres pour les allonger ou les rétrécir.	Il faut également tenir compte du coût d'enfouissement des réseaux qui équivaut globalement au double d'une configuration en réseau aérien- (nécessité d'étalement des investissements)
	quelle prise en compte de la recommandation de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture sur la prise en compte des bunkers ?	Relative aux défenses du mur de l'atlantique : Modalités de protection des Blockhaus : La majorité des Blockhaus sont classés patrimoine mémoriel. Ils relèvent d'un recensement spécifique confié à la DRAC. Le statut juridique d'étude du PVAP n'autorise pas à entrer dans les parcelles. D'intérêt varié, nombreux ont été démolis ou englobés dans le bâti. Possibilité d'ajouter un rappel du contexte historique au RP et conditionner tout projet d'aménagement au respecter des éléments significatifs présents sur les parcelles. L'objectif est que les éléments témoins encore présents ne soient pas supprimés. L'amélioration réglementaire doit être mise au point avec l'ABF et validée en CLSPR.	-