

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| DEPARTEMENT<br>DE<br>LOIRE-ATLANTIQUE                                             | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br>CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC<br>(Articles L2121-7 du Code général des collectivités territoriales)                                             |                            |
|  | N° 10<br>DEL202512<br>19-134                                                                                                                                                                                     | Séance du 19 décembre 2025 |
|                                                                                   | <b>OBJET : Approbation de la révision du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de LA BAULE-ESCOUBLAC</b><br><br><b>Rapporteur : Caroline GLON</b> |                            |

Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 12 décembre 2025, s'est réuni à l'Hôtel de ville de cette commune, le 19 décembre 2025, à 18h00, dans la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Franck LOUVRIER, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

**Présents :**

M. Franck LOUVRIER, M. Jean-Philippe DUPUIS, Mme Danielle RIVAL, M. Xavier LEQUERRE, M. Christophe MATHIEU, Mme Delphine FILLOUX, M. Bruno MISSET, Mme Sophie MINSSART, M. Bertrand PLOUVIER, Mme Sophie DOUCHIN, M. Bruno DENIS, M. Jean-Yves LEHUEDE, Mme Caroline GLON, Mme Karine CHALLIER, M. Jean-Christophe PERRIO, M. Stéphane BURBAN, Mme Anne-Laure BERRY, Mme Sandrine LE VOEDEC, M. Philippe MANDIN, Mme Virginie FONTAINE, M. Philippe ROUSSEAU, M. Jean-Yves GONTIER, Mme Marina MARCHAIS, M. Luc DOMEAU, M. Gildas MESNARD, Mme Laetitia ENGLISH, M. Jacques RENAUD, Mme Anne BOYE.

**Absents, excusés et représentés :**

Mme Laurence BRIAND a donné pouvoir à M. Stéphane BURBAN, Mme Annabelle GARAND a donné pouvoir à Mme Sandrine LE VOEDEC, M. Nicolas APPERT a donné pouvoir à Mme Karine CHALLIER, Mme Sophie PEUREUX a donné pouvoir à M. Xavier LEQUERRE, Mme Caroline LE ROUX a donné pouvoir à Mme Laetitia ENGLISH.

Anne-Laure Berry a été élu(e) secrétaire et a accepté ces fonctions.

Par délibération du 7 mars 2025, le Conseil municipal approuvait le bilan de la concertation et actait l'arrêt du projet de révision du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, selon la procédure initiée le 8 juin 2018 portant pour objectifs :

- La réévaluation du classement des immeubles sur des critères objectifs et partagés afin d'édicter une protection patrimoniale réellement adaptée au niveau d'intérêt du bâti,
- Le renfort de la protection du couvert végétal pour mieux maîtriser également le phénomène de densification dans un environnement fragile,
- Le souhait de faciliter une meilleure évolution du patrimoine bâti,
- La volonté d'optimiser le règlement au vu de l'expérience des difficultés rencontrées dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Suivant l'arrêt du projet de révision, le dossier a été adressé pour avis auprès des personnes publiques associées, et de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) avant de procéder à l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 juin au 25 juillet 2025.

**Avis des personnes publiques associées :**

Parmi les 23 personnes publiques consultées,

- Trois ont émis un avis favorable : la communauté d'agglomération CapAtlantique LA BAULE-GUÉRANDE Agglo, la Chambre des métiers et de l'artisanat des PAYS de la LOIRE, La Chambre d'agriculture de la LOIRE-ATLANTIQUE,
- La SNCF a répondu en rappelant un ensemble d'informations relatif à la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains,
- Le Parc Régional de BRIÈRE émet un avis favorable regrettant l'absence de référence à la biodiversité locale dont les deux foyers principaux se situent en limite de la zone patrimoniale,
- La société NATRAN, gestionnaire des ouvrages de transport de gaz haute pression conclut ne pas avoir d'observations à formuler.

En complément des avis déjà communiqués, une réunion d'examen conjoint s'est tenue en mairie le 21 mai 2025 qui a validé le projet de révision préalablement examiné.

### **Avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) :**

A l'issue de la réunion au siège de la DRAC des PAYS de la LOIRE qui s'est tenue le 21 mars 2025, la CRPA a rendu un avis favorable à l'unanimité, le 12 mai 2025, tout en recommandant de renforcer les prescriptions réglementaires spécifiques pour mieux prendre en compte les bunkers figurant sur le document graphique.

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

Celle-ci s'est bien déroulée selon la procédure légale et a suscité l'intérêt du public. Ainsi, 1 749 personnes ont visité le site dématérialisé qui hébergeait le dossier de l'enquête publique. 823 ont procédé au téléchargement d'au-moins une pièce du dossier et une dizaine d'entre elles ont formulé des demandes ou observations particulières.

Dans son rapport daté du 22 août 2025, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable dûment motivé.

### **Modifications apportées au dossier à l'issue de l'enquête publique :**

Suivant l'examen attentif des requêtes formulées au cours de l'enquête publique, le comité technique en charge des travaux du SPR et la Commission locale du sSite Patrimonial Remarquable se sont respectivement réunis les 29 septembre et 14 octobre 2025 statuant chacun à l'unanimité, des modifications qui seraient prises en compte à l'issue de l'enquête publique.

Il s'agit précisément des situations énoncées ci-après :

#### **• Références typologiques et requalifications demandées :**

- 10 av. de la GRANDE DUNE : validation de la demande de classement de ce bien à la demande des propriétaires, en comparaison d'un bien similaire de même facture déjà classé (63 av. du GÉNÉRAL BERTHELOT). - Modification du plan de légende réglementaire.
- 4bis av. de la ROCHE aux MOUETTES : au vu du reportage photos, l'appartenance de cette construction de style balnéaire néo-classique est validée. - Modification du plan des typologies et courants architecturaux.
- 31 Bd. HENNECART : il s'agit de la villa des HIRONDELLES construite (vers) 1896, qui, bien qu'étant classée au PVAP, ne porte pas actuellement d'appartenance à l'un des styles architecturaux recensés au présent PVAP. L'appartenance au style Vc (villa

balnéaire néo-classique) sera ajoutée sur le plan des typologies et courants architecturaux).

- **Protection patrimoniale demandée pour la villa KER WETEN - 9 esplanade BARRIÈRE**

- N<sup>os</sup> 6 à 10 esplanade LUCIEN-BARRIÈRE : ces différentes villas de style néo-gothique, donnant sur l'esplanade du Casino sont l'œuvre du même architecte HENRI GODIVIER. Dans le document mis à l'enquête publique, la villa KER WETEN au n° 9 n'avait pas été classée en raison des remaniements dont elle a fait l'objet dans les années 60. Cela étant, elle conserve une facture qualitative et valorisante sur le plan architectural et surtout forme un ensemble quasi indissociable avec les villas balnéaires adjacentes. Pour ce motif, il est validé de l'identifier en patrimoine classé, de style classique. - Modification du plan de légende réglementaire ainsi que du plan des typologies et courants architecturaux.

- **Demande d'affinement du règlement graphique pour l'hôtel TY GWEN - 25 avenue de la GRANDE DUNE**

Il s'agit de l'hôtel TY GWEN, construit au 1er quart du 20<sup>ème</sup> siècle par l'architecte PIERRE JAMBU.

A ce jour, le bien est intégralement classé y compris dans ses arrières et structures annexes. Il est situé à l'angle de l'avenue de la GRANDE DUNE et de l'avenue EDMOND-ROSTAND, ce qui l'expose à une forte visibilité depuis l'espace public.

Ce même classement pénalise les évolutions possibles sur les façades arrière et les petites annexes situées à l'arrière de l'hôtel qui, elles, ne sont pas visibles depuis la rue et ne présentent aucun intérêt particulier.

Proposition de maintenir la protection sur la villa originelle, documents à l'appui, et d'inscrire en bâti non protégé les prolongements plus récents le long de l'avenue de la GRANDE DUNE et les extensions situées à l'arrière de l'hôtel. - Modification du plan de légende réglementaire.

- **2 avenue de LA NOUE - Hôtel MAJESTIC : demande de possibilité de surélévation de l'aile nord plus récente**

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

Actuellement le bâtiment, dessiné par l'architecte FERNAND GUILBAUD est protégé par l'AVAP classé et le projet de PVAP et de plus doté d'une « séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine » à protéger et mettre en valeur, et figurant sur un « point de vue, perspective à préserver ou à mettre en valeur ».

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

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

Tel que cette demande fut examinée en Cotech et en réunion du CLSPR, cette proposition est jugée inappropriée en termes d'échelle et de gabarit par la reprise notamment d'un comble à la MANSART qui n'est pas adapté au cas présent.

Comme alternative, suggestion de limiter l'extension à un gabarit R+1, en toit-terrasse moyennant la réalisation préalable d'une étude d'ensoleillement afin de vérifier que le projet n'engendre pas de nuisances et d'ombres portées pour les villas et jardins

avoisinants. Le plan règlementaire est donc modifié pour intégrer cette possibilité d'extension limitée. - Hauteur limitée à 7m portée sur le plan.

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

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

Pour rectifier cette omission, un complément est apporté au règlement écrit en intégrant les dispositions suivantes, semblables au règlement de la zone UD du PLU ; à savoir :

- . Une hauteur limitée à 1,60 m à l'avant de la construction principale,
- . Puis augmentée à 1,80 m au-delà, jusqu'au fond du terrain.

Pour la composition : haie végétale, ou soubassement autorisé sur une hauteur max de 0,60 m. - Modification apportée au règlement écrit.

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

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

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

Il s'agit d'une omission qui doit être rectifiée. - Modification du plan de légende règlementaire.

A cela s'ajoute également une réduction de la trame de protection « espaces verts à créer et requalifier », qui avait été reportée globalement en harmonie avec la prescription portée sur les arrières des grands immeubles afin d'améliorer progressivement les espaces en parking ; cette disposition compromet toute possibilité d'agrandissement de la villa, dans un espace très restreint, compris entre de hautes héberges.

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

- Modification du plan de légende règlementaire.

- **17 avenue de CARNAC**

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

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

### **Complément apporté à la demande de la CRPA :**

Enfin pour prendre en compte la demande de la CRPA dans son avis rendu le 12 mai 2025, des compléments et précisions sont apportés au dossier du PVAP concernant la protection des bunkers.

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

Le règlement écrit intègre également des dispositions nouvelles interdisant de masquer,

dissimuler des parties de blockhaus repérées sur le plan graphique dans l'objectif de conserver trace des événements historiques survenus au cours de la seconde guerre mondiale. - Modification du rapport de présentation et du règlement.

Ces modifications prises en compte, le dossier a été adressé pour avis au Préfet, lequel a donné son accord par courrier daté du 26 novembre 2025.

Par conséquent, le dossier ainsi complété des modifications précédemment énoncées peut être soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Au regard de ce qui vient d'être exposé,

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** les Code du patrimoine, de l'urbanisme et de l'environnement,

**VU** la loi LCAP du 7 juillet 2016 introduisant les SPR dont les modes de gestion s'opèrent sous forme de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine,

**VU** le décret du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,

**VU** l'arrêté du 10 octobre 2018 fixant le mode de légende graphique des règlements des PVAP,

**VU** l'arrêté préfectoral du 10 mai 2006, créant la ZPPAUP sur le territoire de LA BAULE-ESCOUBLAC,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 22 février 2013 approuvant la révision de la ZPPAUP en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et au décret 2011-1903 du 19 décembre 2011 valant « création d'AVAP »,

**VU** la délibération du 8 juin 2018 prescrivant la révision du site patrimonial remarquable de LA BAULE-ESCOUBLAC et fixant les modalités de la concertation,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 25 août 2020 actant le renouvellement de la Commission locale du SPR,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 31 mai 2024 approuvant le renouvellement de la commission locale pour la révision du SPR suite à des modifications intervenues dans sa composition,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 7 mars 2025 approuvant le bilan de la concertation et portant arrêt du projet de révision du PVAP,

**VU** les réunions de la CLSPR qui se sont tenues les 16/09/2019, 3/10/2024, 5/12/2024 et 14/10/2025,

**VU** la décision n° 000164/KKPP du 28 janvier 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui dispense d'évaluation environnementale le projet de révision du site patrimonial remarquable (SPR) de LA BAULE-ESCOUBLAC en application de l'article R.122-17II du Code de l'environnement,

**VU** l'avis favorable de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture, assorti d'une recommandation, en date du 12 mai 2025,

**CONSIDÉRANT** les avis émis par les personnes publiques associées à la révision du PVAP,

**CONSIDÉRANT** l'enquête publique qui s'est régulièrement déroulée du 23 juin au 25 juillet 2025,

**CONSIDÉRANT** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 22 août 2025 donnant un avis favorable au projet de révision du PVAP du SPR de LA BAULE-ESCOUBLAC,

**CONSIDÉRANT** les modifications apportées au dossier du PVAP, afin de prendre en compte certaines requêtes formulées au cours de l'enquête publique, validées par les membres du Cotech le 29 septembre 2025 et par la Commission Locale (CLSPR) réunie le 14 octobre 2025,

**CONSIDÉRANT** l'accord du préfet de Région PAYS de la LOIRE en date du 26 novembre 2025 sur le dossier de révision du PVAP de LA BAULE-ESCOUBLAC intégrant les modifications et compléments apportés au dossier suite à l'enquête publique,

**CONSIDÉRANT** le dossier de la révision du PVAP de LA BAULE-ESCOUBLAC composé d'un rapport de présentation, d'un règlement écrit, des trois plans des typologies et courants architecturaux ainsi que des trois plans retranscrivant la légende réglementaire,

**CONSIDÉRANT** que le dossier de révision du PVAP prend en compte également la recommandation formulée par la CRPA du 12 mai 2025, portant sur la complétude du recensement des bunkers et vestiges d'ouvrages de défense datant de la seconde guerre mondiale, et la rédaction de dispositions réglementaires permettant d'assurer leur préservation,

**CONSIDÉRANT** l'avis de la commission urbanisme, habitat, travaux réunie le 20 novembre 2025,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L. 2121.20 du Code général des collectivités territoriales,

**APPROUVE** le dossier de révision du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de LA BAULE-ESCOUBLAC, tel qu'il est annexé à la présente délibération, et conforme à celui soumis au Préfet de région pour accord.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout acte ou pièce nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

**DIT** que la présente délibération accompagnée du dossier révisé du PVAP du SPR de LA BAULE-ESCOUBLAC seront transmis au contrôle de légalité.

**PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles L.153-21 et suivants du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Affichage en mairie de la délibération pendant un mois,
- Mise à disposition auprès du public du dossier révisé du PVAP en mairie, selon ses jours et heures habituelles d'ouvertures et sur le site internet de la commune,
- Publication d'un avis dans la presse, à la rubrique des annonces légales, indiquant la date de la délibération et le lieu où le document peut être consulté,
- Publication dématérialisée du dossier de révision du PVAP sur le portail national de l'Urbanisme (Géoportail),
- Publication de la délibération au recueil des actes administratifs.

**PRÉCISE** que la présente délibération accompagnée du dossier révisé du PVAP du SPR de LA BAULE-ESCOUBLAC sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de région PAYS de la LOIRE
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de FRANCE
- Monsieur le Directeur de la DRAC PAYS de la LOIRE

Ainsi qu'auprès du Conseil de l'ordre des architectes de la région des PAYS de la LOIRE.

**PRÉCISE** que le dossier de révision du PVAP du SPR de LA BAULE-ESCOUBLAC a le caractère de servitude d'utilité publique et sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de LA BAULE-ESCOUBLAC par un arrêté de mise à jour.

Pour extrait conforme,



Franck LOUVRIER  
Maire de La Baule-Escoublac  
Vice-Président du Conseil régional des Pays de la Loire

Vote : Adoptée à l'unanimité