

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC (Articles L2121-7 du Code général des collectivités territoriales)	
	N°2 DEL202503 07-017	Séance du 07 mars 2025
	OBJET : Approbation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) - Bilan de la concertation et arrêt du PVAP	
	Rapporteur : Caroline GLON	

Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 28 février 2025, s'est réuni à l'Hôtel de ville de cette commune, le 7 mars 2025, à 18h00, dans la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Franck LOUVRIER, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

Présents :

M. Franck LOUVRIER, Mme Laurence BRIAND, M. Jean-Philippe DUPUIS, Mme Danielle RIVAL, M. Xavier LEQUERRE, Mme Annabelle GARAND, M. Christophe MATHIEU, Mme Delphine FILLOUX, M. Bruno MISSET, Mme Sophie MINSSART, M. Bertrand PLOUVIER, Mme Sophie DOUCHIN, M. Nicolas APPERT, M. Bruno DENIS, Mme Sophie PEUREUX, Mme Caroline GLON, Mme Karine CHALLIER, M. Stéphane BURBAN, Mme Sandrine LE VOEDÉC, M. Philippe MANDIN, Mme Virginie FONTAINE, M. Philippe ROUSSEAU, Mme Marina MARCHAIS, M. Luc DOMEAU, Mme Laetitia ENGLISH, M. Jacques RENAUD, Mme Anne BOYE.

Absents, excusés et représentés :

M. Jean-Yves LEHUEDE a donné pouvoir à Mme Sophie DOUCHIN, M. Jean-Christophe PERRIO a donné pouvoir à M. Franck LOUVRIER, Mme Anne-Laure BERRY a donné pouvoir à M. Bertrand PLOUVIER, M. Jean-Yves GONTIER a donné pouvoir à M. Luc DOMEAU, M. Gildas MESNARD a donné pouvoir à Mme Marina MARCHAIS, Mme Caroline LE ROUX a donné pouvoir à M. Jacques RENAUD.

Annabelle GARAND a été élu(e) secrétaire et a accepté ces fonctions.

Contexte :

Depuis près de vingt ans, la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC affirme sa volonté de protéger et valoriser son patrimoine architectural historique, balnéaire et paysager, véritable richesse culturelle identitaire de la ville-jardin.

Cette zone patrimoniale représentant environ 20% de son territoire, s'illustre comme le berceau de l'essor touristique de la cité balnéaire née au XIX^{ème} siècle, à travers le développement de plusieurs lotissements s'inscrivant dans un paysage formé de dunes boisées, conçu pour mieux stabiliser un sol sableux.

Au fil des années et de l'attractivité de la station, une écriture architecturale aux styles variés issue de multiples influences, s'est progressivement développée ainsi qu'en témoignent les quelques 6 000 villas recensées dans ce périmètre.

Souhaitant se donner les moyens de préserver et valoriser la richesse de ce patrimoine historique et balnéaire, la Ville s'est alors engagée dans un important travail d'études et de recensement, aboutissant à la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée le 10 mai 2006, annexée au Plan

local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

De la ZPPAUP à L'AVAP :

A l'occasion de la révision du PLU en 2013 et sous l'égide de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), le dispositif de la ZPPAUP fut alors remplacé par le statut d'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) avec pour objectif complémentaire, la prise en compte de la dimension de développement durable.

Ainsi le règlement a été principalement abondé de règles relatives à l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Aucune modification substantielle ou révision du classement des villas n'avait alors été entrepris en raison des délais et du calendrier de procédure de la révision du PLU, qui devait être mené conjointement.

Mise en révision du Site Patrimonial Remarquable :

Au cours de ces dernières années, et malgré l'application d'un règlement confirmant sa pertinence dans son ensemble, des fragilités sont apparues au détour de l'instruction de plusieurs dossiers de demandes de travaux, identifiant deux problématiques majeures, à savoir :

- Un classement catégoriel de certaines villas qui ne reflétait pas leur valeur intrinsèque pour des raisons tenant soit d'un défaut d'entretien, soit d'une erreur de classement d'origine, ce qui pose concrètement de réelles difficultés pouvant faire obstacle à la mise en œuvre de projets de rénovation ou d'extension,
- Le constat de l'existence d'une trame de protection paysagère insuffisante ou inadaptée justifiant qu'elle soit complétée et enrichie de manière exhaustive pour renforcer la protection du patrimoine arboré afin de préserver d'une forte densité les terrains arborés justifiant d'être protégés.

Ainsi le 8 juin 2018, le Conseil municipal prescrivait la révision de l'AVAP devenue SPR (Site Patrimonial Remarquable) géré par un PMVAP (Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine), sous l'effet de la loi LCAP (Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine) du 7 juillet 2016.

Les objectifs alors clairement énoncés sont les suivants :

- 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,
- Renforcer le recensement et la protection du couvert végétal pour mieux maîtriser également le phénomène de densification dans un environnement fragile,
- Permettre une meilleure évolution du bâti,
- Améliorer le règlement au vu de l'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les travaux d'étude ont ensuite débuté, conduits par le bureau de maîtrise d'œuvre GHECO ayant pour dirigeant, Monsieur Bernard WAGON, Architecte du patrimoine.

Malheureusement la pandémie du Covid-19, suivie du changement de municipalité en 2020, ont largement retardé l'avancement de cette procédure de révision, dont les travaux ont repris activement depuis 2021 et 2022 pour aboutir à ce jour à la phase de l'arrêt du projet de PVAP.

Depuis 2021, un important travail de terrain a été mené par le bureau d'études afin d'effectuer le recensement et l'analyse de l'ensemble des 6 000 villas permettant d'apprécier le bâti à protéger du bâti non protégé, selon la nouvelle légende officielle, et de localiser les espaces où la trame végétale justifiait d'être complétée. Ce travail a ensuite été validé au sein du Cotech SPR composé du bureau d'études, de l'architecte des bâtiments de France, d'élus et du service urbanisme, au travers une vingtaine de réunions de travail.

Commission locale :

En application de l'article L.631-3 du Code du patrimoine, la commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) composée de représentants locaux, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion, ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités publiques, a été instituée par délibération du Conseil municipal le 8 juin 2018, puis renouvelée le 25 août 2020 et le 31 mai 2024, suite aux élections municipales et modifications de sa composition souhaitée pour faciliter son fonctionnement.

Chargée d'assurer le suivi de la procédure de révision du PVAP, la CLSPR s'est réunie à trois reprises le 16 septembre 2019, le 3 octobre 2024 et le 5 décembre 2024. Lors de la séance du 5 décembre, les membres de la CLSPR ont donné un avis favorable au projet de PVAP révisé de LA BAULE-ESCOUBLAC, à l'unanimité des membres présents, y compris les présents par visioconférence.

La CLSPR sera à nouveau consultée à la suite de l'enquête publique afin de prendre en compte les éventuelles modifications à apporter au PVAP avant son approbation.

Concertation :

Le dossier de bilan de la concertation est annexé à la présente délibération selon les modalités définies dans la délibération prescrivant la révision du SPR en date du 8 juin 2018.

Ainsi le public a été informé et a pu exprimer ses avis grâce aux différents moyens mis en œuvre :

- La mise à disposition de registres de concertation à l'Hôtel de Ville et en mairies annexes, auxquels était jointe une note de synthèse pour expliquer l'objet de la révision de l'AVAP en PVAP (contexte législatif, composition de la commission locale et de l'équipe d'études, les objectifs de la révision, l'explication détaillée de la légende graphique et des différents styles et courants architecturaux recensés dans le périmètre du SPR, ainsi que des informations relatives au couvert végétal),
- La publication dans la presse locale d'une annonce d'information sur la concertation le 12 août 2022 dans les supports « Ouest-France » et l'Echo de la Presqu'île,
- La diffusion d'informations via le site internet de la ville avec la création d'une adresse dédiée pour recueillir les observations : concertationSPR@mairie-labaule.fr (mise à disposition de la délibération prescrivant la révision, notice explicative et mise en ligne de l'intégralité du projet de PVAP - phase arrêt- comprenant le rapport

de présentation - projet de règlement écrit et graphique),

- La parution de 3 articles sur double-pages dans le bulletin municipal à l'automne 2022, printemps et hiver 2024, suivi d'une reprise de la dernière parution dans le magazine annuel 2025 publié par la Ville de LA BAULE-ESCOUBLAC,
- L'organisation d'une réunion publique le 11 juillet 2024, salle des Floralties, qui a accueilli une cinquantaine de personnes. Cette réunion a fait l'objet en amont d'une large information relayée par le site internet de la ville, les réseaux sociaux (Facebook), et le bulletin municipal du printemps 2024 (annonce en fin d'article) - (Présentation et comptes-rendus sont joints au bilan de la concertation).

Ce bilan permet de constater que l'ensemble des modalités de concertation définies par la délibération du 8 juin 2018 ont été mises en œuvre.

La procédure d'élaboration du projet de PVAP arrivant à son terme, il convient désormais d'arrêter le projet de PVAP et de tirer le bilan de la concertation.

Le projet de PVAP arrêté devra ensuite faire l'objet d'un examen en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) et d'une enquête publique avant son approbation puis son annexion au PLU.

Par conséquent, au regard de ce qui vient d'être exposé,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code du patrimoine, et notamment ses articles L.631-1 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-2 définissant les modalités de concertation,

VU le Code de l'environnement, et notamment l'article R.122-17,

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 (PVAP),

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 modèle 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 Conseil municipal 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,

CONSIDERANT l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable en date du 5 décembre 2024,

CONSIDERANT le projet de PVAP, notamment le rapport de présentation, et ses plans annexés, le règlement écrit et graphique annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT le bilan de la concertation joint en annexe de la présente délibération,

CONSIDERANT la décision de non-soumission à évaluation environnementale n°164/KK PP du 28 janvier 2025 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PAYS DE LA LOIRE, relative au dossier de la révision du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC,

CONSIDERANT que la concertation prévue tout au long de la procédure de révision du PVAP s'est déroulée conformément aux modalités prévues par la délibération du Conseil municipal du 8 juin 2018,

CONSIDERANT que le projet arrêté tient compte des remarques et observations formulées sans nécessairement pouvoir y satisfaire de manière exhaustive,

CONSIDERANT l'étude du projet de révision du PVAP arrivé à son terme, qu'il convient d'arrêter le projet de PVAP et de tirer le bilan de la concertation,

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, habitat, travaux du 21 janvier 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 bilan de la concertation menée dans le cadre de la révision du PVAP dont le rapport « bilan de la concertation » est annexé à la présente délibération, (annexe 1).

ARRETE le projet de révision du PVAP tel qu'il est annexé à la présente délibération (pièce annexe n°2).

MANDATE Monsieur le Maire ou son Adjoint pour l'accomplissement des différents actes de procédures prévus par le Code du patrimoine notamment les articles D.642-7 à D.642-10 (consultations puis enquête publique), et à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

RAPPELLE que le projet arrêté sera transmis pour avis aux personnes visées à l'article L123-16 du Code de l'urbanisme pour examen conjoint. Le silence gardé pendant deux mois par les personnes publiques consultées pour examen conjoint sur le projet de révision du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, vaudra avis favorable.

SOLLICITE l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), conformément à l'article L 631-4 du Code du patrimoine.

PRECISE que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au Code de l'urbanisme : affichage pendant un mois en mairie, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication au recueil administratif.

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