

SITE
PATRIMONIAL
REMARQUABLE



LA BAULE-ESCOUBLAC

LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Révision de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

RÉUNION DE CONCERTATION DU 11 JUILLET 2024



Révision de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

- 1. Points clefs de l'histoire du Site***
- 2. Typologie du bâti***
- 3. Paysage***
- 4. Révision du SPR***

1 – POINTS CLEFS DE L'HISTOIRE DU SITE

AU 18^{ÈME} SIÈCLE, UN PETIT VILLAGE « DANS LES TERRES »

Carte de Cassini



Quelques repères

DIEPPE 1820

DEAUVILLE 1860

DINARD 1857

ARCACHON 1863

BIARRITZ 1881

LA BAULE

Fin X^e siècle – début XI^e le village d'Escoublac est édifié en bord de mer

1450 Le village est enseveli par la dune.

1779 Un nouveau village est fondé à l'emplacement actuel du bourg d'Escoublac

1826 plantation de 700 hectares de pins pour stabiliser la dune

1876 Le lotissement Benoît

1876–1879 Le chemin de fer

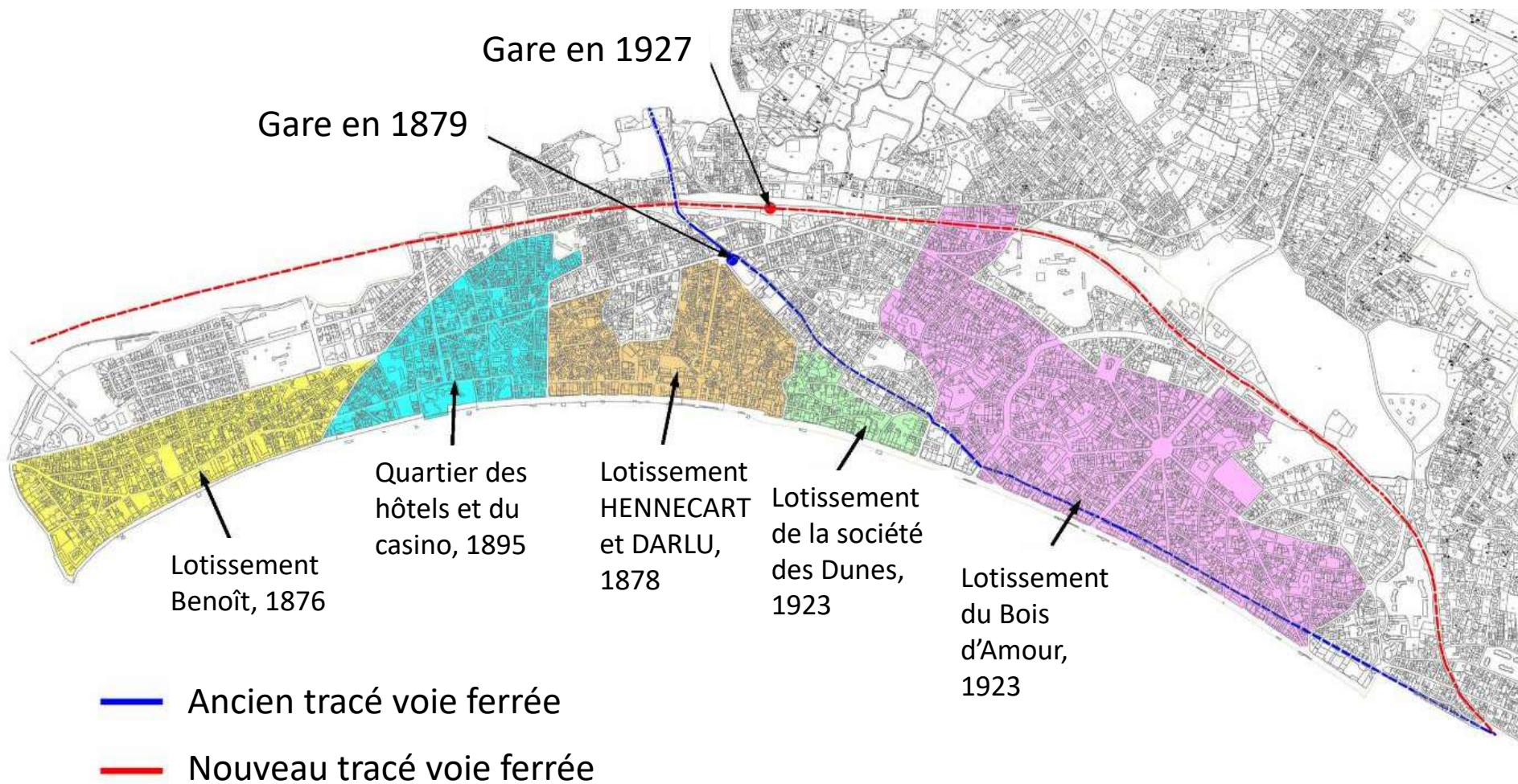
1878 Le lotissement de Messieurs Hennecart et Darlu

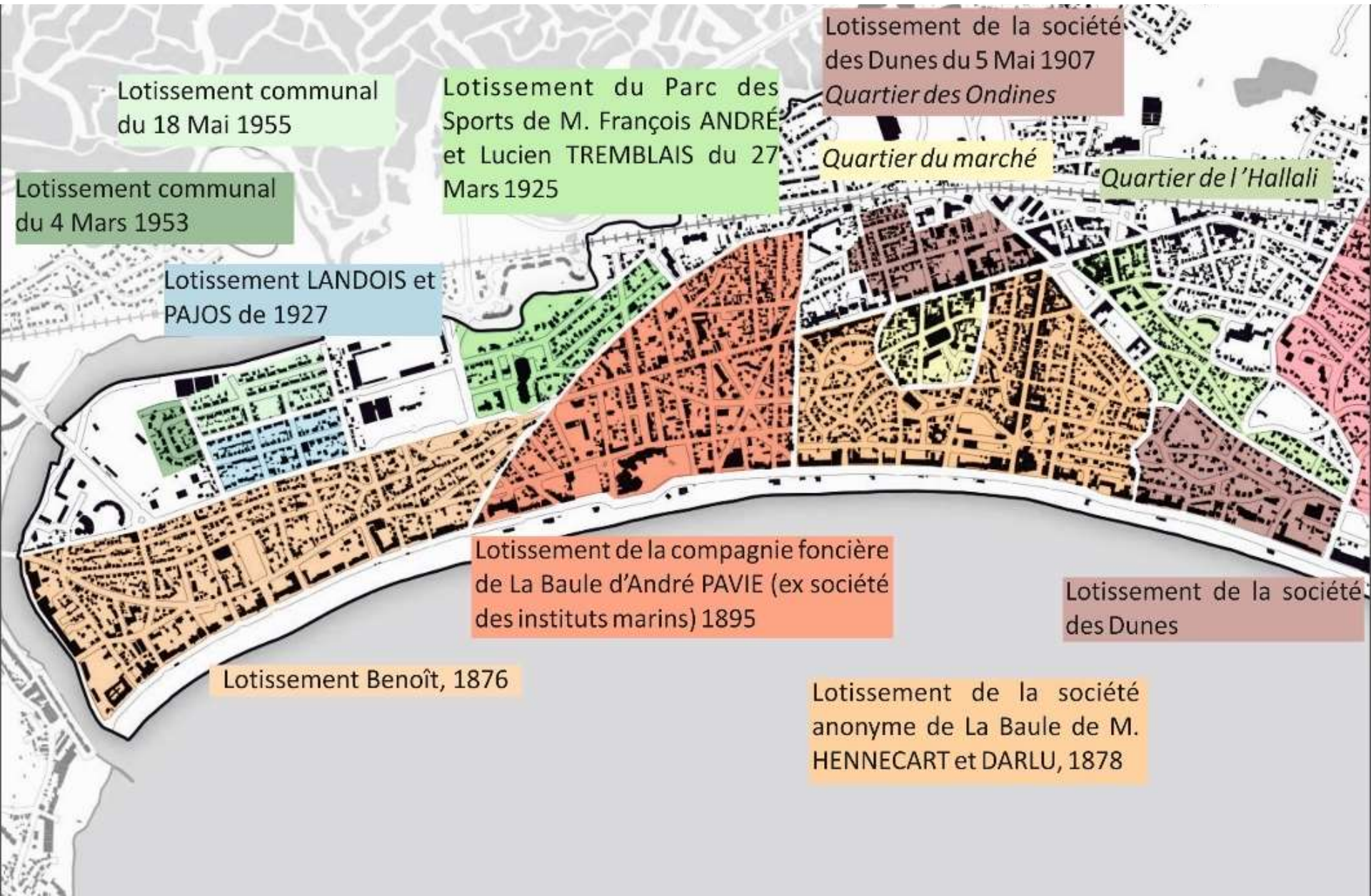
1895 Le lotissement de la compagnie foncière d'André Pavie

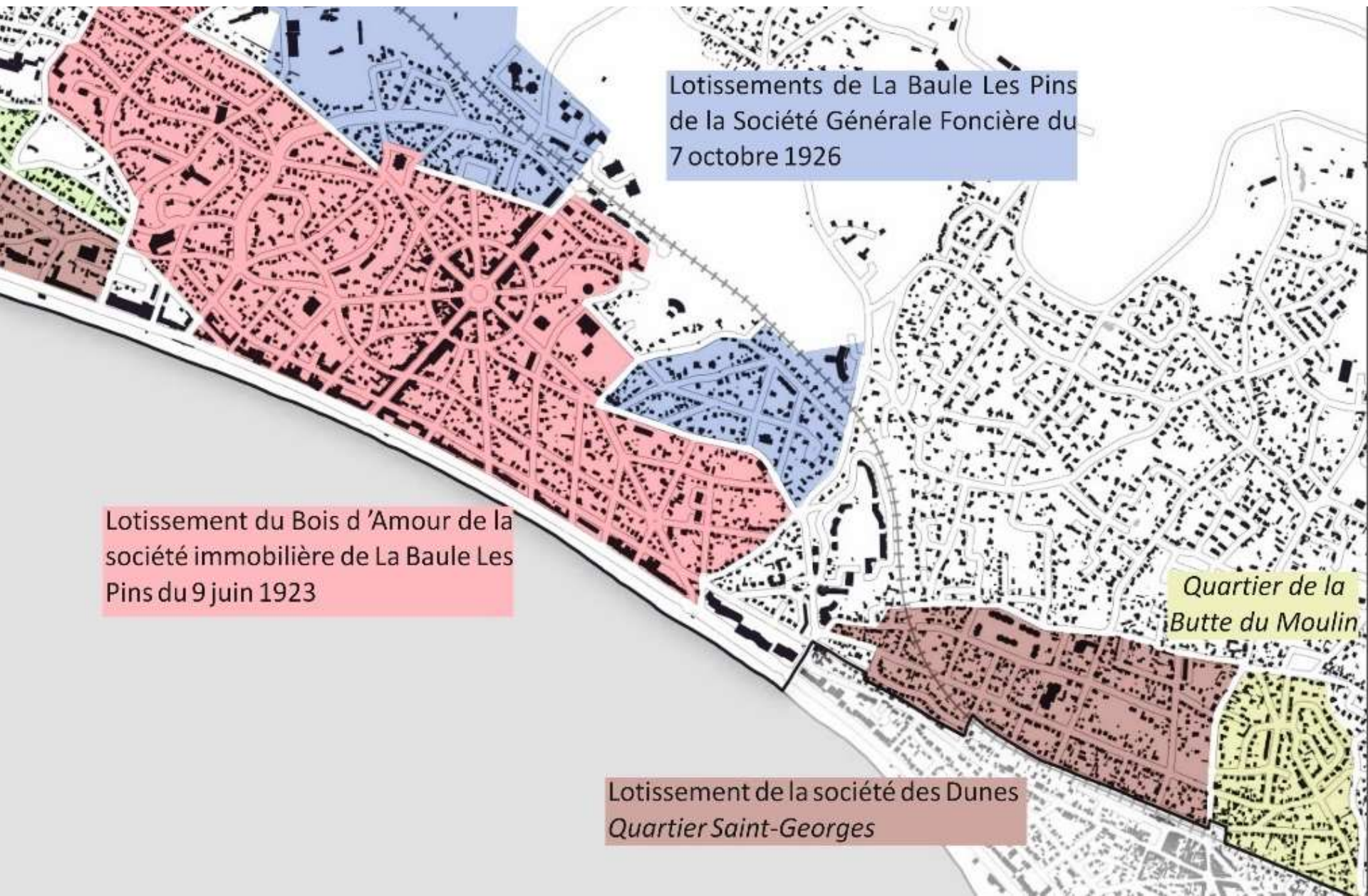
1923 Le lotissement du Bois d'amour

1926 Le plan Lajarrige, La Baule-Les Pins

1960-1990 Le front de mer







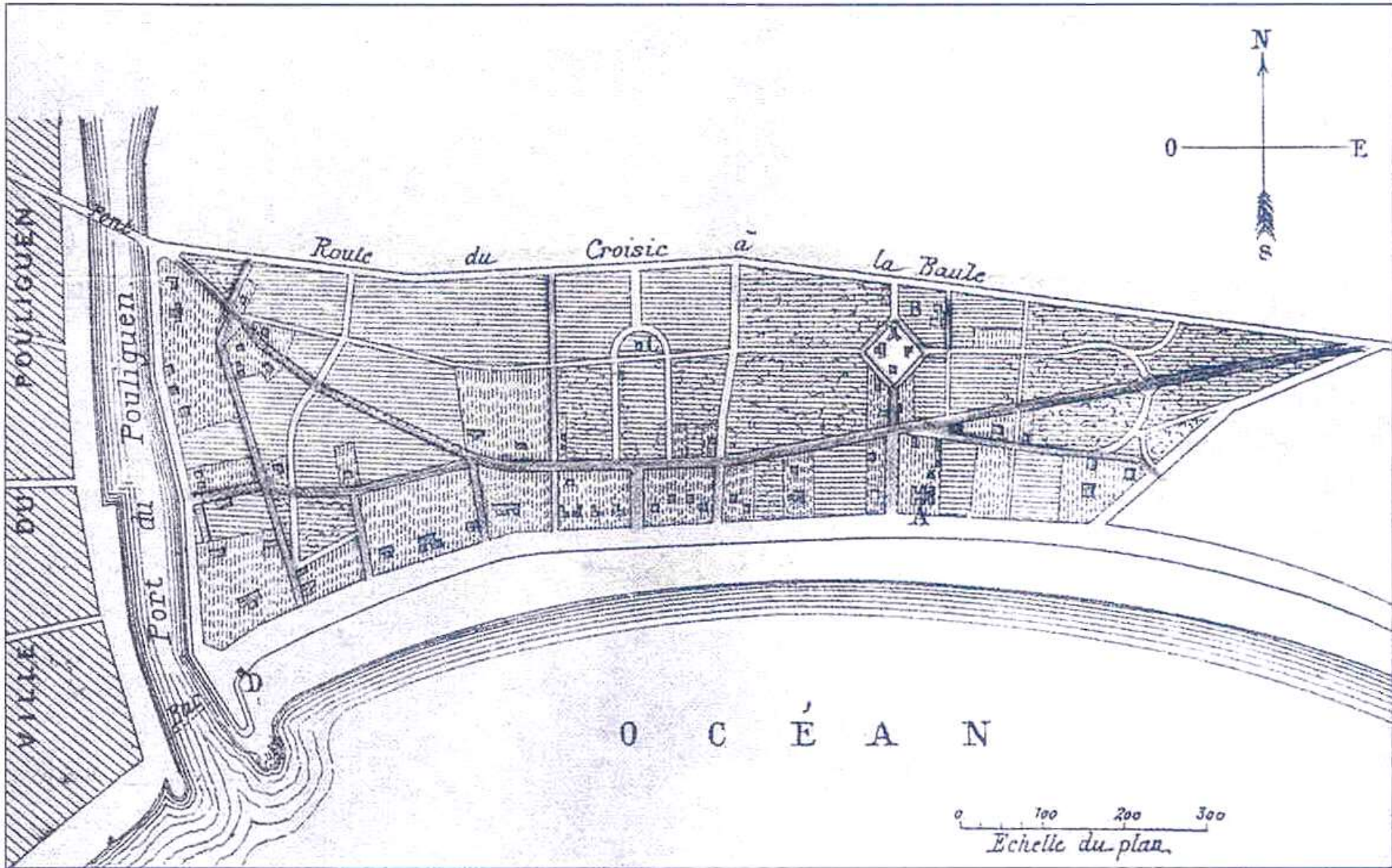
Lotissements de La Baule Les Pins
de la Société Générale Foncière du
7 octobre 1926

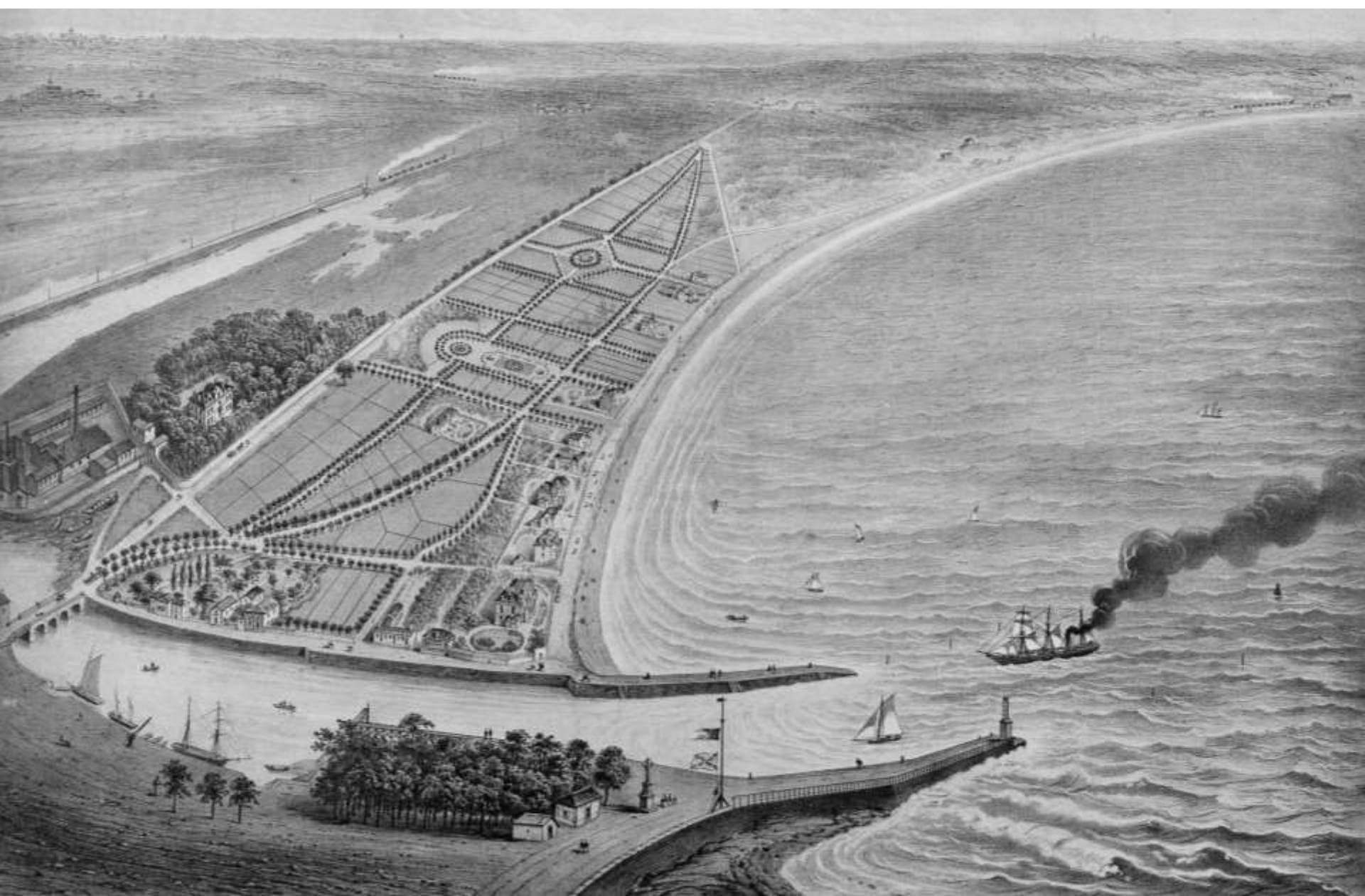
Lotissement du Bois d'Amour de la
société immobilière de La Baule Les
Pins du 9 juin 1923

Quartier de la
Butte du Moulin

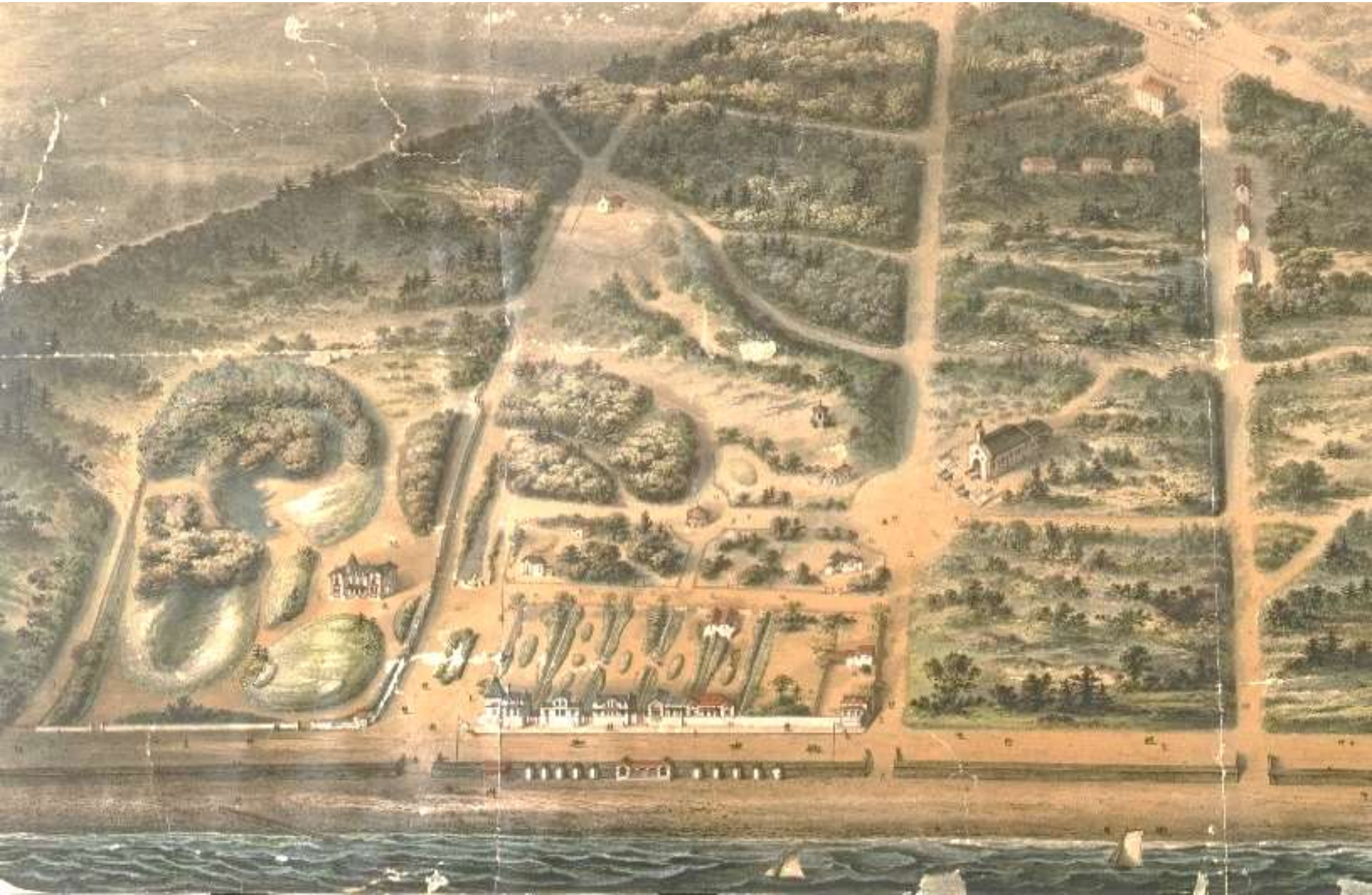
Lotissement de la société des Dunes
Quartier Saint-Georges

LE LOTISSEMENT BENOÎT (1876)





LE LOTISSEMENT DE MESSIEURS HENNECART ET DARLU (1878)



VILLA « SYMBOLE » (1881)



La villa la plus marquante et la plus ancienne de la station balnéaire de la Baule a été dessinée par l'architecte de la station, Georges Lafont.

Nombreuses références médiévales et gothiques:

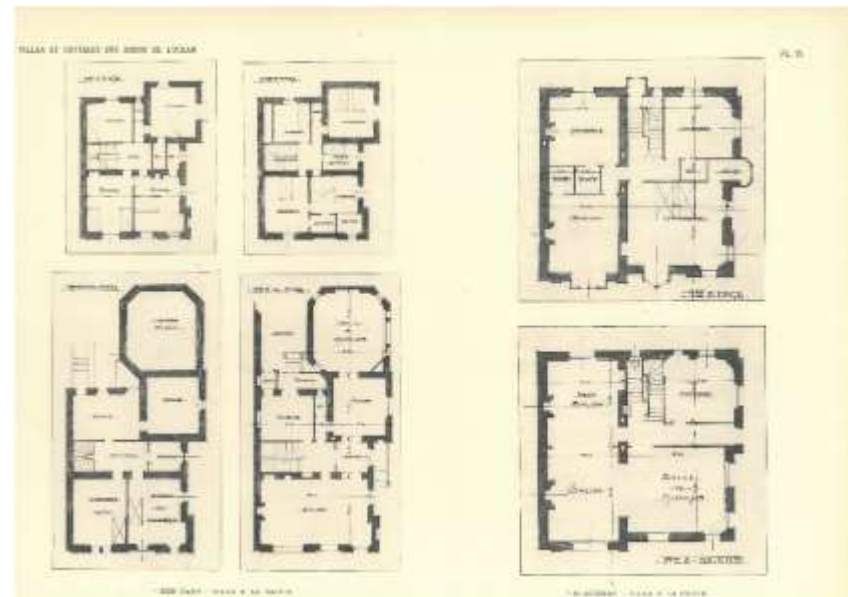
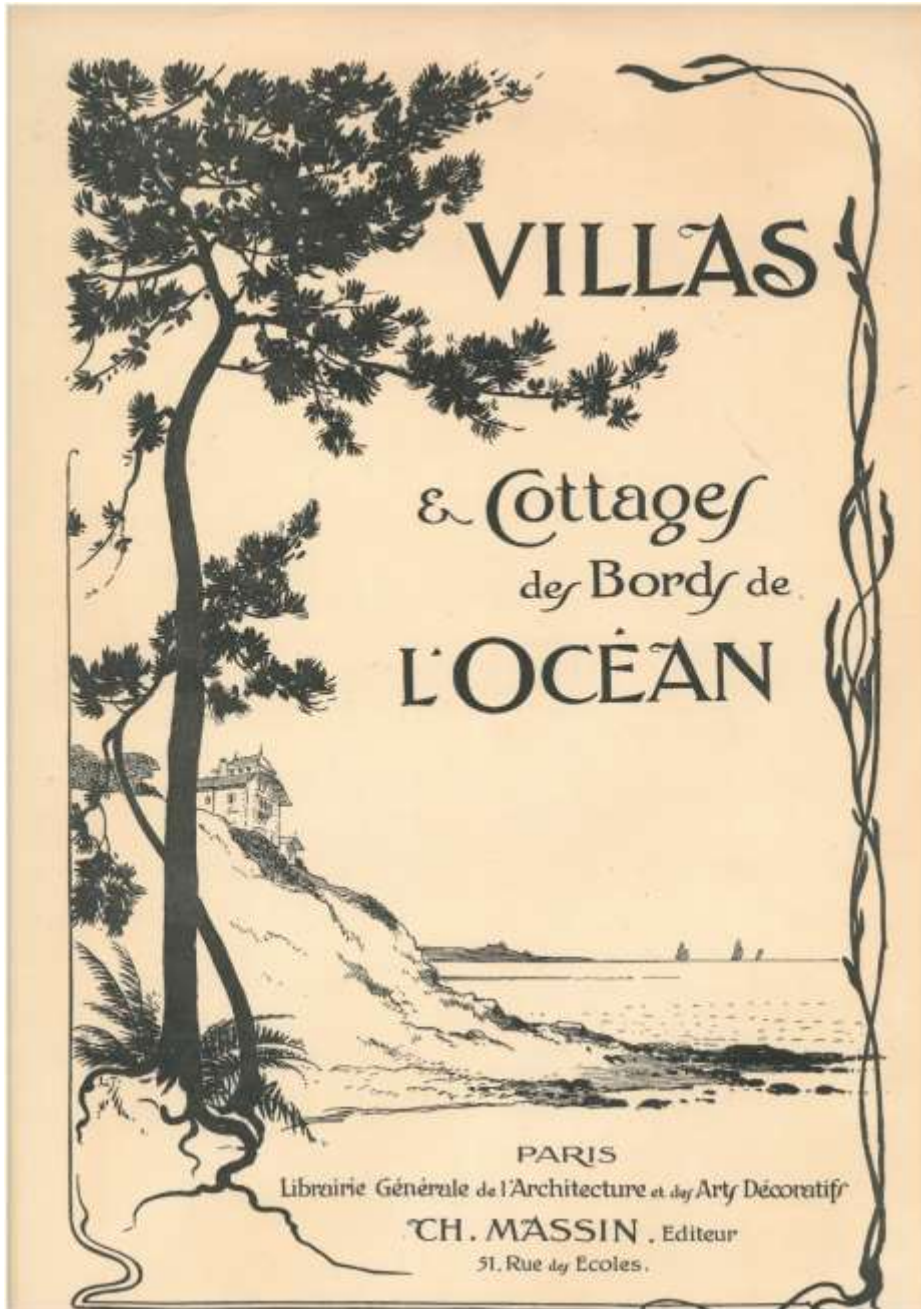
- Pierre et pan-de-bois
- Pignons
- Toitures débordantes
- Croupe
- Epis
- Escalier dans tour
- Hourd et fenestrons
- Grandes baies
- Décors céramique

A partir de cette époque l'influence historiciste gothique, Renaissance, a généré nombre de villas, aux styles rapidement élargis au régionalisme, breton, normand, landais, basque, provençale.

L'architecture contemporaine s'est ensuite exprimée avec son vocabulaire épuré.

25% des villas recensées
sont datées entre 1880 et 1910

50% des villas recensées
sont datées entre les deux guerres



KER VARY (1896)

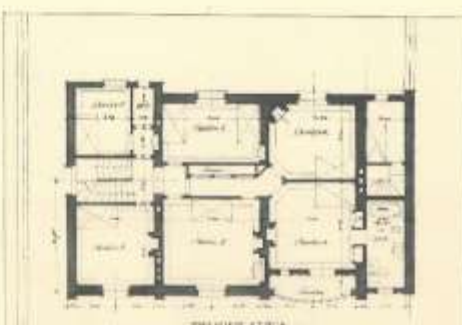
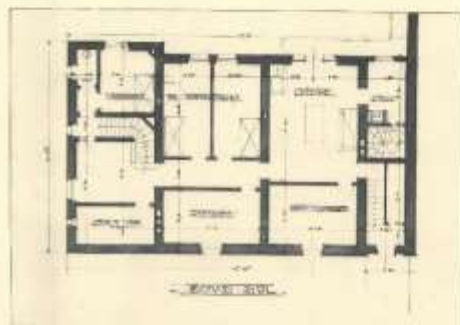
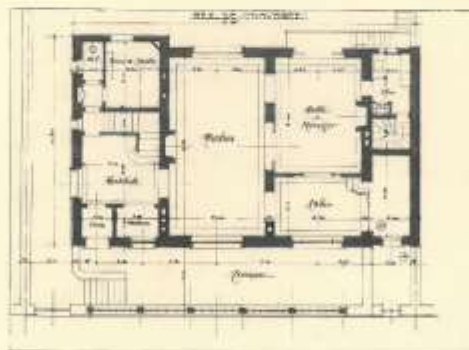
Georges Lafont, architecte

VILLAS ET COTTAGES DES BORDS DE L'OcéAN

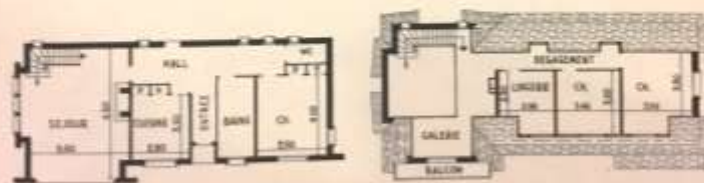
PL 13



"KER VARY", VILLA A LA BAULE. — M. G. LAFONT, Architecte à Nantes.



Cette maison traditionnelle a été conçue pour être occupée toute l'année. Les pentes accentuées de la couverture d'ardoise permettent plusieurs chambres très confortables à l'étage.



VILLA A LA SAULE. P. LOUIS, ARCHITECTE A LA SAULE

UN MODÈLE RÉCURRENT, LA VILLA EN « L »



INSTITUT VERNEUIL, *Actuel hôtel Royal*



**FAÇADE DE L'INSTITUT
VERNEUIL**



PUBLICITÉ POUR L'HÔTEL ROYAL



CASINO, 1925

**LA PALUDIÈRE (1905)**

*Georges Dommée, architecte
43 av. des Lilas*

**SYMBOLE (1881)**

*Georges Lafont, architecte
40, av Pierre-Percée et
40, av. du Maréchal-Foch*

**KER VARY (1896)**

*Georges Lafont, architecte
38, espl. François-André et
1, av. Bouchardat*

**LES CIGALES (1910)**

*Jean Girette, architecte
27, boulevard du Dr. René-Dubois*

FLEURS DE BRETAGNE (1907)

*François Aubry, architecte
117, av. des Lilas*

HÔTEL ROYAL : 1896



49 - LA BAULE-sur-MER (L.-I.) - L'Avenue Pavie. A. B.



31. La Baule-sur-Mer
Façade principale
du Casino. A. B.

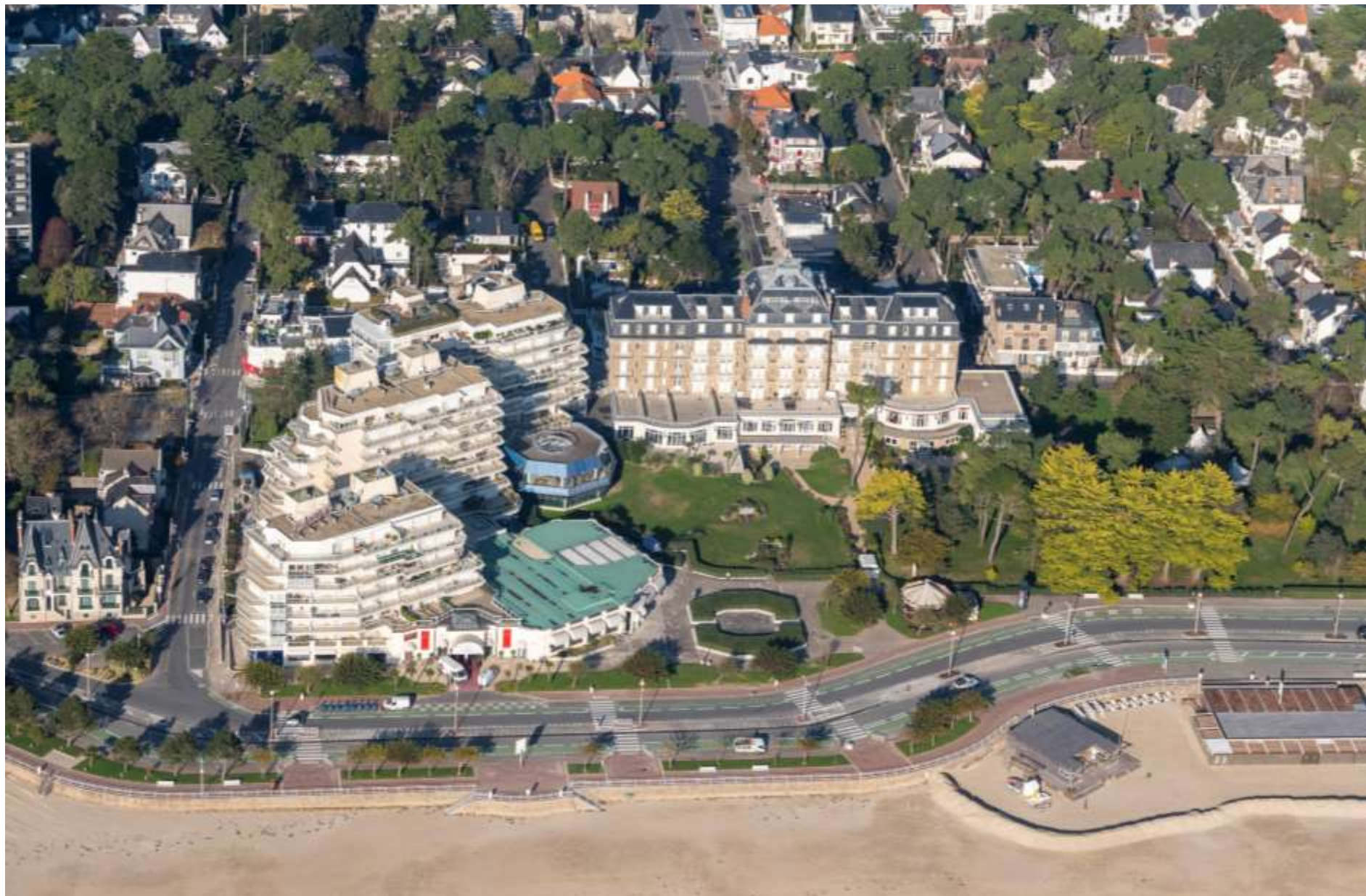
(Latre-Int.)
1925



(Par. MERRA, architecte)

AVENUE PAVIE

CASINO : DÉTRUIT

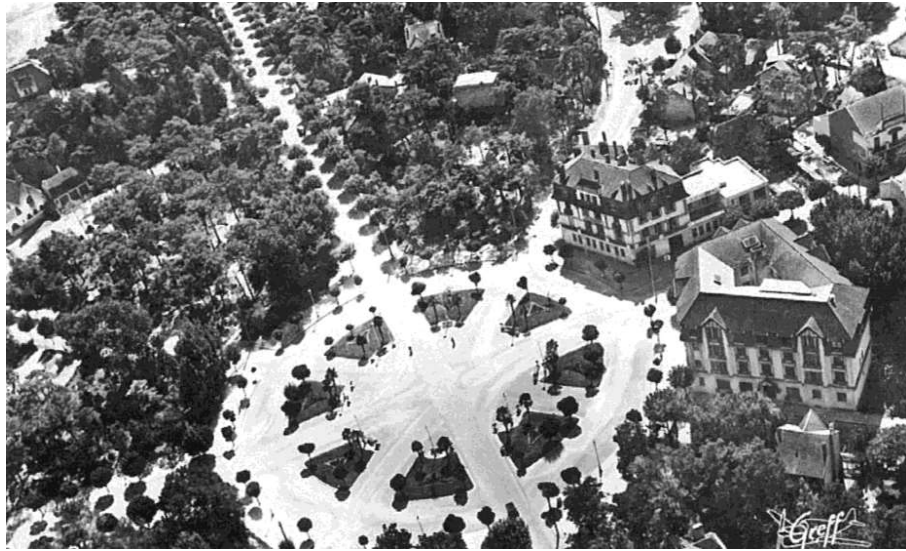




Place du maréchal Leclerc, actuellement Restaurant Le M



QUARTIER EST DU BOIS D'AMOUR ET LA BAULE LES PINS





2 - ETABLISSEMENT D'UNE TYPOLOGIE

VILLA DE TYPE « CASTEL »

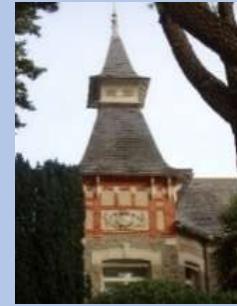
Indice au plan : C



1-3 avenue Marie-Louise, Castel Marie-Louise, Moreau R.
Ménard F. 1911



40 av Pierre Percée, 41 av Maréchal Foch, Symbole,
Georges Lafont, 1881



CHALETS ET DÉRIVÉS DU CHALET

Indice au plan : CH



18, avenue des Ormes. Ker
Georges. Vers 1900



1 av d'Anjou, villa P. Marcel,
François Aubry, 1900



VILLAS EN « L » OU FAUX « L »

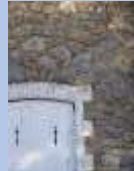
Indice au plan : L



7, av des Lilas, Villa Clarita, Georges
Dommée, 1913



3, avenue Drevet. Ti Louet. Vers 1900



VILLAS RÉGIONALISTES

Indice au plan : R



BASCO-LANDAIS
Villa " les Cigales " (1910)
- Architecte J. GIRETTE



NÉO-BRETON
9, avenue Alfred Bruneau,
Datessen, 1925



NÉO-PROVENÇAL
10 place de Reims



ANGLO-NORMAND
Villa Les Clochettes, Georges
Domnée, 1905



HOLLANDAIS
7, Avenue Gounod



NÉO-COLONIAL
1, avenue du Berry. Ker Martine.
Georges Meunier. Vers 1926

Et une architecture contemporaine



63 avenue du Général Berthelot



25, avenue Pierre Loti



10 avenue de la Mésange



NAUSICAA
*106 avenue du Bois d'Amour
Adrien Grave*



ATHÉLIA
*14, avenue de Verdun
Adrien Grave, 1930*



3 avenue Jules Massenet



31 avenue des Peupliers

IMMEUBLES ISOLÉS

Indice au plan : I



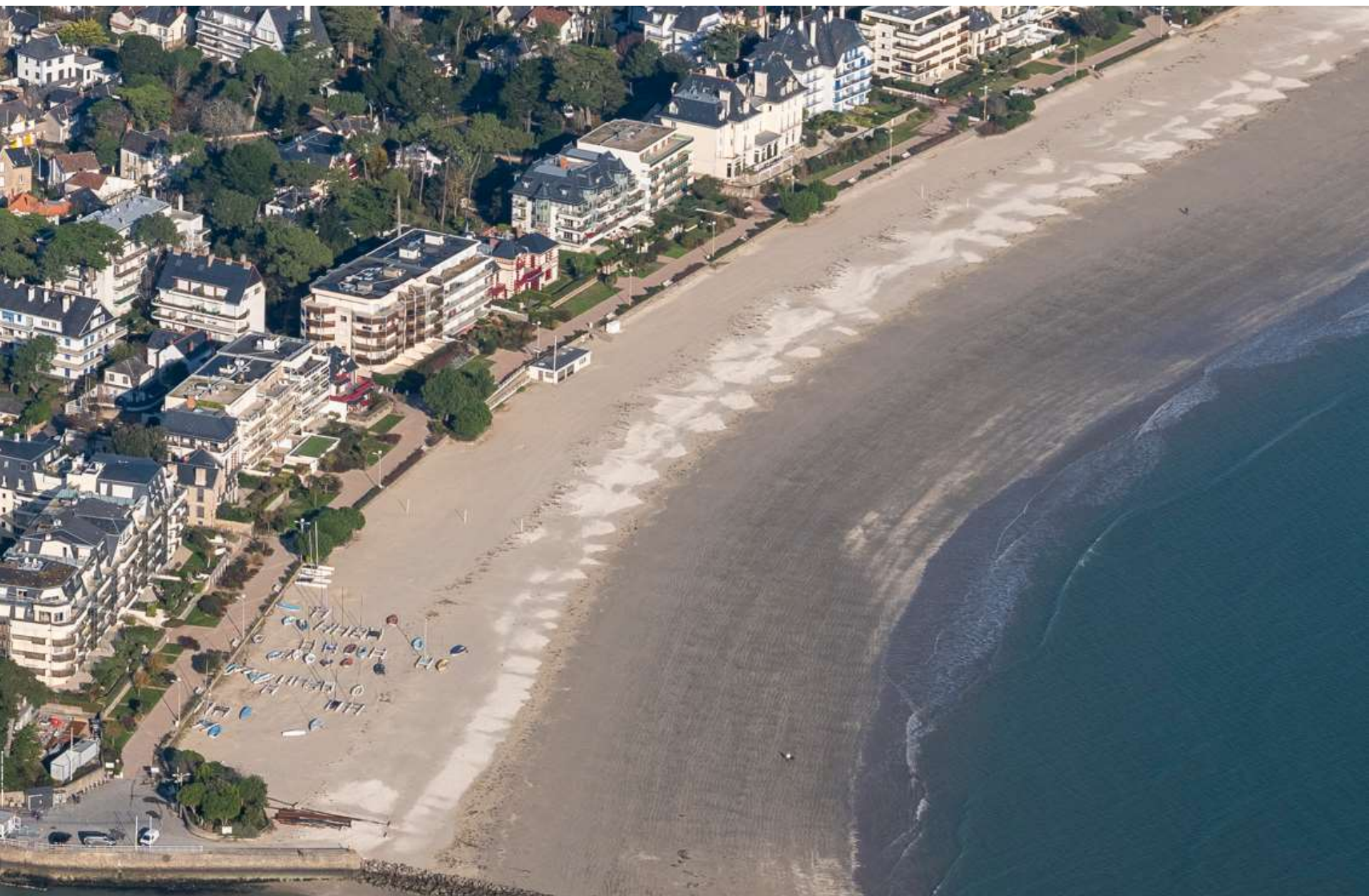
La Bretonnière, 1964



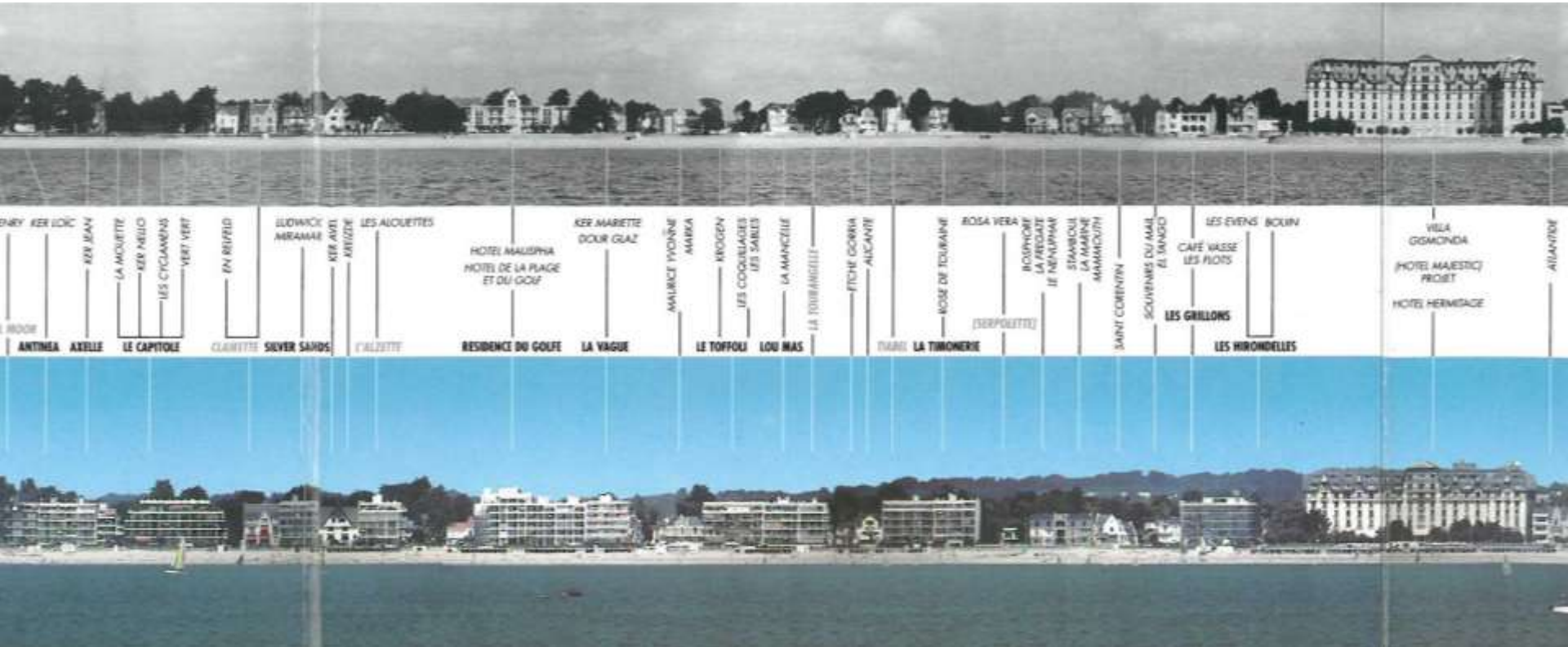
*Le Cikhara, 1971,
Pierre Doucet, 1 allée des Gnomes*

OU HARMONIE PAR LA CONTINUITÉ





1960



1990

IMMEUBLE EN FRONT CONTINU

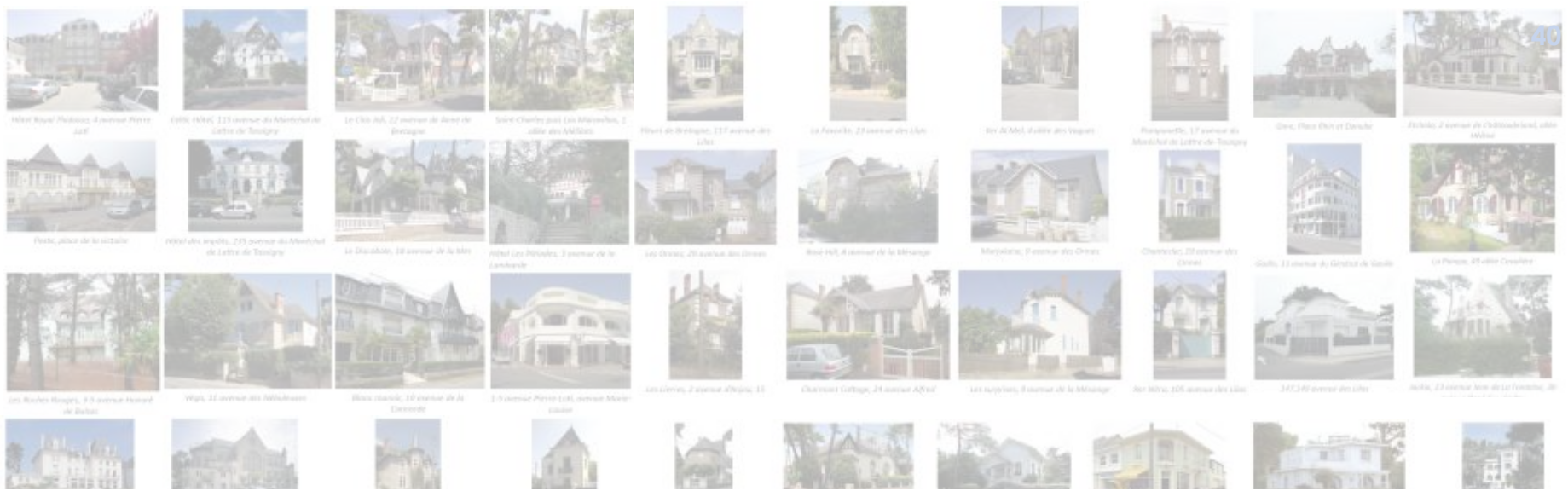
Indice au plan : IF

*Etablissement
d'une typologie*

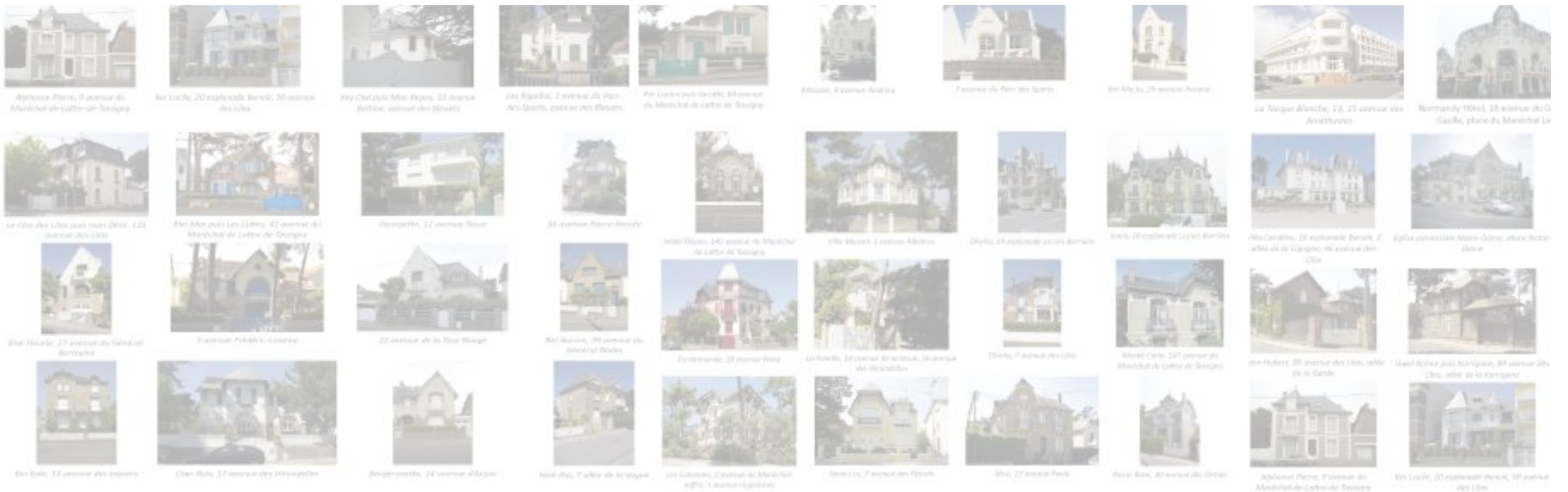




CONCEPT	TYPE RÉFÉRENT – STYLE RÉFÉRENT	ABRÉVIATION
ARCHITECTURE BALNÉAIRE <i>(dont héritage médiéval)</i> 1880 - 1930	Villa de type « Castel » - 1878	C
	Chalet - 1890	CH
	Villa en L ou faux L	L
	Villa en L ou faux L - néoclassique	Lc
	Villa en L ou faux L - néogothique	Lgo
	Villa en L ou faux L – Art nouveau 1920 - 1940	Lan
	Villa en L ou faux L – Italie	Li
	Villa en L ou faux L – Anglo-normand	Ln
	Villa en L ou faux L – néo-breton	Lnb
REGIONALISME 1920 – 1960	Villa anglo-normande	Rn
	Villa néo-basque – 1930 - 1960	Rb
	Villa néo-landaise - 1930	RI
	Villa néo-provençale – méditerranéenne - 1930	Rp
	Villa néo-nordique – hollandaise - 1925	Rh
	Villa néo-coloniale - 1925	Rco
	Villa néo-bretonne	Rnb
ARCHITECTURE MODERNE/ CONTEMPORAINE 1930 - 2024	Villa Art déco - 1930	Mad
	Villa Paquebot - 1930	Mpa
	Villa moderne – international – villa contemporaine – cubique	Mg
20^{ème} – 21^{ème} siècle	Isolé – balcon filant	Iba
	Isolé – Art déco	Iad
	Isolé – néo-breton	Inb
	En front continu – balcon filant	IFba



L'effet de « collection »: 103 architectes recensés à l'inventaire général du patrimoine



GEORGES LAFONT

1847 - 1924

41

*Etablissement
d'une typologie*



Symbole, 40 avenue Pierre Percée



Ker Louisic, 11 avenue Pasteur



*Ker Vary, 38 esplanade François
André*



Saint-Yves, 7 allée de la Banche



Les Bruyères, 25 avenue Pierre Percée



*Chalet des Adrets, 12 avenue des
Sorbiers*



Pax, 5 avenue Pasteur



Ker Loti, 41 avenue Pierre Loti



Bon abri, 15 avenue Olivier Guichard



*La Vedette, 35 avenue du maréchal-
Foch*



*La Forêt, 22 avenue Pierre
Percée*



Ker Céline, 35 avenue Pierre Percée

PAUL-HENRI DATESSSEN

1884 - 1938



Hôtel Royal Thalasso, 4 avenue Pierre Loti



Celtic Hôtel, 115 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny



Le Clos Joli, 12 avenue de Anne de Bretagne



Saint-Charles puis Las Maravillas, 1 allée des Métilots



Poste, place de la victoire



Hôtel des impôts, 235 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny



Le Discobole, 18 avenue de la Mer



Hôtel Les Pléiades, 3 avenue de la Lambarde



Les Roches Rouges, 3-5 avenue Honoré de Balzac



Véga, 11 avenue des Nébuleuses



Blanc manoir, 19 avenue de la Concorde



1-5 avenue Pierre-Loti, avenue Marie-Louise

ADRIEN GRAVE

1888 - 1953



Gare, Place Rhin et Danube



*Etchola, 2 avenue de Châteaubriand, allée
Hélène*



Nausicaa, 106 avenue du Bois-d'Amour



La Corvette, 5 avenue des Gnomes



Godin, 11 avenue du Général de Gaulle



La Pampa, 49 allée Cavalière



Les Opales, 13 avenue des Opales



*Etche Gorria, 2 allée de la
Tourangelle*



147,149 avenue des Lilas



*Jackie, 23 avenue Jean de La Fontaine, 30
avenue René Guy Cadou*



Les Korrigans, 6 avenue Guynemer

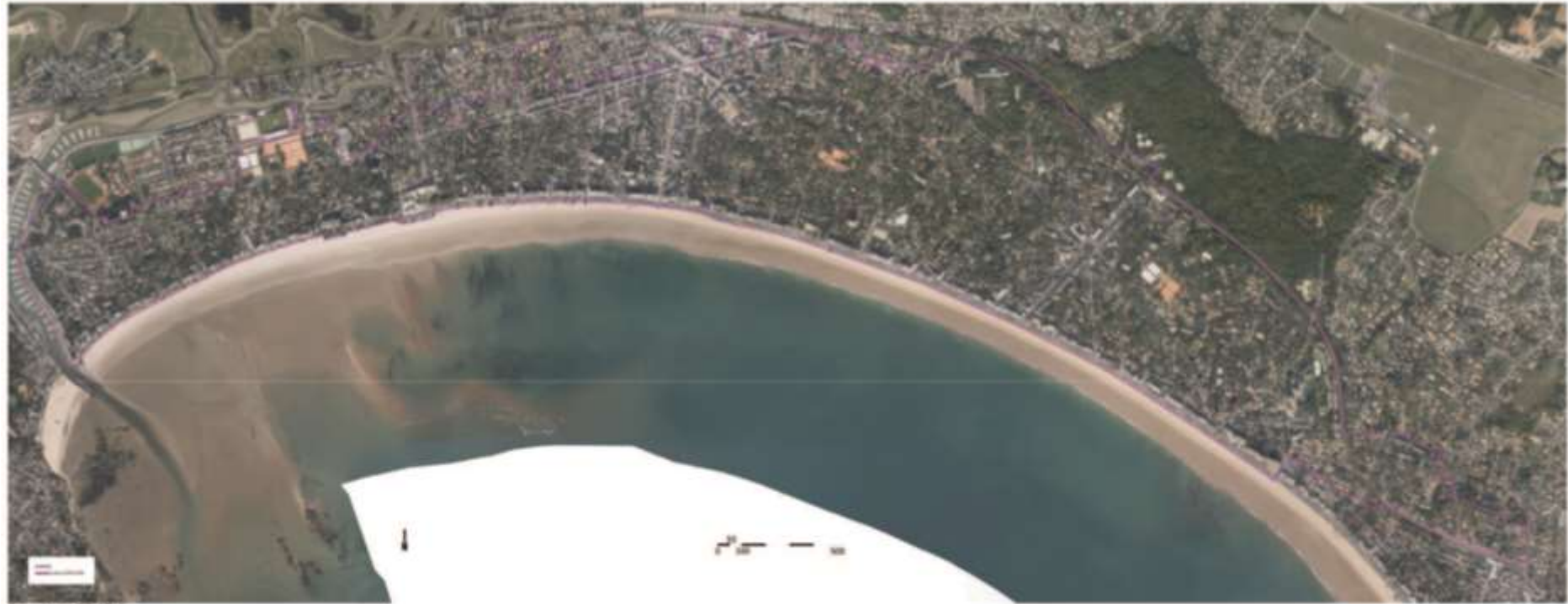


L'Oasis, 13 avenue Berry

3 - PAYSAGE ET COUVERT VÉGÉTAL

ANALYSE DU COUVERT ARBORÉ

Vue aérienne récente montrant une présence végétale forte



ANALYSE DU COUVERT ARBORÉ

Photo interprétation pour analyse du couvert arborescent



Photo interprétation sur le site CAPP photo 10/4 2014

ANALYSE DU COUVERT ARBORÉ

Proposition de lecture des zones arborescentes homogènes



ANALYSE DU COUVERT ARBORÉ

Zone de villas et pavillons en bordure de l'av. de Lattre de Tassigny

Identité :

Forêt dunaire et jardins avec de vieux sujets isolés

Orientation possible :

- Réorienter les nouvelles plantations pour conforter l'identité bauloise
- Densification à étudier
- Plantations en accompagnement des grands axes



ANALYSE DU COUVERT ARBORÉ

Zone du Bois d'Amour et La Baule Les pins

Identité :

Forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants

Orientation possible :

- Identité à maintenir et conforter
- Densité à maintenir



ANALYSE DU COUVERT ARBORÉ

Quartier Saint-Georges, au-delà de la voie ferrée

Identité :

Forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants

Orientation possible :

- Identité à maintenir et conforter
- Densité : à maintenir à minima la densité existante
- Plantation en accompagnement des grands axes



AVENUE DES ORMES



AVENUE DES LILAS



49. - LA BAULE-sur-MER (L.-I.). — L'Avenue Pavie. A. B. *Parage et couvert végétal*

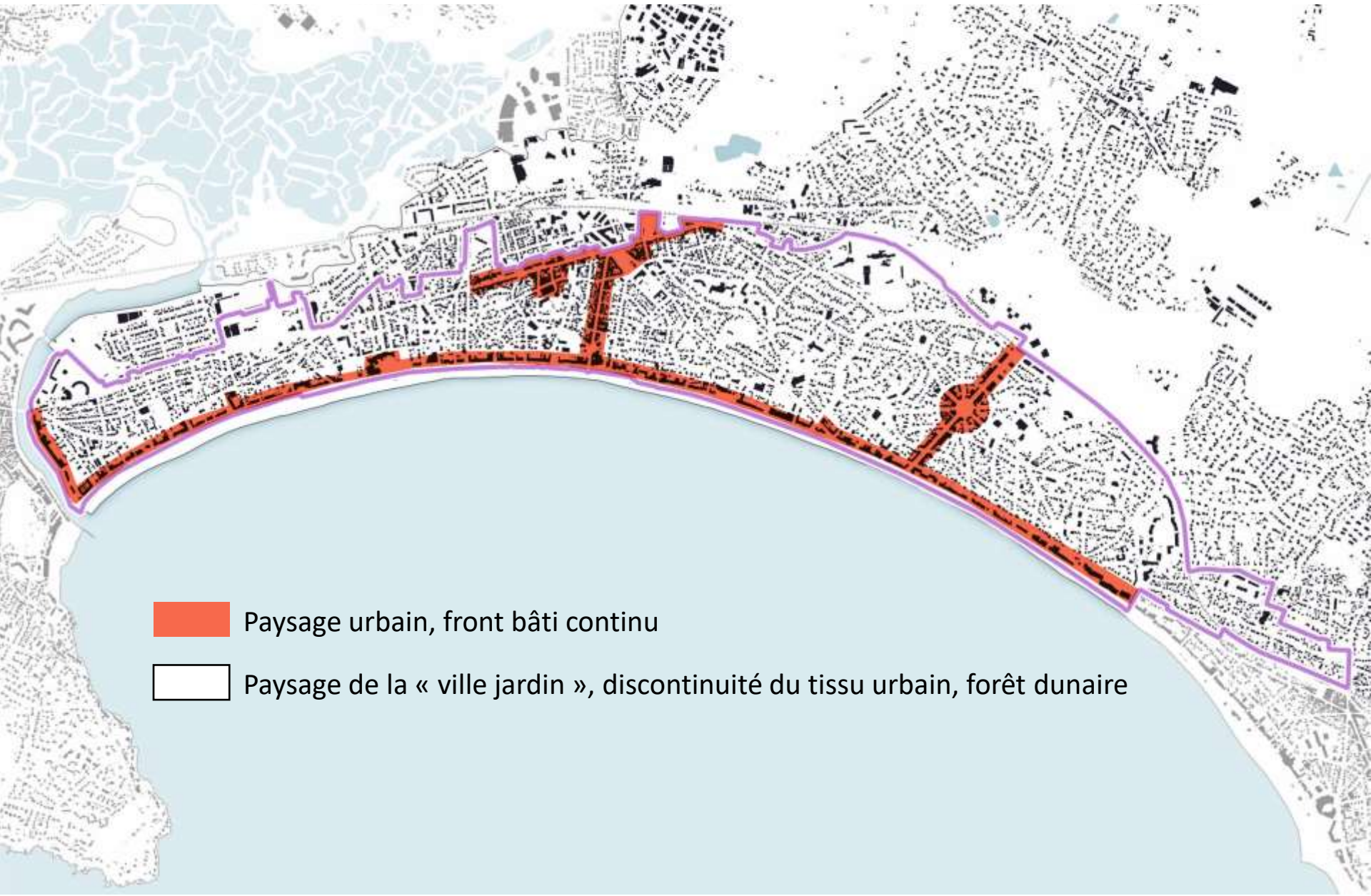


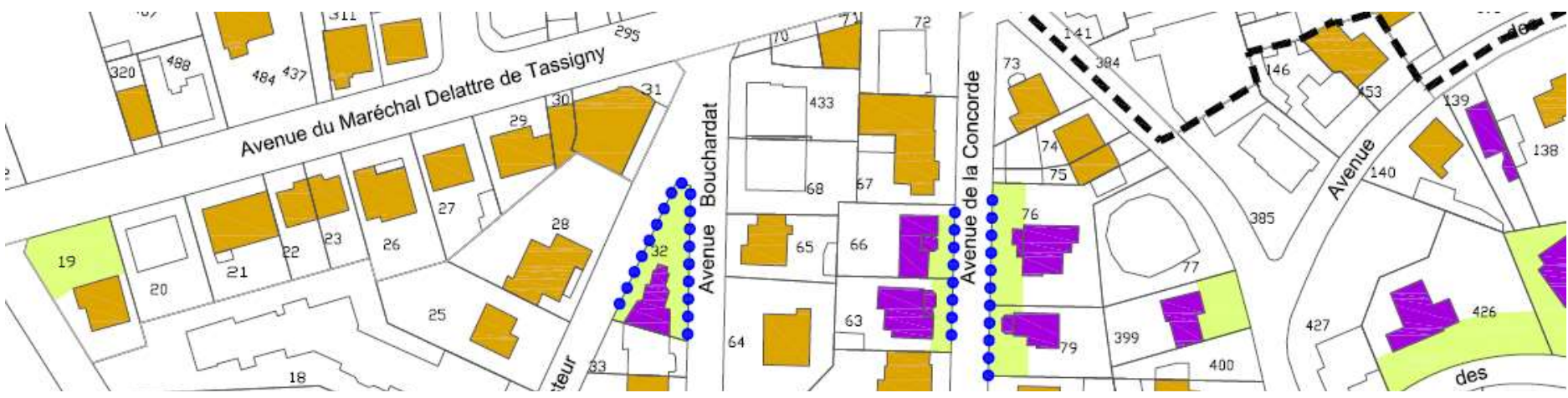




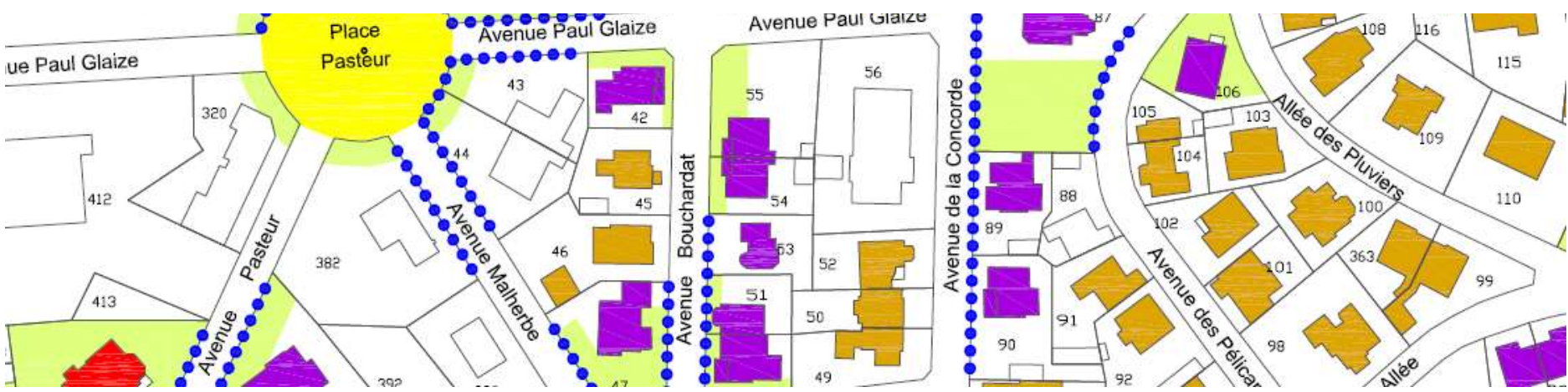








L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



Par l'effet de la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP), l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été renommé **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

Un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)** remplace l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et **fait fonction de document de gestion**.

Ce document constitue **une servitude** opposable au PLU

PÉRIMÈTRE DU SPR :

391 ha

6871 immeubles

3 secteurs :

- le secteur des villas (1),
- le secteur du front de mer (2),
- le secteur des Roches Rouges (3).

70 000 arbres



**4 - LA RÉVISION DU SPR
EN PLAN DE VALORISATION
DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (PVAP)**

2006

La ZPPAUP a été créée en 2006 (Alain Forest architecte, Jacques Le Bris paysagiste)

Il avait été ensuite constaté

- -Classement catégoriel : des insuffisances en termes de protection du patrimoine balnéaire
- - Altération progressive de la transparence paysagère par l'occultation des clôtures
- - Protection insuffisante de la trame végétale

2013

Révision de la ZPPAUP de La Baule transformée en AVAP

(concomitamment à la révision du POS en PLU):

- prise en compte Grenelle 2 de l'Environnement
- modification de classements catégoriels
- protection des jardins des villas classées en 1ère catégorie,
- repérage de clôtures à préserver
- repérage des espaces publics remarquables (places, esplanade...)

- A. Réévaluer le **classement des immeubles** sur des critères objectifs et partagés
Enjeu PVAP : Protection patrimoniale adaptée au niveau d'intérêt du bâti

- B. Pour mieux **protéger le couvert végétal** et maîtriser le phénomène de densification
Essentiellement les « jardins de devant »
Enjeu PVAP : Protection des dispositions urbaines (reculs d'alignement, continuités de clôtures...)

- C. Permettre l'évolution du bâti

- D. Pour **équilibrer** les prescriptions et **améliorer** le Règlement

- E. Pour assurer la **sécurité juridique du PVAP** et prévenir le risque contentieux

Une légende graphique « nationale » est maintenant imposée en vue des consultations par géoportail

AVANT

LEGENDE de l'AVAP en vigueur (créée le 22-02-2013) :

1ère catégorie

- Patrimoine architectural exceptionnel
- Patrimoine architectural remarquable

- Clôtures à maintenir

2ème catégorie

- Patrimoine architectural intéressant

3ème catégorie

- Trame cadastrale

4ème catégorie

- Espaces boisés protégés au titre de l'AVAP
- Espaces, jardins existants ou ayant existé à conserver, à remettre en valeur
- Alignements d'arbres ou arbre isolé à conserver

5ème catégorie

- Espaces urbains remarquables

LEGENDE du PVAP (conformément à l'arrêté du 10 octobre 2018)

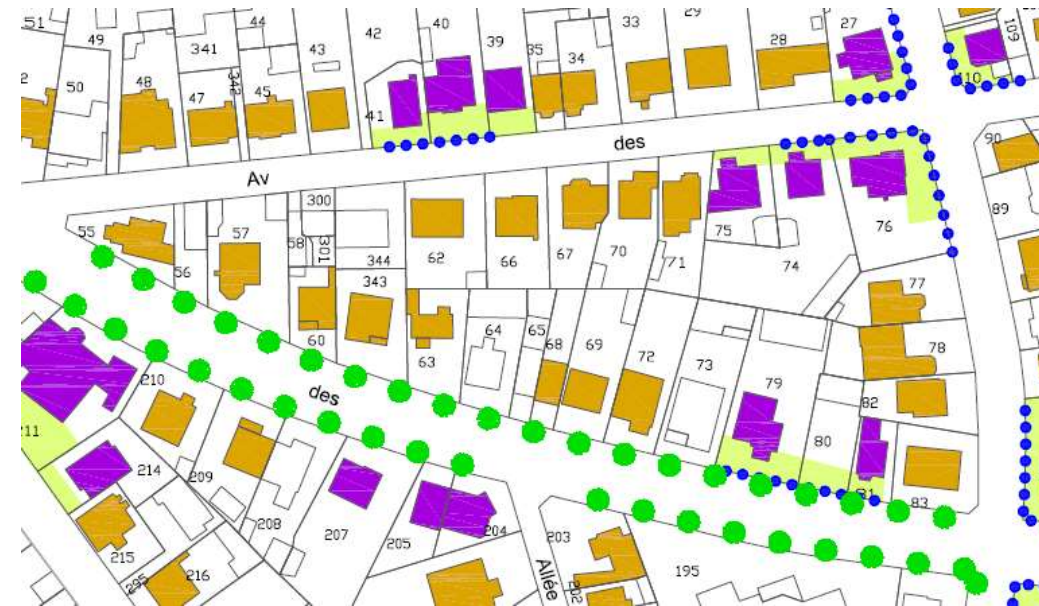
Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

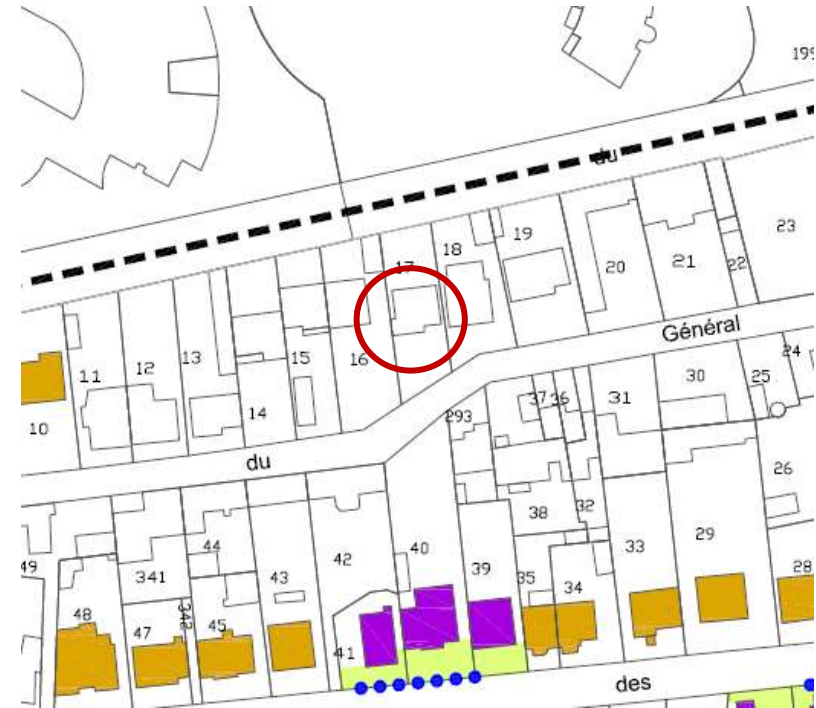
- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc.)
- Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Éléments extérieurs particuliers
- Espace libre à dominante végétale
- Espace vert à créer ou à requalifier
- Parc ou jardin de pleine terre

Immeubles non protégés

- Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolé 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

APRES





LEGENDE de l'AVAP en vigueur (créée le 22-02-2013) :

1ère catégorie

■ Patrimoine architectural exceptionnel

■ Patrimoine architectural remarquable

●●●● Clôtures à maintenir

2ème catégorie

■ Patrimoine architectural intéressant

3ème catégorie

■ Trame cadastrale

4ème catégorie

■ Espaces boisés protégés au titre de l'AVAP

■ Espaces, jardins existants ou ayant existé à conserver, à remettre en valeur

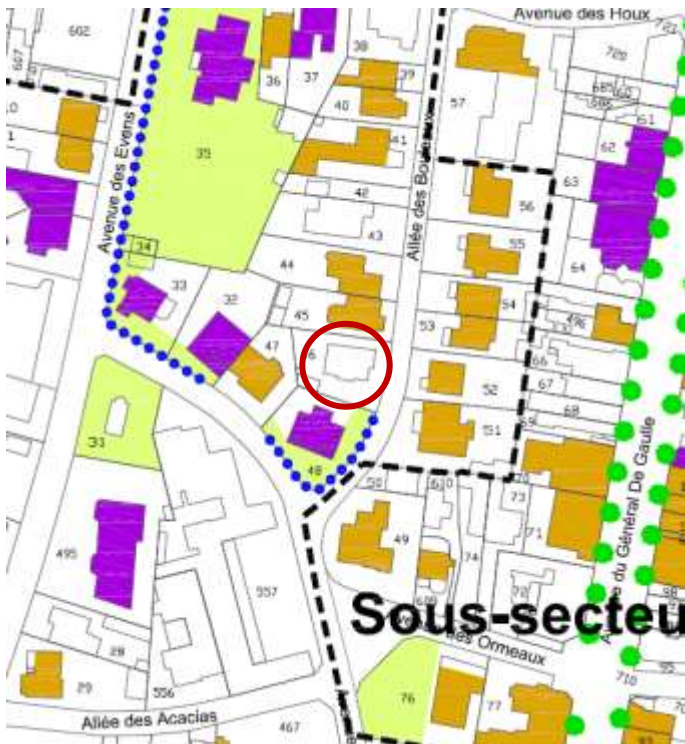
● Alignements d'arbres ou arbre isolé à conserver

5ème catégorie

■ Espaces urbains remarquables



Avenue Berthelot, quartier Benoît



LEGENDE de l'AVAP en vigueur (créée le 22-02-2013) :

1ère catégorie

- Patrimoine architectural exceptionnel
- Patrimoine architectural remarquable

••••• Clôtures à maintenir

2ème catégorie

- Patrimoine architectural intéressant

3ème catégorie

- Trame cadastrale

4ème catégorie

- Espaces boisés protégés au titre de l'AVAP
- Espaces, jardins existants ou ayant existé à conserver, à remettre en valeur
- Alignements d'arbres ou arbre isolé à conserver

5ème catégorie

- Espaces urbains remarquables



Allée des Bouleaux, quartier centre



LEGENDE de l'AVAP en vigueur (créée le 22-02-2013) :

1ère catégorie

■ Patrimoine architectural exceptionnel

■ Patrimoine architectural remarquable

●●●● Clôtures à maintenir

2ème catégorie

■ Patrimoine architectural intéressant

3ème catégorie

■ Trame cadastrale

4ème catégorie

■ Espaces boisés protégés au titre de l'AVAP

■ Espaces, jardins existants ou ayant existé à conserver, à remettre en valeur

● Alignements d'arbres ou arbre isolé à conserver

5ème catégorie

■ Espaces urbains remarquables



Avenue d'Anjou, quartier Benoît

A. RÉÉVALUER LA QUALIFICATION DES VILLAS

Méthodologie un examen systématique «à la parcelle»



Examen des villas

- Photographie de l'ensemble des immeubles compris dans le SPR
- 7 séances d'examen des villas en commission technique

Critères :

- Fiche de l'inventaire régional
- Typologie et courant architectural
- Détails architecturaux
- Matériaux de construction
- Architecte
- Date de construction
- Environnement urbain et paysager

Appréciation du bâti :

1. Intérêt architectural
2. Architecture de continuité
3. Continuité urbaine et paysagère
4. Non référencé

B. PROTÉGER LE COUVERT VÉGÉTAL ET MAÎTRISER LA DENSIFICATION

Le patrimoine arboré d'une part



B. PROTÉGER LE COUVERT VÉGÉTAL ET MAÎTRISER LA DENSIFICATION

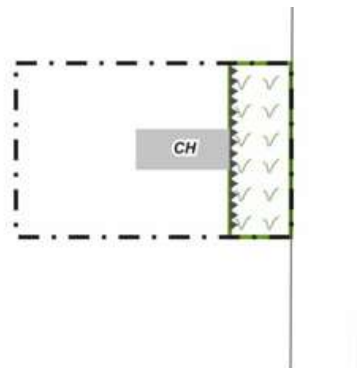
Protéger les « jardins de devant » expression d'ensemble du paysage de l'espace public







C. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU BÂTI

Les espaces libres non protégés sont soumis aux règles en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage du règlement écrit PVAP et aux règles d'occupation du sol du PLU

Villa dont l'intérêt réside en termes de continuité architecturale, urbaine et/ou paysagère



-  Parcelle
-  Immeuble bâti non protégé
-  Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
-  Espace libre à dominante végétale
- CH* Typologie du bâti (ici Chalet)

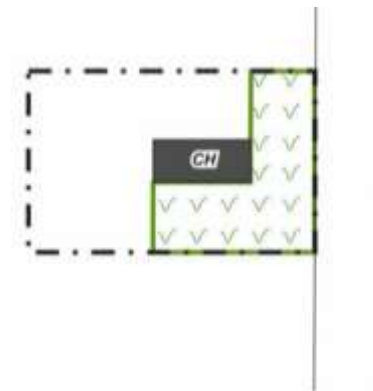
Conséquences réglementaires :




En cas de

- Restauration / modification du bâti : respect de la typologie et courant architectural
- Démolition/ reconstruction : respect des continuités (silhouette et volume)

Le principe général est la protection des « jardins de devant » afin d'assurer la continuité paysagère de l'ensemble

Villa d'intérêt patrimonial



-  Parcelle
-  Immeuble bâti protégé
-  Espace libre à dominante végétale
- CH* Typologie du bâti (ici Chalet)

Conséquences réglementaires :

- Maintien du bâti = démolition interdite, sauf les ajouts postérieurs à la construction d'origine
- Ajouts/ extensions possibles (hors espace libre à dominante végétale)
- Introduction d'adaptations mineures au règlement

Lorsque des façades latérales (voire arrière) présentent un intérêt, l'espace vert protégé accompagne l'édifice.

Le dossier des PVAP comporte :

« – **un rapport de présentation des objectifs de l'aire**. Ces objectifs sont fondés sur **un diagnostic** et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur ;

« – **un règlement comprenant des prescriptions** ;

« – et **un document graphique** faisant apparaître le périmètre de l'aire, **une typologie des constructions**, les **immeubles protégés**, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Réunion publique	<i>11 Juillet 2024</i>
Commission Locale Site Patrimonial Remarquable	<i>Septembre/ Octobre</i>
Avis de la Commission Locale Site Patrimonial Remarquable	<i>mi-novembre</i>
Arrêt PVAP par le Conseil Municipal	<i>janvier 2025</i>
Avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture	<i>Printemps 2025</i>
Enquête publique	<i>Eté 2025</i>
Approbation	<i>Fin 2025</i>

