

## Ville de La Baule-Escoublac

REVISION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) / ÉLABORATION  
DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE (CONCERTATION)

11 JUILLET 2024

SALLE DES FLORALIES

#### Étaient présents en tant qu'animateurs de la réunion :

##### Cabinet GHECO

- M. Bernard WAGON, Chargé d'étude
- Mme Valérie ROUSSET, Historienne de l'Art
- M. Thomas CABANEL, Assistant chargé d'étude

##### Mairie

- Mme Danielle RIVAL, Adjointe au Maire en charge de l'aménagement de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine, présidente de la commission
- Mme Caroline GLON, Conseillère Municipale
- Mme Sophie MINSSART, Conseillère municipale

\*\*\*\*\*

Grâce aux différents supports de communication déployés par la commune, notamment l'usage des réseaux sociaux, ainsi que les invitations ciblées notamment vers les professionnels, architectes et paysagistes, une soixantaine de personnes étaient présentes ce jeudi 11 juillet pour participer à cette réunion publique, dont parmi elles des architectes, des représentants d'associations patrimoniales, des agents immobiliers, et de nombreux particuliers.

Mme RIVAL accueille les participants qu'elle remercie de leur présence saluant à ses côtés ses deux collègues élues, ainsi que le cabinet GHECO représenté par M. Bernard WAGON, M. Thomas CABANEL et Mme Valérie ROUSSET, intervenant en co-traitance.

Elle rappelle l'antériorité de la procédure de révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR) initiée en 2018, dont l'avancement s'est trouvé successivement interrompu près de 2 ans avec la crise sanitaire du covid, puis retardé à l'occasion des élections municipales de juillet 2020.

Dans la continuité, elle précise les caractéristiques de cette zone patrimoniale couvrant une superficie de 391 ha (soit 18% du territoire), regroupant près de 6 900 immeubles et plus de 70 000 arbres.

Elle décline à suivre les objectifs qui justifient de cette révision, lesquels portent principalement sur :

- la nécessité de « remettre » à plat la pertinence des classements catégoriels des villas réparties en 1ère, 2ème, 3ème catégorie, l'inventaire initial réalisé en 2004/2005 nécessitant d'être réexaminé sur des critères objectifs et partagés,
- la volonté de renforcer la protection du couvert végétal et la maîtrise du phénomène de densification,
- la volonté d'améliorer et de clarifier l'écriture réglementaire pour permettre à la fois de protéger le patrimoine bâti et paysager, tout en permettant d'améliorer le confort des villas et rendre possible des extensions afin de répondre le mieux possible aux attentes des propriétaires, désireux de s'installer à l'année, ou tout simplement d'optimiser le confort d'une villa afin de pouvoir s'y maintenir et la conserver.

Elle précise en outre que le nouveau statut du SPR conduit à devoir recourir à une nouvelle légende commune à tous ces secteurs, laquelle repose sur le principe binaire qu'un bien est protégé ou non, que ce soit partiellement ou dans sa totalité.

A l'appui, elle explique que le règlement s'attache donc à définir et orienter les conditions de protection et d'évolution de ce bâti en prenant en compte sa forme, son style architectural régional, balnéaire ou contemporain, ainsi que sa qualité d'insertion dans l'environnement immédiat.

Sur la base de ces critères, Mme RIVAL explique la méthodologie employée en concertation avec le bureau d'études et l'architecte des Bâtiments de France pour passer en revue chacune des villas afin de statuer sur leur intérêt architectural intrinsèque et définir ensemble, de manière collégiale, les moyens de conservation et les possibilités d'évolution qui leur seraient offertes.

Elle précise que cet exercice d'examen au cas par cas avait nécessité d'y consacrer beaucoup de temps justifié par la nécessité, de bien s'approprier l'analyse menée afin d'être en mesure de défendre les intérêts de chacun.

En complément des propos introductifs de Mme RIVAL, Mme MINSSART informe à son tour que la Ville venait également d'engager une étude d'inventaire architectural sur les immeubles de la promenade de mer.

Elle précise que cette démarche est complètement indépendante du Site Patrimonial Remarquable et qu'elle n'emporte aucun objectif réglementaire.

Elle explique toutefois que dans la continuité des réflexions menées sur le SPR, il était apparu important et intéressant de commencer à poser un regard sur les quelques 300 immeubles collectifs qui composent aussi le paysage de la promenade de mer et plus largement de la ville. En effet, quand bien même ces immeubles ont remplacé progressivement à partir des années 50/60, les belles villas face mer, ils racontent pour autant une période importante de l'évolution urbaine et sociétale de La Baule-Escoublac.

L'objectif de cet inventaire est de réaliser un premier recensement sommaire de chaque immeuble, avec sa date de réalisation, son architecte et son promoteur, sa typologie architecturale ; puis de réaliser une analyse architecturale plus poussée sur certains immeubles (une soixantaine), qu'il semble intéressant de valoriser, en prenant compte 4 grands critères d'analyse, s'agissant de :

1. Leur rôle de marqueur ou de témoins historiques des différentes époques et des styles de construction qui ont marqué l'évolution de la promenade de mer, depuis les premiers construits dans les années 50 (elle cite notamment « Le Floride » construit par Philippe LOUIS avec son style paquebot) jusqu'aux immeubles en Vague, réalisés en 1979 par Pierre DOUCET, grand prix de Rome.
2. Leurs configurations urbaines différentes. Certains immeubles constituent de vraies séquences urbaines (comme « le Grand Large »), d'autres sont devenus des repères significatifs à l'arrivée d'une avenue ou d'un grand axe (par exemple « Le Constellation »), d'autres sont plus autonomes et viennent s'insérer entre deux avenues.
3. Leurs dispositions « balnéaires » ou la façon dont ces immeubles collectifs ont proposé un nouveau rapport à la plage et à la mer, certains en déployant une succession de grands balcons aux étages supérieurs, d'autres en jouant avec une succession de balcons avancés ou déportés pour mieux voir la mer, ou encore avec des terrasses végétalisées en rez-de-chaussée et des petits portillons individuels pour accéder plus facilement à la plage...
4. Et enfin leurs écritures et leurs détails architecturaux représentatifs d'un style de construction : le dessin des balcons et des garde-corps, les halls traversants, les matériaux et les décors parfois, les soubassements, et bien sûr la végétalisation et leurs rapports à l'espace public...

Mme MINSSART précise que cette étude a été confiée à l'agence d'architecture Pöm, associée à l'architecte du patrimoine Louisa GOUESNARD. Leur travail est en cours de réalisation et cette étude sera finalisée pour la fin de l'année.

Pour clore l'introduction, Mme GLON explique pour sa part la passion et le vif intérêt qu'elle voue à l'architecture et au patrimoine historique de La Baule, en tant que propriétaire d'une des douze villas classées « exceptionnelles » au sein du périmètre du SPR et Présidente d'une association pour la Sauvegarde du Patrimoine de La Baule.

C'est donc tout naturellement qu'elle s'investit dans ces travaux afin de protéger la qualité du patrimoine local, témoin de la diversité des styles architecturaux de La Baule à travers l'histoire.

Pour rebondir sur l'intervention de Mme MINSSART, elle reconnaît également l'intérêt que revêt l'étude d'inventaire sur les immeubles de la promenade de mer en ce qu'ils participent également de l'écriture de cette histoire, même si celle-ci est beaucoup plus récente.

A suivre, sur invitation de Mme RIVAL, le cabinet GHECO, chargé d'études, prend la parole pour exposer l'objet de son intervention (cf. présentation jointe au présent compte-rendu).

M. WAGON rappelle tout d'abord le contexte historique dans lequel la station balnéaire de La Baule s'est développée avec l'arrivée du chemin de fer au XIX<sup>ème</sup> siècle, et la création des lotissements parmi des plantations de pins destinées à maintenir la dune. On retrouve ainsi tous les grands noms de lotisseurs qui ont majoritairement donné leur nom à de nombreuses avenues et boulevard de La Baule : Benoit, Hennecart, Darlu et bien sûr Louis Lajarrige pour ne citer qu'eux.

Mme ROUSSET, historienne de l'Art poursuit la présentation en expliquant avec une parfaite connaissance qu'à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'influence historiciste, gothique et renaissance avait généré de nombreuses villas aux styles élargis au régionalisme breton, normand, landais, basque et provençal.

Elle précise que 25% des villas recensées au sein du SPR sont datées entre 1880 et 1910 et que 50% sont datées de la période de l'entre-deux guerres.

M. WAGON poursuit la présentation en expliquant tout à tour les différentes typologies identifiées parmi toutes ces villas déclinées autour du type Castel, Chalets, villas en L, villas régionalistes de style basco-landais, néo-breton, néo-provençal, anglo-normand, hollandais, ou encore néo-colonial, sans oublier bien sûr les villas modernes et contemporaines.

Il explique ainsi que chaque villa au sein du SPR a fait l'objet d'une identification selon son plan et son style. Ce qui est beaucoup plus précis que le classement actuel de l'AVAP qui repose sur un classement en seulement 3 catégories.

La présentation se poursuit ensuite avec l'analyse du couvert arboré qui lui aussi fait partie intégrante du patrimoine protégé.

A l'appui de photos aériennes, il commente d'un secteur et d'un quartier à l'autre, la qualité et la densité du couvert végétal précisant que la commune comptait l'un des plus grands indices de canopée en France.

Il décline les enjeux qui en résultent visant à conforter l'identité bauloise de ville-jardin, réaliser des plantations en accompagnement des grands axes, ou encore contribuer à la valorisation d'espaces publics structurants (telle que l'allée Cavalière).

Après avoir dressé un exposé complet du patrimoine bâti et paysager de La Baule et de son évolution, M. WAGON aborde plus concrètement l'aspect règlementaire et le formalisme du site patrimonial remarquable, rappelant qu'il constitue une servitude d'utilité publique (au même titre que l'actuelle AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine)).

Il rappelle l'origine de la zone patrimoniale (ZPPAUP) créée en 2006 sur la base du périmètre actuel qui demeure inchangé.

Sous l'égide de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, cette ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) a évolué en AVAP pour prendre en compte les aspects liés au développement durable et aux énergies renouvelables en apportant des modifications mineures aux protections en vigueur.

De nouveau en 2016, par la loi LCAP (loi relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine), le statut des AVAP évolue en SPR (Site patrimonial remarquable) lequel instaure une légende graphique totalement nouvelle imposée au niveau national afin de faciliter les consultations sur le site de Géoportail.

Outre la retranscription de la protection du patrimoine bâti et paysager à travers cette nouvelle légende, M. WAGON présente les différents objectifs de cette révision portant sur les points suivants :

- La réévaluation du classement des immeubles, en l'adaptant selon le niveau d'intérêt du bâti,
- Le renforcement de la protection du couvert végétal,
- La prise en compte d'adaptations réglementaires permettant une évolution du bâti,
- L'amélioration du règlement, et de la sécurité juridique du document (dénommé PVAP – plan de valorisation de l'architecture et du Patrimoine).

A suivre, il présente au public la cartographie de la nouvelle légende qui distingue désormais le patrimoine bâti protégé (en gris foncé), dont la démolition est interdite, du bâti non protégé.

Le référencement actuel des 1ère, 2è et 3è catégories ne fera donc plus référence.

Il étaye ses propos par de nombreuses illustrations permettant d'appréhender l'ensemble des éléments de la nouvelle légende.

Il procède de même s'agissant du volet paysager en précisant l'intérêt de protéger les « jardins de devant » afin d'assurer la continuité paysagère sur l'ensemble d'un axe.

En revanche, des possibilités sont données, prioritairement à l'arrière des constructions, pour permettre de réaliser des extensions.

Pour terminer sa présentation, M. WAGON résume comme suit la composition d'un dossier de PVAP, lequel doit comporter :

- Un rapport de présentation des objectifs de l'aire, fondé sur un diagnostic,
- Un règlement comprenant des prescriptions,
- Un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés ou non, les conditions d'implantations ainsi que celles relatives à la morphologie et la dimension des constructions.

Enfin, il évoque en substance, le calendrier de procédure qui globalement prévoit à suivre, les étapes suivantes avant de parvenir à l'approbation et l'entrée en vigueur du nouveau document à la fin de l'année 2025 :

- avis de la commission locale : automne 2024
- arrêt du projet de PVAP par le Conseil municipal : janvier/février 2025
- réunion de la CRPA (Commission Régionale de l'Architecture et du Patrimoine) : mars 2025
- enquête publique : printemps 2025
- approbation : automne 2025

Pour clore, M. WAGON précise que le projet de PVAP comprenant la cartographie et le projet de règlement sera mis à disposition du public, à l'automne, dans le cadre de la concertation.

Dans l'attente, le support de présentation de cette réunion publique sera mis en ligne sur le site de la ville de La Baule, dans les tous prochains jours.

Mme RIVAL remercie l'équipe du bureau d'études pour l'intérêt et la qualité de sa présentation du dossier et elle invite l'assemblée à formuler d'éventuelles questions.

M. Christophe Di GIULIO, représentant l'association, « Pour la sauvegarde du patrimoine de La Baule » intervient pour faire part de son mécontentement, dénonçant la mauvaise

qualité du traitement de l'entrée de ville de La Baule, et de l'état dégradé de la voirie depuis le rond-point de Guérande, qu'il qualifie de « troisième zone », jugeant que cela était préjudiciable à l'attractivité de La Baule.

Concernant le sujet de la protection des arbres, élément identitaire de la ville-jardin, il fait référence à une étude qui aurait été réalisée par la commune au début des années 2000, laquelle aurait conclu à l'existence d'un nombre important de vieux pins dont l'abattage semblait se justifier pour aller à l'encontre de recommandations de protection du couvert végétal jugées abusives à son goût.

Mme RIVAL conteste les propos forts de M. Di GIULIO qu'elle juge excessifs. Elle précise par ailleurs ne pas avoir connaissance de l'étude sur l'état d'arbres vieillissants auquel il fait référence. Elle demande à en prendre connaissance (à l'heure de la rédaction du présent compte-rendu, il est précisé que l'étude en question était en réalité un courrier émanant de la Direction des Espaces verts de la ville, précisant pour un terrain et une copropriété en particulier, les sujets qui devaient être renouvelés).

Mme RIVAL rappelle que la Ville est dotée d'un service en charge du patrimoine arboré qui est compétent et exerce ses missions avec discernement, précisant l'importance de l'enjeu du couvert végétal dans la protection et la valorisation identitaire de La Baule-les-Pins. Mme GLON confirme ses propos et contextualise l'intervention de M. Di GIULIO particulièrement investi dans les actions de protection et de sauvegarde du patrimoine.

Mme DEBARBIEUX, Présidente du Groupement de Résidents Secondaires Baulois (GRSB) évoque la problématique des dégâts causés par les racines des arbres, notamment les pins, suggérant la nécessité d'avoir recours à d'autres variétés à l'avenir, pour limiter les dégradations occasionnées sur la voirie et sur les constructions.

Il lui est répondu que cet aspect faisait effectivement partie des éléments à prendre en compte, notamment sur la forme du développement racinaire, horizontal ou vertical selon la variété de pins et que de manière générale, l'évolution liée au réchauffement climatique devait nous interroger à reconsidérer le choix de certaines espèces.

M. BUREAU, architecte au sein l'agence d'architecture Bureau-Gimbert-Comy située à Nantes, intervenant très souvent sur des projets à La Baule en zone patrimoniale, regrette de devoir être souvent contraint par des normes règlementaires l'empêchant de mener à bien des projets de qualité.

Il invite à prendre exemple sur le PLUM (PLU de Nantes Métropole) qui est beaucoup plus souple en ce qu'il intègre de nombreuses exceptions permettant de déroger sur différents aspects réglementaires tels que l'emprise au sol, les hauteurs, les implantations en limites séparatives ou sur voies.

M. WAGON appelle à ne pas confondre les règles d'un PLU avec celles d'un PVAP. Il précise que le règlement du SPR intégrera bien des adaptations mineures mais qu'il n'est pas possible de déroger à tout, par souci d'équité de traitement à l'égard de l'ensemble des propriétaires.

M. COMY interroge pour savoir la manière dont se traduiront les possibilités d'extension données pour les villas présentant des façades remarquables devant être protégées.

M. WAGON explique que cela tient précisément du résultat de tout le travail d'inventaire réalisé, permettant le plus souvent d'offrir des possibilités d'extension sur les façades arrière des constructions dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public.

L'objectif ainsi que le souligne également Mme RIVAL étant de protéger le bâti tout en donnant la possibilité, chaque fois que cela est possible, de réaliser des extensions dans des proportions mesurées pour améliorer le confort des villas.

Cela ne signifie pas pour autant que le règlement permettra systématiquement d'autoriser ces travaux notamment lorsque la villa est considérée comme une construction « finie » qui ne saurait supporter toute forme d'ajout ou d'adjonction.

En l'absence d'autres remarques, Mme RIVAL remercie l'ensemble des participants, ainsi que le bureau d'études et ses collègues élues pour leur présence et leur implication sur ce dossier.

\*\*\*\*\*