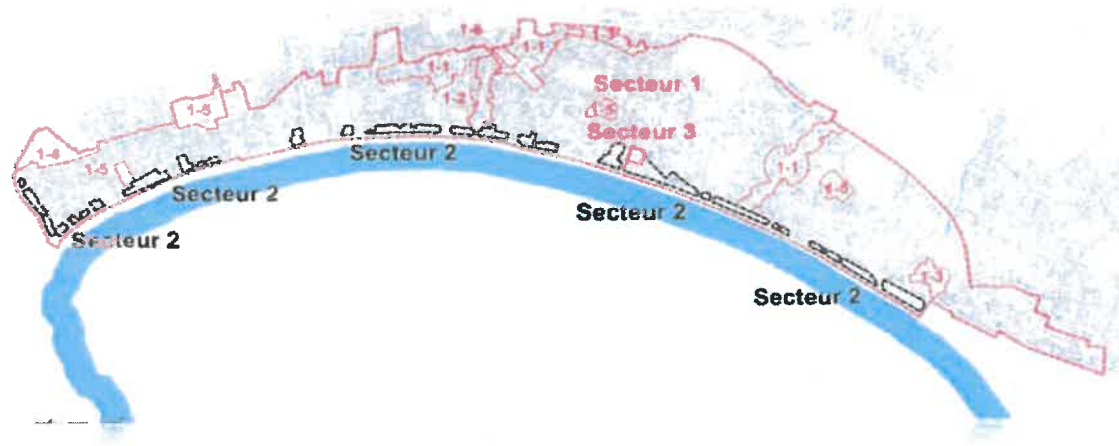


# CONCERTATION

## RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA VILLE DE LA BAULE



Dans le cadre de la concertation menée pour la révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Baule, nous vous informons que des registres de concertation sont à votre disposition sur les sites suivants, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- Hôtel de Ville : 7 avenue Olivier Guichard
- Mairie annexe du Guézy : 121 avenue Saint Georges
- Annexe de Mairie Lajarrige : 35 avenue de la Grande Dune
- Mairie annexe d'Escoublac : 39 avenue Henri Bertho

Dans l'attente de l'évolution des travaux qui seront portés à votre connaissance dans les tous prochains mois, nous vous invitons dès maintenant à nous faire part de vos suggestions, problématiques, difficultés que vous rencontrez aujourd'hui au regard du règlement actuellement en vigueur (s'agissant du niveau de protection des villas, ou des dispositions réglementaires).

Vous pouvez également si vous le souhaitez, adresser vos demandes via l'adresse mail suivante : [urbanisme@mairie-labaule.fr](mailto:urbanisme@mairie-labaule.fr)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400558-20250307-DEL20250307-017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025  
Publication : 14/03/2025

## Note de synthèse jointe aux registres de concertation du public

# SPR DE LA BAULE-ESCOUBLAC

## Note de synthèse des dispositions relatives à la révision d'AVAP en PVAP

*Note B. Wagon aout 2022*

### **1. CONTEXTE LEGISLATIF**

Contexte législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit la révision de l'AVAP en PVAP :

- le Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010), instaurant les AVAP, en remplacement des ZPPAUP, qui introduit notamment la prise en compte des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelables dans les AVAP
- la loi CAP du 7 juillet 2016 qui introduit les SPR
- la procédure de révision de l'AVAP en PVAP
- l'arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende graphique du règlement de PVAP :

L'AVAP de LA BAULE est devenue Site Patrimonial Remarquable à la suite de la loi du 7 juillet 2016 ; sa révision transforme son mode de gestion d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. L'avis de la Commission Nationale des SPR n'est pas requis dès lors que le périmètre n'est pas modifié.

### **2. COMPETENCE :**

L'instruction de la révision de l'AVAP est de la compétence de LA COMMUNE

### **3. COMPOSITION DE LA CL-SPR :**

La délibération de prescription de l'AVAP a fixé la composition de la Commission Locale du SPR suivant les nouvelles dispositions du Code du Patrimoine.

La Commission Locale du SPR a validé son règlement intérieur le 16 septembre 2019.

### **4. L'EQUIPE D'ETUDE**

L'équipe d'étude est composée de

- L'agence d'urbanisme GHECO, B. WAGON, architecte du Patrimoine, mandataire,
- Valérie Rousset, historienne de l'Art
- Phytolab, paysagistes,
- Me Izembart, juriste, cabinet Bouyssou

## 5. LES MOTIVATIONS DE LA REVISION :

L'actuelle AVAP (issue de la ZPPAUP originelle) ne protège pas clairement le patrimoine représentatif de la Baule, ce qui est source de conflits. Selon le classement existant 1<sup>ère</sup> catégorie (villas exceptionnelles et remarquables), 2<sup>e</sup> catégorie (patrimoine d'accompagnement) et 3<sup>e</sup> catégorie (bâti sans prescriptions particulières), des difficultés apparaissent liées notamment au classement originel (création de la zone patrimoniale en 2006) des villas dans une catégorie qui ne leur correspond plus. Le Code du Patrimoine ne comporte que deux catégories : des édifices protégés ou non.

### Le constat actuel

- Des villas intéressantes peuvent être démolie, bien que présentées pour leur qualité architecturale ou s'inscrivant dans des continuités paysagères.
- Des annexes sont assimilées au patrimoine protégé, alors qu'elles sont de moindre intérêt.
- Des villas de moindre intérêt ne peuvent évoluer (extension/surélévation) en raison de leur classement actuel qui l'interdit,
- Le règlement nécessite des adaptations et mises à jour
- Il est nécessaire de compléter et renforcer la trame de protection paysagère (couvert végétal, arbres ..) suivant l'avis commission des sites en 2012.

## 6. LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE :

En application de l'arrêté du 10 octobre 2018, l'ensemble des légendes du document graphique du PVAP est défini ; elle permettra la reprise des informations suivant le Système d'Informations Géographiques national. Elle ne comprend plus qu'une seule catégorie de protection du bâti. Cette nouvelle légende entraîne la refonte totale du graphisme et du règlement de l'AVAP qui prendra le titre de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

La proposition de légende graphique pour le PVAP doit s'adapter à ce modèle. Les 3 catégories de protection du bâti de l'AVAP sont remplacées par :

- Une protection du bâti au PVAP (poché gris) : interdiction de démolir
- Une protection du bâti comme séquence de composition et d'ordonnance architecturale et urbaine (liseré) : soit le bâti est restauré selon les caractéristiques de sa typologie, soit il est démoli et remplacé en respectant les dispositions d'insertion paysagère et urbaine définies au Règlement
- Les clôtures seront également identifiées et protégées le cas échéant :
  - . Une clôture intéressante sera protégée
  - . Maintien du principe de clôture pour assurer la continuité du front bâti dans le cas de clôtures de moindre intérêt.

Le PVAP définira les règles pour le maintien de la transparence des clôtures.
- L'identification d'espaces libres à dominante végétale permettra de gérer les autorisations d'extension du bâti protégé suivant l'intérêt architectural des différentes façades et de la notion de visibilité depuis l'espace public.

Le dispositif réglementaire du PVAP s'appuiera sur un classement typologique du bâti, reposant sur les formes, et qui permettra de différencier réglementairement les prescriptions selon les caractéristiques dominantes du bâti et compensera la suppression de hiérarchie d'intérêt existant par la légende actuelle de l'AVAP :

- - les formes héritées du Moyen-Age (1880-1930) : Castels, Chalets et Villas en L ou « faux L ».
- - le courant « régionaliste » (1920-1960)
- - l'architecture moderne (1930 à aujourd'hui).

Pour chacun de ces trois grands types, sont déclinés des styles. Lorsqu'un style est dominant et lisible, il pourra être précisé (plan, volumétrie, matériaux, vocabulaire architectural) :

Tout ce qui n'est pas marqué « I » (Immeuble) ou « U » (maison de ville) est considéré comme villa (ce qui évite de porter « V » partout).

#### VILLAS :

Deux niveaux de protection : « maintien du bâti » = suppression interdite / « Accompagnement » (liseré sur façade) = modifications « dans l'esprit » de la typologie imposée OU démolition-reconstruction

TYPE REFERENT	TYPE ABREVIATION	STYLE REFERENT (le cas échéant)	STYLE Indice	CONCEPT
Villa de type « Castel » - 1878	<b>C</b>			HERITAGE MEDIEVAL – 1880 - 1930
Chalet - 1890	<b>CH</b>			
Villa en L ou faux L	<b>L</b>			
Villa en L ou faux L - néoclassique	<b>L</b>	Néoclassique	c	
Villa en L ou faux L - néogothique	<b>L</b>	Néogothique	go	
Villa en L ou faux L - Art nouveau 1920 - 1940	<b>L</b>	Art Nouveau	an	
Villa en L ou faux L - Italie	<b>L</b>	Italie	i	
Villa en L ou faux L - Anglo-normand	<b>L</b>	Anglo-normand	n	
Villa en L ou faux L - néo-breton	<b>L</b>	Néo-breton	nb	
Villa anglo-normande	<b>R</b>	Anglo-normand	n	REGIONALISME – 1920 – 1960
Villa néo-basque – 1930 - 1960	<b>R</b>	Basque	b	
Villa néo-landaise - 1930	<b>R</b>	Landais, néo-landais	l	
Villa néo-provençale – méditerranéenne - 1930	<b>R</b>	Provençal	p	
Villa néo-nordique – hollandaise - 1925	<b>R</b>	Nordique	h	
Villa néo-coloniale - 1925	<b>R</b>	Colonial	co	
Villa d'après-guerre néo-bretonne	<b>R</b>	Néo-breton	nb	
Villa Art déco - 1930	<b>M</b>	Art déco	ad	ARCHITECTURE MODERNE – 1930 - 2019
Villa Paquebot - 1930	<b>M</b>	Paquebot	pa	
Villa moderne – international – cubique-villa géométriques	<b>M</b>	géométrique	g	
<b>IMMEUBLES :</b>				
Isolé	<b>I</b>	Balcon filant	ba	XX <sup>e</sup> - XXI <sup>e</sup>
En front continu	<b>IF</b>	Art Déco Neo-breton	ad nb	
<b>MAISONS DE VILLE :</b>				
Maison de ville	<b>U</b>			XIX <sup>e</sup> - XX <sup>e</sup>

## 7. MISE EN OEUVRE :

Le Service Régional de l'Inventaire avait dressé un fichier des villas de La Baule ; toutefois ce fichier est un inventaire et ne donne pas d'indication sur le niveau d'intérêt et la conservation. Il est retenu que l'étude du PVAP se fasse d'abord sur un classement typologique destiné à une application réglementaire nuancée et une estimation de ce qui relevait du patrimoine à préserver ou non. A cet effet l'équipe d'étude a effectué les prises de vues des immeubles et a engagé un report des principales caractéristiques sur les photos (date, typologie, architecte, niveau d'intérêt) ; ce support qui restera d'usage interne permettra le report sur le plan graphique.

## 8. LE COUVERT VEGETAL :

Apport de compléments tels que contraindre à la replantation avant abattage, différencier coupe et abattage, ajouter la notion d'élagage, des prescriptions relatives à la composition des haies de clôture. Le service n'est pas en mesure d'assurer ce contrôle.

La trame « espace vert » permet de mieux encadrer la constructibilité des villas et de leur évolution sous forme d'extension par adjonction de volumes complémentaires.

Quelques parcelles sont complètement protégées en jardin dans l'AVAP en vigueur.

Le diagnostic s'appuie sur l'analyse des bases de données du service espaces verts

- sur l'espace public : les espèces sont composées à 35% d'espèces identitaires
- sur l'espace privé, composé à 85% d'espèces identitaires

L'identification à la parcelle dans le PVAP de la destination des sols (jardin de pleine terre), offre une plus grande garantie de pérennisation du couvert forestier.

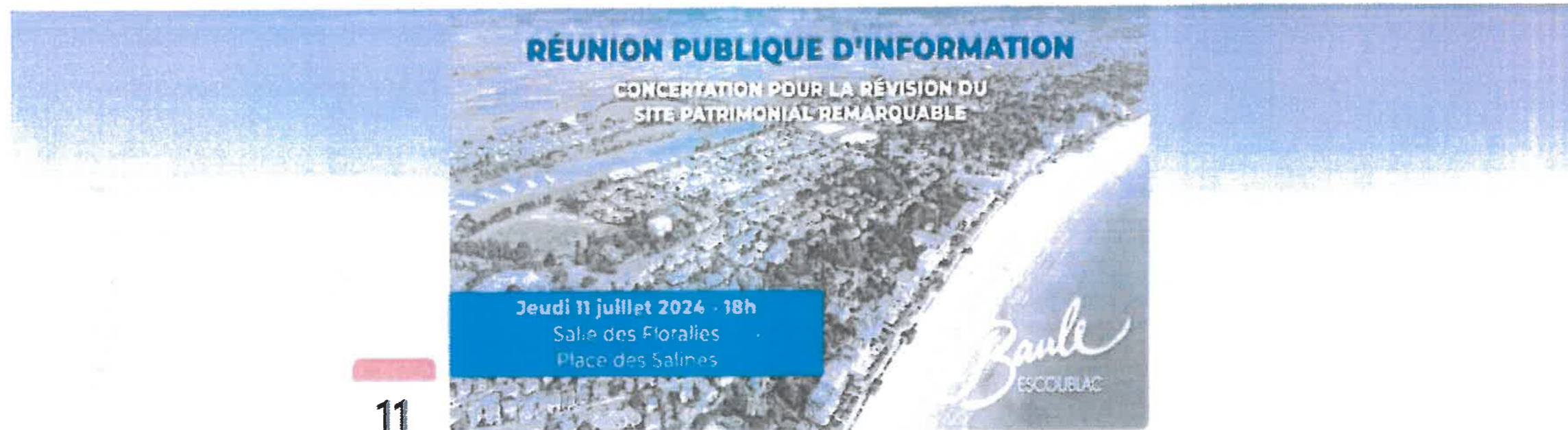
La démarche de repérage du végétal est adaptée aux situations et typologies paysagères :

- **Les mails et arbres d'alignement à conserver (exemple : avenue du Général Rodés),**
- **Protection des seuls jardins « de devant » ayant fonction d'apparat lorsqu'il n'y a pas de végétation de haute tige de cœur d'îlot (exemple : îlot avenues des Ormes / d'Anjou / des Lilas)**
- **Une identification des cœurs d'îlots caractérisés par une présence végétale d'intérêt paysager et environnemental (exemple : avenues des Ormes / de la Tour Rouge / des Lilas / du Capitaine David).**
- **Un travail fin, à la parcelle, préservant un recul entre les façades arrière de moindre intérêt et les espaces protégés comme parc ou jardin de pleine terre, pour permettre l'extension du bâti.**

Adresse e-mail ou télép Mot de passe

Se connecter

Informations de compte oubliées ?



11

JEUDI 11 JUILLET 2024 À 18:00 CEST

## Réunion publique d'information : concertation révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Salle des Floralies

À propos

Discussion

Inviter



### Détails

26 personnes ont répondu

Événement de Ville de La Baule-Escoubiac

Salle des Floralies



BESLON

ents

Connectez-vous ou inscrivez-vous sur Facebook pour communiquer avec vos amis, votre famille et vos connaissances.

Se connecter

ou

Créer nouveau compte



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400558-20250307-DEL20250307-017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025  
Publication : 14/03/2025



# Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Par délibération du Conseil municipal du 8 juin 2018, la commune de La Baule-Escoublac a prescrit la révision de son S.P.R (anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et approuvé la composition de sa commission locale, constituée de 15 membres, au-delà des membres de droit.

La loi LCAP du 7 juillet 2016 a transformé les AVAP (Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) – anciennement ZPPAUP – en SPR.

Dans leur contenu, les SPR doivent prendre en compte la dimension de développement durable. Le diagnostic devient un « diagnostic architectural, patrimonial et environnemental » portant à la fois sur le patrimoine et sur l'environnement au regard du respect des principes du développement durable, et a notamment l'obligation de compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune.

A l'instar des AVAP, les SPR prennent en compte la protection et la valorisation du patrimoine paysager sur l'ensemble du périmètre de La Baule-les-Pins (globalement délimitée par le front de mer et la voie ferrée).

Cette zone, qui regroupe un peu plus de 6 000 villas et 70 000 arbres, incarne véritablement l'esprit de la « Ville-jardin ».



**Le règlement doit contenir des 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.**

## Télécharger

- 📄 Règlement AVAP PDF 596.3 Ko
- 📄 GUIDE AVAP PDF 3.7 Mo
- 📄 AVAP BAULE CENTRE PDF 7.1 Mo
- 📄 AVAP BAULE EST PDF 3.2 Mo
- 📄 AVAP BAULE OUEST PDF 3.1 Mo
- 📄 Délibération\_Mise en révision du SPR PDF 260.0 Ko
- 📄 REUNION 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 (RVAP) PDF 4.2 Mo

## Contact

### Mise en révision du SPR

Par délibération du Conseil municipal du 8 juin 2018, la commune de La Baule-Escoublac a prescrit la révision de son S.P.R (anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et approuvé la composition de sa commission locale, constituée de 15 membres, au-delà des membres de droit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400558-20250307-DEL20250307-017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025  
Publication : 14/03/2025



URBANISME

# Concertation SPR

Publié le 08 novembre 2024



**Pour accéder à la présentation projetée lors de la réunion publique SPR du 11 juillet 2024, cliquer ICI**

**([https://www.labaule.fr/fileadmin/La\\_Baule/SERVICES/Urbanisme/01a-LABAULE\\_PVAP\\_RapportdePresentation\\_V2\\_2024-10-21-DP.pdf](https://www.labaule.fr/fileadmin/La_Baule/SERVICES/Urbanisme/01a-LABAULE_PVAP_RapportdePresentation_V2_2024-10-21-DP.pdf))**

**Pour lire le compte-rendu de la réunion publique du 11 juillet 2024, cliquer ICI**

**([https://www.labaule.fr/fileadmin/La\\_Baule/SERVICES/Urbanisme/Compte-rendu\\_r%C3%A9union\\_publicque\\_SPR\\_du\\_11\\_juillet\\_2024\\_v2.pdf](https://www.labaule.fr/fileadmin/La_Baule/SERVICES/Urbanisme/Compte-rendu_r%C3%A9union_publicque_SPR_du_11_juillet_2024_v2.pdf))**

La concertation sur la révision du Site Patrimonial Remarquable se poursuit jusqu'à la fin de l'année 2024 en prévision du bilan de la concertation et de l'arrêt du projet prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

Vous avez désormais la possibilité de consulter le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en phase arrêt constitué du rapport de présentation, du règlement écrit et des plans qui leur sont respectivement associés. Attention il s'agit bien de **documents provisoires**.

Vous êtes, toutes et tous, invités à en prendre connaissance et à nous faire retour de vos remarques et/ou observations, en les inscrivant sur le registre de concertation mis à votre disposition à l'accueil de l'Hôtel de Ville ou [par mail](#).

Cette étape relative à la mise en concertation du dossier du futur PVAP fait partie du calendrier de la procédure de la révision du SPR, laquelle prévoit à l'issue d'une enquête publique qui se déroulera au printemps 2025, une approbation du document final à l'automne 2025 et à terme, une mise en application en toute fin d'année 2025.



**Attention, il s'agit de documents provisoires.**

## VI DE LA BAULE

7  
La Baule

📞 02 51 75 75

LES PROJETS MAJEURS DE LA BAULE

➕ Créer un nouvel espace

📁 TOUS MES PROJETS

MES MISSIONS

- 📄 Antennes relais
- 📄 Commission Urbanisme habitat
- 📄 Direction Technique
- 📄 Finances
- 📄 Gouvernance Communautaire

➕ Créer un nouvel espace

📁 TOUTES MES MISSIONS

Programme complet et détaillé sur Internet et les réseaux sociaux

VIE DE QUARTIER

1<sup>er</sup> Cérémonie de commémoration du Souvenir du 1<sup>er</sup> novembre

ANIMATION

1<sup>er</sup> Halloween : parades Dans tous les quartiers  
➔ d'infos: labaule.fr

À LIRE

LE BULLETIN n°17 - AUTOMNE 2024

TELECHARGER



LE JOURNAL DE BORD - SEPTEMBRE 2024

TELECHARGER



LE P'TIT BAULOIS n°24

TELECHARGER



OFFRES D'EMPLOI

- Annonces - Ville de La Baule-Escoublac
- Annonces - CCAS
- Annonces - Loire-Atlantique (44)

LES RÉSEAUX SOCIAUX DE LA VILLE

📄 Ville de La Baule-Escoublac  
👤 Suivre la Page 28 K followers

📍 URBANISME  
📢 Participez à la concertation sur la révision du Site Patrimoine Remarquable !  
Consultez dès à présent le projet Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en phase « projet arrêté » à l'Hôtel de Ville ou

🔍 Taper ici pour rechercher

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400558-20250307-DEL20250307-017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025  
Publication : 14/03/2025

facebook

Adresse e-mail ou télép Mot de passe

Se connecter Informations de compte oubliées ?

# CONCERTATION POUR LA RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Consultez dès maintenant le projet de  
Plan de Valorisation de l'Architecture et  
du Patrimoine (P.V.AP.)

🏠 Ville de La Baule-Escoublac

URBANISME

Participez à la concertation sur la révision du Site Patrimonial Remarquable ! Consultez dès à présent le projet Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en phase « projet arrêté » à l'Hôtel de Ville ou sur le site internet. Ce projet comprend le rapport de présentation, le règlement écrit et les plans associés. Ces documents sont provisoires. Envoyez vos remarques et observations par mail sur l'adresse dédiée ou inscrivez-les sur le registre de concertation à l'Hôtel de Ville. Retrouvez les documents et toutes les informations sur notre site internet <https://bit.ly/3URmg1d>

- Les prochaines étapes de la procédure
  - Bilan de la concertation : 1er trimestre 2025
  - Enquête publique au printemps 2025
  - Approbation du document final à l'automne 2025
  - Mise en application en fin d'année 2025
- Votre avis est important ! N'hésitez pas à participer à cette concertation ! Voir moins

👍

👍 J'aime

💬 Commenter

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400558-20250307-DEL20250307-017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025  
Publication : 14/03/2025





Publication Facebook :  
Communication auprès de la population de la mise en ligne du  
projet de PVAP invitant le public à faire part de ses remarques



← Ville de La Baule-Escoubiac → 🔍

Publications À propos Photos Plus ▾

👍 J'aime 🗨️ Commenter 📧 Envoyer 🔄 Partager

**Ville de La Baule-Escoubiac**  
12 mars 2025

**URBANISME**  
Participez à la concertation sur la révision du Site Patrimoine Remarquable !... Afficher la suite

**CONCERTATION POUR LA RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

Consultez dès maintenant le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (P.V.A.P.)

Eric Chappays + 6 2 commentaires 8 partages

👍 J'aime 🗨️ Commenter 📧 Envoyer 🔄 Partager

🏠 Accueil 🗣️ Vidéo 👤 Amis 🏢 Marketplace 🔔 Notifications ☰ Menu

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400558-20250307-DEL20250307-017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025  
Publication : 14/03/2025

## Ville de La Baule-Escoublac

### RÉVISION 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)

#### *Cotech n°9 du 10 mars 2022*

#### **Étaient présents :**

##### **Mairie :**

Mme Danièle RIVAL, adjointe en charge de l'aménagement, de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine,

M. Xavier LEQUERRE, Adjoint au Maire en charge de la participation citoyenne, de la qualité de vie, de la circulation, des transports, de la plage et du quartier d'Escoublac,

Mme Caroline GLON, Conseillère municipale,

Mme Anne BOYE, Conseillère Municipale,

M. Luc DOMEAU, Conseiller Municipal, membre de la Commission locale SPR, représentant de l'UNICIAL (Union des Commerçants, Artisans et Professions Libérales),

Mme Véronique PIGUET, Direction service urbanisme

Mme Sophie KERUZORET, Instructrice Droit des Sols

##### **UDAP 44:**

M Dominique BERNARD, Architecte des Bâtiments de France,

Mme Frédérique NAVARRO, Ingénieure du Patrimoine,

##### **Cabinet GHECO**

M. Bernard WAGON, Architecte du Patrimoine, chargé d'étude,

M. CABANEL, assistant chargé d'étude,

#### **Objet de la réunion : règlement PVAP relatif au bâti existant protégé, typologies et styles, et amélioration de l'écriture**

La manière dont les immeubles vont être protégés ou non au document graphique du PVAP nécessite la mise au point écrite au préalable. Ensuite cela s'appliquera de manière systématique :

- 1/ Bâti existant protégé : modification autorisée ou non,
- 2/ Construction neuve, extensions : autorisées ou non, comment, sous quelle condition, quelle hauteur,
- 3/ Si oui, où ? Mise en place des trames de jardin pour cadrer l'implantation de l'annexe.

La réunion a débuté par l'examen du retour d'expérience d'application du règlement de l'AVAP à partir d'exemples.

L'agence d'architecture Bureau Gimbert Comy a fourni un certain nombre d'exemples dont certains d'entre eux sont considérés, par les architectes, comme des points de blocage. Le comité s'est chargé d'étudier chaque point pour l'examen de l'écriture réglementaire dans le cadre de l'élaboration du PVAP.

Dans la rédaction du règlement relatif aux constructions protégées, la référence à des documents d'« archive » pour la restitution d'éléments d'architecture sera revue. Une analyse du bâti, de sa typologie, des traces « archéologiques » peut servir de référence, autre que celles qui ont un statut d'Archives.

## **1/ LES POINTS DE BLOCAGES DE L'AVAP selon les exemples soumis par le cabinet BGC**

---

### **12 allée des Sorbiers**

AVAP :

- bâti : patrimoine architectural remarquable
- espaces non bâti : sans protection

- o La villa est du type chalet
- o La création d'une « tour » ne s'inscrit pas dans le type architectural et ne correspond pas à la morphologie du bâti existant,

*L'avis défavorable se justifie au titre de la cohérence architecturale*

La proposition de venir ajouter une tour pour imiter la construction voisine n'est pas la solution, car cet élément n'est pas caractéristique de la typologie de la villa, c'est un « détournement » qui ne pourra pas être accepté.

La démolition du volume arrière/latéral sans intérêt architectural pourra être démolie, mais il conviendra de réaliser un projet d'extension en lieu et place reprenant le même traitement des façades existantes.

### **5 avenue Pasteur**

- bâti : patrimoine architectural exceptionnel
- espaces non bâti : espace jardin à conserver, à remettre en valeur ou à restituer (totalité de la parcelle)

- o Fait partie des seuls 15 immeubles exceptionnels.
- o Pour rappel, les 15 immeubles exceptionnels disposeront d'une différenciation de protection.
- o Importance des pleins / vides dans la composition des façades.
- o Effet « maison de collection » à préserver, revêt une valeur de monument historique

- *L'avis défavorable sur la demande de création d'une fenêtre supplémentaire sur le pignon ouest se justifie au titre de l'œuvre architecturale*

**La commission juge qu'aucune modification n'est autorisée de par son statut de « villa exceptionnelle ». Pas de tolérance pour ces 15 villas exceptionnelles car trop peu nombreuses.**

Il est demandé s'il est possible de classer certaines villas exceptionnelles en Monument Historique et demande si cela est difficile.

Monsieur BERNARD précise que la démarche est surtout longue mais largement faisable. Il est plus facile de faire une demande de MH pour un ensemble de villas à La Baule.

A l'origine, lors de la création de la ZPPAUP, il était envisagé de classer 10 villas en monuments historiques. Néanmoins, ce classement n'a pas vu le jour. Au lieu de cela, certaines de ces villas ont été classées « villa exceptionnelle » au titre de la ZPPAUP.

Monsieur BERNARD rappelle que la collectivité peut être plus exigeante que l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'elle considère que l'avis donné est insuffisant aux attentes de la commune. Systématiquement, l'avis le plus défavorable l'emporte. Il est important de garder une cohérence dans la politique patrimoniale, garder une cohérence des pratiques de protection.

**44 avenue des Lilas**

- - bâti : patrimoine architectural remarquable
- - espaces non bâti : espace jardin à conserver, à remettre en valeur ou à restituer (partiellement)

La villa située sur une parcelle d'angle est composée sur un axe de symétrie qui n'est autre que la bissectrice de l'angle entre les voies.

- Le projet ne respecte pas la composition fondée sur la symétrie.
- Toutefois une extension a déjà altéré la composition initiale
- Le règlement permet la construction d'annexe à l'arrière car pas de trame de jardin protégé à l'AVAP.

**La difficulté d'améliorer l'écriture du PVAP réside dans le fait de laisser la possibilité d'une annexe à l'arrière d'une villa remarquable (laisser un espace sans trame de jardin protégé) tout en contrôlant sa cohérence avec le bâti existant :**

- Doit respecter la typologie du bâti existant,
  - Doit respecter le style architectural du bâti existant,
  - Doit respecter les effets de symétrie, dissymétrie,
  - L'immeuble existant doit conserver son statut d'immeuble principal et ne doit pas perdre en lisibilité à cause de l'annexe,
  - Pas de volumes surdimensionnés.
- *L'avis défavorable se justifie au titre de la cohérence architecturale mais un nouveau projet respectant les 5 critères précédemment énoncés pourrait être accepté*

**40 avenue du Général Rodes**

- bâti : patrimoine architectural remarquable
- espaces non bâti : espace jardin à conserver, à remettre en valeur ou à restituer (partiellement)

- Le projet déséquilibre l'architecture de la villa, remarquable par sa composition dissymétrique.
- Le PVAP devra préciser qu'il n'est pas autorisé de caricaturer les architectures existantes, de limiter le mimétisme.
- Dans ce cas, il convient d'éviter le pastiche ; des extensions contemporaines doivent mettre en valeur le bâti existant.

- *L'avis défavorable se justifie au titre de la cohérence architecturale*

*Sur le principe, une petite extension pourrait s'envisager sous forme d'une architecture contemporaine qualitative, sous réserve de son implantation légèrement en retrait de la façade de la villa classée « remarquable » afin de ne pas risquer de la concurrencer*

**6 Avenue Pierre-Percée**

- bâti : patrimoine architectural remarquable (partiel)- typologie « Chalet »
- espaces non bâti : espace jardin à conserver, à remettre en valeur ou à restituer (partiellement)
  - *Il n'y a pas d'opposition à une extension en façade arrière, le futur règlement le permettra*

**12 Avenue des Hortensias**

- bâti : patrimoine architectural remarquable (partiel)
- espaces non bâti : espace jardin à conserver, à remettre en valeur ou à restituer (partiellement)

Villa en « L » :

- Respecter la symétrie,
- Limiter à la typologie du bâti existant,

Remarque : villa néo-bretonne, La terrasse, en façade arrière crée un socle un peu drastique en regard de la composition dissymétrique de la villa.

- *Il n'y a pas d'opposition à une extension en façade arrière, mais en relation avec les proportions et l'aspect de la villa (voire pour envisager une petite extension indépendante architecturalement)*

### **1 Avenue Vanneau**

- bâti : patrimoine architectural remarquable (partiel)
- espaces non bâti : espace jardin à conserver, à remettre en valeur ou à restituer (partiellement)
  - Possibilité d'une annexe à l'arrière
  - Règles relatives aux limites séparatives limitent les possibilités d'extension.
  - Le PVAP va surtout régler les hauteurs des constructions neuves.
  - Il ne sera pas autorisé des annexes avec des volumes plus hauts que la construction existante.
  - Terme extension (uniquement horizontale pas surélévation) —> Les surélévations sont interdites
  - Il est interdit de modifier l'égout des constructions existantes

On note l'incompréhension de certains architectes qui considèrent que la « valorisation du bâti existant » passe par la « valorisation du bien ».

- *Possibilité d'une petite extension à l'arrière ou latérale*

### **16 Avenue Pierre-Percée**

- bâti : patrimoine architectural remarquable (partiel)
- espaces non bâti : espace jardin à conserver, à remettre en valeur ou à restituer (partiellement)
  - Villa chalet ; style affirmé coté rue.
  - La façade arrière d'aspect mineur est modifié de manière simple.
- *Il n'y a pas d'opposition à une extension en façade arrière ou latérale sous réserve de s'inscrire sous l'égout de la toiture. Le volume majeur devra conserver sa symétrie*

### **1 Avenue de Lambarde**

- bâti : patrimoine architectural remarquable (partiel)
- espaces non bâti : espace boisé protégé (partiellement)

Espace contraint (pentes) et présence d'arbres à conserver

- *La nature du site ne permet pas de densifier les emprises- la valorisation de cette villa tient en priorité à sa vue mer*

### **5 Avenue de Bavay**

- bâti : patrimoine architectural remarquable (partiel)
- espaces non bâti : espace jardin à conserver, à remettre en valeur ou à restituer (partiellement)

Villa néo-bretonne, l'extension latérale ne concurrence pas la dominante de la partie pignon et présente une hauteur inférieure au bâti existant. La composition dissymétrique de la villa est respectée.

- *Il n'y a pas eu d'opposition à une petite extension en façade latérale*

### **Présentation des projets réalisés par l'agence BGC.**

Le comité a passé en revue les différents projets de l'agence BGC. La plupart des projets présentés ne respectent pas ou peu les typologies, les volumes, les symétries et dissymétries, ... ils ne seraient donc servir de références.

Monsieur Bernard précise qu'il aurait été intéressant d'avoir les différentes étapes des projets avant d'arriver au résultat final (projets successifs, apports de la Ville, de l'ABF).

# GRANDE BRADERIE D'ÉTÉ \*

MATELAS SOMMIERS LINGE DE LIT

**Pack Matelas + sommier 140x190 à partir de 599€\*\***

*Profitez de belles offres et passez de bonnes nuits !*

\* Voir offres en magasin, jusqu'au 31/08/2024  
\*\* Matelas Mérimis 140x190 confort ferme, 520 ressorts enséchés, 2 faces de couchage. Sommier à lattes recouvertes bleu Navy 140x190. Accessoires en supplément.



## MAGASIN de la LITERIE

Z.C. Grand Large - 6, rue de la Héronnière - TRIGNAC - St Nazaire - Tél. 02 40 90 15 07  
www.magasin-de-la-literie-44.fr - Ouvert dès le lundi 9h30 - En continu le samedi  
LIVRAISON ET INSTALLATION OFFERTES

## La Baule : lancement de la révision du SPR (Site Patrimonial Remarquable)



un renforcement de la protection du couvert végétal et la maîtrise du phénomène de densification, et 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. »

Il est par ailleurs précisé 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. 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 son environnement immédiat. »

Danielle Rival ajoute : « Ces nouveaux critères nous ont ainsi amenés à passer en revue, en présence systématique de l'ABF, chacune des villas pour 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. »

Les styles retenus sont néo-gothique, anglo-normand, Art déco, contemporain, international californien, néo-provençal - méditerranéen, néocolonial et Art nouveau. Ainsi, ce classement par types permet de déterminer les caractéristiques architecturales qui permettraient d'assurer l'accompagnement des projets (entretien, modifications, extensions) par un règlement adapté.

La Ville de La Baule a entamé la procédure de concertation pour la révision du Site patrimonial remarquable (SPR). Danielle Rival, adjointe au maire en charge de l'urbanisme et du patrimoine, rappelle : « La révision du SPR est une procédure de nature assez longue déjà engagée à La Baule en 2018 sous l'égide de l'ancienne équipe municipale. Toutefois, comme chacun s'en souvient, en mars 2020, la crise sanitaire de la Covid s'est invitée au calendrier de la procédure, occasionnant un retard de près de deux ans en raison du report des élections municipales et de la suspension de l'avancée des études durant cette période, car celles-ci nécessitaient un travail de terrain et des réunions en présentiel qui ne pouvaient avoir lieu en période de confinement. »

Cette procédure n'est pas nouvelle puisqu'elle existe depuis 2006, mais à travers plusieurs noms différents, comme ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), puis AVAP en 2013 (Aire de Valorisation de l'architecture et du Patrimoine) et aujourd'hui SPR (Site Patrimonial Remarquable). Danielle Rival explique : « Le périmètre du SPR couvre 391 hectares, soit environ 18% du territoire, et regroupe plus de 6 870 immeubles et villas et plus de 70 000 arbres. Les objectifs qui ont prévalu à l'engagement de cette révision portent principalement sur la nécessité de « remettre » à plat la pertinence des classements catégoriels des villas réparties en 1re, 2e, 3e catégorie, l'inventaire initial réalisé en 2004 / 2005 nécessitant d'être réexaminé sur des critères objectifs et partagés,

# Protégeons le vieux Môle de Pornichet

FONDATION DU PATRIMOINE



JE DONNE

sur [fondation-patrimoine.org](http://fondation-patrimoine.org) ou en adressant un chèque



Tout sur le projet sur : [www.jeteedanslapeau.com](http://www.jeteedanslapeau.com)

RPSUP PORNICHET

PORNICHET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400558-20250307-DEL20250307-017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025  
Publication : 14/03/2025