SPR DE LA BAULE-ESCOUBLAC

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

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)

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2025

GHECO urbanistes
Valérie ROUSSET

SOMMAIRE

Préambule 4

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

A – PORTÉE DU RÈGLEMENT 6

B – SYMBOLOGIE - LÉGENDE DU PLAN RÉGLEMENTAIRE APPLIQUÉE AU PVAP 21

B1 IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS CLASSÉS OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SOUMIS À LA LÉGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES 22

B2 IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR 22

B3 ESPACES LIBRES OU PARTIES D'ESPACES LIBRES NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR 23

B4 IMMEUBLES ET ESPACES LIBRES NON PROTÉGÉS 24

B5 CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION 24

TITRE II – RÈGLEMENT D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE 25

A – LE BÂTI PROTÉGÉ 26

TOUS SECTEURS 27

B – LE BÂTI NON PROTÉGÉ 34

TOUS SECTEURS 35

C – LES CONSTRUCTIONS NEUVES 41

C1 - TOUS SECTEURS 42

C2 - SECTEUR 1 « QUARTIER DES VILLAS » 46

C3 – SECTEUR 2 « FRONT DE MER » 55

C4 – SECTEUR 3 « LES ROCHES ROUGES » 58

D – L'ARCHITECTURE COMMERCIALE 59

TOUS SECTEURS 60

E – LES INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ÉNERGIES 66

TOUS SECTEURS 67

TITRE III – RÈGLEMENT DES ESPACES LIBRES NON BÂTIS 70

A – LE PATRIMOINE ARBORÉ 71

TOUS SECTEURS 72

B – LES ESPACES VERTS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS ET À CRÉER 74

TOUS SECTEURS 75

C – LES ESPACES LIBRES NON PROTÉGÉS 81

TOUS SECTEURS 82

TITRE IV – AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION 83

A – ESPACES LIBRES À CRÉER OU À REQUALIFIER 84

TOUS SECTEURS 85

B – IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS À REQUALIFIER 88

TOUS SECTEURS 89

C - POINTS DE VUES ET PERSPECTIVES 90

TOUS SECTEURS..... 91
ANNEXES.....92
1- LISTE DES IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS À REQUALIFIER 93
2-LISTE DES ESSENCES IDENTITAIRES DE LA BAULE 97
3-LISTE DES ESSENCES ARBUSTIVES 98

Préambule

Le Site Patrimonial Remarquable de La Baule-Escoublac se présente sous la forme d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) mis en œuvre par révision de l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine et de l'Architecture (AVAP) approuvée le 22 février 2013.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est établi dans les conditions prévues à l'article L.631-4 du Code du Patrimoine. Ce dispositif se substitue à celui des AVAP.

Un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces libres dans le respect du développement durable. Il est fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale* des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces libres.

La révision de l'AVAP en PVAP a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 8 juin 2018.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A – PORTÉE DU RÈGLEMENT

B – SYMBOLOGIE – LÉGENDE DU PLAN RÉGLEMENTAIRE APPLIQUÉE AU PVAP

A – PORTÉE DU RÈGLEMENT

FONDEMENT LEGISLATIF

Rappel des textes

Le fondement législatif régissant les Sites Patrimoniaux Remarquables, notamment le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, repose sur :

- La loi n°83-8 du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État institue les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU),
- La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 complète les ZPPAU avec la protection et la mise en valeur des paysages (dimension paysagère et ajout du « P » pour paysager - ZPPAUP),
- La loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 (loi ENE dite « Grenelle II » portant Engagement National pour l'Environnement) introduisant dans son article 28 les articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine, et le décret d'application n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,
- la loi LCAP relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016 et le décret d'application n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,
- l'arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine,
- le livre V du Code du Patrimoine concernant l'archéologie,
- le livre VI du Code du Patrimoine concernant les monuments historiques, les Sites Patrimoniaux Remarquables et la qualité architecturale,
- le livre III du Code de l'Environnement concernant les espaces naturels,
- le livre V du Code de l'Environnement titre VIII concernant la protection du cadre de vie,
- le livre IV du Code de l'Urbanisme concernant le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est une servitude d'urbanisme au Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'intérieur d'un périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le SPR s'inscrit dans une démarche partenariale de reconnaissance mutuelle entre l'Etat et la commune, document contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, afin de garantir la qualité architecturale des édifices existants (et à venir) ainsi que la qualité d'aménagement des espaces.

Le PVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces libres non bâtis dans le respect du développement durable. Il est fondé sur un diagnostic.

Le PVAP prend en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme.

Contenu du PVAP

Les articles L.631-4 et D. 631-12 à D. 631-14 du Code du Patrimoine prévoit que le PVAP soit constitué :

- d'un **rapport de présentation** des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager et une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constitutifs et des matériaux ;
- d'un **règlement** comprenant :
    a) des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;
    b) des règles relatives à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
    c) la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
    d) un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

Adaptations mineures

L'article D631-13 du Code du Patrimoine stipule : *« le règlement mentionné au 2° du I de l'article L. 631-4 peut prévoir la possibilité d'adaptation mineure de ses prescriptions à l'occasion de l'examen d'une demande d'autorisation de travaux en application de l'article L. 632-1. En cas de mise en œuvre de cette possibilité, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France est spécialement motivé sur ce point. »*

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PRÉSENT DOCUMENT

Périmètre du PVAP et secteurs réglementaires

Les prescriptions suivantes concernent le périmètre de la zone de protection présenté dans le Rapport de Présentation et défini par le Plan Réglementaire. Le présent règlement est indissociable du document graphique qui l'accompagne.

Le périmètre général du PVAP se décompose en trois secteurs correspondant à des secteurs réglementaires particuliers liés à une typologie urbaine, architecturale et paysagère. Il s'agit :

- **Secteur 1 : Quartier des villas**. Ce secteur correspond aux différentes étapes de construction de la ville balnéaire que sont les lotissements qui ont fondé La Baule. Constitué en majorité de villas balnéaires, il n'exclut pas la présence de quelques immeubles collectifs.

  Le Secteur 1 se décline en 6 sous-secteurs :
  - Sous-secteur 1-1 : correspond au secteur de la gare, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et ses abords, l'avenue Louis Lajarrige et ses abords,
  - Sous-secteur 1-2 : correspond à l'avenue du Général de Gaulle,
  - Sous-secteur 1-3 : correspond à l'avenue du Bois d'Amour et secteur Est dans le quartier de La Baule Les Pins,
  - Sous-secteur 1-4 : correspond au quai des salinières (à l'ouest du quartier Benoit),
  - Sous-secteur 1-5 : correspond aux équipements sportifs de La Baule,
  - Sous-secteur 1-6 : correspond à la Place du 18 juin 1945.

- **Secteur 2 : Front de mer**. Ce secteur continu correspond au développement de La Baule sur le front de mer, à partir des années 1950.

- **Secteur 3 : Les Roches Rouges**. Ce secteur est dans la zone dunaire. Il a vocation à accueillir un équipement structurant et confortant l'image de la ville balnéaire de La Baule au niveau national, voire international, avec l'implantation d'un complexe regroupant hôtel, centre de thalasso et restaurant, ainsi que des logements.

Hiérarchisation des protections dans le cadre du PVAP

En plus des préconisations d'urbanisme et d'architecture qui s'appliquent aux différents secteurs, le Site Patrimonial Remarquable distingue clairement les édifices protégés portés aux documents graphiques règlementaire indépendamment des secteurs (décrits dans le « Titre I – B Symbologie – Légende du plan réglementaire appliquée au PVAP »).

On distingue :

- **Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur :**
  - immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées,
  - murs de clôture,
  - éléments extérieurs particuliers (statue, calvaire, monument aux morts, ouvrages de défense allemande du Mur de l'Atlantique, etc.),
  - séquences, composition, ordonnance architecturale ou urbaine,
  - séquences naturelles,
  - parcs ou jardins de pleine terre,
  - espaces libres à dominante végétale,

- arbres remarquables ou autres éléments naturels,
- places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale,
- cours d'eau ou étendues aquatiques.

- **Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis non protégés :**
  - immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère,
  - immeubles non bâtis ou autres espaces libres pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- **Les conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction :**
  - Les immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier,
  - Les points de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur.

PORTÉE JURIDIQUE DU PVAP

Portée du règlement

Les prescriptions du PVAP constituent une servitude d'utilité publique ; elles sont à ce titre annexées aux dispositions du PLU, conformément au Code de l'Urbanisme, et, sont compatibles avec les orientations du PADD. Dans le cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les dispositions du PLU, sont susceptibles de compléter le PVAP sur les domaines qui lui sont propre (urbanisme, droit des sols, fonctions urbaines diverses).

Régime d'autorisation en PVAP

Est soumis à autorisation préalable de l'autorité compétente :

- une modification de l'aspect extérieur des immeubles bâtis et espaces libres situés à l'intérieur du périmètre du PVAP (transformation, construction nouvelle, démolition, etc.),
- une modification du paysage végétal (abattage, élagages d'arbres de haute tige, suppression de haie, etc.),
- requalification des espaces publics.

L'autorité compétente vérifie la conformité du projet avec les dispositions du PVAP. Les régimes d'autorisation sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir),
- soit l'autorisation spéciale en application du Code du Patrimoine, pour les travaux ne relevant pas du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions contenues dans le PVAP s'imposent aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'Architecte des Bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux prescriptions réglementaires du PVAP et aux résultats de l'inventaire du patrimoine et de l'analyse préalable figurant dans le Rapport de Présentation, qui lui permettent de justifier son accord.

L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation des travaux. Celui-ci dispose d'un mois pour une déclaration préalable et deux mois pour un permis de construire et permis d'aménager, à compter de sa saisine par l'autorité compétente, pour émettre son avis.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la Commission Locale du Site patrimonial remarquable peut être consultée à la demande de la commune ou de l'administration :

- sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions du PVAP,
- sur des recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'article L.632-2.

Particularités du permis de démolir en PVAP

Le permis de démolir, en vertu de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, s'étend à tous les types d'ouvrages contenus dans le périmètre du PVAP (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).

Modification et révision du PVAP

Article L.631-4-III du Code du Patrimoine : le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut également être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est prononcée, après enquête publique, consultation de l'Architecte des Bâtiments de France puis accord de l'autorité administrative, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa du même titre. Un PVAP peut être « modifié », à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, ni que soient réduits les espaces boisés classés. Le projet de modification peut être soumis à l'avis de la Commission Locale du Site Patrimonial remarquable (CLSPR) (si les dispositions du règlement intérieur de la CLSPR le prévoient) et enquête publique.

Le document peut faire l'objet d'une révision, dans les mêmes conditions que sa création.

CONSÉQUENCES DU PVAP

Conséquence sur la publicité, enseigne, pré-enseigne

Le titre VIII du livre V du Code de l'Environnement interdit toute publicité dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables dans son article L581, sauf dispositions prévues par un Règlement Local de Publicité (RLP). La Baule-Escoublac possède un règlement local de publicité. Des dispositions particulières visant à l'amélioration de l'intégration au bâti peuvent être prescrites au cas par cas en fonction de la qualité du projet d'enseigne.

Conséquence sur la servitude de protection des Monuments Historiques et leurs abords

La commune de La Baule-Escoublac ne compte aucun monument historique. Toutefois, son territoire est couvert par la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques des communes voisines, à savoir :

- abords du menhir à cupules, commune de Saint-André-des-Eaux,
- abords de la croix, commune de Saint-André-des-Eaux,
- abords de la villa Ker Souveraine, commune de Pornichet.

La servitude de protection des abords des monuments historiques (rayon de 500 mètres) ne s'applique pas à l'intérieur de la zone couverte par le Site Patrimonial Remarquable, ses effets sont suspendus en vertu de l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine. En dehors du SPR, les effets des abords des MH s'appliquent sous la forme d'un cercle de 500 m ou Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Rappel sur le patrimoine archéologique

Code du patrimoine, partie législative – Livre V et partie réglementaire – Livre V

Archéologie préventive

Il est rappelé qu'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) existe sur le territoire communal par arrêté n° 462 du 21 juin 2018 portant délimitation de zonages archéologiques.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement »*.

Ainsi, dans la ZPPA concernant la commune de La Baule-Escoublac le préfet de région est obligatoirement saisi de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage".

A l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m²) et de profondeur (0, 50 mètre) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

Au-delà de la zone arrêtée de présomption de prescriptions archéologiques, la réglementation (article R 523-4 et R 523-9 du code du patrimoine) impose que soient instruits pour d'éventuelles prescriptions archéologiques :

- les dossiers de ZAC et de permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- les dossiers d'études d'impact,
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50m. et sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m. et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L.522-4 et R.523-12 du code du patrimoine, saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Archéologie programmée et découvertes fortuites

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L.531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national.

Utilisation de détecteurs de métaux

Par ailleurs, conformément à l'article L 542-1 du code du patrimoine, *« nul ne peut utiliser du matériel permettant la détection d'objets métalliques, à l'effet de recherche de monuments et d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans avoir au préalable, obtenu une autorisation administrative »*.

Conséquence sur le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire

Le PPRL est une servitude d'utilité publique.

Le PPRL est un document règlementaire. Il a pour objectif de prévenir et de gérer les risques naturels côtiers tels que les inondations, la submersion, l'érosion, etc. Il délimite des zones exposées à ces risques et définit des restrictions et des règles d'urbanisation pour garantir la sécurité des habitants et des biens. Des dispositions réglementaires s'appliquent à tous les travaux, ouvrages, installations et occupations du sol entrant ou non dans le champ d'application des autorisations prévues par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

La Baule-Escoublac est couverte par le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire, approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016 et modifié par arrêté en date du 31 mars 2017 portant rectification d'une erreur matérielle contenue dans l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2016 portant approbation du PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire. Des dispositions particulières ou adaptations mineures sont mentionnées au règlement du PVAP afin de tenir compte du PPRL.

MODIFICATION OU CONSTRUCTIONS D'EDIFICES PUBLICS OU DE PROGRAMMES DE CONSTRUCTIONS SPECIFIQUES

Des dispositions, autres que celles prévues dans le règlement, ne pourront être autorisées qu'avec l'accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et du maire, dans le cas de modifications ou de constructions d'édifices publics ou de programmes de construction spécifiques (théâtre cinéma…), afin de répondre à des contraintes fonctionnelles et/ ou de sécurité ; toutefois, ces constructions devront s'harmoniser ou compléter le tissu urbain existant dominant de station balnéaire à son origine.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PVAP

1. Protéger la morphologie urbaine spécifique à chaque quartier de La Baule,
2. Protéger le couvert végétal, socle de la « ville-jardin », soumis à une forte pression foncière,
3. Protéger le patrimoine bâti tout en permettant des adaptations aux besoins contemporains, en adéquation avec la qualité du bâti existant,
4. Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers de projets contemporains.

ORGANISATION ET MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

L'organisation du règlement est axé autour des quatre titres ci-après :

Titre I – Dispositions générales	*Portée du règlement et application de la légende graphique*
Titre II – Règlement d'urbanisme et d'architecture	*Règles relatives au bâti protégé, non protégé, aux constructions neuves, à l'architecture commerciale et aux installations techniques et énergies*
Titre III – Règlement des espaces libres non bâtis	*Règles relatives au couvert végétal, aux espaces libres à dominante végétale et minérale protégés et autres espaces libres non protégés.*
Titre IV – Autres conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction	*Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier et règles relatives aux points de vue et perspectives à protéger*

Avant toute intervention, il conviendra :

Sur le document graphique :

1) *Identifier le secteur concerné par le projet,*
2) *Identifier la (les) protection(s) mentionnée(s) applicable(s) au patrimoine bâti et/ou non bâti concerné par le projet, se référer au titre I.*

Dans le règlement (sur la base des informations figurant sur le document graphique) :

3) *Se référer aux règles générales d'application de la légende graphique (TITRE I) en fonction de l'objet et de la nature des interventions projetées,*
4) *Pour les bâtiments existants protégés, se référer aux dispositions architecturales du bâti protégé (TITRE II-A),*
5) *Pour les bâtiments existants non protégés, se référer aux dispositions architecturales du bâti non protégé (TITRE II-B),*
6) *Pour les constructions neuves, se référer aux dispositions des constructions neuves au TITRE II-C,*
7) *Pour les extensions de bâti existant, se référer au TITRE II-C.I.2. Il est fait la différence entre une extension d'un bâti protégé et une extension d'un bâti non protégé,*
8) *Pour une installation commerciale, les stores, les terrasses, se référer au TITRE II-D,*
9) *Pour une installation technique extérieure, se référer au TITRE II-E,*
10) *Pour l'aménagement d'espaces libres non bâtis, se référer au TITRE III,*
11) *Si le projet est concerné par une autre condition particulière d'intervention, d'aménagement ou de construction, se référer au TITRE IV.*

En complément dans le rapport de présentation :

12) *Se référer au document graphique annexé aux typologies et courants stylistiques,*
13) *Dans le cas échéant, consulter les caractéristiques propres à la typologie et courant stylistique concerné.*

Typologie (à partir de la page 93 du rapport de présentation) :

- *Les villas de type « Castel »*
- *Les chalets et dérivés des chalets,*
- *Les villas en « L » et faux « L »*
- *Les villas régionalistes*
- *Les villas modernes*
- *Les immeubles isolés*
- *Les immeubles en front continu*
- *Les blockhaus*

Courant architectural (à partir de la page 100 du rapport de présentation) :

- *néo-gothique ou néo-renaissance*
- *anglo-normand*
- *hollandais ou nordique*
- *néo-breton*
- *basco-landais*
- *néo-provençal ou méditerranéen*
- *néo-colonial*
- *Art déco*
- *Art nouveau*
- *Paquebot*
- *Géométrique (style international, californien, moderne, contemporain)*

À titre informatif,

On nomme constructions tout ce qui est bâti (tennis, bassins et plages des piscines, ouvrages d'art, parkings revêtus, routes, bâtiments, ouvrages techniques, antennes, pylônes, etc.).

On nomme bâtiments tout ce qui est construit en élévation et qui produit des surfaces couvertes.

On nomme édifices l'ensemble bâti qui, au niveau du programme fonctionnel forme ou formait une entité indissociable (telle la demeure, avec ses communs, ses ailes en retour, ses perrons, etc.).

On considère comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles (futures) sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications importantes du bâti existant (surélévations, démolitions-reconstructions partielles).

LEXIQUE

A	
Abergement	*Ensemble de tôles façonnées et souvent soudées destiné à faire la liaison étanche entre les matériaux de couverture et les « accidents de toiture », les souches de cheminées, les éléments de ventilation sortant en toiture, les ouvertures vitrées ou non destinées à l'accès ou à l'éclairage.*
Acrotères	*Désigne une structure élevée située en bordure d'un toit, d'une corniche ou d'un parapet. Les acrotères peuvent avoir des caractéristiques tant fonctionnelles qu'esthétiques et font partie intégrante de la composition visuelle d'un bâtiment.*
Allège	*Mur d'appui compris entre le sol ou le plancher et la partie inférieure d'une baie.*
Annexe	*Bâtiment non accolé de la construction principale et distant de la construction d'au moins la moitié de la hauteur de l'annexe, accessoire à celle-ci et dont la superficie ne peut excéder 30 m² de surface d'emprise au sol, dans la limite de 20 m² de surface plancher. Tout bâtiment d'une superficie supérieure ou ne respectant pas la distance d'implantation ne sera pas considéré comme une annexe et devra respecter les dispositions applicables aux constructions. La distance à respecter entre 2 annexes sera égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute. Les piscines et terrasses ne sont pas considérées comme des annexes.*
Appareil	*Agencement de pierres ou de briques.*
Appui	*Surface horizontale inférieure d'une baie (appui de fenêtre).*
Ardoise	*Elément de la couverture, traditionnellement en schiste, assurant l'étanchéité du toit par pose « en écaille ».* *L'ardoise traditionnelle est épaisse ; quand elle est très épaisse on l'appelle « lauze ».*
Au « nu »	*Au « nu » du parement de la façade, c'est-à-dire dans le plan vertical de la façade extérieure.*
AVAP	*Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.*
« Aspect fini » d'un immeuble protégé	*Authenticité visuelle et intégrité architecturale, garantissant sa durabilité et sa pertinence dans le contexte contemporain.*
B	
Badigeons	*Lait de chaux généralement très liquide que l'on applique sur un parement ; il peut comporter un colorant naturel (ocre à faible dose).*
Balcon	*Etroite plateforme en surplomb devant une ou plusieurs baies.*
Bandeau	*1°) Moulure horizontale de pierre, de brique ou de plâtre, en saillie sur la façade et filant sur toute sa largeur.* *2°) Partie supérieure du tableau de la devanture.*
Bardelis	*Rangée de tuiles ou d'ardoises posées verticalement le long de la rive de toiture, en pignon, pour protéger les extrémités de pannes. Le bardelis des couvertures anciennes est réalisé par l'enduit de chaux, sans retour de tuile ou d'ardoise.*
Banne **Bavolet (=lambrequin)**	*Toile destinée à protéger les marchandises, terrasses ou façades commerciales.* *Parties latérales tombantes des bannes.*
Blockhaus	*Le Blockhaus (ou Bunker ou casemate) est un local fortifié à usage d'origine militaire ; il peut être enterré ou semi enterré.*

Bouchardage	*Taille en parement d'une pierre par un marteau (boucharde) à pointes de diamant ; le bouchardage n'est pas conseillé, car il « sonne » la pierre.*
C	
Cache moineaux	*Pièce de calfeutrement, en bois ou en métal, disposée sous l'avancée d'un toit afin d'obstruer les vides existants entre la sous-face de la couverture et le nu de la façade.*
Calepinage	*Dessin des pierres à appareiller jadis dessinées une par une sur les feuilles d'un calepin.*
Châssis (de toiture, de toit)	*Le châssis de toiture est une ouverture vitrée dans le toit et située dans la pente de toiture, sans saillie ; le châssis de toit, traditionnellement de petite taille, est destiné à former l'accès au toit, effectuer son entretien, à éclairer ou à ventiler le comble.*
Chaux	*Matière obtenue par calcination des pierres à chaux (oxyde de calcium), dite chaux vive. Mélangée à l'eau elle forme le liant destiné aux mortiers des maçonneries et aux enduits.*
Chaux grasse	*Chaux qui augmente au contact de l'eau, aussi appelée chaux aérienne.*
Chaux hydraulique	*Chaux qui durcit au contact de l'eau ; on distingue la chaux hydraulique naturelle de la chaux hydraulique artificielle.*
Chevronnière	*Maçonneries de rive de pignon en saillie par rapport à la toiture. Cette disposition correspond à la couverture en chaume ; elle s'est poursuivie sur les bâtiments couverts en ardoises.*
Chien-assis	*Surélévation partielle de la toiture, de forme rectangulaire permettant l'éclairage de combles*
Ciment	*Matière obtenue par cuisson à base de silicate et d'aluminate de chaux. Mélangée à l'eau elle forme une pâte durcissant à l'air ou à l'eau.*
Clef	*Pierre centrale d'une arcade ou d'un linteau.*
Claveaux	*Pierres appareillés assemblées en linteaux droits ou courbes.*
Cocher, cochère	*Provient des charrettes à chevaux : porte cochère, porte d'accès aux véhicules.*
Comble	*Partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit.*
Console	*Elément de pierre, de bois ou de métal en saillie supportant le sol d'un balcon, ou les ressauts d'un pan de bois.*
Contrevent	*Assemblage de charpente, assurant la stabilité des structures.*
Corbeau	*Console en saillie en maçonnerie ou en bois supportant le surplomb des étages supérieurs.*
Corniche	*Couronnement horizontal d'une façade.*
D	
Dauphin	*Partie la plus basse d'un tuyau de descente d'eau pluviale.*
Dent-creuse	*Interruption de la continuité du front bâti sur une rue par un espace vide issu d'une démolition ou destiné à être bâti.*
Doublis	*Le départ de la couverture s'effectue par un doublis*. Sous le doublis, le support est constitué par un voligeage jointif dont la partie basse présente une surépaisseur au moins égale à l'épaisseur de l'ardoise (chanlatte).*

E	
Echelle	*Au sens figuré, on dit « à l'échelle d'un lieu » pour un objet ou une architecture qui reprend globalement les dimensions des objets ou des bâtiments de son environnement.*

Écharpes	*Désigne une bande verticale ou inclinée de maçonnerie, de pierre, de béton ou d'autres matériaux de construction qui est utilisée pour renforcer, soutenir ou embellir une partie d'un bâtiment. Les écharpes peuvent avoir à la fois une fonction structurelle et esthétique.*
Emprise (au sol)	*Surface horizontale occupée par la construction ou mesure de la projection de tout ce qui est bâti au sol, porte-à-faux compris.*
Encorbellement	*Construction en porte-à-faux, en surplomb par rapport à sa base.*
Enduit	*Préparation qu'on applique en une ou plusieurs couches sur les façades pour les protéger et unifier leur aspect.*
En feuillure	*Destiné à recevoir la menuiserie (portes, fenêtres, vitrines commerciales). En retrait de la façade dans les limites de l'épaisseur de la maçonnerie, à l'intérieur du percement.*
En applique	*Destiné aux devantures commerciales, en adjonction extérieure, appliqué contre le plan de la façade.*
Enseigne	*Inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (l'enseigne ne comporte pas de marques publicitaires ; voir définition de la Loi Publicité). Panneau sur lequel est porté une inscription ou un sigle apposé.*
Enseigne frontale	*L'enseigne est apposée sur un plan parallèle à la façade du commerce ou sur la façade du commerce.*
Enseigne-drapeau	*L'enseigne est inscrite sur un support posé perpendiculairement à la façade.*
Entablement (= niveau du linteau)	*Pour une façade commerciale, partie supérieure de la devanture comportant une surface plane destinée à recevoir le nom du commerce (enseigne frontale) et surmontée d'une corniche moulurée.*
Epi	*Extrémité supérieure de la charpente, taillé en pointe et dépassant la toiture au-dessus du faîtage, ornement métallique ou en poterie.*
Espace public	*Domaine public, libre d'accès et de circulation ; en général non cadastré ou par extension propriété privée d'une collectivité librement accessible au public.*
Exhaussement	*Surélévation d'une construction.*
F	
Feuillure	*Ressaut ou rainure dans une baie pour recevoir la menuiserie, son bâti ou son ouvrant ou un châssis fixe de vitrage.*
Forget	*En charpente, débord de toiture.*
Frise	*Bande horizontale ayant vocation à recevoir un décor ou une suite d'ornements en bande horizontale.*
H	
ha-ha	*Un enclos dans les parcs peut se substituer ponctuellement à la clôture par une grille, comme « fenêtre » sur le parc.*
Harpe, harpage	*Appareillage de pierres dont les longueurs sont alternées courtes et longues.*

Huisserie	*Bâti en bois ou métal constituant l'encadrement d'une porte.*

I	
Imposte	*Petite baie vitrée ou non, située au-dessus d'une porte.*
L	
Lambrequin	*Bande d'étoffe retombant verticalement.*
Lambris	*Revêtement en bois.*
Linteau	*Pièce allongée horizontale au-dessus d'une baie reportant sur les côtés de celle-ci la charge des parties supérieures.*
Loggia	*Pièce d'étage ouverte sur l'extérieur, sans fermeture.*
Lucarne	*Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.*
M	
Mail	*Allée ou voie bordée d'arbres.*
Mansarde	*Une toiture mansardée est une toiture composée de deux types de pentes, à brisis et terrasson ; elle caractérise un savoir-faire du 18è siècle et de l'époque haussmannienne.*
Marquise	*Auvent en charpente de fer et vitré.*
Modénature/mouluration	*Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade.*
Moellon	*Pierre sommairement équarrie, ou éclatée dont la pose nécessite un lit de mortier, en général pas destinée à être maintenue en face vue, mais à être enduite.*
Mortier	*Matériau durcissant en séchant composé de chaux ou ciment, de sable ou granulats divers et délayé dans l'eau, utilisé comme liant ou enduit.*
Mouluration	*Se rapporte à la modénature.*
Mur-bahut	*Mur bas, comme un parapet, généralement surmonté d'une grille ou de lisses ajourées*
0	
Ordonnancement*	*Ensemble régulier d'éléments répétitifs d'architecture, tel qu'alignements horizontaux et verticaux de fenêtres sur une façade.*
Oriel	*Dit aussi « bow-window », l'oriel est type de fenêtre en saillie qui forme une courbe vers l'extérieur d'un bâtiment. Contrairement à une fenêtre traditionnelle qui est plane et s'intègre dans la façade, l'oriel est composé de plusieurs panneaux de verre disposés en arc de cercle ou en demi-cercle. Cela crée une petite extension de la pièce à l'intérieur, permettant d'apporter plus de lumière naturelle et de bénéficier d'une vue panoramique.*
P	
Palier	*Interruption de l'escalier au droit d'un étage par un plan horizontal ; porte palière porte distribuée par un palier.*

Pentures	*Eléments ou dispositifs de fixation utilisés pour relier deux parties mobiles d'une structure, généralement des portes ou des volets, aux cadres ou aux montants fixes. Les pentures sont conçues pour permettre l'ouverture et la fermeture des éléments mobiles tout en assurant leur stabilité et leur fonctionnement correct.*
Persienne	*Volet (ou contrevent) formé de lamelles verticales, assemblée dans un châssis.*
Pied-droit	*Face extérieure et visible d'une maçonnerie. Partie verticale qui encadre une fenêtre ou une porte.*
Pilastre	*Elément vertical formé par une faible saillie sur la façade avec l'aspect d'un support.*
Pignon	*En général, le mur latéral dont la partie haute suit la forme triangulaire de la toiture. Le mur pignon a constitué le support favori des cheminées, caractéristique des maisons typiques en bretagne, le penty. Les fenêtres devant être opposées à l'âtre, ces murs-pignons à cheminée étant sans ouvertures sont souvent tournés contre les vents et pluies dominants.*
Plate-bande	*Appareillage de pierres ou de brique avec claveaux et clé constituant la partie supérieure horizontale d'une baie.*
Plein-cintre	*Arc de forme semi-circulaire.*
Poitrail	*Grosse poutre formant linteau au-dessus d'une grande baie en rez-de-chaussée.*
P.L.U.	*Plan local d'urbanisme.*
Poteau	*Elément vertical formé par une faible saillie rectangulaire d'un mur et ayant l'aspect d'un support.*
Poteau-maître	*Poteau principal sur lequel est reporté l'ensemble des charges.*
Proportion	*Rapport entre deux dimensions, notamment entre hauteur et largeur (façade, baie) ou longueur et largeur.* *L'architecture ancienne (médiévale, renaissance, classique et néoclassique) fait appel à des rapports chiffrés normatifs (nombre d'or, rectangle de Palladio, règle de Fibonacci) pour composer leurs bâtiments, notamment les façades.*
Q	
Qualité architecturale	*Fait référence à l'excellence, à la valeur esthétique, fonctionnelle, technique et culturelle d'une œuvre architecturale. Cela englobe la manière dont un bâtiment ou un espace construit est conçu, réalisé et perçu, en prenant en compte à la fois des aspects esthétiques et pratiques. Elle vise à créer des bâtiments et des espaces qui transcendent leur simple fonction utilitaire pour devenir des éléments qui enrichissent la vie des individus et contribuent à l'environnement bâti dans son ensemble.*
R	
Ragréage	*Opération qui consiste à colmater des imperfections de planimétrie avec un enduit lissé.*
Rythme parcellaire	*Fait référence à la manière dont les parcelles de terrain sont subdivisées et organisées dans un environnement urbain donné. Il englobe la taille, la forme, l'alignement et la distribution spatiale des parcelles le long des rues et dans le tissu urbain. Le rythme parcellaire joue un rôle essentiel dans la création de la morphologie urbaine et dans la perception visuelle de la ville.*
S	
Sablière	*Pièce maîtresse posée sur l'épaisseur d'un mur, dans le même plan que celui-ci .* *Sablières de toit : reçoivent les fermes ou chevrons qui s'appuient sur le sommet du mur.*

	Sablières de plancher : portent les solives en façade. *Sablières basses : portent le pan de bois de la façade.*
Section	*La section des bois.*
Souche	*Bien souvent utilisé pour nommer la maçonnerie qui porte les boisseaux de la cheminée depuis l'âtre jusqu'au sommet du conduit et plus particulièrement la partie émergente en toiture.*
Store	*Rideau à la devanture d'un magasin fixe ou à enrouleur.*
T	
Tabatière	*Petite baies rectangulaire inscrite dans le versant d'une toiture pour donner du jour à un comble.*
Tableau	*Encadrement maçonné d'une baie.*
Tournisse	*Pièce de charpente oblique et servant de contrevent aux pièces verticales dans un pan de bois.*
Traverse	*Pièce de charpente horizontale liaisonnant les pièces verticales et obliques d'un pan de bois.*
Tringlerie	*Mécanisme de déroulement des bannes ou bâches de devantures commerciales.*
Trumeau	*Partie maçonnée comprise entre deux baies.*
Tuile	*Elément de la couverture, traditionnellement en terre-cuite, mais parfois en ciment, assurant l'étanchéité du toit par pose « en écaille » (tuiles plates, tuiles-canal) ou par pose à emboitement (tuiles de Marseille et autres produits).*
Tympan	*Paroi diminuant par le haut l'ouverture d'une baie.*
U	
U.D.A.P	*Unité départementale de l'architecture et du patrimoine.*
V	
Vantail	*Panneau plein ou vitré, pivotant sur un de ses bords verticaux.*
Vélum	*Hauteur d'ensemble d'une unité bâtie relativement homogène.*
Ventelles	*lamelle mobile, éventuellement réglable, d'une grille de ventilation.*
Z	
Z.P.P.A.U.P.	*Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.*

Pour approfondir, se reporter à l'ouvrage du Ministère des affaires culturelles « le Vocabulaire de l'Architecture ».

B – SYMBOLOGIE - LÉGENDE DU PLAN RÉGLEMENTAIRE APPLIQUÉE AU PVAP

B1 IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS CLASSÉS OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SOUMIS À LA LÉGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

B2 IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR

B3 ESPACES LIBRES OU PARTIES D'ESPACES LIBRES NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR

B4 IMMEUBLES ET ESPACES LIBRES NON PROTÉGÉS

B5 CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Légende du plan réglementaire du PVAP appliquée aux immeubles bâtis et espaces libres non bâtis.

Légende prévue par l'article D.631-14 du Code du Patrimoine (PVAP) complété par l'arrêté ministériel du 10/10/2018.

LIMITE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE :

Limite du Site Patrimonial Remarquable

Ce trait épais correspond à la limité de la servitude d'utilité publique

Sous-secteur

B1 IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS CLASSÉS OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SOUMIS À LA LÉGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

(Articles L.642-1 et suivants du Code du Patrimoine, issus de la loi du 31 Décembre 1913),

Pour mémoire, non règlementé par le PVAP

LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES « PROTÉGÉS » AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques

B2 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

Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc. y compris le second œuvre)

L'aplat gris foncé désigne les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées : il s'agit de la protection telle qu'elle peut être mise en œuvre dans un PVAP ou dans un PLU.
Cette légende fait référence à des immeubles présentant un intérêt patrimonial pour leur aspect extérieur, leur morphologie générale et les structures qui en produisent l'architecture.

MUR DE SOUTENEMENT, REMPART, MUR DE CLÔTURE

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

Ils sont représentés par une ligne grise sur le plan.
Ce symbole s'applique aux éléments bâtis linéaires. Par extension, il peut s'appliquer aux cas (rares), où seule la façade principale est protégée, sans la toiture, ni la façade arrière.

ÉLÉMENT EXTÉRIEUR PARTICULIER

Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.).

Ces éléments extérieurs ponctuels sont des éléments bâtis protégés qu'il n'est pas possible de représenter par un aplat de couleur.

SÉQUENCE, COMPOSITION, ORDONNANCE ARCHITECTURALE OU URBAINE

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Ce symbole s'applique aux linéaires urbains ayant une valeur d'ensemble à préserver ou à restaurer. Ces linéaires comportent des immeubles majoritairement non protégés en tant que tel : il s'agit de protéger un paysage urbain en traitant les gabarits et matériaux des immeubles existants ou à construire. Des prescriptions particulières peuvent être portées sur ces immeubles ou parties d'immeuble (façade sur rue) par un liseré à denticules apposé au droit de la ligne d'implantation.

B3 ESPACES LIBRES OU PARTIES D'ESPACES LIBRES NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR

SÉQUENCE NATURELLE (FRONT ROCHEUX, FALAISE, ETC.)

Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

La séquence naturelle souligne les caractéristiques paysagères du territoire qu'il est nécessaire de protéger et de mettre en valeur. Ce liseré à denticules s'applique au droit des dunes.

PARC OU JARDIN DE PLEINE TERRE

Parc ou jardin de pleine terre

Les parcs ou jardins de pleine terre désignent un parc ou un jardin protégé par le PVAP. Le jardin de pleine terre permet d'accueillir un arbre de haute tige qui pourra s'y développer normalement.
Les jardins de pleine terre se distinguent des espaces libres à dominante végétale qui peuvent être des jardins sur dalles.

ESPACE LIBRE À DOMINANTE VÉGÉTALE

Espace libre à dominante végétale

Les espaces libres à dominante végétale peuvent être des jardins sur dalles, à la différence des jardins de pleine terre. Ils ont généralement une épaisseur de terre moindre qui n'interdit pas la création d'un parterre à la française (avec des buis par exemple).

SÉQUENCE, COMPOSITION OU ORDONNANCE VÉGÉTALE D'ENSEMBLE

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

Ce symbole désigne notamment les alignements végétaux, dont l'intérêt réside dans la composition d'ensemble des sujets : dans une séquence, un arbre peut être remplacé.

ARBRE REMARQUABLE OU AUTRE ÉLÉMENT NATUREL (GROTTE, ROCHER, ETC.)

Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)

Les arbres remarquables ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.) sont les éléments majeurs du patrimoine naturel. Un arbre remarquable ne doit pas être abattu, sauf dans des cas de force majeure, après une expertise démontrant le caractère dangereux de l'arbre. Il doit être remplacé par un sujet équivalent.

PLACE, COUR OU AUTRE ESPACE LIBRE À DOMINANTE MINÉRALE (PAVÉS, CALADES)

Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale

Ce sont des espaces non bâtis et inconstructibles, protégés en tant qu'espaces libres.

COURS D'EAU OU ÉTENDUE AQUATIQUE

Cours d'eau, réseau hydraulique, étendue aquatique, point d'eau

B4 IMMEUBLES ET ESPACES LIBRES NON PROTÉGÉS

IMMEUBLE BÂTI POUVANT ETRE CONSERVÉ, AMELIORÉ, DEMOLI OU REMPLACE, SOUMIS AUX RÈGLES GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les immeubles bâtis figurent en gris clair. Ces immeubles peuvent être conservés, améliorés, démolis ou remplacés. Il est rappelé qu'ils sont soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. En cas de démolition, des prescriptions encadrent leur remplacement.

IMMEUBLE NON BÂTI OU AUTRE ESPACE LIBRE, SOUMIS AUX RÈGLES GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les immeubles non bâtis figurent en blanc. Ils peuvent être conservés, aménagés, améliorés, construits. Il est rappelé qu'ils sont soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. Des prescriptions encadrent leur évolution.

B5 CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI À REQUALIFIER

Immeuble bâti ou non bâti à requalifier

Ce symbole indique les requalifications prévues à l'article L. 631-4 du Code du Patrimoine.

ESPACE VERT À CRÉER OU À REQUALIFIER

Espace vert à créer ou à requalifier

Les hachures concernent ce qui est rendu obligatoire par prescription du PVAP : la création d'espaces verts peut être exigée.
Il peut s'agir également d'espaces libres non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Cette prescription est applicable tant aux espaces privés qu'aux espaces publics « ouverts » : cours, mails, boulevards, etc.

PLACE, COUR, OU AUTRE ESPACE LIBRE À DOMINANTE MINÉRALE À CRÉER OU À REQUALIFIER

Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

Les hachures concernent ce qui est rendu obligatoire par prescription du PVAP : la création de places, de cours ou autres espaces libres à dominante minérale peut être exigée.
Il peut s'agir également d'espaces libres non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine.

HAUTEUR MAXIMALE DE FAÇADE

Hauteur maximale de façade

Le trait pointillé désigne une hauteur maximale de façade à ne pas dépasser.

POINT DE VUE, PERSPECTIVES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

Point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur

Ce symbole permet notamment de protéger un point de vue sur un monument ou un lieu remarquable dans les zones où l'édification de constructions nouvelles est possible.
Il peut également être utilisé dans un immeuble bâti, pour maintenir la transparence d'un porche et protéger la vue qui apparaît depuis la rue sur des immeubles protégés (par l'emploi d'une grille ajourée plutôt qu'une porte pleine).

PASSAGE OU LIAISON PIETONNE À MAINTENIR OU À CRÉER

Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

De manière générale le « passage » vise plutôt un environnement urbain alors que la « liaison piétonne » concerne un environnement rural, à l'instar des chemins ouverts aux randonneurs.

TITRE II – RÈGLEMENT D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

A – LE BÂTI PROTÉGÉ

B – LE BÂTI NON PROTÉGÉ

C – LES CONSTRUCTIONS NEUVES

D – L'ARCHITECTURE COMMERCIALE

E – LES INSTALLATION TECHNIQUES ET ÉNERGIES

A – LE BÂTI PROTÉGÉ

TOUS SECTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU BÂTI PROTÉGÉ

Rappel de la légende portée au règlement graphique :

Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc. y compris le second œuvre)

Les constructions identifiées comme bâti protégé sont emblématiques du paysage balnéaire baulois de par leur histoire, leur architecture ou leur contexte urbain ; elles participent à la qualité et à l'identité urbaine et paysagère des lieux.
Les immeubles ou parties d'immeubles protégés présentent un aspect « fini » soit par leur composition, soit pour le volume complet, soit par une façade strictement ordonnancée ; nombre d'entre eux offre un décor exceptionnel par l'agencement des matériaux ou les sculptures qui s'y ajoutent. L'essentiel est composé d'œuvres d'architectes.
La protection porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures, avec les divers éléments qui les composent.

- **SONT INTERDITS**
  - La démolition des constructions identifiées ou parties de constructions constitutives de l'originalité et de l'unité de l'édifice,
  - Les modifications et transformations de façades et toitures qui sont de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf dans le cas d'une :
    - Restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural (dans le respect de l'esprit de l'architecte concepteur),
    - Insertion d'un volume en extension (voir chapitre C.1.2.1 Extension du bâti protégé).
  - La surélévation des immeubles ou la modification d'aspect des combles,
    - sauf dans le cas d'une restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou par analogie d'un bâti de même époque, de même écriture architecturale ou courant stylistique, ou pour une amélioration de l'aspect (dans le respect de l'esprit de l'architecte concepteur).
  - La suppression des éléments caractéristiques des typologies particulières des constructions dont la modénature, les accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, débords de toiture, corniches, souches de cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc...),
  - L'ajout d'éléments extérieurs tels qu'équipements techniques, câbles, canalisations (hors descentes d'eaux pluviales), colonnes de gaz, etc..

- **PRINCIPES**

L'originalité de l'architecture doit être prise en compte, notamment :
- La forme du bâti (volume, silhouette, composition),
- L'ordonnancement architectural,
- Les éléments d'architecture dont la modénature, les éléments de charpentes apparentes, les balcons, les menuiseries dont la forme, les proportions et les matériaux s'inscrivent dans la composition de l'immeuble.

Sont exigés lors d'opérations d'ensemble sur les édifices protégés :
- La suppression des éléments superflus et des adjonctions portant atteinte à l'intégrité des façades et toitures ; ces éléments extérieurs peuvent être des équipements techniques, des canalisations (hors descentes pluviales), des câbles en façade, des vérandas ou édicules, des auvents, des volets roulants, etc. dont la disposition ne fait pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ou sont de mauvaise qualité,
- La restitution de l'état « reconnu et retrouvé » peut être demandée lors de la demande d'autorisation de travaux ou d'aménagements sur la partie d'immeuble concernée par l'opération, sauf dans le cas de modifications postérieures réalisées dans l'esprit d'origine,
- La reconstitution d'éléments architecturaux ou d'ornementation constitutifs de l'architecture ou du décor de la construction peut être demandée notamment les moulures, les frises, les céramiques, les balcons, les ferronneries, les menuiseries des baies, les cheminées, les charpentes extérieures, les éléments de couverture, la restitution du parement d'origine, les sculptures, etc..

Adaptation mineure :

Des modifications peuvent être autorisées :

- Pour l'ouverture d'une baie ou d'un châssis de toiture (imitant les tabatières à l'ancienne) à condition de s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade ou de la toiture,
- Pour des éléments techniques (dans les conditions fixées au chapitre II-E),
- Pour la sécurité et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR),.

À condition de ne pas altérer l'originalité de la composition architecturale, ni de supprimer des détails ou parements originaux.

• **Dispositions relatives aux éléments extérieurs particuliers**

Rappel de la légende portée au règlement graphique :

Éléments extérieurs particuliers (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.).

Ces éléments extérieurs ponctuels sont des éléments bâtis protégés qu'il n'est pas possible de représenter par un aplat de couleur.

Les éléments particuliers distingués au plan par une étoile doivent être maintenus.

Les ouvrages de défense allemande du Mur de l'Atlantique repérés au plan doivent être maintenus,

- S'ils sont isolés, ils ne doivent pas recevoir de construction accolée ou en surcroit
- S'ils sont intégrés dans une construction postérieure à leur création, les modifications doivent respecter leur identité et les parties visibles des ouvrages

Les éléments particuliers, telles que sculptures, ouvrages isolés peuvent être déplacés si un nouvel emplacement contribue à leur mise en valeur.

2. ASPECT ARCHITECTURAL DU BÂTI PROTÉGÉ

2.1 LES MAÇONNERIES

Les éléments constitutifs essentiels des façades sont :

- la brique
- la pierre appareillée
- la pierre en moellons
- le pan de bois
- les enduits
- le béton pour l'architecture contemporaine et les ouvrages de défense allemande repérés au plan par une étoile

Ces matériaux doivent être restaurés ou remplacés si nécessaire, en respectant les modes de mise en œuvre correspondant à leur époque de construction.

a) la brique

- Les constructions dont la composition s'appuie sur l'effet plastique de la brique apparente doivent maintenir l'aspect de la brique et de ses joints suivant les dispositions originelles (format de briques et épaisseur des joints),
- Elles ne doivent être ni peintes, ni enduites,
- Elles doivent être rejointoyées avec une qualité de joints similaire à ceux d'origine (composition, aspect),
- La brique peut recevoir éventuellement un badigeon aux couleurs de la brique.

b) la pierre

- Les éléments de façade en pierre de taille sont destinés à être vus,
- La peinture recouvrant les façades en pierre de taille doit être enlevée,
- Les modénatures (chaînages d'angle, moulures, bandeaux, sculptures, etc.) doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites,
- Les rejointoiements et l'appareil de pierres doivent être maintenus ou restaurés à l'identique ; les pierres de taille et les moellons trop dégradés doivent être remplacés par des pierres de même propriété (nature, dimension, teinte, granulométrie).

c) les pans de bois

L'aspect pan de bois est réalisé en bois, mais parfois en maçonnerie voire en relief d'enduit.

- La disposition et le rythme des pans de bois s'inscrivent dans une composition élaborée de la façade à laquelle participent les dessins des garde-corps, des jardinières de balcons et des charpentes apparentes.
- Les constructions ou parties de constructions, dont l'aspect esthétique s'appuie sur cette composition, doivent la conserver,
- Les pans de bois doivent être peints et rendus lisibles par une coloration ou des nuances de teintes,
- Les faux pans de bois, faisant partie de la composition de la façade, doivent être conservés et peints dans une teinte colorée adaptée au courant stylistique,
- Les modifications visant à simplifier ou à remplacer le dessin originel sont interdites,
- Les éléments de bois décoratifs (sculptures, figurines…) doivent être conservés et restaurés.

d) les enduits

- Les parties de maçonneries, autres que les parements en pierre ou en brique destinés à être vus, doivent être enduites.
- La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à l'époque de construction et à la composition des immeubles ; dans certains cas, l'enduit peut consister en l'application d'un badigeon à la chaux.
- Les enduits existants présentant un « effet de matière » (tels les enduits projetés) caractéristique remarquable du patrimoine balnéaire, sont conservés, restaurés (façades et clôtures) et mis en valeur.
- Si l'état sanitaire des façades ne nécessite pas de repiquage des enduits, mes façades peuvent être revêtues d'une peinture à condition qu'elle se rapproche des enduits traditionnels par la facture et la tonalité, telle une peinture minérale d'aspect mat appliquée en films minces.

e) Le béton

- Le béton dont le parement est conçu pour rester apparent doit être entretenu et restauré selon l'expression de la réalisation architecturale initiale, notamment les traces de coffrage lorsqu'elles font partie de la conception originelle,
- En cas de nécessité de le protéger par une peinture, celle-ci doit reprendre la teinte du béton initial et préserver les traces de moulages éventuelles.

2.2 LES OUVERTURES

a) Les percements

La création de nouvelles baies peut être admise à condition de respecter la composition de la façade et le vocabulaire architectural des constructions dans lesquelles elles s'inscrivent.

Adaptation mineure :

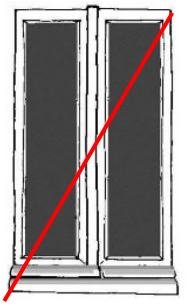
Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privatifs et rendues invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades ou toitures concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou latérales.

b) Les menuiseries extérieures (Fenêtres, portes d'entrée, portes-fenêtres, portes de garages, bow-windows, jardins d'hiver …)

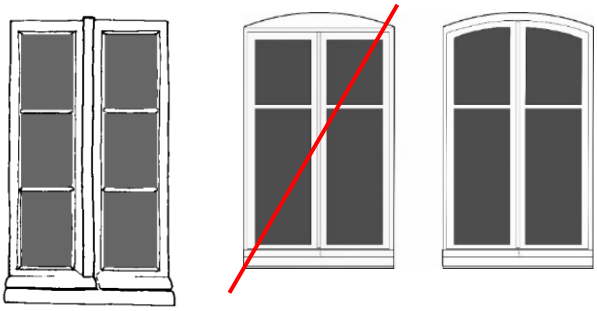
Les ensembles de menuiseries participent de l'intérêt et de la qualité architecturale des constructions balnéaires. Leur préservation (conception, matière, finition) constitue un enjeu majeur du PVAP.

- Pour éviter la perte d'authenticité de l'immeuble, elles doivent être compatibles avec l'architecture et l'époque de construction du bâtiment,
- Leur aspect doit être conforme à la composition initiale de la menuiserie (particulièrement en ce qui concerne les trames de petits bois) ainsi qu'aux détails de réalisation et de finition,
- Les nouvelles menuiseries sont à installer dans la feuillure existante après dépose totale des anciens cadres (dormants) pour éviter la pose dite « en rénovation » créant une surlargeur inesthétique et la réduction de la surface du vitrage par l'ajout d'un nouveau cadre sur l'ancien,

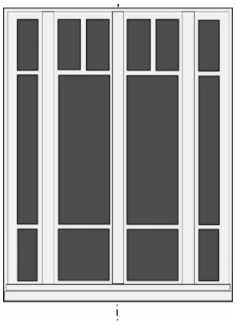
Pour ne pas dépareiller le rapport entre la menuiserie des fenêtres et l'architecture du bâti classique et balnéaire, quelques principes récurrents :



Le partage de la menuiserie en carreaux s'inscrit dans la composition des façades, en termes de proportion et de rapport à la densité de modénature



Quel que soit le style de menuiserie, les chassis doivent épouser la forme des baies



De grandes baies peuvent recevoir des compositions différentes adaptées aux époques (Art-Nouveau, Art-déco, oriels, etc.)

- Seules les menuiseries en matériaux d'origine sont autorisées,
- Les menuiseries doivent être en bois sauf pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques. Leurs sections et leurs profils doivent être compatibles avec l'architecture et l'époque de construction du bâti,
- Les menuiseries bois doivent être peintes et tenir compte de la finition d'origine (le noir pur et le blanc pur sont proscrits),
- Les portes anciennes doivent être conservées ou restaurées ou refaites à l'identique suivant leurs dispositions d'origine et en conservant les dispositifs de quincaillerie d'origine (matériau, composition, dessin, dimensions),
- Les menuiseries en PVC sont interdites.

2.3 LES DISPOSITIFS D'OCCULTATION DES BAIES

a) Les volets et contrevents

- Les fermetures existantes en bois et en métal doivent être conservées, réparées ou restituées selon leurs dispositions d'origine,
- Les volets battants, les persiennes, les volets à jour doivent être en bois ou en métal, et obligatoirement peints,
- Les volets battants, les persiennes et les jalousies en PVC sont interdits,
- Les volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur (coffre d'enroulement apparent proscrit), et doivent être de la teinte des volets battants en bois ou des persiennes métalliques en place pour restituer une unité de traitement à l'ensemble des systèmes d'occultation du bâti.

b) Les stores extérieurs

- Sous réserve de leur bonne intégration architecturale au bâti auquel ils se rapportent, les stores en toile extérieurs sont autorisés,
- Ils doivent être réalisés dans l'esprit décoratif de l'époque de la construction et ne pas comporter de coffre d'enroulement apparent,
- La mise en œuvre technique doit s'intégrer dans la composition d'ensemble, ils doivent être positionnés sous les linteaux des baies, entre les tableaux des baies ou des solins de verrières,
- Les stores doivent respecter les travées et ne pas couvrir d'un seul tenant des baies successives,
- Les stores en toile plastique ou en tôle laquée sont interdits,
- Les dais et les avancées en toile doivent être de couleur unie (teintes beige et blanc écru) ou d'une teinte colorée pour les hôtels selon leur charte graphique.

Dans le cas d'architecture commerciale, des dispositions différentes peuvent être autorisées (se référer au titre II-D : architecture commerciale).

<u>Adaptation mineure :</u>

Des dispositions particulières peuvent être admises pour s'adapter à la forme des baies et aux décors qui les accompagnent,

Les coffres d'enroulement apparents peuvent être autorisés lorsque les baies sont adaptées et qu'ils ont été intégrés dès leur conception à la composition de la façade.

2.4 LES MARQUISES, AUVENTS, BOW WINDOWS, VERANDAS ET VERRIERES

a) Les marquises existantes en acier et verre doivent être conservées, restaurées ou remplacées par des éléments identiques. Leurs anciennes ferrures forgées doivent être restaurées ou reconstituées à l'identique.

b) Les auvents anciens doivent être restaurés et les charpentes maintenues dans leurs détails d'assemblage, dans leurs proportions et dans leurs décorations (corbeaux, moulures…). Le matériau de couverture d'origine doit être utilisé en cas de réfection de couverture.

c) Les bow-windows (oriels) anciens doivent être conservés, restaurés ou remplacés par des éléments identiques (avec ou sans terrassons, allège maçonnée ou en briques, encorbellement de façade en bois, briques ou maçonnées…).

d) Les vérandas et les verrières sont dans la plupart des cas préjudiciables à la composition du bâti protégé (extensions apportées au fil du temps sans réel souci d'intégration). Hormis celles d'origine en acier, leur modification est uniquement accordée dans la perspective de retrouver les caractéristiques et les volumes d'origine.

2.5 LES BALCONS ET GARDE-CORPS

a) Les balcons

- Ils doivent être composés sur la base de modèles anciens existants (matériaux, dimensions, composition, dessin, finition),
- La fermeture des balcons est interdite.

b) les garde-corps

- Les garde-corps sont du type ajouré,
- Lorsque le garde-corps fait partie de la façade et s'inscrit dans l'architecture de la baie, celui-ci doit être maintenu ou reconstitué suivant des formes adaptées au style de l'édifice (bois ou serrurerie),
- Lorsque la modification est partielle, l'introduction d'un modèle différent des garde-corps maintenus est proscrite.

2.6 LES ESCALIERS EXTERIEURS ET PERRONS

- Les escaliers extérieurs et perrons des villas doivent être restaurés, conservés ou remplacés par des éléments identiques (nez de marches mouluré, balustrades ouvragées, palier d'arrivée encloisonné ou ajouré).

2.7 LES COUVERTURES

- Les modifications des volumes de toitures sont interdites. Toutefois des modifications pourraient être admises pour revenir à la volumétrie d'origine,
- Les matériaux de couverture autorisés sont ceux d'origine ou ceux issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice,
- Les toitures mansardées seront couvertes en ardoises ou en tuiles de terre cuite plates, hors tuiles mécaniques. Dans le cas où la pente du terrasson serait trop faible pour admettre la pose d'un de ces matériaux, la couverture sera réalisée sur cette portion de toiture en feuilles de cuivre, en zinc pré-patiné, en feuilles de plomb, à l'exclusion de tout autre matériau,
- Les toitures terrasses existantes peuvent recevoir une étanchéité ou voir leur étanchéité actuelle remplacée. Dans tous les cas un revêtement superficiel devra assurer la finition (protection gravillonnée de couleur claire, dallage sur plots…),
- Lors des réfections de toiture, les superstructures, les ouvrages en toiture (clochetons, tourelles, pigeonniers…) et les accessoires associés (faîteaux, faîtières, épis, fleurons, girouettes, crêtes, chatières, mitron, chéneau, gouttières…) doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique,
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, en acier laqué ou en cuivre pré-patiné ; les dauphins doivent être en fonte ou en acier peint ou émaillé.

2.8 SUPERSTRUCTURE MACONNEE EN COUVERTURES

- Les superstructures maçonnées émergentes des toitures (des pignons à chevronnières, pignon à redents, fronton…) doivent être maintenues,
- Les souches de cheminées existantes, attachées à la conception des immeubles, doivent être conservées ou restaurées,
- De nouvelles souches de cheminées peuvent être autorisées. Elles doivent obligatoirement s'inspirer des souches existantes du bâtiment (ou d'un bâtiment de même référence architecturale), dans leur gabarit, leur volume, leurs matériaux, et comporter des couronnements identiques,
- Les souches devront impérativement être habillées de brique, de chaîne d'angle ou de tout autre élément décoratif tiré de l'époque du bâti.

2.9 OUVERTURES EN TOITURES

- Les ouvertures en toitures pourront être autorisées sous réserve de respecter la composition et le vocabulaire architectural de l'immeuble concerné,
- Seuls sont autorisés des châssis de toit imitant le modèle des « tabatières à l'ancienne » métallique, de teinte sombre, de dimensions maximales de 0,80x1,00m, sans système d'occultation extérieure, ou lorsque cela s'inscrit dans le type architectural de l'immeuble, une lucarne peut être admise,
- Sous réserve de leur compatibilité avec le matériau de couverture sur les plans techniques et esthétiques, leur positionnement sur le versant de toiture, leur installation dans la moitié inférieure du rampant de toit, leur pose sera encastrée sans faire saillie sur le plan des couvertures, leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, et donc :
    - De sa géométrie, de sa surface, de sa pente, de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes, cheminées, …),
    - De la composition de la façade (par exemple axé sur les baies…).

2.10 LES CLÔTURES PROTÉGÉES

Les clôtures jouent un rôle majeur dans la composition du paysage urbain. Elles créent un effet de continuité entre les parcelles quelle que soit la variété des architectures, par des caractéristiques communes (hauteur, gabarit, matériaux …). Elles sont, pour un grand nombre d'entre elles, le prolongement architectural des villas et participent à ce titre de la richesse du paysage urbain et de la qualité de l'espace public dont elles déterminent la limite.

Légende portée au règlement graphique :

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

a) Clôtures

- D'une manière générale, aucune modification n'est acceptée sur ces clôtures ou leurs éléments fondateurs, à savoir le mur bas ou mur bahut en pierre, hormis dans l'unique perspective de retrouver les dispositions d'origine de la clôture remarquable concernée.

- La suppression des clôtures repérées au plan est interdite sauf en cas de reconstitution :
  - à l'identique,
  - d'un état antérieur disparu de qualité. À cet effet, toute demande est étayée par des documents anciens.

- Ces clôtures sont à conserver, à restaurer et à compléter dans certains cas ; elles doivent lors de leur restauration :
  - Ne pas être modifiées dans leur aspect, leur structure ou leurs matériaux, si ce n'est pour apporter une amélioration (suppression des ajouts sans rapport, barreaudage en PVC, palplanches de bois tressé…),
  - Si nécessaire, être impérativement remplacées à l'identique de leurs dispositions d'origine.

<u>Adaptation mineure :</u>

Dans le cadre de restauration d'une clôture protégée, il est autorisé la réalisation d'une ou plusieurs trouées afin d'être compatible avec les règles d'écoulement de l'eau inscrites au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). Ceci dans le but de rendre possible la restauration d'une clôture protégée située dans le zonage du PPRL.

b) Portails et portillons

- Les portails et portillons existants sont à conserver, à restaurer si besoin, ou à reconstituer dans leur intégralité :
- En ce qui concerne leurs éléments architecturés :
  - Piles : pierre, brique ou brique et pierre, enduit avec « effet de matière »
  - Soubassement : maçonné, pierre, brique…
  - Entablement : pierre ou brique…
- En ce qui concerne leurs matériaux et dessin :
  - Fer forgé
  - Bois.

2.11 COLORATION

- La coloration du bâti protégé doit respecter la cohérence des courants architecturaux ou typologiques dont ils sont issus,
- La polychromie des façades doit être réalisée à l'identique des dispositions d'origine ou suivant les références originelles correspondant à leur typologie,
- Les enduits et peintures extérieures des parties minérales des façades doivent être d'aspect mat, non brillants, conformes aux teintes d'origine ou conformes à celles utilisées sur des bâtiments similaires de même époque et de même typologie,
- Conformément aux exemples locaux, les façades enduites doivent être de couleur blanche, blanc cassé, vieux rose, ton brique. Les colorations soutenues (brique) doivent être accompagnées de coloration différente sur les chaînages, cordon, corniches et encadrement de baies,
- Les tons vert pâle, gris vert, jaune d'or, gris bleuté, rouge basque, vieux rouge seront limités aux menuiseries, ouvrages structurels, pans de bois et charpentes,
- Dans les éléments de charpentes apparentes, l'utilisation de deux couleurs est recommandée, sauf contradiction avec la typologie du bâti (néo-basque…).

B – LE BÂTI NON PROTÉGÉ

TOUS SECTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU BÂTI NON PROTÉGÉ

Légendes portées au règlement graphique :

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les prescriptions visent essentiellement les volumes bâtis (façades et toitures) et l'expression des façades vues depuis l'espace public.

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Ce symbole, apposé au droit du bâti concerné, s'applique aux linéaires urbains ayant une valeur d'ensemble à préserver ou à restaurer afin de préserver la cohérence du paysage urbain en traitant les gabarits et matériaux des immeubles existants ou à construire.

• PRINCIPES

- Les modifications ou reconstructions doivent répondre aux objectifs de préservation ou de confortation du caractère architectural et paysager de la ville balnéaire.

- Les constructions peuvent être conservées ou remplacées selon les règles suivantes :
  - Lorsque les constructions font l'objet d'une démolition, elles prendront en compte les prescriptions relatives aux constructions neuves titre II.C,
  - Lorsque les constructions ou parties de constructions sont l'objet de travaux de restauration ou d'entretien, elles doivent prendre en compte les prescriptions ci-après.

- Lorsque ces immeubles sont maintenus et font l'objet de modifications :
  - Leur style doit être préservé,
  - La composition des façades ou les éléments communs à ces façades doivent être préservés.

- Lorsque ces immeubles sont remplacés, la création architecturale doit tenir compte des caractéristiques de continuité, participer à l'effet d'ensemble et s'inscrire dans la silhouette des villas balnéaires situées à proximité, soit :
  - toitures en pente,
  - toiture terrasse pour les villas de qualité de style moderne ou contemporain.

- L'originalité de l'architecture doit être prise en compte, notamment :
  - La forme du bâti (volume, silhouette, composition),
  - L'ordonnancement architectural ou de la continuité du front bâti sur l'espace public,
  - Les éléments d'architecture dont la modénature, les éléments de charpentes apparentes, les balcons, les menuiseries dont la forme, les proportions et les matériaux s'inscrivent dans la composition de l'immeuble.

- Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement du bâti traditionnel et au savoir-faire de leur époque de construction.

2. ASPECT ARCHITECTURAL DU BÂTI NON PROTÉGÉ

2.1 LES MACONNERIES

Les éléments constitutifs essentiels des façades sont :

- la brique
- la pierre appareillée
- la pierre en moellon
- le pan de bois
- les enduits
- le béton
- les vêtures

Ces matériaux doivent être restaurés ou remplacés si nécessaire, en respectant les modes de mise en œuvre traditionnelle.

a) La brique

- Les constructions dont la composition s'appuie sur l'effet plastique de la brique apparente doivent maintenir l'aspect de la brique et de ses joints suivant les dispositions originelles (format de briques et épaisseur des joints),
- Elles ne doivent être ni peintes, ni enduites,
- Elles doivent être rejointoyées avec une qualité de joints similaire à ceux d'origine (composition, aspect),
- La brique peut recevoir éventuellement un badigeon aux couleurs de la brique.

b) La pierre

- Les éléments de façade en pierre de taille sont destinés à être vus,
- La peinture recouvrant les façades en pierre de taille doit être enlevée,
- Les modénatures (chaînages d'angle, moulures, bandeaux, sculptures, etc.) doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites,
- Les rejointoiements et l'appareil de pierres doivent être maintenus ou restaurés à l'identique ; les pierres de taille et les moellons trop dégradés doivent être remplacés par des pierres de même propriété (nature, dimension, teinte, granulométrie).

c) Les pans de bois

L'aspect pan de bois est réalisé en bois, mais parfois en maçonnerie voire en relief d'enduit.

- La disposition et le rythme des pans de bois s'inscrivent dans une composition élaborée de la façade à laquelle participent les dessins des gardes corps, des jardinières de balcons et des charpentes apparentes.
- Les constructions ou parties de constructions, dont l'aspect esthétique s'appuie sur cette composition, doivent la conserver,
- Les pans de bois doivent être peints et rendus lisibles par une coloration ou des nuances de teintes,
- Les faux pans de bois, faisant partie de la composition de la façade, doivent être conservés et peints dans une teinte colorée adaptée au courant stylistique,
- Les modifications visant à simplifier ou à remplacer le dessin originel sont interdites,
- Les éléments de bois décoratifs (sculptures, figurines…) doivent être conservés et restaurés.

d) Les enduits

- Les parties de maçonneries, autres que les parements en pierre ou en brique destinés à être vus, doivent être enduites,
- La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à l'époque de construction et à la composition des immeubles ; dans certains cas, l'enduit peut consister en l'application d'un badigeon à la chaux,
- Les enduits existants présentant un « effet de matière », caractéristique remarquable du patrimoine balnéaire, sont conservés, restaurés (façades et clôtures) et mis en valeur,
- Les couvertures métalliques sont interdites sur les nez de dalle de terrasse ou de balcons.

e) Le béton

- Le béton dont le parement est conçu pour rester apparent doit être entretenu et restauré selon l'expression de la réalisation architecturale initiale,
- En cas de nécessité de le protéger par une peinture, celle-ci doit reprendre la teinte du béton initial et préserver les traces de moulages éventuelles.

f) Les vêtures

Dans les cas où les vêtures sont compatibles avec la typologie du bâti, elles peuvent être admises sur des éléments sans intérêt architectural et ne doivent pas couvrir des surfaces dont l'aspect « maçonné » présente un intérêt architectural. Il convient de privilégier des façades non visibles depuis l'espace public.

Bardage bois :

- il peut être autorisé sur de petites surfaces et à condition que le bardage soit en bois peint et à lames verticales.

Bardage métallique :

- il peut être autorisé sur de petites surfaces ou en extension du bâti existant ; l'aspect métallique doit être affirmé par des lames verticales larges et une teinte exprimant le métal (divers gris). Le métal doit être thermolaqué ; l'aspect aluminium naturel, acier galvanisé ou acier inoxydable en grande surface est proscrit. Un métal noble comme le zinc est à privilégier,
- L'aspect tôle ondulée est proscrit. Il convient de privilégier les façades non visibles depuis l'espace public et un métal noble comme le zinc.

Plaques isolantes :

- Leur aspect fini doit être enduit et s'inscrire dans la continuité de l'architecture maçonnée.

2.2 LES OUVERTURES

a) Les percements

La création de nouvelles baies doit respecter la composition architecturale et le vocabulaire de la construction dans lesquelles elles s'inscrivent.

Adaptation mineure :

Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privatifs, et rendues invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades ou toitures concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

b) les menuiseries extérieures (fenêtres, portes d'entrée, portes-fenêtres, portes de garages, bow-windows, jardins d'hiver …).

Les ensembles de menuiseries participent de l'intérêt et de la qualité architecturale des constructions balnéaires. Leur préservation (conception, matière, finition) constitue un enjeu majeur du PVAP.

- Les menuiseries bois doivent être obligatoirement peintes et tenir compte de la finition d'origine (le noir pur et le blanc pur sont proscrits),
- Les nouvelles menuiseries sont à installer dans la feuillure existante après dépose totale des anciens cadres (dormants) pour éviter la pose dite « en rénovation » créant une surlargeur inesthétique et réduisant la surface du vitrage par l'ajout d'un nouveau cadre sur l'ancien,
- Les portes anciennes doivent être conservées ou restaurées ou refaites à l'identique suivant leurs dispositions d'origine (matériau, composition, dessin, dimensions) et en conservant les dispositifs de quincaillerie d'origine. En cas d'impossibilité technique, il convient de s'approcher au plus près de la quincaillerie d'origine,
- Les menuiseries en PVC sont interdites,
- L'ensemble des menuiseries de la façade doit être traité de façon homogène ; dans le cas d'une demande de travaux partielle, il peut être exigé un traitement global de l'ensemble des menuiseries de la façade,
- Des dispositions différentes à la matière originelle des menuiseries peuvent être autorisées si la cohérence urbaine de l'ensemble des façades formant « séquence » est préservée.

2.3 LES DISPOSITIFS D'OCCULTATION DES BAIES

a) les volets et contrevents

- Les fermetures existantes en bois et en métal doivent être conservées,
- Les volets battants, les persiennes, les volets à jour doivent être en bois ou en métal, et obligatoirement peints,
- Les volets battants, les persiennes et les jalousies en PVC sont interdits,
- Les volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur (coffre d'enroulement apparent proscrit), et doivent être teintés de la teinte des volets battants en bois ou des persiennes métalliques en place pour restituer une unité de traitement à l'ensemble des systèmes d'occultation du bâti.

b) les stores extérieurs

- Les stores en toile extérieurs sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration architecturale au bâti auquel ils se rapportent et de s'inscrire dans la composition des façades en respectant les travées ;
- Ils doivent être réalisés dans l'esprit décoratif de l'époque de la construction et ne pas comporter de coffre d'enroulement apparent.

<u>Adaptation mineure :</u>
Les coffres d'enroulement apparents peuvent être autorisés lorsqu'ils ont été intégrés dès la conception du bâti, à la composition de la façade.

- La mise en œuvre technique doit s'intégrer dans la composition d'ensemble, en particulier sous les linteaux des baies, entre les tableaux des baies ou des solins de verrières,
- Les stores en toile plastique ou en tôle laquée sont interdits,
- Les dais et les avancées en toile doivent être de couleur unie (teintes beige et blanc écru) ou d'une teinte colorée pour les hôtels selon leur charte graphique.

Dans le cas d'architecture commerciale, des dispositions différentes peuvent être autorisées (se référer au chapitre II-D « architecture commerciales »).

2.4 LES MARQUISES, AUVENTS, BOW WINDOWS, VERANDAS ET VERRIERES

a) Les marquises

- Les marquises existantes en acier et verre doivent être conservées, restaurées ou remplacées par des éléments identiques. Leurs anciennes ferrures forgées doivent être restaurées ou reconstituées à l'identique.

b) Les auvents anciens

- Les auvents anciens doivent être restaurés et les charpentes maintenues dans leurs détails d'assemblage, dans leurs proportions et dans leurs décorations (corbeaux, moulures…). Le matériau de couverture d'origine doit être utilisé en cas de réfection de couverture.

c) Les bow-windows (oriels) anciens

- Les bow-windows (oriels) anciens doivent être conservés, restaurés ou remplacés par des éléments identiques (avec ou sans terrassons, allège maçonnée ou en briques, encorbellement de façade en bois, briques ou maçonnées…).

d) Les vérandas et les verrières

- La longueur et la largeur de la véranda ne doivent pas excéder le 1/3 de la longueur et de la largeur de la façade du bâti sur lequel elle s'adosse. Il convient de privilégier la création de véranda sur des façades non visibles depuis l'espace public.

2.5 LES BALCONS ET GARDE-CORPS

a) Les balcons

- Ils doivent être composés sur la base de modèles anciens existants (matériaux, dimensions, composition, dessin, finition),
- Les balcons ne doivent pas être fermés.

b) les garde-corps

- Les garde-corps sont du type ajouré,
- Lorsque le garde-corps fait partie de la façade et s'inscrit dans l'architecture de la baie, celui-ci doit être maintenu ou reconstitué suivant des formes adaptées, notamment par barreaudages verticaux,
- Les garde-corps doivent être réalisées en ferronnerie, Toutefois, en cas de réalisation en aluminium, sur des immeubles de la deuxième moitié du 20ème siècle, sont à rechercher des sections les plus fines possibles et en aluminium teinté dans la masse,
- Lorsque la modification est partielle, l'introduction d'un modèle différent des garde-corps maintenus est proscrite.

c) les pare-vues

- Ils sont à remplacer selon leur modèle d'origine. On évitera le plus possible les pare-vues à cadre métallique.

2.6 LES ESCALIERS EXTERIEURS ET PERRONS

Les escaliers extérieurs et perrons des villas devront être restaurés, conservés ou remplacés par des éléments identiques (nez de marches mouluré, balustrades ouvragées, palier d'arrivée en cloisonné ou ajouré).

2.7 LES COUVERTURES

- Les matériaux de couverture autorisés sont ceux d'origine ou ceux issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache le bâti,
- Les toitures terrasses existantes peuvent recevoir une étanchéité ou voir leur étanchéité actuelle remplacée. Dans tous les cas un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur claire, dallage sur plots…),
- Les toitures mansardées doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles de terre cuite plates, hors tuiles mécaniques. Dans le cas où la pente du terrasson serait trop faible pour admettre la pose d'un de ces matériaux, la couverture doit être réalisée sur cette portion de toiture en feuilles de cuivre, en zinc pré-patiné, en feuilles de plomb, à l'exclusion de tout autre matériau,
- Lors des réfections de toiture, les superstructures, les ouvrages en toiture (clochetons, tourelles, pigeonniers…) et les accessoires associés (faîteaux, faîtières, épis, fleurons, girouettes, crêtes, chatières, mitron, chêneau, gouttières…) doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique,
- Les souches de cheminée existantes, attachées à la conception des immeubles doivent être conservées, restaurées ou refaites à l'identique.

2.8 OUVERTURES EN TOITURES

- Les ouvertures en toitures peuvent être autorisées sous réserves de respecter la composition et le vocabulaire architectural du bâti concerné,
- Les châssis de toit sont tolérés, en nombre limité, sur les versants, peu ou pas visibles depuis l'espace public. Ils doivent présenter une proportion verticale (plus hauts que larges),
- Ils doivent s'intégrer architecturalement à l'immeuble concerné sous réserves de leur compatibilité avec le matériau de couverture sur les plans technique et esthétique, leur positionnement sur le versant de toiture, leur dimensionnement et leur nombre sont dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, et donc :
    - de sa géométrie, de sa surface, de sa pente, de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes, cheminées, …),
    - de la composition de la façade (par exemple axé sur les baies…).
- Dans tous les cas, leurs dimensions maximales ne doivent pas excéder 0,80 mètre de largeur par 1,00 mètre de hauteur, ils doivent être métalliques, de teinte sombre, sans système d'occultation extérieur,
- Ils doivent être installés dans la moitié inférieure du rampant de toit, encastrés dans la couverture,
- Un seul niveau de châssis est autorisé, positionné dans la partie inférieure du rampant. De plus, ils doivent être distants d'au moins la largeur de deux châssis.

2.9 LES CLOTURES NON PROTÉGÉES

Ces clôtures constituent l'essentiel du patrimoine d'accompagnement des villas et jouent un rôle majeur dans la composition du paysage urbain ; elles créent un lien entre les parcelles quelle que soit la variété des architectures ; leurs caractéristiques communes (hauteur, gabarit, matériaux …) permettent de maintenir l'unité du paysage, tout en autorisant l'expression de détails se rattachant au patrimoine balnéaire. Elles sont pour un grand nombre d'entre elles le prolongement architectural des villas et participent à ce titre de la richesse du paysage urbain et de la qualité de l'espace public dont elles déterminent la limite.

En fonction de la qualité de la clôture, la préservation ou la réfection à l'identique peut être imposée ; les clôtures dont le remplacement est autorisé doivent répondre aux prescriptions applicables aux nouvelles clôtures décrites au chapitre suivant.

Les prescriptions relatives à la création de clôture sont précisées dans le TITRE II.C Les constructions neuves.

2.10 ACCOMPAGNEMENT VEGETAL DES CLOTURES

Ces dispositions portent sur les clôtures existantes, situées en limite du domaine public et en limite mitoyenne. En effet, les haies constituent l'élément unificateur des allées bauloises. Leur homogénéité permet d'harmoniser la diversité de l'architecture et facilite la lecture de la « ville-jardin ».

- Les clôtures sont à doubler d'arbustes plantés en haie choisis au sein d'une palette végétale limitée,
- Les végétaux doivent être choisis prioritairement parmi les essences constituant la palette végétale identitaire de La Baule (citées en annexe du règlement),
- Les clôtures rendues opaques par des brandes ou toute autre matière sont interdites.

2.11 COLORATION

- Conformément aux exemples locaux, les façades enduites doivent être de couleur blanche, blanc cassé, vieux rose, ton brique. Les colorations soutenues (brique) sont à accompagner de coloration différente sur les chaînages, cordon, corniches et encadrement de baies,
- Les enduits et les peintures extérieures des parties minérales des façades devront être d'aspect mat, non brillantes et conformes aux teintes d'origine ou conformes à celles utilisées sur des bâtiments similaires de même époque et de même courant stylistique,
- Les tons vert pâle, gris vert, jaune d'or, gris bleuté, rouge basque, vieux rouge seront limités aux menuiseries, ouvrages structurels, pans de bois et charpentes,
- Dans les éléments de charpentes apparentes, l'utilisation de deux couleurs sera recommandée, sauf contradiction avec la typologie du bâti (néo-basque…).

C – LES CONSTRUCTIONS NEUVES

C1 - TOUS SECTEURS

C2 - SECTEUR 1 « QUARTIER DES VILLAS »

C3 – SECTEUR 2 « FRONT DE MER »

C4 – SECTEUR 3 « LES ROCHES ROUGES »

Sont considérées comme constructions neuves :

- *les constructions nouvelles sur terrains nus,*
- *les extensions de constructions existantes,*
- *les constructions d'annexes (garage, abri jardin, celliers… constructions non habitables).*

C1 - TOUS SECTEURS

C1.1 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Légendes portées au règlement graphique :

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les prescriptions visent essentiellement les volumes bâtis (façades et toitures) et l'expression des façades vues depuis l'espace public.

Légende portée au règlement graphique :

Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les immeubles non bâtis figurent en blanc. Ils peuvent être conservés en espaces libres, aménagés, ou construits. Il est rappelé qu'ils sont soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. Des prescriptions peuvent encadrer leur évolution.

Lorsque la légende graphique ci-après est portée au plan, l'intégration à l'environnement est sujette à l'appréciation de continuité ou d'insertion architecturale.

C.1.2 EXTENSION DU BÂTI

C.1.2.1 EXTENSION DU BÂTI PROTÉGÉ

- Il est demandé que les extensions des constructions protégées fassent l'objet de dispositions architecturales et volumétriques particulières, en cohérence avec leur architecture.

- Les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect harmonieux avec l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence. Dans tous les cas, les règles suivantes relatives à l'aspect architectural s'appliquent.

- L'insertion ou l'articulation des extensions et les ajouts au bâti sont à réaliser :
  - Soit sous la forme d'architecture contemporaine, sous réserves d'une bonne intégration au bâti existant,
  - Soit en se référant à la typologie du bâti existant : elles doivent alors respecter l'esprit d'origine de la construction,
  - Le plus grand soin doit être porté à la conception de la jonction entre le volume existant et le volume de l'extension.

- L'insertion ou l'articulation des extensions et les ajouts au bâti doivent tenir compte :
  - des effets de verticalité, caractéristique des villas en « L » : l'architecture d'équerre ou de faux « L » ne doit pas être effacée par l'aspect de l'extension,
  - des bâtiments dont l'architecture est fondée sur un axe de symétrie : l'extension ne doit pas altérer la rigueur de la composition,
  - des volumes dont la silhouette est dissymétrique par nature (villas néo-bretonnes, villas néo-basques ou landaises) : l'extension doit s'adapter à la dominante générée par les toitures.

- Sont autorisés sous réserves d'une recherche de composition architecturale les jardins d'hiver et verrières.
  - Les verrières doivent être en verre et structure métallique ; les profils doivent reprendre les largeurs des profils anciens,
  - La longueur et la largeur des verrières ne doivent pas excéder le 1/3 de la longueur et de la largeur de la façade du bâti sur lequel elle s'adosse. Leur installation est à privilégier sur une façade non visible depuis l'espace public.

- Lorsqu'un édifice présente une architecture cohérente et significative dans son ensemble (sur quatre

façades notamment) l'extension peut être interdite, dès lors que par sa nature et sa forme, elle porte atteinte à l'unité architecturale du volume : « notion d'objet fini ».

- La surélévation des immeubles ou la modification d'aspect des combles est interdite, sauf dans le cas d'une restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou par analogie d'un bâti de même époque, de mêmes écriture architecturale ou courant stylistique, ou pour une amélioration de l'aspect (dans le respect de l'esprit de l'architecte concepteur).

C1.2.2 EXTENSION DU BÂTI NON PROTÉGÉ

- Les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect harmonieux avec l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence. Dans tous les cas, les règles suivantes relatives à l'aspect architectural s'appliquent.

- L'insertion ou l'articulation des extensions et les ajouts au bâti sont à réaliser :
    - Soit sous la forme d'architecture contemporaine, sous réserves d'une bonne intégration au bâti existant,
    - Soit en se référant à la typologie du bâti existant : elles doivent alors respecter l'esprit d'origine de la construction,
    - Le plus grand soin doit être porté à la conception de la jonction entre le volume existant et le volume de l'extension.

- Sont autorisés sous réserves d'une recherche de composition architecturale les jardins d'hiver et verrières.
    - Les verrières doivent être en verre et structure métallique ; les profils doivent reprendre les largeurs des profils anciens,
    - La longueur et la largeur des verrières ne doivent pas excéder le 1/3 de la longueur et de la largeur de la façade du bâti sur lequel elle s'adosse. Leur installation est à privilégier sur une façade non visible depuis l'espace public.

- La surélévation du bâti non protégé :
    - Doit s'intégrer dans les proportions et la volumétrie du bâtiment d'origine, afin de préserver son caractère et d'éviter toute rupture visuelle excessive avec les constructions environnantes,
    - Les matériaux, finitions et teintes utilisés pour la surélévation doivent être en harmonie avec ceux du bâtiment existant. Tout contraste trop marqué doit être évité, à moins qu'il ne participe à une valorisation architecturale conforme à l'identité du quartier,
    - La surélévation doit respecter le rythme des ouvertures (fenêtres, balcons, etc.) et des lignes architecturales du bâtiment existant. L'implantation des nouvelles ouvertures doit être cohérente avec celles des niveaux inférieurs, et toute modification significative de la façade doit être justifiée par un parti architectural prenant en compte l'ensemble du bâtiment.

C1.3 SÉQUENCES DE CONTINUITÉ ARCHITECTURALE

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

L'unité urbaine et/ou paysagère doit être garantie aux successions de façades disposant de thèmes communs sur un ensemble de constructions homogènes, soit

- sous la forme d'une continuité
  - d'ordonnancement (répétition de forme et d'alignement de baies),
  - de la modénature (notamment par des corniches à hauteurs constantes),
  - de matériau ou de leur harmonie entre eux,
- sous l'effet de caractéristiques architecturales identiques (mêmes types d'immeubles),
- pour préserver l'harmonie entre maisons jumelles.

Les critères qui définissent la cohérence sont les éléments suivants :

- La hauteur (régularité de hauteur des volumes successifs),
- Les couvertures,
- L'égout des toitures, dans leur succession sur plusieurs immeubles à hauteur continue ou presque continue,
- La continuité de bandeaux en façades, sur plusieurs immeubles à hauteur continue ou presque continue,
- La continuité des balcons et des garde-corps,
- La répétition des travées, du rythme des baies, la typologie des percements,
- La coloration des parements.

- **SONT INTERDITS**

- Toute intervention venant rompre l'ordonnancement urbain tel que défini ci-dessus,
- La fermeture des balcons et des loggias afin d'en conserver la transparence.

- **PRINCIPES**

- **Si la légende porte sur plusieurs constructions successives et forment un ensemble cohérent :**
  - La construction nouvelle devra s'inscrire dans la continuité stylistique de la séquence,
  - L'entretien, le ravalement, les modifications doivent tenir compte de l'unité du front bâti et de leurs caractéristiques.

- **Si la légende porte sur une construction isolée ou un ensemble disparate,** La construction doit présenter une architecture spécifique en accord avec les différents styles du quartier concerné.

- Dans le cas de démolition-reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans la silhouette des villas balnéaires aux toitures en pente.

- **Lorsqu'une parcelle est dotée au document graphique du symbole ,** l'architecture de la construction nouvelle, ou les modifications de l'existant, doivent reprendre tout ou partie des caractéristiques des constructions existantes protégées proches ou celles dominant sur le front bâti paysager de la rue ou de l'avenue.

- Les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect harmonieux avec l'édifice existant, protégé ou non, soit en utilisant les mêmes composantes architecturales, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence. Dans tous les cas, la règle suivante corrélative à la qualité architecturale s'applique.

- Les équipements et bâtiments institutionnels structurants d'expression architecturale contemporaine qualitative ne sont pas soumis aux règles d'aspect architectural (chapitre C2.2, l'aspect architectural des constructions neuves)

- Dans le cas de regroupement de parcelles, sur des espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue, il est demandé de tenir compte de ce rythme par un traitement architectural adapté de la façade.

- Toute architecture visant à retranscrire une typologie de l'architecture balnéaire bauloise peut être admise sous réserve du respect du caractère des lieux avoisinants (unité urbaine, cohérence typologique).

Adaptations mineures

Des dispositions, autres que celles prévues dans le présent règlement, pourront être admises dans le cas de modifications ou de constructions d'édifices publics ou d'intérêt général, ou de programmes de constructions spécifiques (théâtre, cinéma…), afin de répondre à des contraintes fonctionnelles, de sécurité et/ ou d'accessibilité aux PMR, toutefois ces constructions doivent s'harmoniser au tissu urbain existant ou le compléter.

C1.4 IMPLANTATION

Implantation et emprise des constructions

Les prescriptions graphiques ci-après localisent les espaces protégés impactant les possibilités d'implantation du bâti

Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

Parc ou jardin de pleine terre

Espace libre à dominante végétale

Espace vert à créer ou à requalifier

Les autres règles d'implantation relèvent du PLU.

En cas d'incohérences entre le PLU, le PVAP et des servitudes, les dispositions les plus contraignantes s'appliquent.

C2 - SECTEUR 1 « QUARTIER DES VILLAS »

Les constructions neuves doivent s'harmoniser ou compléter le tissu urbain existant caractérisé par le bâti protégé.

Le PVAP a pour objet principal de préserver les caractéristiques du tissu urbain de la cité jardin, constitué principalement de maisons implantées majoritairement isolément sur des parcelles de jardin. C'est cette forme d'occupation du sol qui a permis le maintien du couvert boisé. La préservation de ce tissu discontinu est l'enjeu paysager majeur du PVAP.

C2.1 HAUTEUR

Le secteur 1 est l'objet de règles générales de hauteurs de constructions différenciées par sous-secteurs.
Les règles de hauteur sont différenciées à l'intérieur des sous-secteurs 1-1 à 1-6.
Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

C2.1.1 REGLES DE HAUTEUR APPLICABLES AU SECTEUR 1

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 7 mètres à l'égout • Et 3 niveaux (R+1+combles)	• 10 mètres à l'acrotère • Et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs)

Toutefois des dispositions particulières peuvent être portées au plan du règlement graphique et être distinguées par la légende suivante, dotée de la hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture mesurée depuis le niveau de sol du trottoir au droit de la façade, ou à défaut du niveau du sol naturel en cas de recul par rapport à l'alignement :

Hauteur maximale de façade

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et celles destinées à l'hébergement hôtelier, hors éléments techniques de superstructure, est de 14 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Le long de l'avenue Delattre de Tassigny**,** la hauteur maximale des constructions, quelle que soit leur destination, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 10 mètres à l'égout • Et 4 niveaux (R+2+combles)	• 13 mètres à l'acrotère • Et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs).

La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

C2.1.2 REGLES APPLICABLES AUX SOUS-SECTEURS 1-1

Le sous-secteur 1-1 correspond au secteur de la gare, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et ses abords, l'avenue Louis Lajarrige et ses abords.

Dispositions applicables dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait

Le long de l'avenue Lajarrige ou de la place des Palmiers, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 16 mètres à l'égout • Et 6 niveaux (R+4+combles)	• 19 mètres à l'acrotère • Et 6 niveaux (R+4+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs)

Le long des avenues de Lattre ou Clémenceau, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 13 mètres à l'égout • Et 5 niveaux (R+3+combles)	• 16 mètres à l'acrotère • Et 5 niveaux (R+3+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs)

Le long des autres voies, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 10 mètres à l'égout • Et 4 niveaux (R+2+combles)	• 13 mètres à l'acrotère • Et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs)

Dispositions applicables au-delà de la bande de 15 mètres

La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 7 mètres à l'égout • Et 3 niveaux (R+1+combles)	• 10 mètres à l'acrotère • Et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs)

Dispositions applicables aux terrains situés à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies soumises à des règles différentes, alors, sur une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement de la voie sur laquelle la hauteur la plus importante est autorisée, la règle applicable est celle permettant la hauteur la plus élevée.

C2.1.3 REGLES DE HAUTEUR APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR 1-2

Le sous-secteur 1-2 comprend l'avenue du Général de Gaulle et ses abords jusqu'à la Place du Maréchal Leclerc.

La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 10 mètres à l'égout • Et 4 niveaux (R+2+combles)	• 13 mètres à l'acrotère • Et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs)

C2.1.4 REGLES DE HAUTEUR APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR 1-3

Le sous-secteur 1-3 correspond à l'avenue du Bois d'Amour et secteur Est dans le quartier de La Baule Les Pins

La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 7 mètres à l'égout • Et 3 niveaux (R+1+combles)	• 10 mètres à l'acrotère • Et 3 niveaux (R+1+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs)

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et celles destinées à l'hébergement hôtelier, hors éléments techniques de superstructure, est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 9 mètres à l'égout • et 4 niveaux (R+2+combles)	• 12 mètres à l'acrotère • et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs)

C2.1.5 REGLES DE HAUTEUR APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR 1-4

Le sous-secteur 1-4 correspond au quai des salinières (à l'ouest du quartier Benoit)

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sur le terrain.
La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au-delà de la hauteur des constructions existantes, que ce soit pour des mises aux normes pour ces constructions ou pour les nouvelles constructions.

C2.1.6 REGLES DE HAUTEUR APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR 1-5

Le sous-secteur 1-5 correspond aux équipements sportifs de La Baule

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au point le plus haut.

C2.1.7 REGLES DE HAUTEUR APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR 1-6

Le sous-secteur 1-6 correspond à la Place du 18 juin 1945

La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :

- 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- et 3 niveaux (R+2)

La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 2 mètres au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

C2.2 L'ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le phénomène balnéaire, au travers de ses différents courants architecturaux, a profondément marqué l'architecture de La Baule. Le PVAP a pour objectif de valoriser ces différentes architectures et de favoriser l'émergence d'une architecture actuelle de qualité. Cet engouement balnéaire s'est constitué à partir des grands courants architecturaux de la fin du XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle :

- *L'influence historiciste,*
- *L'influence régionaliste,*
- *Le courant moderne.*

C2.2.1. PRINCIPES

Insertion dans l'environnement :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages,
- La volumétrie des constructions neuves doit être en harmonie avec les immeubles ou villas environnants et plus particulièrement lorsque ceux-ci sont repérés sur les documents graphiques,
- Les éléments de raccordement avec les édifices voisins doivent tenir compte de leur modénature ou décor, de la hauteur de l'égout des toitures et de la hauteur des étages,
- Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante le bâtiment peut être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.),
- Toute architecture visant à retranscrire une typologie de l'architecture balnéaire bauloise (énumérée dans le rapport de présentation) est autorisée sous réserve du respect du caractère des lieux avoisinants (unité urbaine, cohérence typologique).

Respect de la trame parcellaire :

- Dans le cas de regroupement de parcelles, sur des espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue, il est demandé de tenir compte de ce rythme par un traitement architectural adapté de la façade.

Dispositions dérogatoires

- Des disposition, autres que celles prévues dans le présent règlement, ne pourront être autorisées qu'avec l'accord conjoint de l'Architecte des bâtiments de France et du Maire, dans le cas de modifications ou de constructions d'édifices publics ou de programmes de constructions spécifiques (théâtre, cinéma…), afin de répondre à des contraintes fonctionnelles et/ou de sécurité , toutefois ces constructions devront s'harmoniser ou compléter le tissu urbain existant dominant de la station balnéaire à son origine.

C2.2.2. LES FAÇADES

- La mise en œuvre des matériaux est déterminée par le parti architectural et a pour finalité de mettre en relief la composition de la façade en soulignant les éléments structurants : chaînages, encadrements des baies…,
- Les façades peuvent être composées de jeux de matériaux différents, tels que le mariage de la brique et de la pierre alternant avec des surfaces enduites,
- Dans les cas où les vêtures sont compatibles avec la typologie du bâti, elles peuvent être admises sur des éléments sans intérêt architectural et ne doivent pas couvrir des surfaces dont l'aspect « maçonné » présente un intérêt architectural. Il convient de privilégier des façades non visibles depuis l'espace public.

  <u>Bardage bois :</u>
  - il peut être autorisé sur de petites surfaces et à condition que le bardage soit en bois peint et à lames verticales.

  <u>Bardage métallique :</u>
  - il peut être autorisé sur de petites surfaces ou en extension du bâti existant ; l'aspect métallique doit être affirmé par des lames verticales larges et une teinte exprimant le métal (divers gris). Le métal doit être thermolaqué ; l'aspect aluminium naturel, acier galvanisé ou acier inoxydable en grande surface est proscrit. Un métal noble comme le zinc est à privilégier.
  - L'aspect tôle ondulée est proscrit. Il convient de privilégier les façades non visibles depuis l'espace public et un métal noble comme le zinc.

  <u>Plaques isolantes :</u>
  - Leur aspect fini doit être enduit et s'inscrire dans la continuité de l'architecture maçonnée.

C2.2.3. LES TOITURES

La couverture des volumes principaux doit présenter un aspect homogène et cohérent. Les toitures autorisées sont :

- Soit à fortes pentes symétriques (45° à 60°) lorsque le matériau utilisé est de l'ardoise, de la petite tuile de terre cuite plate et du chaume,
- Soit à faibles pentes (20° à 40°) lorsque le matériau utilisé est de la tuile (canal, mécanique),

  Afin d'être en harmonie avec les immeubles ou villas environnants, des éléments de toitures ayant une pente supérieure à ceux-ci seront autorisés à condition que leur surface ne dépasse 15 % de la surface totale couverte, pour permettre la réalisation de tourelles, pavillons, avant-corps, croupes.

  Les débords de toitures, par rapport au nu des façades, sont limités à 0,80 m.

- Soit à la Mansart à condition :
  - que leurs brisis soient en retrait des façades principales et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
  - que l'inclinaison des pentes soit d'un angle maximum de 70° par rapport à l'horizontal,
  - que les terrassons aient eux-mêmes des pentes d'un angle compris entre (10° et 15°).

Les matériaux autorisés sont :

- l'ardoise naturelle,
- la tuile terre cuite naturelle ou vernissée, petite tuile plate, tuile mécanique, canal…,
- le zinc « pré-patiné » ou le cuivre.

En plus de ces matériaux, peuvent être autorisés le chaume ou les bardeaux de bois.

- Soit en toitures terrasses accompagnées d'éléments de finitions tels acrotères, corniches, et éventuellement de balustrades, pourront être autorisées sur les volumes principaux et les volumes annexes de constructions ou bâtiments annexes,
- D'autres formes de toiture peuvent être autorisées si elles procèdent d'une recherche architecturale contemporaine.

C2.2.4. LES BAIES

- Les menuiseries en aluminium de couleur naturelle et en PVC sont interdites,
- Les volets battants, les persiennes et les jalousies PVC sont interdits,
- Les volets roulants avec coffre d'enroulement visibles en façade sont interdits,
- Les châssis de toit seront tolérés, en nombre limité, et de préférence sur les versants, peu ou pas visibles depuis les espaces publics. Ils présenteront une proportion verticale (plus hauts que larges). Ils devront s'intégrer architecturalement à l'immeuble concerné :
  - sous réserve de leur compatibilité avec le matériau de couverture sur les plans techniques et esthétiques,
  - leur positionnement sur le versant de toiture,
  - leur dimensionnement,
  - leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné (géométrie, surface, pente, éléments formant superstructure, composition de la façade).

  Dans tous les cas, leurs dimensions maximales ne doivent pas excéder 0,80 m de largeur par 1,00 m de hauteur.
  Un seul niveau de châssis sera autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. De plus, ils doivent être distants d'au moins la largeur de deux châssis de toit. Ils doivent être encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositif d'occultation extérieure.

- Les verrières en toitures, véritables verrières et non succession de châssis de toit, pourront être autorisées sous réserve qu'elles présentent une réelle qualité de composition, de dessin et de mise en œuvre et qu'elles s'intègrent à l'ordonnancement général du bâtiment.

C2.2.5. LA COULEUR

- Les enduits et les peintures extérieures des façades doivent être d'aspect mat, non brillants et conformes aux teintes utilisées traditionnellement dans le tissu urbain balnéaire.

- Le choix des couleurs appliquées aux éléments de composition de la façade doit être guidé par une logique structurelle permettant de souligner et mettre en valeur les choix architecturaux (par exemple pour mettre « en relief » la façade, souligner la modénature, marquer les encadrements).
- Dans cette logique, la polychromie des façades doit comporter au moins trois teintes de couleurs dominantes (hors couvertures, menuiseries et ferronneries). Exemple : pierre, brique et enduit.
- Cette prescription ne s'applique pas à l'architecture contemporaine.

C2.2.6. LES ELEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS

Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles de l'espace public et doivent être dissimulés par des coffres ajourés, à ventelles.

Les dispositions réglementaires relatives aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont exposées dans le TITRE II-E

C2.2.7 LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes doivent être non accolées à la construction principale et distantes de la construction d'au moins la moitié de la hauteur de l'annexe, accessoire à celle-ci, et, dont la superficie ne peut excéder 30 m² de surface d'emprise au sol, dans la limite de 20 m² de surface plancher. Tout bâtiment d'une superficie supérieure ou ne respectant pas la distance d'implantation n'est pas considéré comme une annexe et doit respecter les dispositions applicables aux constructions. La distance à respecter entre 2 annexes doit être égale à la moitié de la hauteur de l'annexe la plus haute. Les piscines et terrasses ne sont pas considérées comme des annexes.

Les constructions annexes doivent être :

- Soit dans le style et en harmonie avec le bâtiment principal,
- Soit d'inspiration architecturale contemporaine de qualité significative.

Cependant, compte tenu de leur dimension limitée, une pente de toiture plus faible peut être autorisée pour les constructions annexes, voire imposée (30-35 degrés) ou même une toiture terrasse.

Les carports, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être :

- implantés de manière à minimiser leur impact visuel depuis l'espace public. Afin d'améliorer leur intégration dans l'environnement bâti et paysager, les carports doivent être accompagnés de dispositifs végétaux tels que des plantes grimpantes ou des arbustes, qui permettent de dissimuler partiellement la structure et de renforcer la qualité esthétique du terrain.
- composés de matériaux sobres et de qualité comme par exemple :
    - Métal thermolaqué : l'aspect aluminium naturel, acier galvanisé ou acier inoxydable est proscrit,
    - Toile tendue : la couleur de la toile doit être conforme aux teintes utilisées traditionnellement dans le tissu urbain balnéaire,
    - Bois : il peut être autorisé en privilégiant des petites sections. Le bois doit être peint ou d'une essence grisant naturellement avec le temps.

Les carports adossé aux arbres sont interdits.

C2.2.8 LES CLOTURES NOUVELLES

Sont interdits :
Les clôtures en PVC.

Principe :

- Les clôtures doivent maintenir la transparence visuelle, caractéristique des clôtures patrimoniales et de qualité de la « ville-jardin ». Chaque clôture doit respecter le caractère des clôtures anciennes et d'intérêt patrimonial existantes dans la rue où elle est située,
- Les projets des nouvelles clôtures doivent puiser leur source dans le catalogue balnéaire que forment les clôtures traditionnelles de La Baule, en apportant un soin particulier à leur réalisation et au dessin de leurs finitions,
- Leur accompagnement végétal est obligatoire (se référer au chapitre suivant C2.2.9).

a) Clôtures à alignement sur l'espace public
Les nouvelles clôtures, en limite du domaine public, doivent être constituées selon l'un des modèles suivants :

<u>Clôtures avec soubassement</u>
D'un mur bahut maçonné de 0.60 m de hauteur maximum, en pierre (en moellons de granit, en brique pour les couronnements ou piles) ou en maçonnerie enduite, ce mur bahut doit être :

- couronné d'un glacis en pierre naturelle ou d'un entablement de brique posée sur chant ou d'une

maçonnerie enduite. Dans ce cas, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur doivent être en harmonie avec la construction principale. Le soubassement pourra reprendre certains détails rappelant la construction principale,

- surmonté d'un garde-corps traité à barreaux verticaux en bois peint, d'un claustra ou à claire-voie de 1,00 m de hauteur maximum, dont la proportion de vide sera supérieure à celle des pleins.
  Ce garde-corps peut être en bois ou métal ou fer forgé (PVC proscrit).

Clôtures sans soubassement

- Elles peuvent être composées de bois ajouré, dont la proportion de vides est supérieure à celle des pleins, ou d'un grillage souple à mailles losangées, à condition qu'il soit entièrement dissimulé par des arbustes d'essences locales variées, fixé sur des poteaux métalliques en T, d'une hauteur maximale de 1.60 mètres,
- Les clôtures en PVC sont interdites,
- Les clôtures bois, fer forgé ou métal doivent être obligatoirement peintes en harmonie avec les teintes de l'habitation.

Portails et portillons

- Les nouveaux portails et portillons en bois, métal et fer forgé doivent être amplement ajourés conformément aux dispositions d'origine en usage à l'époque de la construction de la station,
- Ils peuvent être encadrés de piles, de pierre ou de brique, de section 0.45 x 0.45 m minimum,
- Lorsque les piles sont en bois, les poteaux doivent avoir une section carrée minimum de 0.13 x 0.13 m.

Adaptation mineure :

Dans le cas d'architecture « régionaliste », ils pourront être accompagnés d'éléments architecturaux plus structurés, tels que des porches charpentés et couverts en harmonie avec l'habitation,

Le débord sur le domaine public pourra être autorisé pour la partie toiture de ces auvents.

- Ils doivent respecter une proportion de vides supérieure à celle des pleins,
- Les portails et portillons en PVC sont interdits,
- Les portails bois, métal ou fer forgé sont obligatoirement peints en harmonie avec les teintes de l'habitation.

b) Clôtures en limites séparatives

- Les clôtures bois, fer forgé ou métal doivent être obligatoirement peintes en harmonie avec les teintes de l'habitation,
- Au-delà de 4.00 m depuis l'alignement de l'espace public, les clôtures peuvent être opaques, sauf à moins de 10 m de l'intersection de voies ou les dispositions sur rue s'appliquent, à savoir des clôtures dont la hauteur totale est limitée à 1,60 m, non opaques, à claire-voie ou ajourées et composées d'essences maritimes si elles dont doublées d'éléments végétaux.

- La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à :
  - 1,60 mètre à l'avant de la construction principale,
  - puis 1,80 mètre pour les autres parties de la clôture et en fond de terrain.
  Pour des motifs de sécurité, la hauteur maximale peut être rapportée à 1,20 m.

- Lorsqu'elles comportent des haies végétales ou sont constituées par des haies végétales seules (adossées ou non à un grillage et/ou à des clôtures pleines), les essences doivent être typiquement maritimes,

- Les clôtures peuvent comprendre un soubassement, d'une hauteur maximale de 0,60 m.

C2.2.9 ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Les haies constituent l'élément fédérateur et unificateur des allées bauloises. Leur homogénéité permet d'harmoniser la diversité de l'architecture et facilite la lecture de la « ville-jardin » par le renfort de ses structures paysagères.

- Ces dispositions s'appliquent aux clôtures à créer, situées en limite du domaine public et en limites

mitoyennes. Ces clôtures sont doublées d'arbustes plantés en haie, choisis au sein d'une palette végétale limitée,

- Les végétaux sont à choisir prioritairement parmi les essences constituant la palette végétale identitaire du quartier des villas (citées en annexe du règlement),
- Les clôtures sur voie ne peuvent pas être doublées de brandes ou de toute autre matière visant à les rendre opaques,
- Les végétaux véhiculant le feu bactérien, maladie des plantes occasionnant le dépérissement de certains végétaux sont interdits.

Les dispositions réglementaires relatives aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont exposées dans le TITRE II-E.

C3 – SECTEUR 2 « FRONT DE MER »

Le front bâti forme un ensemble exceptionnel, dont l'harmonie résulte de l'ordonnancement des volumes et de la cohérence des styles architecturaux. Les constructions neuves devront s'harmoniser ou compléter cet ordonnancement. Le PVAP a pour objet principal de préserver les caractéristiques du tissu urbain et du cadre paysager de la baie de La Baule.

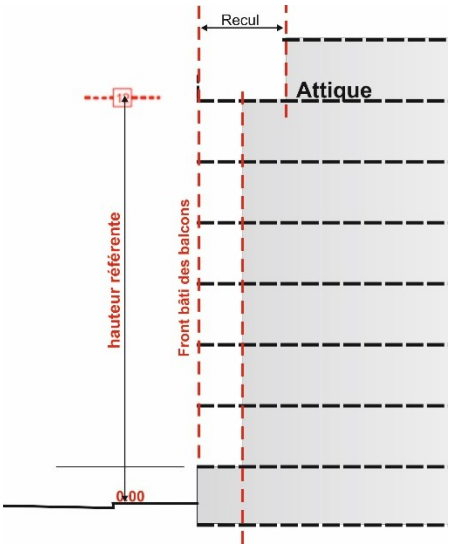
C3.1 HAUTEURS

C3.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS UNE BANDE DE 15 M A COMPTER DE L'ALIGNEMENT DES AXES DU FRONT DE MER

Les règles de hauteur sur le front de mer visent à préserver l'harmonie du front bâti qui encadre la baie.

Les hauteurs maximales à l'égout des toitures ou à hauteur d'acrotère sont portées au plan règlementaire graphiquement et distinguées par la légende suivante, dotée de la hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou niveau de la dalle supérieur avant création éventuelle d'un étage d'attique :

12 **Hauteur maximale de façade**



La hauteur maximale inscrite au plan porte sur le nu supérieur d'égout ou de la dalle du dernier niveau (non compris un étage d'attique), mesurée à partir du niveau de sol de trottoir à l'alignement de la parcelle sur le domaine public.

Un étage supplémentaire, étage en attique, peut être admis si sa façade est en recul de 5,00 m au minimum de l'acrotère ou de l'égout de couverture du dernier niveau situé à l'alignement du front bâti constitué par les balcons.

En l'absence de la prescription graphique au plan :

- Aucune surélévation n'est autorisée)
- En cas de démolition-reconstruction, la hauteur ne doit pas dépasser celle de l'immeuble démoli

La création d'une couverture en pente sur les immeubles de plus de 12,00 m de haut (immeubles de plus de 4 niveaux) est interdite.

<u>Adaptations mineures :</u>

Des adaptations mineures peuvent être admises à conditions qu'elles ne génèrent pas de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'application de la prescription graphique :

- *Pour assurer l'harmonie paysagère, notamment sur les effets de continuité des lignes de balcons,*
- *Pour assurer une meilleure transition ou avec les immeubles mitoyens sans pouvoir dépasser la cote de l'immeuble mitoyen le plus haut,*
- *Pour les accès PMR,*
- *Pour l'application du PPRL.*

C3.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU-DELA DE LA BANDE DE 15 M ET LE LONG DES AUTRES VOIES

La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure est de :

Pour les toitures en pente	Pour les toitures terrasse
• 10 mètres à l'égout • Et 4 niveaux (R+2+combles)	• 13 mètres à l'acrotère • Et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs).

Toutefois des dispositions particulières peuvent être portées au plan du règlement graphiques et distinguées par la légende suivante, dotée de la hauteur maximale mesurée à l'égout ou acrotère de la toiture par rapport au niveau de sol de trottoir ou à défaut du niveau du sol naturel lorsque le bâti se situe en recul de l'alignement:

Hauteur maximale de façade

C3.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS SITUÉS A L'ANGLE DE DEUX VOIES

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies soumises à des règles différentes, alors, sur une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement de la voie sur laquelle la hauteur la plus importante est autorisée, la règle applicable est celle permettant la hauteur la plus élevée.

C3.2 L'ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Le phénomène balnéaire, aux travers de ses différents courants architecturaux, a profondément marqué l'architecture de La Baule. Les architectures du front de mer ont délaissé les courants de l'architecture balnéaire pour créer une image homogène de la façade urbaine sur la mer ; cette sobriété répétitive a défini un style architectural fondé sur le plan vertical des façades, l'horizontalité, en apportant un soin particulier au rythme des baies, au traitement linéaire des balcons et l'unité des garde-corps.

C3.2.1 LES FAÇADES

Rappel : l'article C1.3 du présent règlement s'applique :

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Les critères qui définissent la cohérence du front de mer sont notamment les éléments suivants :

- *La hauteur (régularité de hauteur des volumes successifs),*
- *La continuité de bandeaux en façades, sur plusieurs immeubles à hauteur continue ou presque continue,*
- *La continuité des balcons et des garde-corps,*
- *La répétition des travées, du rythme des baies, la typologie des percements.*

L'alignement coté mer se fait en continuité à partir du nu extérieur des balcons.
La succession du nu extérieur des balcons se fait suivant un plan vertical du 1er au dernier étage.

Les peintures extérieures des parties minérales des façades doivent être d'aspect mat, non brillantes et conformes aux teintes utilisées dans le tissu urbain existant, se référant aux tonalités des sables locaux entrant dans la mise en œuvre des enduits traditionnels.

C3.2.2 LES TOITURES

Les toitures autorisées sont :

- les toitures terrasses accompagnées d'éléments de finition tels acrotères, corniches, balustrades, peuvent être autorisées sur les volumes principaux et les volumes annexes de constructions ou bâtiments annexes.

Adaptation mineure :

Les toitures à pentes peuvent être admisses pour les immeubles en accompagnement de villas ou d'édifices couverts par des toitures.

- Les superstructures du niveau des toitures terrasses doivent faire l'objet d'une étude architecturale qui tient compte du volume et de l'aspect général de la construction.

La couverture des annexes ou extension de bâtiments doit être réalisée avec un matériau de même nature et même teinte que celles des volumes existants :
- Soit en toiture terrasse,
- Soit à fortes pentes symétriques (45° à 60°) lorsque le matériau utilisé est l'ardoise,
- Soit à faibles pentes (20° à 40°) lorsque le matériau utilisé est la tuile (canal, mécanique).

C3.2.3 BALCONS, GARDE-CORPS ET BOW-WINDOW

a) Les balcons :
- leur saillie ne peut excéder 2 mètres sur le nu imposé des façades. La fermeture des balcons et loggias est interdite par quelque dispositif que ce soit,
- les nez de dalle de balcon ne doivent recevoir aucune couvertine afin de favoriser la lecture du balcon filant et l'homogénéité du béton enduit.

b) Les garde-corps doivent tenir compte des impératifs suivants :
- Principe de « simplicité »,
- Matériaux autorisés : métal, verre, aluminium thermolaqué avec une section proche de l'acier,
- L'opacification des garde-corps est interdite,
- La conservation ou la restitution de la typologie des garde-corps d'origine peut être demandé.

Adaptation mineure :

Dans le cas d'extension d'immeubles comprenant déjà des garde-corps en aluminium, l'aluminium anodisé ou laqué peut être autorisé pour les nouveaux garde-corps sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

Dans le cas des copropriétés, les modifications apportées doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.

c) Les bow-windows (oriels) : des bow-windows peuvent être aménagés en façades, dans la limite de saillie prévue pour les balcons, dans les conditions suivantes,
- S'intégrer parfaitement au caractère du bâtiment,
- Ne pas excéder par niveau le quart de la longueur de la façade concernée.

d) Les pare-vues
- Principe de simplicité,
- Matériau autorisé : verre dépoli sans cadre métallique,
- L'opacification des pare-vues est interdite.

Les dispositions réglementaires relatives aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont exposées dans le TITRE II-E.

C4 – SECTEUR 3 « LES ROCHES ROUGES »

C4.1 HAUTEUR

Les hauteurs maximales à l'égout des toitures ou à hauteur d'acrotère sont portées au plan règlement graphique et distinguées par la légende suivante, dotées de la hauteur maximale mesurée à l'égout ou acrotère de la toiture :

Hauteur maximale de façade

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+6 + attique,
- Dans le cas d'extension d'un immeuble, la hauteur maximale de l'extension est celle de l'immeuble préexistant,
- Dans le cas de dents creuses, la nouvelle construction a pour hauteur maximale la hauteur de la construction mitoyenne la plus élevée.

C4.2 ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

C4.2.1 LES FAÇADES

- Les façades peuvent être composées de jeux de matériaux différents, tels que le mariage de la brique et de la pierre alternant avec des surfaces enduites,
- Les enduits et peintures extérieures des parties minérales des façades ou des vêtures doivent être non brillants et conformes aux teintes utilisées dans le tissu urbain existant.

C4.2.2 LES TOITURES

- Les toitures autorisées sont majoritairement les toitures terrasses accompagnées d'éléments de finition tels acrotères, corniches, balustrades, et peuvent être autorisées sur les volumes principaux et les volumes annexes de constructions ou bâtiments annexes,
- Les superstructures du niveau des toitures terrasses doivent faire l'objet d'une étude architecturale qui tient compte du volume et de l'aspect général de la construction.

C4.2.3 BALCONS, GARDE-CORPS ET BOW-WINDOW

a) Les balcons :

- leur saillie ne peut excéder 2 mètres sur le nu imposé des façades. La fermeture des balcons et loggias est interdite par quelque dispositif que ce soit,
- les nez de dalle de balcon ne doivent recevoir aucune couvertine afin de favoriser la lecture du balcon filant et l'homogénéité du béton enduit.

b) Les garde-corps doivent tenir compte des impératifs suivants :

- Principe de « simplicité »,
- Matériaux autorisés : métal, verre, aluminium thermolaqué avec une section proche de l'acier,
- L'opacification des garde-corps est interdite.

<u>Adaptation mineure</u> :

Dans le cas d'extension d'immeubles comprenant déjà des garde-corps en aluminium, l'aluminium anodisé ou laqué peut être autorisé pour les nouveaux garde-corps sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

Dans le cas des copropriétés, les modifications apportées doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.

c) Les bow-windows (oriels) : des bow-windows peuvent être aménagés en façades, dans la limite de saillie prévue pour les balcons, dans les conditions suivantes :

- S'intégrer parfaitement au caractère du bâtiment,
- Ne pas excéder par niveau le quart de la longueur de la façade concernée.

Les dispositions réglementaires relatives aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont exposées TITRE II – E.

d) Les pare-vues

- Principe de simplicité,
- Matériau autorisé : verre dépoli sans cadre métallique,
- L'opacification des pare-vues est interdite.

Les dispositions réglementaires relatives aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont exposées dans le TITRE II-E.

D – L’ARCHITECTURE COMMERCIALE

TOUS SECTEURS

Les prescriptions sur les vitrines, les terrasses commerciales et leurs équipements (stores, bannes, etc.) du présent chapitre s'appliquent à toutes les constructions inscrites dans le périmètre du PVAP.

L'implantation des commerces à La Baule reflète historiquement les différentes étapes de la construction de la ville balnéaire.
Les pôles commerciaux ou artères commerciales sont principalement regroupés autour de :

- *l'avenue Pavie*
- *l'avenue du Général de Gaulle et le quartier du marché*
- *l'avenue Lajarrige*
- *la galerie commerciale du casino.*

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX FACADES COMMERCIALES - DEVANTURES COMMERCIALES - TERRASSES

1.1 PRESCRIPTIONS D'INSCRIPTION DANS L'HARMONIE URBAINE

Emprise sur la façade et harmonie urbaine

Inscription au front bâti, la façade commerciale doit :

- S'inscrire dans la composition d'ensemble des façades, notamment pour les façades ordonnancées,
- Préserver ou suggérer visuellement la structure porteuse de l'immeuble:
    - soit en maintenant cette structure apparente si elle présente une grande qualité architecturale,
    - soit en l'habillant d'une devanture en applique, si les dispositions d'origine de la façade de rez de chaussée ont été réalisées pour recevoir une devanture rapportée sur la façade.
- S'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée de l'immeuble, au droit de la partie exploitée,
    - l'emprise des devantures commerciales est limitée au rez-de-chaussée des immeubles,
    - la devanture et ses accessoires ne doivent pas dépasser le niveau de plancher ou de l'appui de fenêtre du premier étage, suivant l'architecture de la façade.
- Présenter une unité d'expression par largeur de façade d'immeuble, en respectant les coupures de style d'un immeuble à l'autre : lorsque le commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles, une lecture différenciée de la devanture doit être exprimée, même très légèrement, d'un immeuble à l'autre.

Prescriptions particulières

- Sont interdits :
    - Les parements en matériaux réfléchissants ou miroirs,
    - Les couleurs crues, vives et fluorescentes,
    - Les menuiseries et cadres en PVC et l'aspect aluminium « naturel ».
- La composition de la devanture doit intégrer les équipements d'accompagnement qui s'avèreraient nécessaires (enseigne, éclairage, ventilations, dispositifs anti-bélier, engravures pour batardeaux en zones inondables, etc…).

1.2 LES FORMES DE FACADES COMMERCIALES

L'aménagement d'une devanture commerciale entraîne souvent des modifications d'aspect et de modénature de la façade de l'immeuble qui l'accueille. C'est pourquoi il est nécessaire de considérer l'immeuble dans son ensemble et de l'identifier (style, composition, teinte, époque, matériaux…) afin de pouvoir concevoir un projet en accord avec son architecture. Le choix du type de devanture, en applique ou en feuillure, dépend de l'architecture de l'immeuble et de l'environnement urbain.

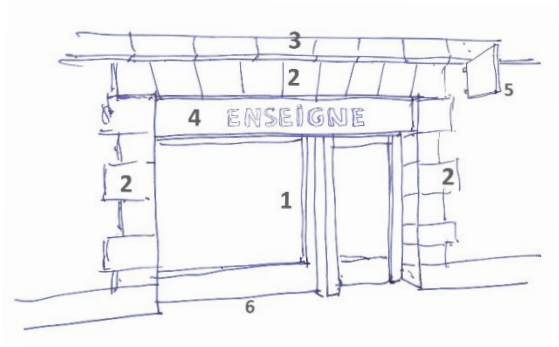
a) La vitrine en feuillure

Devanture vitrée dans un châssis métallique ou bois posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La devanture en feuillure est à privilégier lorsque la façade présente des éléments de décoration qui doivent être préservés et rester visibles.

- dans le cas de façade en pierre, l'installation doit tenir compte de la nature de la pierre et de l'appareil existant,
- la menuiserie doit privilégier le bois peint ; toutefois l'acier ou l'aluminium prélaqués peuvent être admis,
- le vitrage doit être positionné parallèlement à la façade, sans recul important susceptible de faire un effet d'alvéole ; il doit être placé, dans l'emprise de la baie, en retrait d'environ 20 à 25 cm du nu extérieur de la maçonnerie d'encadrement.

Esquisse de principe

Vitrine en feuillure dans une baie simple (sans décor)



Vitrine en feuillure, insérée sur une façade d'architecture élaborée

1. La vitrine
Positionnée en retrait d'environ 20 à 25 cm du nu de la façade, elle se compose de châssis vitrés et peut être redivisée en panneaux suivant ses dimensions et les ouvertures ; elle comporte un soubassement non vitré en partie basse.

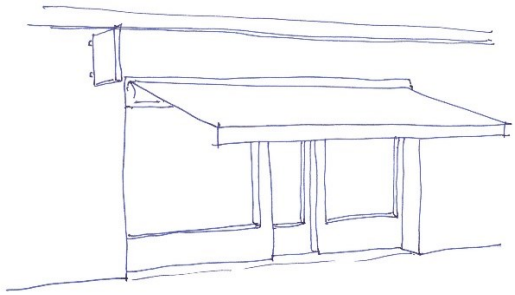
2. L'encadrement en pierre, en brique ou en bois
Il fait partie de la modénature de la façade et reste visible en tant qu'élément de décor de la façade et ne doit pas être altéré.

3. La corniche, ou le bandeau d'étage, ou les appuis de baies du 1er étage
La modénature de l'architecture, poutres horizontales ou appuis de fenêtres marque la limite haute de la façade commerciale

4. Le bandeau d'enseigne horizontal
Ce coffrage horizontal couronne la vitrine. C'est l'emplacement traditionnel de l'enseigne commerciale. Il permet d'intégrer store et volet roulant éventuels.

5. L'enseigne en drapeau
Elle est de teinte et de matériaux semblables aux menuiseries ou au bandeau horizontal.

6. Le seuil
Il isole la devanture commerciale de l'humidité de la chaussée et s'accorde, par sa teinte et son matériau au sol de la rue ou à la façade de l'immeuble.



Vitrine en feuillure avec store

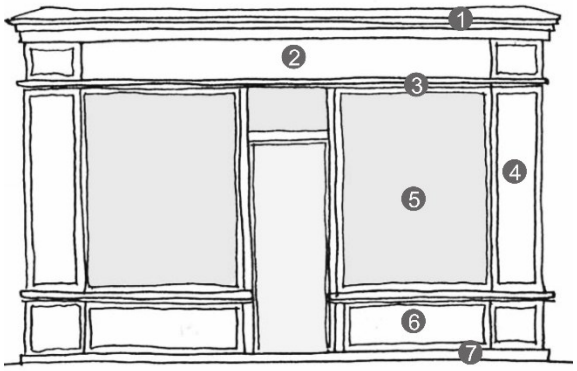
Le store en tissu
Le bandeau horizontal doit être conçu afin de pouvoir abriter discrètement le mécanisme du store, sous le bandeau et entre tableaux et non en applique (pas de caisson extérieur).

b) La devanture en applique

Se présente telle une baie intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux et un bandeau supérieur recevant l'enseigne, l'ensemble étant plaqué sur la façade.

- L'ensemble doit être réalisé en bois peint. Elle comprend une pièce frontale en bandeau surmontée d'une corniche, des piédroits verticaux et des allèges sur un seuil. La pièce frontale en bandeau sert à inscrire l'enseigne frontale.
- Est interdit, l'ajout de devantures par un coffre en applique sur :
  - les rez-de-chaussée présentant une forme architecturale faite pour être vue,
  - des immeubles protégés, dont la composition architecturale du rez-de-chaussée est significative et/ ou prolonge celle des étages,
  - sur les piédroits sculptés.

Esquisse de principe



1. La corniche
Elle couronne la devanture en la protégeant de la pluie. Composée classiquement ou réinterprétée de façon moderne, sa sous-face peut être utilisée pour y être encastrer un système d'éclairage.

2. Le bandeau horizontal
Il coiffe la devanture en répondant aux rythmes des éléments verticaux et s'achève par une corniche. Il est l'emplacement traditionnel de l'enseigne commerciale.

3. Le cordon horizontal
Cette moulure comparable à celle de l'allège sépare traditionnellement les coffrages verticaux du bandeau horizontal.

4. Les éléments latéraux
Réalisés en panneaux, souvent en bois et décorés, ils rythment et délimitent la devanture commerciale.

5. La vitrine
Positionnée parallèlement à la façade, elle se compose de châssis vitrés en bois, parfois redivisés en panneaux latéraux.

6. L'allège
Réalisée en bois, elle supporte généralement la vitrine. Elle présente des décors plus ou moins élaborés. Elle peut permettre d'intégrer des éléments techniques tels que les climatiseurs.

7. Le socle
Il isole la devanture commerciale de l'humidité de la chaussée.

A titre général :
Il peut être demandé de créer des parties basses de vitrine en allèges pleines plutôt que de vitrer en toute hauteur pour mieux asseoir visuellement la devanture commerciale sur son terrain d'assiette.

<u>Adaptations mineures :</u>

Les rez-de-chaussée peuvent présenter des formes telles que les dispositions réglementaires doivent être adaptées, notamment lorsque les baies présentent des formes complexes,

- *Baies néogothiques ou Renaissance*
- *Encadrements sculptés*
- *Architecture de poteaux/ poutres*
- *Pan de bois*
- *Inscription dans une baie composée à l'origine comme une entrée d'immeuble ou de villas*

1.3 ADAPTATION AUX TYPES D'IMPLANTATION

a) Pour les villas ou immeubles en retrait par rapport à l'alignement

- Le local commercial en saillie doit respecter la structure de l'édifice sur lequel il vient se greffer compréhension des éléments porteurs (poteaux poutres, murs, linteaux, etc.) et son aspect (l'échelle « graphique » de la modénature, du système constructif, les saillies, etc.),
- Les volumes construits doivent reprendre ou réinterpréter les éléments typiques qui caractérises les immeubles, (dont les villas dotées d'oriels, de bow-windows, …),
- Le développement de terrasses surélevées est proscrit .

b) Pour les immeubles ou villas à l'alignement

- Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble ou de la villa qui l'abrite,
- La structure de l'édifice doit donc apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc.,
- Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles ou villas contigus, la façade commerciale
    - doit être décomposée en autant de parties qu'il existe des façades différentes d'immeubles ou de villas,
    - doit être conçue en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (rideau métallique à mailles).
- Le coffre ou façade en applique sur l'ensemble, les stores ou bannes, ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau, sans toutefois dépasser 4.50 mètres, sauf si la composition architecturale de l'ensemble résulte d'une création originelle pour un immeuble commercial.

1.4 SONT INTERDITS

- Les installations ayant l'aspect d'une véranda,
- Les parasols sur portiques,
- Les installations destinées à enclore une partie de l'espace public (linéaires de coupe-vent, jardinières, etc.),
- Les sols rapportés sur terrasse (platelages, etc.), sauf en disposition d'attente d'un aménagement de voirie pour l'adaptation aux pentes et aux niveaux de trottoirs,
- Les bâches ou bannes latérales et frontales, les fermetures par toiles « cristal », notamment par toiles de plastique transparent,
- Les moquettes ajoutées au sol,
- La pelouse synthétique,
- Les coupe-vent,
- Les mobiliers massifs tels canapés, dessertes.

1.5 SONT SOUMIS A CONDITIONS

- Les couvrements peuvent être admis
    - Soit par parasols sur pied,
    - Soit par banne, lorsque la terrasse se situe le long de la devanture, si le store-banne ne rompt pas la lecture des structures porteuses de l'immeuble.
- Les accessoires de terrasses (menus, éclairage, etc.), sont admis à condition de ne pas encombrer l'espace,
- Front de mer : Les parois verticales sont limitées à un coupe-vent sur un seul côté de terrasse, en verre ou toile sur cadre dans la limite de 1,50 m de haut.

1.6 MATERIAUX

Les matériaux utilisés seront exclusifs de tous matériaux réfléchissants et seront mis en œuvre dans leurs formes traditionnelles, à savoir en pleine masse par leurs épaisseurs et non en « placages » :

- le bois selon une mise en œuvre et une expression étroitement liée à l'architecture du bâtiment sur lequel il s'applique.

Les couleurs utilisées doivent être complémentaires et en harmonie avec la palette de couleurs des constructions environnantes.
Sont interdites les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes.

Est interdit tout élément de décoration :
- disproportionné et incongru,
- en rupture avec l'ambiance de la rue commerçante.

Les devantures lambrissées (en applique) doivent respecter la logique de composition des façades du XIXème siècle. Elles doivent comporter des panneaux de remplissage réalisés comme ceux des cafés et des boulangeries de cette époque :
- panneaux menuisés à cadre peints, à décor à « panneautages et cadres », « à tables saillantes », à décor de joints creux,
- couleurs sombres : vert, gris, bleu, rouge basque ou de la teinte claire des façades de l'immeuble.
- vitres non réfléchissantes.

Les métaux peuvent rester bruts, à l'exclusion de l'aluminium qui doit être laqué, de préférence de couleur sombre et en référence avec le catalogue chromatique de la station :
- vert
- gris
- bleu
- rouge basque

L'usage du PVC est interdit.

2. STORES, BANNES ET PARASOLS

Les stores (ou bannes) doivent être en toile de couleur unie. Ils seront relevables. Leurs couleurs doivent être en harmonie et complémentaires avec celles de la vitrine et des constructions environnantes.
Ils comprendront des lambrequins droits, sans festons, seront composés sans jouées latérales.
Les bannes « avec corbeille » ne sont pas autorisées (sauf pour les hôtels).
Les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent et notamment :

a) Rez de chaussée :
- les bannes doivent épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent, ou former un ensemble sur plusieurs baies,
- les stores ou bannes doivent être situés dans les baies et fixés sous les linteaux, entre les tableaux,
- ils doivent être accompagnés des coffres destinés à incorporer les mécanismes et tringleries, situés à l'intérieur de la façade. L'entoilage de la barre de store sera privilégié dans le même tissu et la même teinte que le textile utilisé pour le corps du store,
- tous les encastrements sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés,
- les inscriptions commerciales doivent être installées uniquement sur le lambrequin (ou bavolet),
- les rideaux de fer des devantures doivent être intégrés à la composition des façades et être totalement escamotés à l'intérieur de la construction, derrière la vitrine.

b) Pour les étages
- ils sont autorisés pour les hôtels, cafés, restaurants et de la même teinte que celle des stores du rez de chaussée,
- l'inscription commerciale est limitée au logo et initiales.

3. ENSEIGNES

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble ou une villa et relative à une activité qui s'y exerce (nature et nom du commerce ou de l'activité).
La règlementation relative aux enseignes relève du règlement local de publicité (RLP). Des dispositions particulières visant à l'amélioration de l'intégration au bâti peuvent être prescrites au cas par cas en fonction de la qualité du projet d'enseignes.

- Lorsque la façade commerciale dispose d'une devanture en bois peint en applique, l'espace dédié à l'enseigne doit être privilégiée sur le bandeau,
- Sur des supports maçonnés ou sur des structures d'intérêt architectural, et si l'enseigne ne peut s'inscrire au-dessus du vitrage entre tableaux, les enseignes doivent être réalisées par lettres séparées, dans un matériau noble et durable comme le bois ou le métal peint (PVC proscrit).
    - La pose des enseignes sur les structures architecturales de l'immeuble, sur des maçonneries ouvragées doit s'intégrer dans le décor de la façade,
    - Elles ne doivent, en aucune façon, mutiler ou dissimuler des éléments décoratifs de la façade ou de la composition de la vitrine existante.

4. OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC / MOBILIER URBAIN, KIOSQUES ET TERRASSES EXTÉRIEURES FERMÉES

Les installations fermées sur l'espace public par excroissance des façades sont interdites.
Elles portent atteinte à l'aspect des édifices dotés d'une servitude de conservation ainsi qu'à l'aspect et au caractère du paysage bâti de la station balnéaire protégée.

E – LES INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ÉNERGIES

TOUS SECTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX INSTALLATIONS TECHNIQUES

1.1 APPAREILS DE CLIMATISATION

- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en saillie en façades, sur balcons et en appuis de fenêtre est interdite,
- Si l'installation est encastrée dans une façade, sa position ne doit pas altérer la composition ordonnancée ou typée de la façade et la baie doit être clôturée par des volets à ventelles ou une tôle perforée,
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation, elle est visible depuis l'espace public et par son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble,
- Si l'installation est autorisée, elle sera obligatoirement dissimulée derrière un coffre ajouré, à ventelles, un claustra ou un moucharabieh.

1.2 CITERNES EXTÉRIEURES

- Les citernes et cuves extérieures doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public,
- Elles seront soit enterrées soit dissimulées par la végétation, par un claustra, une clôture en bois ou par un autre élément du paysage bâti.

1.3 POMPES A CHALEUR

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique, ils doivent être, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

1.4 RESEAUX

- Les raccordements de réseaux apparents doivent être adaptés aux dispositions architecturales des immeubles : les coffrets et boîtes de raccordement seront disposés en dehors des façades principales, essentiellement installés sur les murs de clôtures ou les annexes, ou bien, en cas de nécessité, inscrits dans la composition de la façade.
- Les coffrets devront être complétés par volet en bois ou tout autre dispositif visant à les intégrer.

1.5 ANTENNES

- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques sont autorisées sous réserve d'une intégration architecturale étant précisé que leur hauteur n'est pas limitée au présent règlement.
- Les antennes à usage domestique peuvent être admises sous réserve qu'elles ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public. A défaut d'autres solutions, en cas d'installation de toiture, elles devront être installées derrière une souche de cheminée.
- L'article L.632-2-1 du code du patrimoine s'applique.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES ET ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

2.1 LES CAPTEURS SOLAIRES

- La pose sur un appentis, une annexe ou au sol doit être privilégiée,
- Lorsque les capteurs sont implantés au sol, ils ne doivent pas être placés entre la façade et l'alignement,
- Lorsque c'est possible, on cherchera à les adosser à un autre élément.

a) Bâti protégé

- Les installations sur le bâti protégé mentionnés au plan règlementaire sont interdites en façades et toitures, et, au sol, dans les espaces libres visibles de l'espace public,
- Les ardoises et tuiles solaires sont interdites sur le bâti protégé.

b) Bâti non protégé et constructions neuves

- L'installation de panneaux, de tuiles ou d'ardoise photovoltaïques est admise, sur les couvertures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture,
- La pose en façade est interdite.

c) Aspect des installations

- Lorsque le dispositif est implanté en toiture en pente, le projet sera défini :
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
  - les profils ne doivent pas être brillants et doivent être de teinte sombre.
- Lorsque le dispositif est implanté en toiture terrasse :
  L'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse. Le projet sera défini en recherchant :
  - la mise en place des capteurs en composant une « 5ème façade » : alignement, proportion…,
  - l'équilibre visuel en positionnant chaque rangée de capteurs à équidistance,
  - une mise en œuvre en continuité de la composition de la façade, derrière un acrotère, ou en prolongement…,
  - Le cas échéant, un habillage métallique ou en bois des façades arrière et latérales des capteurs rendra l'ensemble plus esthétique.
- Choisir des coloris pour les éléments techniques en harmonie avec le paysage (rapport aux toitures existantes).

2.3 LES ÉOLIENNES

L'installation d'éoliennes domestiques est interdite.

2.4 ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

Rappel : L'amélioration la plus importante des performances thermiques d'un bâti ancien s'obtient par le renforcement de l'isolation de la toiture.

a) Bâti protégé

Le doublage des façades du bâti protégé est interdit. Il peut toutefois être admis sur des façades arrière ou latérales dont l'architecture ne présente aucun élément architectural spécifique tels que modénatures, encadrements de pierre ou de brique, etc.) ; dans ce cas l'aspect fini doit être identique à celui de la façade principale (enduit, couleurs, finitions).

b) Bâti non protégé

- Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect des autres façades de l'immeuble et des immeubles mitoyens.
- Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
- L'aspect du parement extérieur des façades doit être :
  - soit enduit,

- soit constitué de bardage en bois à lames verticales, sur 1/3 au maximum de la surface de la façade.

- Le choix du parement peut être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti,
- Un débord de toit de 15 cm au minimum doit être préservé,
- Le doublage de façade est interdit s'il crée une saillie en façade engendrant une rupture de plan avec les façades des immeubles mitoyens,
- Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

TITRE III – RÈGLEMENT DES ESPACES LIBRES NON BÂTIS

A – LE PATRIMOINE ARBORÉ

B – LES ESPACES VERTS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS ET À CRÉER

C – LES ESPACES LIBRES NON PROTÉGÉS

A – LE PATRIMOINE ARBORÉ

Le Patrimoine paysager est à considérer à deux niveaux :

***Le patrimoine arboré d'une part**. Il constitue l'identité Bauloise et cela à l'échelle du S.P.R. Il forme un couvert végétal qui ignore le parcellaire et offre une lecture continue de la ville.*
La protection du patrimoine arboré permet de répondre à la dynamique végétale : cycle de vie des arbres, évolution de l'implantions des arbres dans le temps…
L'entièreté du SPR est concernée et constitue les limites de la « ville forêt », encore appelée « ville jardin ».
Cette caractéristique se traduit par un indice de canopée extrêmement élevé qui est à maintenir et conforter.
Par ailleurs, la végétation et plus particulièrement les arbres jouent un rôle majeur dans la tenue du massif dunaire et donc dans la pérennité de la ville.

***Les espaces verts et aménagements paysagers d'autre part.** Les éléments de légende du document graphique normalisé permettent de répondre à d'autres problématiques de protection.*
Ces espaces sont identitaires de quartiers ou propriétés et sont liés au parcellaire. Ils sont liés au bâti et participent à sa mise en valeur.
Ils constituent des entités végétales d'accompagnement du patrimoine arboré identitaire de la « ville jardin ».
Ces espaces verts constituent le support permettant le développement de la végétation arborescente. Leur protection permet de répondre à la typologie d'espace nécessaire au bon développement du patrimoine arboré.

TOUS SECTEURS

DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU COUVERT VÉGÉTAL

Les éléments constitutifs du patrimoine arboré ne sont pas repérés aux plans réglementaires. L'ensemble des arbres présents dans l'emprise du SPR est concerné quelle que soit leur espèce.

Dans les secteurs non bâtis ne faisant pas l'objet d'un repérage aux plans, les règles du PVAP définissent les occupations de plantations pour permettre le maintien et le renouvellement de la forêt dunaire.

Espaces non bâtis où la pinède existante est à conforter
Ce sont les espaces privés ou publics sur lesquels les arbres de la forêt dunaire sont présents. La forêt dunaire de type pinède y forme un couvert végétal indépendant du système parcellaire et offre une lecture continue de la ville. Sa présence participe de l'ambiance bauloise et de la « ville jardin ». Elle constitue un témoignage vivace de l'histoire de la Baule qu'il est impératif de préserver.

Le couvert végétal n'est pas limité aux pins et contient d'autres essences qui participent à la diversité végétale, citées en annexe du règlement.

Le couvert végétal doit être conservé et conforté.

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du Code de l'Urbanisme,
- Le défrichement de la parcelle à des fins autres que le renouvellement sanitaire, est interdit,
- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées en pleine terre non minéralisée et plantées avec un traitement paysager sur au moins la moitié de leur emprise,
- Les espèces sont à choisir parmi les espèces caractéristiques de la forêt dunaire. Les arbres doivent être, de préférence, à grand développement et identitaires : la liste des espèces identitaires est annexée au règlement,
- Tout aménagement de parcelle doit prévoir la plantation d'arbres identitaires selon l'espace au sol et aérien disponible, à raison de 1 sujet par 80 m² par tranche entamée de parcelle non construite, choisis parmi les végétaux de la liste des espèces identitaires en annexe au règlement,
- Pour toute plantation d'arbres il est recommandé d'exiger une garantie de reprise auprès du professionnel en charge de la plantation de l'arbre.

• **SONT INTERDITS**

- En dehors des aménagements autorisés, tous travaux à moins de 4,00 m des arbres est interdit. Il peut être exigé un plus grand éloignement si nécessaire,
- La suppression de la masse boisée, sauf dans le cas d'une opération générale de renouvellement des plantations justifiée par un plan de gestion,

- Le défrichement,
- L'abattage ou l'arrachage, sauf pour des raisons sanitaires ou proximité de câbles électriques,
- La mise en place d'éléments fixés sur les arbres à l'aide de visserie, serres câbles, tringleries, ou tout élément pouvant occasionner des blessures aux troncs, aux branches et charpentières de diamètre supérieur à 5 cm,
- Les cabanes dans les arbres.

• **OBLIGATIONS**

- Dans le cadre de tous travaux, les arbres doivent impérativement faire l'objet de dispositifs de protection par clôtures temporaires pleines à une distance de 4,00 m du tronc, mis en place et maintenus pendant toute la durée du chantier. Les engins doivent être choisis ou disposés de manière à ne pas atteindre les arbres et leurs branches : les flèches de grues doivent échapper en hauteur à la cime des arbres
- Les arbres présents sur les parcelles voisines doivent être pris en compte (système racinaire et aérien)
- Dans cette emprise de 4,00 m le sol doit être maintenu en l'état pour assurer la protection des systèmes racinaires, sans dépôt de matériel ou matériaux ou sans stationnement d'engins
- La forme générale des sols et le profil général du terrain doivent être maintenus
- Tout arbre abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière :
    - de même essence ou d'essence locale adaptée ou de même port,
    - par un nouveau sujet de 1,20 m de hauteur minimum à la plantation,
    - sauf dans les cas « Soumis à conditions » ci-dessous.
- Toute intervention sur les arbres doit faire l'objet d'une demande d'autorisation :
    - l'enlèvement du bois mort,
    - les tailles dites d'entretien, coupes de branches, opérations d'élagage,
    - l'abattage, l'arrachage ou la suppression d'arbres.

• **SONT SOUMIS A CONDITIONS**

- Toute coupe, taille, élagage et abattage (dont taille curative),
- La végétation arborée peut être remplacée par régénération, sans coupe rase totale,
- Les éclaircies forestières dans le cadre de la gestion du boisement présent sur la parcelle,
- Les constructions objets d'une autorisation d'urbanisme,
- Les constructions nécessaires à la sécurité et aux réseaux doivent être réalisées en sous-sol, avec le minimum d'émergences et un recouvrement de terre végétale de 0,50 m au minimum,
- L'aménagement de chemins est autorisé, sous réserve de création de voies en sol stabilisé et perméable, non revêtu, hors zone de 4,00 m de protection des arbres. La profondeur maximale de terrassement et revêtement est de 20 cm maximum par rapport au niveau du terrain naturel,
- Le passage des réseaux, la sécurité et les besoins sanitaires, dans le respect du système racinaire,
- Les aménagements spécifiques aux normes pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR),
- L'abattage d'un arbre qui endommagerait les maçonneries.

<u>Adaptations mineures</u>

- *La végétation arborée peut être remplacée par régénération, sans coupe rase totale*
- *Des adaptations des zones de protections de 4,00 m peuvent être justifiés selon des dimensions des arbres, elles sont à déterminer par les services compétents et peuvent être augmentées ou réduites,*
- *Des adaptations aux obligations de (re)planter peuvent être admises si la parcelle ne permet pas la plantation d'arbres,*
- *Des adaptations de la densité de plantation (1 sujet par 80 m² par tranche entamée de parcelle non construite) s'il y a une présence importante d'arbres existants empêchant la plantation,*
- *Des adaptations de la densité de plantation (1 sujet par 80 m² par tranche entamée de parcelle non construite) s'il y a une présence de réseaux interdisant la plantation.*

B – LES ESPACES VERTS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS ET À CRÉER

TOUS SECTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES A DOMINANTE VÉGÉTALE PROTÉGÉS

Rappel de la légende portée au règlement graphique :

Espace libre à dominante végétale

Les espaces libres à dominante végétale accompagnent les maisons et participent à la présence du végétal en zones bâties ; leur succession, génère un paysage d'ensemble en espace vert. Ils jouent un rôle d'écrin pour l'architecture. Le jardin est un élément indissociable des villas et de nombreuses « maisons de ville » ou immeubles ; il s'inscrit dans l'histoire et dans la morphologie urbaine. La protection des jardins n'exclut pas l'usage domestique traditionnel du jardin d'agrément (terrasse, allées, aires de jeu). Le règlement ajoute à cela la possibilité de stationnement lié au lieu.

Sont pris en considération :

- *les jardins de devant entre l'espace public et les constructions,*
- *les jardins latéraux, voire arrières, lorsque le jardin met en valeur des façades majeures d'immeubles protégés.*

Les dispositions réglementaires pour le patrimoine arboré sont traitées dans les dispositions générales et s'appliquent également aux espaces libres à dominante végétale.

• SONT INTERDITS

- Les constructions neuves,
- Les parkings de surface et en élévation,
- Les carports et pergolas,
- Les constructions sur les « jardins de devant » et « jardins latéraux » entre la clôture et la façade sur rue des bâtiments, sauf insertion ponctuelle des raccordements techniques (boitiers techniques des réseaux) et local poubelles,
- Le couvrement des sols par du gazon synthétique ou paillage minéral,
- Le couvrement des sols par des aménagements construits tels que terrasses surélevées ou platelages autre que terrasses de jardins à niveau du sol naturel traités en stabilisées ou pavage ou dallage.

• OBLIGATIONS

- La forme générale des sols et le profil général du terrain doivent être maintenus,
- L'espace doit être maintenu en espace vert,
- Les sols doivent être maintenus en espaces naturels, végétalisés ou en revêtement perméable.

• SONT SOUMIS À CONDITIONS

- Le stationnement lié à l'occupation est autorisé sous réserve
    - du maintien ou de la restitution de l'aspect naturel et perméable du sol (gravillons, *ever-green*, terre-pierre, pavage, sol stabilisé),
    - de ne pas créer une couverture.
- Les aires de jeux extérieurs (piscines, tennis, jeux de boule, etc.) sont autorisées, sauf dans les jardins « de devant », entre l'espace public et le bâti, sous condition d'insertion paysagère, de ne pas altérer la forme et la pente générale des terrains et du maintien d'une surface en aire naturelle significative, dans la limite de 25 % de la surface de l'espace protégé,
- Les parkings souterrains à condition de préserver une couche de 1,00 m de terre végétale et de respecter les dispositions générales liées au patrimoine arboré,
- La pose au sol de capteurs solaires à usage domestique, s'ils ne sont pas directement visibles de l'espace public,
- Les locaux et installations techniques de petite taille (abris poubelles, coffres de réseaux), s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

- L'installation de citernes pour le recueil des eaux pluviales, l'installation de pompes à chaleur, si elles ne sont pas directement visibles de l'espace public et sont intégrées par une architecture adaptée au paysage.

<u>Adaptations mineures</u>

- *Les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité (sanitaires, postes de secours), sous réserve d'insertion qualitative au site,*
- *L'occupation des jardins « de devant » peut être l'objet d'adaptations mineures si la profondeur de jardin est supérieure à 5,00m à partir de l'espace public et si cette occupation préserve le caractère paysager et ne porte pas atteinte aux abords d'un bâti protégé,*
- *Pour l'application d'un alignement de voirie.*

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX PARCS OU JARDINS DE PLEINE TERRE

Légende portée au règlement graphique :

Parc ou jardin de pleine terre

Des parcs accompagnent les villas, demeures ou immeubles sous forme d'ensembles cohérents et résultent bien souvent d'anciens domaines dans lesquels ou autour desquels s'est développée l'urbanisation ; ils participent au paysage et à l'équilibre environnemental de la ville.
Des parcs et jardins participent à l'espace public, sous forme de jardins publics, de squares ou de promenades ; des unités foncières disposent de parcs.
La protection des parcs et jardins n'exclut pas les usages liés à la promenade, à la mise en valeur paysagère.
Sont compris dans les parcs ou jardins les espaces de clairières.

Les dispositions réglementaires pour le patrimoine arboré sont traitées dans les dispositions générales relatives au couvert végétal (se référer au Titre III. A Le patrimoine arboré) et s'appliquent aux parcs ou jardins de pleine terre.

- **SONT INTERDITS**
  - Tout aménagement autre que végétal ou arboré,
  - Toute opération de terrassement en dessous de -20 cm du niveau du sol, notamment les tranchées pour passage des réseaux,
  - Les constructions neuves,
  - Les parkings,
  - Le couvrement des sols par des terrasses ou platelages ou de gazon synthétique,
  - L'installation d'ouvrages sur mats (tels antennes), lorsque leur hauteur dépasse la cime des arbres.

- **OBLIGATIONS**
  - Le sol doit être maintenu dans son aspect naturel,
  - La forme générale des sols et le profil général du terrain doivent être maintenus,
  - L'espace doit être maintenu en espace vert,
  - Les sols doivent être maintenus en espaces naturels, végétalisés à l'exception des allées et bordures périphériques,
  - Les revêtement mis en place doivent être perméables, ou disposer de bordures perméables pour assurer l'infiltration des eaux de ruissellement le long des allées en cas de revêtement imperméable.

- **SONT SOUMIS A CONDITIONS**
  - Les constructions nécessaires à la sécurité et aux réseaux doivent être réalisées en sous-sol, avec le minimum d'émergences et un recouvrement de terre végétale de 0,50 m au minimum,
  - L'aménagement de chemins est autorisé, sous réserve de création de voies en sol stabilisé, non revêtu.

<u>Adaptations mineures</u>
- *Les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité, sous réserve d'insertion au site.*

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX SÉQUENCES NATURELLES (FRONT ROCHEUX, FALAISE, ETC.)

Légende portée au règlement graphique :

▲▲▲▲▲▲▲ **Séquence naturelle** (front rocheux, falaise, etc.)

La séquence naturelle souligne les caractéristiques paysagères du territoire qu'il est nécessaire de protéger et de mettre en valeur. Ce liseré à denticules s'applique au droit des dunes. La dune est un élément de paysage caractéristique de la « ville-jardin ».

• SONT INTERDITS

Les remblais et déblais autres que les terrassements correspondant à l'emprise bâtie de constructions autorisées.
Les décaissés pour

- créer des accès aux sous-sols pour des garages,
- créer des cours anglaises.

• SONT SOUMIS A CONDITIONS

L'aménagement de cheminements à condition d'épouser la forme de la dune et de faire appel à des sols perméables.

<u>Adaptations mineures</u>

- *Pour des adaptations fonctionnelles, tels que l'accessibilité au PMR et la sécurité.*

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ARBRES MARQUÉS AU PLAN

Légende portée au règlement graphique :

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

Les alignements d'arbres s'inscrivent dans l'urbanité des lieux. Ces alignements ou rideaux végétaux portés au plan sont protégés. La représentation graphique est globale, au plan, et porte sur le principe du maintien ou de la restitution d'un alignement d'arbres à terme.

• OBLIGATIONS

- Les arbres en alignement portés au plan doivent être maintenus ou complétés,
- En cas de renouvellement sanitaire, les arbres doivent être replantés dans une disposition similaire ou dans une forme correspondant à une disposition à valeur historique antérieure, si celle-ci se justifie en termes d'authenticité et de manière documentée, en espace urbain.

• SONT SOUMIS A CONDITIONS

- Le sol est adapté à l'usage du lieu, toutefois l'espace racinaire doit être respecté, en milieu bâti ou sur les espaces publics minéraux,
- Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs, ...) et le stationnement sont admis sous le couvert,
- Le remplacement pour raison sanitaire ou reconstitution de l'ensemble arboré en alignement, à condition de faire appel à la même essence d'arbres sur le linéaire représenté ou à une essence d'arbre urbain locale,
- La requalification du dispositif d'alignements pour des motifs environnementaux, notamment un plan de déplacement urbain visant à réduire la circulation.

<u>Adaptation mineure</u>

- *Pour des adaptations fonctionnelles, tels des passages et accès ponctuels aux parcelles, l'accessibilité et la sécurité.*

5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX PLACES, COURS OU AUTRES ESPACES LIBRES À DOMINANTE MINÉRALE (PAVÉS, CALADES, ETC.)

Légende portée au règlement graphique :

Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale

Ce sont des espaces non bâtis et inconstructibles, protégés en tant qu'espaces libres.

- **SONT INTERDITS**
  - Les constructions en élévation, sauf celles soumises à conditions,
  - Les vérandas commerciales en extension sur le domaine public,
  - Le couvrement du sol par des revêtements sans rapport avec la nature des espaces (tel que platelages, etc).
  - La suppression des accotements végétalisés.

- **OBLIGATIONS**

  Les opérations d'aménagement des rues et places doivent être conçues sur l'ensemble des entités constituées (par entités géométriques telles que places entières, tronçons de rues cohérents, parvis, etc.).
  - Les matériaux doivent être simples et d'usage courant en voirie (tel qu'enduit de surface (bicouche ou tricouche), macadam, dalles, béton avec granulat lisible, matériaux naturels revêtus ou non, ou d'aspect apparenté)
  - Sont interdits en grandes surfaces :
    - le revêtement noir pur,
    - les revêtements par résines et revêtements colorés,
  - Des matériaux différents ou de substitution peuvent être autorisés, sous réserve de l'établissement du projet sur l'ensemble de la voirie identifiée et de qualité de finition des fournitures et des ouvrages ; cette disposition peut être appliquée pour assurer la continuité d'aspect avec une voirie existante dont l'harmonie visuelle doit être assurée,
  - Le mobilier urbain (technique, ou de protection) doit être traité de manière homogène, a minima, par séquences de voiries ou espaces cohérents (entités par rues, esplanades et places entières).

a) Le mobilier de défense
- Il doit être adapté à la physionomie de la rue,
- Il doit être disposé et mesuré ou varié de manière à limiter "l'effet couloir" de l'encadrement de la chaussée.

b) Le partage de l'espace
- Les tracés de chaussées dont la forme contredit la linéarité de la voie sont interdits (tracés en chicane, courbes et contre courbes sur les voies droites, bandes structurantes, etc…).

c) Les réseaux
- Les réseaux doivent être enterrés à l'occasion des aménagements d'ensemble dans la mesure du possible,
- Les installations existantes comme les câbles aériens, les réseaux de distribution de toute nature, notamment d'électricité haute et basse tension, les télécommunications, l'éclairage public, doivent être mis en souterrain ; toutefois en cas d'impossibilité la pose de réseaux en façades doit s'inscrire dans l'architecture (par passage sous égouts de toitures ou le long d'un bandeau),
- Les couvercles de regards ou d'armoires techniques doivent être intégrés à la composition des sols.

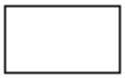
- **SONT SOUMIS A CONDITIONS**

  Sous réserves que les caractéristiques, le nombre et l'implantation des dispositifs soient définis de manière à ne pas altérer les perspectives paysagères et architecturales, peuvent être admis :
  - Les constructions et installations temporaires ou saisonnières,
  - Le mobilier urbain,
  - Les émergences nécessaires aux installations souterraines (édicule d'accès, ventilation …).

C – LES ESPACES LIBRES NON PROTÉGÉS

TOUS SECTEURS

Rappel de la légende portée au règlement graphique :



Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les immeubles non bâtis figurent en blanc. Ils peuvent être conservés, aménagés, améliorés, construits. Il est rappelé qu'ils sont soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. Des prescriptions peuvent encadrer leur évolution.

OBLIGATIONS

Les places et avenues, à travers leurs éléments constitutifs (chaussées, trottoirs …) sont à traiter en parfaite cohérence d'écriture avec celle de la station : la disposition d'organisation de l'espace public mise en place de la fin du XIX^{ème} au début du XX^{ème} siècle doit être maintenue et privilégiée.

Cette forme de ville, issue de lotissements successifs et marquée ponctuellement par des compositions viaires représentatives des plans urbains plus classiques de cette époque, n'en demeure pas moins remarquablement homogène quant au maintien et à l'utilisation de la pinède comme matériau premier du paysage ; ainsi la délimitation et la consistance du domaine public (voies, places…) intervient en « creux » dans ce tissu continu et unificateur, constitué par le parcellaire boisé privé dont le boisement vient le recouvrir en surplomb.

C'est pour cette raison que les allées qui forment 80% de la trame viaire ne doivent pas constituer des coupures ou des interruptions dans la lecture continue de cet ensemble paysager : elles doivent au contraire par leur traitement (matériaux et mise en scène de l'espace) harmoniser les deux rives des voies : sable ou matériau assimilé en accotement en lieu et place des trottoirs, enrobé rustique et perméable pour la partie roulante, emprise réduite au minimum pour cette dernière.

Cette notion d'allée correspond ainsi à une écriture spécifique qui doit être déclinée en fonction d'une hiérarchisation des voies, fondée sur le rôle urbain de celles-ci notamment en matière de circulation.

Dans tous les cas où cela est possible, des pins doivent être plantés de manière aléatoire afin d'assurer la continuité visuelle de la pinède au-delà de la distinction formelle entre espaces publics et privés.

Les dispositifs routiers de signalisation et de sécurité (chicanes, portes, …) doivent emprunter un vocabulaire paysager simple et rustique lié à la pinède.

Les marquages au sol par bandes peintes sont à réduire au strict nécessaire.

TITRE IV – AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

A – ESPACES LIBRES À CRÉER OU À REQUALIFIER

B - IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS À REQUALIFIER

C – POINTS DE VUES ET PERSPECTIVES

A – ESPACES LIBRES À CRÉER OU À REQUALIFIER

TOUS SECTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ESPACES VERT À CRÉER OU À REQUALIFIER

Rappel de la légende portée au règlement graphique :

Espace vert à créer ou à requalifier

La création d'espaces verts peut être exigée.
La requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Cette prescription est applicable tant aux espaces privés qu'aux espaces publics « ouverts » : cours, mails, boulevards, etc.,
Cette disposition s'applique à l'aménagement de parkings existants,
L'espace vert à créer n'impose pas d'emblée un espace uniquement végétal ; dans ce cas l'espace doit être l'objet de plantations d'arbres.

• SONT INTERDITS

- Les constructions neuves, sauf les installations techniques propres aux réseaux et à la sécurité,
- Le couvrement des sols par une surface totalement imperméable,
- Le couvrement des sols par du gazon synthétique ou paillage minérale.

• OBLIGATIONS

- La perméabilisation du sol,
- La création d'espaces plantés, en cohérence avec les espaces libres à dominante végétal à proximité, avec plantations d'arbres avec un minimum d'un arbre par 80 m².

• SONT SOUMIS À CONDITIONS

- Le stationnement lié à l'occupation est autorisé sous réserve :
  - Du maintien ou de la restitution de l'aspect naturel et perméable du sol (gravillons, *ever-green*, terre-pierre, pavage, sol stabilisé),
  - De plantations arborées.
- Les parkings souterrains à condition de préserver une couche de 1,00 m de terre végétale et de respecter les dispositions générales liées au patrimoine arboré,
- La création de murs ou soutènement, à condition d'être réalisés en harmonie avec le paysage et/ou l'aspect des bâtiments correspondants (pierre, brique, enduit). La pose au sol de capteurs solaires à usage domestique, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public,
- Les locaux et installations techniques de petite taille (abris poubelles, coffres de réseaux),
- L'installation de citernes pour le recueil des eaux pluviales, l'installation de pompes à chaleur, si elles ne sont pas directement visibles de l'espace public ou sont intégrées par un habillage adapté au paysage.

<u>Adaptations mineures</u>

- *Les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité, sous réserve d'insertion qualitative au site,*
- *Pour l'application d'un alignement de voirie.*

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX PLACES, COURS OU AUTRES ESPACES LIBRES À DOMINANTE MINÉRALE À CRÉER OU À REQUALIFIER

Légende portée au règlement graphique :

Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

Espaces libres non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine.

• SONT INTERDITS

- Les constructions en élévation, sauf celles soumises à conditions,
- Les vérandas commerciales en extension sur le domaine public,
- Le couvrement du sol par des revêtements sans rapport avec la nature des espaces (tel que platelages, etc),
- La suppression des accotements végétalisés.

• OBLIGATIONS

Les opérations d'aménagement des rues et places doivent être conçues sur l'ensemble des entités constituées (par entités géométriques telles que places entières, tronçons de rues cohérents, parvis, etc.).

- Les matériaux doivent être simples et d'usage courant en voirie, tel qu'enduit de surface (bicouche ou tricouche), macadam, dalles, béton avec granulat lisible, matériaux naturels revêtus ou non, ou d'aspect apparenté,
- Sont interdits en grandes surfaces :
  - Le revêtement noir pur,
  - Les revêtements par résines et revêtements colorés.
- Des matériaux différents ou de substitution peuvent être autorisés, sous réserve de l'établissement du projet sur l'ensemble de la voirie identifiée et de qualité de finition des fournitures et des ouvrages ; cette disposition peut être appliquée pour assurer la continuité d'aspect avec une voirie existante dont l'harmonie visuelle doit être assurée,
- Le mobilier urbain (technique, ou de protection) doit être traité de manière homogène, a minima, par séquences de voiries ou espaces cohérents (entités par rues, esplanades et places entières),
- La requalification des espaces de stationnement doit inclure des espaces plantés.

a) Le mobilier de défense

- Il doit être adapté à la physionomie de la rue,
- Il doit être disposé et mesuré ou varié de manière à limiter "l'effet couloir" de l'encadrement de la chaussée.

b) Le partage de l'espace

- Les tracés de chaussées dont la forme contredit la linéarité de la voie sont interdits (tracés en chicanes, courbes et contre courbes sur les voies droites, bandes structurantes, etc…).

c) Les réseaux

- Les réseaux doivent être enterrés à l'occasion des aménagements d'ensemble dans la mesure du possible,
- Les installations existantes comme les câbles aériens, les réseaux de distribution de toute nature, notamment d'électricité haute et basse tension, les télécommunications, l'éclairage public, doivent être mis en souterrain ; toutefois en cas d'impossibilité, pour les voies dont le bâti est implanté à l'alignement (secteurs A1 et A2), la pose de réseaux en façades doit s'inscrire dans l'architecture (par passage sous égouts de toitures ou le long d'un bandeau),
- Les couvercles de regards ou d'armoires techniques doivent être intégrés à la composition des sols.

• **SONT SOUMIS A CONDITIONS**

Sous réserves que les caractéristiques, le nombre et l'implantation des dispositifs soient définis de manière à ne pas altérer les perspectives paysagères et architecturales, peuvent être admis :

- Les constructions et installations temporaires ou saisonnières,
- Le mobilier urbain,
- Les émergences nécessaires aux installations souterraines (édicule d'accès, ventilation …).

B – IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS À REQUALIFIER

TOUS SECTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS À REQUALIFIER

Rappel de la légende portée au règlement graphique :

Immeuble bâti ou non bâti à requalifier

- **PRINCIPE**

  Le symbole indique l'objectif attendu d'amélioration du ou des immeubles bâtis ou non bâtis. Une liste des requalifications attendues par parcelle est présente en annexe du règlement.

  La requalification architecturale peut être imposée en cas d'opération d'ensemble publique ou privée.

C - POINTS DE VUES ET PERSPECTIVES

TOUS SECTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX PASSAGES OU LIAISON PIÉTONNE À MAINTENIR OU À CRÉER

Rappel de la légende portée au règlement graphique :

Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

- **PRINCIPE**
  - Les passages situés sur des voies publiques ou accessibles au public doivent être maintenus
  - Les passages doivent être maintenus dégagés de toute occupation
  - La fermeture des passages pour un usage individuel est interdite.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX POINTS DE VUES ET PERSPECTIVES PORTÉS AU PLAN

Rappel de la légende portée au règlement graphique :

Point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur

Ce symbole permet notamment de protéger un point de vue et le paysage qui l'encadre.

La composition des espaces publics et des espaces non bâtis ouvrant des vues sur la mer est remarquable à la Baule. Les points de vue sur ces axes vers la mer sont protégés.

- **EST INTERDIT**

  Toute construction, installation ou modification de structures obstruant de manière significative les perspectives visuelles sur l'océan depuis les axes structurants de la ville. Cela inclut les bâtiments, les infrastructures publiques ou privées, et les aménagements qui altèrent les vues directes vers la mer.

- **SOUMIS À CONDITION**

  Les projets de construction ou de réaménagement situés à proximité des axes offrant des vues sur l'océan sont soumis à une évaluation de l'impact visuel pour démontrer qu'ils préservent ou améliorent les perspectives existantes, en intégrant des éléments de design harmonieux avec le paysage environnant, et dans le respect les hauteurs maximales autorisées.

  La préservation des points de vue porte :
  - Sur les clôtures et les éventuels effets de symétrie (aspect, hauteur, végétation),
  - La silhouette des immeubles qui encadrent les points de vue (la saillie des balcons, les garde-corps, les saillies de toitures ou acrotères),
  - La maitrise de la végétation (dégagement du port des arbres par rapport au sol pour les secteurs de mails).

ANNEXES

1- LISTE DES IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS À REQUALIFIER

Listes des requalifications :

Référence Cadastrale	Adresse	Nature de la partie d'immeuble ou clôture	Descriptif de la requalification	Photos
BK0099	4 place Lafayette	Immeuble en totalité	Façade/ volume / aspect à requalifier	
BM0031	3 place Lafayette	Immeuble en totalité	Façade/ volume / aspect à requalifier	
BY0417	236 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Veranda à l'avant	Démolition de l'extension, libérer l'espace public, restituer l'alignement de la rue, restituer la façade	
BY0528	140 avenue du Général de Gaulle	Extension à l'avant	Démolition de l'extension, restituer la façade	
BY0522	136 avenue du Général de Gaulle	Mur rideau, façade	Reprendre l'aspect, réduire le recul des façades, restituer un alignement sur la rue	
BY0612	116 avenue du Général de Gaulle	Aspect de la façade	Exprimer une continuité avec le front bâti (hauteur, matériaux)	

BZ0128	114 avenue du Général de Gaulle	Aspect de la façade	Exprimer une continuité avec le front bâti (hauteur, matériaux)	
BZ0064	103 avenue du Général de Gaulle	Mur rideau, façade	Reprendre l'aspect, réduire le recul des façades, restituer un alignement sur la rue	
BZ0066	93-95 avenue du Général de Gaulle	Extension à l'avant, façade commerciale	Exprimer une continuité avec le front bâti (hauteur, alignement), revoir l'aspect de la façade (matériaux)	
BZ0071	75-77 avenue du Général de Gaulle	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BZ0759	72 avenue du Général de Gaulle	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BZ0709	62 avenue du Général de Gaulle	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BR0112	21 avenue Louis Lajarrige	Extension à l'avant, façade commerciale	Démolition de l'extension, libérer l'espace public, restituer l'alignement de la rue	

BR0329	9 avenue Louis Lajarrige	Store et façade commerciale	Libérer l'espace public	
BN0244	28-30 avenue Louis Lajarrige	Extension à l'avant, façade commerciale	Démolition de l'extension, libérer l'espace public, restituer l'alignement de la rue	
BR0266	29 avenue Louis Lajarrige	Extension à l'avant, façade commerciale	Démolition de l'extension, libérer l'espace public, restituer l'alignement de la rue	
BY0708	309 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BY0718	299 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BY0642	216 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau), libérer l'espace public, restituer l'alignement à la rue	

BY0303	206 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BY0308	200 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BY0325	194 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BY0330	190 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BY0210	10 avenue Georges Clémenceau	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	
BY0170	36 avenue Georges Clémenceau	Extension à l'avant	Démolition de l'extension ou revoir l'aspect (matériau)	

2-LISTE DES ESSENCES IDENTITAIRES DE LA BAULE
EN VUE DES REPLANTATIONS

Le patrimoine arboré constituant la « ville forêt » est une Pinède non exclusive, comportant également plusieurs espèces de feuillus.
Cette liste classe les espèces selon l'importance de leur présence dans la forêt et donc par ordre d'importance dans les plantations à réaliser.

Liste des essences identitaires majeures	Liste des essences identitaires d'avenir
Alisier blanc	
Aulne de corse	
Aulne glutineux	
Charme commun	
Chêne chevelu	Sapin
Chêne pédonculé	Bouleau
Chêne pubescent	
Chêne liège	
Chêne rouge d'Amérique	Epicéa
Chêne vert	Zelkova
Cyprès de Lambert	Noyer
Cyprès de Lambert doré	Savonnier
Cyprès de l'Arizona	
Erable de Montpellier	
Erable champêtre	Arbre de Judée
Erable sycomore	Marronnier
Erable plane	Catalpa
Erable sycomore	Marronnier
Frêne commun	Paulownia
Frêne à feuilles étroites	
Merisier	Févier d'Amérique
Orme	
Peuplier tremble	Tulipier
Pin d'Alep	Murier
Pin maritime	Copalme
Pin de Monterey	Sophora
Pin laricio	Saule blanc
Pin parasol	Albizia
Pin sylvestre	Magnolia
Tilleul à petites feuilles	Platane
Tilleul à grandes feuilles	Cèdre

Arbres et espèces fortement déconseillés
Bambous
Eucalyptus
Mimosas
Palmier
Tous arbres taillés en "nuage"

3-LISTE DES ESSENCES ARBUSTIVES
EN VUE DES REPLANTATIONS

Cette liste est donnée à titre indicative afin d'orienter au mieux les choix des végétaux utilisés pour la constitution des haies.

Liste d'arbustes privilégiés
Abélia
Arbousier
Atriplex
Choisya
Cornus
Euonymus
Escallonia
Laurus nobilis
Laurier rose
Lierre
Mahonia
Myrte
Photinia
Pistachier
Pittosporum
Troëne
Viburnum

Liste d'arbustes Déconseillés
Chamaecyparis
cotoneaster
Cupressus
Laurier palme
pyracantha
Thuya