

COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

**AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)****REGLEMENT**
modifié le 10.01.2013

Elaboration de la ZPPAUP :
Alain Forest, architecte DPLG
Jacques Le Bris, paysagiste S.A.S.

Révision de la ZPPAUP / Elaboration de l'AVAP :

I. Berger-Wagon, architecte DPLG,
urbaniste du patrimoine
C. Blin, assistante d'étude

STAP de Loire-Atlantique

Ville de La Baule-
Escoublac
Service urbanisme
Services techniques

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. FONDEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	p6
I.1.1. Nature juridique de l'AVAP	p6
I.1.2. Contenu de l'AVAP	p6
I.1.3. Effets de la servitude	p7
I.1.4. Autorisations préalables	p7
I.1.5. Publicité	p7
I.1.6. Installation de caravanes et camping	p8
I.1.7. Modifications ou constructions d'édifices publics ou de programmes de constructions spécifiques	p8
I.2. PROPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE LA BAULE ESCOUBLAC	p8
I.2.1. Champ d'application de l'AVAP sur le territoire de la commune de La Baule Escoublac	p8
I.2.2. Division du territoire en secteurs	p8
I.2.3. Catégories de protection	p8

TITRE II – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1 « QUARTIERS DES VILLAS »

II.1. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	p9
II.1.1. Hauteur des constructions	p9
II.1.2. Aspect architectural des constructions nouvelles	p13
II.1.2.1. Cas particuliers	p13
II.1.2.2. Moyens et modes de faire	p13
II.2. REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES, AINSI QU'A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS	p16
II.2.1. Immeubles et villas de 1 ^{ère} catégorie	p16
II.2.1.1. Patrimoine architectural exceptionnel	p16
II.2.1.2. Patrimoine architectural remarquable	p16
II.2.1.3. Clôtures à maintenir	p16
II.2.1.4. Modifications des immeubles de la première catégorie	p17
II.2.1.5. Extensions des immeubles de la première catégorie	p17
II.2.1.6. Règles communes à toutes les villas et immeubles existants conservés, restaurés ou réhabilités de la 1 ^{ère} catégorie : moyens et modes de faire	p18
II.2.2. Immeubles de 2 ^{ème} catégorie	p22
Patrimoine architectural intéressant	
II.2.2.1. Démolitions des immeubles de la deuxième catégorie	p22
II.2.2.2. Modifications des immeubles de la deuxième catégorie	p23
II.2.2.3. Extensions des immeubles de la deuxième catégorie	p23
II.2.2.4. Clôtures à maintenir	p23
II.2.2.5. Règles communes à toutes les villas et immeubles existants conservés, restaurés et réhabilités de la 2 ^{ème} catégorie : moyens et modes de faire	p24
II.2.3. Immeubles de 3 ^{ème} catégorie	p28
Immeubles sans prescription de conservation	p28
II.2.3.1. Extensions des immeubles de la troisième catégorie	p28
II.2.3.2. Règles communes à toutes les villas et immeubles existants conservés, restaurés et réhabilités de la 3 ^{ème} catégorie : moyens et modes de faire	p28
II.2.4. Clôtures non répertoriées et clôtures nouvelles	p33
II.2.4.1. Clôtures existantes non répertoriées	p33
II.2.4.2. Clôtures nouvelles	p33
II.2.4.3. Accompagnement végétal des clôtures	p34
II.2.5. Façades commerciales	p35
II.2.5.1. Vitrines	p35
II.2.5.2. Stores, bannes et parasols	p36
II.2.5.3. Enseignes	p37

II.2.5.4. Occupation du domaine public / mobilier urbain, kiosques et terrasses extérieures fermées	p37
II.2.6. Patrimoine paysager	p38
II.2.6.1. Espaces non bâtis non repérés aux plans : secteurs où la pinède est à conforter	p38
II.2.6.2. Les espaces boisés protégés au titre de l'AVAP	p38
II.2.6.3. Espaces, jardins existants ou ayant existé, à conserver, à remettre en valeur ou restituer	p38
II.2.6.4. Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver	p39
II.2.7. Espaces urbains	p40
II.2.7.1. Les espaces urbains remarquables	p40
II.2.7.2. Les espaces publics non protégés au plan	p41
II.2.8. Eléments techniques extérieurs	p42
II.2.8.1. Boîtes aux lettres	p42
II.2.8.2. Appareils de climatisation	p42
II.2.8.3. Citernes extérieures	p42
II.2.8.4. Réseaux	p42
II.2.8.5. Antennes	p42

TITRE III – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2 « FRONT DE MER »

III.1. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	p44
III.1.1. Hauteur des constructions	
III.1.1.1. Dispositions applicables dans une bande de 15 m à compter de l'alignement des axes du remblai	p44
III.1.1.2. Dispositions applicables au-delà de la bande de 15 m et le long des autres voies	p44
III.1.1.3. Terrains situés à l'angle de deux voies	p44
III.1.2. Aspect architectural des constructions nouvelles	p45
III.1.2.1. Cas particuliers	p45
III.1.2.2. Moyens et modes de faire	p45
III.2. REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES, AINSI QU'A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS	p49
III.2.1. Immeubles de 2 ^{ème} catégorie : Patrimoine architectural intéressant	p49
III.2.1.1. Démolitions des immeubles de la deuxième catégorie	p49
III.2.1.2. Modifications des immeubles de la deuxième catégorie	p49
III.2.1.3. Extensions des immeubles de la deuxième catégorie	p49
III.2.1.4. Règles communes à tous les immeubles existants conservés, restaurés et réhabilités de la 2ème catégorie : Moyens et modes de faire	p50
III.2.2. Immeubles de 3 ^{ème} catégorie : Immeubles sans prescription de conservation	p52
III.2.2.1. Principes généraux d'insertion dans le site	p52
III.2.2.2. Extensions des immeubles de la troisième catégorie	p52
III.2.2.3. Règles communes à tous les immeubles collectifs existants conservés, restaurés et réhabilités de la 3ème catégorie : Moyens et modes de faire	p52
III.2.3. Clôtures non répertoriées et clôtures nouvelles	p55
III.2.3.1. Clôtures existantes non répertoriées	p55
III.2.3.2. Clôtures nouvelles	p55
III.2.3.3. Accompagnement végétal des clôtures	p57
III.2.4. Façades commerciales	p58
III.2.4.1. Vitrines	p58
III.2.4.2. Stores, bannes et parasols	p59
III.2.4.3. Enseignes	p59
III.2.4.4. Occupation du domaine public / mobilier urbain, kiosques et terrasses extérieures fermées	p60
III.2.5. Patrimoine paysager	p61
II.2.5.1. Espaces non bâtis non repérés aux plans : secteurs où la pinède est à conforter	p61
II.2.5.2. Les espaces boisés protégés au titre de l'AVAP	p61

II.2.5.3. Espaces, jardins existants ou ayant existé, à conserver, à remettre en valeur ou à restituer	p61
II.2.5.4. Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver	p62
III.2.6. Espaces urbains	p63
III.2.7. Eléments techniques extérieurs	p64

TITRE IV – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 3 « LES ROCHES ROUGES »

REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IV.1.1. Hauteur des constructions	p66
IV.1.2. Aspect architectural des constructions nouvelles	p66

TITRE V – REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

V.1. CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

V.1.1. Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, et ardoises solaires	p69
V.1.2. Les capteurs solaires thermiques par panneaux	p71
V.1.3. Les façades solaires : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés	p72
V.1.4. Les éoliennes	p73

V.2. CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE

V.2.1. Doublage extérieur des façades et toitures	p74
V.2.2. Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets	p75
V.2.3. Les pompes à chaleur	p75

V.3. REGLES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

V.3.1. Densité de constructions	p76
V.3.2. Principes d'architecture bio-climatique	p76
V.3.2. Préservation de la faune et de la flore	p76

ANNEXES

ANNEXE 1 – Nuancier des secteurs 1, 2 et 3	p78
ANNEXE 2 – Végétaux véhiculant le feu bactérien, maladie des plantes occasionnant le dépérissement de certains végétaux.	p79

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

RAPPELS REGLEMENTAIRES

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1 – FONDEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

I.1.1. Nature juridique de l'A.V.A.P.

Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont régies par la loi la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi « Grenelle 2 ».

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée 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.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

I.1.2. Contenu de l'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :

Le diagnostic fonde l'AVAP et doit traiter dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantation et matériaux de construction par époque et au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

Le rapport de présentation qui identifie :

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

Ces dispositions peuvent prévoir les conditions dans lesquelles une adaptation mineure peut être consentie, éventuellement après avis de l'instance consultative prévue à l'article L.642-5 du code du patrimoine.

Le document graphique, qui accompagne le règlement, fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques,

de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

I.1.3. Effets de la servitude :

AVAP ET PLU

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

AVAP ET MONUMENT HISTORIQUE

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L.642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

AVAP, ABORD DE MONUMENT HISTORIQUE ET SITE INSCRIT

Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L.621-30-1, L.621-31 et L.621-32 du présent code pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L.341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

La servitude de protection des abords des Monuments Historiques (périmètre de 500 m) est conservée au delà du périmètre de l'AVAP.

AVAP ET SITE CLASSE

L'AVAP est sans effet sur la législation des sites classés.

AVAP ET ARCHEOLOGIE

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

I.1.4. Autorisations préalables :

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme et au code de l'environnement feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager ou demande d'enseigne.

Les projets non soumis à l'autorisation au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

I.1.5. Publicité :

L'interdiction de la publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'A.V.A.P., en application de l'article L-581-8 du Code de l'Environnement.

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L.581-14.

I.1.6. Installation de caravanes et camping :

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping, sont interdits dans l'A.V.A.P. (art. R.111-42 du Code de l'Urbanisme).

I.1.7 Modifications ou constructions d'édifices publics ou de programmes de constructions spécifiques

Des dispositions, 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 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 la station balnéaire à son origine.

I.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE LA BAULE ESCOUBLAC

I.2.1. Champ d'Application de l'A.V.A.P. sur le territoire de la commune de La Baule Escoublac :

L' A.V.A.P. de LA BAULE ESCOUBLAC s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous la légende : « Limite de l'A.V.A.P. ».

I.2.2. Division du territoire en secteurs :

Le périmètre de l'A.V.A.P. comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels :

- secteur 1 : « secteur des quartiers des villas »
- secteur 2 : « secteur du front de mer »
- secteur 3 : « Secteur des Roches Rouges »

I.2.3. Catégories de protection :

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on distingue les catégories de protections suivantes portées aux plans graphiques :

– le patrimoine bâti :

On distingue 4 catégories de protection du bâti :

1^{ère} catégorie – « patrimoine architectural exceptionnel » et « patrimoine architectural remarquable » à conserver, repéré respectivement sur les plans par un aplat rouge et violet.

2^{ème} catégorie – « patrimoine architectural intéressant », repéré sur les plans par un aplat marron.

Clôtures

Les clôtures à maintenir repérées au plan par un pointillé bleu.

3^{ème} catégorie – le bâti protégé de manière non spécifique, indiqué au plan par la seule trame « cadastrale » sans aplat coloré, dont l'évolution n'est pas l'objet d'objectifs particuliers, sous réserve de l'application des règles d'architecture et d'urbanisme. – **le patrimoine paysager et les espaces urbains remarquables :**

4^{ème} catégorie – le patrimoine paysager

On distingue les ensembles paysagers protégés suivants :

- les espaces boisés protégés au titre de l'AVAP, repérés au plan par une trame verte (ronds et hachures)
- les espaces, jardins à conserver, à remettre en valeur ou à restituer, repérés au plan par un aplat vert
- les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver repérés au plan par des ronds verts pleins.

5^{ème} catégorie – les espaces urbains remarquables, repérés au plan par un aplat jaune

TITRE II :

PRESCRIPTIONS

APPLICABLES

AU SECTEUR 1

« QUARTIERS DES VILLAS »

TITRE II – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1 (QUARTIERS DES VILLAS)

II.1 – REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes, sauf celles protégées en première catégorie,
- les constructions d'annexes (garage, abri jardin, celliers... constructions non habitables).

Ces constructions devront s'harmoniser ou compléter le tissu urbain existant dominant de la station balnéaire à son origine.

L'AVAP 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 donc l'enjeu paysager majeur de l'AVAP.

II.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

II.1.1.1. REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1 :

Dispositions générales

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

- Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
- Pour les toitures terrasse :
 - 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)

Adaptation mineure :

Sur le front de mer, des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons de cohérence architecturale et d'amélioration de la transition avec les immeubles mitoyens.

La hauteur maximale autorisée doit être inférieure à la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut. Toutefois il est possible de reconstruire à concurrence de la hauteur du bâtiment démoli.

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 :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
- Pour les toitures terrasse :
 - 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.

II.1.1.2. REGLES APPLICABLES AUX SOUS-SECTEURS :

II.1.1.2.1. Règles de hauteur applicables au sous-secteur 1-1 :

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 :
 - 16 mètres à l'égout
 - et 6 niveaux (R+4+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 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 :
 - 13 mètres à l'égout
 - et 5 niveaux (R+3+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 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 :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 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 :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 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)

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.

II.1.1.2.2. Règles de hauteur applicables au sous-secteur 1-2 :

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 10 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)

- Pour les toitures terrasse :
 - 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)

II.1.1.2.3. Règles de hauteur applicables au sous-secteur 1-3 :

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - Pour les toitures en pente :
 - 7 mètres à l'égout
 - et 3 niveaux (R+1+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 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 :
 - 9 mètres à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
 - Pour les toitures terrasse :
 - 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)

II.1.1.2.4. Règles de hauteur applicables au sous-secteur 1-4 :

- 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.) peut excéder de 2 mètres la hauteur des constructions existantes, que ce soit pour des mises aux normes pour ces constructions ou pour les nouvelles constructions.

II.1.1.2.5. Règles de hauteur applicables au sous-secteur 1-5 :

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

II.1.1.2.6. Règles de hauteur applicables au sous-secteur 1-6 :

- 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 maximum au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.

II.1.2. ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le phénomène balnéaire, aux travers de ses différents courants architecturaux, a profondément marqué l'architecture de LA BAULE.

L'AVAP 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.*

II.1.2.1. CAS PARTICULIERS

- Démolitions-reconstructions :

Dans le cas de démolition-reconstruction de villas situées sur le front de mer (Quai Rageot de la Touche, Esplanade Benoît, Esplanade Lucien Barrière, boulevard Darlu, Boulevard Hennecart, Boulevard Dubois, Boulevard de l'Océan), qu'elles soient protégées ou non, les nouvelles constructions devront avoir l'aspect de villas balnéaires avec toiture en pente.

- Extension de constructions existantes :

Les extensions de constructions existantes devront 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 aux moyens et modes de faire s'appliquent.

Afin de conserver la qualité et l'équilibre de l'ordonnement des immeubles existants, la fermeture des balcons et des loggias est interdite.

- 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 sera demandé de tenir compte de ce rythme par un traitement architectural adapté de la façade.

- Architecture contemporaine :

Les équipements et bâtiments institutionnels structurants d'expression architecturale contemporaine qualitative ne sont pas soumis aux règles suivantes (moyens et modes de faire).

Pour les autres constructions, dans le cas de création architecturale présentant un apport architectural significatif, les chapitres suivants relatifs aux façades et aux toitures ne s'appliquent pas.

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.

II.1.2.2. MOYENS ET MODES DE FAIRE

II.1.2.2.1. Principes généraux

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 pourra être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.).

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

Compte tenu de la diversité architecturale de LA BAULE, les nouvelles constructions doivent reprendre ou réinterpréter au moins une des références architecturales caractéristiques de la ville :

- les décors de bois découpés,
- la brique (vernissée ou non), le granit, le schiste,
- la céramique décorative,
- les enduits avec traitements décoratifs (effets de couleur, de matière...),
- le pan de bois, les éléments de charpentes élaborées,
- les décors de staff,
- les corniches, les éléments de modénature,
- les éléments de ferronnerie décorative.

II.1.2.2.2. 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.

Les enduits seront réalisés avec des compositions à base de chaux et de sable.

II.1.2.2.3. 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.

II.1.2.2.4. Les baies

- Les menuiseries en aluminium de couleur naturelle 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 et 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...).

Dans tous les cas, leurs dimensions maximales ne doivent pas excéder 0,80 m de largeur par un mètre 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'ordonnement général du bâtiment.

II.1.2.2.5. La couleur

Les peintures extérieures des façades doivent être non brillantes 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 (cf. nuancier de couleurs).

II.1.2.2.6. Les éléments techniques extérieurs

Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles de l'espace public.

II.1.2.2.7. Les constructions annexes

Les constructions annexes doivent être :

- soit dans le style et en harmonie avec le bâtiment principal,
- soit d'inspiration architecturale contemporaine.

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 annexes standardisées sont interdites.

Sont autorisés :

- les jardins d'hiver,
- les vérandas,

ayant fait l'objet d'une véritable composition architecturale.

Vérandas et jardins d'hiver doivent être en verre et structure métallique ; les profils doivent reprendre les largeurs des profils anciens.

La longueur et la largeur de la véranda ne doivent pas excéder pas 1/3 de la longueur et de la largeur de la façade du bâti sur lequel elle s'adosse.

Les dispositions réglementaires relatives aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont exposées dans le titre V.

II.2 – REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES, AINSI QU'A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS

II.2.1. IMMEUBLES ET VILLAS DE 1^{ère} CATÉGORIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL et PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

II.2.1.1. PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL

Les constructions identifiées comme patrimoine architectural exceptionnel 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 villas et immeubles à caractère exceptionnel sont repérés au plan par une couleur rouge.

Il est interdit de démolir les constructions repérées comme « patrimoine architectural exceptionnel ».

Cette obligation de conservation porte sur les murs extérieurs et les toitures, avec les divers éléments les composant.

Seules pourront être démolies les adjonctions sans qualité postérieures à l'état d'origine.

Elles doivent être sauvegardées, restaurées et protégées de toute destruction, adjonction ou modification qui en altéreraient l'authenticité. Ainsi, les adjonctions éventuelles ne pourront avoir que pour objet de reconstituer un volume ancien disparu. Ces reconstitutions de volumes ne pourront être édifiées qu'après recherche historique précise, étayée par des documents d'archives.

II.2.1.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

Les immeubles et villas ou parties d'immeubles et de villas identifiés comme patrimoine architectural remarquable sont repérés au plan par une couleur violette.

Il est interdit de démolir les constructions ou parties de constructions repérées comme « patrimoine architectural remarquable ».

Cette obligation de conservation porte sur les murs extérieurs et les toitures lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en violet au plan.

Seules pourront être démolies les adjonctions sans qualité postérieures à l'état d'origine.

Ces constructions doivent être protégées de toutes adjonctions ou modifications pouvant en faire perdre le caractère d'origine. Ces dernières ne sont pas interdites, mais doivent s'inscrire dans un cadre de règles définies ci-après permettant d'en garantir une bonne intégration.

II.2.1.3. CLÔTURES à MAINTENIR

Les clôtures à maintenir sont repérées au plan par un pointillé bleu.

La suppression des clôtures repérées au plan par un pointillé bleu est interdite, sauf en cas de reconstitution à l'identique ou d'un état antérieur disparu de qualité.

Dans cette hypothèse, il sera pertinent d'étayer cette demande de tous documents anciens, justifiant la meilleure qualité.

D'une manière générale, aucune modification ne sera 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 caractéristiques et les valeurs d'origine de la clôture concernée.

Un entretien général et régulier des clôtures, portails, portillons et porches remarquables est impératif afin d'éviter leur dégradation et, par voie de conséquence, leur mise en péril, voire leur disparition.

- Clôtures

Ces clôtures seront à conserver, à restaurer et à compléter dans certains cas ; elles devront 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, lisses horizontales, palplanches de bois tressé...).

- si nécessaire, être impérativement remplacées à l'identique.

- Portails et portillons

Les portails et portillons existants seront à conserver, à restaurer si besoin est, 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.

II.2.1.4. MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE LA PREMIERE CATEGORIE

La restitution de l'état « reconnu et retrouvé » sera exigée 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. De même, la reconstitution d'éléments architecturaux ou d'ornementation constitutifs de l'architecture ou du décor de la construction pourra être demandé notamment :

- les moulures,
- les frises,
- 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.

La suppression des éléments parasites (souches de cheminée, ventilations apparentes, coffres, etc.) dont la présence dénature l'aspect de la construction, sera demandée sur la partie d'immeuble concernée par l'opération.

Sont interdites les constructions et démolitions qui seront susceptibles de dénaturer les édifices, et, plus particulièrement :

- Les modifications et transformations de façades et toitures, qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural dans l'esprit d'origine. Dans ce cas, un document ou des extraits d'archives devront être présentés pour permettre de motiver l'autorisation.
- La suppression de la modénature, des éléments architecturaux, des accessoires, des détails exceptionnels liés à la composition des villas ou immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc.).

II.2.1.5. EXTENSIONS DES IMMEUBLES DE LA PREMIERE CATEGORIE

Des adjonctions motivées par la mise aux normes au regard de la réglementation des établissements recevant du public pourront être autorisées.

Elles doivent être réalisées :

- Soit sous la forme d'architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et d'un apport architectural significatif.
- Soit en se référant à la typologie du bâti existant : elles devront alors respecter l'esprit d'origine de la construction.

II.2.1.6. REGLES COMMUNES A TOUTES LES VILLAS ET IMMEUBLES EXISTANTS CONSERVÉS, RESTAURÉS OU RÉHABILITÉS DE LA PREMIERE CATEGORIE : MOYENS ET MODE DE FAIRE

II.2.1.6.1. Évolution architecturale des édifices conservés partiellement

Les édifices repérés partiellement pourront être intégrés dans des projets de construction nouveaux, sous réserve de respecter la composition architecturale des façades et toitures protégées et de mettre en valeur ces immeubles.

II.2.1.6.2. Principes généraux

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Adaptation mineure :

*Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés,
- à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices,
- et uniquement pour les constructions repérées au titre du « Patrimoine architectural remarquable » (aplats violets).*

Les éléments de décoration de façades devront être restaurés et mis en valeur (sculptures, moulages, cartouches, frises sculptées ou peintes, fresques, mosaïques, céramiques ou peintes...). Ces dispositions concernent également les bois de charpente, les menuiseries extérieures, les essentages (voir article sur la coloration).

II.2.1.6.3. les maçonneries

Les éléments constitutifs essentiels des façades sont la brique, la pierre appareillée, la pierre en moellon, le pan de bois et les enduits. Ces matériaux doivent être restaurés ou remplacés si nécessaire, en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels.

a) Le bardage bois

Les bardages bois sont interdits sur les bâtiments principaux.

Adaptation mineure :

Dans les cas où le bardage bois est compatible avec la typologie du bâti, il pourra être autorisé sur de petites surfaces ; le bardage sera alors en bois peint et à lames assemblées verticalement.

b) 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) et recevoir éventuellement un badigeon aux couleurs de la brique avec joints soulignés.

c) la pierre

Les parties en pierre de taille destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc., doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées.

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages 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 origine,

d)-les pans de bois

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, devront la conserver.

Les pans de bois doivent être peints dans une teinte colorée.

Les faux pans de bois, faisant partie de la composition de la façade, doivent être conservés et peints dans une teinte colorée.

Toute modification visant à simplifier ou à remplacer le dessin originel ne sera pas autorisée.

Les éléments de bois décoratifs (sculptures, figurines...) doivent être conservés et restaurés.

e) les enduits

Les parties de maçonneries autres que la pierre ou la brique décorative en parement destinées à être vues doivent être enduites.

La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à l'origine et à la composition des immeubles ; dans certains cas, l'enduit peut consister en l'application d'un badigeon pelliculaire à la chaux.

Les enduits avec «recherche de matière», caractéristique remarquable du patrimoine balnéaire, devront être conservés et restaurés (façades et clôtures).

II.2.1.6.4. les ouvertures

a) Les percements

Les créations de nouvelles baies devront respecter le vocabulaire architectural de la construction ainsi que la composition des façades dans lesquelles elles s'inscrivent.

Adaptation mineure :

Pour les immeubles identifiés comme patrimoine architectural remarquable, des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privés, 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.

Cette disposition ne s'applique pas au patrimoine architectural exceptionnel.

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

Les ensembles de menuiseries participent pour une très grande part de l'intérêt et de la qualité architecturale des constructions balnéaires. Le maintien de cette qualité de détail architectural (conception, matière, finition) constitue un enjeu majeur de l'AVAP.

Pour les villas et immeubles exceptionnels (aplat rouge) et remarquables (aplat violet), les menuiseries doivent être en bois sauf pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques.

Seules les menuiseries en matériaux d'origine tels que bois ou acier sont autorisées. Elles doivent être conformes 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 menuiseries bois doivent être obligatoirement peintes et conformes à la finition d'origine.

Les **portes anciennes** doivent être conservées ou restaurées ou refaites à l'identique suivant leur état d'origine et en conservant les dispositifs de quincaillerie d'origine. En cas d'impossibilité technique, il conviendra de s'approcher au plus près de la quincaillerie d'origine.

II.2.1.6.5. 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 avec coffres d'enroulement visibles en façade sont interdits, sauf ceux qui intégrés au bâti depuis la conception d'origine. Ces derniers devront être intégrés dans les linteaux ou faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale (derrière un lambrequin par exemple).

b) Les stores extérieurs

Sous réserve de leur bonne intégration architecturale au bâti auquel ils se rapportent, les stores en toile extérieurs (baies, terrasses, protection de serres, vérandas...) sont autorisés.

Ils devront être réalisés dans l'esprit décoratif de l'époque de la construction et ne pas comporter de coffre d'enroulement apparent.

Adaptation mineure :

Les coffres d'enroulement apparents peuvent être autorisés lorsqu'ils ont été intégrés à la composition de la façade.

La mise en œuvre technique devra s'intégrer dans la composition d'ensemble, en particulier sous les linteaux des baies ou des solins de verrières.

Les stores en toile plastique ou en tôle laquée seront interdits.

Les dais et les avancées en toile doivent être de couleur unie (teintes beige et ocre).

Ils doivent respecter les travées.

Adaptation mineure :

Dans le cas d'architecture commerciale, des dispositions différentes pourront être autorisées (se référer au chapitre 5 « façades commerciales »).

II.2.1.6.6. Les marquises, auvents, bow-windows, vérandas et verrières

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 devront être restaurés et les charpentes maintenues dans la modénature de 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 recouverture.

c) Les bow-windows 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, hormis celles d'origine en acier, sont dans la plupart des cas préjudiciables à la composition des villas exceptionnelles ou remarquables (extensions apportées au fil du temps sans réel souci d'intégration). Leur modification ne sera accordée que dans la perspective de retrouver les caractéristiques et les volumes d'origine.

II.2.1.6.7. Les balcons et garde-corps

Ils doivent être composés

- soit sur la base de modèles anciens existants :
 - . bois ajouré
 - . fonte décorative.
- soit en métal perforé.

II.2.1.6.8. Les escaliers extérieurs et perrons

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

II.2.1.6.9. Les toitures

Pour les constructions exceptionnelles (aplat rouge) et remarquables (aplat violet), les modifications des volumes de toitures sont interdites sauf dans l'unique cas où ces modifications permettraient de revenir à la volumétrie d'origine de la villa concernée.

II.2.1.6.10. Couverture

- Les matériaux de couverture autorisés sont ceux d'origine ou ceux issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice.
- 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 adaptée, dallage sur plots...).
- Les toitures mansardées seront couvertes en ardoises ou en tuiles 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.

- 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...) devront 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.

II.2.1.6.11. Superstructure maçonnée

- Les superstructures maçonnées émergentes des toitures (surlomb de pierre des pignons, pas de chats, fronton...) ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées ou restaurées.
- De nouvelles souches de cheminées pourront être autorisées. Elles devront obligatoirement s'inspirer des souches existantes de la villa (ou de celles d'une villa de même référence architecturale), dans leur gabarit et leur volume, et comporter des couronnements identiques. Elles devront impérativement être habillées de brique, de chaîne d'angle ou de tout autre élément décoratif tiré de l'époque de la villa.

II.2.1.6.12. Ouvertures en toitures

Les ouvertures en toitures pourront être autorisées sous réserve de respecter la composition et le vocabulaire architectural de l'immeuble concerné.

Les **châssis de toit** ne seront pas autorisés sur les villas ou immeubles de 1^{ère} catégorie repérés au titre du patrimoine architectural exceptionnel et remarquable (aplats rouge et violet).

Les **tabatières** sont seules autorisées.

II.2.1.6.13. Coloration

La coloration des villas ou immeubles doit respecter la cohérence des courants architecturaux ou typologiques dont ils sont issus.

Pour les immeubles identifiés comme « patrimoine architectural exceptionnel » et repérés aux plans par une couleur rouge, la polychromie des façades sera réalisée obligatoirement à l'identique des dispositions d'origine.

Pour les immeubles identifiés comme « patrimoine architectural remarquable » et repérés aux plans par une couleur violette, les peintures extérieures des parties minérales des façades devront être non brillantes et conformes aux teintes d'origine ou conformes à celles utilisées sur des bâtiments similaires de même époque ou de même typologie. Le projet devra faire l'objet d'une proposition chromatique, comportant trois teintes dominantes de couleur.

On se référera au nuancier en annexe 2.

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...).

Conformément aux exemples locaux, les façades enduites seront de couleur blanche, blanc cassé, ton pierre locale, vieux rose, ton brique. Les colorations soutenues (brique) seront accompagnées de coloration différente sur les chaînages, cordon, corniches et encadrement de baies.

II.2.2. IMMEUBLES DE 2^{ème} CATÉGORIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL INTÉRESSANT

Ces villas ou immeubles structurent avec le végétal la ville balnéaire, confèrent à LA BAULE son charme et expriment son identité par les ensembles qu'ils constituent.

Ils sont repérés au plan par un aplat marron.

Leur intérêt résulte de leur volumétrie générale, de leur place dans l'organisation urbaine et / ou de la somme de détails typiques qu'ils contiennent.

C'est pourquoi la conservation de ces constructions et le maintien de leur paysage complexe environnant sont essentiels. Leur démolition, partielle ou totale, demeurant exceptionnelle est encadrée par les dispositions du point II-2-2-1) suivant.

Leur modification ou remplacement seront autorisés dans le cadre du chapitre II-2-2-5 du règlement, en tenant compte des éléments qui ont prévalu à leur classification.

Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent, selon les règles prévues au chapitre II-2-2-5 du présent règlement.

La conservation porte, dans les mêmes conditions, sur les clôtures, dont l'existence est indissociable du site ou des édifices protégés.

La protection couvre :

- *les ensembles urbains homogènes comportant un groupe continu ou discontinu de constructions de qualité.*
- *les constructions, qui, par leurs volumes et leur aspect architectural, participent à l'ensemble qu'elles créent :*
 - . *soit par l'unité des styles,*
 - . *soit par l'unité d'échelle,*
 - . *soit par leur rôle dans la constitution d'un paysage présentant un caractère pittoresque ou monumental.*
- *Les clôtures intéressantes, qui par leur aspect, leur disposition complémentaire au bâti ou leur rôle dans le paysage urbain nécessitent une certaine attention. Les clôtures à maintenir sont repérées au plan par un pointillé bleu.*

II.2.2.1. DEMOLITIONS DES IMMEUBLES DE LA DEUXIEME CATEGORIE

Il est interdit de démolir les constructions ou parties de constructions repérées comme « patrimoine architectural intéressant ».

Cette obligation de conservation porte sur les murs extérieurs et les toitures lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en marron au plan.

Seules pourront être démolies les adjonctions sans qualité postérieures à l'état d'origine.

Adaptation mineure :

Leur démolition ou leur modification pourra néanmoins être autorisée

- *en raison d'une dégradation importante de l'immeuble*
- *ou d'un projet qualitatif de mise en valeur du site*

Et à condition

- *de ne pas dénaturer l'aspect de l'espace public, les perspectives, ou de nuire à la cohérence d'un lieu ou d'une portion d'espace bâti vu depuis l'espace public,*
- *de ne pas supprimer une architecture patrimoniale de qualité dont la typologie est caractéristique de l'architecture bauloise.*

Dans le cas de démolition-reconstruction de villas situées sur le front de mer (Quai Rageot de la Touche, Esplanade Benoît, Esplanade Lucien Barrière, boulevard Darlu, Boulevard Hennecart, Boulevard Dubois, Boulevard de l'Océan), les nouvelles constructions devront avoir l'aspect de villas balnéaires avec toiture en pente.

II.2.2.2. MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE LA DEUXIEME CATEGORIE

Lorsque les constructions sont conservées et modifiées, l'entretien, la restauration des façades, couvertures et détails architecturaux extérieurs seront réalisés dans le respect des formes et de l'aspect « retrouvé ou reconnu ».

On tiendra compte plus particulièrement des éléments architecturaux tels que moulures, frises, balcons, cheminées, menuiseries, charpentes, éléments de couverture, sculptures, etc.

La suppression des éléments parasites superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité architecturale de l'édifice pourra être exigée lors d'interventions d'ensemble.

II.2.2.3. EXTENSIONS DES IMMEUBLES DE LA DEUXIEME CATEGORIE

Elles seront réalisées :

- Soit sous la forme d'architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et d'un apport architectural significatif.
- Soit en se référant à la typologie du bâti existant : elles devront alors respecter l'esprit d'origine de la construction.

II.2.2.4. CLÔTURES A MAINTENIR

Les clôtures constituent l'essentiel du patrimoine d'accompagnement des villas et jouent un rôle essentiel dans la composition du paysage urbain ; elles créent un lien entre les parcelles nonobstant 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.

Les clôtures à maintenir sont repérées au plan par un pointillé bleu.

La suppression des clôtures repérées au plan par un pointillé bleu est interdite, sauf en cas de reconstitution à l'identique ou d'un état antérieur disparu de qualité.

Dans cette hypothèse, il sera pertinent d'appuyer cette demande de tous documents anciens, justifiant la meilleure qualité.

D'une manière générale, aucune modification ne sera 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 caractéristiques et les valeurs d'origine de la clôture remarquable concernée.

Un entretien général et régulier des clôtures, portails, portillons et porches remarquables est impératif afin d'éviter leur dégradation et, par voie de conséquence, leur mise en péril, voire leur disparition.

- Clôtures

Ces clôtures seront à conserver, à restaurer et à compléter dans certains cas ; elles devront 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, lisses horizontales, palplanches de bois tressé...)
- si nécessaire, être impérativement remplacées à l'identique

- Portails et portillons

Les portails et portillons existants seront à conserver, à restaurer si besoin est, 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 : maçonnerie, pierre, brique...
- Entablement : pierre ou brique...

En ce qui concerne leurs matériaux et dessin :

- Fer forgé
- Bois.

II.2.2.5. REGLES COMMUNES A TOUTES LES VILLAS ET IMMEUBLES EXISTANTS CONSERVÉS, RESTAURÉS OU RÉHABILITÉS DE LA DEUXIEME CATEGORIE : MOYENS ET MODES DE FAIRE

II.2.2.5.1. Principes généraux

La protection du patrimoine vise essentiellement les volumes bâtis (façades et toitures) et l'expression des façades vues depuis l'espace public.

Les transformations éventuelles se feront dans le respect de la volumétrie générale de l'édifice (volume simple, toiture unique, sens du faîtage), de l'ordonnement des percements ou de la continuité du front bâti sur l'espace public.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Adaptation mineure :

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

Les éléments de décoration de façades devront être restaurés et mis en valeur (sculptures, moulages, cartouches, frises sculptées ou peintes, fresques, mosaïques, céramiques ou peintes...).

Ces dispositions concernent également les bois de charpente, les menuiseries extérieures, les essentages (voir article sur la coloration). Tous les détails architecturaux, représentés par des croquis, seront joints aux demandes de déclaration de travaux ou permis de construire.

II.2.2.5.2. Les maçonneries

Les éléments constitutifs essentiels des façades sont la brique, la pierre appareillée, la pierre en moellon, le pan de bois et les enduits. Ces matériaux doivent être restaurés ou remplacés si nécessaire, en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels.

a) Le bardage bois

Dans les cas où le bardage bois est compatible avec la typologie du bâti, il pourra être autorisé sur de petites surfaces ; le bardage sera alors en bois peint et à lames verticalement assemblées.

b) 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 devront être ni peintes, ni enduites. Elles seront rejointoyées avec une qualité de joints similaire à ceux d'origine (composition, aspect) et recevoir éventuellement un badigeon aux couleurs de la brique avec joints soulignés.

c) La pierre

Les parties en pierre de taille destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc., doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées.

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierres seront maintenus ou restaurés à l'identique ; les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même origine.

d)-Les pans de bois

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 partie de constructions, dont l'aspect esthétique s'appuie sur cette composition, devront la conserver.

Les pans de bois seront peints.

Les faux pans de bois, faisant partie de la composition de la façade, devront être conservés et peints.

Toute modification visant à simplifier ou à remplacer le dessin originel ne sera pas autorisée, les éléments de bois décoratifs (sculptures, figurines...) seront conservés et restaurés.

e) Les enduits

Les parties de maçonneries autres que la pierre ou la brique décorative en parement destinées à être vues doivent être enduites.

La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à l'origine et à la composition des immeubles ; dans certains cas, l'enduit peut consister en l'application d'un badigeon à la chaux.

Les enduits avec «recherche de matière», caractéristique remarquable du patrimoine balnéaire, doivent être conservés et restaurés (façades et clôtures).

II.2.2.5.3. Les ouvertures

a) les percements

Les créations de nouvelles baies devront respecter le vocabulaire architectural de la construction ainsi que la composition des façades dans lesquelles elles s'inscrivent.

Adaptation mineure :

Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privés, 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 pour une très grande part de l'intérêt et de la qualité architecturale des constructions balnéaires. Le maintien de cette qualité de détail architectural (conception, matière, finition) constitue un enjeu majeur de l'AVAP.

L'ensemble des menuiseries de la façade devra être traité de façon homogène ; dans le cas d'une demande de travaux partielle, il pourra être exigé un traitement global de l'ensemble des menuiseries de la façade.

Pour les villas et immeubles de la deuxième catégorie (patrimoine architectural intéressant porté aux plans par un aplat marron), les menuiseries doivent être en bois, sauf pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques.

Les menuiseries en PVC sont interdites.

Les menuiseries bois doivent être obligatoirement peintes et conformes à la finition d'origine.

Les **portes anciennes** doivent être conservées ou restaurées ou refaites à l'identique suivant leur état d'origine et en conservant les dispositifs de quincaillerie d'origine. En cas d'impossibilité technique, il conviendra de s'approcher au plus près de la quincaillerie d'origine.

Les portes d'entrée et de garage en PVC sont interdites.

II.2.2.5.4. 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 seront en bois ou en métal, et obligatoirement peints.

Les volets battants, les persiennes et les jalousies en PVC sont interdits.

Les volets roulants avec coffres d'enroulement visibles en façade sont interdits. Ces derniers devront être intégrés dans les linteaux ou faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale (derrière un lambrequin par exemple).

Adaptation mineure :

Pour des raisons de sécurité et d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite), d'autres types de volets pourront être autorisés.

b) les stores extérieurs

Sous réserve de leur bonne intégration architecturale au bâti auquel ils se rapportent, les stores en toile extérieurs (baies, terrasses, protection de serres, vérandas...) sont autorisés.

Ils devront 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 devra s'intégrer dans la composition d'ensemble, en particulier sous les linteaux des baies ou des solins de verrières.

Les stores en toile plastique ou en tôle laquée seront interdits.

Les dais et les avancées en toile doivent être de couleur unie (teintes beige et ocre).

Ils doivent respecter les travées.

Adaptation mineure :

Dans le cas d'architecture commerciale, des dispositions différentes pourront être autorisées (se référer au chapitre 5 « façades commerciales »).

II.2.2.5.5. Marquises, auvents, bow-windows, vérandas et verrières

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

Les **auvents** anciens doivent être restaurés et les charpentes maintenues dans la modénature de 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 recouverture.

c) les bow-windows

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

d) les vérandas et verrières

Les **vérandas et les verrières**, hormis celles d'origine en acier, sont dans la plupart des cas préjudiciables à la composition des villas protégées en 2^{ème} catégorie (extensions apportées au fil du temps sans réel souci d'intégration). Leur modification, ne sera accordée que dans la perspective de retrouver les caractéristiques et les volumes d'origine.

II.2.2.5.6. Escaliers extérieurs et perrons

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

II.2.2.5.7. Balcons

Ils doivent être composés

- soit sur la base de modèles anciens :
 - . bois ajouré
 - . fonte décorative.
- soit en métal perforé,
- soit avec les matériaux suivants :
 - . le barreaudage vertical en bois,
 - . le verre.

II.2.2.5.8. Couverture

- Les matériaux de couverture autorisés sont ceux d'origine ou ceux issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice.
- 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 adaptée, dallage sur plots...).
- Les toitures mansardées doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles 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, 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.

II.2.2.5.9. Superstructure maçonnée

- Les superstructures maçonnées émergentes des toitures (surlomb de pierre des pignons, pas de chats, fronton...) ainsi que les souches de cheminées existantes doivent être conservées ou restaurées.
- De nouvelles souches de cheminées peuvent être autorisées. Elles doivent obligatoirement s'inspirer des souches existantes de la villa (ou de celles d'une villa de même référence architecturale), dans leur gabarit et leur volume, et comporter des couronnements identiques. Elles doivent impérativement être habillées de brique, de chaîne d'angle ou de tout autre élément décoratif tiré de l'époque de la villa.

II.2.2.5.10. Ouvertures en toitures

Les ouvertures en toitures peuvent être autorisées sous réserve de respecter la composition et du vocabulaire architectural de l'immeuble concerné.

Les **châssis de toit** seront tolérés, en nombre limité, sur les versants, peu ou pas visibles depuis les espaces publics. Ils présenteront une proportion verticale (plus hauts sur 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 et 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...)

Dans tous les cas, leurs dimensions maximales n'excéderont pas 0,80 de largeur par 1,00 de hauteur.

Ils seront encadrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositif d'occultation extérieure.

Un seul niveau de châssis sera autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant.

Les châssis de toit doivent être distants d'au moins la largeur de deux châssis de toit.

II.2.2.5.11. Coloration

Les peintures extérieures des parties minérales des façades doivent être non brillantes et conformes aux teintes d'origine ou conformes à celles utilisées sur des bâtiments similaires de même époque ou de même typologie.

La polychromie des façades doit faire l'objet d'une proposition chromatique, comportant trois teintes dominantes de couleur.

On se référera au nuancier en annexe 2.

Les tons vert pâle, gris vert, jaune d'or, gris bleuté, rouge basque, vieux rouge doivent être 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...).

Conformément aux exemples locaux, les façades enduites doivent être de couleur blanche, blanc cassé, ton pierre locale, vieux rose, ton brique. Les colorations soutenues (brique) doivent être accompagnées de coloration différente sur les chaînages, cordon, corniches et encadrement de baies.

II.2.3. IMMEUBLES DE 3^{ème} CATÉGORIE

IMMEUBLES SANS PRESCRIPTION DE CONSERVATION

Inscrites dans le paysage balnéaire, composant avec lui et protégées de manière non spécifique, ces diverses constructions existantes sont indiquées au plan par la "trame cadastrale", sans aplats colorés.

Les modifications ou reconstructions doivent répondre aux objectifs fondamentaux de l'AVAP, de préservation ou confortation du caractère architectural et paysager de la ville jardin.

Ces constructions existantes peuvent être démolies sous conditions et remplacées selon les règles suivantes :

- *celles du chapitre II-1-2-2 pour les constructions neuves.*

Lorsque les constructions ou parties de constructions sont conservées et font l'objet de travaux de restauration ou d'entretien, elles doivent respecter les règles suivantes :

II-2-3-1 – EXTENSIONS DES IMMEUBLES DE LA TROISIEME CATEGORIE

Elles seront réalisées :

- Soit sous la forme d'architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.
- Soit en se référant à la typologie du bâti existant : elles devront alors respecter l'esprit d'origine de la construction.

II.2.3.2. DEMOLITIONS DES IMMEUBLES DE LA TROISIEME CATEGORIE

Il est interdit de démolir les constructions de troisième catégorie présentant les caractéristiques de villas balnéaires.

Adaptation mineure :

Leur démolition ou leur modification pourra être néanmoins autorisée à condition

- *de ne pas dénaturer l'aspect de l'espace public, les perspectives, ou de nuire à la cohérence d'un lieu ou d'une portion d'espace bâti vu depuis l'espace public,*
- *de ne pas supprimer une architecture patrimoniale de qualité dont la typologie est caractéristique de l'architecture bauloise.*

Dans le cas de démolition-reconstruction de villas situées sur le front de mer (Quai Rageot de la Touche, Esplanade Benoît, Esplanade Lucien Barrière, boulevard Darlu, Boulevard Hennecart, Boulevard Dubois, Boulevard de l'Océan), les nouvelles constructions devront avoir l'aspect de villas balnéaires avec toiture en pente.

II-2-3-3- REGLES COMMUNES A TOUTES LES VILLAS ET IMMEUBLES EXISTANTS CONSERVÉS, RESTAURÉS OU RÉHABILITÉS DE LA TROISIEME CATEGORIE : MOYENS ET MODES DE FAIRE

II.2.3.3.1. Principes généraux

La protection du patrimoine vise essentiellement les volumes bâtis (façades et toitures) et l'expression des façades vues depuis l'espace public.

Les transformations éventuelles se feront dans le respect de la volumétrie générale de l'édifice (volume simple, toiture unique, sens du faitage), de l'ordonnancement des percements ou de la continuité du front bâti sur l'espace public.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Adaptation mineure :

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

Les éléments de décoration de façades devront être restaurés et mis en valeur (sculptures, moulages, cartouches, frises sculptées ou peintes, fresques, mosaïques, céramiques ou peintes...).

Ces dispositions concernent également les bois de charpente, les menuiseries extérieures, les essentages (voir article sur la coloration). Tous les détails architecturaux, représentés par des croquis, seront joints aux demandes de déclaration de travaux ou permis de construire.

II.2.3.3.2. Les maçonneries

Les éléments constitutifs essentiels des façades sont la brique, la pierre appareillée, la pierre en moellon, le pan de bois et les enduits. Ces matériaux doivent être restaurés ou remplacés si nécessaire, en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels.

a) Le bardage bois

Dans les cas où le bardage bois est compatible avec la typologie du bâti, il pourra être autorisé sur de petites surfaces ; le bardage sera alors en bois peint et à lames verticales.

b) 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 devront être ni peintes, ni enduites. Elles seront rejointoyées avec une qualité de joints similaire à ceux d'origine (composition, aspect) et recevoir éventuellement un badigeon aux couleurs de la brique avec joints soulignés.

c) La pierre

Les parties en pierre de taille destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc., doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées.

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierres seront maintenus ou restaurés à l'identique ; les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même origine.

d) Les pans de bois

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 partie de constructions, dont l'aspect esthétique s'appuie sur cette composition, devront la conserver.

Les pans de bois seront peints.

Les faux pans de bois, faisant partie de la composition de la façade, devront être conservés et peints.

Toute modification visant à simplifier ou à remplacer le dessin originel ne sera pas autorisée, les éléments de bois décoratifs (sculptures, figurines...) seront conservés et restaurés.

e) Les enduits

Les parties de maçonneries autres que la pierre ou la brique décorative en parement destinées à être vues doivent être enduites.

La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à l'origine et à la composition des immeubles ; dans certains cas, l'enduit peut consister en l'application d'un badigeon pelliculaire.

Les enduits avec «recherche de matière», caractéristique remarquable du patrimoine balnéaire, devront être conservés et restaurés (façades et clôtures).

II.2.3.3.3. Les ouvertures

a) Les percements

Les créations de nouvelles baies doivent respecter le vocabulaire architectural de la construction ainsi que la composition des façades dans lesquelles elles s'inscrivent.

Adaptation mineure :

Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privés, 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 pour une très grande part de l'intérêt et de la qualité architecturale des constructions balnéaires. Le maintien de cette qualité de détail architectural (conception, matière, finition) constitue un enjeu majeur de l'AVAP.

L'ensemble des menuiseries de la façade doit être traité de façon homogène ; dans le cas d'une demande de travaux partielle, il pourra 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.

Les menuiseries bois doivent être obligatoirement peintes et conformes à la finition d'origine.

Les **portes anciennes** doivent être conservées ou restaurées ou refaites à l'identique suivant leur état d'origine et en conservant les dispositifs de quincaillerie d'origine. En cas d'impossibilité technique, il conviendra de s'approcher au plus près de la quincaillerie d'origine.

Les portes d'entrée et de garage en PVC sont interdites.

II.2.3.3.4. 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 avec coffres d'enroulement visibles en façade sont interdits. Ces derniers doivent être intégrés dans les linteaux ou faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale (derrière un lambrequin par exemple).

Adaptation mineure :

Pour des raisons de sécurité et d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite), d'autres types de volets pourront être autorisés.

b) les stores extérieurs

Sous réserve de leur bonne intégration architecturale au bâti auquel ils se rapportent, les stores en toile extérieurs (baies, terrasses, protection de serres, vérandas...) 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, en particulier sous les linteaux 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 ocre).

Ils doivent respecter les travées.

Adaptation mineure :

Dans le cas d'architecture commerciale, des dispositions différentes pourront être autorisées (se référer au chapitre 5 « façades commerciales »).

II.2.3.3.5. Marquises, auvents, bow-windows, vérandas et verrières

a) Les marquises

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

b) Les auvents

Les **auvents** anciens doivent être restaurés et les charpentes maintenues dans la modénature de 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 recouverture.

c) Les bow-windows

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

d) Les vérandas et les verrières

La longueur et la largeur de la véranda ne doivent pas excéder pas 1/3 de la longueur et de la largeur de la façade du bâti sur lequel elle s'adosse.

II.2.3.3.6. Escaliers extérieurs et perrons

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

II.2.3.3.7. Balcons

Ils doivent être composés

- soit sur la base de modèles anciens :
 - . bois ajouré
 - . fonte décorative.
- soit en métal perforé,
- soit avec les matériaux suivants :
 - . le barreaudage vertical en bois,
 - . le verre.

II.2.3.3.8. Couverture

- Les matériaux de couverture autorisés sont ceux d'origine ou ceux issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice.
- 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 adaptée, dallage sur plots...).
- Les toitures mansardées doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles 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, chéneau, gouttières...) doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

II.2.3.2.9. Ouvertures en toitures

Les ouvertures en toitures pourront être autorisées sous réserve de respecter la composition et du vocabulaire architectural de l'immeuble concerné.

Les **châssis de toit** seront tolérés, en nombre limité, sur les versants, peu ou pas visibles depuis les espaces publics. Ils présenteront une proportion verticale (plus hauts sur larges).

Ils doivent 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 et 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...).

Dans tous les cas, leurs dimensions maximales n'excéderont pas 0,80 de largeur par 1,00 de hauteur.

Ils seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositif d'occultation extérieure.

Un seul niveau de châssis sera autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. De plus, ils devront être distants d'au moins la largeur de deux châssis.

II.2.3.3.10. Coloration

Les peintures extérieures des parties minérales des façades doivent être non brillantes.

La coloration des villas ou immeubles doit respecter la cohérence des courants architecturaux ou typologiques dont ils sont issus.

On se référera au nuancier en annexe 2.

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...).

Conformément aux exemples locaux, les façades enduites seront de couleur blanche, blanc cassé, ton pierre locale, vieux rose, ton brique. Les colorations soutenues (brique) seront accompagnées de coloration différente sur les chaînages, cordon, corniches et encadrement de baies.

II.2.4. CLOTURES NON REPERTORIEES ET CLOTURES NOUVELLES

La qualité du paysage urbain résulte pour une grande part de la présence unificatrice de la pinède et d'autre part de la qualité des clôtures implantées le long des voies de circulation ; en conséquence, les clôtures latérales entre parcelles ne doivent pas conduire à souligner le découpage foncier en le traduisant en découpage spatial. Dans cet esprit, les effets matériels des divisions de parcelle ne devront pas avoir pour conséquence la perte du caractère des lieux environnants et ne pas porter atteinte à l'unité, plus ample, architecturale ou paysagère, d'une ancienne unité foncière.

II.2.4.1. CLOTURES EXISTANTES NON REPERTORIEES :

Ces clôtures constituent l'essentiel du patrimoine d'accompagnement des villas et jouent un rôle essentiel dans la composition du paysage urbain ; elles créent un lien entre les parcelles nonobstant 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 répondront aux prescriptions applicables aux nouvelles clôtures décrites en II.2.4.2.).

II.2.4.2. CLOTURES NOUVELLES :

Les clôtures doivent maintenir la transparence visuelle. 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 devront 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 (voir cahier de recommandations).

II.2.4.2.1. Clôtures à l'alignement sur l'espace public

Les nouvelles clôtures, en limite du domaine public, doivent être constituées selon l'un des modèles suivants :

a) Clôtures avec soubassement :

- 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 sera couronné

- Soit 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.
- Soit 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.

b) Clôtures sans soubassement :

Elles peuvent être composées de bois ajouré, respectant le rapport de plein et de vide, ou d'un grillage lisse (en cas de grillage rigide, il s'agira d'un grillage lisse, sur un seul plan), 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.

c) 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 pourront 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 respecteront les proportions de vide supérieures à celles des pleins.

Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Les portails bois, métal ou fer forgé seront obligatoirement peints en harmonie avec les teintes de l'habitation.

II.2.4.2.2. Clôtures en limites séparatives

Elles peuvent être composées de bois ajouré, respectant le rapport de plein et de vide, ou d'un grillage lisse (en cas de grillage rigide, il s'agira d'un grillage lisse, sur un seul plan), fixé sur des poteaux métalliques en T, d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les clôtures en PVC sont interdites.

Des éléments ajourés en bois peuvent être autorisés sur les limites séparatives des parcelles de manière extrêmement ponctuelle en tant que pare vues ; ainsi ils ne peuvent et ne doivent se confondre avec la clôture.

Leur utilisation s'inscrit dans le respect de la transparence visuelle et de la dominante végétale du paysage.

Les clôtures bois, fer forgé ou métal doivent être obligatoirement peintes en harmonie avec les teintes de l'habitation.

II.2.4.3 - ACCOMPAGNEMENT VEGETAL DES CLOTURES :

Ces dispositions portent sur les clôtures existantes ou à créer, situées en limite du domaine public et en limite mitoyenne.

Les clôtures pourront être doublées d'arbustes plantés en haie choisis au sein d'une palette végétale limitée.

En effet, 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 « cité jardin ».

C'est pourquoi, les végétaux seront choisis prioritairement parmi les essences suivantes constituant la palette végétale identitaire du quartier des villas :

- lierre
- troène
- fusain
- elaeagnus
- escallonia.

Il sera évité les essences banalisées et présentant un trop grand développement, tels que le laurier palme, le berberis, le pyracantha, le cotoneaster, le thuya, le chamaecyparis, le Cupressus macrocarpa, le Cupressus arizonica, le bambou.

De même il sera évité l'usage d'arbustes présentant un caractère trop horticole tel que les arbustes au feuillage pourpre.

La hauteur de la haie sera limitée à la hauteur de la clôture. La haie devra être entretenue régulièrement.

Les clôtures ne pourront 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 seront interdits (Voir liste en annexe 1).

II.2.5. FACADES COMMERCIALES

Les prescriptions sur les vitrines, stores, bannes et enseignes du présent chapitre s'appliquent à toutes les constructions inscrites dans le périmètre du secteur 1 de l'AVAP.

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.

II.2.5.1. VITRINES :

II.2.5.1.1. Composition des vitrines :

a) bâti existant :

La conservation des immeubles et villas dans leur structure architecturale initiale sera obligatoire, de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans la logique originelle de l'édifice, sans sur-largeur de baies ni multiplication des portes et accès.

Adaptation mineure :

Cette règle pourra être adaptée en cas d'impossibilité technique pour des motifs liés à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

b) alignement du bâti :

▪ 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.

▪ Pour les villas ou immeubles en retrait par rapport à l'alignement :

Le local commercial en saillie doit aussi respecter la structure de l'édifice sur lequel il vient se greffer y compris le rez-de-chaussée.

Les volumes construits doivent reprendre ou réinterpréter les éléments traditionnels du catalogue balnéaire de LA BAULE que sont les bow-windows, vérandas, kiosques, pavillons, en apportant un soin particulier à leur réalisation et au dessin de leurs finitions.

c) les aménagements des façades commerciales :

Le coffre ou façade en applique sur l'ensemble, les stores ou bannes, ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} 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.

II.2.5.1.2. Matériaux :

Les matériaux utilisés seront exclusifs de tous matériaux réfléchissants et seront de préférence :

- le bois selon une mise en œuvre et une expression étroitement liée à l'architecture du bâtiment sur lequel il s'applique,
- la brique de terre cuite 5,5 x 11 x 22 cm,
- la pierre de granit traitée en panneaux ou en pierres de tailles assisées.

Les matériaux d'origine minérale qui sont utilisés doivent faire référence à la façade à laquelle ils se rapportent.

Des matériaux de substitution reproduisant fidèlement l'aspect extérieur et la couleur de ceux qu'ils remplaceront pourront être autorisés, tels :

- les stucs,
- les plâtres,
- la pierre reconstituée,
- les matériaux à base de résine.

Les couleurs utilisées doivent être complémentaires et en harmonie avec la palette de couleur 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) dans l'esprit des façades du XIXème siècle doivent respecter la logique de composition de ces éléments. Ils doivent comporter des panneaux de remplissage réalisés comme ceux des cafés et des boulangeries de cette époque :

- panneaux menuisés à cadre peints,
- vitres non réfléchissantes,
- miroirs peints et sablés,
- par lettres séparées positionnées, sans support intermédiaires, directement sur la devanture en applique.

Les vitrines constituées de panneaux de pierre ou d'éléments céramiques peuvent être agrémentées de cartouches et de motifs.

Les métaux peuvent rester bruts, à l'exclusion de l'aluminium.

Les aluminiums doivent être laqués, 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.

II.2.5.2. STORES, BANNES ET PARASOLS :

Les stores ou bannes doivent être en toile de couleur unie. Ils seront relevables. Leurs couleurs doivent être complémentaires et en harmonie avec celles de la vitrine et des constructions environnantes.

Ils comprendront des lambrequins, sans festons.

Les bannes « avec corbeille » ne sont pas autorisées sur des menuiseries rectilignes.

Sous réserve d'applications des règlements particuliers, les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent et notamment :

. Rez de chaussée :

- Les jouées latérales doivent être démontables et en harmonie avec le store commercial.
- Les stores ou bannes doivent être situés au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1^{er} étage, 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.
- tous les encastremements sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.
- 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 inscriptions commerciales doivent s'intégrer dans la composition de la banne et uniquement sur le lambrequin.

- les rideaux de fer des devantures doivent être intégrés à la composition des façades et être totalement escamotés à l'intérieur de la construction.

. Pour les étages

- ils sont autorisés pour les hôtels, cafés, restaurants et dans la même couleur.
- l'inscription commerciale est limitée au sigle et initiales.

II.2.5.3. 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).

Sont autorisées au maximum :

- une enseigne à plat par baie (enseigne bandeau),
- une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale ou raison commerciale,
- dans le cas de magasin d'angle, 2 ou 3 enseignes de chaque type seront autorisées sur l'ensemble de la façade.

II.2.5.3.1. Enseignes bandeaux ou enseignes parallèles : lettres ou enseignes posées à plat dans le même plan que celui de la façade.

Plusieurs dispositions sont possibles :

- par lettres séparées,
- par lettres peintes sur support bois, métal.

Les enseignes clignotantes ne sont pas autorisées, sauf pour les pharmacies.

Un soin particulier sera apporté au dispositif d'éclairage et à sa disposition par rapport à la surface éclairée.

Les enseignes bandeaux (« parallèles ») seront inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

La pose des enseignes sur des maçonneries ouvragées doit s'intégrer dans le décor de la façade ; elles ne doivent, en aucune façon, mutiler des éléments décoratifs de la façade ou de la composition de la vitrine existante.

II.2.5.3.2. Les enseignes en drapeau ou perpendiculaire : enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade :

Une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade, doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Les enseignes drapeaux type caisson, doivent avoir une épaisseur la plus réduite possible, sans toutefois dépasser 0,15 m.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage, et sont limitées en surface à ½ mètre carré. Leur saillie par rapport à la façade ne doit pas excéder 0,70 cm.

II.2.5.3.3. Dispositifs d'éclairage des enseignes

Est interdite toute enseigne lumineuse disproportionnée et en rupture avec l'ambiance de la rue commerçante.

Les éventuels dispositifs d'éclairage extérieur des enseignes doivent être discrets et préférentiellement intégrés dans le traitement de la devanture (éclairage indirect par spots directionnels discrets ou rétro-éclairage) pour éviter la saillie d'éléments rapportés.

II.2.5.4. OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC / MOBILIER URBAIN, KIOSQUES ET TERRASSES EXTERIEURES FERMEES

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 architectural urbain de la station balnéaire protégée.

II.2.6. PATRIMOINE PAYSAGER

Les éléments constitutifs du patrimoine paysager sont repérés aux plans réglementaires en 4^{ème} catégorie.

Dans les secteurs non bâtis ne faisant pas l'objet d'un repérage aux plans, les règles de l'AVAP définissent les occupations de plantation pour permettre le maintien et le renouvellement de la pinède.

II.2.6.1. ESPACES NON BÂTIS, NON REPERES AUX PLANS : SECTEURS OU LA PINEDE EST A CONFORTER

Ce sont les espaces privés ou publics sur lesquels les plantations de pins sont présentes. La pinède y forme un couvert végétal et une trame qui ignore le 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 doit être conservé et conforté.

Les coupes ou abattage d'arbres sont soumis à autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme.

Le défrichage de plus de 50% 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 seront choisies parmi les espèces de résineux ou persistants caractéristiques de la végétation dunaire. Les résineux doivent être, de préférence, à grand développement : pins maritimes, pins insignis, pins sylvestre, pins d'Alep, cyprès de Lambert, cupressus.

Tout aménagement de parcelle devra prévoir la plantation de résineux à grand développement à raison de 1 sujet par 80 m² de parcelle non construite choisis parmi les végétaux suivants : pins maritimes, pins insignis, pins sylvestre, pins d'Alep, cyprès de Lambert, cupressus.

II.2.6.2. LES ESPACES BOISES PROTEGES AU TITRE DE L'AVAP

Ils sont repérés au plan par une trame de hachures et ronds verts foncés, légende n°6.

Ces espaces boisés présentent un indéniable intérêt en raison de leur impact dans le paysage :

Sont interdits :

- La suppression de la masse boisée, sauf dans le cas d'une opération générale de renouvellement de plantations,
- Le défrichage,
- L'abattage ou l'arrachage, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Les constructions, autres que celles nécessitées par le passage des réseaux, la sécurité et les besoins sanitaires.

Les demandes envisagées pour des raisons d'entretien ou de renouvellement du couvert arboré devront être spécifiquement motivées.

II.2.6.3. ESPACES, JARDINS EXISTANTS OU AYANT EXISTE, A CONSERVER, A REMETTRE EN VALEUR OU A RESTITUER

Ils sont repérés au plan en vert clair, légende n°7.

Il s'agit des espaces verts, parcs, jardins, places plantées dont l'existence participe à la qualité de l'espace urbain ou correspondent au programme initial des villas.

Ces espaces ou jardins

- *soit accompagnent des constructions répertoriées comme exceptionnelles ou remarquables ;*
- *soit préservent des cônes de vue à l'angle des rues ou à l'intérieur même des îlots.*

Aucune construction n'est autorisée, à l'exception de piscines non couvertes ou de petits bâtiments d'accompagnement de jardin (kiosque, fabrique) sous réserve que ces derniers ne portent pas atteinte aux qualités de l'espace protégé.

La hauteur maximale des bâtiments autorisés est limitée à 4 m.

Tout aménagement paysager visant à supprimer la transparence et les cônes de vue sera interdit.

Tout aménagement devra s'inscrire dans une composition paysagère d'ensemble en harmonie avec la construction qu'il accompagne.

Adaptation mineure :

Les garages peuvent être autorisés sous réserve qu'aucune autre alternative ne puisse être envisagée pour des raisons techniques liées à la topographie du site ou pour préserver des arbres remarquables, et qu'ils ne remettent pas en question :

- la transparence,
- le dégagement des cônes de vue.

II.2.6.4. LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLEES A CONSERVER

Repérés au plan par des ronds verts pleins, légende n°8.

Leur présence participe à la qualité de l'espace urbain, déploie sur l'espace public un système végétal en prolongement des parcs et jardins et correspond aux compositions viaires du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle.

Ils doivent être conservés.

II-2-7. ESPACES URBAINS

II.2.7.1. LES ESPACES URBAINS REMARQUABLES

Les espaces urbains remarquables sont repérés dans la légende graphique des plans réglementaires en 5^{ème} catégorie.

Les espaces urbains remarquables sont des espaces qui ont toujours existé en tant qu'espaces publics. Ce sont des lieux significatifs des étapes de l'histoire de la cité balnéaire, qui structurent le tissu urbain et autour desquels se sont développés les quartiers.

Ils sont portés au plan en jaune, légende n°9 au plan.

Il s'agit des espaces protégés comme lieux significatifs de l'image de LA BAULE.

Liste des espaces urbains remarquables :

- Avenue Pavie
- Esplanade Benoît
- Allée Cavalière
- Place des Palmiers
- Place des Dryades
- Place Pasteur
- Place Antoine Perrière.

Ces espaces pourront faire l'objet d'un projet de réaménagement à condition que celui-ci respecte la composition d'origine et que le choix des matériaux, mobilier et plantations se situent dans la continuité de l'histoire des lieux.

On distingue :

- Les allées bauloises à caractère résidentiel :

Les matériaux suivants sont imposés :

- Trottoirs en stabilisé,
- Et caniveaux en granit.

- Les parties plus urbaines :

Les matériaux suivants sont imposés :

- revêtement granit pour les trottoirs majeurs et caniveaux,
- mobilier urbain en fonte ou en métal,...

- Le front de mer :

Les matériaux suivants sont imposés :

- promenades plantées,
- matériaux clairs,
- unité de traitement par séquence (mobilier urbain etc...).

- Parkings paysagers :

- les aires de stationnement doivent être plantées pour favoriser le couvert végétal.

Les aménagements seront réalisés dans le cadre d'études d'ensemble précisant les matériaux à employer (taille, grain, couleur...).

Mobilier urbain - signalétique :

Le mobilier est limité essentiellement à l'équipement compatible avec l'usage d'un espace urbain et adapté au caractère traditionnel des lieux : bancs, éclairage, signalétique, information, éléments décoratifs ou d'animation.

Pour toutes les catégories d'espaces libres, la signalétique et l'affichage des commerces et services et le mobilier urbain, seront conçus en harmonie avec les choix réalisés par la commune.

II.2.7.2. LES ESPACES PUBLICS NON PROTEGES AU PLAN

Les places et avenues, à travers leurs éléments constitutifs (chaussées, trottoirs ...) seront traitées en parfaite cohérence d'écriture avec celle de la station : on maintiendra donc ou on privilégiera la disposition d'organisation de l'espace public mis en place de la fin du XIXème au début du XXème siècle.

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 : elle doivent au contraire par leur traitement (matériaux et mise en scène de l'espace) relier les deux rives des voies : sable ou matériau assimilé en accotement au 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 sera possible, des pins seront 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, coussins berlinois...) emprunteront un vocabulaire paysager simple et rustique lié à la pinède.

Les marquages au sol par bandes peintes seront réduits au strict nécessaire.

II-2-8- ELEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS

II.2.8.1. BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la façade, sans saillie, ou regroupées à l'intérieur de l'immeuble.

II.2.8.2. APPAREILS DE CLIMATISATION

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en saillie par rapport aux façades, sur balcon et en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Adaptation mineure :

La pose d'appareil de climatisation dans la façade avec grille de protection, sous forme de niche sans saillie peut être autorisée si elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâti.

II.2.8.3. CITERNES EXTERIEURES

Les citernes et cuves extérieures doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Elles seront enterrées. Les cuves et citernes dont l'enterrement n'est pas possible seront posées au sol et dissimulées par la végétation, par une clôture en bois ou par un autre élément du paysage bâti.

II.2.8.4. RESEAUX

L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles répertoriés au plan doit être adapté aux dispositions architecturales de l'immeuble : les coffrets et boîtes de raccordement seront disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôtures ou les annexes, ou bien, en cas de nécessité, inscrits dans la composition de la façade. Ils devront permettre la mise en place de portillon bois ou tout autre dispositif visant à les intégrer.

Les antennes relais GSM sont autorisées sous réserve d'une insertion architecturale satisfaisante par le choix de matériaux et coloris adaptés au site.

II.2.8.5. ANTENNES

Les antennes paraboliques et antennes hertziennes pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public. Elles seront ainsi implantées dans les combles, sur des parties de constructions non orientées sur l'espace public ou dissimulées derrière des accidents de toitures (souches de cheminée par exemple). Les implantations d'antennes paraboliques dans le jardin, au niveau du sol sont à privilégier ainsi que la recherche d'éléments traités dans la couleur du contexte immédiat (support et antenne) faisant office de support à l'antenne (végétaux, maçonnerie, toiture).

Il sera difficile et souvent impossible de répondre à l'ensemble de ces contraintes sur une construction existante. Ce type de démarche est donc à privilégier, dès la conception, sur des constructions neuves.

TITRE III :

PRESCRIPTIONS

APPLICABLES

AU SECTEUR 2

« FRONT DE MER »

TITRE III – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2 (LE FRONT DE MER)

III.1 – REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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).

Ces constructions devront s'harmoniser ou compléter le tissu urbain existant dominant de la station balnéaire à son origine.

III.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions devra respecter la hauteur des immeubles mitoyens.

Lorsque les hauteurs des immeubles sont différentes, un traitement particulier sera réalisé pour l'articulation de hauteur, afin d'homogénéiser l'aspect architectural du projet.

III.1.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS UNE BANDE DE 15 m A COMPTER DE L'ALIGNEMENT DES AXES DU REMBLAI :

- Sur les axes du remblai :

Dans le cas de **reconstruction** d'un immeuble, la hauteur du bâtiment reconstruit ne devra pas dépasser la hauteur de l'immeuble préalablement démolé.

Les surélévations d'immeubles existants ne sont pas autorisées.

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.

Adaptation mineure :

Sur le front de mer, des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons de cohérence architecturale et d'amélioration de la transition avec les immeubles mitoyens.

La hauteur maximale autorisée doit être inférieure à la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut. Toutefois il est possible de reconstruire à concurrence de la hauteur du bâtiment démolé.

III.1.1.2. 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 :
 - 10 m à l'égout
 - et 4 niveaux (R+2+combles)
- Pour les toitures terrasse :
 - 13 m à l'acrotère
 - et 4 niveaux (R+2+attique en retrait d'au moins 2 m par rapport à la façade des niveaux inférieurs).

III.1.1.3. TERRAINS SITUES 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.

III.1.2. ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

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 novateurs 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 l'horizontalité, en apportant un soin particulier au rythme des baies, au traitement des balcons et garde-corps.

III.1.2.1. CAS PARTICULIERS

III.1.2.1.1. Démolitions-reconstructions :

Dans le cas de démolition-reconstruction de petits immeubles collectifs ou de villas non protégées situées sur le front de mer (Quai Rageot de la Touche, Esplanade Benoît, Esplanade Lucien Barrière, boulevard Darlu, Boulevard Hennecart, Boulevard Dubois, Boulevard de l'Océan), les nouvelles constructions devront avoir l'aspect de villas balnéaires avec toiture en pente.

III.1.2.1.2. Extension de constructions existantes :

Les extensions de constructions existantes devront 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, la règle suivante corrélative à la qualité architecturale s'applique.

Afin d'en conserver la transparence, la fermeture des balcons et des loggias est interdite.

III.1.2.1.3. Architecture contemporaine :

Les équipements et bâtiments institutionnels structurants d'expression architecturale contemporaine qualitative ne sont pas soumis aux règles suivantes (moyens et modes de faire).

III.1.2.2. MOYENS ET MODES DE FAIRE

III.1.2.2.1. Insertion dans l'environnement

La volumétrie des constructions neuves devra 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 devront tenir compte de leur modénature ou décor, de la hauteur de l'égoût des toitures et de la hauteur des étages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante le bâtiment pourra être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.)

III.1.2.2.2. Les villas

a) Principes généraux

Les nouvelles constructions devront reprendre ou réinterpréter au moins une des références architecturales caractéristiques du style balnéaire :

- les décors de bois découpés,
- la brique (vernissée ou non), le granit, le schiste,
- la céramique décorative,
- les enduits avec traitements décoratifs (effets de couleur, de matière...),
- le pan de bois, les éléments de charpentes élaborées,
- les décors de staff,
- les corniches, les éléments de modénature,
- les éléments de ferronnerie décorative.

b) 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...

Ainsi, les façades pourront également 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 seront réalisés avec des enduits de chaux et de sable.

c) 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.

- D'autres formes de toiture peuvent être autorisées si elles procèdent d'une recherche architecturale contemporaine.

d) Les baies

- les menuiseries en aluminium de couleur naturelle 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 larges que hauts).

Ils doivent 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 et 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...)

Dans tous les cas, leurs dimensions maximales ne doivent pas excéder 0,80 m de largeur par 1,00 mètre 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 seront 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.

e) La couleur

La polychromie des façades doit comporter au moins trois teintes de couleurs dominantes (hors couvertures, menuiseries et ferronneries). Exemple : pierre, brique et enduit (cf. nuancier en annexe 2).

Les peintures extérieures des parties extérieures des façades doivent être non brillantes et conformes aux teintes utilisées traditionnellement dans le tissu urbain balnéaire.

f) Les éléments techniques extérieurs

Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles de l'espace public.

g) Les constructions annexes :

Les constructions annexes doivent être :

- soit dans le style et en harmonie avec le bâtiment principal,
- soit d'inspiration architecturale contemporaine.

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 annexes standardisées sont interdites.

Sont autorisés :

- les jardins d'hiver,
- les vérandas.

Vérandas et jardins d'hiver doivent être en verre et structure métallique ; les profils doivent reprendre les largeurs des profils anciens.

La longueur et la largeur de la véranda ne doivent pas excéder pas 1/3 de la longueur et de la largeur de la façade du bâti sur lequel elle s'adosse.

III.1.2.2.3. Les immeubles collectifs

a)-Principes généraux

Les nouvelles constructions devront reprendre ou réinterpréter au moins les références architecturales caractéristiques de cette partie de la ville qu'est le front de mer :

- Balcons filants,
- Garde-corps.

b) 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 peintures extérieures des parties minérales des façades doivent être non brillantes et conformes aux teintes utilisées dans le tissu urbain existant.

c) Les toitures

Les toitures autorisées sont 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 annexes techniques situées sur les toitures terrasses doivent être conçues de manière à s'intégrer au mieux à l'architecture et à la volumétrie de l'ensemble.

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

La couverture des annexes ou des additions 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).

Pour les immeubles ayant une façade quai Rageot de la Touche, les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en ardoises.

d) Balcons, garde-corps et bow-window

- 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.

La conception des **garde-corps** tiendra compte des impératifs suivants :

- principe de « simplicité »,
- matériaux autorisés : métal et verre ; l'aluminium est interdit.

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.

- Les **bow-windows** : 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 dans le titre V.

III.2 – REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES, AINSI QU'A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS

III.2.1. IMMEUBLES DE 2^{ème} CATÉGORIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL INTÉRESSANT

*Les immeubles protégés en 2^{ème} catégorie « Patrimoine architectural intéressant » dans le secteur 2 du front de mer appartiennent à la typologie des **immeubles collectifs**.*

Les immeubles identifiés comme « patrimoine architectural intéressant » sont repérés au plan par un aplat marron.

La protection du patrimoine vise essentiellement les volumes bâtis (façades et toitures) et l'expression des façades vues depuis l'espace public.

III.2.1.1. DEMOLITIONS DES IMMEUBLES DE LA DEUXIEME CATEGORIE

Il est interdit de démolir les constructions ou parties de constructions repérées comme « patrimoine architectural intéressant ».

Cette obligation de conservation porte sur les murs extérieurs et les toitures lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en marron au plan.

Seules pourront être démolies les adjonctions sans qualité postérieures à l'état d'origine.

Adaptation mineure :

Leur démolition ou leur modification pourra être autorisée

- *en raison d'une dégradation importante de l'immeuble*
- *ou d'un projet qualitatif de mise en valeur du site*

Et à condition

- *de ne pas dénaturer l'aspect de l'espace public, les perspectives, ou de nuire à la cohérence d'un lieu ou d'une portion d'espace bâti vu depuis l'espace public,*
- *de ne pas supprimer une architecture patrimoniale de qualité dont la typologie est caractéristique de l'architecture bauloise.*

Dans le cas de démolition-reconstruction de villas situées sur le front de mer (Quai Rageot de la Touche, Esplanade Benoît, Esplanade Lucien Barrière, boulevard Darlu, Boulevard Hennecart, Boulevard Dubois, Boulevard de l'Océan), les nouvelles constructions devront avoir l'aspect de villas balnéaires avec toiture en pente.

II.2.1.2. MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE LA DEUXIEME CATEGORIE

Les transformations éventuelles doivent se faire dans le respect de la volumétrie générale de l'édifice (volume, toiture, sens du faitage...), de l'ordonnancement des percements ou de la continuité du front bâti sur l'espace public.

La suppression des éléments parasites superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité architecturale de l'édifice pourra être exigée lors d'interventions d'ensemble.

II.2.1.3. EXTENSIONS DES IMMEUBLES DE LA DEUXIEME CATEGORIE

Elles seront réalisées :

- Soit sous la forme d'architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et d'un apport architectural significatif.
- Soit en se référant à la typologie du bâti existant : elles devront alors respecter l'esprit d'origine de la construction.

III.2.1.4. REGLES COMMUNES A TOUS LES IMMEUBLES EXISTANTS CONSERVÉS, RESTAURÉS OU RÉHABILITÉS DE LA 2^{ème} CATEGORIE : MOYENS ET MODES DE FAIRE

III.2.1.4.1. Cohérence d'ensemble du projet

Quelles que soient les modifications apportées à l'aspect du bâti, elles doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble ; toutefois, le projet peut être phasé dans le temps.

III.2.1.4.2. Ouvertures

a) les percements

Les créations de nouvelles baies devront respecter le vocabulaire architectural de la construction.

b) les menuiseries extérieures

Les menuiseries devront respecter la qualité architecturale de l'immeuble et d'autre part de la cohérence urbaine dans laquelle s'inscrit la façade ou les façades de l'immeuble.

III.2.1.4.3. Dispositifs d'occultation des baies

Les **stores extérieurs** en toile (baies, terrasses ...) 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, en particulier au niveau des sous linteaux des baies ou des solins de verrières.

Les stores en toile plastique ou en tôle laquée sont interdits.

III.2.1.4.4. Vérandas et verrières

Les vérandas et verrières situées en façade mer et en angle sont interdites.

Seules peuvent être autorisées les vérandas et verrières situées en façade arrière sous réserve qu'elles se limitent au rez-de-chaussée des immeubles et qu'elles s'inscrivent dans une composition d'ensemble fidèle à l'architecture de l'immeuble.

III.2.1.4.5. Balcons et garde-corps

Les garde-corps existants doivent être conservés.

Le garde-corps fait partie de la composition de l'immeuble, toute modification visant à simplifier leur dessin sera interdite.

III.2.1.4.6. Toitures

Les modifications des volumes de toitures sont interdites sauf si elles permettent de retrouver la volumétrie d'origine.

III.2.1.4.7. Couverture

- Les matériaux de couverture doivent être ceux d'origine ou ceux issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice.
- Les toitures terrasses 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 adaptée, dallage sur plots...).
- Les toitures mansardées doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles 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 terrasses considérées comme une "5^{ème} façade" devront être traitées en cohérence avec l'architecture de l'immeuble.

- Lors des réfections de toiture, les superstructures, les ouvrages en toiture (cages d'ascenseur, cheminées, locaux techniques...) et les accessoires associés (faîtières, girouettes, chéneau, gouttières...) doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

III.2.1.4.8. Châssis de toit

Les châssis de toit sur les versants des façades des immeubles sont autorisés. Limités à 2, ils doivent être peu visibles des espaces publics. Ils doivent être plus hauts que larges et encastrés dans le plan de la toiture.

III.2.1.4.9. Coloration

La coloration générale des immeubles et de leurs détails architecturaux (teinte des enduits ou finition peinte des maçonneries, traitement de finition des menuiseries, des ferronneries) doit être déterminée en cohérence avec les courants architecturaux ou typologiques dont ils sont issus.

Les tons vert pâle, gris vert, gris bleuté seront limités aux menuiseries, ouvrages structurels, sous-faces de balcons.

Les façades enduites seront de couleur blanche, blanc cassé et non brillantes.

III.2.2. IMMEUBLES DE 3^{ème} CATÉGORIE

IMMEUBLES SANS PRESCRIPTION DE CONSERVATION

Répondant à l'écriture balnéaire et protégées de manière non spécifique, ces diverses constructions existantes sont indiquées au plan par la "trame cadastrale".

Les modifications ou reconstructions devront donc répondre aux objectifs fondamentaux de l'AVAP, de préservation ou de confortation du caractère architectural et paysager de la ville balnéaire.

La protection du patrimoine vise essentiellement les volumes bâtis (façades et toitures) et l'expression des façades vues depuis l'espace public.

Elles peuvent être conservées ou remplacées selon les règles suivantes :

- *celles du chapitre-III-1-2 pour les constructions neuves.*
- *lorsque les constructions ou parties de constructions sont l'objet de travaux de restauration ou d'entretien, elles prendront en compte les prescriptions suivantes :*

III.2.2.1. DEMOLITIONS DES IMMEUBLES DE LA TROISIEME CATEGORIE

Il est interdit de démolir les constructions de troisième catégorie présentant les caractéristiques de villas balnéaires.

Adaptation mineure :

Leur démolition ou leur modification pourra être autorisée à condition

- *de ne pas dénaturer l'aspect de l'espace public, les perspectives, ou de nuire à la cohérence d'un lieu ou d'une portion d'espace bâti vu depuis l'espace public,*
- *de ne pas supprimer une architecture patrimoniale de qualité dont la typologie est caractéristique de l'architecture bauloise.*

Dans le cas de démolition-reconstruction de villas situées sur le front de mer (Quai Rageot de la Touche, Esplanade Benoît, Esplanade Lucien Barrière, boulevard Darlu, Boulevard Hennecart, Boulevard Dubois, Boulevard de l'Océan), les nouvelles constructions devront avoir l'aspect de villas balnéaires avec toiture en pente.

III.2.2.2. PRINCIPES GENERAUX D'INSERTION DANS LE SITE

Les transformations éventuelles doivent se faire dans le respect de la volumétrie générale de l'édifice (volume simple, toiture unique, sens du faitage), de l'ordonnancement des percements ou de la continuité du front bâti sur l'espace public.

III.2.2.3. EXTENSIONS DES IMMEUBLES DE LA TROISIEME CATEGORIE

Elles seront réalisées :

- Soit sous la forme d'architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.
- Soit en se référant à la typologie du bâti existant : elles devront alors respecter l'esprit d'origine de la construction.

III.2.2.4. REGLES COMMUNES A TOUS LES IMMEUBLES COLLECTIFS EXISTANTS CONSERVÉS, RESTAURÉS OU RÉHABILITÉS DE LA 3^{ème} CATEGORIE : MOYENS ET MODES DE FAIRE

Quelles que soient les modifications apportées à l'aspect du bâti, elles doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.

III.2.2.4.1. Ouvertures

a) les percements

Les créations de nouvelles baies doivent respecter le vocabulaire architectural de la construction.

b) les menuiseries extérieures

Les menuiseries doivent respecter la qualité architecturale de l'immeuble et d'autre part de la cohérence urbaine dans laquelle s'inscrit la façade ou les façades de l'immeuble.

III.2.2.4.2. Les stores extérieurs

Les stores extérieurs en toile (baies, terrasses ...) 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, en particulier au niveau des sous linteaux des baies ou des solins de verrières.

Les stores en toile plastique ou en tôle laquée sont interdits.

III.2.2.4.3. Vérandas et verrières

Les vérandas et verrières situées en façade mer et en angle sont interdites.

Seules peuvent être autorisées les vérandas et verrières situées en façade arrière sous réserve qu'elles se limitent au rez-de-chaussée des immeubles et qu'elles s'inscrivent dans une composition d'ensemble fidèle à l'architecture de l'immeuble.

III.2.2.4.4. Balcons et garde-corps

Les garde-corps existants doivent être conservés.

Le garde-corps fait partie de la composition de l'immeuble, toute modification visant à simplifier leur dessin est interdite.

III.2.2.4.5. Toitures

Les modifications des volumes de toitures sont interdites sauf si elles permettent de retrouver la volumétrie d'origine.

III.2.1.4.6. Couverture

- Les matériaux de couverture doivent être ceux d'origine ou ceux issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice.
- Les toitures terrasses 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 adaptée, dallage sur plots...).
- Les toitures mansardées doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles 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.
Les terrasses considérées comme une "5^{ème} façade" devront être traitées en cohérence avec l'architecture de l'immeuble.
- Lors des réfections de toiture, les superstructures, les ouvrages en toiture (cages d'ascenseur, cheminées, locaux techniques...) et les accessoires associés (faîtières, girouettes, chéneau, gouttières...) doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

III.2.2.4.7. Châssis de toit

Les châssis de toit sur les versants des façades des immeubles sont autorisés. Limités à 2, ils doivent être peu visibles des espaces publics. Ils doivent être plus hauts que larges et encastrés dans le plan de la toiture.

III.2.2.4.8. Coloration

La coloration générale des immeubles et de leurs détails architecturaux (teinte des enduits ou finition peinte des maçonneries, traitement de finition des menuiseries, des ferronneries) doit

être déterminée en cohérence avec les courants architecturaux ou typologiques dont ils sont issus.

Les tons vert pâle, gris vert, gris bleuté seront limités aux menuiseries, ouvrages structurels, sous faces de balcons.

Les façades enduites seront de couleur blanche, blanc cassé et non brillantes.

Les dispositions réglementaires relatives aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont exposées dans le titre V.

III.2.3. CLOTURES NON REPERTORIEES ET CLOTURES NOUVELLES

La recomposition urbaine du front de mer a fait évoluer le rôle de la clôture qui intervient désormais en délimitation des copropriétés sur l'arrière des parcelles.

Toutefois, leur transparence, leur discrétion, et pour tout dire leur caractère neutre est un atout dans la lecture de ce bâti au gabarit important où la cohérence d'ensemble est un facteur clé.

Par ailleurs, certaines clôtures anciennes subsistent en accompagnement de villas conservées, et d'autres plus récentes reprennent ce lien typologique avec le bâtiment situé en retrait ; cet accord n'est pas anecdotique car il établit un lien avec le système de composition du secteur des villas.

III.2.3.1. CLOTURES EXISTANTES NON REPERTORIEES

Ces clôtures constituent l'essentiel du patrimoine d'accompagnement des immeubles et jouent un rôle essentiel dans la composition du paysage urbain ; elles créent un lien entre les parcelles; 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 contribuent à la richesse du paysage urbain et à la qualité de l'espace public dont elles déterminent la limite. Il en est ainsi, particulièrement des traitements de clôtures végétalisés et des jardinets situés en limite du boulevard de mer, en prolongement du rez-de-chaussée des immeubles.

En fonction de la qualité de la clôture, la préservation ou la réfection à l'identique pourra être imposée ; les clôtures dont le remplacement est autorisé doivent répondre aux prescriptions applicables aux nouvelles clôtures décrites en III.2.3.2).

III.2.3.2. CLOTURES NOUVELLES

Les clôtures doivent maintenir la transparence visuelle. Chaque clôture doit respecter le caractère des clôtures existantes dans la rue où elle est située.

Les projets des clôtures nouvelles 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.

III.2.3.2.1. Clôtures à l'alignement sur l'espace public

Les clôtures nouvelles, face à la mer et en retour en cas de terrains d'angle, en limite du domaine public, doivent être constituées selon l'un des modèles suivants :

a) Clôtures avec soubassement :

- D'un mur bahut maçonné de 0.50 m de hauteur maximum : en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite.
Ce mur bahut sera couronné d'un entablement de brique posée sur chant, d'un glacis en pierre naturelle ou d'une maçonnerie enduite. Dans ce cas, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. Le soubassement pourra reprendre certains détails rappelant la construction principale.
- D'un garde-corps traité en balustres, claustra ou à clair voie de 1,00 m de hauteur maximum, dont la proportion de vide sera supérieure à celle des pleins.
Ce garde-corps pourra être en bois ou métal ou fer forgé.

NOTA : les clôtures formant la limite d'une propriété avec terrasse prévue à l'alignement, seront constituées par le mur de soutènement de la terrasse qui ne devra pas être élevé à plus de 1.50 m au-dessus du trottoir.

Ce mur de soutènement sera surmonté d'un garde-corps traité en balustre, claustra ou à clair voie de 1 m de hauteur maximum dont la proportion de vide doit être supérieure à celle des pleins.

Ce garde-corps pourra être en bois ou métal ou fer forgé.

Entre le quai Rageot de la Touche et l'Avenue Alfred Bruneau, le mur de soutènement existant doit être conservé ou reconstruit à l'identique en raison de son intérêt esthétique, de même pour son retour en rive Ouest de l'avenue précitée.

b) Clôtures sans soubassement

Elles peuvent être composées de bois ajouré, respectant le rapport de plein et de vide, ou d'un grillage lisse (en cas de grillage rigide, il s'agira d'un grillage lisse, sur un seul plan), 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 seront obligatoirement peintes en harmonie avec les teintes de l'habitation.

c) 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 peuvent être accompagnés d'éléments architecturaux plus structurés, tels que des porches charpentés et couverts en harmonie avec l'habitation.

Ils doivent respecter les proportions de vide supérieures à celles des pleins.

Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Les portails bois, métal ou fer forgé doivent être obligatoirement peints en harmonie avec les teintes de l'habitation.

III.2.3.2.2. Clôtures en limites séparatives

Elles peuvent être composées de bois ajouré, respectant le rapport de plein et de vide, ou d'un grillage lisse (en cas de grillage rigide, il s'agira d'un grillage lisse, sur un seul plan), fixé sur des poteaux métalliques en T, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Les clôtures en PVC sont interdites.

Des éléments ajourés en bois peuvent être autorisés sur les limites séparatives des parcelles de manière extrêmement ponctuelle en tant que pare vues ; ainsi ils ne peuvent et doivent se confondre avec la clôture.

Leur utilisation s'inscrit dans le respect de la transparence visuelle et de la dominante végétale du paysage.

Les clôtures bois, fer forgé ou métal seront obligatoirement peintes en harmonie avec les teintes de l'habitation.

III.2.3.3. ACCOMPAGNEMENT VEGETAL DES CLOTURES :

Ces dispositions portent sur les clôtures existantes ou à créer, situées en limite du domaine public et en limite mitoyenne.

Les clôtures pourront être doublées d'arbustes plantés en haie choisis au sein d'une palette végétale limitée.

En effet, 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 « cité jardin ».

C'est pourquoi, les végétaux doivent être choisis prioritairement parmi les essences suivantes constituant la palette végétale identitaire du quartier des villas :

- lierre
- troène
- fusain
- elaeagnus
- escallonia

Les essences banalisées et présentant un trop grand développement doivent être évitées (laurier palme, berbérís, pyracantha, cotonéaster, thuya, chamaecyparis, Cupressus macrocarpa, Cupressus arizonica).

De même, il sera évité l'usage d'arbustes présentant un caractère trop horticole tel que les arbustes au feuillage pourpre.

La hauteur de la haie est limitée à la hauteur de la clôture. La haie doit être entretenue régulièrement.

Les clôtures ne doivent 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 (voir annexe 1).

III.2.4. FACADES COMMERCIALES

Les prescriptions sur les vitrines, stores, bannes et enseignes s'appliquent à toutes les constructions dans le-secteur 2 « le front de mer » de l'AVAP.

L'implantation des commerces à La Baule reflète historiquement les différentes étapes de la construction de la ville balnéaire.

III.2.4.1. VITRINES

III.2.4.1.1. Composition des vitrines :

a) Bâti existant :

Les immeubles devant être conservés dans leur structure architecturale initiale, les activités commerciales qui s'y installent doivent obligatoirement respecter la logique originelle de l'édifice, sans sur-largeur de baies ni multiplication des portes et accès.

Adaptation mineure :

Cette règle pourra être adaptée en cas d'impossibilité technique pour des motifs liés à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

b) Immeubles à l'alignement :

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

La structure de l'édifice doit donc apparaître en totalité. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe des façades différentes d'immeubles.

c) Immeubles en retrait par rapport à l'alignement :

Le local commercial en saillie devra aussi respecter la structure de l'édifice sur lequel il vient se greffer y compris le rez-de-chaussée.

d) Les aménagements des façades commerciales :

Le coffre ou façade en applique sur l'ensemble, les stores ou bannes, et de façon générale tout aménagement lié à un usage commercial, ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau 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.

III.2.4.1.2. Matériaux :

Les matériaux utilisés doivent être exclusifs de tous matériaux réfléchissants.

Des matériaux de substitution reproduisant fidèlement l'aspect extérieur et la couleur de ceux qu'ils remplaceront peuvent être autorisés, tels :

- les stucs,
- les plâtres,
- la pierre reconstituée,
- les matériaux à base de résine.

Les couleurs utilisées doivent être complémentaires et en harmonie avec la palette de couleur des immeubles environnants.

Sont interdites les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes.

Est interdit tout élément de décoration :

- disproportionné et incongru,
- en rupture avec l'ambiance de la voie.

Les vitrines constituées de panneaux de pierre ou d'éléments céramiques pourront être agrémentées de cartouches et de motifs.

Les métaux peuvent rester bruts, à l'exclusion de l'aluminium.

Les aluminiums doivent être laqués, de préférence de couleur sombre.

L'usage du PVC est interdit.

III.2.4.2. STORES, BANNES ET PARASOLS

Les stores ou bannes doivent être en toile, de couleur unie. Ils seront relevables. Leurs couleurs doivent être complémentaires et en harmonie avec celles de la vitrine et des constructions environnantes.

Les lambrequins ne comporteront pas de festons.

Les parasols seront en toile et de couleur unie.

Les bannes « avec corbeille » ne sont pas autorisées sur des menuiseries rectilignes.

Sous réserve d'applications des règlements particuliers, les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent et notamment :

- Rez-de-chaussée :

- Ils seront situés au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1^{er} étage et fixés sous les linteaux, entre les tableaux.
- Ils devront être accompagnés des coffres destinés à incorporer les mécanismes et tringleries,
- Tous les encastresments sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.
- 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 inscriptions commerciales doivent s'intégrer dans la composition de la banne et uniquement sur les parties verticales,
- Les rideaux de fer des devantures devront être intégrés à la composition des façades et seront totalement escamotés à l'intérieur de la construction.
- Les jouées latérales seront démontables et en harmonie avec le store commercial.

- Pour les étages

- Ils seront autorisés pour les hôtels, cafés, restaurants et dans la même couleur.
- L'inscription commerciale sera limitée au sigle et initiales.

III.2.4.3. 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 de l'exploitant).

Sont autorisées au maximum :

- une enseigne à plat par baie (enseigne bandeau),
- une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale ou raison commerciale
- dans le cas de magasin d'angle, 2 ou 3 enseignes de chaque type seront autorisées sur l'ensemble de la façade.

III.2.4.3.1. Enseignes bandeaux ou enseignes parallèles :

(lettres ou enseignes posées à plat dans le même plan que celui de la façade).

Plusieurs dispositions sont possibles :

- par lettres séparées,
- par lettres peintes sur support bois, métal.
- Par lettres séparées positionnées directement et individuellement, sans support intermédiaire sur la façade.

Les enseignes clignotantes ne sont pas autorisées, sauf pour les pharmacies.

Un soin particulier sera apporté au dispositif d'éclairage et à sa disposition par rapport à la surface éclairée.

Les enseignes bandeaux seront inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage ou les dalles de balcon du premier étage.

La pose des enseignes sur des supports ouvragés doit s'intégrer dans le décor de la façade ; elles ne doivent, en aucune façon, mutiler des éléments décoratifs de la façade ou de la composition de la vitrine existante.

III.2.4.3.2. Les enseignes en drapeau ou perpendiculaire :

(enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade)

Une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade, doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Les enseignes drapeaux type caisson, devront avoir une épaisseur la plus réduite possible, sans toutefois dépasser 0.15m.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau bas du 1^{er} étage.

III.2.4.3.3. Enseignes lumineuses :

Les enseignes lumineuses sont soumises à autorisation.

Toute enseigne lumineuse disproportionnée et en rupture avec l'ambiance de la voie est interdite.

III.2.4.4. OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC / MOBILIER URBAIN, KIOSQUES ET TERRASSES EXTERIEURES FERMEES

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 et au caractère du paysage architectural urbain de la station balnéaire protégée.

III.2.5. PATRIMOINE PAYSAGER

Les éléments constitutifs du patrimoine paysager sont repérés aux plans réglementaires en 4^{ème} catégorie.

Dans les secteurs non bâtis ne faisant pas l'objet d'un repérage aux plans, les règles de l'AVAP définissent les occupations de plantation pour permettre le maintien et le renouvellement de la pinède.

II.2.5.1. ESPACES NON BÂTIS, NON REPERES AUX PLANS : SECTEURS OU LA PINEDE EST A CONFORTER

Ce sont les espaces privés ou publics sur lesquels les plantations de pins sont présentes. La pinède y forme un couvert végétal et une trame qui ignore le 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 doit être conservé et conforté.

Les coupes ou abattage d'arbres sont soumis à autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme.

Le défrichement de plus de 50% 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 seront choisies parmi les espèces de résineux ou persistants caractéristiques de la végétation dunaire. Les résineux doivent être, de préférence, à grand développement : pins maritimes, pins insignis, pins sylvestre, pins d'Alep, cyprès de Lambert, cupressus.

Tout aménagement de parcelle devra prévoir la plantation de résineux à grand développement à raison de 1 sujet par 80 m² de parcelle non construite choisis parmi les végétaux suivants : pins maritimes, pins insignis, pins sylvestre, pins d'Alep, cyprès de Lambert, cupressus.

III.2.5.2. LES ESPACES BOISES PROTEGES AU TITRE DE L'AVAP

Ils sont repérés au plan par une trame de hachures et ronds verts foncés, légende n°6.

Ces espaces boisés présentent un indéniable intérêt en raison de leur impact dans le paysage :

Sont interdits :

- La suppression de la masse boisée, sauf dans le cas d'une opération générale de renouvellement de plantations,
- Le défrichement,
- L'abattage ou l'arrachage, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Les constructions, autres que celles nécessitées par le passage des réseaux, la sécurité et les besoins sanitaires.

Les demandes envisagées pour des raisons d'entretien ou de renouvellement du couvert arboré devront être spécifiquement motivées.

III.2.5.3. ESPACES, JARDINS EXISTANTS OU AYANT EXISTE, A CONSERVER, A REMETTRE EN VALEUR OU A RESTITUER

Ils sont repérés au plan en vert clair, légende n°7.

Il s'agit des espaces verts, parcs, jardins, places plantées dont l'existence participe à la qualité de l'espace urbain ou correspondent au programme initial des villas.

Ces espaces ou jardins

- *Soit accompagnent des constructions répertoriées comme exceptionnelles ou remarquables ;*
- *Soit préservent des cônes de vue à l'angle des rues ou à l'intérieur même des îlots.*

Aucune construction n'est autorisée, à l'exception de piscines non couvertes ou de petits bâtiments d'accompagnement de jardin (kiosque, fabrique) sous réserve que ces derniers ne portent pas atteinte aux qualités de l'espace protégé.

La hauteur maximale des bâtiments autorisés est limitée à 4 m.

Tout aménagement paysager visant à supprimer la transparence et les cônes de vue sera interdit.

Tout aménagement devra s'inscrire dans une composition paysagère d'ensemble en harmonie avec la construction qu'il accompagne.

Adaptation mineure :

Les garages peuvent être autorisés sous réserve qu'aucune autre alternative ne puisse être envisagée pour des raisons techniques liées à la topographie du site ou pour préserver des arbres remarquables, et qu'ils ne remettent pas en question :

- la transparence,
- le dégagement des cônes de vue.

III.2.5.4. LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLEES A CONSERVER

Repérés au plan par des ronds verts pleins, légende n°8.

Leur présence participe à la qualité de l'espace urbain, déploie sur l'espace public un système végétal en prolongement des parcs et jardins et correspond aux compositions viaires du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle.

Ils doivent être conservés.

III.2.6. ESPACES URBAINS

LES ESPACES PUBLICS NON PROTEGES AU PLAN

Les places et avenues, à travers leurs éléments constitutifs (chaussées, trottoirs ...) seront traitées en parfaite cohérence d'écriture avec celle de la station : on maintiendra donc ou on privilégiera la disposition d'organisation de l'espace public mis en place de la fin du XIXème au début du XXème siècle.

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 : elle doivent au contraire par leur traitement (matériaux et mise en scène de l'espace) relier les deux rives des voies : sable ou matériau assimilé en accotement au 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 sera possible, des pins seront 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, coussins berlinois...) emprunteront un vocabulaire paysager simple et rustique lié à la pinède.

Les marquages au sol par bandes peintes seront réduits au strict nécessaire.

III.2.7. ELEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS

III.2.7.1. BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la façade, sans saillie, ou regroupées à l'intérieur de l'immeuble.

III.2.7.2. APPAREILS DE CLIMATISATION

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en saillie par rapport aux façades, sur balcon et en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

La pose dans la façade avec grille de protection, sous forme de niche sans saillie peut être autorisée.

III.2.7.3. CITERNES EXTERIEURES

Les citernes et cuves extérieures doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Elles seront enterrées. Les cuves et citernes dont l'enterrement n'est pas possible seront posées au sol et dissimulées par la végétation, par une clôture en bois ou par un autre élément du paysage bâti.

III.2.7.4. RESEAUX

L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles répertoriés au plan doit être adapté aux dispositions architecturales de l'immeuble : les coffrets et boîtes de raccordement seront disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôtures ou les annexes, ou bien, en cas de nécessité, inscrits dans la composition de la façade. Ils devront permettre la mise en place de portillon bois ou tout autre dispositif visant à les intégrer.

Les antennes relais GSM sont autorisées sous réserve d'une insertion architecturale satisfaisante par le choix de matériaux et coloris adaptés au site.

III.2.7.5. ANTENNES

Les antennes de toute nature devront être positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public. Sur les immeubles de logement, les antennes seront collectives pour éviter leur multiplication.

Il sera difficile et souvent impossible de répondre à l'ensemble de ces contraintes sur une construction existante. Ce type de démarche est donc à privilégier, dès la conception, sur des constructions neuves.

TITRE IV :

PRESCRIPTIONS

APPLICABLES

AU SECTEUR 3

« LES ROCHES ROUGES »

REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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).*

IV.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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.

IV.1.2. ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

IV.1.2.1. INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante le bâtiment pourra être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.)

IV.1.2.2. MOYENS ET MODES DE FAIRE

a)-Principes généraux

Les nouvelles constructions devront reprendre ou réinterpréter au moins les références architecturales caractéristiques de cette partie de la ville :

- Balcons filants,
- Garde-corps.

b) Les façades

Les façades peuvent être composées de jeux de matériaux différents, tels que le mariage du bois et de la pierre alternant avec des surfaces enduites.

Les peintures extérieures des parties minérales des façades doivent être non brillantes et conformes aux teintes préconisées dans le nuancier annexé au Règlement.

c) Les toitures

Les toitures autorisées sont 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 annexes techniques situées sur les toitures terrasses doivent être conçues de manière à s'intégrer au mieux à l'architecture et à la volumétrie de l'ensemble.

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 des additions 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).

d) Balcons, garde-corps et bow-window

- 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.

La conception des **garde-corps** tiendra compte des impératifs suivants :

- principe de « simplicité »,
- matériaux autorisés : métal et verre ; l'aluminium est interdit.

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

- Les **bow-windows** : 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 dans le titre V.

TITRE V :

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

V.1 – CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

V.1.1. LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ET ARDOISES SOLAIRES

a. Bâti protégé en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie :

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdites en façades et toitures, et, au sol, dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Les ardoises solaires sont interdites sur les immeubles protégés en 1^{ère} catégorie. Elles sont admises sur les immeubles protégés en 2^{ème} catégorie, sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public.

Adaptation mineure :

Dans le cas d'immeubles identifiés et protégés au titre de l'AVAP, il pourra être envisagé la construction d'une annexe, dans les conditions fixées au chapitre II-1-2 destinée à recevoir des capteurs solaires à condition qu'elle ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti.

b. Bâti existant non protégé et bâti neuf :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, sur les couvertures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

c. Dans tous les cas : Moyens et modes de faire :

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.

Lorsque les capteurs sont implantés au sol, ils ne doivent pas être disposés entre la façade et l'alignement pour les bâtiments implantés en recul d'alignement.

Dans le cas d'une implantation au sol, les dispositifs devront être positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

Lorsque c'est possible, on cherchera à les adosser à un autre élément.

- 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 : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,

- On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif en toiture en remplaçant les ardoises par le panneau solaire lorsque c'est possible.

Le nu extérieur du panneau ne doit pas dépasser le nu de l'ardoise (pas de saillie des cadres),

- les profils doivent être de couleur foncée.

- Lorsque le dispositif est implanté en toiture terrasse :

Lorsque la couverture est une 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 « 5^{ème} 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 arrières et latérales des capteurs rendra l'ensemble plus esthétique.

- De plus, dans tous les cas, on doit :

- éviter l'effet de surbrillance et de reflet,
- choisir des coloris pour les éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture

V.1.2. LES CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES

a. Bâti protégé en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie :

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdites, en façades et toitures, et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

b. Bâti existant non protégé et bâti neuf :

L'installation de panneaux est admise, sur les toitures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture en pente.

c. Dans tous les cas :

Moyens et modes de faire :

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
Lorsque les capteurs sont implantés au sol, ils ne doivent pas être disposés entre la façade et l'alignement pour les bâtiments implantés en recul d'alignement.

- Lorsque le dispositif est implanté en toiture en pente, le projet sera défini :
- en conservant la pente de toiture existante ;
- les éléments doivent être de couleur foncée.

De plus, on doit :

- éviter l'effet de surbrillance et de reflet,
- choisir des coloris pour les éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture

- Lorsque la couverture est une 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.

V.1.3. LES FACADES SOLAIRES : **DOUBLE PEAU AVEC ESPACE TAMPON, EN MATERIAUX VERRIERS** **AVEC OU SANS CAPTEURS INTEGRES**

a. Bâti protégé en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie :

La pose de capteurs solaires en façade sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdite.

Adaptation mineure :

Pour les façades arrières (non visibles de l'espace public) des immeubles de deuxième catégorie qui ne présenteraient pas d'intérêt architectural majeur, les façades solaires pourront être autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet et d'une insertion satisfaisante dans le site.

b. Bâti existant non protégé :

La pose de capteurs solaires est autorisée sous réserve de leur intégration dans un projet architectural d'ensemble.

Sur l'existant, on doit privilégier une implantation en toiture, lorsque c'est possible, plutôt qu'en façade.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale valorisant ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

c. Bâti neuf :

Les façades solaires sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions.

La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural ;

Elle doit être implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

Lorsque le bâti neuf s'inscrit dans une séquence bâtie homogène, la création d'une façade solaire créant une rupture dans l'unité urbaine ne sera pas autorisée.

d. Dans tous les cas :

Moyens et modes de faire :

Il sera recherché :

- une cohérence de composition de façade avec les éléments : fenêtre, garde-corps, auvent...

- une couverture de la totalité de la façade,

- la réalisation d'un calepinage régulier qui compose la façade.

L'installation solaire peut se confondre avec des ouvertures existantes ou avec celles à créer dans une composition et un dessin rigoureux.

Dans le cas de bâti neuf, les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural :

- L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet.

- Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

V.1.4. LES EOLIENNES

L'installation d'éoliennes domestiques est interdite.

V.2 – CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE

V.2.1. DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES ET TOITURES

RAPPELS :

Performances thermiques du bâti ancien :

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 en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie :

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit.

Adaptation mineure :

Pour les façades arrières (non visibles de l'espace public) des immeubles de deuxième catégorie qui ne présenteraient pas d'intérêt architectural majeur, le doublage extérieur pourra être autorisé sous réserve de la qualité architecturale du projet et d'une insertion satisfaisante dans le site.

b. Bâti existant 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 pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 12 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

c. Bâti neuf :

La façade doit s'inscrire dans un projet architectural ; elle doit être implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

Le doublage des façades est 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.

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 pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

V.2.2 – MENUISERIES ETANCHES : MENUISERIES DE FENETRES ET VOLETS

RAPPELS :

- *Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures.*
- *Pour une meilleure isolation phonique, on privilégiera des verres d'épaisseur différente.*

a. Bâti protégé en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie :

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues lorsqu'il s'agit de menuiseries traditionnelles dont l'état permet la restauration.

Sinon, les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries (forme et matériaux) cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Le renouvellement des menuiseries doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

b. Bâti existant non protégé :

Le choix des menuiseries (forme et matériaux) doit être cohérent avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Le renouvellement des menuiseries doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

c. Bâti neuf :

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

IV.2.3 – LES 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.

Lorsque les ouvrages techniques ne sont pas inscrits dans un bâti, ils doivent être peints en noir ou gris foncé.

V.3 – REGLES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

V.3.1. DENSITE DE CONSRUCTIONS

La densité des constructions dans l'AVAP est limitée par l'obligation de maintien du couvert végétal.

Le maintien du couvert végétal répond à des objectifs de :

- *préservation des corridors biologiques,*
- *maintien des habitats*

La limitation de la minéralisation des surfaces répond également à un objectif de gestion équilibrée des eaux pluviales pour favoriser leur infiltration à la parcelle.

Les règles applicables aux espaces non bâtis et aux éléments du patrimoine paysager repérés au titre de l'AVAP sont énoncées

- au chapitre II.2.6. pour le secteur 1 « Quartiers des villas »,
- au chapitre III.2.5. pour le secteur 2 « Front de mer ».

Le maintien d'arbres de haute tige aux abords des habitations favorise la fraîcheur en été.

V.3.2. PRINCIPES D'ARCHITECTURE BIO-CLIMATIQUE

Les constructions neuves devront mettre en œuvre les principes de l'architecture bio-climatique, dans la mesure où il ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations.

Implantation des constructions

Dans cet esprit, on privilégiera une orientation des constructions favorisant des ouvertures généreuses au Sud pour les pièces de vie.

Les logements traversants (2 orientations principales) favorisent la circulation de l'air.

Ouvertures

La présence d'ouvertures en hauteur (fenêtre à l'étage ou cheminée...) permet d'améliorer la ventilation naturelle des pièces de l'habitation.

Autres éléments architecturaux

Les débords de toiture, balcons..., source d'ombre, permettent de diminuer la température sur les façades de la construction.

V.3.2. PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Le maintien du couvert végétal est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

La préservation de la faune est également liée à la préservation de dispositions architecturales traditionnelles comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux.

Dans le cas de constructions avec toitures en pente, les débords de toiture sont imposés.

ANNEXES :

Végétaux véhiculant le feu bactérien, maladie des plantes occasionnant le dépérissement de certains végétaux

Le Pommier à Couteau *Malus domestica et Malus pumila*
Variétés : Abbobondanza / James Grieve

Le Pommier à cidre *Malus domestica et Malus pumila*
Variétés : Argile rouge / Doux Normandie / Blanc Sûr / Peau de Chien / Tardive de la Sarthe

Le pommier ornemental
Espèces : crittenden

Le Poirier *Pyrus communis*
Variétés : Bronstar / Laxton's Superb / Durondeau / Madame Ballet / Passe Crassane

Le Nashi *Pyrus serotina – Pyrus pyrifolia*
Variétés : Kumoi / Nijisseiki

Le Cotonéaster

Le Pyracantha ou buisson ardent

L'aubépine *Crataegus*

ANNEXE 2

Nuancier Du secteur 1 « Quartiers des villas »

Serrurerie : portails, garde-corps, clôtures,
feronnerie décorative et appareils



**Nuancier
Du secteur 2 et 3
« front de mer » et « Les Roches Rouges »**

Façades commerciales et enseignes

Eléments de façades : garde-corps, pare vue, brise-soleil, menuiseries, volets

Façades



