

COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)

1



RAPPORT DE PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AIRE modifié le 19.12.2012

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

INTRODUCTION

p. 2

TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC

p. 3

1.1. Les opportunités et les besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable mis en perspective avec les contraintes environnementales du territoire p. 3

1.2. Définition des conditions de gestion du patrimoine bâti existant et en particulier du cadre des conditions d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments p. 9

1.3. Définition des conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles ainsi que d'aménagement et de traitement qualitatif des espaces p. 15

TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

p. 18

2.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine au travers d'un périmètre pertinent au regard des enjeux patrimoniaux p. 18

2.2. Les objectifs de protection du patrimoine architectural p. 26

2.3. Les objectifs de protection du patrimoine naturel et paysager p. 30

2.4. Les objectifs de protection et de mise en valeur des espaces p. 31

TITRE 3 - LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE

p. 32

TITRE 4 - COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS PRÉCÉDENTES AVEC LE PADD DU PLU

p. 34

La commune de La Baule-Escoublac possède un patrimoine architectural, urbain et paysager balnéaire tout à fait exceptionnel, tant en raison de ses qualités propres que de son état de préservation.

Le caractère exceptionnel de cet héritage est lié à son importance sur le plan esthétique et historique, dont les éléments se déclinent harmonieusement de l'échelle du paysage à celle du traitement de détail architectural.

Conscient de la grande valeur de ce patrimoine, mais aussi de sa fragilité dans un secteur géographique soumis à une évolution urbaine constante, la commune et l'Etat ont déterminé le cadre de sa protection et de sa mise en valeur par la mise en œuvre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ZPPAUP).

La ZPPAUP de La Baule-Escoublac a été créée par arrêté préfectoral du 10 mai 2006.

Cet outil a permis depuis sa création de pérenniser la préservation du patrimoine et d'assurer sa transmission aux générations futures.

Pour La Baule dont l'image de marque résulte en grande partie de la convergence d'un site littoral exceptionnel et de la présence de chefs d'œuvre architecturaux, créateurs d'une ambiance unique et variée, la protection du paysage et du patrimoine bâti dépasse les effets de toute attitude passéiste apparente : c'est un acte créateur, significatif de la valeur des assises de l'ensemble urbain, des niveaux d'excellence à partir desquels la ville doit poursuivre son évolution ; c'est une démarche à la fois culturelle et économique :

Outre le potentiel d'attraction incontesté de la ville et du bord de mer, la clarification des droits et des devoirs vis à vis du patrimoine et du paysage est aussi devenue une nécessité économique : valoriser ce qui est beau, énoncer ce qui peut être réalisé ou non, sont susceptibles de favoriser toutes les actions d'investissement, de création et de mise en valeur, sans ambiguïté.

La ZPPAUP fait l'objet d'une transformation en AVAP conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 ») du 12 juillet 2010.

A cette occasion sont intégrées au règlement les règles pour la prise en compte des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

L'analyse du paysage, de la trame urbaine et de l'architecture a permis de déterminer les secteurs les plus « sensibles » susceptibles de mériter une protection. Ils ont été regroupés en **deux secteurs principaux correspondant d'une part au tissu urbain des « quartiers de villas » et d'autre part au front de mer**

Un troisième secteur, correspondant à un îlot non bâti avenue de la Mer est également défini pour prendre en compte un projet d'accueil hôtelier en lien avec la balnéothérapie.

Le dossier AVAP comprend les pièces suivantes :

- un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental,
- un [rapport de présentation des objectifs de l'AVAP](#),
- un règlement comportant des prescriptions,
- un document graphique.

En application de l'Art. D. 642-6 du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, **le rapport de présentation des objectifs de l'Aire**

...« comporte une synthèse du diagnostic défini à l'article D. 642-4.

Il énonce, en les mettant en cohérence :

« 1° Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;

« 2° Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.

« En outre, il justifie la compatibilité de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. »

TITRE 1 - SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSEES DANS LE DIAGNOSTIC

I.1. LES OPPORTUNITES ET LES BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDERE AU REGARD DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE MISES EN PERSPECTIVE AVEC LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

Le diagnostic a permis de déterminer les opportunités et les besoins du patrimoine de l'AVAP au regard des objectifs de développement durable ; Les contraintes environnementales sont d'ordre technique (ensoleillement, exposition au vent...) et paysagères (cf. capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir des dispositifs d'énergie renouvelable) :

1.1.1. EN MATIERE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE ET DE DENSITE DE CONSTRUCTIONS

La densité des bâtiments, leur implantation, leur disposition (orientation) notamment au regard de la topographie et des vents peut directement participer à la problématique d'économie d'énergie et d'espace.

L'AVAP a pour objectif le maintien de la qualité de la ville balnéaire : elle limite la constructibilité en indiquant les espaces minéraux ou végétaux à conserver et définit les règles garantissant le maintien et le renouvellement de la pinède :

« 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 ».

De plus :

« 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 (...) ».

La qualité du tissu balnéaire de La Baule Escoublac est directement liée au maintien des jardins et de la pinède qui joue un triple rôle :

- qualité du site bâti,
- préservation du couvert végétal,
- préservation des habitats pour la micro-faune,
- facilitation de l'infiltration des eaux pluviales.

Afin d'éviter les « superpositions réglementaires », la densité des

constructions est définie par le Règlement du PLU au travers des articles réglementant l'emprise au sol des constructions et le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

1.1.2. EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE

La recherche d'économie d'énergie s'applique en premier lieu à l'isolation des bâtiments dont les procédés peuvent avoir un impact sur leur aspect.

Le diagnostic détermine l'impact esthétique négatif des procédés d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments en pierre ou présentant des éléments de modénature à préserver.

Compte tenu de la richesse architecturale du bâti à l'intérieur du périmètre de l'Aire, la majorité des constructions ne permettront pas de recourir à des procédés d'isolation par l'extérieur.

Toutefois, les bâtiments neufs et les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial spécifique peuvent faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

On notera que les procédés d'isolation intérieure ne peuvent pas être appréhendés par l'AVAP qui n'a pas la capacité de réglementer les travaux intérieurs.

Les procédés d'isolation intérieure permettent toutefois d'atteindre des niveaux aussi satisfaisants de performance énergétique.

1.1.3. EN MATIERE D'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

L'exploitation des énergies renouvelables présente, au regard de la protection et de la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, des caractéristiques et des impacts très différents d'un procédé à l'autre.

Il y a souvent un conflit entre les enjeux de préservation du patrimoine et le développement non encadré des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

1.1.3.1. L'énergie solaire

Les installations de captage de l'énergie solaire affectent, selon leur implantation et leur importance, soit les bâtiments, en toiture ou en façade (panneaux solaires), soit des espaces aux abords des

constructions (implantations de capteurs solaires au sol), soit encore de vases étendues (centrales solaires).

Le diagnostic environnemental a mis en évidence le potentiel d'ensoleillement de la commune de La Baule Escoublac, permettant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

Pour rappel :

A La Baule-Escoublac, le nombre d'heures d'ensoleillement est de 1826h /an (source INSEE, mesuré à St Nazaire-44) ce qui situe la commune dans les hauts taux nationaux. **Le potentiel solaire est donc fort.**

Toutefois, les enjeux de préservation du site urbain et paysager de l'AVAP ne permettent d'envisager le développement de ces dispositifs que de façon limitée :

- en toiture, lorsque le dispositif n'est pas visible de l'espace public et ne porte pas atteinte à l'intérêt architectural d'un bâti protégé,
- en façade, sur des bâtis neufs ou non protégés, à condition de s'intégrer dans le projet architectural.

1.1.3.2. L'énergie éolienne

L'implantation littorale de La Baule lui confère en théorie un contexte propice au développement de l'éolien.

Les cartes régionales du potentiel éolien montrent dans ce sens un contexte venteux et topographique favorable de la commune sur les espaces littoraux alors que les capacités de productions diminuent rapidement dans les secteurs amont (liés à la topographie notamment).

La prise en compte de facteurs physiques et urbains complémentaires montre que le territoire de La Baule comporte de nombreuses contraintes pour l'implantation d'éoliennes :

- la présence de l'aérodrome avec les servitudes de dégagement liées à son fonctionnement,
- l'importance des zones bâties.

On notera que la zone agglomérée de La Baule ne peut recevoir de parcs éoliens compte tenu de la forte densité bâtie.

En effet, la réserve d'une distance de séparation entre les constructions et les parcs éoliens est nécessaire pour maîtriser les nuisances sonores sur la population. Souvent cette distance est de l'ordre de 500 m à 600 m.

A l'intérieur du périmètre AVAP, aucun espace ne remplit ces conditions.

Le grand éolien et l'éolien pour particulier sont interdits sur l'ensemble du territoire de l'Aire.

1.1.4. EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE

De toutes les exploitations des énergies renouvelables, l'exploitation de l'énergie géothermique est celle qui engendre le moins d'impacts sur la qualité architecturale et patrimoniale et sur le paysage.

Seules les installations hors sol nécessaires à l'exploitation, mais généralement de faible importance, peuvent avoir un impact sur le patrimoine.

Sur le territoire de l'Aire, les installations de production d'énergie géothermique peuvent donc être mises en place sous réserve de la qualité de leur mise en œuvre.

1.1.5. EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE

Le potentiel hydraulique du réseau hydrographique présent sur le territoire de l'AVAP ne se prête pas a priori à ce type d'aménagements.

L'hypothèse de l'exploitation de l'énergie des marées ne concerne pas le périmètre de l'AVAP.

1.1.6. EN MATIERE D'USAGE ET DE MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX

Le diagnostic démontre que les procédés d'isolation par l'extérieur ne sont pas adaptés au bâti d'intérêt patrimonial.

I.1.7. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
IMPACT SUR LE PATRIMOINE BATI :				
Sur le patrimoine architectural exceptionnel (1^{ère} catégorie)	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine architectural remarquable (1^{ère} catégorie)	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux remarquables. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine architectural intéressant (2^{ème} catégorie)	Impact négatif à neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre : des installations en toiture-terrasse ou sur des pans de toiture secondaires auront un faible impact sur le bâti. L'enjeu est davantage celui de la non visibilité des dispositifs depuis l'espace public.	Impact négatif à neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre : des installations en toiture-terrasse ou sur des pans de toiture secondaires auront un faible impact sur le bâti. L'enjeu est davantage celui de la non visibilité des dispositifs depuis l'espace public.	Impact négatif à modéré , en fonction de l'intérêt architectural du bâti et de sa typologie. Sur des façades non visibles de l'espace public qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, l'impact est modéré (à apprécier au cas par cas).	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques)
Sur le bâti sans intérêt patrimonial majeur Non repéré dans l'AVAP (constructions principales et annexes)	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre. L'impact est plus modéré lorsque les dispositifs sont intégrés sur une annexe qui est un bâti de taille plus modeste.			Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques)
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre. L'insertion des dispositifs doit ainsi être prévue à la phase de conception du projet.			Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques)

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
IMPACT SUR LES PAYSAGES URBAINS :				
- le front de mer - les quartiers de villas	L'impact des dispositifs sera variable suivant les mises en œuvre et les implantations de capteurs solaires. Sur le secteur du front de mer, l'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est susceptible d'avoir un impact très négatif en raison des phénomènes de réverbération, notamment en ce qui concerne la perception du front de mer depuis la baie. Toutefois, l'impact peut être neutre si les dispositifs sont soustraits à la vue depuis l'espace public. Même observation pour les quartiers de villas.	L'impact des dispositifs sera variable suivant les mises en œuvre et les implantations des capteurs solaires thermiques. Sur le secteur du front de mer, l'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est susceptible d'avoir un impact très négatif en raison des phénomènes de réverbération, notamment en ce qui concerne la perception du front de mer depuis la baie. Toutefois, l'impact peut être neutre si les dispositifs sont soustraits à la vue depuis l'espace public, que l'implantation soit en façade ou en toiture. Même observation pour les quartiers de villas.	Impact neutre lorsque ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des façades non visibles de l'espace public. Impact neutre lorsque les dispositifs sont intégrés en façade visible de l'espace public, sous réserve : - de ne pas créer de rupture dans un front bâti homogène, - de s'intégrer au projet architectural d'ensemble, - de ne pas créer d'effet de réverbération (en particulier secteur du front de mer). Impact négatif sur des paysages urbains présentant un front bâti homogène et cohérent. Lorsque le projet s'inscrit dans une séquence bâtie homogène, la création d'une façade solaire est susceptible de créer une rupture dans l'unité urbaine.	Grandes éoliennes : Impact très négatif : écrasement des paysages naturels et bâtis. Eoliennes pour particuliers : Impact très négatif sur le paysage du front de mer et des quartiers de villas : Les éoliennes de particuliers viennent en effet surcharger la composition architecturale et urbaine et en altérer la lisibilité. Elles ont le même impact visuel que la prolifération des réseaux aériens et des antennes de toiture. En effet, de quelque manière que les éoliennes soient disposées, isolées ou groupées, elles dépassent localement la ligne de faîtage, émergent du velum bâti général ou prennent possession du paysage à différentes échelles.

I.1.8. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE

	DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES	MENUISERIES ETANCHES	POMPES A CHALEUR
IMPACT SUR LE PATRIMOINE BATI :			
Sur le patrimoine architectural exceptionnel (1^{ère} catégorie)	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact neutre sous réserve de l'intégration des unités extérieures dans le bâti principal ou une annexe.
Sur le patrimoine architectural remarquable (1^{ère} catégorie)	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux remarquables. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact neutre sous réserve de l'intégration des unités extérieures dans le bâti principal ou une annexe.
Sur le patrimoine architectural intéressant (2^{ème} catégorie)	Impact négatif à modéré Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux intéressants lorsqu'il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine. Toutefois, sur des façades non visibles de l'espace public qui ne présenteraient pas d'intérêt architectural majeur, l'impact peut être neutre si le choix du parement est respectueux de la typologie du bâti.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact neutre sous réserve de l'intégration des unités extérieures dans le bâti principal ou une annexe.

	DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES	MENUISERIES ETANCHES	POMPES A CHALEUR
Sur le bâti sans intérêt patrimonial majeur Non repéré dans l'AVAP (constructions principales et annexes)	Impact négatif sur les bâtiments anciens présentant une façade en pierre ou en brique, ou des éléments de modénature ou de décor. Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement qui doit être respectueux de la typologie du bâti.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif à neutre sous réserve de peindre les unités extérieures de couleur foncée, de les masquer par des éléments végétaux, ou, idéalement de les intégrer dans le bâti principal ou une annexe.
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre (inscription dans un projet architectural à la phase de conception) et du choix du parement qui doit être respectueux de la continuité urbaine dans lequel le bâti s'insère.	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble	Impact négatif à neutre sous réserve de peindre les unités extérieures de couleur foncée, de les masquer par des éléments végétaux, ou, idéalement de les intégrer dans le bâti principal ou une annexe.
IMPACT SUR LES PAYSAGES URBAINS :			
- le front de mer - les quartiers de villas	Impact neutre sous réserve que 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.	Impact neutre sur le paysage urbain balnéaire sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sur le paysage urbain par l'accumulation d'éléments techniques perturbant la perception visuelle des ensembles bâtis, lorsque les unités extérieures sont visibles depuis l'espace public.

1.1.9. LA PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Il convient également de préserver les espaces boisés majeurs qui ont de multiples rôles, à la fois paysager et de réserve biologique (reportés aux plans graphiques de l'AVAP avec une servitude de conservation).

Le végétal dans la ville (jardins, alignements d'arbres, mails...) constitue également des réserves de biodiversité qu'il convient de maintenir (repérés dans l'AVAP).

La Forêt d'Escoublac, ZNIEFF de type 2 et le Marais de Guérande en ZICo (Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux) ne sont pas compris dans le périmètre AVAP, pour les raisons exposées au chapitre II.1.1.

Toutefois, l'AVAP ne porte pas atteinte aux milieux précités.

I.2. DEFINITION DES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT ET EN PARTICULIER DU CADRE DES CONDITIONS D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES QU'À LA PRISE EN COMPTE DE CONTRAINTES OU D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments)

I.2.1. LES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT NON IDENTIFIÉ DANS L'AVAP : MISE EN ŒUVRE DES MATÉRIAUX ET DES TECHNIQUES DE RESTAURATION

<i>Immeubles sans prescription de conservation (3^è catégorie)</i> <i>Principales modifications apportées</i>	<i>Justification</i>
Extension des immeubles : Elles doivent être 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.	<i>Objectif d'ouverture de la production architecturale aux créations contemporaines qualitatives.</i>
Principes généraux : Précisions apportées : 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.	<i>Précisions apportées pour la prise en compte des lignes architecturales dominantes.</i>
<u>Adaptations mineures :</u> Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.	<i>L'usage de techniques et matériaux de substitution s'inscrit désormais en adaptation mineure (soumis à avis de la CL AVAP)..</i>
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.	<i>Encadrement du recours au bardage bois afin de préserver l'aspect de la ville balnéaire, et sa diversité.</i>
Ouvertures : Les créations de nouvelles baies doivent respecter le vocabulaire architectural de la construction ainsi que la composition des façades dans lesquelles elles s'inscrivent. <u>Adaptations mineures :</u> <i>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</i>	<i>Nuancer les exigences applicables à la façade sur rue et aux façades arrière, non visibles de l'espace public.</i>

<i>façades ou toitures concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.</i>	
Les portes d'entrée et de garage : Les portes d'entrée et de garage en PVC sont interdites.	<i>Interdiction du PVC pour les portes, matériau peu qualitatif</i>
Les dais et les avancées en toile doivent être de couleur unie (teintes beige et ocre). Ils doivent respecter les travées.	<i>Ajout d'éléments réglementaires pour encadrer les dais et avancées en toile, absents du Règlement de ZPPAUP.</i>
Vérandas : 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.	<i>Limitation de la taille des vérandas.</i>
Balcons	<i>Encadrement de l'aspect et matériaux</i>

I.2.2. DEFINITION DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

I.2.2.1. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le chapitre V du Règlement se rapportant aux dispositifs de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie vient en ajout du Règlement initial de la ZPPAUp qui ne traitait que de façon succincte des panneaux solaires : interdiction sur les immeubles de 1^{ère} catégorie, autorisation sous condition pour les autres immeubles).

Le Règlement de l'AVAP définit les conditions d'intégration des constructions, ouvrages, installations et travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables afin de garantir leur insertion paysagère.

LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES

CONTENU REGLEMENTAIRE	JUSTIFICATION
a. Bâti protégé en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie : Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire 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. <u>Adaptation mineure :</u> <i>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.</i> 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.	<i>Interdiction de la pose de capteurs solaires photovoltaïques sur les bâtis présentant un intérêt architectural susceptible d'être dénaturé par des dispositifs dont les formes et matériaux sont en rupture avec ceux de la construction d'origine.</i> <i>Pour les constructions dont l'intérêt architectural est moindre (2^{ème} catégorie), c'est la notion de visibilité de l'espace public qui prime afin de préserver la qualité du paysage urbain balnéaire.</i>

c. Dans tous les cas :

Moyens et modes de faire :

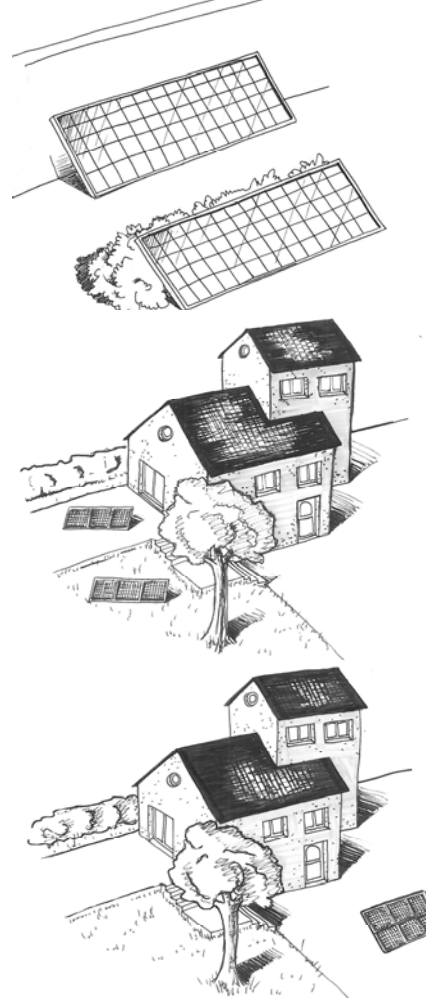
- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.

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.

On privilégie l'implantation au sol des dispositifs précités, qui est celle qui préserve l'intégrité du patrimoine bâti et a le moins d'impact sur le patrimoine paysager, à condition de ne pas être implantés dans la zone de recul par rapport à l'alignement des constructions principales, lorsque cet espace est visible depuis la rue.



A PRIVILEGIER :

Une implantation au sol, plus discrète et qui ne dénature pas l'architecture.

A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation. En ne tenant pas compte de l'ordonnancement architectural, elle ne permet pas une insertion satisfaisante.

A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site et des lignes directrices de l'architecture

- 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.

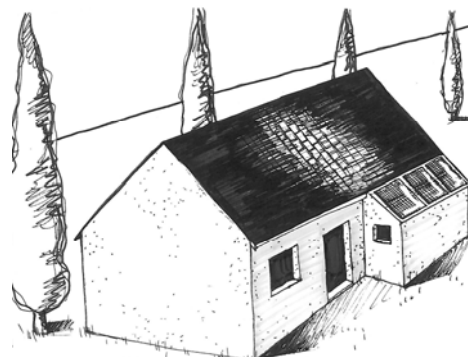
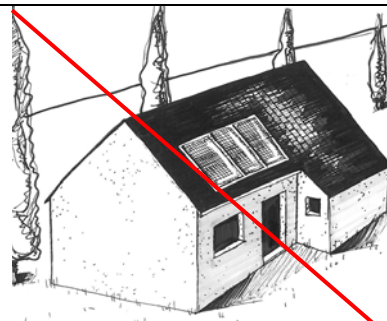
Le projet sera défini en recherchant :

- 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...

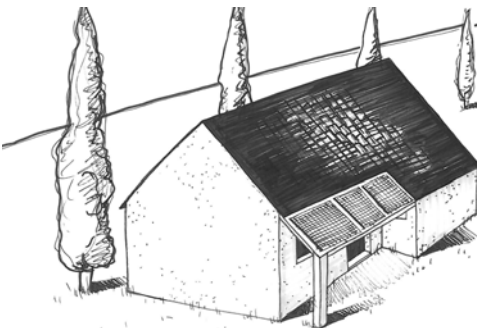
Le cas échéant, un habillage métallique ou en bois des façades arrières et latérales des capteurs rendra l'ensemble plus esthétique.

- 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



OU



INTERDITE

La pose en toiture dans une structure qui ne s'étend pas du faîtage à l'égout et à la rive du toit ; elle « dénature » la toiture.

A PRIVILEGIER

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...) qui constitue un effort d'intégration architecturale.

On notera également que, sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

LES CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES



NON

Les capteurs solaires thermiques à tubes ne sont pas autorisés en toiture.

Les principes d'implantation concernant les capteurs solaires thermiques par panneaux sont les mêmes que ceux exposés ci-dessus pour les capteurs solaires photovoltaïques.

Le Règlement de l'AVAP précise en outre l'interdiction des capteurs solaires thermiques « à tubes » en toitures à pente, inesthétiques et impossibles à intégrer dans la composition de la couverture.

LES FACADES SOLAIRES

Les prescriptions de l'AVAP relatives aux façades solaires et pose de capteurs solaires en façades visent à préserver

- *l'intégrité et la qualité architecturale du bâti ancien,*
- *la qualité du paysage urbain.*

Ainsi, la pose de capteurs solaires est autorisée en façade arrière ou pignon non visibles depuis l'espace public de bâtis qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, ainsi que sur les bâtiments annexes et appentis.

Les façades solaires sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions récentes ; elles peuvent alors s'inscrire en façades visibles de l'espace public.

Dans le cas de constructions neuves, la façade ou partie de façade en revêtue de capteurs solaires qui doit obligatoirement s'inscrire dans le projet architectural d'ensembles, dès la phase de conception du projet, présente des garanties d'intégration architecturale réussie. Les matériaux et les formes architecturales contemporaines permettent des compositions harmonieuses.

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.

LES EOLIENNES

Elles sont interdites sur l'ensemble du périmètre AVAP, en raison de la sensibilité paysagère du site balnéaire dont la qualité serait être menacée par la prolifération de ces éléments techniques.

I.2.2.2. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE

LE DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES ET TOITURES

Il peut être autorisé sur les constructions qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur.

Les prescriptions de l'AVAP visent à :

- préserver les débords de toiture,*
- préserver les alignements existants et ne pas constituer un obstacle à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,*
- imposer des parements compatibles avec le caractère de la ville balnéaire.*

LES MENUISERIES ETANCHES

Le règlement de l'AVAP précise que 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.

Quelles que soient les performances thermiques des menuiseries installées, elles doivent reconstituer l'aspect des (profils, découpage en petits carreaux) des menuiseries traditionnelles.

LES POMPES A CHALEUR

Les prescriptions réglementaires de l'AVAP visent à masquer les dispositifs techniques.

I.3. DEFINITION DES CONDITIONS D'INSERTION PAYSAGERE ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES AINSI QUE D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES

L'organisation du Règlement de ZPPAUP est revue dans le cadre de sa transformation en AVAP :

Les titres II et III...

TITRE II – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1 (quartiers des villas)

TITRE III – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2 (front de mer)

... sont décomposés en 2 sous-parties :

II.1. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DU BÂTI NON PROTEGE

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

Dans le titre II1 et III.1,

II.1. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DU BÂTI NON PROTEGE

On supprime les règles relatives à :

- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES
 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
 - L'EMPRISE AU SOL
- ...qui sont réglementées au PLU (article obligatoire).

On conserve les règles relatives à

- LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

De façon générale, la rédaction est précisée (reformulations) pour que les dispositions réglementaires aient la nature de prescriptions.

Les principales modifications apportées aux dispositions réglementaires de la ZPPAUP en vigueur :

I.3.1. LE SECTEUR 1 « QUARTIER DES VILLAS »

Principales modifications apportées	Justification
Hauteurs : La ZPPAUP imposait une hauteur maximale à 7 m à l'égout, cohérente pour les villas, mais ne tenant pas compte de la spécificité de certains îlots.	<i>Les hauteurs imposées par l'AVAP ne tenaient pas compte de la diversité des quartiers composants le secteur 1. Avec l'établissement de 6 sous-secteur, l'AVAP tient compte de façon plus affinée de la forme urbaine.</i>
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.	<i>L'objectif est l'encadrement de l'évolution du front de mer, sujet à de fortes pressions immobilières pour garantir le maintien des villas balnéaires qui subsistent, et éviter leur remplacement, en cas de démolition par des immeubles de grande hauteur</i>
Les baies : Compléments sur les châssis de toit (nombre, positionnement)	<i>L'objectif est de mieux contrôler l'implantation des châssis de toit, susceptibles de dénaturer l'architecture par une implantation inadaptée</i>
La couleur : Proposition d'un nuancier	<i>L'objectif est de compléter la palette de couleurs proposée par le Règlement de ZPPAUP</i>
Les annexes Compléments Interdiction des annexes standardisées	<i>L'objectif est de promouvoir une production d'annexes plus qualitative.</i>

I.3.2. LE SECTEUR 2 « FRONT DE MER »

Principales modifications apportées	Justification
Hauteurs : 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.	<i>Objectif de maîtrise de la forme urbaine en n'autorisant pas de hauteurs plus importantes à celle des constructions préexistantes.</i>
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.	<i>L'objectif est l'encadrement de l'évolution du front de mer, sujet à de fortes pressions immobilières pour garantir le maintien des villas balnéaires qui subsistent, et éviter leur remplacement, en cas de démolition par des immeubles de grande hauteur</i>
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).	<i>Objectif d'ouverture de la production architecturale aux créations contemporaines qualitatives.</i>
Les baies : Compléments sur les châssis de toit (nombre, positionnement)	<i>L'objectif est de mieux contrôler l'implantation des châssis de toit, susceptibles de dénaturer l'architecture par une implantation inadaptée</i>
La couleur : Proposition d'un nuancier	<i>L'objectif est de compléter la palette de couleurs proposée par le Règlement de ZPPAUP</i>
Les annexes Compléments Interdiction des annexes standardisées	<i>L'objectif est de promouvoir une production d'annexes plus qualitative.</i>
Les immeubles collectifs Compléments apportés sur les balcons et garde-corps.	<i>Les compléments apportés par l'AVAP visent à prescrire la forme et les matériaux des balcons et garde-corps. Est également insérée la notion de projet « global » sur l'ensemble de la façade de l'immeuble : « Dans le cas des copropriétés, les modifications apportées doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble ».</i>

I.3.2. LE SECTEUR 3 « LES ROCHES ROUGES »

Les règles applicables au secteur 3 « Les Roches Rouges » sont des règles nouvelles adaptées au projet de structure d'hébergement hôtelier en lien avec la balnéothérapie. La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à R+6+attique.
 Les règles d'aspect des constructions sont les règles applicables aux immeubles collectifs du front de mer, simplifiées.

TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

2.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE AU TRAVERS D'UN PERIMETRE PERTINENT AU REGARD DES ENJEUX PATRIMONIAUX

2.1.1 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP

Le périmètre de la ZPPAUP est inchangé.

L'AVAP pérennise le périmètre retenu dans le cadre de la ZPPAUP.

2.1.1.1. UN ACQUIS PREALABLE : LA VOLONTE D'ELABORER UN DOCUMENT THEMATIQUE CONSACRE AU PATRIMOINE BALNEAIRE

Le patrimoine communal ne se limite pas à la seule donne balnéaire. Des périodes préexistantes ont léguées des témoignages architecturaux ou des éléments de paysage tout à fait dignes d'être pris en compte pour leur valeur patrimoniale et qui méritent d'être protégés par des dispositions réglementaires particulières.

Il en est ainsi d'un patrimoine diffus constitués par quelques manoirs et "maisons nobles" inscrites dans le contexte paysager rural de la commune.

La production architecturale balnéaire et le tissu urbain qui constitue son "support" occupent cependant une place tout à fait particulière et prépondérante dans ce champ patrimonial.

Ils n'y apparaissent en effet pas en tant que vestige et ne constituent pas une simple strate historique parmi d'autres.

Ce patrimoine représente, pour la commune de La Baule Escoublac, **le fait patrimonial majeur** qui détermine pour une très grande part son identité et son image. Il justifie d'"emblée" et à lui seul, la mise en œuvre d'une AVAP.

Il s'agit d'un patrimoine vivant, constitué à l'échelle d'un paysage, d'une ville. Il se décline, sans rupture de l'échelle du tissu urbain à celle du bâti et du traitement de détail architectural. Compte tenu de sa qualité, de son état de préservation souvent remarquable, de son importance sur le plan quantitatif mais aussi de sa fragilité dans un milieu urbain "en mouvement", ce patrimoine majeur devait nécessairement faire l'objet d'une très grande attention.

Ces considérations ont conduit au choix stratégique d'une ZPPAUP thématique, transformée ensuite en AVAP, consacrée prioritairement à cette forme de patrimoine.

Pour des raisons de cohérence du document, pour éviter de "déséquilibrer" l'AVAP qui aurait comporté des secteurs patrimoniaux trop inégaux sur le plan de la définition géographique ou du nombre d'éléments protégés et répondant d'autre part à des enjeux d'importance très inégale, il a été décidé, de ne pas prendre en compte "les couches patrimoniales" antérieures au développement du phénomène balnéaire concernant le secteur rural ou périurbain de la commune.

Ce patrimoine peut être pris en compte au travers du PLU.

L'AVAP de LA BAULE ESCOUBLAC est donc constituée d'un périmètre d'un seul tenant délimité par :

- sur le front de mer : de l'Ouest vers l'Est : l'esplanade Benoît, l'esplanade Lucien Barrière, l'esplanade François André, le boulevard Darlu, le boulevard Hennecart, le boulevard René Dubois, le boulevard de l'Océan,
- la limite communale avec la commune de Pornichet (avenue Montcalm, avenue Saint-Louis, avenue Anne de Bretagne),
- A l'Est : le périmètre s'étend au-delà de la limite de la voie ferrée, jusqu'au boulevard Auguste Caillaud pour intégrer les villas du quartier Saint-Georges,
- Au nord-Est, l'extension de la ville balnéaire limitée par la voie ferrée : au-delà de l'emprise du lotissement du Bois d'Amour, le périmètre de l'AVAP englobe donc les lotissements de La Baule les Pins de la société générale foncière (1923),
- Au Nord : le périmètre s'appuie sur le tracé de l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny, en englobant le bâti de part et d'autre de cet axe,
- L'extension Nord se prolonge le long de l'avenue Pasteur et englobe les secteurs les plus qualitatifs du lotissement de la compagnie foncière de la Baule d'André Pavie (1895),
- Au Nord-Ouest : le lotissement du parc des Sports (1926), l'ancien quartier de la Plage Benoît dans son intégralité (1876) et le bâti situé au Nord de l'avenue Delattre de Tassigny,
- Le secteur d'habitat collectif au Sud du boulevard de Champsavin et le long de l'étier du Pouliguen,
- A l'Ouest : la limite communale avec le Pouliguen (Quai Rageot de la Touche).





Le périmètre de l'AVAP s'inscrit dans la bande littorale comprise entre le front de mer et la ligne de chemin de fer avec des ajustements :

- à l'Ouest de la gare, le périmètre de l'AVAP s'inscrit en deçà de la ligne de chemin de fer pour s'appuyer sur l'avenue Delattre de Tassigny, excluant des lotissements de la première moitié du XXème siècle ne présentant pas d'intérêt architectural et urbain majeur et où le concept de ville-jardin n'est plus prégnant.
- à l'Est, en limite avec la commune de Pornichet, le périmètre englobe les villas du quartier Saint-Georges située dans le périmètre de protection des abords de la villa « Ker Souveraine » dite aussi « Villa Rose ou Villa des Sirènes » (inscription MH par arrêté du 19-09-2002).

- au Nord-Est du périmètre, la forêt d'Escoublac est exclue du périmètre. Cet espace boisé intéressant est déconnecté des enjeux de gestion de l'AVAP des problématiques de gestion du développement urbain et paysager.

La cohérence et l'homogénéité de l'urbanisme de LA BAULE ESCOUBLAC a permis de délimiter un périmètre restituant les orientations des partis urbains balnéaires voulus par ses initiateurs. Le périmètre de l'AVAP permet ainsi de créer un dispositif de protection englobant la zone bord de mer jusqu'à l'avenue Delattre de Tassigny, incluant les infrastructures balnéaires : les grands hôtels, le quartier des villas et les immeubles du front de mer.

2.1.2. LE PERIMETRE DE L'AVAP ET LES INVENTAIRES, PROTECTIONS ET REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE

AVAP et Monuments Historiques :

Il n'y a pas d'édifice protégé au titre des Monuments Historiques sur la commune de La Baule Escoublac.

AVAP et périmètres de protection des abords des Monuments Historiques :

La ville de La Baule est concernée par les effets de la protection au titre des monuments historiques de la "villa Ker Souveraine" située sur la commune de Pornichet. Une partie des abords de cette villa couvre le territoire communal de La Baule.

Le périmètre de protection des abords est débordant par rapport au périmètre AVAP.

AVAP et ZNIEFF :

Plusieurs ZNIEFF concernent des secteurs maritimes non impactés par l'AVAP.

En secteur terrestre, la ZNIEFF de type 2 n°10180000 « Zones résiduelles de La Baule à Saint-Nazaire » correspondant à la forêt d'Escoublac est également située en dehors des limites de l'AVAP.

AVAP et Archéologie :

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

RAPPEL:

Les entités archéologiques hors de la limite de l'AVAP :

Les entités archéologiques sur le territoire communal sont en dehors du périmètre de l'AVAP :

Ces entités archéologiques sont au nombre de 26 (cf. Diagnostic, pièce n°1

bis).

Rappel sur la législation dans le domaine de l'archéologie :

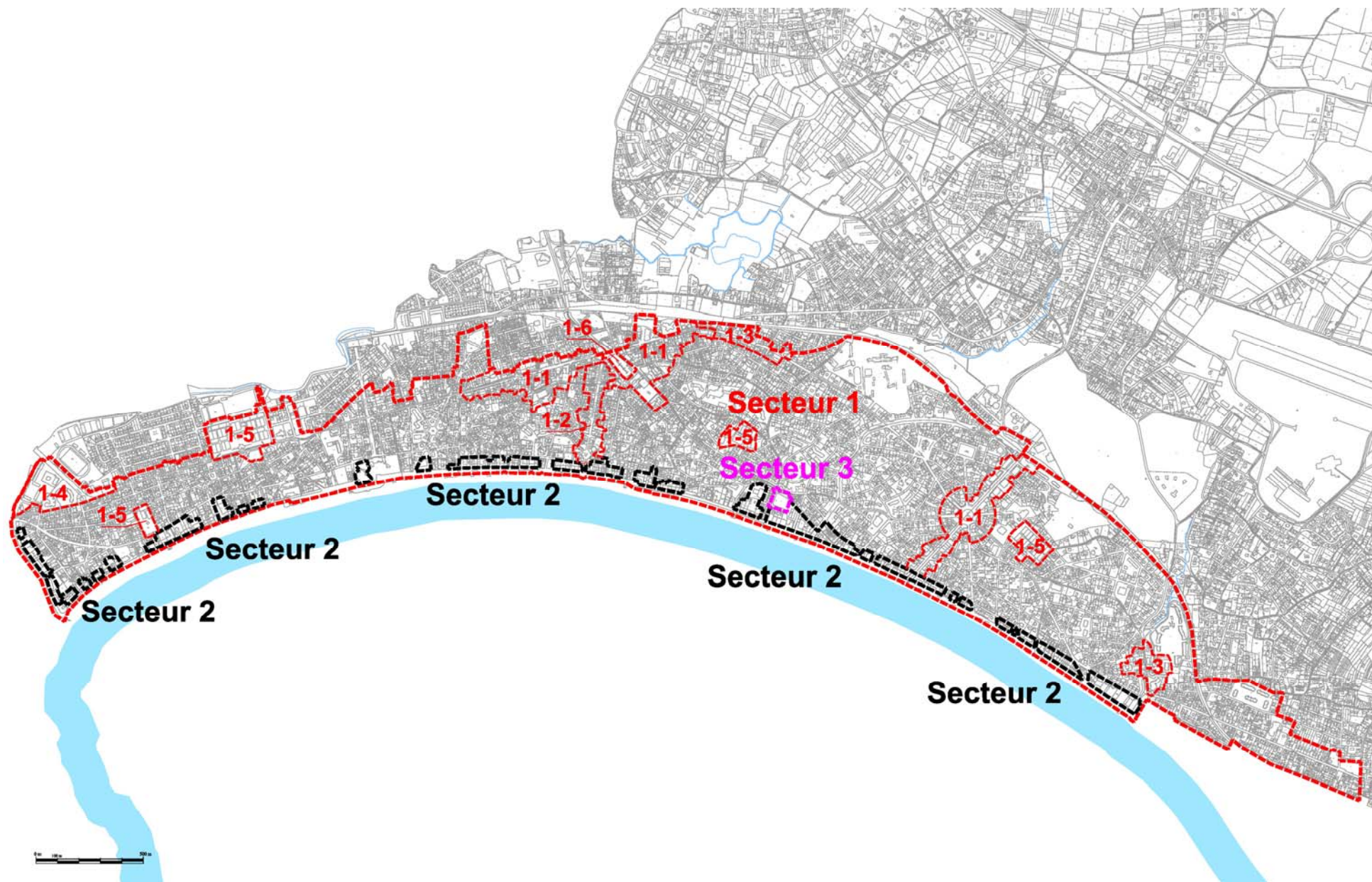
- **L'article 322-3-1 du Code Pénal**, qui prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.
- **L'article L.531-14 du Code du Patrimoine** : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »
- **Les articles L.531-1 et L.531-16 et R.531-8 à R.531-10 du Code du Patrimoine :**
- **Les dispositions supra-communales législatives et réglementaires concernant l'archéologie préventive**
 - **Le titre I du livre V du Code du Patrimoine (partie législative) ;**
 - **Le livre V du Code du Patrimoine – partie réglementaire – et notamment pour la saisine des dossiers et les mesures d'archéologie préventive, les articles R.523-4 à R.523-16**
 - **L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme** : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

CARTE DE SYNTHESE DES INVENTAIRES ET PROTECTIONS EN VIGUEUR ET DU PERIMETRE DE L'AVAP



En violet, le périmètre de l'AVAP

2.1.3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS DE L'AVAP



2.1.3.1. LES SECTEURS DE L'AVAP :

L'AVAP comprend différents secteurs correspondant à des sites urbains caractérisés par des formes urbaines différentes :

Le secteur 1 « Quartiers des villas » :

Ce secteur correspond aux différentes étapes de construction de la ville balnéaire que sont les lotissements qui ont fondé La Baule.

Le secteur 2 : « le front de mer » :

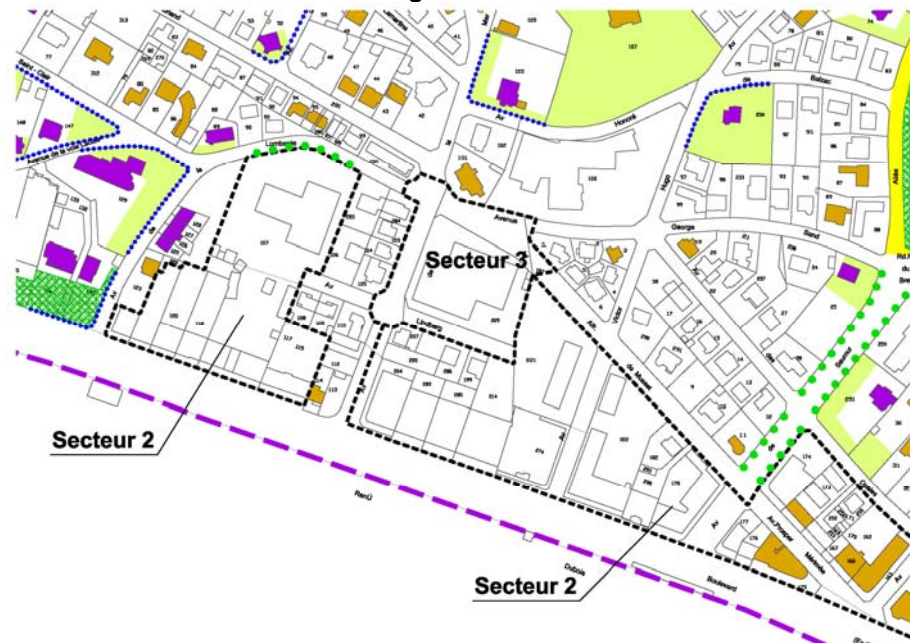
Ce secteur discontinu correspond au développement de La Baule sur le front de mer, à partir des années 1950.

La distinction est d'ordre

- « géographique »
- et typologique puisque les villas situées sur le front de mer ont été rattachées au secteur 1.

A contrario, le secteur 1 « Quartiers des villas », s'il est constitué en majorité de villas balnéaires, n'exclut pas la présence de quelques immeubles collectifs.

Le secteur 3 : « les Roches Rouges » :



Ce secteur situé avenue de la Mer est destiné à recevoir un projet d'accueil hôtelier en lien avec la balnéothérapie.

Il s'agit d'un îlot non bâti pour lequel les enjeux sont ceux d'une insertion urbaine réussie en préservant :

- les caractéristiques urbaines du front de mer : ordonnancement urbain et simplicité volumétrique,
- le rétablissement d'un alignement du bâti qui cale l'angle de l'avenue de la Mer et de l'avenue Georges Sand,
- les références architecturales constitutives de l'identité du front de mer,
- des hauteurs compatibles avec l'environnement bâti.

2.1.3.2. EVOLUTIONS DES SECTEURS ZPPAUP / AVAP :

Entre la ZPPAUP et l'AVAP, les évolutions suivantes ont été apportées à la définition des secteurs :

- Maintien des secteurs 1 et 2, « quartiers des villas » et « front de mer ».
- Ajout d'un secteur 3 correspondant au site des « Roches Rouges » pour la prise en compte d'un projet d'accueil hôtelier en lien avec la balnéothérapie.
- Au sein du secteur 1 « Quartiers des villas », définition de sous-secteurs pour différencier les règles de hauteur.

Le secteur 1 « Quartiers des villas » est ainsi divisé en 6 sous-secteurs pour différencier les règles de hauteur.

2.1.4. L'AVAP : SUPERFICIE DE L'AIRE

Le périmètre de l'AVAP : 391 ha.

Le périmètre de la commune de LA BAULE ESCOUBLAC : 2 630 ha.

	AVAP
Surface (ha)	391 ha
Ratio surface AVAP / surface communale	14,9%

2.2. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS L'AVAP

Les objectifs de protection du patrimoine architectural sont notamment pris en compte au travers de l'application de la légende graphique de l'AVAP. Les éléments identifiés et légendés aux plans réglementaires renvoient à un chapitre spécifique du Règlement.

2.2.1. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le paysage baulois ne peut se résumer à une scénographie urbaine, à une certaine manière d'implanter, par exemple, une construction sur une ancienne dune en préservant un couvert boisé préexistant. Sa qualité remarquable, son identité sont aussi très dépendantes de l'expression et de la qualité architecturale des constructions qui en déterminent la composante bâti. La préservation de ce patrimoine et la nécessité de maintenir, pour les constructions neuves ou les modifications du bâti existant une véritable qualité de conception architecturale, respectueuse de l'histoire de la ville, sont des objectifs majeurs de l'AVAP.

L'analyse architecturale et historique a conduit à la détermination d'une hiérarchie entre les immeubles existants. Ces derniers sont donc identifiés dans trois catégories auxquelles se rattachent des règles générales et particulières :

- Le patrimoine architectural exceptionnel et remarquable,
- Le patrimoine architectural intéressant ou patrimoine d'accompagnement,
- Les constructions non identifiées,
- Les clôtures à maintenir.

2.2.1.1. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL A PRESERVER

Les villas et immeubles à caractère exceptionnel, repérés au plan par une couleur rouge, sont dotés d'une servitude de conservation.

Celle-ci porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures.

Particulièrement représentatives du paysage balnéaire de la ville de part leur histoire, leur architecture et leur situation dans le contexte urbain, ces constructions sont reconnues comme étant exceptionnelles.

Elles participent de ce fait à la qualité et à l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Elles sont l'œuvre d'architectes connus et illustrent des courants architecturaux et des typologies identifiables.

Ces ensembles doivent être préservés et restaurés dans le respect de leur typologie et des matériaux et usages en vigueur à l'époque de leur construction, afin de garantir le maintien de la qualité du tissu urbain balnéaire.

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 restaurer un volume ancien disparu. Ces reconstitutions de volumes ne pourront être édifiées qu'après recherche historique précise, étayée par des documents d'archives.



Exemples : Villas Régina, Las Maravillas et villa Symbole, identifiées dans l'AVAP comme patrimoine architectural exceptionnel

2.2.1.2. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE A CONSERVER

Certains édifices ne sont pas des édifices exceptionnels mais présentent une qualité de composition et de mise en œuvre des matériaux avec des éléments de détails et de modénature, qui participe à la valorisation du site urbain balnéaire.

Bien que les éléments visés ne puissent être rangés dans la catégorie des édifices exceptionnels d'un point de vue patrimonial, ils sont cependant le fruit d'une tradition architecturale à préserver.

Il s'agit

- soit de bâtis anciens, construits en matériaux traditionnels, ou utilisant des techniques devenues rares. Ces édifices ont une valeur

historique globale. Ils produisent souvent un effet d'unité urbaine, par l'unité des matériaux.

- Soit de villas plus récente constituant des références architecturales balnéaires.

La suppression de l'immeuble est susceptible de représenter une perte pour le patrimoine de la commune ou d'altérer la continuité urbaine.

Ainsi, les immeubles et villas ou parties d'immeubles et de villas repérés de couleur violette au plan réglementaire sont dotés d'une servitude de conservation.

Celle-ci porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en violet au plan.

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.



Exemples de villas identifiées comme patrimoine architectural remarquable

2.2.1.3. PRESERVER LA QUALITE DE L'ENSEMBLE URBAIN EN PRENANT EN COMPTE LE PATRIMOINE D'ACCOMPAGNEMENT

Ces éléments sont identifiés par la légende graphique sous la dénomination de « patrimoine intéressant ».

Le patrimoine architectural intéressant est constitué des villas balnéaires dont l'intérêt réside davantage dans l'effet de « collection » que dans leur valeur architecturale intrinsèque ; à ce titre, elles sont constitutives de l'identité bauloise en s'inscrivant dans « l'écriture » urbaine balnéaire.

Ces immeubles, repérés par une couleur marron, jouent un rôle tout à fait déterminant dans la détermination du paysage architectural de la ville. Ils doivent, en effet, être considérés sous le double aspect de leur valeur propre et de leur apport dans le paysage.

En raison de leur qualité, de leur nombre et de leur implantation « diffuse » sur l'ensemble de la zone, ils constituent la charpente du paysage architectural et ils déterminent l'ambiance unique de la Baule. Ils sont la condition d'existence du patrimoine paysager balnéaire. Les immeubles remarquables ou exceptionnels, dont la valeur propre est hautement reconnue, n'interviennent finalement que de façon ponctuelle, en « point-d'orgue » dans cette composition paysagère de grande qualité. Les immeubles dits « intéressants » qui structurent avec le végétal la ville balnéaire, justifient donc en grande partie l'AVAP dont ils constituent la « vitrine architecturale ».

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

La conservation de ces constructions et le maintien de leur paysage complexe environnant sont essentiels. Leur démolition, partielle ou totale, ne sera acceptée qu'à titre exceptionnel.

Leur modification ou remplacement seront autorisés dans le cadre du règlement de l'AVAP en tenant compte des éléments qui ont prévalu à leur classification.

Ces immeubles devront être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.

La protection couvre :

- o les ensembles urbains homogènes comportant un groupe continu ou discontinu de constructions de qualité.
- o 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,
 - ou les constructions qui participent du caractère pittoresque ou monumental d'une séquence paysagère.
- o Les constructions, qui ne sont pas considérées comme exceptionnelles ou remarquables au point de rendre nécessaire la classification en 1^{ère} catégorie, mais présentent un intérêt suffisant pour justifier une certaine attention.



Le patrimoine d'accompagnement constitue l'essentiel des constructions protégées au titre de l'AVAP

2.2.1.4. PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN SANS ATTEINTE A LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE DU SITE

L'AVAP n'a pas pour vocation de figer la ville et d'en bloquer le développement.

Dans un secteur soumis à une forte pression immobilière, l'AVAP a pour but de préserver les caractéristiques du paysage urbain constitutives de l'identité bauloise.

Elle permet toutefois une évolution mesurée qui est même souhaitable dans des secteurs où les éléments formant "dénominateurs communs" du paysage baulois sont moins présents ou altérés.

Les **constructions sans prescriptions de conservation** peuvent être démolies et remplacées en se référant aux règles applicables aux constructions neuves.

Protégées de manière non spécifique, ces diverses constructions existantes sont indiquées au plan par la "trame cadastrale".

Les modifications ou reconstructions concernant ces immeubles devront donc répondre aux objectifs fondamentaux de qualité architecturale exprimés par l'AVAP et de préservation ou confortation du caractère paysager de la ville jardin.

Afin d'encadrer le développement du front de mer dont l'aspect a fortement évolué au cours du XXème siècle, passant d'un front bâti composé de villas à la juxtaposition quasi-exclusive d'immeubles de plus grande hauteur, les immeubles du front de mer identifiés en troisième catégorie peuvent être

- soit restaurés suivant des modalités respectueuses de leur typologie, que le règlement de l'AVAP précise,
- soit remplacés par des constructions ayant l'aspect de villas balnéaires.



La maîtrise de l'évolution de l'aspect du front de mer est un des enjeux de l'AVAP

2.2.1.5. PRESERVER LES CLÔTURES REMARQUABLES, ELEMENT D'ACCOMPAGNEMENT DU BÂTI

Le traitement de clôtures détient une place particulière dans le registre des éléments de composition formant détail de l'architecture et contribuant à la qualité de celle-ci compte tenu de leur développement dans nombre de constructions de la ville balnéaire et compte tenu, aussi, de leur fragilité face aux changements de matériaux dont la motivation n'est d'ailleurs pas toujours liée à l'état de dégradation ou de préservation du matériau d'origine.

Les clôtures intéressantes accompagnant le patrimoine bâti protégé en première catégorie sont à conserver. En effet, elles sont composées en cohérence et en harmonie avec l'architecture des villas. Elles sont portées au plan réglementaire avec une servitude de conservation.

Les éléments constitutifs de la clôture, mur bahut, grilles ouvragées, piliers, portails, se déclinent dans des formes et selon des références stylistiques propres aux différents courants architecturaux présents à La Baule.

La clôture détient donc une place particulière dans le registre architectural balnéaire, également liée à sa situation en limite de l'espace public.

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

Leurs caractéristiques communes permettent de maintenir l'unité du paysage, tout en autorisant l'expression de détails se rattachant au patrimoine balnéaire. Elles sont ainsi, pour un grand nombre d'entre elles le prolongement architectural des villas ou des immeubles et participent à ce titre, de la richesse du paysage urbain.

Une grande attention doit également être portée au clôture latérale, entre propriétés.

Afin de respecter le caractère paysager originel de la cité jardin, ces clôtures 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.

L'AVAP a donc pour objectif de maintenir cette qualité de conception et de réalisation afin d'éviter, qu'à terme, l'architecture et le paysage urbain ne se banalise insidieusement, du fait de la substitution aux matériaux et éléments constitutifs d'origine des clôtures, des éléments industrialisés inadaptés au contexte architectural et paysager.



Exemples de clôtures en cohérence avec le parti architectural retenu pour la construction principale

2.2.2. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'AVAP

Les éléments bâtis identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :

1ère Catégorie

- 1 Patrimoine architectural exceptionnel
- 2 Patrimoine architectural remarquable
- 3 Clôtures à maintenir

2ème Catégorie

- 4 Patrimoine architectural intéressant

3ème Catégorie

- 5 Trame cadastrale

EVOLUTIONS ZPPAUP / AVAP :

La transformation de la ZPPAUP en AVAP n'a pas donné lieu à un réexamen des catégories de protections du bâti proposées dans la ZPPAUP.

Seule la catégorie « Clôtures à maintenir » a fait l'objet d'un complément de repérage pour identifier de manière exhaustive les clôtures en accompagnement du bâti exceptionnel.

A été supprimée la trame « Bâti en rupture » présente dans le ZPPAUP et qui ne correspondait qu'à quelques constructions.

Les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP, n'autorisant que des travaux d'entretien courant, étaient difficilement « tenables ».

Non repérées dans l'AVAP, ces constructions pourront être démolies et remplacées.

2.3. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

2.3.1. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Dans un secteur soumis à une forte pression immobilière, l'AVAP a pour but de préserver les composantes du paysage urbain constitutives de l'identité bauloise.

Ainsi, l'AVAP a pour objectif majeur d'assurer la préservation et la mise en valeur du tissu urbain existant et de la forme du paysage qui y est associée : une "ville-jardin" constituée principalement et remarquablement de maisons implantées sur des parcelles de jardins sous le couvert unificateur d'une pinède.

La pinède, dont la présence est aujourd'hui plus ou moins marquée sur le territoire couvert par l'AVAP doit ainsi bien être considérée comme le matériau premier du paysage baulois.

L'AVAP, ne fige cependant pas l'espace. Elle permet au contraire une évolution mesurée du paysage respectueuse de son histoire et de son identité.

La pinède, menacée par le vieillissement, doit être entretenue et "restaurée" pour lui permettre de jouer à nouveau pleinement son rôle dans la constitution du paysage et maintenir ce caractère essentiel de l'identité urbaine.

Les règles applicables dans l'AVAP répondent donc, pour partie, à cet objectif général. Elles concernent ainsi tout autant l'implantation des constructions sur les parcelles, leur volumétrie, que le traitement des jardins, des espaces publics ou encore le couvert arboré.

2.3.1.1. **PRESERVER LES ESPACES BOISÉS MAJEURS**

Les espaces boisés majeurs à l'intérieur du périmètre de l'AVAP correspondent à des parcs boisés non bâtis qui présentent un intérêt

- dans la composition paysagère,
- de maintien des habitat pour la faune,
- dans la préservation des corridors écologiques.

Pour ces raisons, ils doivent être maintenus.

2.3.1.2. **PRESERVER LES JARDINS STRUCTURANTS DANS LA COMPOSITION URBAINE**

Sont identifiés dans l'AVAP les 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.



Des jardins structurants dans la composition urbaine

2.3.1.3. **PRESERVER LES ALIGNEMENT D'ARBRES, LES MAILS**

Il s'agit d'alignements d'arbres ou de mails qui ont été identifiés pour leur intérêt paysager, tels que des espaces plantés monumentaux, des alignements d'arbres le long de voies...

Il convient de les maintenir et de les entretenir, sans en rompre l'harmonie et la monumentalité par des replantations partielles de sujets d'âge et de taille différente.



Alignement d'arbre sur le front de mer

2.3.2. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DANS L'AVAP

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus fait l'objet d'un repérage aux documents graphiques de l'AVAP ; ils sont légendés ainsi :

4ème Catégorie

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

EVOLUTIONS ZPPAUP / AVAP :

Des compléments ont été apportés au repérage aux plans réglementaires :
- des espaces, jardins existants ou ayant existé à conserver, à remettre en valeur ou à restituer
- des alignements d'arbres à conserver.

Le repérage de la pinède en annexe du Règlement de la ZPPAUP distinguant :

- les secteurs où la pinède est présente,
 - les secteurs où la pinède est absente ou en voie de disparition,
...est supprimé et remplacé par des règles de maintien du couvert arboré valables pour l'ensemble du périmètre AVAP.
- En effet l'enjeu de maintien du couvert arboré est valable pour l'ensemble du périmètre AVAP.

2.4. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES

Ont été identifiés en espaces urbains remarquables les espaces suivants :

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



La Place Pasteur et l'allée Cavalière

Ce sont des espaces majeurs dans l'histoire de la formation de la ville, et de par leur statut d'espace public qui est par définition un espace partagé, ils constituent un enjeu important en terme de qualité urbaine.

Ainsi, 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.

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus fait l'objet d'un repérage aux documents graphiques de l'AVAP ; ils sont légendés ainsi :

5ème Catégorie

- 9  Espaces urbains remarquables

EVOLUTIONS ZPPAUP / AVAP :

Ajouts aux plans de l'AVAP :

- la Place Pasteur,
- La place Antoine Perrière.

TITRE 3 – LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

La synthèse du diagnostic (titre 1 du rapport de présentation) présente les enjeux de développement durable déterminés pour le territoire de l'Aire qui peuvent être résumés de la façon suivante :

LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE ET DE DENSITE DE CONSTRUCTIONS	Les objectifs dégagés en matière de densité et de morphologie urbaine sont les suivants : - Maintien du couvert végétal - Maintien des mails et alignements d'arbres structurants - Maintien des jardins structurants - Limitation de la minéralisation des surfaces non bâties
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE	ISOLATION DES CONSTRUCTIONS - Permettre la mise en œuvre du doublage extérieur des façades sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) - Permettre la mise en œuvre des procédés d'isolation par l'intérieur pour toutes les catégories de bâtis (façades, combles...). - Permettre la mise en œuvre des techniques d'isolation des menuiseries (menuiseries «étanches ») sous réserve d'aspect compatible avec la typologie et l'époque de construction du bâti
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE	Les objectifs dégagés en matière d'énergie solaire sont les suivants : - Permettre la mise en œuvre des procédés d'exploitation de l'énergie solaire, que ce soit sous la forme de panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques, en toiture ou en façade, sur le territoire de l'Aire, sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) et en respectant les conditions d'une insertion qualitative.
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE EOLIENNE	Les objectifs dégagés en matière d'énergie éolienne sont les suivants : - Interdiction des éoliennes sur le territoire de l'AVAP, non compatibles avec l'enjeu de qualité patrimoniale.
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE	Les objectifs dégagés en matière d'énergie géothermique sont les suivants : - Permettre la mise en œuvre des dispositifs d'exploitation de l'énergie géothermique, sous réserve d'une insertion paysagère qualitative.

LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE	Les objectifs dégagés en matière d'énergie hydraulique : Néant sur le territoire de l'AVAP (pas de potentiel identifié)
USAGE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX	Les objectifs dégagés en matière d'usage et de mise en œuvre des matériaux : - Respect de l'usage et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels dans les interventions sur le bâti ancien
LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE	Les objectifs dégagés en matière de maintien de la faune et de la flore sont les suivants : - Préservation des habitats pour la faune - Préservation des corridors écologiques - Préservation des milieux naturels d'intérêt écologique (pinède, boisements majeurs) Notamment par : - Maintien du couvert végétal (la pinède) - Maintien des jardins structurants - Limitation de la minéralisation des surfaces non bâties

TITRE 4 - COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE PADD DU PLU

Le POS de LA BAULE ESCOUBLAC est actuellement en révision.

Le PADD du PLU a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal en date du 18-09-2009.

ORIENTATIONS DU PADD	COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PLU	
	Compatible	Commentaires
1. LA BAULE-ESCOUBLAC, VILLE « BIEN ETRE » <i>Renforcer la vocation touristique, avec une montée en puissance de la thématique « bien être », derrière laquelle se déclinent activités sportives culturelles, et de loisirs ...</i> - Une meilleure lisibilité de la Ville au regard des espaces extérieurs : - La qualification de la lisière urbaine de la Ville ; participant à cette qualification, le choix de ne pas urbaniser au nord de la « route bleue », mais également l'aménagement de secteurs de projet situés en lisère. - La préservation d'un espace agricole de qualité, dont la vocation est également de perdurer dans des conditions d'exploitation satisfaisante en deçà de la route bleue. - Cette approche valorise à la fois La Baule et la presqu'île de Guérande en favorisant une politique touristique démultipliée vers un tourisme vert et patrimonial, au-delà du seul tourisme balnéaire.	X	<i>Hors périmètre AVAP</i>
- Une meilleure identification, au sein du territoire baulois, des grandes typologies d'espaces du point de vue de leurs caractéristiques et de leur usage sur le plan touristique. - en gérant les transitions paysagères qui accompagnent les différentes entités paysagères, aux fins de mise en valeur ; - en développant l'accessibilité par un réseau de liaisons douces, mais aussi par un jalonnement des itinéraires.	X	<i>L'AVAP édicte des prescriptions de mise en valeur paysagère qui s'appliquent sur son périmètre (la ville balnéaire)</i>
- Un développement de la vocation touristique, ce qui nécessite de favoriser le renforcement de l'offre hôtelière, en liaison avec la vocation des différents espaces et en relation avec le développement d'ATLANTIA pour un tourisme à l'année. Ce développement touristique est conçu dans une perspective d'émergence de complexes hôteliers et d'hôtels de charme, et d'augmentation du tourisme d'affaire, également lié au renforcement des activités économiques de CAP ATLANTIQUE (et qui pourra être favorisé à terme par le développement de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes). A cette fin, le dispositif réglementaire du PLU devra, lorsque cela est possible, laisser des marges de manœuvre pour la rénovation et la mise aux normes des établissements existants et favoriser une programmation adéquate pour certains secteurs de projet.	X	<i>L'AVAP prend en compte cet enjeu de renforcement de l'offre hôtelière ciblée, notamment au travers de la définition du secteur 3 « les Roches Rouges », destiné à l'accueil touristique (équipements de balnéothérapie)</i>
- une amélioration de la lisibilité et du renforcement de l'attractivité des « têtes de pont » du secteur balnéaire : En aménageant le front de mer pour renforcer la place du piéton et du vélo, sans pour autant proscrire la voiture, dont la place pourra évoluer en fonction du niveau des flux et des événements (en application du principe de réversibilité des aménagements) ;	X	<i>L'AVAP est compatible avec les aménagements programmés dans le PLU : liaisons douces piétons, vélo. Les prescriptions de l'AVAP concernant les espaces publics sont des prescriptions d'aspect, matériaux... pour en garantir la qualité</i>

En développant les liaisons transversales douces à l'intérieur du quartier balnéaire, de manière à renforcer la potentialité de tous les espaces et la mise en valeur du patrimoine de l'AVAP.		
- L'organisation générale des déplacements et des flux avec : - Des dispositifs dissuasifs à la circulation automobile dans le centre ville, à certaines périodes de pointe et dans certaines zones (tarif de stationnement, restriction d'accès, etc...) ; - L'utilisation de parkings de dissuasion sur des espaces à usage partagé (parking des Floralies, utilisation de ceux des grandes surfaces, etc...) ; - La création de liaisons douces en accompagnement de ces mesures précédentes, et la mise en place, en périodes de pointe, de navettes en direction des parkings situés à la périphérie du centre ville ; - Le renforcement de l'organisation de l'intermodalité autour des modes doux et des transports en communs bus/train en s'appuyant sur le pôle d'échanges multimodal (PEM) et la gare de La Baule les Pins, avec location de vélos ou de « vélib » à proximité des gares. - La valorisation d'un axe touristique Pornichet, La Baule, le Pouliguen, Batz, Le Croisic, avec, à La Baule, un aménagement viaire et un appui sur les espaces têtes de pont, le petit train étant remplacé par un transport collectif régulier ;	X	<i>L'AVAP est compatible avec les projets d'amélioration des déplacements.</i>
- La valorisation du rôle de la Gare de La Baule les Pins, passant par la restructuration de ses abords : traitement cohérent des espaces publics (plantations, mobiliers urbains et revêtements), amélioration de la lisibilité et de la fonctionnalité des accès à la baie et au bois d'Escoublac (boulevard de Cacqueray); création de lieux de services (aire vélo, point informations...) à proximité.	X	<i>Les prescriptions de l'AVAP concernant les espaces publics sont des prescriptions d'aspect, matériaux... pour en garantir la qualité</i>
2. LA BAULE-ESCOUBLAC, VILLE « ACTIVE » <i>S'appuyer sur le potentiel urbain de la Ville pour chercher à renforcer les activités économiques, commerciales et de service, ainsi que l'accueil d'actifs dans un cadre urbain ciblé qui passe par le renforcement des polarités des différents quartiers, mais également par une polarité forte en centre-ville.</i> Les grands objectifs de population et de construction de logements : Ces objectifs sont déterminés en fonction d'une approche « aménagement », car c'est la réceptivité des différents sites potentiels qui va conditionner le développement ; le choix étant fait de favoriser la croissance dans une enveloppe urbaine requalifiée et étendue a minima (voire resserrée à certains endroits où la pression est forte). Ces objectifs sont compatibles avec ceux du SCOT et du PLH. - L'objectif global est d'environ 1800 logements d'ici à 2030, dont 600 seront vraisemblablement des résidences secondaires. - Ces objectifs sont liés à la réceptivité des secteurs d'aménagement et des modes d'occupation du sol, et notamment : - du développement des secteurs de projet (Victoire, Guézy -2, Escoublac, Pôle Gare et abords du Parc du Prémare) ; - d'une optimisation, maîtrisée et différenciée selon les secteurs, du tissu urbain. - Dans ces conditions, la population croîtrait de 1 500 à 2 000 personnes, compte tenu du desserrement envisagé (la « fourchette basse » de la diminution tendancielle de la taille des ménages donne les étapes	X	<i>Le PLU décline des objectifs d'accueil de nouveaux habitants qui se traduisent par la définition de secteurs à projet (zones AU) situées en dehors du périmètre AVAP : Victoire, Guézy -2, Escoublac, Pôle Gare et abords du Parc du Prémare.</i> <i>La notion de densité est gérée au travers du PLU (emprise au sol, COS) et de façon indirecte au travers de l'AVAP (servitude de maintien du végétal protégé).</i>

suivantes : 2006=1,93 personnes par ménage; 2015=1,85; 2030=1,8). - A cette estimation doit être ajoutée celle liée au phénomène de « résidentialisation » (transformation de résidences secondaires en résidences principales) qui devrait aboutir à une augmentation de la population légale de l'ordre de 2 000 personnes supplémentaires: cette requalification administrative ne changera pas les données de fonctionnement de la Baule, dont le projet s'appuie sur l'ensemble de la population principale et secondaire.		
L'accueil d'actifs et la mixité sociale : Les objectifs liés à la mixité sociale et plus généralement à l'équilibre de la population sont conditionnés par la mise en application des objectifs du SCOT et se déclinent en trois volets : ▪ Logement social : ▪ Mise en place d'une règle d'urbanisme sur les secteurs à projet et dans les espaces de centralité, impliquant la création de 30 % de logements sociaux. ▪ Les objectifs de programmation du SCOT et du PLH supposent également la mise en œuvre de programmes isolés supplémentaires, au-delà des opérations d'ensemble. ▪ Accession sociale : ▪ Mise en place, également, d'une règle d'urbanisme sur les secteurs à projet et dans les espaces de centralité, impliquant la création de logements en accession sociale (prêt à taux zéro, pass foncier, etc ...) à hauteur de 20% minimum. ▪ Besoins spécifiques : ▪ effort en direction du logement des saisonniers, des foyer de jeunes travailleurs (FJT), des résidences pour une clientèle d'affaires, etc...	X	<i>L'AVAP est sans effet sur la nature des logements produits, et par conséquent compatible avec ces orientations du PADD.</i>
Les grands objectifs de développement économique <u>La tertiarisation des activités</u> Cette tertiarisation sera poursuivie dans une logique de complémentarité, et non de concurrence, avec Nantes et Saint-Nazaire. Elle s'orientera, pour ce qui concerne le tertiaire « pur », vers de petites surfaces et vers les établissements secondaires développés par des chefs d'entreprises et professions libérales. Elle passera également par le développement des services à la personne dans deux domaines au moins : ▪ L'« économie du vieillissement » (services spécifiques aux personnes âgées et très âgées) ▪ L'« économie de la jeunesse », renforcée par le développement de la politique de l'enfance, qui doit englober, là également, résidents principaux et résidents secondaires (gestion des équipements dans le temps scolaire et hors du temps scolaire, services et activités pour les « petits enfants » en vacances etc...). Les établissements tertiaires seront développés dans les secteurs à projet (Victoire, Pôle-gare / abords du Parc du Prémare) et dans le tissu urbain existant. Une réflexion est engagée sur la formation, notamment professionnelle. A plus long terme, cette réflexion pourrait se traduire par des implantations sur le Pôle Gare ou dans les abords du Parc du Prémare)	X	<i>Les dispositions de l'AVAP sont relatives à l'aspect des constructions et non à leur destination. L'AVAP est par conséquent compatible avec ces orientations du PADD.</i>
<u>Le commerce :</u> La dynamisation des activités commerciales sera recherchée au travers du renforcement des pôles de centralité (principal et secondaires), par l'augmentation de la population dans la zone de chalandise de ces commerces (cf. objectifs démographiques supra), et au travers d'un aménagement urbain qualifiant, notamment dans les secteurs de projet : Victoire, Escoublac, Le Guézy.	X	<i>L'AVAP encadre l'aspect extérieur des vitrines, enseignes pour les constructions existantes et les constructions neuves dans la perspective d'amélioration de la qualité architecturale et urbaine.</i>

En outre, le commerce de centre-ville sera également porté par le projet structurant de reconfiguration de la Halle du Marché. Le secteur Lajarrige qui joue un rôle important de par sa position et sa nature (il comprend des commerces et services tournés vers les résidents plus que vers les flux de passage touristiques ponctuels), bénéficiera également de l'accroissement de la population résidente.		<i>Or, la qualité de vie et la qualité du site sont des éléments moteurs de l'activité commerciale.</i> <i>D'autre part, l'AVAP est compatible avec des projets d'aménagement urbain qui devront s'inscrire en compatibilité avec les prescriptions relatives aux espaces publics.</i>
<u>Les Activités artisanales ou industrielles tertiaisées et innovantes : zone d'activité de Brais</u> Le projet d'extension sur la Commune de La Baule-Escoublac du Parc d'Activités de Brais n'est envisageable qu'à long terme, et sous une double condition : ▪ Un accord de l'agriculteur exploitant les surfaces concernées dans la Commune ; ▪ Une évolution de la commercialisation de ce parc d'activités qui soit cohérente avec la stratégie déterminée par le SCOT de Cap Atlantique et par le PLU. Dans tous les cas, la réalisation de ce parc nécessitera une révision du PLU de La Baule-Escoublac.	X	<i>La za de Brais est située en dehors du périmètre AVAP et donc non concernée par ses dispositions réglementaires.</i>
<u>L'agriculture :</u> La préservation de l'agriculture sera assurée par ▪ La définition d'une enveloppe urbaine qui garantit une lisibilité de long terme sur les espaces péri-urbains (cf. introduction du PADD) ; ▪ L'identification d'espaces pérennes à plus de 20 ans en application du SCOT de Cap Atlantique.	X	<i>Le périmètre de l'AVAP ne comprend pas de zone agricole.</i>
3. LA BAULE-ESCOUBLAC, VILLE « A VIVRE » : <i>Unifier la Ville par une intégration environnementale et paysagère de qualité et par une amélioration des déplacements, ce qui nécessite de préserver et de décliner le concept baulois de « Ville Jardin » au niveau de chacun des quartiers, mais aussi de renforcer l'accessibilité inter-quartiers.</i> La valorisation de l'identité bauloise La très forte identité municipale sera mise en scène par la diffusion du concept de la ville-jardin dans l'ensemble du territoire, sous des formes adaptées, via l'aménagement et l'action sur la morphologie urbaine et notamment sur : - L'enveloppe urbaine générale, en recherchant une meilleure intégration de la silhouette urbaine dans les paysages de la commune ; - La couverture arborée, dont les essences sont spécifiques pour les différents secteurs de la ville à vivre, mais restent toujours une déclinaison du concept de ville jardin ; - Des opérations d'aménagement « modèles » et innovantes : morphologies, systèmes écologiques, trames urbaines...	X	<i>Les dispositions réglementaires de l'AVAP visent à maintenir le couvert arboré (pinède)</i>
La valorisation environnementale La valorisation environnementale de la Ville sera recherchée, notamment à l'aide de cinq orientations : ▪ Une approche de type « écoquartier », qui sera mise en place pour les nouveaux projets, en particulier le projet du Ménigot à Escoublac (cette approche sera notamment le produit d'un compromis entre les trois propositions classiques des réalisations de ce type : mobilité durable - diversification économique et résidentielle - modes urbains et architecturaux écologiques). ▪ Une gestion environnementale poussée, qui sera à la base des modalités d'action déterminées par le PLU sur le territoire de la Commune pour tous les projets d'aménagement, et qui comporte notamment :	X	<i>L'AVAP est compatible avec ces orientations.</i>

- La poursuite du programme général d'assainissement (PGA) de Cap Atlantique et la réalisation du schéma des eaux pluviales ; - La gestion des risques et notamment du risque d'inondation. Une consommation globale d'espace maîtrisée et optimisée (30 ha de zones ouvertes à l'urbanisation), par l'exploitation prioritaire de l'enveloppe urbaine existante. - La Charte de l'arbre et de la politique de développement des motifs paysagers différenciés pour la « Ville Jardin », sur l'espace public comme sur les espaces privés - Une valorisation des lisières et des entrées de Ville.	X	<i>L'AVAP est compatible avec ces orientations.</i>
L'approfondissement des objectifs de la ZPPAUP (Zone de Protection du Paysage Architectural, Urbain et Paysager) et la transformation en AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) En application de la Loi Grenelle II, les ZPPAUP en vigueur doivent être transformées en AVAP, intégrant les modalités d'intégration des dispositions de production d'énergies renouvelables. Le réalisation du PLU et la mise en cohérence nécessaire de ces deux documents a révélé la nécessité de réalisation cette mise en révision de l'AVAP au plus vite. Le projet d'AVAP et de PLU feront donc l'objet d'une enquête publique conjointe pour une approbation simultanées. Outre les compléments nécessaires à la « grenellisation » de la ZPPAUP, cette révision a également été l'opportunité notamment : - de séparer distinctement ce qui relèvera de l'AVAP (aspect architectural, plantations, hauteurs) et du PLU (implantations, emprise au sol), pour éviter toute contradiction entre les deux documents ; - de compléter le dispositif réglementaire relative à la protection du couvert boisé.	X	<i>L'AVAP intègre les dispositions réglementaires de la loi ENE.</i>
L'amélioration des liaisons inter-quartiers et intra-quartier L'accessibilité aux différents quartiers de la Ville sera développée par la mise en place, dans les nouvelles opérations, d'un raccordement sur le réseau viaire et sur les liaisons douces. Ce raccordement renforcera l'accessibilité aux pôles de centralité et la lisibilité du quartier (particulièrement au Guézy). En articulation avec la première orientation, il conviendra de développer les liaisons douces intra et inter-quartiers avec la mise en place d'un plan des déplacements, qui se traduira par des aménagement, avec pour objectif : - De jalonner des itinéraires privilégiés selon les modes de déplacement ; - D'aménager en fonction des enjeux de sécurité mais aussi de lisibilité. - Les gabarits des voies n'étant pas extensibles, il peut s'agir d'aménagement sur des espaces à conflit, de marquage au sol, de gestion des plantations, d'indicateurs de partage de la voirie. Ces objectifs pourront donner lieu le cas échéant à la mise en place d'emplacements réservés ponctuels par exemple. - Les liaisons interquartier depuis Le Guézy seront particulièrement réfléchies, de manière à faciliter l'accessibilité sécurisée aux équipements et aux autres pôles de services (exemple : collège , etc...).	X	<i>L'AVAP est compatible avec ces orientations.</i>