Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

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

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE PRESENTATION

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

GHECO urbanistes
Valérie ROUSSET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Table des matières

PRÉSENTATION GÉNÉRALE **4**

INTRODUCTION 5
La baule, station balnéaire de la Côte d'Amour *6*
Contexte général *7*
HISTORIQUE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE 8
Historique de la servitude d'utilité publique *9*
Bilan de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) *10*
Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) *11*
PROTECTION PATRIMONIALE EN VIGUEUR 12
Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Baule-Escoublac *13*
AVAP en vigueur *14*
Archéologie *15*

DIAGNOSTIC **17**

MILIEU PHYSIQUE ET SOCLE PAYSAGER 18
Climatologie *19*
Géomorphologie *19*
Topographie *20*
Réseau hydrographique *20*
Milieux naturels et biodiversité *21*
Risques naturels *21*
PATRIMOINE PAYSAGER 22
Les origines du paysage baulois *23*
Les entités paysagères *24*
Le paysage de la « ville-jardin » *25*
Le paysage du front de mer *32*
Lecture des zones arborescentes homogènes par secteurs *35*
HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION URBAINE 51
Le village d'Escoublac et un espace dunaire nommé « la bôle » *52*
Le phénomène balnéaire en France *53*
Les bains de mer et la ville nouvelle *54*
La station balnéaire issue de lotissements successifs *55*
Un développement étroitement lié à l'arrivée du chemin de fer *59*
La Baule pendant la 2nd guerre mondiale *60*
Les aménagements de la fin du XXème, début XXIème siècle *64*
Le front de mer *67*
PATRIMOINE URBAIN 85
La forme urbaine principalement héritée des opérations de lotissements du XIXème siècle *86*
Le réseau viaire, structure de la morphologie des quartiers *87*
Morphologie urbaine par quartier *88*
Les espaces publics emblématiques *91*
PATRIMOINE ARCHITECTURAL 94
Les villas balnéaires : typologie du bâti et courants architecturaux *95*
Typologie du bâti *96*
Courants architecturaux *103*
Reconnaissance du patrimoine architectural– la méthode d'étude *115*
IMPACT DES DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE PERIMETRE SPR 116

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PVAP **121**

Protéger la morphologie urbaine spécifique à chaque quartier de La Baule *122*
Protéger le couvert végétal, socle de la « ville-jardin », soumis à une forte pression foncière *122*
Protéger le patrimoine bâti tout en permettant des adaptations aux besoins contemporains, en adéquation avec la qualité du bâti existant *122*
Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers de projets contemporains *122*

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE **123**

LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU 124
Le plan Local d'urbanisme de La Baule-Escoublac *125*
Les principales orientations du PADD *125*
La compatibilité du PVAP au PADD du PLU *125*
LE PÉRIMÈTRE ET SECTEURS DU PVAP 126
Périmètre et secteurs du PVAP *127*
Paysages référents *128*
Les évolutions des secteurs du PVAP *133*
LES PRESCRIPTIONS DU PVAP ET LE PLAN RÉGLEMENTAIRE 134
La légende graphique *135*
La protection du bâti *136*
La protection des espaces non bâtis *140*
Autres conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction *145*
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLES ATTACHÉS AU PERIMETRE DU PVAP 147

BIBLIOGRAPHIE **149**

ANNEXES **151**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

- Introduction
- Contexte réglementaire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

INTRODUCTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

La baule, station balnéaire de la Côte d'Amour

Située sur la côte atlantique, La Baule-Escoublac est une commune de la Loire-Atlantique, faisant partie de la région Pays de la Loire. Elle s'étend sur la baie du Pouliguen, intégrée à la presqu'île guérandaise. La localité est également renommée pour être une destination prisée de la Côte d'Amour, positionnée entre Le Pouliguen et Pornichet. Géographiquement, La Baule-Escoublac se trouve à l'ouest du département de la Loire-Atlantique, à 11,8 km à vol d'oiseau de Saint-Nazaire, chef-lieu d'arrondissement, à 50 km de Vannes au sud-est et à 62 km à l'ouest de Nantes. La commune fait partie de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo et s'inscrit dans l'aire urbaine de Saint-Nazaire.

Son histoire remonte au IXe siècle, alors nommée Escoublac. À deux reprises, au XVe siècle et à la fin du XVIIIe siècle, le village a été déplacé et reconstruit après avoir été presque totalement enseveli sous les dunes, dont la hauteur était la deuxième en France après celle du Pilat en Gironde. Suite à un décret impérial du 14 décembre 1810, le Préfet prescrit la fixation des dunes grâce à des plantations sur une surface de 700 hectares. Les plantations sont entreprises dès 1818. Les premières plantations pour fixer la dune sont réalisées par le Comte de Sesmaisons, 647 hectares entre les étiers du Pouliguen et de Pornichet.

Avec l'arrivée du chemin de fer et la mode des bains de mer au début du XIXe siècle, des visionnaires comme André Pavie et Louis Lajarrige ont saisi le potentiel de la baie du Pouliguen et ont décidé de créer une station balnéaire. Cette initiative a entraîné le développement de la commune, autrefois rurale, en un lieu côtier prisé, où des architectes renommés ont contribué à bâtir un patrimoine de villas et d'hôtels de styles variés.

La transformation du front de mer à partir des années 1950 a été marquée par la prédominance des immeubles, remplaçant peu à peu les villas, bien que quelques-unes subsistent encore aujourd'hui.

La commune a pris le nom d'Escoublac-la-Baule au début du XXe siècle avant d'adopter son nom actuel, La Baule-Escoublac, en 1962. Malgré cela, elle est généralement connue sous le nom de La Baule.

Au XXIe siècle, le tourisme est le moteur économique principal de la commune, la plaçant parmi les dix villes les plus visitées par rapport à sa population permanente pendant l'été. Le secteur tertiaire y est prédominant, avec une forte présence hôtelière, notamment grâce au groupe Barrière, ainsi qu'un environnement naturel riche et préservé, comme la forêt d'Escoublac.

Consciente de la valeur exceptionnelle de son patrimoine, mais aussi de sa fragilité face à l'évolution urbaine constante, la commune a établi une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en 2006, révisée en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en 2013.

L'AVAP est transformé en Site Patrimonial Remarquable en 2016 suite à la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP). Le SPR porte essentiellement sur la station balnéaire de La Baule, où se concentre l'essentiel du patrimoine architectural, urbain et paysager remarquable.

Protéger le paysage et le patrimoine bâti va au-delà d'une simple conservation du passé ; c'est un acte créatif qui réaffirme la valeur fondamentale de l'ensemble urbain et des normes d'excellence à partir desquelles la ville doit évoluer. Cette démarche allie des aspects culturels et économiques.

Outre son attrait indéniable en tant que destination touristique, clarifier les droits et les responsabilités envers le patrimoine et le paysage est devenu une nécessité économique. En valorisant la beauté du lieu et en définissant clairement ce qui peut être développé ou non, on favorise les investissements, la création et la mise en valeur, sans équivoque.

Cap Atlantique
La Baule-Guerande Agglo :
_15 communes
_75 716 habitants (2020)
_386,1 km²
_Densité population : 196,1 hab/ km²
_77 061 logements dont 48% de résidences secondaires
_27 487 emplois

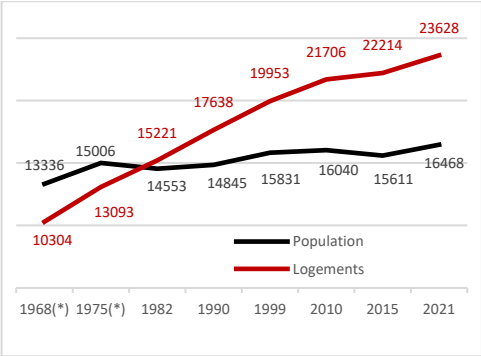
La communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique, dite CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, est une intercommunalité comprenant 15 communes et s'étendant sur deux départements (Loire-Atlantique et Morbihan) et deux régions (Pays de la Loire et Bretagne).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

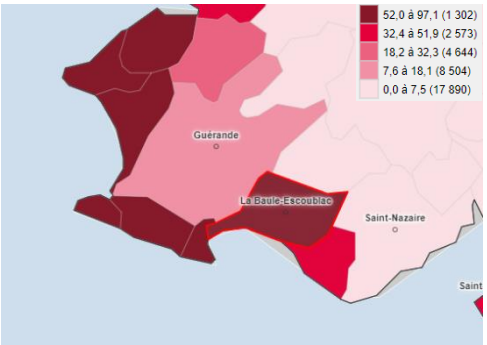
Contexte général

Source : PLU approuvé le 22/02/2013, dernière mise à jour 28/07/2023, Statistique INSEE 2024

Une démographie qui reflète les évolutions résidentielles et des modes de vie



Évolution de la population depuis 1968, INSEE 2024



Le parc de logements secondaires représente 58% du parc total de logement à La Baule-Escoublac en 2021.

La population municipale est de **16 468 habitants en 2021**.

L'évolution démographique est le produit, non du comportement démographique des populations, mais de leur mobilité dans un cadre contraint qui est celui du logement dans un marché tendu où la vacance résidentielle est faible et en forte diminution.

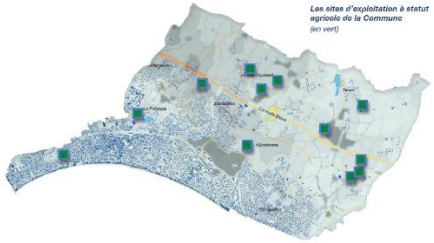
À La Baule-Escoublac plus qu'ailleurs, c'est l'évolution du logement et de ses composantes (desserrement résidentiel, résidentialisation, affectation des logements à la résidence principale et à la résidence secondaire) qui régit l'évolution de la population.

Le nombre final d'habitants est lié à la possibilité effective de se loger sur place, dans une situation où les prix immobiliers tendent à distribuer l'allocation des logements de manière stable entre résidences principales et résidences secondaires. La population est en fait le nombre maximum de ménages (dont la taille varie) que la fraction du logement local affecté aux résidences principales peut accepter.

Une économie touristique et multifonctionnelle forte

Le territoire de La Baule-Escoublac, se présente comme un espace de très forte croissance, dont la progression est nettement dû au tourisme hôtelier dépassant les 1 000 emplois.

Une agriculture fragilisée mais qui participe de l'identité et de l'attractivité



L'agriculture bauloise est à la fois diversifiée, importante au plan spatial, fragile en particulier au sud de la route bleue, et essentielle en ce qu'elle présente, outre une réalité économique trop souvent méconnue, une réalité paysagère, environnementale, patrimoniale et identitaire, donc touristique forte.

Des transports et des infrastructures à l'échelle de la ville balnéaire

Le point fort de la Commune est constitué de la ligne ferroviaire Saint-Nazaire/Le Croisic, qui constitue un axe primordial, malgré son gabarit de voie unique, et qui possède un profil de type « RER » avec 4 « stations » susceptibles de desservir La Baule-Escoublac.
Dans un contexte de renchérissement global des coûts de l'énergie et en particulier des transports (indépendamment des variations saisonnières), le maintien à long terme du mode de développement de La Baule-Escoublac, fondé sur une « économie des flux » elle-même fondée sur une très forte attractivité, suppose que des solutions de mobilité soient offertes aux baulois et aux touristes.

Des équipements et des services dont le niveau est lié au tourisme

Les équipements de la Commune se caractérisent avant tout par leur variété, qui tient à l'addition de services et d'équipements privés à des équipements publics traditionnels eux-mêmes en nombre important. Cette addition n'est possible que grâce aux flux touristiques qui procurent le « marché » nécessaire au fonctionnement de ces services, avec un nombre de personnes présentes dans la commune, en moyenne, chaque jour, de l'ordre de 40 000 avec des pointes au-dessus de 100 000 à la belle saison. Cela est particulièrement vrai des équipements sportifs qui participent de l'identité bauloise (« La Baule, ville active »), qui offrent une palette d'activités particulièrement large.

A l'égard des communes de typologie et de taille voisines, situées elles aussi dans un environnement littoral et touristique (comme, par exemple, Les Sables d'Olonne et Arcachon), le niveau d'équipement est du même ordre, sauf dans le domaine sportif où l'avantage de La Baule-Escoublac apparaît clairement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

HISTORIQUE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Historique de la servitude d'utilité publique

Document d'urbanisme en vigueur : le PLU

_PLU approuvé le 22/02/2013,
_modification n°1 adoptée le 20/11/2015,
_modification simplifiée n°2 adoptée le 15/11/2019,
_modification n°3 adoptée le 28/07/2023,
_arrêté de mise à jour les 11/03/2016, 18/04/2017, 16/02/2021, 30/01/2021, 09/12/2022.

Rappel de l'historique de la protection patrimonial de La Baule-Escoublac

- Création de la ZPPAUP par Alain Forest, architecte et Jacques Le Bris, paysagiste, le 10 mai 2006
- Révision de la ZPPAUP en AVAP par l'équipe GHECO, approuvée le 22 février 2013
- Engagement de la révision de l'AVAP en PVAP par délibération du Conseil Municipal du 8 juin 2018

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

La commune de La Baule-Escoublac a décidé, par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2002, de poursuivre la définition caractérisée du patrimoine balnéaire, engagée dès 1996 à l'occasion de l'élaboration de son projet de ville, et prolongée par la mise en œuvre de la procédure de révision partielle du Plan d'Occupation des Sols (POS) en 1999.

L'objectif était d'organiser une meilleure protection des villas et des éléments du patrimoine architectural et paysager remarquables, tout en tenant compte de son évolution. Il s'agissait de révéler ses richesses et de les mettre en valeur pour des raisons d'Art et d'Histoire, ou pour des motifs d'ordres esthétique et écologique.

Après les travaux d'identification et de qualification du patrimoine balnéaire menés par Alain Forest et Dominique Bernard (ABF), la ZPPAUP est approuvée le 10 mai 2006.

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

La révision du POS en PLU a conduit à la révision concomitante de la ZPPAUP en AVAP en 2011. Le document a été approuvé le 22 février 2013 conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 ») du 12 juillet 2010.

La révision de la ZPPAUP en AVAP a principalement pris en compte :

- Un ajustement des dispositions réglementaires entre ce qui devait relever du règlement du PLU et ce qui devait être régi par la future AVAP, de sorte à mettre un terme à la superposition de critères réglementaires parfois contradictoires,
- Le renforcement des conditions de démolition des villas (pour les catégories 2 et 3), de même que les critères de reconstruction des immeubles et villas sur le front de mer,
- La précision des matériaux autorisés essentiellement pour les changements de menuiserie, et les constructions de clôtures,
- Un repérage des clôtures à préserver,
- Le classement systématique des jardins des propriétés classées parmi le patrimoine remarquable et exceptionnel,
- Le repérage et le classement des espaces publics remarquables (places, esplanade…) à valoriser notamment à l'occasion de travaux d'aménagement sur domaine public (choix de matériaux nobles, volonté de distinguer les différents secteurs en fonction de leur usage,)
- La création d'un troisième sous-secteur « Les Roches Rouges », face à la piscine Aquabaule afin de renforcer l'attractivité touristique et l'offre hôtelière de qualité sur ce secteur,
- Différents cas d'adaptations mineures permettant d'assouplir l'application de certaines règles liées à la typologie des immeubles et aux transformations possibles.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Par l'effet de la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP), les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), les secteurs sauvegardés ont été réunis sous le titre de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

L'AVAP de la Baule est donc devenu un SPR, son règlement faisant fonction du document de gestion.

Le décret d'application n° 2017-456 du 29 mars 2017 définit la procédure règlementaire relative à la création et gestion des SPR.

Textes de référence

Les SPR sont issus de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine. Les dispositions régissant les SPR sont définies au Code du patrimoine (articles L.630-1 à L.633-1 et R.631-1 à D.633-1).

Le SPR peut être doté soit d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), soit d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), soit combiner ces deux outils sur le périmètre du SPR.

Conformément à l'article L631-4, le rapport de présentation présente donc un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers intégrés dans le périmètre du SPR, ainsi que les objectifs de ce plan.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publié et notifié le : 23/12/2025

Bilan de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Crée en 2006 sous le statut des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), puis transformée et révisée en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en 2013, le Site Patrimonial Remarquable couvre depuis l'origine, 391 hectares et regroupe 6871 constructions, classées selon les 3 catégories suivantes :

- 1ère catégorie : patrimoine exceptionnel et patrimoine remarquable,
- 2è catégorie : patrimoine architectural intéressant,
- 3è catégorie : patrimoine compris dans le périmètre du SPR sans prescriptions de conservation.

Parmi cet ensemble :

- 15 villas font partie du patrimoine exceptionnel,
- 699 font partie du patrimoine remarquable à conserver,
- 1741 composent le patrimoine architectural intéressant.

L'ensemble du périmètre du SPR en trois zones : le secteur des villas (1), le secteur du front de mer (2) et le secteur des Roches Rouges (3).

Le périmètre SPR recense 70 000 arbres au titre du patrimoine paysager à préserver. Compte-tenu de sa qualité et de sa place particulière et prépondérante aux côtés de l'architecture balnéaire, de son importance sur le plan quantitatif mais aussi de sa fragilité, ce patrimoine majeur fait l'objet d'une grande attention.

Au cours des dernières années, l'application du règlement en vigueur a confirmé la pertinence d'une très large majorité des règles et dispositions contenues dans l'AVAP. Des lacunes et des fragilités sont progressivement apparues au détour ponctuel de plusieurs dossiers de demandes de travaux, lesquels ont permis d'identifier deux problématiques majeurs ; à savoir :

1. L'identification d'un nombre important de villas dont le classement actuel ne reflète pas la valeur intrinsèque réelle de l'immeuble considéré. En grande majorité, ces difficultés sont le fait d'un défaut d'entretien du patrimoine qui conduit progressivement à sa dégradation, où bien d'une erreur d'appréciation commise à l'origine de la création de la zone patrimoniale, en 2006.
   Très souvent, ces anomalies sont source de difficultés dans la mesure où des prescriptions drastiques peuvent parfois remettre en cause la faisabilité d'un projet alors même que cela n'apparait pas justifié et inversement.
   C'est la raison pour laquelle un réexamen de l'ensemble des villas concernées doit être entrepris afin d'adapter et actualiser les mesures de protection et de valorisation au plus près des caractéristiques du patrimoine bâti.
2. Un deuxième aspect, mis en exergue par la loi ALUR en particulier, concerne le repérage complémentaire et exhaustif du couvert végétal afin de préserver d'une forte densité, les terrains arborés justifiant d'être préservés. Le territoire de la Baule étant très convoité, le phénomène de pression foncière est grandissant et pose question face à la préservation du patrimoine naturel, qui ne doit pas être négligé car constitutif de l'environnement et du cadre de vie fondateur de la réputation de la Baule Escoublac, autour du concept de la ville-jardin.

Par ailleurs, un nombre croissant de demandes de travaux comprenant éventuellement des démolitions posent problème au regard du classement parfois inapproprié de certains immeubles.

Sur la base de ce constat, la nécessité d'engager une révision de cette zone patrimoniale, sans modification de son périmètre, s'est imposée devant la multiplicité du nombre de cas litigieux et la demande conjointe des propriétaires concernés, des associations membres de la commission locale et des services de la DRAC.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

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

Le Conseil Municipal a délibéré le 8 juin 2018 la révision de l'AVAP en PVAP.

Le périmètre du SPR est inchangé.

La procédure de révision en PVAP

Conformément aux articles L631-1 à L 631-4, R 631-6, D.631-7-1 et suivants, D 631-12 à 14 du Code du Patrimoine, la procédure de révision du SPR se déroule comme suit :

- consultation de la commune concernée le cas échéant (en cas de désaccord entre l'EPCI et la commune, l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture est sollicité) ;
- consultation de la commission locale ;
- arrêt du projet de PVAP par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale ;
- avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ; avis des personnes publiques associées ;
- enquête publique conduite par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale ;
- accord du préfet de région si le projet n'a pas été modifié ;
- adoption par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale ;
- mesures de publicité prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme (affichage pendant un mois au siège de l'EPCI intercommunale compétent et dans la ou les mairies des communes membres concernées, insertion dans un journal diffusé dans le département et publication au recueil des actes administratifs) ;
- annexion au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

Ce classement à le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Le dossier relatif à la révision en PVAP est constitué d'un rapport de présentation précisant les évolutions apportées au SPR existant et les objectifs visés ; auquel est associé un règlement :

1. *« Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan » (Art. L631-4 du Code du Patrimoine).* Le rapport de présentation justifie les prescriptions énoncées dans le règlement. Le diagnostic s'appuie sur les données actuelles de l'AVAP et est complété par :
   - un inventaire réactualisé du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager ;
   - une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

2. Le règlement révisé et complété résulte des conclusions du rapport de présentation, en application des objectifs définis par celui-ci, s'appuyant sur les éléments du diagnostic. Il comprend :
   - *« Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;*
   - *Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;*
   - *La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;*
   - *Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert. »*

(Art. L631-4 du Code du Patrimoine)

Le modèle de légende du document graphique prévu au 2° du I de l'article L. 631-4 est fixé par arrêté du ministre chargé de la culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

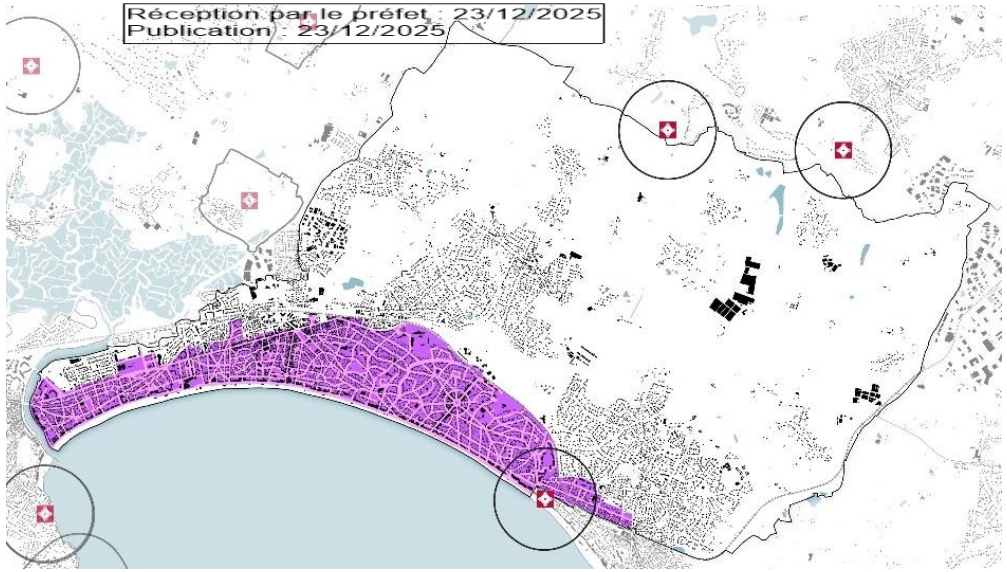
(Article D631-14 du Code du Patrimoine)

L'arrêté du 10 octobre 2018 fixe le modèle de légende du document graphique du règlement du PVAP et s'applique à tous les PVAP.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

PROTECTION PATRIMONIALE EN VIGUEUR

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025



Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Baule-Escoublac

Le périmètre de l'AVAP englobe l'emprise de la ville balnéaire historique (lotissements du XIXème siècle et pour partie les lotissements de la première moitié du XXème siècle), avec des ajustements en fonction de la qualité du tissu balnéaire qui subsiste. Le report du périmètre (en violet, ci-contre) définit un périmètre fortement corrélé à celui de la ville balnéaire sous couvert de pinède.

Le périmètre du SPR 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 autant prégnant,
- à l'est, en limite avec la commune de Pornichet, le périmètre englobe les villas du quartier Saint-Georges (ce secteur est situé dans le périmètre de protection des abords de la villa « Ker Souveraine » dite aussi « Villa Rose ou Villa des Sirènes » inscrite MH par arrêté du 19-09-2002),
- au nord-est du périmètre, la forêt d'Escoublac est exclue du périmètre. Cet espace boisé relève du PLU.

Site Patrimonial Remarquable

Monument historique classé ou inscrit et ses abords de 500 mètres

Limite communale

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

AVAP en vigueur

AVAP approuvé le 22 février 2013

Limite de l'AVAP

Limite des secteurs
- Secteur 1 - Secteur des quartiers des villas
- Secteur 2 - Secteur du front de mer
- Secteur 3 - Les Roches Rouges

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

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

5ème Catégorie

9 Espaces urbains remarquables

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Archéologie

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

Archéologie préventive

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

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

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

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

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

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

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

Archéologie programmée et découvertes fortuites

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

Utilisation de détecteurs de métaux

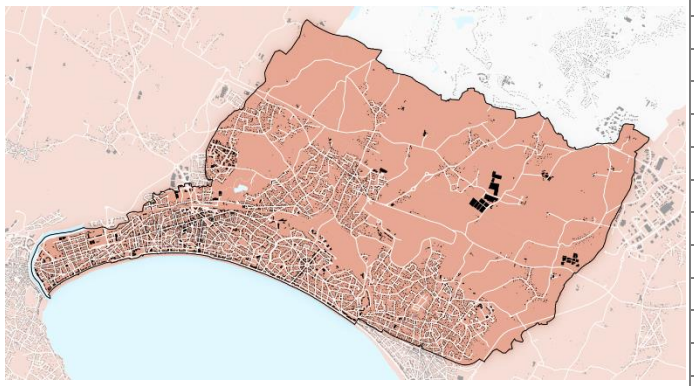
Par ailleurs, conformément à l'article L 542-1 du code du patrimoine, « nul ne peut utiliser du matériel permettant la détection d'objets métalliques, à l'effet de recherche de monuments et d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans avoir au préalable, obtenu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

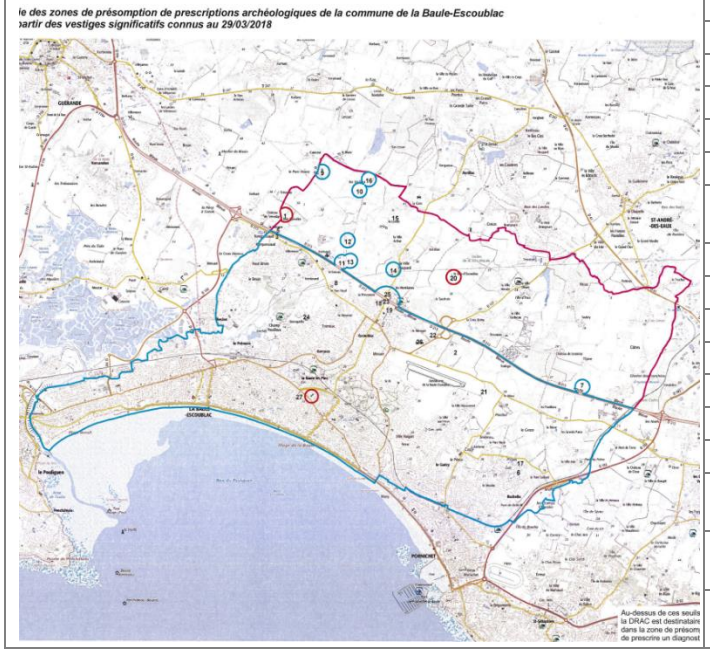
Site de Quesquello, Guezy, La Baule-Escoublac, source : INRAP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

La commune est couverte en totalité par des zones de présomption de prescription archéologique (arrêté n°462 du 21 juin 2018).





	N° de l'EA	Nom du site/ Lieu-dit-cadastral	(Chronologie) vestiges	Seuil en m²
1	44 055 0001	LES PIERRES DE TREVEDAY/ BOIS CHEVALIER	(Néolithique) bloc ouvragé	Seuil à 100m²
1	44 055 0001	LES PIERRES DE TREVEDAY/ BOIS CHEVALIER	(Néolithique) dolmen	Seuil à 100m²
2	44 055 0002	CIMETIERE PAYSAGER /	(Gallo-romain) parcellaire	Seuil à 3000m²
3	44 055 0003	/ LA METAIRIE DE VILLENEUVE, KER QUESSAUD	(Néolithique final) occupation	Seuil à 3000m²
4	44 055 0004	SAINT-SERVAIS/ KERIVAUD	(Age de bronze ancien – Age de bronze moyen) fossé	Seuil à 10000m²
5	44 055 0005	LA METAIRIE DE VILLENEUVE/ VILLENEUVE	(Paléolithique moyen) occupation	Seuil à 10000m²
6	44 055 0006	LE GUEZY/ LE GUEZY	(Néolithique récent ? – Néolithique final ?) foyer	Seuil à 3000m²
7	44 055 0007	L'ÉPINE/ L'ÉPINE	(Époque indéterminée) enclos rectilinéaire	Seuil à 3000m²
8	44 055 0008	LE PARC NEUF / LE PARC NEUF	(Époque indéterminée) enclos rectilinéaire	Seuil à 3000m²
9	44 055 0009	LES VOILÉES (1)/ LES VOILÉES	(Époque indéterminée) enclos rectilinéaire	Seuil à 3000m²
10	44 055 0010	LES VOILÉES (2)/ LES VOILÉES	(Age de fer – Gallo-romain) enclos rectilinéaire	Seuil à 3000m²
11	44 055 0011	LA VILLE POUPARD (1)/ LA VILLE POUPARD	(Époque indéterminée) enclos quadrangulaire	Seuil à 3000m²
12	44 055 0012	LA VILLE POUPARD (2)/ LA VILLE POUPARD	(Époque indéterminée) enclos complexe	Seuil à 3000m²
13	44 055 0013	LA VILLE POUPARD (3)/ LA VILLE POUPARD	(Époque indéterminée) enclos complexe	Seuil à 3000m²
14	44 055 0014	LA VILLE POUPARD (4)/ LA VILLE POUPARD	(Époque indéterminée) enclos quadrangulaire	Seuil à 3000m²
15	44 055 0015	LA LANDE/ LA LANDE	(Premier Age de fer – Second Age de fer) fossé	Seuil à 10000m²
16	44 055 0016	LES VOILÉES (3)/ LES VOILÉES	(Age de fer – Gallo-romain) enclos rectilinéaire	Seuil à 3000m²
16	44 055 0016	LES VOILÉES (3)/ LES VOILÉES	(Age de fer – Gallo-romain) parcellaire	Seuil à 3000m²
17	44 055 0017	LE GUEZY/ LE GUEZY	(Haut-empire) habitat	Seuil à 3000m²
18	44 055 0018	LES MORELAINES/ LES MORELAINES	(Néolithique ?) occupation	Seuil à 3000m²
19	44 055 0019	LES MORELAINES/ LES MORELAINES	(Age de bronze final – Premier Age de fer) fosse	Seuil à 3000m²
19	44 055 0019	LES MORELAINES/ LES MORELAINES	(Age de bronze final – Premier Age de fer) four	Seuil à 3000m²
19	44 055 0019	LES MORELAINES/ LES MORELAINES	(Age de bronze final – Premier Age de fer) habitat	Seuil à 3000m²
19	44 055 0019	LES MORELAINES/ LES MORELAINES	(Age de bronze final – Premier Age de fer) production de sel	Seuil à 3000m²
20	44 055 0020	LE BOIS D'ESCOUBLAC/ LE BOIS D'ESCOUBLAC	(Moyen-âge classique) édifice fortifié	Seuil à 100m²
21	44 055 0021	LA VILLE MASSONNET/ LA VILLE MASSONNET	(Gallo-romain) habitat	Seuil à 3000m²
22	44 055 0022	BEL AIR/ LE MENIGO/ BEL AIR/ LE MENIGO	(Époque indéterminée) enclos quadrangulaire	Seuil à 3000m²
23	44 055 0023	LES MORELAINES/ LES MORELAINES	(Second Age de fer – Haut-empire) habitat	Seuil à 3000m²
23	44 055 0023	LES MORELAINES/ LES MORELAINES	(Second Age de fer – Haut-empire) production de sel	Seuil à 3000m²
24	44 055 0024	Kerquosso /	(Gallo-romain) habitat	Seuil à 3000m²
25	44 055 0025	LES MORELAINES/ LES MORELAINES	(Moyen-Âge) fossé	Seuil à 3000m²
26	44 055 0026	BEL AIR (2)/	(Age de bronze moyen ? – Premier Age de fer ?) occupation	Seuil à 3000m²
27	44 055 0027	EGLISE SAINT-PIERRE/	(Epoque moderne – Epoque contemporaine) cimetière	Seul à 100m²
27	44 055 0027	EGLISE SAINT-PIERRE/	(Epoque moderne – Epoque contemporaine) église	Seul à 100m²

Source : arrêté n°462 du 21 juin 2018 portant délimitation de zones de présomption de prescription archéologique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

DIAGNOSTIC

- Milieu physique et socle paysager
- Patrimoine paysager
- Historique de l'évolution urbaine
- Patrimoine urbain
- Patrimoine architectural

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

MILIEU PHYSIQUE ET SOCLE PAYSAGER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Climatologie

(Source : PLU, Rapport de présentation, État initial de l'Environnement, dernière procédure datant du 28/07/2023)

La Baule bénéficie d'un climat océanique caractérisé par des températures douces avec des variations annuelles modérées, un ensoleillement important et des pluies fréquentes :

- Températures minimales moyennes annuelles de 9°C à 10°C,
- Ensoleillement proche de 2000 heures par an et approchant les 300 heures en juillet,
- Précipitations moyennes annuelles proches de 800mm,
- Vents dominants de direction Ouest Sud-Ouest. Valeur moyenne maximum de 15,8 km/h au mois de janvier et valeur moyenne minimale de 11,5 km/h au cours du mois d'août. En période de tempête, les vents peuvent atteindre et dépasser les 100km/h. Lors de tels événements, ils participent à la formation de houle qui, conjuguée à des phénomènes de marées hautes et des pluies exceptionnelles, peuvent générer des inondations marines localisées (proximité de l'étier du Pouliguen qui dans cette configuration a des difficultés à évacuer l'eau).

Géomorphologie

(Source : PLU, Rapport de présentation, État initial de l'Environnement, dernière procédure datant du 28/07/2023)

Une structure articulée autour d'un contraste entre les secteurs métamorphiques nord et les zones dunaires littorales

Le long du rivage, le front de mer de La Baule repose sur un espace dunaire de formation marine surmonté d'un remblai récent. Ce cordon littoral composé de sable et de gravier délimite une baie régulière et vaste depuis Pornichet jusqu'au Pouliguen.

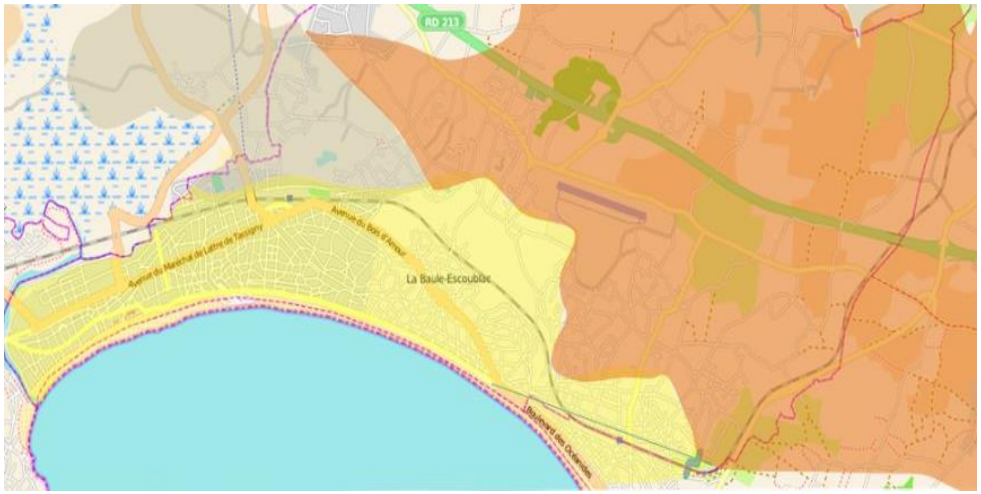
Plus en amont, les parties les plus urbanisées de la commune s'établissent essentiellement sur des formations dunaires continentales du quartenaire. Ces dernières couvrent le socle métamorphique ancien se développant plus au Nord et à l'Est, ainsi que les alluvions d'origine fluviale formant les marais salants (à l'Ouest). Les points hauts du socle constituent l'amorce de ce qui est communément appelé le coteau de Guérande ; coteau naissant d'une faille majeure de direction NW - SE. Ces 3 grandes unités géologiques s'accompagnent d'une topographie très contrastée entre les ondulations douces de la zone dunaire et les parties saillantes, les vallons et les talwegs des secteurs métamorphiques.

Ce contexte détermine plusieurs éléments structurants de l'organisation du territoire :

- En zone dunaire, les ondulations douces mais affirmées de la surface topographique sont très perceptibles dans les espaces urbains. Le cordon littoral délimite ainsi une première limite haute (barrière visuelle) parallèle au rivage qui est, en amont, suivie d'une légère dépression puis d'une succession de points hauts et bas.
- Dans le prolongement de la zone dunaire, le coteau de Guérande se dégage nettement dans le paysage par son relief accusé, ses points hauts pouvant atteindre 50m d'altitude (Escoublac, aérodrome…), et sa couverture boisée où la pinède des milieux dunaires laisse la place à une proportion croissante d'essences de feuillus. Ceci conduit localement à rendre l'urbanisation très visible.

Le phénomène d'érosion littorale

Les fonds marins de la baie s'inscrivent dans un processus d'érosion qui évolue faiblement (6mm par an entre 1990 et 2000). Pour les plages, des phénomènes d'érosion sur la section centrale et d'accumulation à la plage Benoît et Pornichet ont conduit le territoire à réaliser une opération de rechargement (2004). Ce dernier a eu pour objet de restaurer la partie centrale de la plage, de conforter l'estran dégradé et d'élargir le haut estran (la plage joue un rôle de défense contre la mer).



Gneiss – Roches métamorphiques
Sables – Formation dunaire
Alluvions

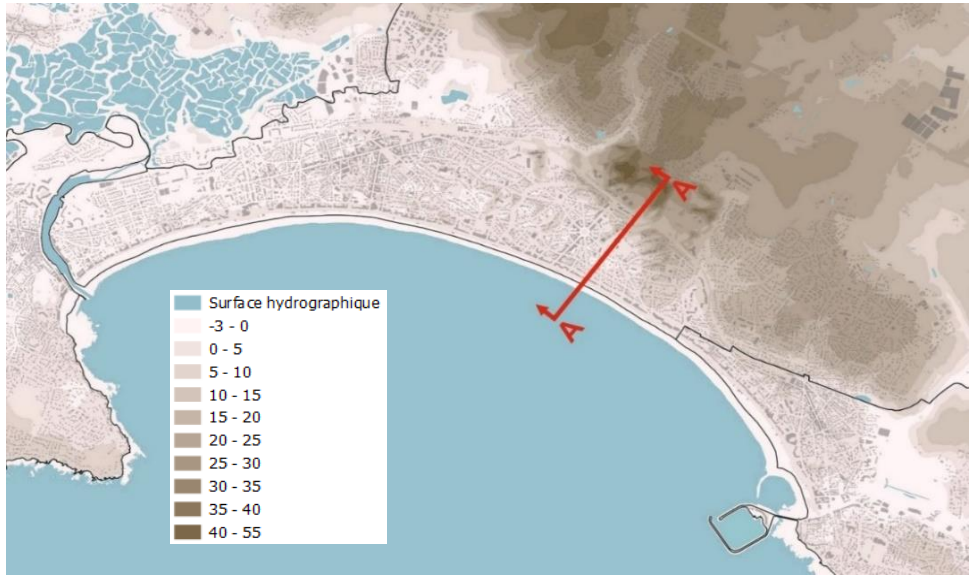
Géomorphologie et géologie simplifiée, BRGM
Source : Etat initial de l'environnement du PLU

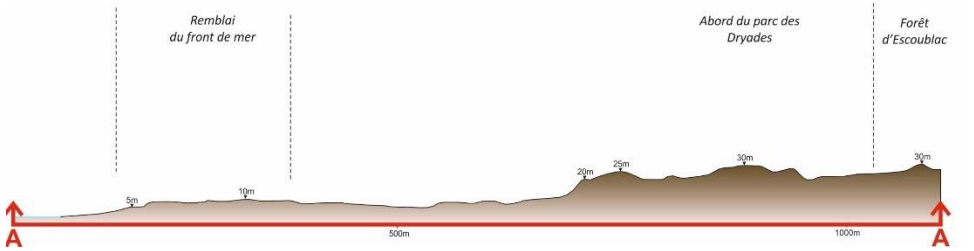
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Topographie

(Source : PLU, Rapport de présentation, État initial de l'Environnement, dernière procédure datant du 28/07/2023)

Les altitudes varient entre zéro et cinquante-cinq mètres, atteints dans la forêt d'Escoublac. La Baule est implantée sur la dune, essentiellement compris entre 0 et 20m.





Les altitudes varient entre zéro et cinquante-cinq mètres, atteints dans la forêt d'Escoublac. La Baule est implantée sur la dune, essentiellement compris entre 0 et 20m.

Réseau hydrographique

(Source : PLU, Rapport de présentation, État initial de l'Environnement, dernière procédure datant du 28/07/2023)

Caractéristiques des cours d'eau :

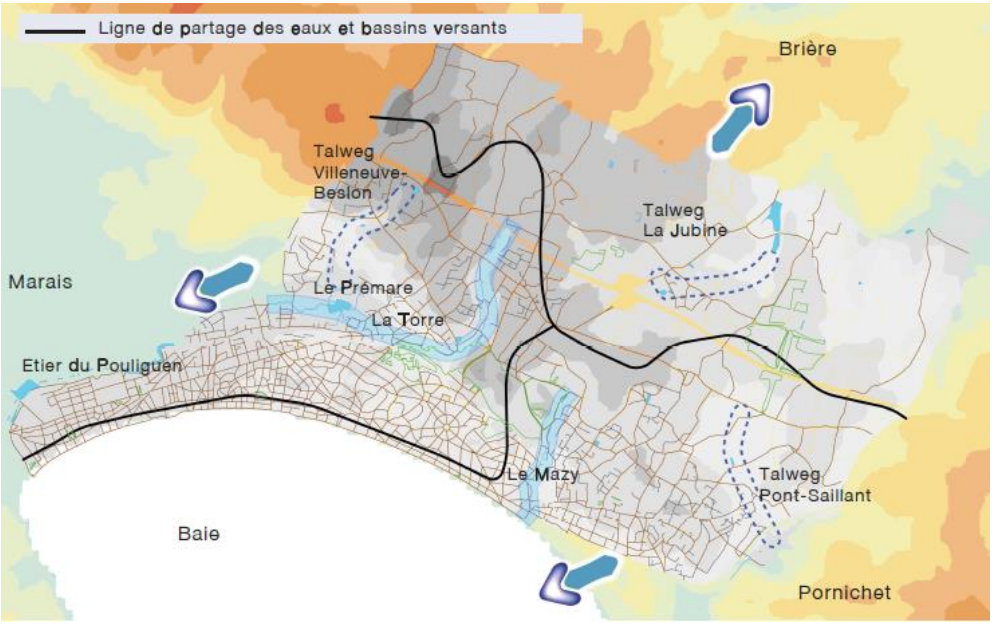
L'état des connaissances des cours d'eau demeure encore limité quant à leur localisation et leurs caractéristiques physiques. En effet, ces rues de petites tailles sont pour l'essentiel temporaires.

Les cours d'eau permanents connus sont la Torre et le Mazy.

Leur lit mineur est étroit (quelques centimètres à 2 mètres) et est en grande partie busé (passage en secteurs urbains et de la route bleue). Le territoire est également drainé par des talwegs dont le fond reçoit des écoulements temporaires :

- le talweg Villeneuve-Beslon à l'Ouest,
- le talweg de la Jubine au Nord qui se déverse dans le lac de Rézac et celui de Pont Saillant au Sud Est.

En dehors des espaces situés au nord de la route bleue, ces cours d'eau et talwegs sont proches d'espaces urbains, mais ils détiennent en général à leurs abords immédiats un reliquat de bocage, de ripisylve et quelques boisements de petite taille. En outre, leur cours est ponctué de zones d'eau stagnante telles que mares ou prairies humides.



Réseau hydrographique de La Baule-Escoublac, Source : PLU, Rapport de présentation, État initial de l'Environnement, dernière procédure datant du 28/07/2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

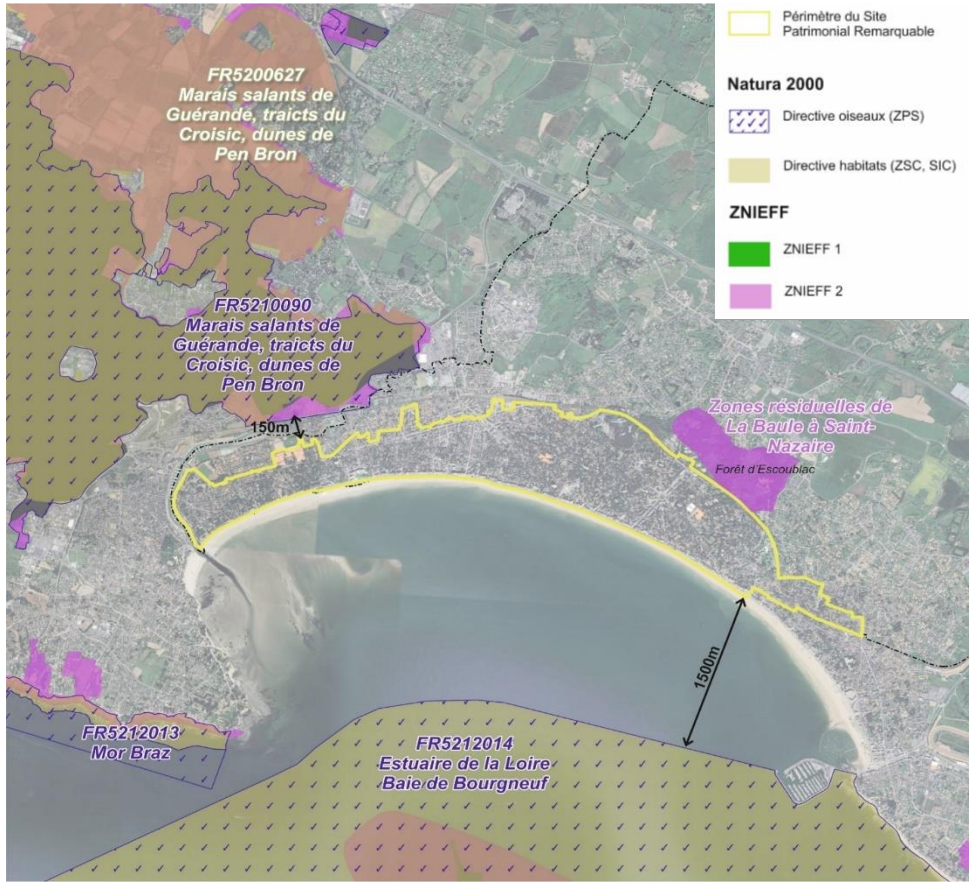
Milieux naturels et biodiversité

(Source : PLU, Rapport de présentation, État initial de l'Environnement, dernière procédure datant du 28/07/2023)

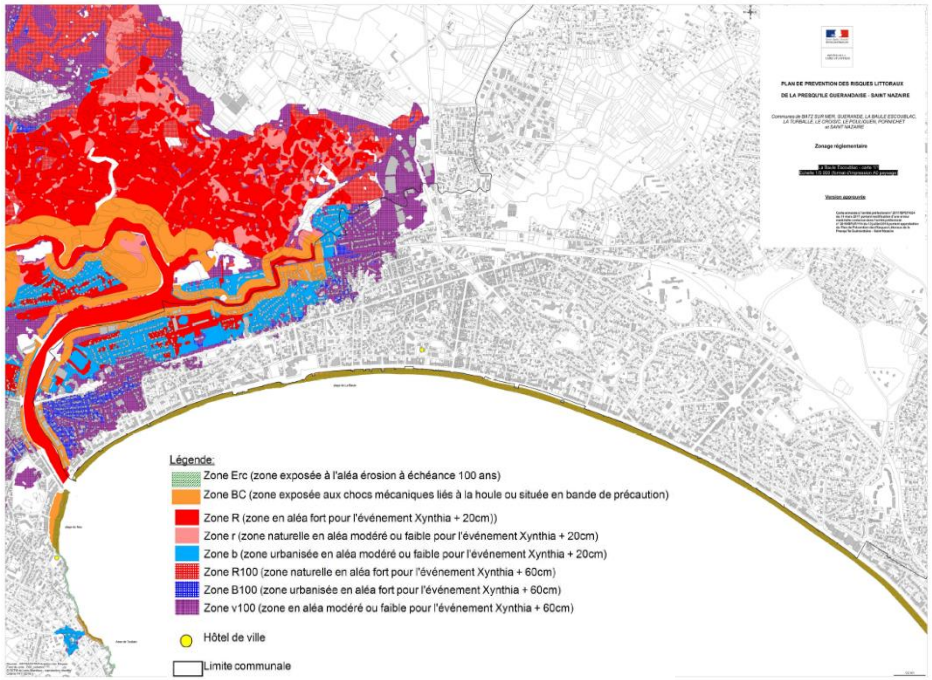
Natura 2000 et inventaires

La commune de la Baule-Escoublac comprend une protection environnementale : il s'agit de la ZNIEFF de type 2 qui couvre la forêt d'Escoublac. Les autres protections environnementales les plus proches se situent au Pouliguen, jusqu'à la limite communale de la Baule : ZICO, Natura 2000 « Marais Salants de Guérande, traicts du Croisic et Dunes de Pen-Bron », un site RAMSAR « Marais salants de Guérande et du Mès » et une ZNIEFF de type 2 « Pointe de Pen-Bron, marais salants et coteaux de Guérande ». Sur la frontière de Sainte-André-des-Eaux et de Saint-Nazaire, deux protections avoisine La Baule-Escoublac : un site Natura 2000 « Grande Brière, marais de Donges et du Brivet », une ZNIEFF de type 2 « Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet », une ZNIEFF de type 1 « Marais de Grande-Brière » et un site RAMSAR « Marais de Grande Brière et du Brivet ».

Ces protections n'impactent pas directement la commune de La Baule-Escoublac.



Risques naturels



PPRL de la presqu'ile Guerandaise - Saint-Nazaire

La Baule-Escoublac est couverte par le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire, approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016 et modifié par arrêté en date du 31 mars 2017 portant rectification d'une erreur matérielle contenue dans l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2016 portant approbation du PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire.

Risques :

- Un front de mer soumis au risque tempête du au caractère littoral de la commune ;
- Risque de submersion marine essentiellement par la pénétration des eaux marines par l'étier du Pouliguen ;
- Certaines zones sujettes aux inondations de caves ou débordements de nappes ;
- Zone de sismicité modéré ;
- Site non exposé au risque de retrait-gonflement des argiles, à l'exception de l'extrémité Ouest (aléa faible et moyen).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

PATRIMOINE PAYSAGER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

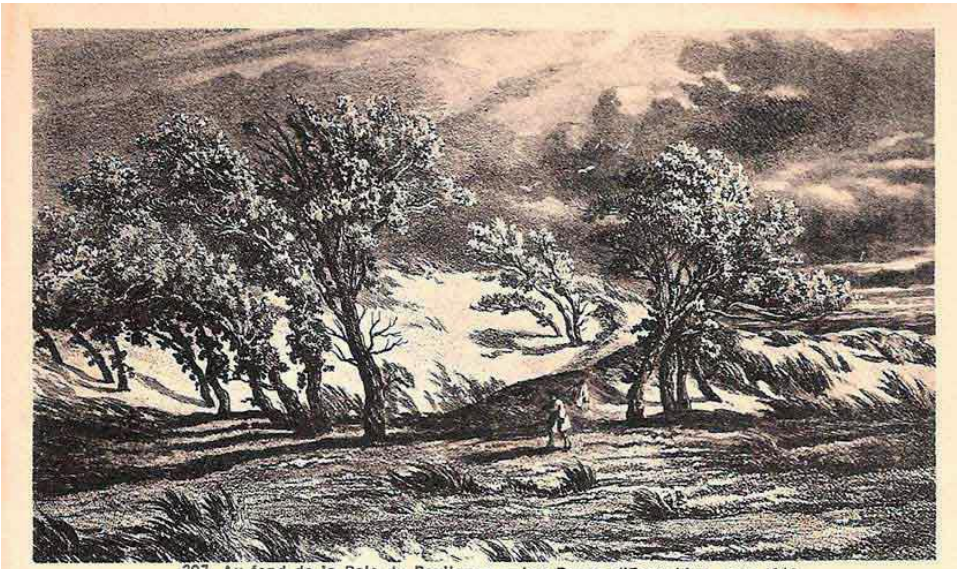
Les origines du paysage baulois

Le paysage baulois trouve son origine dans la plantation de la dune.

Étapes clés de la constitution de la dune plantée de La Baule :

- Fin du Xe siècle et début du XIe, le village d'Escoublac est édifié en bord de mer,
- 1450 : Grand raz de marée, le village subit les assauts du sable,
- 1779 : Un nouveau village est fondé à l'emplacement actuel du bourg d'Escoublac, cela malgré la menace d'un nouvel ensevelissement,
- 1818 : Suite à un décret impérial du 14 décembre 1810, le Préfet prescrit la fixation des dunes grâce à des plantations sur une surface de 700 hectares. Les plantations sont entreprises dès 1818. Les premières plantations pour fixer la dune sont réalisées par le Comte de Sesmaisons, 647 hectares entre les étiers du Pouliguen et de Pornichet,
- 1860 : Les premières plantations poussent et permettent d'entamer le processus de fixation de la dune,
- Dans un premier temps ce sont les pins maritimes, les chênes verts, les bouleaux, les frênes et les cyprès qui parviennent à s'installer. Ensuite se seront les peupliers, les aulnes, les hêtres, les houx, les ifs et les robiniers qui viendront compléter le dispositif,
- 1923 : Louis LAJARRIGE esquisse « La Baule les Pins » avec le Parc des Dryades, la place des Palmiers et le bois d'Amour. Le tissu urbain actuel est constitué, l'arbre est présent et dominant dans le paysage.

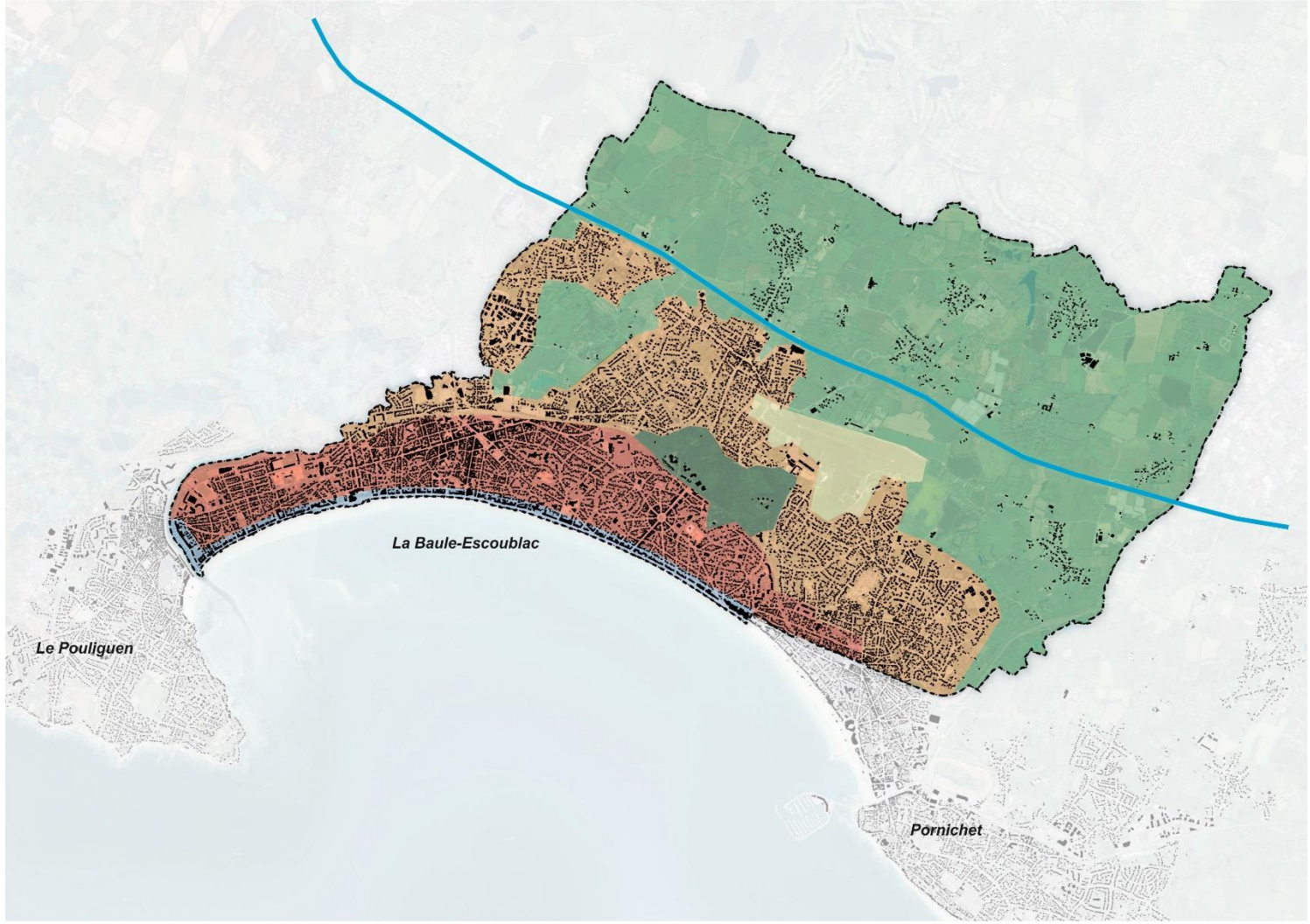
Dans la première moitié du XXe siècle le tissu identitaire de la « ville-jardin » est constitué.



327. Au fond de la Baie du Pouliguen — Les Dunes d'Escoublac, vers 1840
Ces dunes, fixées par les plantations de sapins qui y ont été faites et maintenant couvertes d'innombrables villas, forment les jolies stations balnéaires de la Baule et de Pornichet, universellement connues sous le nom de « Côte d'Amour »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les entités paysagères



Source : AVAP 2013

Le paysage du territoire baulois se décompose en deux grandes entités :

- Le front de mer et la ville balnéaire
- le reste de la commune

La ville balnéaire est l'entité de paysage qui a façonné l'identité de la commune à tel point que le reste du territoire communal ne semble pas s'y rattacher.
Le caractère balnéaire du quartier des villas ne s'étend pas aux nouveaux quartiers résidentiels suivant le phénomène d'étalement urbain.
A l'inverse il est menacé par les nouveaux modes de construire et d'habiter.

La protection du paysage de la pinède, du quartier des villas et du front de mer est un enjeu pour l'image de la commune. Les autres entités sont moins caractéristiques de La Baule.

Le littoral est entièrement urbanisé. L'entité paysagère de la ville balnéaire comprend deux unités distinctes : **le paysage de la ville-jardin** et le **paysage du front de mer**.

- Front de mer
- Ville-jardin
- Lotissements récents
- Forêt d'Escoublac
- Aérodrôme
- Bocage

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Le paysage de la « ville-jardin »

La ville-jardin s'étend sur une bande de 200 à 800 mètres de large sur une longueur de 6 kilomètres. Il couvre environ 18 % du territoire communal. Construit progressivement, sous la forme de lotissements, sur les dunes boisées au XIXe siècle, ce paysage se caractérise par :

- Des successions de villas implantées au centre de la parcelle, générant un effet « plot », L'espacement des villas les unes des autres renforce l'effet de verticalité, caractéristique de la villa balnéaire,
- Des jardins d'agrément qui mettent en valeur les villas et participe à l'ambiance végétale,
- Des murs de clôture qui assure une continuité du paysage urbain,
- Sous un couvert arboré et dense.

Les clôtures

Les clôtures jouent un rôle essentiel dans le paysage urbain. Elles créent un effet de continuité entre les parcelles quelle que soit la variété des architectures, par des caractéristiques communes (hauteur, gabarit, matériaux …). Elles sont, pour un grand nombre d'entre elles, le prolongement architectural des villas et participent à ce titre de la richesse du paysage urbain et de la qualité de l'espace public dont elles déterminent la limite. 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 maintien la transparence visuelle entre l'espace public et le domaine privé. Elle est généralement doublée d'une haie d'essences locales et variées tels que lierre, troène, fusain, elaeagnus, escallonia... les haies permettent l'harmonisation des avenues de la ville balnéaire.

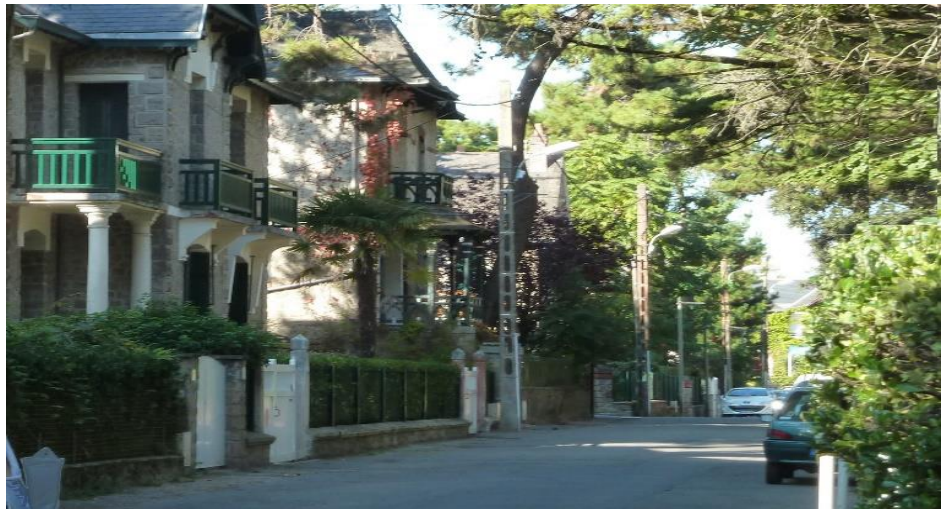
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Le paysage mixte, végétal et urbain

A l'alignement sur l'espace public, visibles en premier plan, les clôtures dessinent le paysage urbain, définissent le tracé des voies et s'inscrivent dans le système d'urbanisme par « îlots ».

Les clôtures bauloises sont en majorité ajourées et basses au profit de vues sur un paysage d'espace public très arboré.

L'absence de clôture peut générer un effet de « dent-creuse » et altérer le paysage.



Clôtures en pierre

Peu nombreuses, les clôtures hautes, toutes en pierre s'inscrivent dans l'accompagnement de l'architecture néo-bretonne ou néogothique.

Le mur est constitué de moellons de pierre soigneusement appareillés et couronné d'un chapeau en pierres de taille.

Il était d'usage de montrer sa maison en préservant un paysage ouvert. La hauteur des clôtures n'excédait pas 1,60m.
Les règlements de lotissement, puis des règlements d'urbanisme successifs ont perpétué cette caractéristique en limitant la hauteur des clôtures.

Les clôtures à claire-voie

La forme de clôture dominante se traduit par un soubassement maçonné, en granite ou en maçonnerie enduite, dit « mur-bahut », de 30 à 60 cm de haut, surmonté d'éléments à claire-voie.

La succession de clôtures toutes réalisées à partir des même formes et proportions crée un paysage harmonieux et continu en estompant les diversités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Une adaptation du modèle à la diversité des styles

Aux façades « classiques » correspondent des clôtures maçonnées composées. La partie en claire-voie est parfois surmontée d'une grille en serrurerie.

Clôture blanche en harmonie avec la maison qu'elle accompagne. Le portail en tubes d'acier peint est caractéristique de la période de construction.

Pour une villa de style provençal, correspond une clôture dont la partie ajourée et constituée de tuiles rondes, en réponse à la couverture en tuiles-canal.

Le système du mur « bahut », comme soutènement de la clôture s'est généralisé ; aux « années 50 », les parties en claire-voie introduisent un peu de fantaisie avec des lisses en ferronnerie constituées de tubes d'acier peint.

La clôture végétale participe à l'ambiance paysagère de l'espace.

C'est l'une des seules dispositions qui permet une clôture sur rue plus haute que la norme.

L'architecture d'aujourd'hui s'accompagne d'une traduction moderne de la clôture, tout en respectant la morphologie dominante des clôtures sur l'espace public

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

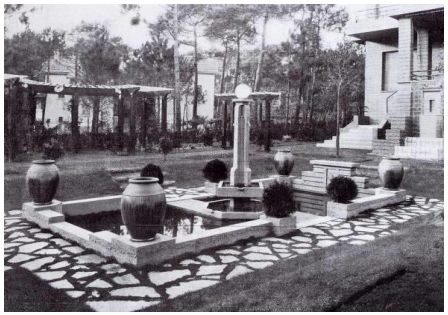
Les jardins d'agrément

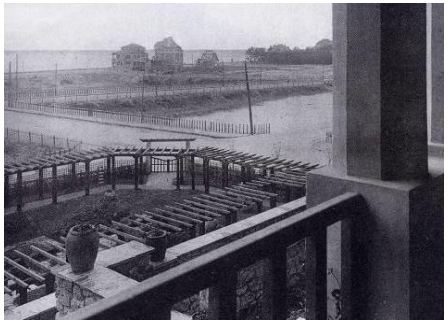
Le jardin est un espace en perpétuelle évolution. Pour cette raison, il est très difficile de décrire précisément le « jardin baulois » tel qu'il a pu exister au moment de la construction des villas. Les premiers jardins créés à la fin du 19e siècle n'ont pas fait l'objet d'attention particulière. Le but premier était de rendre visible la villa depuis l'espace public.

Les années 1930 voient naître une forte intention d'aménagement en accompagnement de l'architecture. Ceci permet de différencier deux types de jardins : les jardins « dunaires » aux aménagements simples et les jardins de style, marqués par un aménagement en adéquation avec le style de la maison.

Les jardins « dunaires » présentent des aménagements sobres, voire une absence d'aménagements en dehors de quelques plantations à proximité des villas. Ces jardins sont constitués des dunes boisées et rappellent les ambiances de pinède.

Quelques jardins de style ont été photographiés et ont fait l'objet d'une publication (*l'Illustration n° 4656 du 28 mai 1932*). Ce sont tous des jardins très différents qui ont pour caractéristique commune d'avoir fait l'objet d'aménagements dans le style de la villa, comme un prolongement, un cadre à l'architecture. C'est le cas notamment des jardins des villas « Les Opales » et « Messidor ». En dehors de quelques exceptions, ces jardins ont disparu à la suite du morcellement des parcelles et de l'extension des villas.





Les jardins d'agrément ou « jardin de devant », accompagnent le bâti et participent à la présence du végétal en zones bâties ; leur succession, génère un paysage d'ensemble en espace vert. Ils jouent un rôle d'écrin pour l'architecture.

Sont considérés comme jardin d'agrément :

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

Ces espaces sont identitaires de quartiers ou propriétés et sont liés au parcellaire. Ils sont liés au bâti et participent à sa mise en valeur. Ils constituent des entités végétales d'accompagnement du patrimoine arboré identitaire de la « ville jardin ». Ces espaces verts constituent le support permettant le développement de la végétation arborescente.

Un bâti hétérogène rassemblé sous un couvert végétal fédérateur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

La pinède

La spécificité historique, culturelle et urbaine de La Baule est son développement urbain littoral sous un couvert arboré et dense communément appelé « la Pinède ». L'identité de la pinède repose sur les dimensions :

- La pinède, inégalement présente sur l'ensemble du périmètre, constitue l'élément unificateur de cette entité caractérisée par une typologie architecturale très variée. L'ambiance y est fortement influencée par la présence des pins qui filtrent la lumière et préservent une certaine transparence au travers des îlots.
- Les pins sont répartis en grande majorité sur le domaine privé, ce qui engendre des difficultés en termes de gestion cohérente du boisement. Sur les espaces publics (trottoirs, parcs de stationnement, place) les pins sont souvent absents. Les plantations sont constituées de feuillus (érable, platane) ou de persistants non résineux (magnolia). Certaines places au nom évocateur sont marquées par des plantations symboliques (Place des Palmiers).
-

<u>Les caractéristiques du boisement urbain</u>

Il se compose d'environ 50 000 sujets dont 45 000 sont plantés sur des parcelles privées. Les essences se répartissent pour 25 000 sujets de feuillus et 20 500 sujets de résineux dont près de 9 800 Pins Maritimes.

La densité de plantations sur les 4051 parcelles recensées fait état pour 65% d'entre elles d'une présence d'au moins 1 arbre pour 80m2 d'espace libre de construction, soit une bonne densité de peuplement (les 35% restant étant inférieur à cette densité).

Le boisement se développe sous les formes suivantes :

- majoritairement, de plantations d'un petit nombre de sujets sur terrains pavillonnaires,
- de bosquets et petits boisements urbains accompagnant notamment des infrastructures touristiques ou les espaces arrières des grands collectifs du front de mer,
- de continuités linéaires comme l'allée cavalière, esplanade Benoît…

Le patrimoine arboré constituant la « ville-jardin » est une pinède non exclusive, comportant également plusieurs espèces de feuillus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Un dépérissement progressif de la pinède

Les plantations réalisées sur les dunes au cours des XIXe et XXe siècles sont caractéristiques des forêts dunaires Atlantiques. Dominées par les Pins Maritimes, les Chênes verts et les Cyprès de Lambert.

La forêt constituée est cependant une forêt artificielle, milieu anthropique où les équilibres écologiques sont fragiles.

La forêt est dès lors soumise à des aléas forts liés d'une part à ses propres composantes (richesse écologique moyenne) et aux conditions de milieu particulières et difficiles (dune sableuse, embruns, etc.).

Aussi, récemment encore, dans les années 1980 et 1990, un dépérissement du Pin a été constaté sur toute la façade Atlantique. Ce dépérissement plus ou moins généralisé est étudié sur des forêts toutes issues des plantations de fixations des dunes opérées au XIXe siècle.

Des études ont été menées conjointement par les Conseils Régionaux, l'INRA, l'ONF et l'ENITA et d'autres institutions. De nombreux rapports et études ont été publiés à ce sujet.

Riches d'enseignements, ces constats permettent aujourd'hui de réorienter le renouvellement des peuplements arborés sans dénaturer la typologie de cette « forêt » identitaire mais au contraire :

- En anticipant les dynamiques végétales qui sont à l'œuvre dans l'évolution du milieu,
- En enrichissant le milieu en place et en palliant le plus possible aux déficiences de l'« écosystème » : accentuation des qualités (composantes fortes) et diminution des défauts (composantes faibles).
- En participant à tendre vers un équilibre dans le système anthropique en place.

Pour cela il est important d'assurer la diversification des espèces, tout en conservant une présence forte de la végétation identitaire.

Le dépérissement du pin maritime sur le littoral atlantique concerne près de 7000 ha. Les massifs les plus atteints S'étendent de la presqu'île de Quiberon jusqu'à la moitié nord de l'île d'Oléron, à l'exception de certains massifs comme la forêt d'Olonne. Ces forêts ont été constituées au début du Second Empire, sur les dunes, afin de protéger l'arrière-pays de tout risque d'ensablement. A la Baule et à St Brévin le dépérissement concerne surtout des pins très âgés (100 ans), qui sont situés sur des propriétés privées, ou en forêt (forêt d'Escoublac). L'état de vétusté des individus est dans ce cas la principale cause du dépérissement. A St Brévin, des plantations de Pin laricio de Corse et de Pin de Thunberg sont réalisées en remplacement du Pin maritime. Les premiers signes de dépérissements ont été signalés dès 1929. Depuis 1983-84 le phénomène s'est accéléré. Les arbres les plus atteints sont ceux localisés en bordure des peuplements face à la mer, ou en bordure de route, ou en lisière. Le dépérissement se traduit par un jaunissement des aiguilles, puis par un dessèchement complet de la cime et la mort de l'arbre en 3 mois à 2 ans plus tard (ONF, 1989a).

Un programme de recherche sur les causes du dépérissement du Pin maritime a débuté au printemps 1988. Il concerne les forêts des Pays de Monts (2300 ha) et de Noirmoutier (400 ha) à l'exception du bois de la Chaize. Ces forêts sont touchées à plus de 20% de leur surface. Ces recherches ont pour but d'établir une sorte d'état des lieux, en déterminant l'étendue du dépérissement, son intensité et sa vitesse de progression, et d'identifier les causes (biotiques et abiotiques) du dépérissement. Ce programme est coordonné par le Département des Recherches Techniques de l'ONF (inter région ouest), avec la participation du Conseil Régional des Pays de Loire. Il est effectué en collaboration avec des laboratoires de l'INRA (Télédétection, Entomologie à Cestas), et de l'ENITA (Pathologie).

L'évolution dans l'espace et dans le temps du dépérissement du Pin maritime en Vendée a été menée à l'aide de deux missions de photographies aériennes en septembre 1988 et août 1989 (INRA 1989a, b), d'un réseau de placettes permanentes de surveillance au sol (ONF, 1988) et de l'installation d'un réseau de couples de placettes (sains/dépérissants). Les premiers résultats montrent au niveau du nombre d'arbres que 50% d'entre eux présentent un bon état sanitaire, 20% présentent un début de dépérissement, 25% sont à un stade de dépérissement apparemment irréversible, et 5% sont morts. Entre les printemps 1989 et 1990, le phénomène s'est aggravé, les deux derniers stades ont été multipliés par deux. Par rapport à la surface occupée par le Pin maritime 5% de celle-ci est occupée par 100% d'arbres en bon état sanitaire, 50% est occupée par des arbres en début de jaunissement, 25% de la surface est occupée par plus de 50% d'arbres à un stade irréversible, et 10% par des arbres morts. Ce phénomène est concentré dans les clairières et en bordure de peuplement. (MAGNIN, 1990).

Le rôle des facteurs abiotiques (climat, sol, origine génétique) dans le dépérissement est déterminé par des analyses de sol, de feuilles (pour les conditions de nutrition des arbres) et par des analyses de terpènes pour la détermination de l'origine génétique des pins. Ainsi il apparaît que le dépérissement est plus important sur les arbres de provenance ibérique (Castille, Portugal) que sur les arbres d'origine aquitaine. Les analyses foliaires montrent que les arbres malades contiennent plus de sodium que les arbres sains.

Les analyses de sol montrent quant à eux une teneur en calcaire total élevée et en calcaire actif faible, ainsi que des teneurs en phosphore assimilable, et en potassium échangeable faible à très faible. Par contre le magnésium et le sodium sont en quantité importante, de même que le fer assimilable. Le pH de ces sols est de l'ordre de 9, il est plus lié à la teneur en sodium qu'à la teneur en calcium. (MAGNIN, 1990 ; BONNEAU 1969 LANDMAN 1988).

La recherche des facteurs biotiques (insectes, champignons pathogènes), a révélé que ceux-ci ne sont pas la cause essentielle du dépérissement, car ils s'installent sur des arbres déjà affaiblis ou en déséquilibre. Ils interviennent seulement dans la phase finale du dépérissement, à savoir la mort de l'arbre (ENITA et INRA, 1989). Une étude dendrochronologique (la dendrochronologie est une science qui permet de retracer l'histoire de l'arbre. En effet, l'environnement (climat, insectes, champignons) influe sur la croissance de l'arbre. Cela se traduit par des cernes plus ou moins grands. Donc la succession des accroissements en circonférence reflète la réponse des arbres aux conditions extérieures) réalisée sur des arbres actuellement dépérissants et des arbres actuellement sains montre que les arbres jaunissants d'origine ibérique ont une croissance radiale plus faible que les arbres sains d'origine ibérique ou aquitaine. Globalement la génération actuelle de pins maritimes a une meilleure croissance que ceux de la génération précédente. Les pins laricio de Corse qui ne sont pas affectés par le jaunissement, ont leur croissance radiale affectée de la même façon que celle du pin maritime atteint, et ce depuis 1983 (LAUMAILLE, 1990 ; MAGNIN, 1990).

Suite à ces observations, des moyens de lutte à court terme et à long terme ont été mis en place. Dans le cadre de la lutte à court terme du dépérissement, des essais de fertilisation en azote et en potasse ont été réalisés sur différentes classes de dépérissement en forêt domaniale de Noirmoutier. Il en résulte que la fertilisation n'a pas ralenti le phénomène du dépérissement. Une fertilisation des peuplements âgés de 20 à 40 ans permet de les faire tenir jusqu'à ce qu'ils puissent être exploités (ONF, 1989c). Une autre façon de lutter à court terme contre le dépérissement est de retirer les arbres morts ou malades en continu, et ainsi éviter la propagation de la vermine, et peut-être aussi enrayer le dépérissement (ONF, 1989b). Des essais d'introduction d'espèces feuillues et résineuses dans les sables calcaires dunaires de la côte vendéenne ont été réalisés en 1984 par l'ONF. Ces essais sont menés dans le but de remplacer à long terme le Pin maritime.

Après 5 saisons de végétation, il ressort que les espèces forestières susceptibles de le remplacer sont :

- *des pins maritimes d'origine marocaine (Tamjoute)*
- *le pin pignon (Pinus pinea), quoi qu'un début de jaunissement ait été observé sur l'île de Ré.*
- *le chêne vert (Quercus ilex)*
- *des cyprès (C. macrocarpa, C. sempervirens, C. arizonica)*
- *l'érable plane (Acer platanus)*
- *l'aulne à feuille en coeur (Alnus cordata)*
- *le tilleul à feuille en coeur (Tilia cordata)*
- *le peuplier blanc (P. alba)*
- *le robinier (Robinia pseudoacacia)*

Étude de synthèse réalisée sous la coordination de C.DESCHAMPS du STU (Service Technique de l'Urbanisme du Ministère de l'Equipement) en 1992 (Extrait complet : Loire Atlantique, Vendée, Charentes Maritimes) par Linda STAMMITTI, INRA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les fonctions hydrauliques de la pinède et ses enjeux

Au-delà de son aspect esthétique, le couvert de résineux est indissociable du maintien du substrat sableux de la zone dunaire. En effet, la pinède permet de fixer le sol sans lui retirer ses fonctions d'infiltration. Il existe ainsi un enjeu d'équilibre de cet espace qui bien que très anthropisé n'en demeure pas moins tributaire de la capacité de son environnement à le recevoir. A ce titre, la gestion des eaux pluviales de La Baule est fortement axée sur les possibilités d'infiltration en secteur littoral ; le maintien de cette caractéristique interpelle donc également la gestion des infrastructures.

Toutefois, un espace forestier, qui plus est en milieu urbain, a besoin d'évoluer et de se renouveler (arbres sénescents, malades…).

La protection des arbres de la zone dunaire est en effet un axe incontournable, mais ne doit pas empêcher de remplacer des sujets anciens ou pouvant être dangereux.

Conjointement, la protection doit être suffisamment élaborée pour :

- contenir les abattages liés à des désaccords de voisinage
- assurer au mieux le respect des plantations existantes lors de projets d'aménagement (ne pas simplement considérer le principe de compensation, mais privilégier au départ le maintien des arbres en place)
- Eviter le remplacement des plantations en place par des essences non caractéristiques limitant les infiltrations directes dans le sol et favorisant de nouvelles formations pédologiques moins perméables (plantation de feuillus à fort enracinement et à radicelles importantes, par exemple).

Aujourd'hui, si un peu plus de 50% des arbres sont des feuillus, certains secteurs de la zone dunaire montrent une part minoritaire, voire une absence de résineux.

En outre, malgré les aides aux particuliers spécifiquement mises en œuvre, il est constaté que la plantation et la replantation de jeunes arbres ne sont pas toujours effectives.

La possibilité de baisse de densité des boisements et de mutation du couvert arboré urbain en défaveur notamment des pins est donc réelle.

Les essences identitaires de la pinède

Cette liste classe les espèces selon l'importance de leur présence dans la forêt et donc par ordre d'importance dans les plantations à réaliser.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Le paysage du front de mer

La baie, aspects généraux

La forme de la baie configure un espace maritime protégé de la houle et un milieu marin relativement confiné en raison des courants faibles qui y circulent.

La baie est peu profonde et comporte une zone d'estran sableux relativement étendue qui, en outre, s'accroît fortement dans la section plage Benoît / Le Pouliguen.

Le long du linéaire côtier de La Baule, elle reçoit les eaux superficielles issues de l'étier du Pouliguen et du ruisseau du Mazy.

Les usages du littoral

La baie est sollicitée par de multiples usages et occupations :

- La baignade et les activités nautiques (dont le port du Pouliguen),
- La pêche à pied (crevette grise à l'Est et au centre de la zone d'estran, les coques à l'Ouest),
- La pêche professionnelle de coque (au Pouliguen)
- La présence d'un gisement naturel de coque.

Aspect du front de mer

Le front de mer s'étend sur une bande de 30 à 80 mètres de large sur environ 5 km de long. Il couvre une superficie inférieure à 2 % du territoire communal.

Il présente une grande qualité graphique qui participe à la beauté de La Baule. Il dispose d'un ensemble moderne cohérent et ordonnancé. Les lignes horizontales sont continues et les lignes verticales sont séquencés et harmonieuses, et cela sur plusieurs immeubles à la suite. Les garde-corps à barreaux introduisent un fin graphisme qui compense l'effet de masse. Le matériau verrier est attribué aux baies des logements, en second plan, ce qui allège cet effet de masse.

L'utilisation des garde-corps vitrés sur ces façades très ensoleillées entraine un réfléchissement de la lumière non souhaité. La continuité graphique des barreaudages est interrompue par l'effet de la lumière sur la vitre, générant parfois des « pleins » et des « vides ».

Contrairement au quartier des villas où la dune boisée est encore présente et perceptible à travers les mouvements du sol et le sable, celle-ci a totalement disparue du front de mer. Les parcelles très densément construites ainsi que les espaces publics de la voirie ne laissent plus percevoir la nature du sol et l'origine de la ville balnéaire.

Les immeubles de logement qui ont colonisés l'ensemble du front de Mer depuis les années 50 génère une frontière entre « le remblai » et la ville jardin patrimoniale. Dans cette mutation du front de mer, la plage Benoit fait cependant figure d'exception. Pour des raisons géologiques et surtout historiques son urbanisation a connu un autre sort. La nature de la relation Ville-plage y est plus domestique : la circulation automobile y est inexistante, l'esplanade et le sable sont quasiment à niveaux, et le bâti est largement mis à distance du piéton par un chapelet de bandes plantées généreuses.

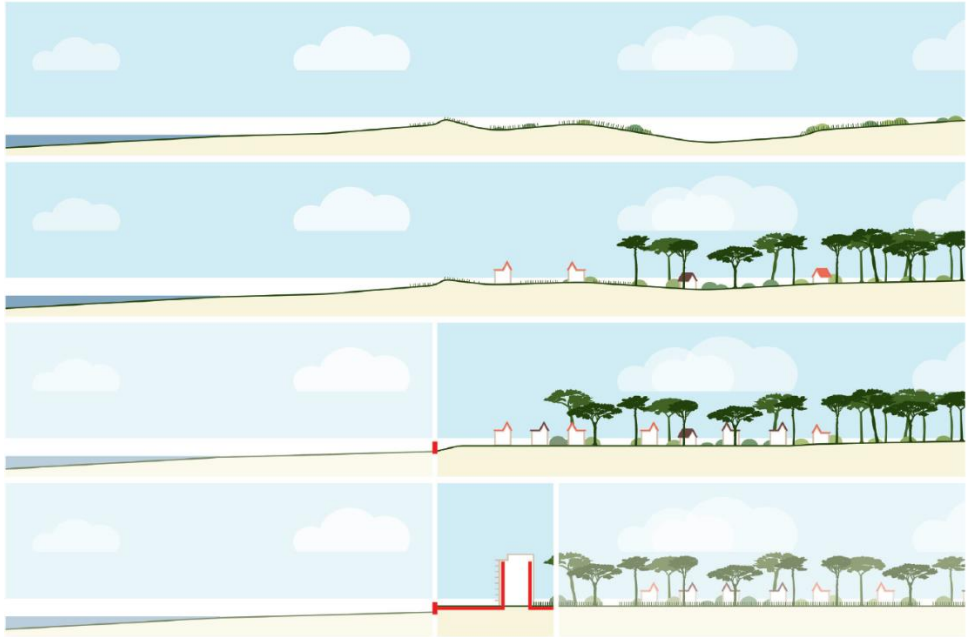


Illustration Phytolab 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

La végétation du front du mer

La végétation présente est constituée de chêne vert, palmier, peuplier, elaeagnus, tamaris, perovskia, yuka, rosier, plantes vivaces et annuelles (gaura, geranium, papyrus…).

ARBRES SUR LE REMBLAI (promenade ou terre-plein central)

ARBRES SUR LA PLAGE

ARBRES D'ALIGNEMENT (sur la promenade barrière)

ARBRES EN PIED DE BÂTI (y compris parcs et jardins des hôtels)

Les espaces plantés en pied de bâti sont parfois rythmés avec les travées de l'immeuble. Cela forme un ensemble cohérent qui participe à la qualité paysagère du front de mer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Échelle arborescente par secteur

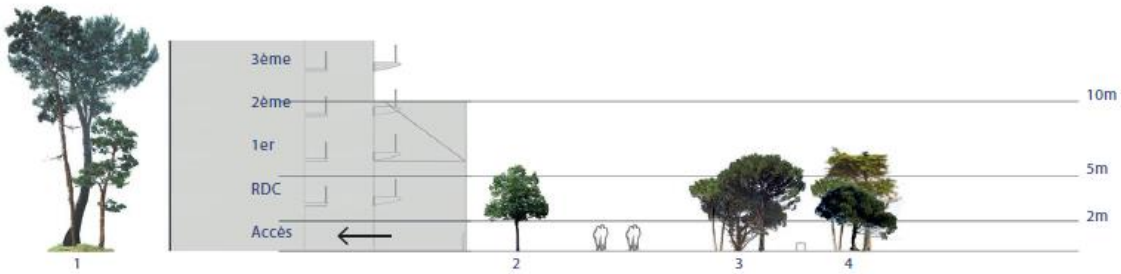
ESPLANADE BENOIT

1 - Arbres "signaux" en arrière du front bâti

2 - Arbres isolés en pied de bâti

3 - Arbres en bosquet sur l'esplanade

4 - Arbres en bosquet sur la plage



ESPLANADE LUCIEN BARRIÈRE

1 - Arbres "signaux" en arrière du front bâti

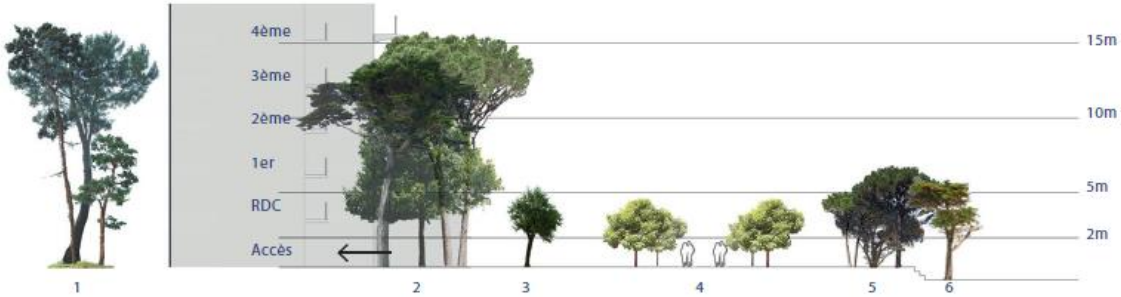
2 - Arbres "signaux", dans des parcs ou jardins

3 - Arbres isolés en pied de bâti

4 - Alignement de mûriers

5 - Arbres en bosquet sur l'esplanade

6 - Arbres isolés sur la plage



BOULEVARD DE MER

1 - Arbres "signaux" en arrière du front bâti

2 - Arbres isolés en pied de bâti

3 - Arbres en bosquet sur l'esplanade

4 - Arbres sur le terre-plein central

5- Arbres isolés sur la plage

Source Phytolab 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Lecture des zones arborescentes homogènes par secteurs

Assemblage des zones sur orthophoto infrarouge IGN 2013

Assemblage des zones sur orthophoto IGN 2016

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 1

Zone de grands ensembles dense en bordure de l'étier du Pouliguen.

Limites viaires : avenue de Lattre de Tassigny / boulevard de Champsavin

Présence végétale : moyenne car morcelée

Identité végétale : forêt dunaire et parc de grands ensembles

Enjeux

Identité : réorienter les nouvelles plantations pour conforter l'identité bauloise.

Densité : assurer à minima la densité existante. Densifier les franges le long des grands axes. Plantations en accompagnement des grands axes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 2

Zone d'immeubles balnéaires et pavillons en bordure de l'étier du Pouliguen.

Limites viaires : avenue des Lilas / avenue Bruneau.

Présence végétale : bonne mais uniquement en arrière des immeubles côté avenue Bruneau.

Identité végétale : forêt dunaire et jardins des immeubles et pavillons.

Enjeux

Identité : réorienter les nouvelles plantations pour conforter l'identité bauloise.

Densité : assurer le maintien la densité existante.

Plantation des rives de l'étier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 3

Zone de villas et pavillons en bordure de l'avenue de Lattre-de-Tassigny.

Limites viaires : avenue de Lattre-de-Tassigny / avenue Bruneau / avenue Suser / avenue des ormes / avenue de la Mésange / avenue du Grand Clos.

Présence végétale : faible et très morcelée.

Identité végétale : forêt dunaire et jardins avec de vieux sujets isolés.

Enjeux

Identité : réorienter les nouvelles plantations pour conforter l'identité bauloise.

Densité : densification à étudier. Plantations en accompagnement des grands axes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 4

Zone en arrière du front de mer aux abords de l'avenue des Lilas.

Limites viaires : avenue Bruneau / avenue Suser / avenue capt. David / avenue des Ormes / allée de la Korigane.

Présence végétale : forte

Identité végétale : forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants.

Enjeux

Identité : à maintenir et conforter

Densité : à maintenir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 5

Front bâti de l'esplanade Benoît

Limites viaires : esplanade Benoît de l'étier du Pouliguen à l'avenue du Jardin Public.

Présence végétale : sur esplanade benoît uniquement.

Identité végétale : jardinée.

Enjeux

Identité : conforter la présence de la forêt sur l'esplanade Benoît. Retrouver un cordon dunaire.

Densité : à conforter aux débouchés des perpendiculaires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 6

Abords du tennis country club

Limites viaires : avenue de Lattre de Tassigny / avenue des Rosières.

Présence végétale : moyenne car morcelée.

Identité végétale : forêt dunaire et jardins pavillonnaires.

Enjeux

Identité : assurer le confortement de l'identité bauloise, en maintenant la présence de la forêt dunaire.

Densité : densification complexe compte tenu de la destination. Plantations en accompagnement des grands axes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 7

Zone en arrière du front de mer aux abords de l'avenue des Lilas.

Limites viaires : avenue de Lattre de Tassigny / allée de la Korigane / avenue de la Mésange / avenue Franchet d'Esperey / avenue de la Concorde.

Présence végétale : très forte.

Identité végétale : forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants.

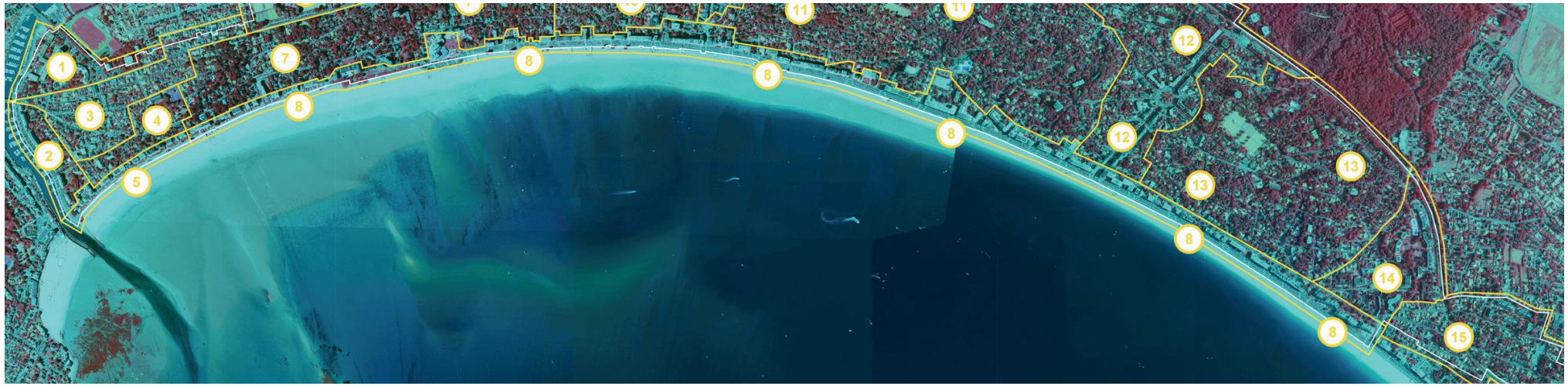
Enjeux

Identité : à maintenir et conforter.

Densité : à maintenir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 8



Front de mer

Limites viaires : Front de mer de l'avenue du Jardin Public à l'avenue de Lyon.

Présence végétale : uniquement des végétaux isolés sur haut de plage.

Identité végétale : front de mer.

Enjeux

Identité : réinitier la présence de la forêt dunaire. Retrouver un cordon dunaire.

Densité : à conforter principalement aux débouchés des perpendiculaires et sur le haut de plage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 9

Centre-ville

Limites viaires : avenue de Lattre de Tassigny / Place de la victoire / Avenue de Gaulle.

Présence végétale : faible et morcelée. Vieux sujets identitaires isolés

Identité végétale : forêt dunaire et jardins horticoles.

Enjeux

Identité : assurer le confortement de l'identité bauloise, orienter vers une identité propre au centre-ville.

Densité : densification à réinterroger. Plantations en accompagnement des grands axes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 10

Zone en arrière du front de mer aux abords de l'église Notre-Dame

Limites viaires : avenue de la Concorde / allée des Mouettes / allée des Tamaris / avenue des Sorbiers / avenue des Bouleaux / allée des Colibris / avenue des Pélicans / avenue des Goélands.

Présence végétale : très forte.

Identité végétale : forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants.

Enjeux

Identité : à maintenir et conforter.

Densité : à maintenir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 11

Zone en arrière du front de mer entre Victoire et Palmiers.

Limites viaires : avenue de la Pierre Percée / avenue Joffre / avenue Huguette / avenue du Bois d'Amour / avenue tréméac / voie SNCF / allée Cavalière/ avenue Massenet / avenue Saint-Saëns.

Présence végétale : très forte.

Identité végétale : forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants.

Enjeux

Identité : à maintenir et conforter.

Densité : à maintenir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 12

Abords de l'avenue Lajarrige et place des palmiers.

Limites viaires : avenue Saint-Saëns / avenue Massenet / avenue de l'Etoile / allée Cavalière / voie SNCF / avenue Rostand / avenue de Normandie / avenue Debussy.

Présence végétale : forte mais avec interruption des bâtis de grande hauteur.

Identité végétale : forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants.

Enjeux

Identité : à maintenir et conforter.

Densité : à maintenir. Plantations en accompagnement des grands axes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 13

Zone en arrière du front de mer entre Palmiers et Bd de la Forêt.

Limites viaires : avenue Debussy / avenue de Normandie /avenue Rostand / voie SNCF / boulevard de la Forêt / avenue de Locmariaquer .

Présence végétale : très forte.

Identité végétale : forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants.

Enjeux

Identité : à maintenir et conforter.

Densité : à maintenir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 14

Zone aux abords des résidences parc.

Limites viaires : avenue de Locmariaquer / boulevard de la Forêt / voie SNCF / avenue Saintpaulias / avenue de Lyon.

Présence végétale : moyenne car morcelée.

Identité végétale : forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants.

Enjeux

Identité : réorienter les nouvelles plantations pour conforter l'identité bauloise.

Densité : assurer à minima la densité existante. Plantations en accompagnement des grands axes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Zone arborescente 15

Quartier St Georges.

Limites viaires : avenue de Lyon / avenue Saintpaulias / chemin des Mules / avenue des Mimosas / boulevard Caillaud / voie SNCF / avenue Mazy.

Présence végétale : moyenne car morcelée.

Identité végétale : forêt dunaire majoritaire avec de vieux sujets prédominants.

Enjeux

Identité : à maintenir et conforter.

Densité : assurer à minima la densité existante. Plantations en accompagnement des grands axes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION URBAINE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Le village d'Escoublac et un espace dunaire nommé « la bôle »

Les dunes, présentes depuis l'antiquité, ont progressé d'ouest en est, engloutissant les anciens marais côtiers. Le village d'Escoublac, confronté à cette avancée incessante du sable, a été plusieurs fois enseveli et déplacé vers les terres en 1779, déplaçant ainsi son emplacement d'un kilomètre. Les terres désormais libérées ont été utilisées à des fins agricoles, tandis que "La Bôle" était alors un simple lieu-dit de la commune d'Escoublac.

Sur l'extrait de la carte de Cassini ci-dessous figurent l'actuel village d'Escoublac et la mention du « Vieux Bourg ».

Escoublac
Careil
Pouliguen
St Andre
St Sebastien
le Vieux Bourg
Kerhaud
Kerlany
Lelsac
Pontperon
Villeneuve
Bilsin
le Blanc
Brezan
Trevedan
Kerqueland
Tremens
St Gervais
Beslon
Tremeac
Lelnerac
Trelogo
Cautre
Lago
la Ville Halgan
Merac
Kerlaray
Kermache
Painchateau
la Vieille
Pointe de la Bee
le Levain
Brangoure
Coiciard
Keralan
la Ville mouee
la Ville olivaux
la Ville au Jau
Trevecard
Rossac
Kerqueffant
Vau philippeau
la Gavenne
Kermuance
Kerpoulson
la Ville aux Blancs
la Cure
Bois chevalier
les Landes
la Ville poupart
Sauvrau
Kerario
Kerqueland
Kerbreneuze
Kerlouand
Kerlaudo
Kerpuno
Kerlaudo
Kerlaudo
Kerlaudo

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication le : 23/12/2025

Le phénomène balnéaire en France

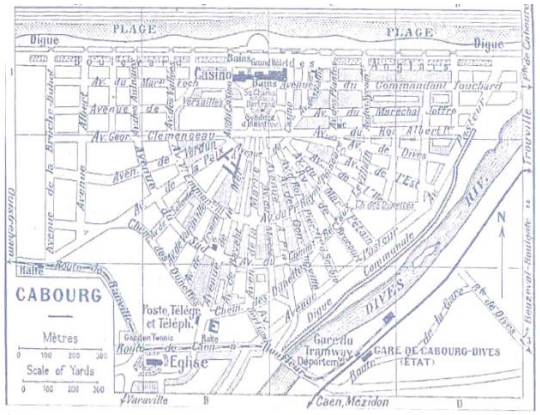
La fin du XIXème siècle marque le développement des grandes villes balnéaires reposant sur des principes d'urbanisme raisonné, une architecture éclectique et un paysage maîtrisé.

Cabourg

1853 : Découverte du site par M. DURAND MORIMBAU,

1855 : Construction du Casino,

1862 : Le Grand Hôtel par l'architecte ROBINET.



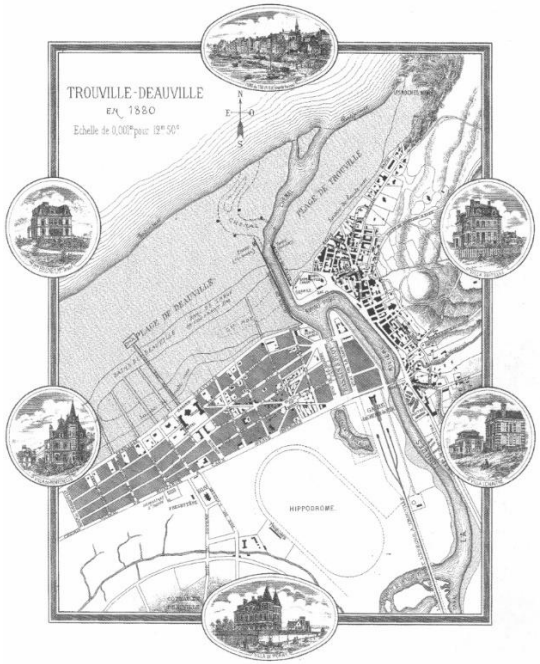
Plan de la ville de Cabourg Source : Trouville-Deauville et Côte Fleurie - Villas balnéaires du second Empire - Editions Cahiers du temps

Deauville

1860 :Sous l'impulsion du Dr OLLIFFE, réalisation d'un plan urbain ambitieux,

Le Duc de Morny obtient, par décret impérial, la prolongation de la ligne de chemin de fer Paris – Lisieux – Deauville,

1912 : Construction du nouveau casino et des grands hôtels.



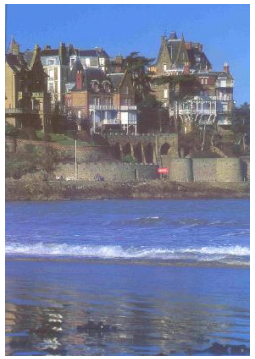
Plan de Deauville, Guide annuaire de Trouville - Deauville, 1866, annoté par Henry Le Court vers 1900 - Plan extrait de « Un siècle de bains de mer dans l'estuaire de la Seine 1830 - 1930 » - Honfleur. Musée Eugène Boudin.

Dinard

1857 : M. COPPINGER s'installe à DINARD,

1860 : Le préfet Paul FEART, séduit par le climat, développe la station,

1866 : Ouverture du 1er casino.



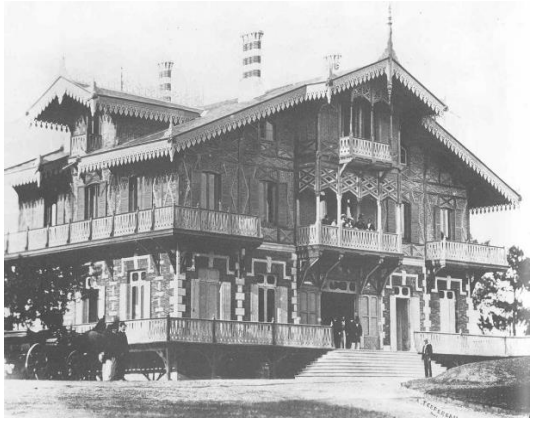
Dinard, Balnéaire - Une histoire des bains de mer Rafael Pic - Editions LBM

Arcachon

1841 : Construction de la voie de chemin de fer Bordeaux – Teste,

1857 : Naissance de la commune d'Arcachon,

1863 : Les frères PEREIRE développent la « ville d'hiver » et construisent le 1er chalet balnéaire.



Chalet Péreire - 1863 - Arcachon (La ville d'Arcachon - Institut Français d'Architecture)

Biarritz

1881 : Début de l'urbanisme balnéaire avec la réalisation du lotissement Impérial.

Biarritz début du XXe siècle. Balnéaire - Une histoire des bains de mer - Rafael Pic - Editions LBM

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les bains de mer et la ville nouvelle

Les bains de mer

Depuis l'Antiquité, les bains thérapeutiques étaient pratiqués, favorisant l'eau froide à l'eau chaude. Au XVIIIe siècle, la médecine reconnaît les bienfaits de l'eau froide, puis au XIXe siècle, l'attention se tourne vers l'eau de mer, influencée par des médecins anglais à Scarborough. À Paris, au milieu du XIXe siècle, l'essor des établissements de bains témoigne de ce changement, passant des rivières à la mer pour des traitements thérapeutiques.

La station balnéaire

La qualification de station balnéaire ne dépend pas d'une urbanisation excessive, mais souvent d'un simple établissement de bains, situé sur la plage. Ce bâtiment, modifiable chaque année, peut-être une cabane ou une tente. Les établissements de bains chauds, plus imposants, utilisent l'eau de mer acheminée par pompe et offrent des services comme des fumoirs, des salles de bal. Ils deviennent l'épine dorsale de la station balnéaire, qui se développe autour d'une plage aménagée avec des cabines, des fanions, et des estacades, transformant ainsi la grève en un lieu humanisé.

L'estacade

La station balnéaire, en tant que lieu de séjour permanent, vise à impressionner les visiteurs en leur offrant une nouvelle expérience de vie. Cette aspiration conduit à la naissance de la ville moderne, où les villégiateurs peuvent profiter d'un cadre de vie différent et attractif.

La ville de bains ou la ville nouvelle

La ville de bains est fondée sur un site libre de toute contrainte constructive préexistante.

La référence contradictoire de la ville de bains est Paris. Ville transformée par Hausmann, elle est devenue « propre », où la libre circulation de l'air et de la lumière en a totalement modifié la physionomie.

La ville nouvelle se distingue par la qualité de ses voies de circulation, illustrant le « culte de l'axe » des villes balnéaires. Les boulevards sont équipés de trottoirs, de pavés et d'éclairage au gaz. Les rues et allées sont ombragées.

Le lotissement balnéaire

Le choix d'un plan de quadrillage ou toute autre organisation régulière des voies, parallèles, perpendiculaires ou obliques, est considéré comme un signe de modernité.

Les lotissements balnéaires empruntent souvent la forme urbaine coloniale, reflétant les défis similaires rencontrés dans l'attraction et la vitalité des nouveaux lieux, à l'instar des implantations coloniales.

La ville balnéaire tire sa valeur principalement du remplissage. La diversité des styles, des silhouettes et des matériaux compense le manque d'intérêt initial de la ville nouvelle. Les villas, par leur présence, confèrent un sens à cette ville, que ce soit par l'ordre qu'elles instaurent, leur proximité ou leur éloignement.

La Baule : le boulevard Darlu et la navette

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

La station balnéaire issue des lotissements successifs

Si l'histoire du tourisme dans la commune avait débuté au début du XIXème, celui-ci restait anecdotique (touristes illustres). Ce sont les extrémités (Le Pouliguen, Le Croisic) qui ont en effet, d'abord été valorisées.

C'est à partir de la fin du XIXème siècle et jusqu'au début du XXe que « La Bôle » s'organise comme station balnéaire.

Ses infrastructures s'étoffent peu à peu (deux hôtels, une chapelle, un jardin public), des villas sont construites et des commerçants s'implantent.

Les lotissements

La création des lotissements signe la destinée touristique de la commune :

- Le lotissement Benoit sera construit en 1876, dans la partie occidentale.
- Le lotissement de Messieurs Hennecart et Darlu est directement lié au chemin de fer, dès 1878.
- Le lotissement pour la Compagnie Foncière d'André Pavie, autour d'un institut spécialisé dans le traitement de la tuberculose.
- En 1926, le plan Lajarrige prévoit la création d'un quartier de villas (La Baule les Pins aujourd'hui) selon une organisation mêlant un plan radioconcentrique et des lignes courbes. Ce projet nécessita la réduction de la forêt et créa une jonction bâtie avec Pornichet.

La vocation touristique se modifie légèrement avec l'implantation du groupe Barrière (1923) et ses infrastructures de luxe : hôtel Hermitage, casino, tennis-club et golf.

Le développement urbain de La Baule s'est fait d'Ouest en Est, d'une façon assez linéaire, par les différents lotissements qui ont organisé le front de mer et la pinède.

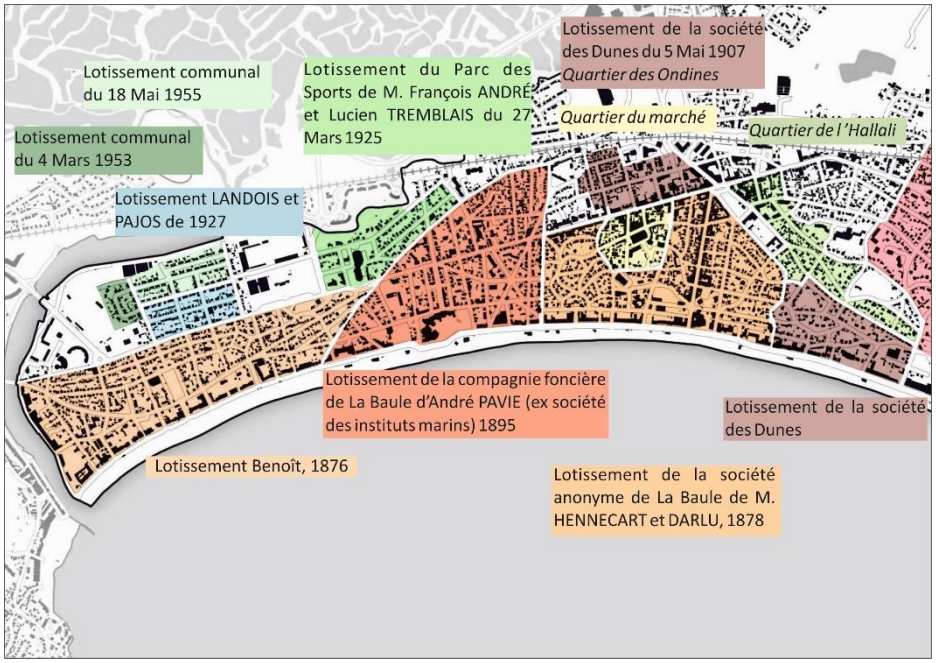
Dès le XIXème siècle, La Baule se définit comme « une ville au bord de la mer et dans un bois de pins ».

Dès 1830, sur le site de La Baule, une politique de plantations de pins a été demandée aux lotisseurs, afin de stabiliser les dunes et assainir les marais.

Entre 1878 et 1950, la ville s'est développée à travers une suite de lotissements qui ont su garder l'esprit balnéaire.

Parmi les lotissements, quatre d'entre eux marquent une réelle étape dans la conception urbaine de la ville :

1. Le lotissement Benoît (1876),
2. Le lotissement de Messieurs HENNECART et DARLU (1878),
3. Le lotissement de la compagnie foncière d'André PAVIE (1895),
4. Le lotissement du Bois d'amour (1923).



Lotissements Ouest de la station balnéaire

Lotissements Est de la station balnéaire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Le lotissement Benoît (1876)

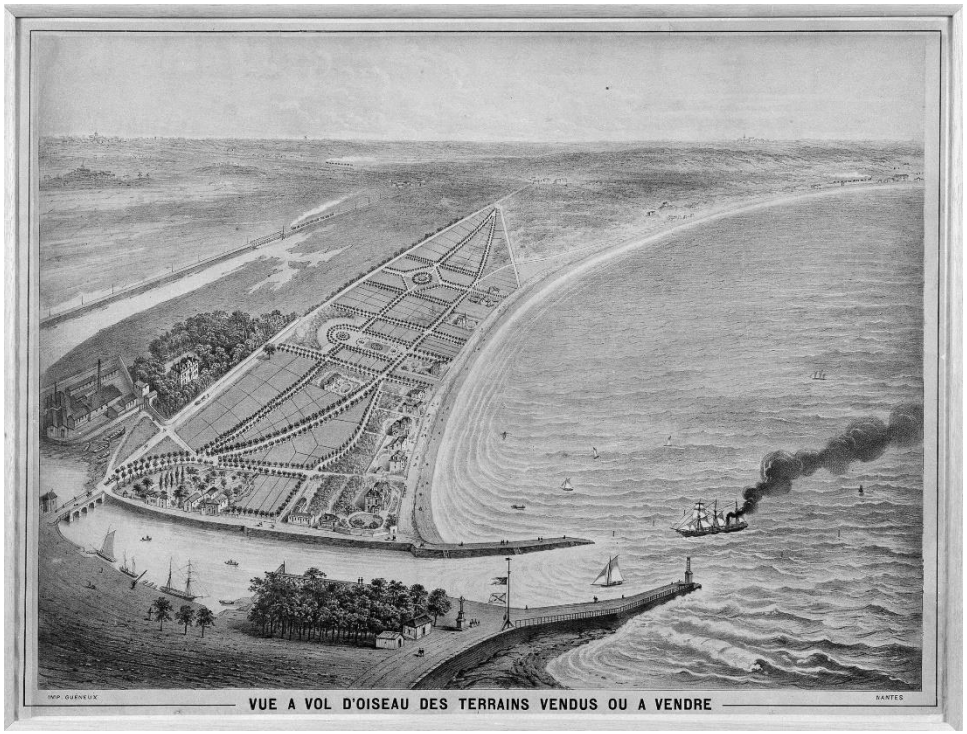
La conception de ce lotissement est confiée à l'architecte AUBRY.

Ce lotissement s'organise autour des voies de communication existantes sur lesquelles viennent se mailler des voies secondaires perpendiculaires,

Les parcelles en front de mer sont grandes, elles sont traversantes entre la mer et la nouvelle voie.

Actuellement, il ne reste plus que la villa Caroline qui reflète l'organisation de cette partie de La Baule à la fin du XIXème siècle.

Si la composition urbaine de ce lotissement n'apporte pas une nouveauté dans son organisation générale, la particularité de ce lotissement réside dans le traitement de l'espace du front de mer, une promenade réservée aux piétons ; on retrouvera cette promenade dans de nombreuses villes balnéaires où les promeneurs peuvent flâner en regardant les villas.



Plan promotionnel du quartier Benoît, vue en vol d'oiseau des terrains vendus ou à vendre.

Le lotissement de Messieurs HENNECART et DARLU (1878)

De ce lotissement, dont le plan fut confié à l'Architecte nantais LAFONT, émerge l'embryon de la ville nouvelle balnéaire, avec ces éléments structurants :

- la gare. La voie de chemin de fer Nantes / Le Croisic est terminée en 1879,
- un axe principal, cette rue relie la gare à la mer, elle deviendra la rue commerçante,
- Les établissements de bains,
- Des quartiers pour les futures villas.

Plan promotionnel de La Baule conçu par Georges Lafont. A l'ouest, Ker Darlu et son parc. Au milieu, la rue de la Chapelle. En façade, la promenade, le quai et les cabines de bains.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Le lotissement de la Compagnie Foncière d'André PAVIE (ex-société des Instituts marins)

À l'opposé du lotissement Benoît, le plan de ce lotissement montre une composition forte avec un axe central marqué par la rue Pavie, mettant en valeur l'Institut Verneuil, spécialisé dans le traitement de la tuberculose.

L'Institut Verneuil est transformé en 1902 en hôtel, l'Hôtel Royal, tout en poursuivant la thérapie par les bains. La ville balnéaire diversifie ses activités. Dès 1904, un casino est ajouté à l'hôtel. Un îlot urbain se forme avec l'agrandissement de l'Hôtel Royal à partir de 1920 et l'inauguration du nouveau casino en 1926, entourés de nouveaux hôtels.

Le lotissement du bois d'amour (1923)

Le plan de composition du lotissement du Bois d'Amour par Louis Lajarrige date du début des années 1920. Soucieux d'éviter une urbanisation anarchique, Lajarrige organise un concours auprès de 70 architectes, dont les idées principales sont synthétisées par les architectes Lévêque et Fabre. L'ingénieur des travaux publics André Morice supervise les percements de voies et le déboisement du quartier.

La Société Générale Foncière propose des terrains nus ou des résidences clés-en-main conformes aux normes strictes établies en 1922. Pour préserver l'aspect boisé, Lajarrige impose des consignes de plantation aux propriétaires et ouvre au public le parc de sa propriété, qui s'étend sur 8 hectares et abrite diverses essences méditerranéennes (eucalyptus, mimosa, magnolia).

En 1957, Louis Lajarrige lègue à la ville le parc des Dryades, qui devient un jardin municipal.

A la fin du XIXème siècle, chaque quartier se distingue par une subtile répartition de la population qui y vit et des activités qui s'y déroulent. Les grandes fortunes et les membres de l'aristocratie investissent le quartier Benoit, havre résidentiel proche du Pouliguen ; le quartier Pavie – derrière le casino – est le centre mondain ; le lotissement Hennecart-Darlu, autour de l'actuelle mairie, devient le cœur commercial de la cité.

Inaugurée en juillet 1923, La Baule-les-Pins ne trouvera sa configuration définitive qu'en 1927, après le déplacement de la voie ferrée qui longeait la mer et sera repoussée de 900 mètres vers l'intérieur des terres. Dès lors, il ne subsiste plus d'obstacle à son développement.

L'édification des villas se poursuit à un rythme rapide (on en compte plus de 200 en 1931) ; des restaurateurs ouvrent boutique avenue des Tilleuls (aujourd'hui avenue Lajarrige) et les hôtels accueillent des « baigneurs » charmés par le cachet de la jeune station.

Ces estivants composent une clientèle familiale, issue principalement de la bourgeoisie libérale ou des milieux d'affaires.

Avec l'urbanisation du Bois d'Amour, La Baule forme désormais un espace cohérent qui investit l'ensemble de la baie.

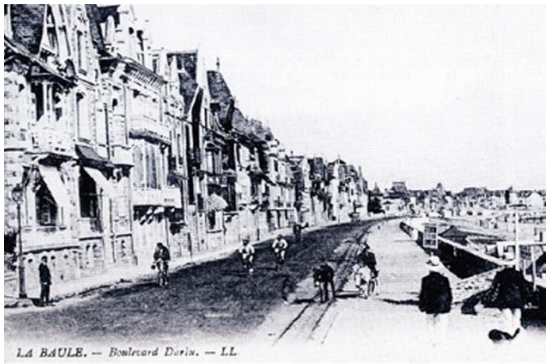
Après la guerre, où la ville devient un lieu de soins et de repos, et avant les conséquences de la crise économique de 1929, la station connaît une expansion extraordinaire.

Le nombre de villas a plus que doublé entre 1921 et 1931 : on recense à cette date 2400 résidences.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les hôtels et le casino

Vers 1845 les bains de mer se sont développés d'abord vers le Pouliguen et le vieux Pornichet car les villégiateurs y trouvaient un logement chez l'habitant. Avec le projet de la ligne de chemin de fer un premier hôtel est construit à Pornichet les Pins en 1860 (alors commune d'Escoublac).



1880 : Construction du boulevard Darlu

Puis vers 1885 les premiers grands hôtels (Mauspha, plage Benoît ; Grand Hôtel de l'Océan, Pornichet-les-Pins ; Hôtel Weller et Hôtel des Pins, la Baule) attirent beaucoup de monde tant et si bien que dans les années 1890-1900 se construisent moult bâtiments avec vue sur mer (Grand Hôtel de la Baule, Splendid Hôtel ; Fleurs de France, Hôtel Royal, projet Majestic Hôtel au Pouliguen...).

En 1896, l'Institut Verneuil, premier institut de santé, est inauguré sur le site de l'actuel quartier du casino. Cet établissement a pour objet l'éducation, l'instruction et le traitement des enfants de familles aisées pour qui le séjour prolongé au bord de la mer est considéré comme un bienfait. Il comprend un parc de 40 hectares, une chapelle, une salle des fêtes et un hôtel destiné aux parents.

Au début du XIXe siècle, la vocation médicale de la station disparaît petit à petit au profit du tourisme. Entre 1902 et 1925 : l'institut Verneuil devient l'Hôtel Royal, un premier casino et l'Hôtel Hermitage sont construits.

1902 : L'institut Verneuil devient l'Hôtel Royal

1924 : Construction du casino

Après la première guerre mondiale, les lotissements se développent (la Baule-les-Pins et autres entités) et les hôtels sont construits non plus devant la mer mais sur les grands axes ou dans les lotissements (Impérial ; Bellevue Buiding, Pavillon bleu, Marini, Sylphes, Palmiers, du Bois, des Dunes, Palmeraie, Cecil, Lutetia...) ou d'autres sont réhabilités et agrandis (Saint-Christophe, Riviera, Continental, Splendid, Royal, Adriana, Concorde, Pavillon des Fleurs).

La décennie 1920-1930 est décisive dans l'évolution de La Baule qui se transforme d'un lieu de villégiature chic et familial en station internationale.

Sur le front de mer quelques nouveaux apparaissent (Morgane, Adriana, Majestic) seul François André, homme d'affaire déjà célèbre pour ses casinos de Deauville et de Cannes réalise en 1926 un palace face mer (L'Hermitage) qu'il combine avec une villa agrandie en hôtel (Castel Marie-Louise).

L'Hermitage, palace de style anglo-normand

En 1931, la ville dispose d'une infrastructure hôtelière très variée : 180 établissements, palaces, pensions de famille, auberges… Le Celtic, construit en 1931, est la dernière opération de cette période.

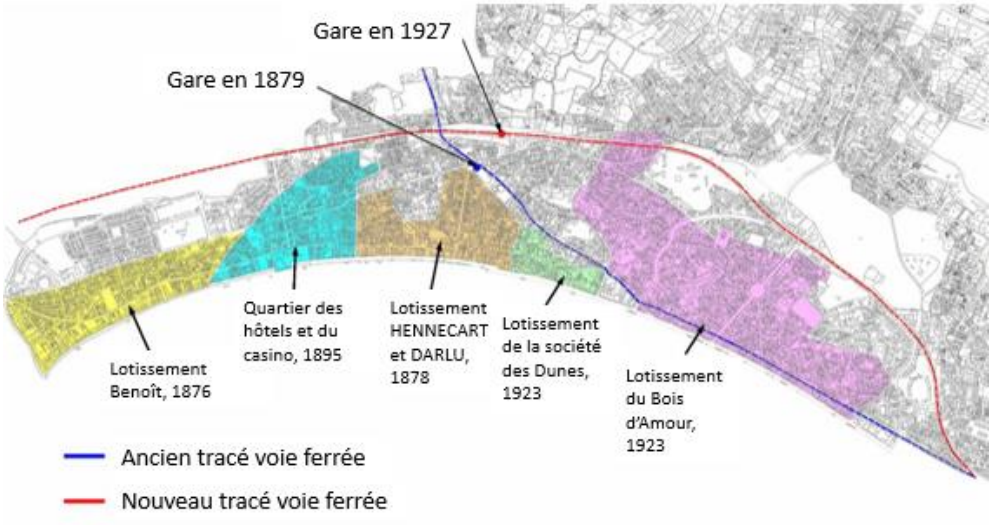
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Un développement étroitement lié à l'arrivée du chemin de fer

La ligne de chemin de fer Saint-Nazaire-Le Croisic est inaugurée le 11 mai 1879. Trois trains par jour relient la capitale aux stations : Pornichet, Escoublac-La Baule, Le Pouliguen, Batz et Le Croisic.

Une avenue de la gare est alors dessinée, en direction de la baie (avenue du Général de Gaulle aujourd'hui), d'autres rues sont tracées à partir de cet axe, une promenade en bord de mer est aménagée, une estacade implantée.

Directement liée à ces événements, deux investisseurs acquièrent une quarantaine d'hectares de terres et créent une société dédiée à la construction de la station balnéaire.



Ancien et actuel tracés du chemin de fer de La Baule, source : AVAP 2013

Carte postale ancienne 1913

Affiche publicitaire ancienne de 1925

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

La Baule pendant la 2nd guerre mondiale

En moins de 50 ans, La Baule s'est hissée parmi les premières stations balnéaires françaises, atteignant en 1930 le sixième rang national en termes de recettes de la taxe de séjour.

Durant la seconde Guerre Mondiale, les stations sont le lieu idéal pour les réfugiés en raison de leur patrimoine important et inoccupé 10 mois de l'année. Les stations servent de casernement à une partie de l'armée allemande qui occupe Saint-Nazaire. L'ensemble des hôtels et villas est réquisitionné.

La Kommandantur nazairienne s'installe à La Baule. La population nazairienne évacue dans d'autres communes, la côte étant occupée par les Allemands. Le mur de l'Atlantique et la base sous-marine de Saint-Nazaire sont édifiés. Toute la côte est parsemée d'ouvrages militaires.

A la Baule, les ouvrages allemands sont constitués d'installations de défense passive essentiellement en prévision d'un débarquement allié sur la plage.

A la fin de la guerre, les stations sont en mauvais état, car la plupart des hôtels et villas ont été pillés ou saccagés. Cet ensemble immobilier va bientôt être occupé par la population nazairienne dispersée, dans l'attente de la reconstruction de leur ville, et ce au plus proche de Saint-Nazaire afin de relancer l'activité des chantiers navals et aéronautiques.

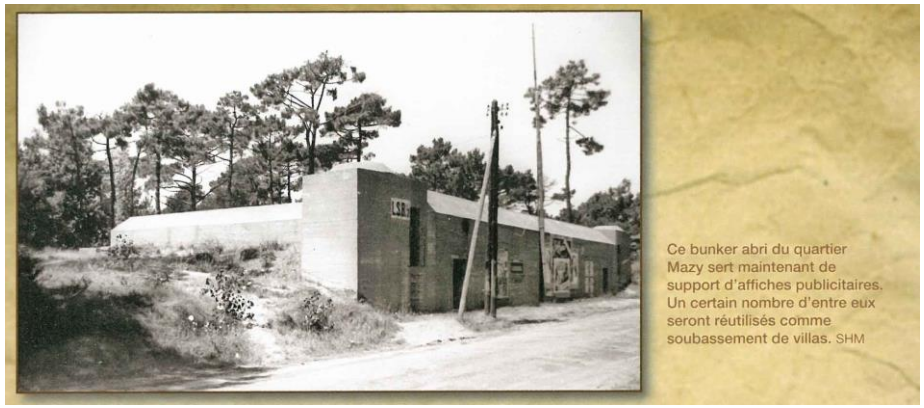
La population sédentaire va ainsi doubler entre 1936 et 1946. À partir de 1950, la population va décroître progressivement, parallèlement à la reconstruction de Saint-Nazaire. À La Baule, les grandes villas, conçues pour des familles aisées avec du personnel domestique, deviennent difficiles à entretenir financièrement après-guerre.

Les grandes demeures sont vendues, rasées par les promoteurs pour construire de petits immeubles ou scindées en appartements. Après les années cinquante, la construction reprend. Les anciennes architectures extravagantes sont remplacées par des styles plus sobres et moins coûteux, répondant au développement du tourisme pour les classes moyennes et à leur désir d'acquérir des résidences secondaires.

Les matériaux de construction évoluent : le bois disparaît, la pierre apparente devient plus rare ; le béton, le verre et l'aluminium s'imposent.

L'essor des résidences secondaires à La Baule a atteint son pic entre 1955 et 1975. Le nombre de ces résidences est passé de 855 en 1954 à 5408 en 1970. Elles représentent aujourd'hui plus de 2/3 de l'ensemble des immeubles.

Exemple d'abri de défense passive (38 avenue de Lyon)



Extrait de BRAEUER Luc, La Baule, Occupation-Libération, Liv'Editions Tome 2 1943-1945, 2015

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

LA BAULE PENDANT LA SECONDE GUERRE MONDIALE - CHRONOLOGIE DES EVENEMENTS

Notes tirées de : La Baule, Occupation-Libération, Liv'Editions Tome 1 1939-1942 et Tome 2 1943-1945, BRAEUER Luc,2015

– Le 3 septembre 1939 la France et l'Allemagne entre en guerre – La Baule reçoit des centaines de réfugiés venus du Nord et de l'Est et crée un Comité d'accueil (accueil dans des hôtels et des villas prêtées à cet effet). Les enfants évacués de la région parisienne sont accueillis avec la création d'écoles et d'installations sportives. Des soldats britanniques et français sont accueillis et soignés dans les grands hôtels, – Le 21 octobre 1939, un cimetière militaire anglais est créé, – Le 10 mai 1940 l'armée allemande attaque pat l'ouest, puis les soldats anglais sont évacués. Le Lancastraia est attaqué et coule, – Le 23 juin 1940 l'armée allemande arrive à La Baule. La *Standrtkommmandantur* s'installe à l'hôtel l'Hermitage. Des villas, les hôtels et des équipements, dont l'aérodrome sont réquisitionnés, – En février 1941, l'Hermitage est transformé en hôpital de la marine allemande et les travaux de la base sous-marine de Saint-Nazaire sont engagés ; l'installation allemande se développe dans les hôtels et nombre de villas, – Le 15 mars 1941, restrictions à l'occupation balnéaire, – Le 14 décembre 1941, la construction d'un dispositif défensif est décidée en vue de construire un rempart défensif sur les 12000 km de côtes des pays occupés, *l'organisation Todt,* – En 1942 la résistance s'organise, – Le 28 mars 1942, raid anglais et explosion de l'écluse de Saint-Nazaire, – Les constructions destinées à la défense de la plage s'organisent par des points d'appui numérotés T29 à T39a et par un mur antichar de deux mètres de haut et de large, – Le 3 juillet 1943 un bombardier américain s'écrase dans la forêt de La Baule-les-Pins.	– Le 9 novembre 1942, Saint-Nazaire est bombardé par les Alliés ; puis le 28 février 1943, la ville est totalement détruite, – Au 17 août 1943 plus d'un millier de villas et hôtels de La Baule sont occupés par les Allemands. Les artistes allemande Annie Chèrié et Ruth Monsheimer décorent des lieux de vie de sous-mariniers, – Le 5 novembre 1943 le maréchal Rommel est nommé inspecteur du Mur de l'Atlantique et visite La Baule le 18 février 1944. 1000 arbres sont abattus en forêt domaniale pour créer des pieux comme obstacles anti-débarquement. Des tétraèdres en béton sont installés sur la plage. – Eté 1944, naissance des « Poches de l'Atlantique » : Dunkerque, les îles anglo-normandes, Lorient, Belle-Ile-en-Mer, l'île de Groix, Saint-Nazaire, La Rochelle avec les îles de Ré et d'Oléron, Royan et la Pointe de Grave. La Baule, comme Saint-Nazaire, est en situation de ville encerclée, – D'aout 1944 à octobre 1944, nombre d'habitants sont évacués de la poche, – Après la destruction de Lorient par les Alliés le 5 janvier 1945, le sous-Préfet Antoine Benedetti obtient le report de l'attaque sur Saint-Nazaire et La Baule par les Alliés, – Le 11 mai 1945, la reddition allemande de Saint-Nazaire est effective. La démolition du Mur de l'Atlantique est engagée, – En octobre 1945, après la visite du général de Gaulle du 23 juillet 1945, le potentiel d'hébergement est mis à disposition des sinistrés de Saint-Nazaire pour relancer l'activité industrielle et navale, – Le 4 mars 1946, par arrêté du ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, La Baule est déclarée « ville sinistrée », – En 1947, La station balnéaire est relancée.

LES OUVRAGES

Les constructions destinées à la défense de la plage se traduisent par des points d'appui numérotés T29 à T39a et par un mur antichar de deux mètres de haut et de large qui obstrue tout le front de mer, à l'exception de passages sur des rues principales ; ces passages peuvent bloqués par des ouvrages métalliques appelés les « portes belges ». Des peintures en trompe-l'œil camouflent les ouvrages.

« De nombreux abris à personnels ou de stockage sont aussi construits à l'intérieur de la station, notamment pour protéger des états-majors : place de la Victoire (320m² de surface extérieure), allée des Impairs (493m²), avenue des Evens (493m²), Paul-Glaize (493m²), Drevet (394m²), de Paris (156m²), Heurteau (825m²), Hôtel de l'Hermitage (4 abris passifs de 100, 160, 300, et 493m²), avenue des Sports (255m², des Lilas (293m², quai Benoit (2 abris de 200 et 293m², avenue Bruneau (200m²) de la Cigogne (80m², de la Gare (120m²), Lucien-Guitry (350m²) et de la Voie-Lactée (300m²) » (extrait BRAEUER Luc, La Baule, Occupation-Libération, Liv'Editions Tome 1 1939-1942, 2015).

Cinq batteries côtières se situent entre Préfailles et Batz-sur-Mer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication

CARTE DES CONSTRUCTIONS DE OCCUPATION ALLEMANDE 1939-1945 REPEREES AU SPR DE LA BAULE-ESCOUBLAC

Source DRAC/SRA des Pays de la Loire - Voir liste correspondante ci-après.

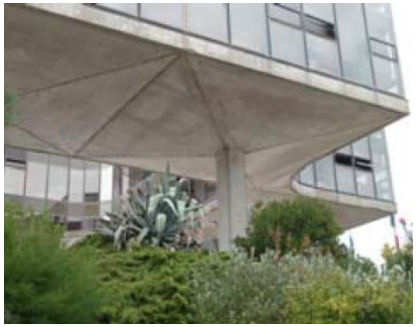
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

17	1 quai Rageot de la Touche CI0246. Villa Mortureux	Ouvrage en sous-sol du yachting-club	L'ouvrage est en sous-sol. Partiellement visible
18	14 avenue du Parc des Sports CH0129	Ouvrage en sous-sol d'une habitation	L'ouvrage est en sous-sol. Très partiellement visible. La villa épouse l'emprise du bunker
19	51 avenue du Général Rodes CE0380	Important Bunker qui sert de sous-sol, de garage et qui accueille une maison sur son toit	L'ouvrage est rez-de-chaussée, totalement visible comme un soubassement de la villa. La villa épouse l'emprise du bunker (villa de Philippe Louis, architecte, mars 1952).
20	31 avenue Drevet AD0104	Important Bunker qui sert de sous-sol, de garage avec une maison sur son toit	Ouvrage non visible depuis l'espace public
21	6 avenue Malherbe CD0044	Ouvrage passif sous une habitation, transformé en garage	L'ouvrage est en sous-sol, partiellement visible. Deux villas accolées sont construites sur le bunker
22	1 place Notre-Dame BZ0419	Gros ouvrage passif qui a été divisé en 4 lots de cave d'un immeuble	L'ouvrage est en sous-sol. L'immeubles est construit à 80% sur le bunker Il est affecté à des box de caves. Partiellement visible à l'extérieur.
23	25 avenue Guichard BZ0019	Ouvrage passif en partie caché par une haie	L'ouvrage a été supprimé Permis de démolir du 20 juin 2012
24	5 avenue de la Voie-Lactée BX0157 (en fait : BX0159)	Gros ouvrage passif qui sert d'assise et de garage à une habitation	Ouvrage passif très visible. Jouxte une villa
25	2bis avenue du Berry BR0038 ou BR0275	Passif	Ouvrage isolé, lisible en totalité
26	20 boulevard de l'Océan BR0149	Ouvrage non visité,	Ouvrage à rechercher. Sur la partie arrière de la parcelle, rue des Améthystes, un fort talus est couronné pat un ouvrage de ventilation
27	21 boulevard Hennecart BZ0353	Etrange dôme bétonné exhumé par de récents travaux, qui émerge d'un jardin de cour intérieure d'un immeuble	Semble disparu, non visible
31	19 avenue de Bordeaux BM0013 &BM0014	Gros passif, à priori utilisé pour stocker du matériel à l'intérieur	Ouvrage isolé inscrit dans la parcelle non bâtie
32	38 et 44 avenue de Lyon BL0011 et BL0012	Gros passif dont un Tobrouk de défense rapprochée	L'ouvrage se situe sur 2 parcelles
33	9 avenue de Duchesse Anne 11 avenue de la Duchesse Anne BL0176 et BL0399	Gros passif en long, derrière deux maisons	Ouvrages en fond de parcelle
	Castel Marie-Louise 1 avenue Andrieu		Ouvrage mentionné dans le jardin

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les aménagements de la fin du XXème, début XXIème siècle

- **Construction de l'hôtel de ville en 1974 par l'architecte Durand-Ménard**



- **Construction des 300 logements des immeubles en « vagues » de Mazy.**

- **L'édification de tour, tel que le Cikhara en 1971**

Le Cikhara, 1971,
Architecte, Pierre Doucet, 1 allée des Gnomes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

- **Construction et inauguration du Palais des Congrès en 1987**

Le 7 mai 1987, Jacques Chirac inaugurait Atlantia. Le Premier ministre de François Mitterrand était l'invité du député-maire de La Baule, Olivier Guichard, pour l'inauguration du palais des congrès.

Jacques Chirac et Olivier Guichard le 7 mai 1987. © Archives Mairie de La Baule.

- **1987, démolition de l'ancien Casino et construction d'une série d'immeuble sur son emplacement, avec un nouveau Casino et une galerie marchande.**

« La chaîne Barrière l'a dénommé depuis 1997 "Hôtel Royal-Thalasso" après l'adjonction en 1987 sur son parc de trois gros immeubles d'assez mauvaise facture, d'un petit casino de type "Las Vegas" et d'un centre de thalassothérapie recouvert de vitres argentées pompeusement nommé "Le Diamant" »(Source : inventaire du patrimoine).

- **Désacralisation de l'église Sainte-Anne en 1989**

Construite entre 1880 et 1886 d'après l'architecte Georges Lafont, la Chapelle est agrandie en 1903 de deux nefs latérales pour donner satisfaction à la population estimée, en saison estivale à 4000 personnes. Une nouvelle église, Notre Dame, est construite en 1931. La Chapelle est laissée à l'abandon pendant plusieurs années et est vendue en 1981 par la paroisse à la ville de La Baule. Elle est entièrement rénovée et convertie en salle à but culturel. La Chapelle Sainte Anne est inaugurée en 1989 en tant que nouveau centre culturel où sont programmés expositions et concerts.

- **L'office du tourisme construction en 1991**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

- **Rénovation de l'avenue du Général de Gaulle et mise en sens unique, plantation d'arbres et aménagement des sols (en pierre du Brésil) en 1995**

- **Réaménagement du quai Rageot de la Touche en 2003**

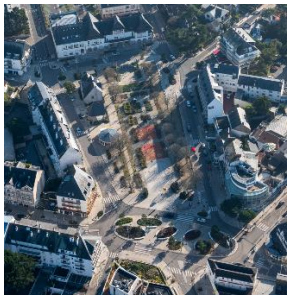
Entre 2012 et 2019 :

- rénovation du palais des congrès,
- nouvelles halles centrales (2013),
- réaménagement du quartier Victoire et de la Gare,
- Réaménagement de l'avenue Pavie.

Halles du marché

Parvis de la Gare

Avenue Pavie



Place de la Victoire

L'architecture contemporaine

L'architecture contemporaine renouvelle l'image de la ville balnéaire. L'architecture du début XXIème siècle est minimaliste. Elle se caractérise par des volumes simples, géométriques, sans ornements, couverts par des toitures terrasses. Les façades, jouent de proportions entre les pleins et des vides. Les villas récentes sont souvent réalisées en plan ouvert vers le jardin et parfois la piscine.

25, avenue Pierre Loti

10 avenue de la Mésange. La dissymétrie. Une paroi blanche et l'angle exprimé par une baie.

31 avenue des Peupliers

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Le front de mer

Le remblai

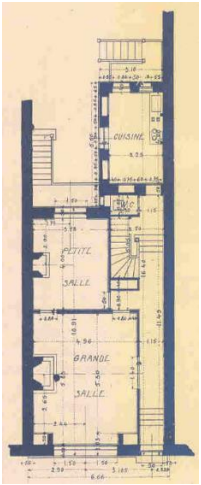
Le développement du front de mer à la fin du XIXème siècle a été progressif, avec l'apparition de murets entre la plage et la chaussée pour délimiter le domaine maritime public. En 1900, un bornage similaire a été effectué dans le quartier Saint-Clair, décalé de quelques mètres vers la plage, ce qui a défini le tracé des futurs aménagements.

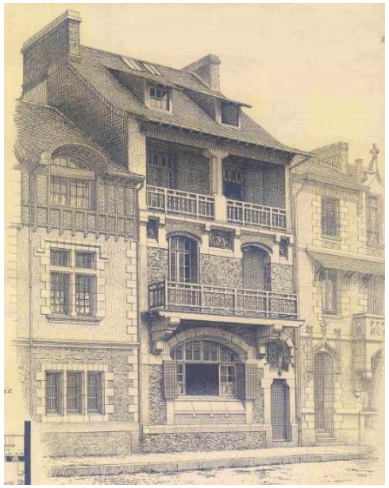
Des promenades et esplanades ont été aménagées le long de la plage dans les quartiers Benoît, Pavie (devant le casino), Darlu ou Hennecart. À partir de 1926, la digue a été renforcée et la chaussée a été remblayée et rehaussée. De nouveaux aménagements ont été réalisés jusqu'en 1961, étendant le remblai entre le quartier Benoît et Pornichet. Cet axe, composé des esplanades François André et Lucien Barrière, des boulevards Darlu, Hennecart, du Docteur René Dubois, de l'Océan relie les différents quartiers de la station.

En 1887, une voie ferrée étroite unique (0,60 m) est installée le long du front de mer de 8 km pour le passage d'un petit train. Ce train dessert le remblai entre Le Pouliguen et La Baule, puis, à partir de 1891, jusqu'à Pornichet, avant de cesser son service en 1900.

Le front de mer avant la « reconstruction » de la deuxième moitié du XXe siècle

L'aspect unitaire du front de mer de La Baule ne découle pas d'un quartier homogène, mais résulte de l'organisation parcellaire des différents lotissements. Les promoteurs ont créé un front urbain pittoresque en utilisant une trame parcellaire étroite en bord de plage, mettant en scène les villas et attirant les touristes.





Villa Ker Beji – 1905 Architecte J. L. DEPERTHES
(Monographie de bâtiments modernes par A. Raguenet)

Ce parti urbain affirmé ne permettait pas la possibilité d'extension sur la parcelle et a favorisé le regroupement de plusieurs parcelles pour la construction d'immeubles.

Le front de mer à partir des années 1950

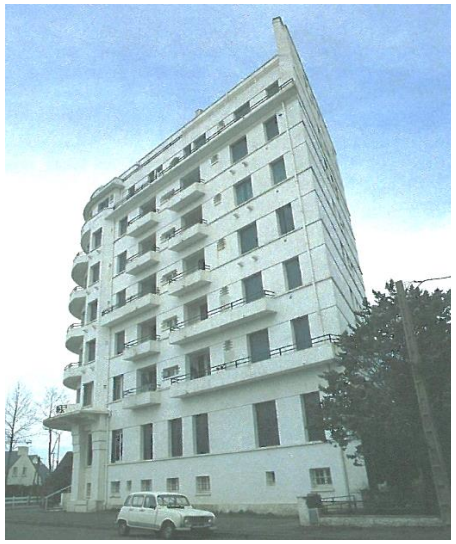
Les nouvelles constructions édifiées sur le front de mer à partir des années cinquante vont créer une rupture très importante par rapport aux caractéristiques de la ville balnéaire ancienne. Le front de mer, densifié en hauteur, constitué comme un véritable mur mono-orienté vers la mer, va à quelques exceptions près couper le tissu urbain préexistant de son débouché vers le rivage. Il s'agit, sur le plan urbain, d'une véritable rupture.

Les silhouettes pittoresques des constructions du bord de mer vont progressivement céder la place à des constructions d'une toute autre échelle et d'une toute autre expression architecturale. Le front de mer renouvelé affirme le caractère monolithique de ses constructions. L'expression architecturale est très fortement marquée par le règne du balcon filant dont les horizontales stratifient très fortement les façades.

En 1950 : les points culminants de la baie (l'Hôtel Hermitage, le Bellevue Building) dominent une multitude de pavillons individuels alignés avec rigueur à la Baule-les-Pins.

En 1951 : construction du Floride, premier immeuble en bord de mer (architecte : Philippe Louis ; promoteur : Beaulande. Il constitue le premier immeuble collectif qui sera vendu par appartements.

Le Floride, 8 bd de l'Océan, av Mérimée, 1950 :
Architecte : P. Louis, Promoteur : Beaulande
Source : Les villas de La Baule, C. David, S Ménoret



Le Bellevue Building, 2 avenue Pavie, 1928 :
Source : Les villas de La Baule, C. David, S Ménoret

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Sur le plan architectural, le Floride va devenir l'archétype du remblai (quatre étages au-dessus d'un rez-de-chaussée, baies vitrées, balcons de fer ceinturant l'édifice) tout en se distinguant des constructions postérieures par un souci d'adaptation au site (hauteur « limitée », courbe épousant l'angle du croisement).

La réalisation du Floride ouvre la voie aux promoteurs, aux propriétaires cherchant à vendre des villas coûteuses à entretenir ou endommagées par la guerre, et aux vacanciers recherchant un pied-à-terre avec vue sur la mer.

En 1960, la construction du Panorama marque une seconde étape. Neuf étages prennent position sur le remblai.

Pendant les quinze années qui suivent, la quasi-totalité des villas se transforme en petits ou moyens collectifs, construits rapidement. Les dernières villas du bord de mer se vendent selon la longueur de leur façade, au mètre linéaire. La mémoire collective enregistre désormais les noms des grands promoteurs (Beaulande, Métairie-Giffard, Jaconelli, Lang, Mazureau…) en méconnaissant les architectes qui ont produit les buildings du remblai.

Le Panorama, 6 bd Hennecart, 1960. Architecte Biard, entreprise Dodin

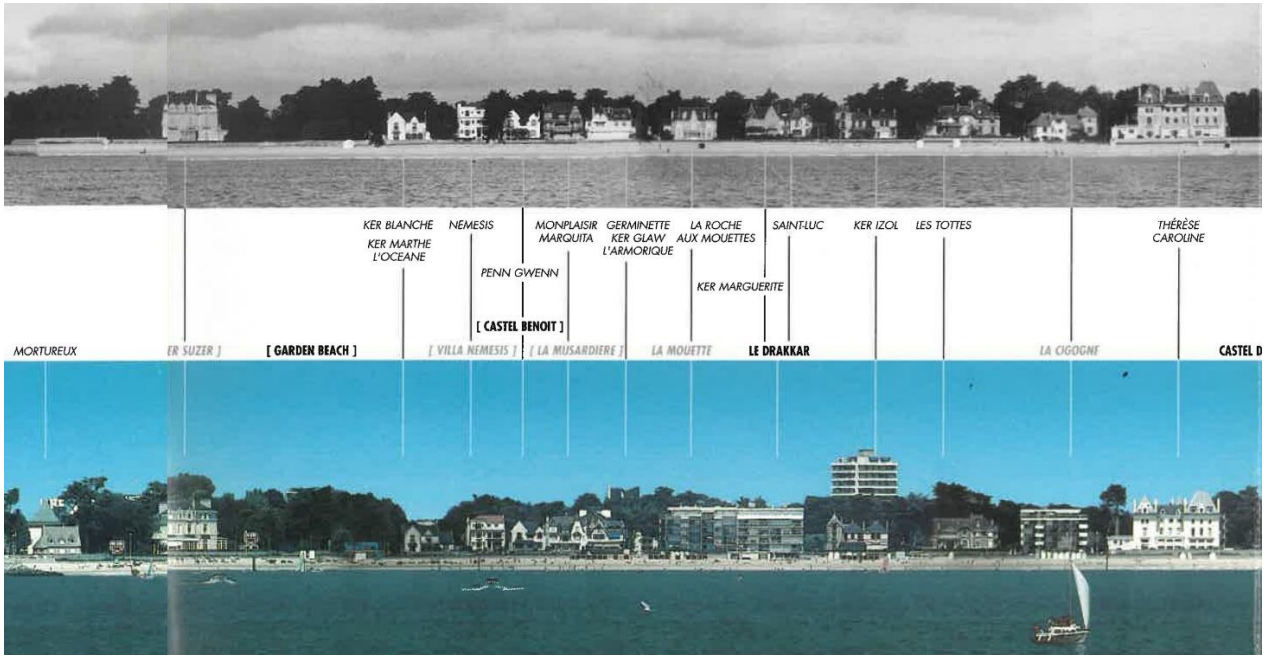
Rappel des grandes étapes de la construction des premiers immeubles de logements collectifs sur le front de mer

1924	Élargissement du boulevard de la mer au droit du casino
1925	Construction du casino par F. Ménard, architecte
1925	Construction de l'Hermitage, du Castel Marie Louise
1927	Réfection du boulevard de la mer, l'ancien mur de soutènement de 1880 est remplacé par un autre soutènement qui permet d'élever la voie qui prendra définitivement de nom de " remblai "
1922- 1928	Réalisation par tranche du remblai
1929	Élargissement de l'esplanade fleurie devant l'hôtel Hermitage
1950- 1960	Construction des premiers immeubles sur le front de mer, en 1951, le Régina et le Floride, ces immeubles sont limités au front de mer de La Baule les Pins où les terrains sont encore libres
1960- 1970	Le phénomène de constructions d'immeubles s'amplifie, les villas et les hôtels du boulevard Hennecart et Darlu commencent à être démolis

La régulation des hauteurs du bâti a produit un ensemble magistral à l'échelle de la grande baie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Évolution du front de mer de 1960 à 2019



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

SÉQUENCE 1

Quartier Benoît

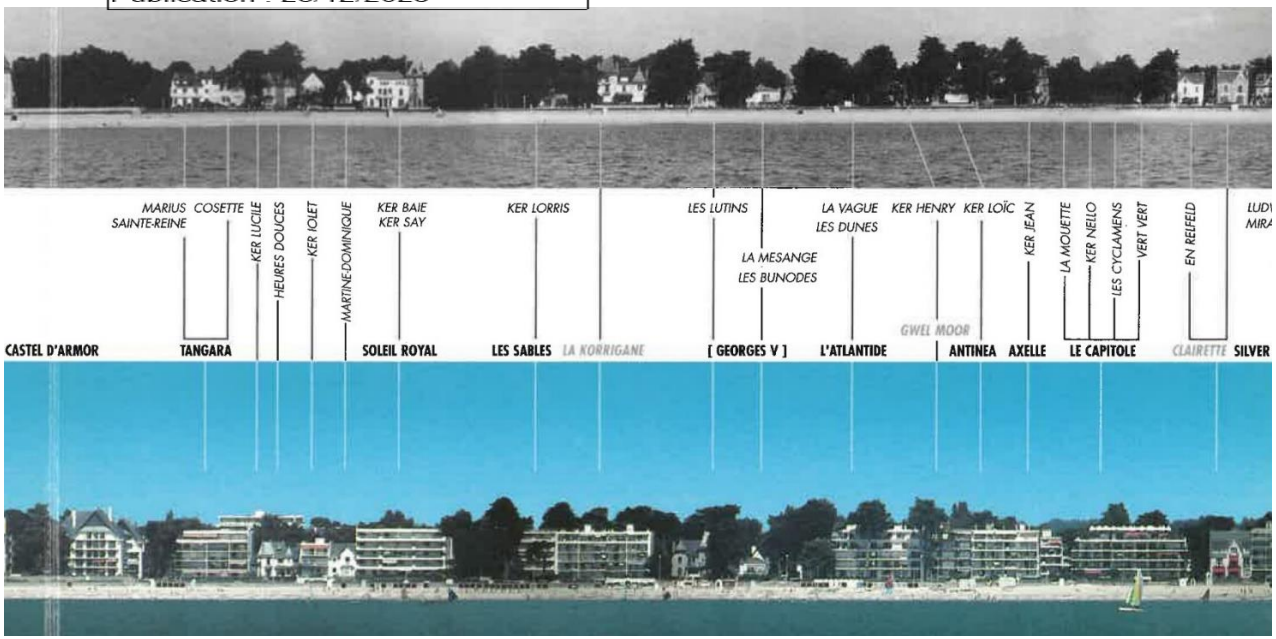
Esplanade Benoît

N°1 1 à 16 Esplanade Benoît

APPELLATION	ADRESSE *Espl. Benoît*	DATE	ARCHITECTE
MORTUREUX	1	1960	Louis Philippe
GARDEN BEACH	2		
KER MARTHE L'OCÉANE	3	1935	Robert Cado
CASTEL BENOÎT	4-5-6		
GERMINETTE KER GLAW L'ARMORIQUE	7	1890	François Bourgouin
LA MOUETTE	8		
DRAKKAR	9-10		
KER IZOL	11-12		
LA CIGOGNE	13-15		
THÉRÈSE CAROLINE	16	Fin 19e siècle	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

SÉQUENCE 2
Quartier Benoît
Esplanade Benoît



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

N°17 à 37 Esplanade Benoît

APPELLATION	ADRESSE *Espl. Benoît*	DATE	ARCHITECTE
CASTEL D'ARMOR	17		
TANGARA	18	1935	Robert Cado
KER LUCILE	19	Vers 1900	François BOUGOUIN ?
KER IOLET	20		
MARTINE-DOMINIQUE	21		
SOLEIL ROYAL	22		
-LES SABLES	De 23 à 28		
KORRIGANE			
GEORGES V			
-L'ATLANTIDE	De 29 à 32		
GWEL MOOR			
ANTINEA			
AXELLE			
LE CAPITOLE	De 33 à 36		
CLAIRETTE	37	1890, 1950	François Aubry
SILVER SANDS	38		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

N°39 à 55 Esplanade Benoît

APPELLATION	ADRESSE *Espl. Benoît*	DATE	ARCHITECTE
KER AVEL	39		
KREIZDE	40		
ALZETTE	41		
RÉSIDENCE DU GOLFE	42		
LA VAGUE	43		
MARKA *MAURICE YVONNE*	44	1890	François Aubry
LE TOFFOLI	45		
LOU MAS	46		
LA TOURANGELLE	47		
ETCHE GORIA	48	1927	Adrien Grave
ALICANTE	49		
TIABEL	50		
LA TIMONERIE	51		
LA SERPOLETTE	52		
BOSPHORE *LA FREGATE* *LE NENUPHAR* *STAMBOUL* *LA MARINE* *MAMMOUTH*	53-54		
SAINT-CORENTIN	55	1928	Paul-Henri Datessen

N°1 à 5 Esplanade Lucien Barrière

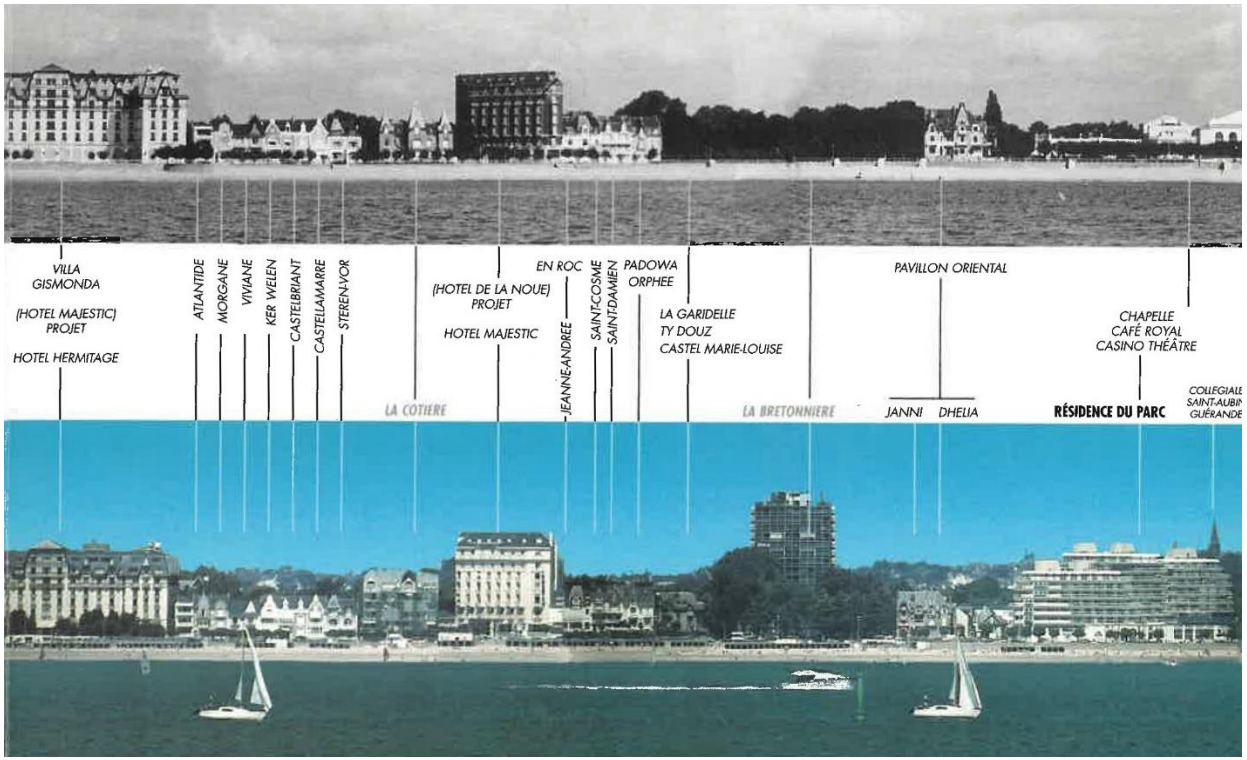
APPELLATION	ADRESSE *Espl. Lucien Barrière*	DATE	ARCHITECTE
SOUVENIR DU MAIL *EL TANGO*	1		
LES GRILLONS	2		
LES HIRONDELLES	4		
HOTEL HERMITAGE	5	1926,1927	Ménard Ferdinand

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

SÉQUENCE 4

Quartier Benoît

Esplanade Lucien Barrière – Esplanade François André



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

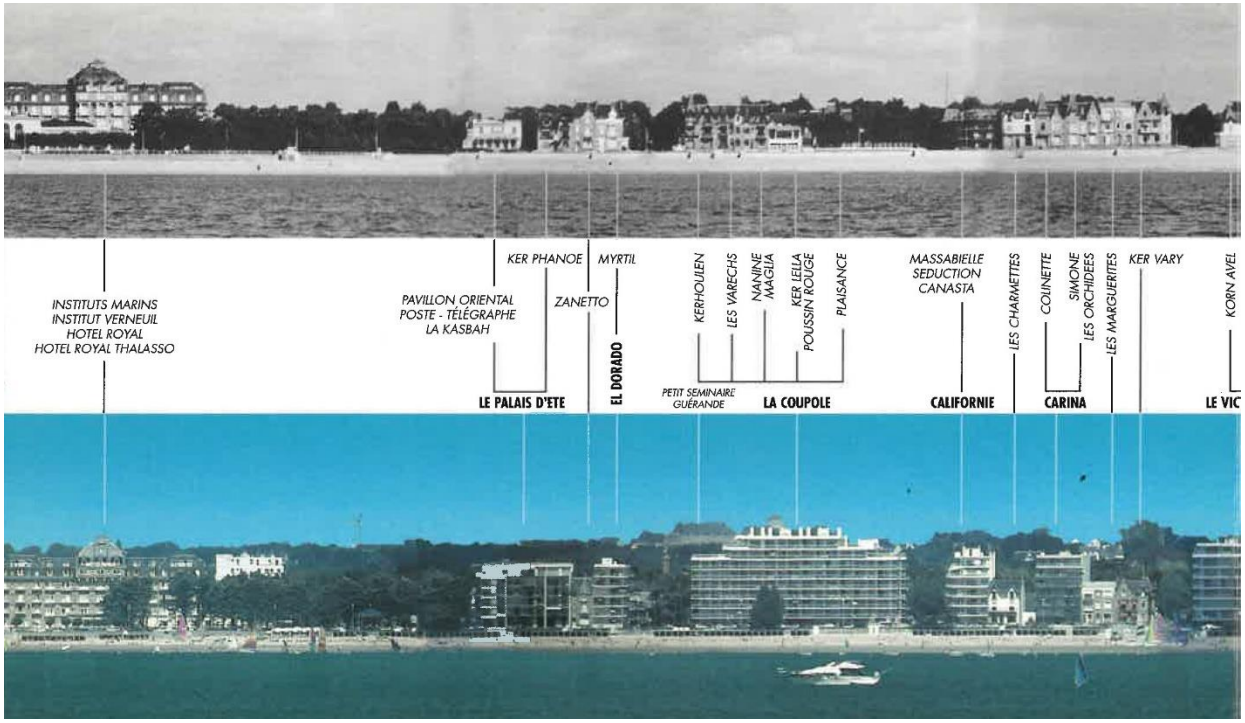
GHECO, 2019

N°5 à 19 Esplanade Lucien Barrière

APPELLATION	ADRESSE *Espl.Lucien Barrière*	DATE	ARCHITECTE
HOTEL HERMITAGE	5	1926,1927	Ménard Ferdinand
L'ATLANTIDE	6	1924	Henri Godivier
MORGANE	7	1924	Henri Godivier
VIVIANE	8	1924	Henri Godivier
KER WELEN	9	1924, 1960	Henri Godivier
CASTELBRIANT	10	1924	Henri Godivier ?
CASTELLAMARRE	11	1924	Henri Godivier ?
STEREN-VOR	12	1924	Henri Godivier
LA COTIÈRE	13		
HÔTEL MAJESTIC		1929	Reinardt Braun
JEANNE-ANDRÉ	14	1922	Georges Dommée
SAINT-COSMÉ	15		Georges Dommée ?
SAINT-DAMIEN	16		
PADOWA ORPHÉE	17	1921	Georges Dommée
CASTEL MARIE LOUISE		1911,1929, 1939,1970	René Moreau
PAVILLON ORIENTAL JANNI DHELIA	18-19	1914	Georges Dommée

N°2 à 4 Esplanade François André

APPELLATION	ADRESSE *Espl.François André*	DATE	ARCHI.
RÉSIDENCE DU PARC	2-4		



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

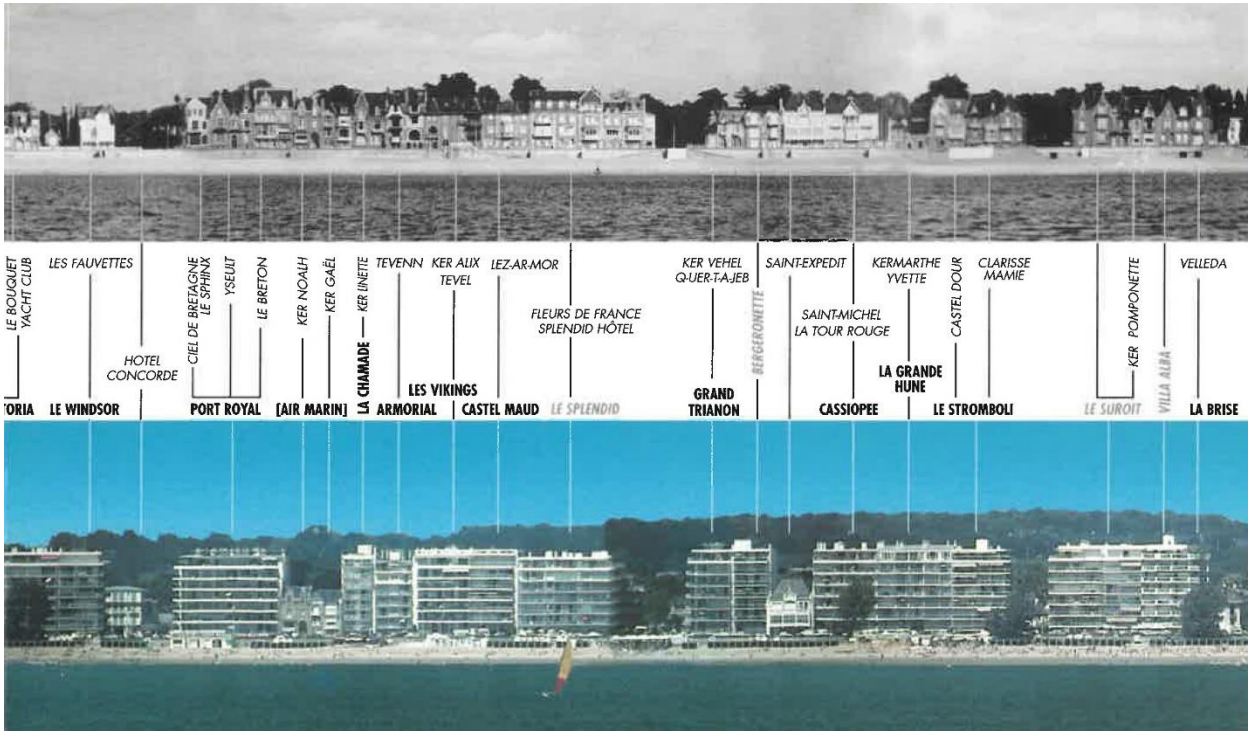
SÉQUENCE 5

Quartier Benoît – Quartier Centre

N° 26 à 41 Esplanade François André

N° 26 à 41 Esplanade François André

APPELLATION	ADRESSE *Espl.François André*	DATE	ARCHITECTE
HÔTEL ROYAL			
LE PALAIS D'ÉTÉ	25-26	1962	Simon EPSTEIN et Christian CACAUT
ZANETTO	27		
EL DORADO	28		
LA COUPOLE	29-32		
CALIFORNIE	33	1959	Philippe LOUIS
LES CHARMETTE	34		
CARINA	35-36	1956-1966	P. DOUCET
LES MARGUERITES	37	1895	Georges LAFONT
KER VARY	38	1896	Georges LAFONT
LE VICTORIA	39-40	1968	
LE WINDSOR	41	1969	

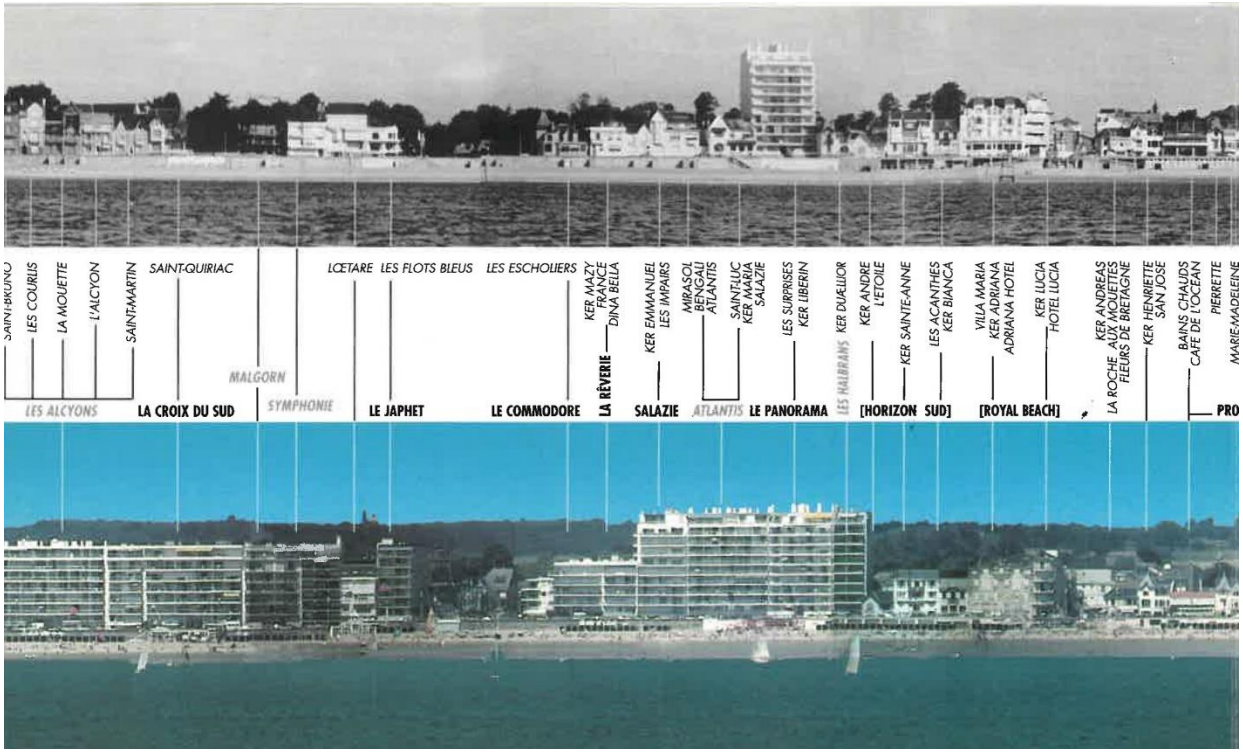


Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

N° 1 à 24 Boulevard Darlu

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard Darlu*	DATE	ARCHITECTE
HOTEL CONCORDE		1895, 1960	Georges LAFONT
PORT ROYAL	1	1962	Bernard BOESCH
AIR MARIN			
LA CHAMADE			
ARMORIAL	7	1959	Bernard BOESCH
VIKINGS	8	1963	Bernard BOESCH
CASTEL MAUD	10	1964-1966	K. ARSENIAN
LE SPLENDID	11	1960	Bernard BOESCH
GRAND TRANION	12		
BERGERONETTE	13		
	14		
CASSIOPÉE	15	1969-1971	Bernard BOESCH
GRANDE HUNE	16-17	1960	Raymond et Paul BEAULANDE
LE STROMBOLI	18-19		
LE SUROIT	20	1966	Raymond et Paul BEAULANDE
VILLA ALBA	22		
LA BRISE	24		



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

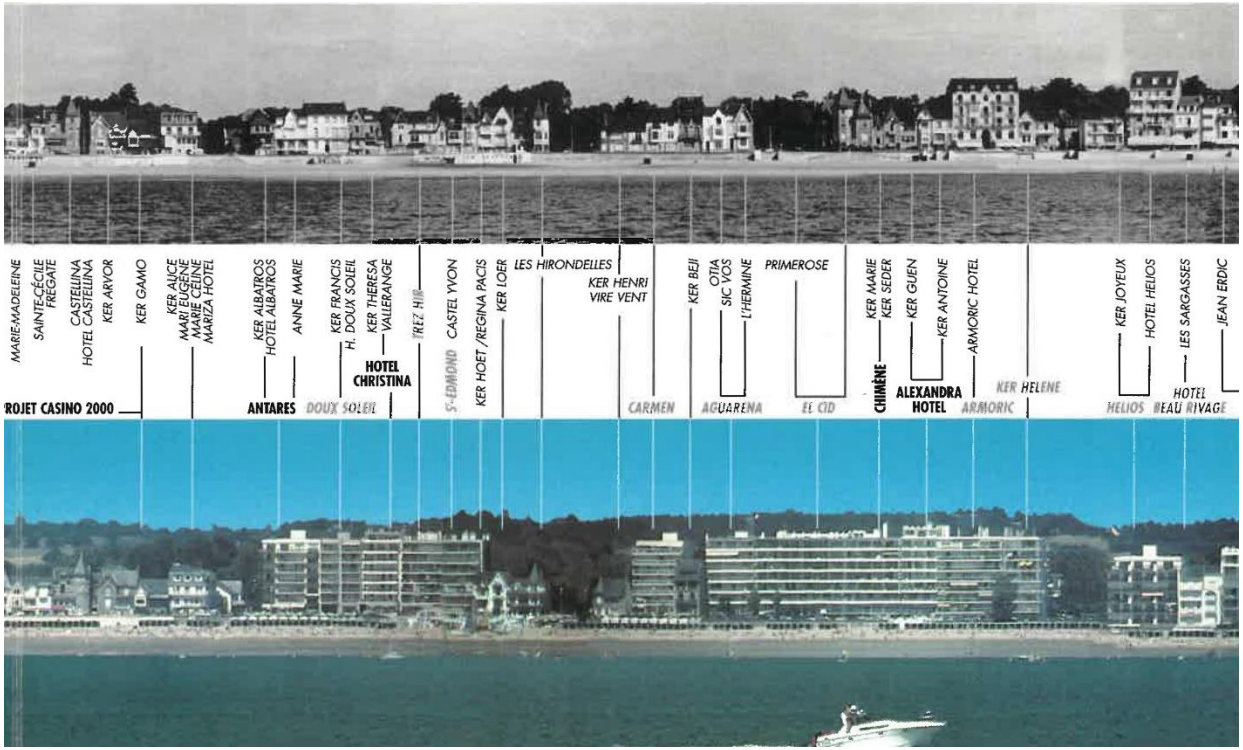
GHECO, 2019

N° 25 à 34 Boulevard Darlu

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard Darlu*	DATE	ARCHITECTE
-LES ALCYONS	25-28	1959	Raymond et Paul BEAULANDE
SAINT-MARTIN	29		
LA CROIX DU SUD	30	1965	Philippe LOUIS
MALGORN	31	1959	Raymond et Paul BEAULANDE
SYMPHONIE	32		
VILLA DARLU	33		
LE JAPHET	34		

N°1 à 16 Boulevard Hennecart

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard Hennecart*	DATE	ARCHITECTE
-LE COMMODORE	1	1958-1961	Philippe LOUIS
LA RÊVERIE	2		
SALAZIE	2	1952, 1963, 1964	Philippe LOUIS
ATLANTIS	4	1963	R. JAURY
LE PANORAMA	6	1959	André BIARD
LES HALBRANS	7	1961	R JAURY
HORIZON SUD	8		
ROYAL BEACH	9-10		
LES TERRASSES DES VILLAS (PROJET CASINO 2000)	13-16		



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

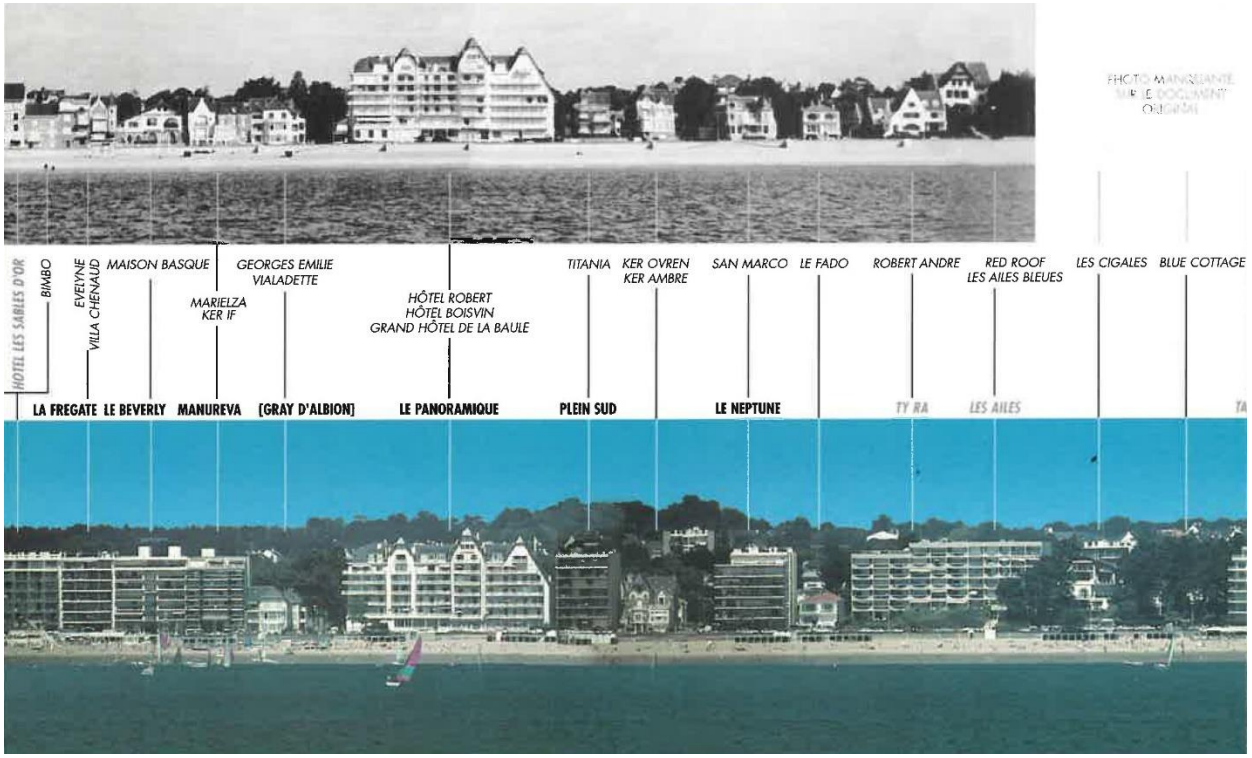
GHECO, 2019

N°18 à 36 Boulevard Hennecart

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard Hennecart*	DATE	ARCHITECTE
	18-22		
ANTARES	24		
DOUX SOLEIL	25		
HOTEL CHRISTINA	26		
TREZ HIR	27	1969	SARL Omega
SAINT-HEDMOND	28		
KER HOET /REGINA PACIS	29		
KER LOER	30		
LES HIRONDELLES	31		
KER HENRI VIRE VENT	32		
CARMEN	33		
KER BEJI	34		
AGUARENA	36		

N°1 à 5 Boulevard René Dubois

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard René Dubois*	DATE	ARCHITECTE
EL CID	1	1963	Bernard BOESCH
CHIMÈNE	2		
ALEXANDRA HOTEL	3		
ARMORIC	4		
KER HELENE	5	1965	Raymond et Paul BEAULANDE

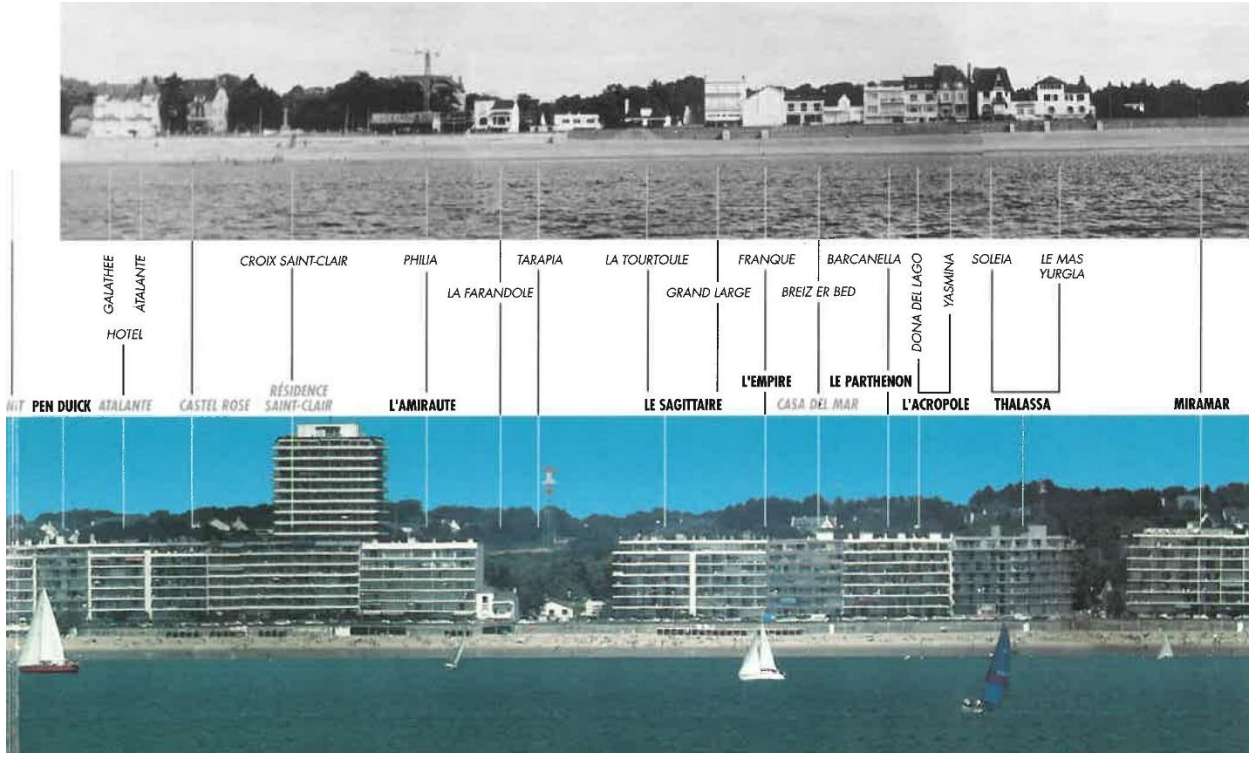


Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

N°6 à 28 Boulevard René Dubois

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard René Dubois*	DATE	ARCHITECTE
HELIOS	6		
HÖTEL BEAU RIVAGE	8		
HÔTEL LES SABLES D'OR	10-12	1965	Bernard BOESCH
LA FRÉGATE	13	1964	Bernard BOESCH
LE BEVERLY	15		
MANUREVA	16-17		
GRAY D'ALBION	18		
PANORAMIQUE	19	1958,1975	Raymond et Paul BEAULANDE
PLEIN SUD	20	1964	DOUCET
KER OVREN KER AMBRE	21	1er quart 20e siècle	Ferdinand MENARD et Emile LE BOT
LE NEPTUNE	22	1960	Philippe LOUIS
LE FADO	23-24		
TY RA	25		
LES AILES	26		
LES CIGALES	27	1994-1995	BEAULANDE et LEPAGE
BLUE COTTAGE	28		



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

SÉQUENCE 10

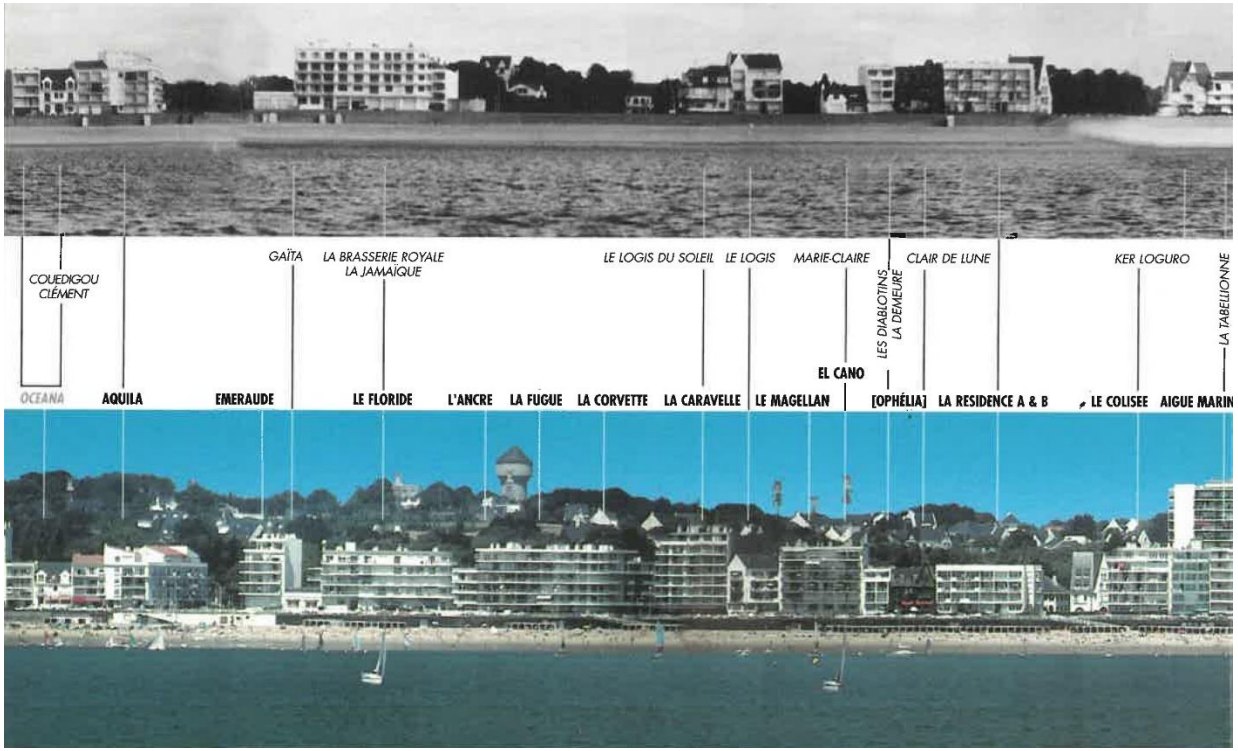
Quartier Centre – Quartier La Baule Les Pins

Boulevard René Dubois – Boulevard de l'Océan

N°29 à 48 Boulevard René Dubois

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard René Dubois*	DATE	ARCHITECTE
PEN DUIK			
ATALANTE	33	1961	Bernard BOESCH
CASTEL ROSE	34	1961	Bernard BOESCH
RÉSIDENCE SAINT-CLAIR	35	1960,1984	
L'AMIRAUTÉ	36	1959	Philippe LOUIS
LA FARANDOLE	37	1939	Philippe LOUIS
LE SAGITTAIRE	39	1961	Bernard BOESCH
L'EMPIRE	40-41	1969	Raymond et Paul BEAULANDE
CASA DEL MAR	42-43		
-PARTHENON *-L'ACROPOLE*	44-46	1965	André RUE
THALASSA	47-48		

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard de l'Océan*	DATE	ARCHITECTE
MIRAMAR	1-2	1962-1963	Raymond et Paul BEAULANDE



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

N°1 à 8 Boulevard de l'Océan

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard de l'Océan*	DATE	ARCHITECTE
MIRAMAR	1-2	1962-1963	Raymond et Paul BEAULANDE
OCEANA	3	1954	Raymond et Paul BEAULANDE
AQUILA	5	1957	Raymond et Paul BEAULANDE
EMERAUDE	6	1962	Raymond et Paul BEAULANDE
GAÏTA	7		
LE FLORIDE	8	1951-1955	Raymond et Paul BEAULANDE

N°7 à 9 Avenue Prosper Mérimée

APPELLATION	ADRESSE *Av P. Mérimée*	DATE	ARCHITECTE
L'ANCRE	7	1961	Louis BAIZEAU et Marcel RAUBY
LA CORVETTE	8-9	1960	Bernard BOESCH

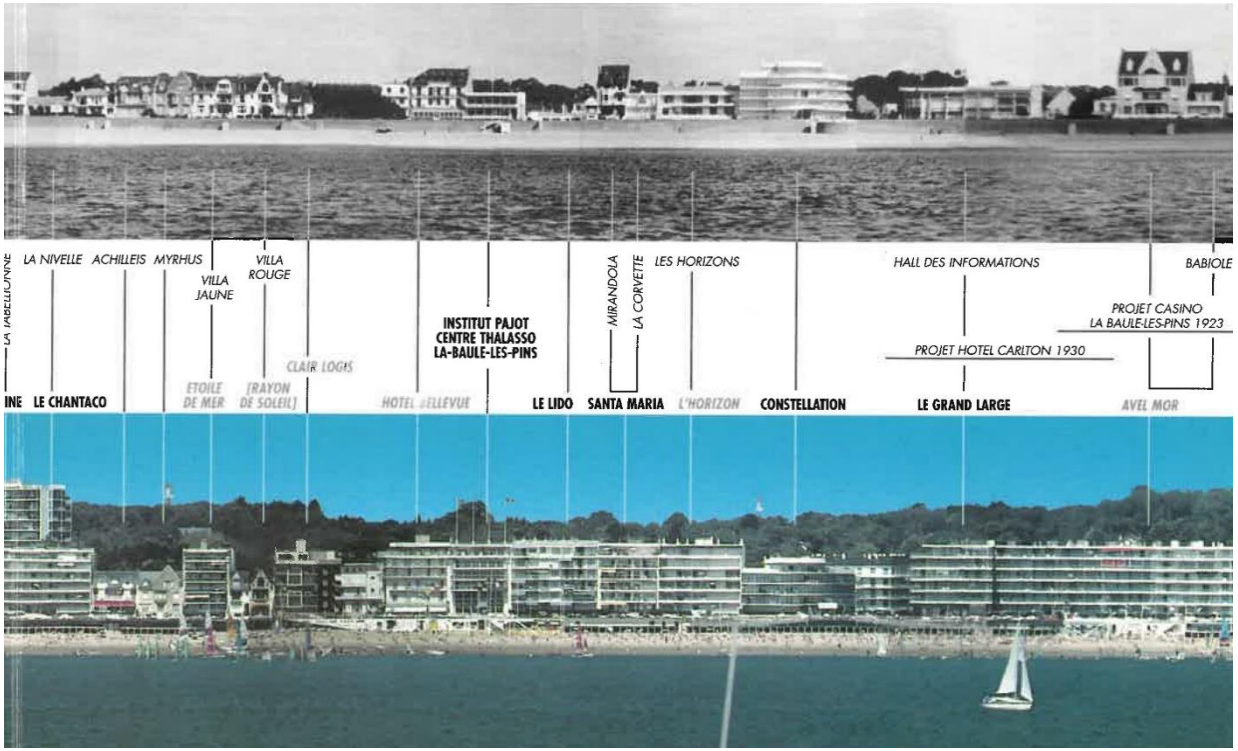
N°9 à 19 Boulevard de l'Océan

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard de l'Océan*	DATE	ARCHITECTE
LA CARAVELLE	9-10	1958-1959	Paul CANSELIET
LE LOGIS	11	1956	Raymond et Paul BEAULANDE
LE MAGELLAN	12	1968-1969	
EL CANO	13	1969	
OPHÉLIA	14-15	1956-1957	Raymond BEAULANDE
LA RÉSIDENCE	16-17	1954-1956	
LE COLISÉE	18	1961	
AIGUE MARINE	19		

SÉQUENCE 12

Quartier La Baule Les Pins

N°20 à 36 Boulevard de l'Océan



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

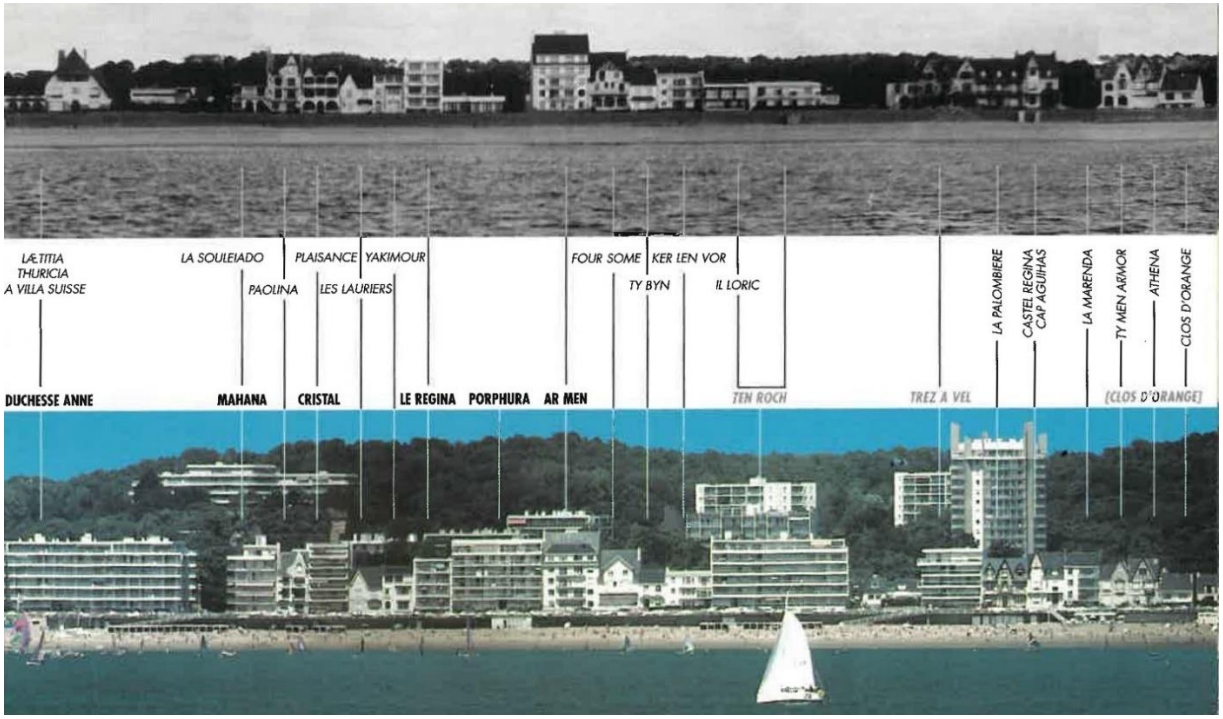
GHECO, 2019

N°20 à 36 Boulevard de l'Océan

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard de l'Océan*	DATE	ARCHITECTE
LE CHANTAGO	20-21	1960	Raymond et Paul BEAULANDE
ACHILLEIS	22	1926	Georges MEUNIER
MYRHUS	23	1934	François BOUGOUIN
ÉTOILE DE MER	24		
RAYON DE SOLEIL	25		
CLAIR LOGIS	26		
ÉLÉGIA *RIVAGE* *THALASSO*	27-28		
LE LIDO	30	1960	Raymond et Paul BEAULANDE
SANTA MARIA	31-32	1965	Philippe LOUIS
L'HORIZON	33	1970	Raymond et Paul BEAULANDE
CONSTELLATION	34		Philippe LOUIS
LE GRAND LARGE	35	1963	K. ARSENIAN
AVEL MOR	36	1963	Raymond et Paul BEAULANDE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

SÉQUENCE 13
Quartier La Baule Les Pins
Boulevard de l'Océan



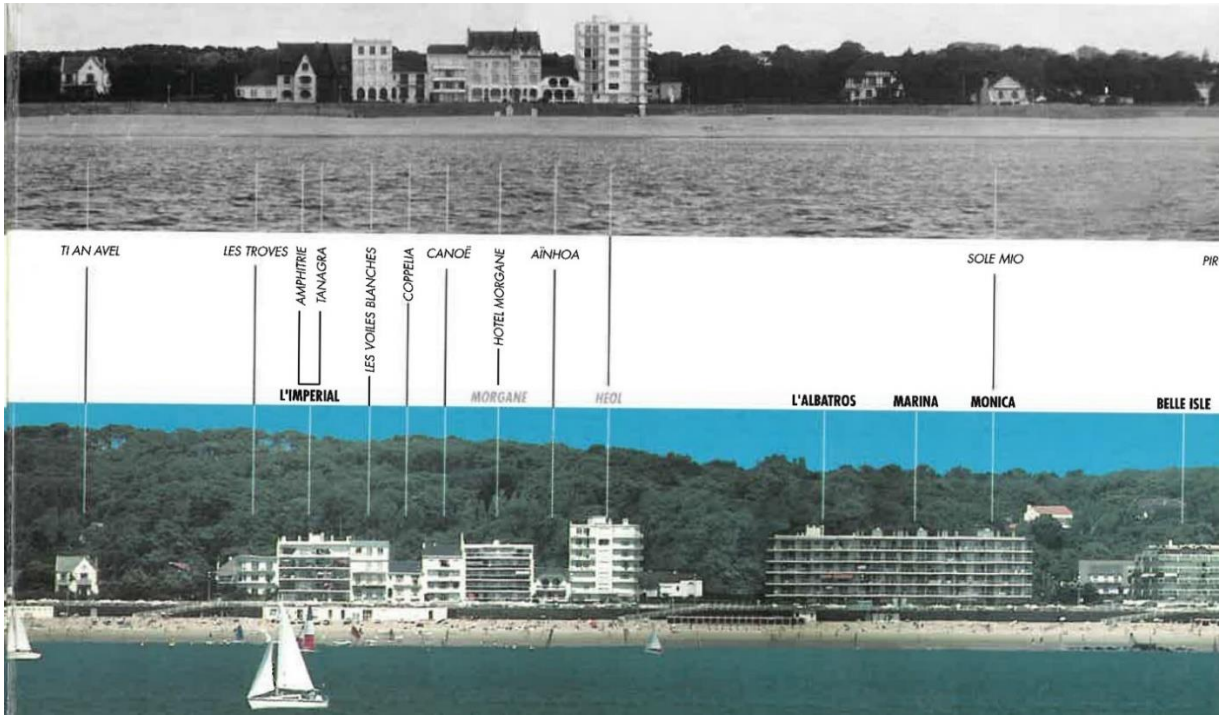
Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

N°37 à 59 Boulevard de l'Océan

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard de l'Océan*	DATE	ARCHITECTE
DUCHESSE ANNE	37-39	1963	Albert LUCAS
MAHANA	40		
PAOLINA	41	1927	Georges MEUNIER
CRISTAL	42	1980-1981	Jacques MASSE
LES LAURIERS	43	1930	Georges MEUNIER
YAKIMOUR	44		
LE REGINA	45	1952	BEAULANDE
PORPHURA	46		
AR MEN	47		
FOUR SOME ANAÏS	48-49	1927	Georges MEUNIER
TY BYN	50		
KER LEN VOR	51		
TEN ROCH	52		
TREZ A VEL	53		
LA PALOMBIERE	55		
CASTEL REGINA CAP AGUIHAS	56	1930	Georges MEUNIER
LA MARENDA	57	1960	A. BARRE
TY MEN AR MOR	58	1931	SURRUGUE
CLOS D'ORANGE	59		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

SÉQUENCE 14

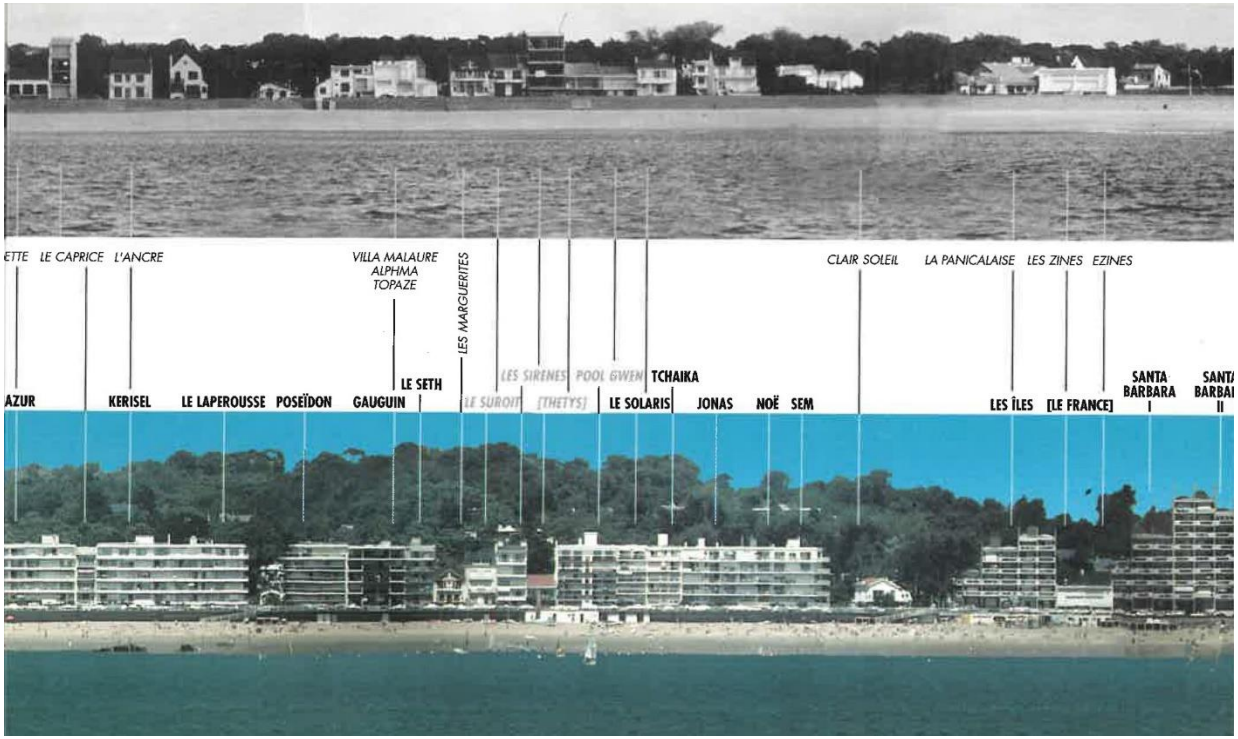
Quartier La Baule Les Pins

Boulevard de l'Océan

N°62 à 76 Boulevard de l'Océan

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard de l'Océan*	DATE	ARCHITECTE
TI AN AVEL	62	1950	
LES TROVES ?	63		
L'IMPERIAL	64-65	1966	Louis PHILIPPE
LES VOILES BLANCHES	66		
COPPELIA	67		
CANOË	68	1965	Jean LE GUAY
MORGANE	69		
AINHOA *EOVE*	70		
MEOL	71		
L'ALBATROS	72-73		
MARINA	74		
MONICA	75		
BELLE ISLE	76		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025



Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

SÉQUENCE 15

Quartier La Baule Les Pins

Boulevard de l'Océan

N°78 à 102 Boulevard de l'Océan

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard de l'Océan*	DATE	ARCHITECTE
AZUR	78		
LE CAPRICE	79		
KERISEL	80		
LA PEROUSE	81		
POSEÏDON	82-83		
GAUGUIN	84-85		
LE SETH	86		
LES MARGUERITES	87		
LE SUROIT	88		
LES SIRÈNES	89	1959	Bernard BOESCH
TETHYS	90		
POOL GWEN	91		
LE SOLARIS	93		
TCHAIKA	94		
JONAS	95		
NOË	96	1969	Philippe LOUIS
SEM	97		
CLAIR SOLEIL	98		
LES ÎLES	99	1961-1978	Yves FAIVRE-RAMPANT et Pierre DOUCET
LE FRANCE	100		
SANTA BARBARA	101		
SANTA BARBARA II	102		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Alain CHARLES, PANORAMA Le Pouliguen – La Baule – Pornichet, de 1960 à 1990

GHECO, 2019

SÉQUENCE 16

Quartier La Baule Les Pins

N°103 à 112 Boulevard de l'Océan

N°103 à 112 Boulevard de l'Océan

APPELLATION	ADRESSE *Boulevard de l'Océan*	DATE	ARCHITECTE
LE BRITANIA	103	1961-1978	Yves FAIVRE-RAMPANT et Pierre DOUCET
LE TRIDENT	104		
LE CLIPPER A	105		
LE CLIPPER B	106		
SANTA CRUZ	107		
SANTA CLARA I	108		
SANTA CLARA II	109		
SANTA CLARA III	110		
LA LOUISIANE	111		
LE BARRACUDA	112		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

PATRIMOINE URBAIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

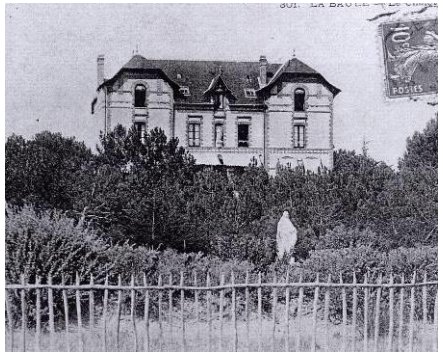
La forme urbaine principalement héritée des opérations de lotissements du XIXème siècle

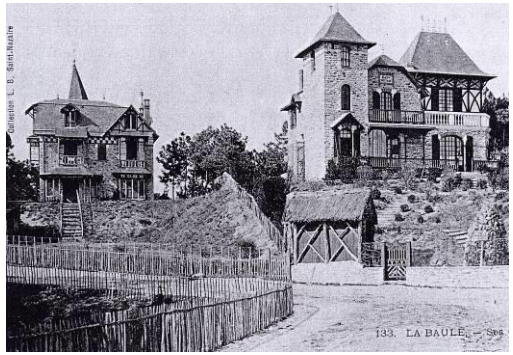
Dans le cas des premiers lotissements qui voient le jour dans les années 1870, le territoire est acheté par des promoteurs privés (industriels et entrepreneurs) et morcelé en parcelles desservies par des avenues, des ronds-points, des voies secondaires, des chemins et des allées privées.

A partir de 1877, les lotisseurs mettent en place des cahiers des charges qui fixent les règles d'implantation des villas et de traitement des clôtures.

La Place des palmiers (1925)

La palmeraie de La Baule Les Pins sur la place de Reims





Villas « Saint-Clair », « Bel Horizon » et « Kady Cottage »
construites sur la dune au milieu des jeunes plantations de pins

En complément de l'interdiction de déboiser, d'autres mesures voient le jour pour créer une ville agréable et notamment :

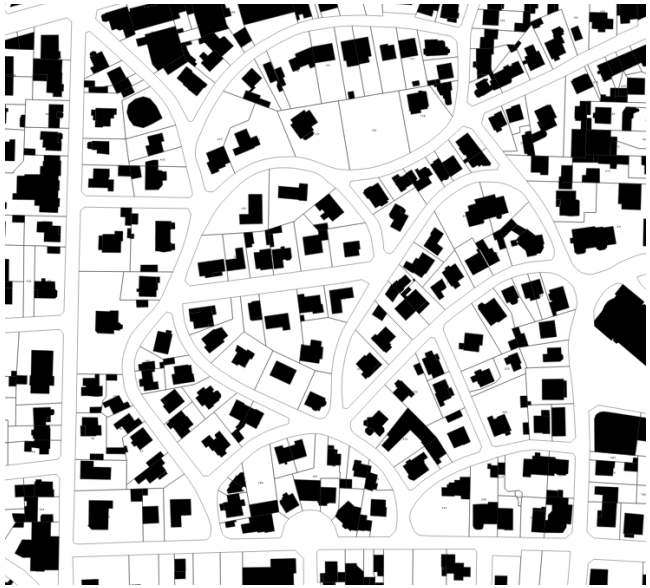
- la cession à la commune, par les lotisseurs, de parcelles boisées (Domaine de La Baule les Pins) et d'espaces libres pour la création de jardins publics,
- la plantation d'arbres sur les avenues et les ronds-points (Lotissement du parc des Sports de François André, 1926),
- la préservation d'espaces libres et de réserves boisées au sein des lotissements sur une surface égale à au moins un quart de la surface totale du lotissement (Domaine de La Baule les Pins crée par la Société Générale Foncière, 1925-1926),
- le découpage de parcelles de grande taille (minimum 1 000 m² pour le Domaine de La Baule les Pins),
- l'utilisation d'essences végétales autres que le pin pour marquer les carrefours et les places (palmiers).

L'allée Cavalière

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Le réseau viaire, structure de la morphologie des quartiers

Système viaire concentrique,
Place des palmiers, quartier de La Baule Les Pins



Système viaire pittoresque
Lotissement Hennecart et Darlu, quartier centre

Système viaire monumental
Avenue du Général de Gaulle, alignement du front bâti, quartier centre.

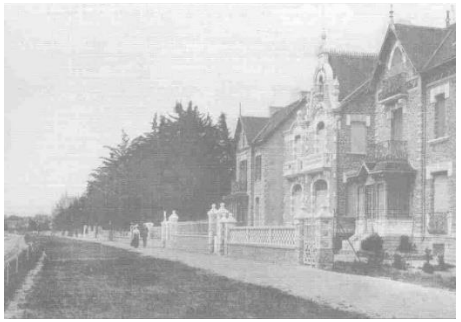
Système viaire orthogonal,
L'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny constitue l'axe structurant qui dessert le lotissement Benoît. Les axes de desserte respectent un plan orthogonal.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Morphologie urbaine par quartier

Le quartier de la plage Benoît

Cette partie occidentale de La Baule correspond au premier lotissement balnéaire de la ville. La trame urbaine a conservé son armature initiale avec l'avenue des Lilas et l'esplanade Benoît. Les grandes parcelles du front de mer ont été en majorité re-divisées. Seule la parcelle de la villa Caroline restitue l'image urbaine de ce quartier de La Baule à la fin du XIXe siècle. La promenade piétonne le long de la plage a été conservée et aménagée.



Esplanade à piétons de la plage Benoît en 1908

L'avenue des ormes, une voie importante mais calme du quartier Benoît

Le quartier du Casino et des grands hôtels

Ce quartier restitue l'organisation urbaine du lotissement Pavie, affirmée par la composition axiale de l'avenue Pavie. Cet axe met en scène l'Hôtel Royal. La majorité des grands hôtels et palaces est regroupée dans ce quartier : l'Hôtel Hermitage, l'Hôtel Majestic et l'Hôtel Castel Marie Louise.

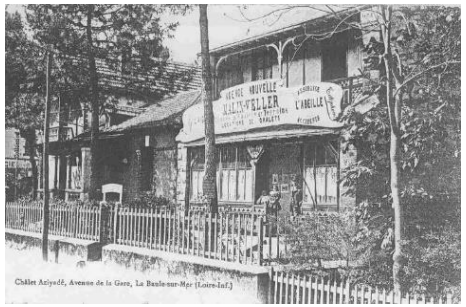
L'avenue Pavie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Le quartier du marché et de l'avenue de Gaulle

Ce quartier regroupe l'activité commerciale de La Baule avec les grands pôles que sont le quartier du marché et l'avenue de Gaulle, ancienne rue de la gare. L'ossature de ce secteur correspond aux anciens lotissements des arbres et des oiseaux.

Avenue de Gaulle, anciennement rue de la gare



Avenue de la gare

Le quartier du Garden Tennis

Ce secteur de La Baule est un quartier de lotissements qui se sont créés autour de l'ancienne gare et du tracé de la voie SNCF. Ils recouvrent le quartier Saint Clair, le quartier de l'Hallali et le quartier des prénoms féminins rattachés au lotissement du Bois d'Amour en 1923. Ils entourent les terrains de tennis du « Garden Tennis ».

Le Garden Tennis

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Le quartier de la Baule les pins

Ce quartier correspond principalement au lotissement du Bois d'Amour, il inclut aussi la gare de la Baule les pins.

L'ensemble de ce secteur s'articule autour de deux axes principaux :

- une place centrale : la place des pins devenue place des palmiers avec un maillage de voies rayonnantes,
- une allée cavalière : épine dorsale végétale sur laquelle vient se mailler un réseau de voiries tertiaires.

À la différence des lotissements antérieurs, La-Baule-les-Pins dispose de larges avenues et les villas sont construites sur de grandes parcelles selon un alignement précis. Le tracé des voiries, volontairement souple, reflète bien l'adaptation de la composition à un espace dunaire boisé. La topographie des lieux est respectée ; les maisons se nichent au creux d'une dune, s'étagent à flanc de colline ou se hissent résolument en haut de la butte. L'activité commerciale est regroupée entre la place des palmiers et le bord de mer, le long de l'avenue Lajarrige. Caractérisé par une composition urbaine forte : la place des palmiers et l'avenue cavalière ; ce quartier de villas se développe après 1923 sous l'impulsion de M. LAJARRIGE.

Le quartier Saint-Georges

Ce quartier de La Baule est le plus oriental, il est en partie traversé par la ligne SNCF ; l'unité de ce quartier est composée par l'avenue Saint Georges.

Le remblai

Extrait d'une séquence du remblai

Ce nouveau front de mer, semblable à une falaise blanche vue depuis la mer, laisse entrevoir le paysage arboré de la cité jardin à travers des ouvertures et des vestiges préservés de l'ancien tissu urbain. Certains vestiges, comme les grands hôtels et leurs abords, jouent un rôle structurant dans le paysage.

D'autres témoignages architecturaux, plus modestes et que l'on pourrait même parfois qualifier de " résiduelles " au regard des particularités de leur contexte immédiat n'en sont pas moins d'authentiques témoignages de ce premier front de mer qui méritent d'être considérés et protégés en tant que tels.

Les immeubles du front de mer ont sans doute détruit, par la modification de la hauteur du bâti, la cohérence de la ville balnéaire initiale où le « serré » s'opposait à « l'aéré », et non l'opaque. Ils représentent cependant une réalité urbaine, un ensemble cohérent dont il faut tenir compte.

La qualité de l'expression architecturale de certains des éléments composant ce front bâti est d'autre part indéniable, particulièrement pour les plus anciens d'entre eux qui ont fait l'objet de traitements soignés. Les architectes ont aussi parfois admirablement su tirer profit d'une situation en angle d'îlot. Ces éléments, situés dans un espace public majeur, doivent être considérés, à l'égal des villas balnéaires, comme des témoignages architecturaux de leur époque de construction.

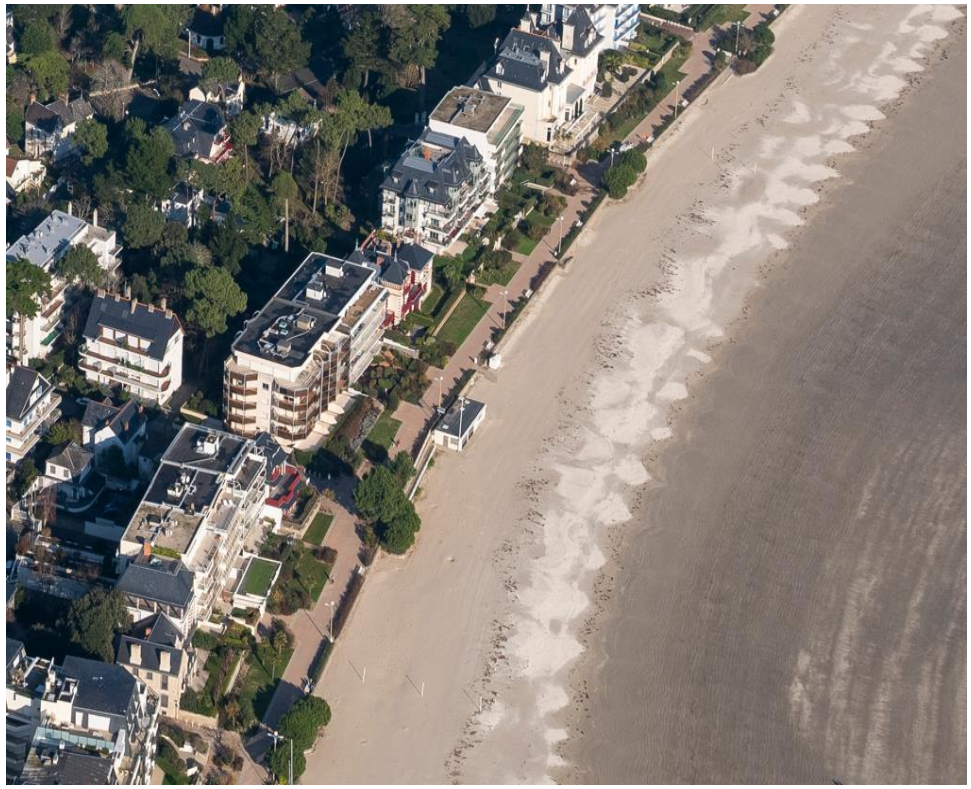
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Les espaces publics emblématiques

Source : L. SELLIN, Les avenues de La Baule-Escoublac, 2024

Esplanade Benoit

Du quai Rageot de la Touche (qui longe l'étier du Pouliguen) à l'avenue des Hirondelles, cette promenade de plus d'un kilomètre de longueur est la seule portion piétonnière de la baie. Son nom rend hommage à la famille Benoît, qui a créé ce quartier, le plus réputé de la station, régi depuis 1895 par un syndicat indépendant de propriétaires. François Bougoüin, l'architecte des propriétés de la pointe de Penchâteau, au Pouliguen, se charge dès 1890, avec ses fils, de construire une dizaine de villas dans un mélange de style traditionnel et médiéval. François Aubry, l'urbaniste de la concession, en livre également une demi-douzaine. « Ker Suser » fut la première villa édifiée sur l'esplanade, dès 1879, pour l'industriel nantais Henri Huser, dit Suser. Elle a été démolie en 1989 et une partie de son terrain est occupé par la villa Mortureux (réalisation de Philippe Louis en 1960).



Esplanade Benoît en vue oblique

Avenue Pavie

Orientée nord-sud, entre l'avenue du Maréchal Franchet d'Espèrey au nord et l'avenue Pierre Loti au sud, cette avenue constitue le cœur du « carré d'or » de la station, dans ce quartier qui jouxte le casino et les grands hôtels. Elle ne mène cependant pas jusqu'au front de mer et s'achève face à la majestueuse entrée de l'hôtel Royal. Sur cette portion, elle est divisée en deux chaussées séparées par un terre-plein arboré. Dans sa partie nord, elle croise l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et rejoint l'avenue Isabelle, qui la prolonge.

La voie portait à l'origine le nom d'avenue de Paris, avant d'être renommée en mémoire d'André Pavie (1866-1929), l'un des fondateurs de la station.

François André apportera une touche supplémentaire de luxe à ce quartier qui se couvre de nouvelles villas. Il fait construire, à l'entrée de l'avenue de Paris et de chaque côté, deux séries de bâtiments identiques et en enfilade pour accueillir une dizaine de boutiques de luxe.

Avenue Pavie dans l'axe de l'hôtel le Royal

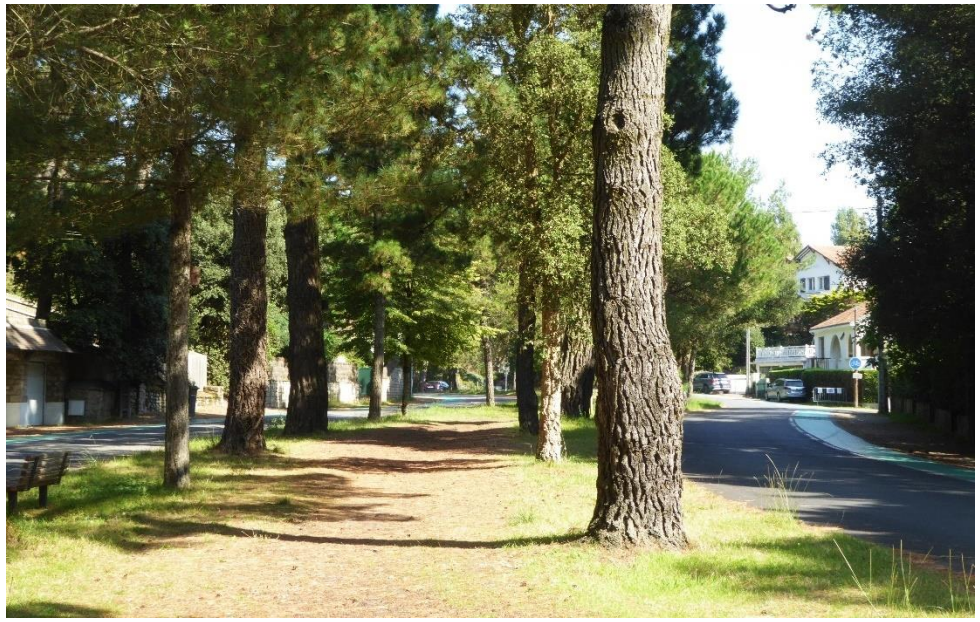
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Allée Cavalière

C'est en 1928 que fut tracée cette promenade unique de 850 mètres de longueur sur 20 mètres de largeur, rythmée par trois carrefours, et qui reprend le tracé d'un ancien chemin agricole. Un terre-plein central, le long duquel s'alignent deux rangées de pins, permet aux chevaux de circuler. Depuis le rond-point du Breuil, l'allée remonte la dune en suivant une courbe, pour atteindre l'avenue des Algues, à proximité de la gare.

Les villas construites dans la partie haute de l'avenue dominent le panorama, plantées sur les dunes préservées, mêlant tous les styles.

Le quartier est d'abord marqué par la signature de Georges Meunier : au n°8, en 1932, il dessine « Lou Paty », un ensemble de deux maisons provençales reconnaissables à la couleur lie de vin de leur façade, tandis que la seconde, plus petite, est perpendiculaire à l'allée. Plus haut, au n°39, le même architecte s'essaie au style colonial-mauresque avec « Mouraïma » caractérisée par une tour carrée, un plan en L et des toits terrasses. En 1960, son élève, Philippe Louis, prend le relais. Il signe au cours des années soixante une dizaine de maisons sur l'allée Cavalière, parmi lesquelles « Tatiana », chaumière juchée sur une dune (n°19), ou encore une longère bretonne au toit débordant (n°41). L'allée accueille également une des quinze villas classées « remarquable » à l'AVAP (« Edgarley » au n°21).



Place des Dryades

En juillet 1923, La Baule-les-Pins est officiellement inaugurée, Au nord, la nouvelle station de Louis Lajarrige comprend un vaste espace vert, le parc des Dryades, communiquant directement avec la forêt d'Escoublac, puisque la ligne de chemin de fer n'a pas encore été déplacée. Le parc, qui représente une nouveauté à La Baule, fait l'admiration des visiteurs.

D'une superficie de 25000 m², il s'ouvre par un portail en ferronnerie donnant sur la place des Dryades. Les dunes, que l'on grimpe par des marches bordées de bois, ont été préservées. Le parc accueille 300 arbres et 20 000 plantes.

La place des Dryades est un espace circulaire situé au centre d'un quartier dont les voies portent des noms de divinités et de créatures fantastiques ou mythologiques : allées des Feux Follets, des Gnomes, des Elfes ou encore des Dryades.

Les constructions qui l'entourent datent du milieu des années 1920. En 1926, Ferdinand Colin crée pour le traiteur Potel et Chabot (organisateur des grands banquets du Second Empire puis de la République) un établissement de luxe, salon de thé et restaurant (n°4). Il se présente comme une bâtisse provençale, toute en longueur, avec une vingtaine de petites fenêtres surmontant une véranda et des avant-corps couverts de tuiles. Au-dessus du toit terrasse, quatre grosses jarres en terre rythment la façade. La villa « Potel et Chabot » sera dans les années 1930 le siège de l'Office de tourisme avant de devenir, sous le nom des « Dryades », une propriété privée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Avenue du Général de Gaulle

Lien privilégié entre la première station ferroviaire (sur l'actuelle place de la Victoire) et la mer, l'avenue du Général de Gaulle a porté pendant longtemps le nom de l'avenue de la Gare. C'est la première voie tracée par Hennecart (en 1880), sans doute sur le parcours d'un chemin douanier. Avec ses innombrables boutiques de marques, cette avenue centrale est très fréquentée et prend aujourd'hui l'allure d'un centre commercial à ciel ouvert. Il faut détourner le regard des enseignes de mode et lever la tête pour comprendre qu'elle est aussi une galerie d'art. Dès 1879, l'avenue accueille un hôtel, le premier de la station. C'est le comte Hennecart qui décide de son emplacement (à l'angle de la route du Pouliguen, aujourd'hui avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny) et qui en confie la gestion aux epoux Weller sous l'enseigne d'hôtel du Chalet, puis d'hôtel Continental. Le bâtiment a gardé sa vocation et est devenu, après de nombreuses transformations, le Salisbury.

Place des palmiers

Le cœur de La Baule-les-Pins, le lotissement de Louis Lajarrige, est constitué par une place parfaitement ronde, dont le centre est aujourd'hui entièrement végétalisé et planté de palmiers. Située dans l'axe de l'avenue du Bois d'Amour, ancien chemin joignant à travers les dunes le centre historique de La Baule à Pornichet, la place des Palmiers se trouve au croisement de quatre grandes voies rayonnantes : l'avenue Louis Lajarrige, l'avenue de l'Étoile, l'avenue d'Armorique et l'avenue de la Grande Dune. Ces voies mènent à la gare, au parc des Dryades, au front de mer, aux tennis, à la mer… Comme la place de l'Étoile à Paris, la place des Palmiers est en outre cernée par une avenue circulaire d'environ 250 mètres de diamètre, divisée en deux demi-cercles : l'avenue Sarah Bernhardt et l'avenue Edmond Rostand.

Les constructions qui bordaient la place ont été remplacées par des immeubles. Seules les silhouettes massives de deux anciens hôtels, de part et d'autre de l'avenue Lajarrige, gardent la mémoire du passé : Les Sylphes et l'hôtel de voyageurs des Palmiers.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les villas balnéaires : typologie du bâti et courants architecturaux

Des formes et des styles

L'accompagnement de l'évolution ou de l'entretien du bâti architectural doit s'inscrire dans la typologie architecturale des édifices pour s'adapter à leur particularité.

La typologie architecturale du patrimoine de La Baule propre au bâti des stations balnéaires du littoral s'appuie sur deux approches croisées :

- la volumétrie et les formes générales
- les styles ou courants architecturaux

Les typologies du bâti sont regroupées sous 7 catégories :

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

Des courants architecturaux ou stylistiques peuvent être associés à la typologie :

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

Typologie et Matériaux

La nature des matériaux et la coloration sont aussi des éléments de différenciation architecturale qui sont pris en compte dans la définition d'une typologie, notamment par :

- la nature des pierres (calcaire, granite, …),
- l'association brique et pierre (et faïences colorées),
- les matériaux de couverture (ardoise, terre cuite, …),
- l'usage de l'enduit associé aux autres matériaux (pierre, brique, brique et pierre),
- les pans de bois et leur imitation en béton,
  - le néo-normand, dominante verticale des éléments,
  - croix de Saint André,
- l'usage décoratif des moellons en parement :
  - moellons hexagonaux,
  - surface rustique, smillée, béton imitation,
  - joints en pointe, gras,
- la recherche d' « effet de matière » à partir d'enduits peints ou teintés.

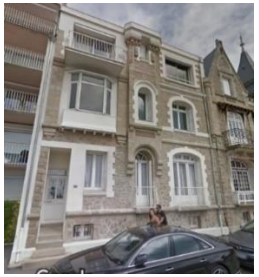
Des effets de silhouette, de volumes sont créés par les modes de couverture et les matériaux employés (combles à surcroît, croupes, pénétrations, pignons, ardoises, terre cuite naturelle ou vernissée, zinc, plomb).

Une cartographie des typologies est présente en annexes du rapport de présentation. Les typologies figurant aux plans correspondants ne sont données qu'à titre indicatif et ne reflètent pas un inventaire exhaustif de la qualification du bâti situés dans le périmètre du SPR.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Villa de type « Castel »

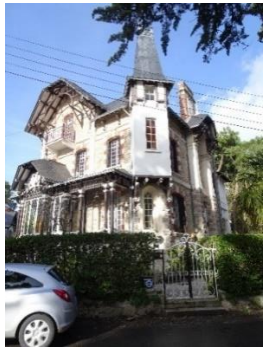
Indice au plan : C



37, esplanade François André. Les Marguerites. Georges Lafont, architecte. Vers 1895.

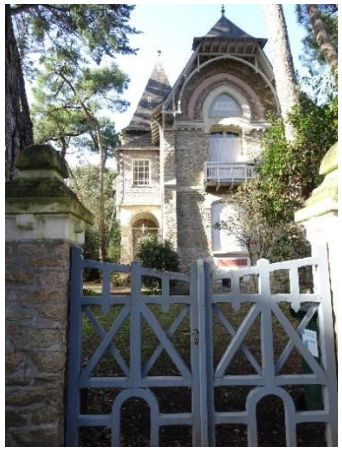
38, esplanade François André. Ker Vary. Georges Lafont, architecte. 1896.

81, avenue des Lilas.



33, avenue Pierre Loti. Régina. Edouard Datessen, architecte ? Début 20e siècle ?

16, place Louis Pasteur. Avant 1908. Germaine Jeanne, puis Claude Jean, puis Pasteur.



5, avenue Louis Pasteur. Pax. Georges Lafont, architecte. 1908.

Maisons à volumétrie complexe de plan variable inspirées des vieilles maisons médiévales à ossature de pan de bois à Angers, Quimper, Nantes, Rennes, Vannes,… ou encore des manoirs bretons de la presqu'île guérandaise. Le long de la plage de La Baule, site tantôt dunaire, tantôt rocheux, coupé du monde urbain, l'architecture médiévale et sa dominante gothique, réveillée par l'architecte Eugène Viollet-Le-Duc à Pierrefonds ou pour Notre-Dame-de-Paris incarne une architecture individuelle et rationaliste favorisant l'évasion mentale de leurs commanditaires aux abords du littoral.

La villa de type « Castel » symbolise le commencement de l'architecture balnéaire.

Souvent en retrait, le « castel » se compose d'un rez-de-chaussée en granit, encadrant une ossature à pan de bois à l'étage. Ce pan de bois se caractérise par un encorbellement sur la façade principale, à chaque niveau. La façade urbaine d'une maison médiévale se dresse sur la rue avec son important pignon couvert, exposant sa ferme débordante, toute de bois sculpté. La toiture est ornée d'épis de faîtage. Les combles des ailes en retour sont habitables et des lucarnes à pignon couvert les éclairent. Les tours, tourelles et oriels sont des éléments caractéristiques des castels.

Ce modèle s'est exprimé essentiellement sous les styles : néo-gothique, Renaissance, anglo-normand et néo-breton.

Ce type se traduit architecturalement comme un « objet fini » et vaut esthétiquement pour son volume en soi. La répétition du type forme un ensemble paysager.

Détails

Pignon couvert. Ferme débordante.

Pignon couvert. Ferme débordante, semi-circulaire.

Pierres et briques

Oriel

Toiture à double égout

Tour

Tourelle

Toiture à double égout

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Chalets et dérivés du chalet

Indice au plan : CH

15, Olivier Guichard. Béatine. Georges Lafont, architecte. Vers 1890.

9, avenue des Sports. La Musarde. Vers 1930.

18, avenue des Ormes. Ker Georges. Vers 1900.

12, avenue de l'Amiral Courbet. Nirvana. Vers 1925.

14, avenue de l'Amiral Courbet. Soledad puis Gracieuse. Paul Deligny, architecte. Vers 1927.

Maisons à volumétrie simple de plan généralement rectangulaire avec des effets décoratifs, dont l'architecture de pignon agrémente la silhouette ; on peut trouver un jeu de pignons et lucarnes. Bâti de plain-pied ou à un étage.

Le chalet s'apparente à une forme populaire de l'architecture balnéaire.

La façade sur rue du chalet se présente sous forme d'une façade agrémentée d'un pignon ou grande lucarne ; celle-ci est généralement fondée sur la symétrie et l'axialité de la composition relative au pignon.

Ce modèle s'est exprimé sous divers styles, essentiellement néo-gothique ou Renaissance, anglo-normand, néo-breton.

Ce type se traduit architecturalement comme un « objet fini » et vaut esthétiquement pour son volume en soi. La répétition du type forme un ensemble paysager.

Le bâti est implanté généralement en recul d'alignement, en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Détails

Bow-window en bois et brique

Pignon couvert

Bois découpé

Contrevents en bois ajourés

Granite et briques

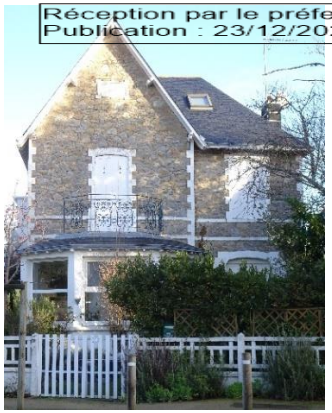
Enduit et briques

Oriel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Villas en « L » ou faux « L »

Indice au plan : L



19, avenue des Lilas. Vers 1900 ?

3, avenue Drevet. Ti Louet. Vers 1900. Tradition. Invenaire.

24, avenue des Ormes. Antonin Viale, architecte. Vers 1913. Véranda ajoutée vers 1930. Tradition inventaire

33, avenue des Lilas

37, avenue des Lilas. Vers 1910.

Maisons à volumétrie composée à partir d'un plan en équerre ou « L », dont la partie en retour sur rue est constituée d'un pignon ou grande lucarne.
La façade se présente sous forme :

- d'une partie construite avec le faîtage de toiture parallèle à l'alignement sur la rue,
- d'une partie construite avec le faîtage perpendiculaire à l'alignement sur la rue se présentant en façade pignon.

Cette composition est fondée sur l'asymétrie. La façade pignon s'organise sur l'axialité de la composition relative au pignon.

Ce modèle s'est exprimé sous divers styles, essentiellement néo-gothique ou Renaissance, anglo-normand, néo-breton.

Ce type se traduit architecturalement comme un « objet fini » et vaut esthétiquement pour son volume en soi. La répétition du type forme un ensemble paysager.

Le bâti est implanté généralement en recul d'alignement, en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Détails

Pignon couvert et lambrequin en bois.

Pierres et briques. Contrevents en bois ajouré

Pierres, briques, IPN

Pignon couvert

Contrevents en bois ajourés.

Décor de briques et de céramique

Lucarne à ferme débordante

Appareil de granite. Chaîne d'angle en briques ou pierre de taille

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Villas régionalistes

Indice au plan : R

L'architecture régionaliste se développe à partir des années 1920.

Jusque-là, l'architecture balnéaire de La Baule a eu des références essentiellement nationales se focalisant notamment sur l'époque médiévale.

Le mouvement culturel régionaliste impulsé dans la littérature dans la deuxième moitié du XIXème siècle influence l'architecture après que la première guerre mondiale a consacré l'échec des idéologies nationalistes.

Elle traduit le retour de l'homme à une nature idéalisée, qui s'incarne dans un imaginaire champêtre, et donne lieu à des déclinaisons de styles architecturaux d'inspiration vernaculaire, n'excluant pas les formes les plus osées du « kitsch » rural. La vie « rustique » comme un remède à la folie de la grande guerre.

Basco-landais, villa « les Cigales » (1910) Architecte J GIRETTE

Anglo-normand, villa Les Clochettes, Georges Dommée, 1905

Néo-breton, 9 avenue Alfred Bruneau, Datessen 1925

Hollandais, 7 avenue Gounod

Néo-provençal, 10 place de Reims

Néo-colonial, 1 avenue du Berry, Ker Martine. Georges Meunier, vers 1925

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Villas modernes

Indice au plan : M

La typologie des villas modernes regroupe les villas des années 1950 à aujourd'hui. À travers cette typologie se décline des sous-typologie en fonctions des courant architecturaux (styles paquebot, géométrique, californien et contemporain).

Ces villas modernes ont en commun une simplification des volumes, avec une utilisation quasi-systématique de la toiture terrasse. L'ornementation disparait progressivement. Existant encore sur les villas paquebot, l'ornementation disparait au profit d'un jeu de proportion entre les pleins et les vides pour les villas contemporaines.

Les villas modernes sont souvent composées en plan ouvert sur le jardin ou la piscine.

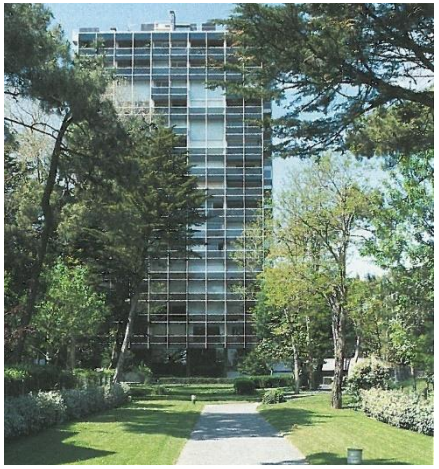
Villa Nausicaa, style paquebot,
106 avenue du Bois d'Amour, Adrien Grave

Villa contemporaine, 25 avenue Pierre Loti

Villa style californien, 63 avenue du Général Berthelot

Villa contemporaine, 31 avenue des Peupliers

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025


La Bretonnière, 1964

Le Cikhara, 1971

Immeuble isolé

Indice au plan : I

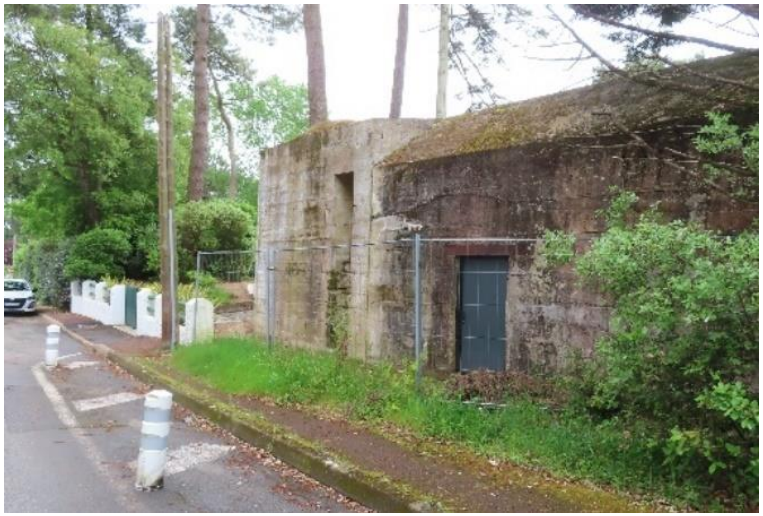
Immeuble repère dans le paysage de par son implantation en milieu de parcelle et de grande hauteur par rapport au tissu urbain proche.

Immeuble en front continu

Indice au plan : IF

Immeubles alignés entre eux sur le même modèle à balcons filants. Constitution d'un front bâti continu sur une grande séquence.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025



Abri de défense passive, 38 avenue de Lyon.

Les blockhaus

Valeur historique et mémoire collective

Le Mur de l'Atlantique, construit par l'Allemagne nazie pendant la Seconde Guerre mondiale, constitue un témoignage direct de cette période dramatique de l'histoire européenne. Ces blockhaus, érigés pour défendre les côtes contre un éventuel débarquement allié, symbolisent la guerre, l'occupation, et l'énorme effort militaire que l'Allemagne a déployé pour tenter de conserver son emprise sur l'Europe. Conserver ces vestiges, c'est préserver un patrimoine qui permet de comprendre les stratégies militaires de l'époque, mais aussi de garder en mémoire l'impact de la guerre sur les populations locales.

Patrimoine architectural et technique

Même si les blockhaus du Mur de l'Atlantique sont des ouvrages militaires, ils possèdent une dimension architecturale et technique unique. Leur construction massive, leur résistance au temps et aux intempéries, ainsi que les techniques employées pour bâtir une structure si imposante dans des environnements souvent difficiles (côtes, falaises, etc.) représentent un savoir-faire spécifique qui mérite d'être conservé et étudié. Ces fortifications témoignent de l'ingéniosité et des moyens colossaux mis en œuvre dans les infrastructures de guerre de cette période.

Dans la Baule, sur le périmètre du SPR, les ouvrages sont essentiellement des abris de défense passive.

Prévention contre l'effacement des traces du passé

Si ces blockhaus n'étaient pas protégés, il est probable que beaucoup disparaîtraient sous l'effet de l'érosion, du vandalisme, ou des projets d'urbanisation. Or, leur destruction représenterait une perte irréversible pour la mémoire collective. La protection patrimoniale permet de conserver ces vestiges, même lorsqu'ils semblent, d'un point de vue strictement esthétique, peu attractifs. C'est une manière de garantir que l'histoire, avec toutes ses nuances et ses tragédies, reste accessible et visible pour les générations futures.

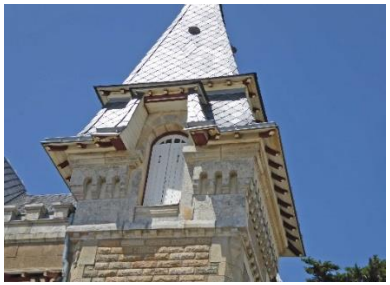
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style néo-gothique ou néo-renaissance

Indice au plan : « go » ou « c »

Villa Ker Vary, Georges Lafont, architecte à Nantes, 1896. Extrait du catalogue de Ch. Massin, "Villas et cottages des bords de l'océan », coll ; B . Wagon

Villa Symbole – 1881, Architecte Georges LAFONT. Source : La Baule et ses villas, le concept balnéaire, Alain Charles



Une forte corniche en faux-mâchicoulis symbolise la tour d'un château

Une tour semi engagée, des fenêtres à croisée ; un bandeau très saillant contourne une baie

Une tour, surmontée d'un couronnement de poteaux en bois, tel un hourd, une lucarne passante étroite dans une toiture à très forte pente

Sous l'impulsion de Viollet-le-Duc, notamment, des érudits et des écrivains du milieu du 19ème siècle, la création architecturale traduira largement le regain d'intérêt pour l'architecture médiévale ; l'architecture gothique fut considérée pour nombre d'auteurs comme « l'Art Français » par excellence. Le sens du fantastique amplifia sa notoriété ; à La Baule, elles sont représentées par les villas qu'on intitule, à juste titre, « Villa Castels ». Le style néogothique peut se traduire par la volumétrie qui emprunte aux châteaux ou demeures des éléments de composition, compactés en une villa : fortes pentes de toitures, pignons maçonnés, tours, etc. Les façades reçoivent, parfois de manière éclectique les éléments architecturaux propres à l'architecture médiévale et Renaissance, telles les sculptures, les encadrements de baies, les couronnements aux faux-machicoulis, les bandeaux, etc. L'appareil de pierre y est très présent avec de forts soubassements et parfois des contreforts. Caractéristique de la Belle-Époque, ce mouvement est bien représenté à La Baule pour les villas conçues au troisième quart du 19ème siècle ; il s'exprime aussi dans divers types architecturaux, les manoirs, des chalets, des volumes en faux « L », et s'inscrit parfois dans les styles néo-bretons et néo-normands.

Eléments caractéristiques:

- Avants-corps, (oriels) bow-windows ou vérandas, parfois tours d'escaliers et tourelles.

Couvertures

- Les toitures à forts débords sont à deux pentes par corps de bâtiment, parfois quatre et parfois à demi croupe,
- Les couvertures sont en ardoises naturelles à pignons débordants, parfois en tuile,
- Les lucarnes sont de types variés, en pierre ou en bois, parfois dotées de détails élaborés,
- Présence de frises et d'épis de toiture.

Façades

- Les façades sont verticales, d'aspect maçonné,
- Pierre apparente ou enduit de ton clair ou ton pierre ; polychromies pierres grises/pierres blanches, parfois brique et pierre,
- Encadrement en pierres assisée. Chaînages d'angle harpés,
- Nombreux décors. Liserés, encadrements de baies, moulures, décors,
- Linteaux monolithes en pierre de taille ou arcs clavés,
- Balcon à porte-à-faux de taille modérée,
- Escaliers extérieurs (rez-de-chaussée sur demi-sous-sols),
- Les percements de baies sont rectangulaires ou cintrées ou particulières à l'édifice (accolades),
- Les façades sont à composition ordonancée ou aléatoires.

Charpentes

- Charpente parfois apparente en pignon et débords de toitures, fermes apparentes ou débords des pannes.

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Menuiseries de fenêtres "à la Française" classiques, partagées en carreaux ou adaptées au style du bâtiment,
- Portes à cadre et panneaux; à jour et ferronnerie,
- Volets persiennés, plus tardivement volets pliants en tableau, ou pas de volets extérieurs : volets intérieurs, lorsque les encadrements extérieurs de baie sont moulurés et dépourvus de feuilleures.

Couleurs

- Couleur naturelle des matériaux ou maçonnerie blanche ou teinté pour mettre le dessin architectural en relief,
- Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux,
- Menuiseries : tons adaptés aux spécificités architecturales.

Clôtures

- Mur-bahut surmonté d'une grille; expressions de styles en harmonie avec le bâti ou haut mur plein en pierre,
- Murs en pierre, avec couronnement, pilastres et grille en serrurerie parfois ouvragée,
- Clôture arborées, naturelles pour les parcs ou grands murs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style anglo-normand

Indice au plan : « n »

Villa Les Clochettes, Georges.Dommée, architecte à Nantes, vers 1905. Extrait du catalogue de Ch. Massin, "Villas et cottages des bords de l'océan », coll ; B . Wagon

De forts débords de couverture, dont un effet de casquette en pignon, des consoles ouvragées

La couverture enveloppe généreusement le volume bâti ; le pan de bois fait décor

Le dernier étage couronne la façade par un pan de bois régulier. Le dessin des garde-corps des balcons relèvent de l'Art nouveau, par le jeu des bois courbes

Ces maisons sont typiques de l'apport de l'architecture balnéaire de la Belle-Époque. Elles interprètent les styles anglais des cottages. La majorité des villas de ce style sont à forte dominantes volumétrique verticales, assurées par une composition en "L" avec la présentation d'un pignon face à l'espace public.

La forme des couvertures caractérise le style anglo-normand; les pentes de toitures sont très fortes et la façade pignon qui est une façade principale est couverte d'une demi toiture en croupe, en porte-à-faux sur la façade. Le tympan du pignon est architecturé par du pan de bois dont la charpente se traduit par des formes décoratives, réalisées notamment par des bois courbés. La baie du premier étage est dotée d'un balcon. Au rez de chaussée une terrasse surélevée peut faire porche ou galerie sous le balcon ou se présenter sous forme d'oriel ou "bow-window". Les structures porteuses sont réalisées en moellons de pierre structurées par des bandeaux et parfois des chaînages en pierres de taille. Des parties structurantes , dont des linteaux et des décors peuvent être réalisées en briques. Les garde-corps et les clôtures sont réalisés en bois en harmonie avec les formes du pan de bois du dernier étage.

Eléments caractéristiques

- Bases en maçonneries, étages à pans de bois apparents. Avants-corps, bow-windows ou vérandas, parfois tours d'escaliers et tourelles.

Volumétrie

- Généralements villas en "L", parfois volumes simples, mais aussi ensembles complexes types castels.

Couverture

- Les toitures à forts débords sont à deux pentes par corps de bâtiment, parfois à demi croupe,
- Les couvertures sont en tuiles rondes ou tuiles plates, parfois en ardoises naturelles et à pignons débordants,
- Les lucarnes sont à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades,
- Les lucarnes sont de types variés, en bois.

Façades

- Les façades sont verticales,
  - d'aspect partie maçonné en base,
  - partie pan de bois en étages et remplissage enduit ou brique,
- Pierre apparente ou enduit de ton clair ou ton pierre,
- Encadrements en pierres assisées. Chaînages d'angle harpés ou non,
- Les percements de baies sont rectangulaires ou cintrées,
- Les façades sont à composition ordonnancée avec inscription des baies dans le pan de bois,
- Nombreux décors. Liserés, encadrements de baies, moulures, décors,
- Balcon en porte-à-faux de taille modérée.

Charpentes

- Charpentes apparentes en pignon et débords de toitures, fermes apparentes ou débords de pannes,
- Charpentes décoratives
- Les lucarnes sont de types variés, en pierre, en bois

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Menuiseries de fenêtres "à la Française" classiques, partagées en carreaux ou adaptées au style du bâtiment
- Portes à cadre et panneaux; à jour et ferronnerie,
- Volets persiennés, plus tardivement volets pliants en tableau,
- Pas de volets extérieurs : volets intérieurs lorsque les encadrements extérieurs de baie sont moulurés et au droit du pan de bois.

Couleurs

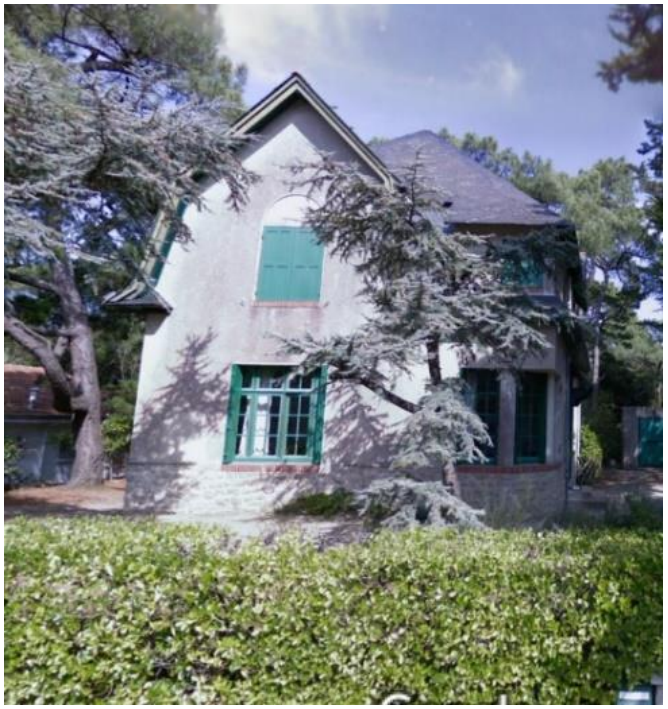
- Couleur naturelle des matériaux ou maçonnerie blanche ou pastel (notamment le remplissage des pans de bois),
- Couleur des bois peints brun, rouge basque ou vert, ou divers gris,
- Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux,
- Menuiseries (tons adaptés à l'architecture).

Clôtures

- Mur-bahut surmonté d'une grille ou (et) haie; expressions de styles en harmonie avec le bâti ou haut mur plein en pierre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

21, allée Cavalière. Edgard Aurieux. Vers 1926



7, avenue Gounod

Style hollandais ou nordique

Indice au plan : « h »

Le style hollandais se caractérise par son pignon découvert aux rampants moulurés, et sa toiture à trois pentes : le terrasson (pente douce en haut de toiture), le brisis (pente raide jusqu'au murs) et les coyaux (pente douce en débord de toit). Outre, l'hôtel des Palmiers, l'architecte parisien Fernand Colin dessine pour la Société Générale Foncière une villa qu'il intitule villa hollandaise sur les plans. Elle comprend cette toiture à trois pentes et se situe juste au nord d'Edgarley, à l'angle de l'allée Cavalière et de l'avenue de Chenonceaux. Mais parfois, certaines villas couvertes de la sorte sont qualifiées d'anglo-normandes, dont celle d'Adrien Grave, dans les réclames de la Société Foncière Générale.

Eléments caractéristiques

- Pignon découvert au rampants moulurés,
- Toiture à trois pentes (le terrasson (pente douce en haut de toiture), le brisis (pente raide jusqu'au murs) et les coyaux (pente douce en débord de toit),
- Tours à bow-window,
- Enduit en relief (aspect de rusticité).

Volumétrie

- Généralements villas en “L”, parfois volumes simples, mais aussi ensembles complexes types castels.

Couverture

- Toiture à trois pentes (le terrasson (pente douce en haut de toiture), le brisis (pente raide jusqu'au murs) et les coyaux (pente douce en débord de toit),
- Les toitures à forts débords sont à deux pentes par corps de bâtiment, parfois à demi croupe,
- Les couvertures sont en tuiles rondes ou tuiles plates, parfois en ardoises naturelles et à pignons débordants,
- Les lucarnes sont à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades,
- Les lucarnes sont de types variés, en bois.

Façades

- Les façades sont verticales,
  - d’aspect partie maçonné en base,
  - partie pan de bois en étages et remplissage enduit ou brique,
- Pierre apparente ou enduit de ton clair ou ton pierre,
- Encadrements en pierres assisées. Chaînages d’angle harpés ou non,
- Les percements de baies sont rectangulaires ou cintrées,
- Les façades sont à composition ordonnancée avec inscription des baies dans le pan de bois,
- Nombreux décors. Liserés, encadrements de baies, moulures, décors,
- Balcon en porte-à-faux de taille modérée.

Charpentes

- Charpentes apparentes en pignon et débords de toitures, fermes apparentes ou débords de pannes,
- Charpentes décoratives,
- Les lucarnes sont de types variés, en pierre, en bois.

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Menuiseries de fenêtres “à la Française” classiques, partagées en carreaux ou adaptées au style du bâtiment,
- Portes à cadre et panneaux; à jour et ferronnerie,
- Volets persiennés, plus tardivement volets pliants en tableau,
- Pas de volets extérieurs : volets intérieurs lorsque les encadrements extérieurs de baie sont moulurés et au droit du pan de bois.

Couleurs

- Couleur naturelle des matériaux ou maçonnerie blanche ou pastel (notamment le remplissage des pans de bois),
- Couleur des bois peints brun, rouge basque ou vert, ou divers gris,
- Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux,
- Menuiseries (tons adaptés à l’architecture).

Clôtures

- Mur-bahut surmonté d’une grille ou (et) haie; expressions de styles en harmonie avec le bâti ou haut mur plein en pierre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

4, avenue de l'Amiral Courbet. Le Menhir. 1937

9 avenue Alfred Bruneau

Colonnes en faux granite

Consoles en granite

Porte en arc en plein cintre

Style néo-breton

Indice au plan : « nb »

L'architecture rurale bretonne présente, depuis plusieurs siècles, des formes qui sont devenues référentes.

Ces constructions intègrent et interprètent le style vernaculaire breton. Il s'exprime dans divers partis architecturaux : un volume souvent complexe, un pignon frontal aux rampants parfois dissymériques se couvrant d'enduit et un petit oculus, des façades enduites au nu des pierres de taille, granit pour les chaînage d'angle et les encadrements d'ouvertures, une couverture en ardoise et parfois orné de colones en granit.

Bâti avec jardin, parfois avec une cour, formant une aile en retour abritant les services. Le bâti est généralement en retrait de la parcelle. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec le bâti.

Eléments caractéristiques

- Bases en moellons de granit, façade enduite au nu des pierres de taille, mur pignon frontal, granit taillé pour les chaînages d'angle et les encadrements d'ouvertures.

Volumétrie

- Caractérisée par un volume simple ou complexe de bâtis de hauteur, orientation et pentes de toiture différentes, présentant généralement le pignon sur rue avec un corps en retour.

Couverture

- Pignon souvent dissymétrique et à pan coupé,
- Pente de 55° environ,
- Couverture en ardoise et léger débord en égout avec souches de cheminées en pierre.

Façades

- Les façades sont enduites au nu des pierres en granit équarries et taillées pour les encadrements des baies, des angles des murs, des rampants en pierre assise appareillés sur les pignons découverts,
- Pignons composés de crossettes (pierre taillée en encorbellement de part et d'autre de la base du triangle du pignon),
- Oculus,
- Arc de décharge en granit,
- Colonne en granit, lourdement galbée en haut et en bas, soutient parfois un éventuel porche ou une véranda.

Charpentes

- Débord en égout mais non en pignon,
- Charpentes non visibles.
- Lucarnes variées, dont lucarnes à fronton en maçonnerie.

Percements, Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Baies verticales, de dimensions réduites,
- En bois à carreaux ou inspiration médiévale,
- Parfois oculus ou oeil de boeuf au pignon,
- Volets bois pleins.

Couleurs

- Couleur naturelle des matériaux ou enduit blanc,
- Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux,
- Menuiseries (tons adaptés à l'architecture).

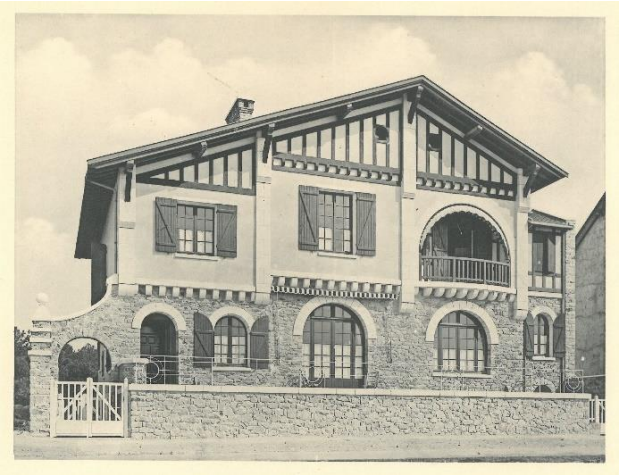
Clôtures

- Mur massif en granit, avec parfois une entrée couronnée par un arc de décharge en granit ; expressions de styles en harmonie avec le bâti ou haut mur plein en pierre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style basco-landais

Indice au plan : « b » ou « l »



« La Maison Basque », Jean Girette, architecte à Paris, 1910 ; détruite en 1990. Extrait du catalogue de Ch. Massin, "Villas et cottages des bords de l'océan », coll ; B . Wagon

Villa " les Cigales " (1910) - Architecte J. GIRETTE

La villa est une maison bloc, animée de manière très simple d'un jeu de poteau bois (ou faux-bois) régulier

Les extrémités du rez-de-chaussée maçonné présentent un léger fruit ; les petites baies de ventilation (ou autrefois de pigeonnier) s'inscrivent entre les bois en comble.

Des refends, en calage latéral du pan de bois, reprennent l'architecture des maisons des villages basques. Ici, un poteau galbé, de type Art nouveau s'est invité dans l'architecture régionale

Les villas se présentent suivant un volume simple, couvertes par une toiture à deux pans bien souvent dissymétriques, de faible pente.

La charpente est en plus ou moins fort débord par rapport aux façades pignon, dont l'une est tournée vers l'espace public. La façade est sur assise maçonnée et un pan de bois régulier situé à l'étage de comble, couronne l'ensemble.

La maison basque se présente sous la forme d'un volume puissant, à étages ; la maison néo-landaise est en générale basse sans étage.

Eléments caractéristiques

- Pan de bois,
- Encorbellement,
- Baie en plein cintre,
- Balcon en bois à balustres tournés
- Auvent de toiture,
- Pigeonnier.

Volumétrie

- Volume trapu sur un plan presque carré, étage parfois en encorbellement,
- Parfois avancée en oriel ou en encorbellement.

Couverture

- Toiture à pente faible à moyenne,
- Tuile demi-ronde ou mécanique, en terre cuite,
- Auvent de toiture.

Façades

- Les façades sont verticales :
  - Moellons granit apparent ou façade enduite,
  - Colombage à l'étage et encorbellements,
- Pignon sur rue,
- Arches ou ouvertures cintrées.

Charpentes

- Débords importants , 40 à 60cm sur équerres bois,
- Charpentes visible en pignon.

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Ouvertures généreuses cherchant l'ombre,
- Menuiserie en bois, mélange de petits carreaux et grands,
- Volets extérieurs à écharpes,
- Arches ou ouvertures cintrées.

Couleurs

- Couleur naturelle des matériaux ou maçonnerie blanche ou teinté pour mettre le dessin architectural en relief.,
- Couleur des bois peints brun, rouge basque ou vert, bleu dur ou divers gris,
- Pan de bois et menuiseries aux tons adaptés aux spécificités architecturales,
- Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux.

Clôtures

- Expressions de styles en harmonie avec le bâti ou haut mur plein en pierre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style néo-provençal-méditerranéen

Indice au plan : « p »

« Logis St Clair » (1926) - Architecte MEUNIER ; Influences provençales et moderne internationales

10 place de Reims

L'architecture perpétue l'influence romaine du Midi, architecture de pignons ornés ici par une génoise

La terre-cuite contribue à l'ornementation de la façade

Fenêtre en plein cintre

Génoise à deux rangs de tuiles canal

Ces constructions intègrent et interprètent le style des mas provençaux et évoquent l'imaginaire de la campagne provençale. Plus sobre que le style italo-méditerranéen, il s'exprime dans divers partis architecturaux : un volume rectangulaire avec avancées et reculs de volumes, façade enduite, toiture à pente faible à moyenne, tuiles demi rondes de terre cuite, corniches et ouvertures souvent décorés de génoises (simple ou double), toits à quatre pans ou à croupe fréquents.

Le bâti est généralement en retrait. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec le bâti, souvent percés de claustra en tuile canal.

Eléments caractéristiques

- Arcades,
- Pergolat,
- Enduit rose ou ocre rouge,
- Baie plein cintre,
- Loggia,
- Grille ondulée,
- Génoise,
- Tuile canal ou tuile romaine
- Pigeonnier.

Volumétrie

- Volumétrie compacte et trapue

Couverture

- Toiture à pente faible à moyenne (15 à 30°),
- Tuile canal ou tuile romaine, en terre cuite,
- Corniches et ouvertures souvent décorés de génoises (simple ou double).

Façades

- Façades enduites,
- Modénature peut être en pierre,
- Baie plein cintre,
- Pigeonnier, rappel de l'imaginaire de campagne,
- Arcade des loggias et voûtes des pièces.

Charpentes

- Faible débord des toitures,
- toits à quatre pans ou à croupe fréquents.

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Formes et proportions diverses, souvent de plein cintre,
- Grille de protection en ferronnerie ondulée.

Couleurs

- Couleur naturelle des matériaux ou maçonnerie blanche (pierre calcaire) ou enduit couleur claire et chaude.

Clôtures

- Expressions de styles en harmonie avec le bâti, souvent percées de claustra en tuile canal.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style néo-colonial

Indice au plan : « co »

1, avenue du Berry. Ker Martine. Georges Meunier, architecte. Vers 1926

2, avenue d'Hoëdic. Georges Meunier. 1926.

Colonial institutionnel : il annonce l'art déco

Loggia

Fin XIXe, tournant du XXe siècle, l'architecture balnéaire s'enrichit des styles coloniaux, souvent contemporains et mêlés avec l'art déco. Le style colonial va des villas basses, largement ouvertes sous des auvents importants et aux volets persiennés comme dans les colonies du sud, au style institutionnel colonial, de brique et d'acier.

Ces constructions intègrent et interprètent un style colonial, parée d'une esthétique inspirée de l'Afrique du Nord et souvent enjolivée de graphisme Art Déco. Il s'exprime dans divers partis architecturaux : un volume simple, allongé, sur cour ou atrium formant jardin d'hiver, larges auvents et terrasses couvertes inscrites dans le volume, les murs de pierre ou de brique sont recouverts d'enduit blanc ou ocre rouge, les baies plein cintre sont formées par l'assemblage bloquand d'une multitude de briques, les toitures terrasses cernées de corniches.

Le bâti est généralement en retrait. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec le bâti.

Eléments caractéristiques

- Toiture terrasse,
- Corniche,
- Baie plein cintre,
- Pergola,
- Frise Art Déco,
- Patio.

Volumétrie

- Volume simple, allongée, sur cour ou atrium formant jardin d'hiver, larges auvents et terrasses couvertes inscrites dans le volume.

Couverture

- A quatre pans, en croupe ou toiture terrasse,
- Larges débords formant souvent auvents,
- Faible pente (10 à 25°) qui incite à changer de matériau vers le métal : zinc ou acier laqué.

Façades

- Brique naturelle, peinte, émaillée ou enduite,
- Influences de l'art déco (enduits décoratifs en bandeau, soulignement des encadrements d'ouvertures),
- Baies plein cintre formées par l'assemblage d'une multitude de briques.

Charpentes

- Toiture terrasse avec corniche,
- toits à quatre pans ou à croupe fréquents.

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Ouvertures généreuses recherchant l'ombre. En bois, à grands carreaux, impostes vitrées.

Couleurs

- Couleur naturelle des matériaux ou maçonnerie blanche (pierre calcaire) ou enduit couleur claire et chaude.

Clôtures

- Expressions de styles en harmonie avec le bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style Art Nouveau

Indice au plan : « an »

109 avenue du Général de Gaulle

La courbure du linteau, le décor du balcon et l'appareil de pierre témoignent de l'expression Art nouveau.

La charpente apparente assure la triangulation de la rive de toiture par un grand cercle

L'assouplissement esthétique de l'encadrement classique de la porte par le linteau courbe, avec un ressaut. La ferronnerie est très ornementée de circonvolutions

L'Art nouveau en architecture est apparu à la fin du XIXe siècle, principalement en Europe, entre 1890 et 1910. Il se caractérise par un rejet des styles historiques et classiques en faveur d'une esthétique nouvelle, inspirée de la nature et des formes organiques.

Il emprunte des motifs de la nature, tels que des plantes, des fleurs, des feuilles, des courbes ondulantes, des animaux et des formes fluides. Les lignes sinueuses, asymétriques et dynamiques imitent souvent le mouvement de l'eau ou des plantes grimpantes. Contrairement aux lignes droites et rigides de l'architecture classique, l'Art nouveau privilégie les lignes courbes et les formes fluides, donnant aux bâtiments une apparence presque vivante. Ces lignes serpentent souvent dans les façades, les fenêtres, les grilles et les décorations intérieures.

Avec les innovations techniques de l'époque, l'Art nouveau exploite largement le verre, le fer forgé, l'acier et la céramique pour créer des structures légères, translucides et décoratives. Le fer forgé est particulièrement utilisé pour les balcons, les rampes d'escalier, les grilles et les luminaires, souvent ornés de motifs végétaux.

L'Art nouveau cherche à fusionner l'architecture avec les arts décoratifs. Les architectes collaborent avec des artisans pour concevoir non seulement la structure du bâtiment, mais aussi ses éléments intérieurs, comme les meubles, les vitraux, les mosaïques et les céramiques, créant ainsi un environnement artistique total.

Ce style est une réaction contre l'éclectisme architectural du XIXe siècle, qui mêlait souvent des éléments empruntés à des styles du passé. L'Art nouveau veut innover en introduisant des formes modernes, inédites, qui se libèrent des traditions classiques et néogothiques.

Le bâti est généralement en retrait. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec le bâti.

Eléments caractéristiques

- Éléments décoratifs s'inspirant d'influence orientales (Art Nouveau),
- Travail de la matière,
- Corniche.

Façades

- Enduit et frises décoratives (faïence, enduits texturés) encadrements d'enduit lisse,
- Eléments de balcons et autre en serrurerie.

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Bois avec composition des carreaux (effet d'imposte etc).

Couleurs

- Enduit de couleur blanche, blanc cassé, ton pierre, vieux rose, ton brique.

Clôtures

- Expressions de styles en harmonie avec le bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style Art Déco

Indice au plan : « ad »

Villa Anto puis Villa La Corvette – 1929, Adrien GRAVE en association avec Marc Margotin et Louis Roubert. Source : La Baule et ses villas, le concept balnéaire, Alain Charles

10, avenue Pavie. Adrien Grave, architecte. 1926

13, avenue Olivier Guichard. Hôtel de voyageurs. Le Lutétia. Vers 1930.

Jardinière à base pyramidale

Décor en béton moulé et fenêtre hexagonales

Motifs rudentés en béton

Décor de grosses billettes

Avec l'art déco, la structure même des façades se modifie, des lignes verticales fortes, et les éléments décoratifs s'inspirent d'influences orientales, de travail de la matière (béton, enduits) et d'effacement de la toiture (par des toitures à faible pente puis à toit terrasse) préférant le jeu de corniche et d'acrotère.

Le bâti est généralement en retrait. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec le bâti.

Eléments caractéristiques

- Géométrisation des formes et des décors,
- Toit terrasse,
- Pan coupé,
- Bow-window,
- Parement de mur enduit en blanc,
- Corniche parasol,
- Décor de surface en béton moulé,
- Appui-jardinière,
- Ferronnerie à motifs géométriques, spirale, corbeille,
- Fenêtre hublot, polygonale, rectangulaire,
- Oriel, bow-window,
- Usage des matériaux préfabriqués.

Volumétrie

- Volume simple, haut en proportion, entrée, balcons, pilastres accentuant la verticalité.

Couverture

- Effacée, traitement de la corniche/acrotère soignée.

Façades

- Enduit et frises décoratives (faïence, enduits texturés) encadrements d'enduit lisse.
- Eléments de balcons et autre en serrurerie simplifiée.

Charpentes

- Toiture terrasse

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Bois avec composition des carreaux (effet d'imposte etc).

Couleurs

- Enduit de couleur blanche, blanc cassé, ton pierre, vieux rose, ton brique.

Clôtures

- Expressions de styles en harmonie avec le bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style paquebot

Indice au plan : « pa »

Villa Nausicaa, Architecte Adrien Grave, 106 avenue du Bois d'Amour,

14, avenue de Verdun. Athélia. Adrien Grave, architecte. 1930

Frise en béton moulé

Hublot

Enduit perlé

Sur une base coloniale (toiture-terrasse et corniche) s'ajoute un décorum inspiré de l'architecture navale (hublot, garde-corps en métal tubulaire, frise ondulée). Adrien Grave, artiste très fantasque, propose à sa clientèle un imaginaire empli d'évasion avec ce style qu'il invente lors de la construction, à Saint-Nazaire de 1928 à 1932, du paquebot Normandie lancé en 1935. Il réalise une quinzaine de villas paquebots à La Baule.

Ces constructions intègrent et interprètent le style paquebot. Il s'exprime dans divers partis architecturaux : un volume cubique où les horizontales dominent, des garde-corps en métal tubulaire, des hublots, un enduit perlant qui évoque l'écume des mers, toiture-terrasse avec corniche, et des influences d'art nouveau sous forme de frise ondulée.

Le bâti peut être en retrait (le plus souvent) ou à l'alignement de la rue. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec le bâti.

Eléments caractéristiques

- Toiture terrasse,
- Corniche,
- Hublot,
- Garde-corps en métal tubulaire,
- Frise ondulée,
- Balcon courbé,
- Enduit perlé (écume).

Volumétrie

- Volume géométrique où les horizontales dominent.

Couverture

- Toiture terrasse,
- Larges débords formant souvent auvents,

Façades

- Façade enduite. Le style original selon Adrien Grave se compose d'une façade recouverte d'un enduit perlé caractéristique teint soit en beige, soit en ocre rouge,
- Influences de l'art nouveau, frise ondulée,
- Ouverture en hublot,
- Façade constituée de balcon et de terrasse couronnée de garde-corps en métal tubulaire.

Charpentes

- Toiture terrasse avec corniche.

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Ouvertures aux formes variées,
- Fenêtre en hublot, caractéristique du style paquebot,

Couleurs

- Enduit blanc ou de couleur claire et chaude (beige, ocre rouge,...)

Clôtures

- Expressions de styles en harmonie avec le bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style géométrique : International - californien

Indice au plan : « g »

63 avenue du Général Berthelot

Fenêtres à cadre en surépaisseur.

1 avenue Jeanne

Granite et enduit à motif.

Ces constructions intègrent et interprètent le rationalisme californien en reprenant les idées suivantes : éléments préfabriqués = trame en façade ; larges baies coulissantes = juxtaposition de plusieurs portes-fenêtres ; pans de murs en brique ou pierre plate = murs en pierres horizontales à joint creux ; toitures-terrasses = toit à une pente caché par un fronton signifiant ainsi de grands volumes intérieurs. L'esprit aérien de ces habitations est symbolisé par des abouts de murs en porte-à-faux, supportant auvent ou balcon-terrasse. Ces maisons de plain-pied sont distribuées par un plan en équerre et rarement rectangulaire.

Eléments caractéristiques

- Trame en façade,
- Toit à une pente,
- Pierres horizontales à joint creux,
- Murs en porte-à-faux,
- Très large baie vitrée,
- Fronton,
- Maison de plain-pied,
- Plan en équerre.

Volumétrie

- Volume géométrique, plan en équerre ou en "L".

Couverture

- Toiture terrasse,
- Toiture à une pente avec fronton.

Façades

- Elément préfabriqué constituant une trame en façade,
- Ouverture horizontale,
- Pan de murs en brique ou pierre plate,
- Mur en pierre horizontales à joint creux,
- Abouts de murs en porte-à-faux.

Charpentes

- Toiture à une pente avec fronton.

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Très larges baies vitrées.

Couleurs

- Enduit de couleur blanche, blanc cassé, ton pierre, vieux rose, ton brique.

Clôtures

- Expressions de styles en harmonie avec le bâti, clôture souvent végétalisées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Style géométrique : contemporain

Indice au plan : « g »

25, avenue Pierre Loti

10 passage beau-site

10 avenue de la Mésange

31 avenue des Peupliers

17 avenue François-René de Chateaubriand

Architecture du 21e siècle

Aujourd'hui, les villas s'inspirent en général des styles traditionnels, sans l'expressivité presque revendicatrice des postmodernes, et plutôt avec l'économie de moyens propres à notre temps, dans une recherche de pittoresque sans heurts.

Mais certains poursuivent le cours de la création et de l'innovation, mettant à profit l'histoire architecturale de La Baule Escoublac où la variété apparaît comme le principal fil commun.

Trop rapproché pour en lire les courants de fond, l'architecture contemporaine est marquée par un souci d'intégration avec l'environnement immédiat plus fort, d'utilisation de matériaux naturels souvent, mais aussi d'esthétique industrielle. Concomitamment, le retour de l'ornementation avec les moyens modernes (tôle perforée au laser, sérigraphie, bétons hautes capacités), et le retour du bio-climatisme.

Des esthétiques variées donc, car plusieurs écoles de pensée coexistent.

Eléments caractéristiques

- Volume simples et cubique,
- Toiture terrasse,
- Usage du métal (tôle perforée au laser),
- Béton haute capacités,
- Architecture bio-climatique.

Volumétrie

- Assemablage de volume cubique,
- Variée, souvent volumes simples agencés.

Couverture

- Toiture terrasse.

Façades

- Variée, arrivée du bois en bardage ou autre venture,

Menuiseries fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

- Métal sombre.

Couleurs

- Ton clair.

Clôtures

- Usage du métal (tôle perforé au laser).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Reconnaissance du patrimoine architectural– la méthode d'étude

La méthode d'étude pour la reconnaissance du patrimoine architectural, en particulier lors de l'examen des villas, s'articule autour de plusieurs étapes et critères d'évaluation.

Photographie des immeubles compris dans le SPR

L'ensemble des immeubles se trouvant dans le périmètre du SPR ont été photographiés et présenté en comité technique. Sous forme de fiches résumées, elles font apparaitre l'adresse, l'appellation du bâti, présence ou non d'une fiche de l'inventaire, la date de construction, le nom de l'architecte, sa typologie et son style architectural dominant et son niveau d'intérêt au titre du SPR.

Critères d'évaluation :

Les villas ont été évaluées selon plusieurs critères :

- **Fiche de l'inventaire régional** : La présence d'une fiche dans l'inventaire patrimonial régional constitue un point de départ pour l'évaluation. Cela indique un certain intérêt suivant la complétude de la fiche de l'inventaire.
- **Typologie et courant architectural** : La typologie et le style architectural du bâti, lorsqu'ils sont clairement définis, ajoute une plus-value patrimoniale à la villa.
- **Détails architecturaux** : Les éléments distinctifs comme les fenêtres, portes, balcons, ornements ou moulures sont pris en compte.
- **Matériaux de construction** : Les matériaux utilisés (pierre, brique, bois, etc.) sont étudiés, notamment leur qualité et leur pertinence dans l'architecture de l'époque.
- **Architecte** : L'identité de l'architecte peut apporter une plus-value patrimoniale, notamment si celui-ci est reconnu.
- **Date de construction** : La période de construction est importante pour situer la villa dans un contexte historique.
- **Environnement urbain et paysager** : L'intégration de la villa dans son cadre urbain et paysager est essentielle pour évaluer son rôle dans l'harmonie du quartier.

Appréciation du bâti

À partir de ces critères, l'architecture des villas ont été classées en quatre catégories :

- Intérêt architectural : Bâtiments présentant un intérêt architectural.
- Architecture de continuité : Bâtiments qui s'intègrent dans le tissu architectural du quartier par leur volume, leur typologie, et autres caractéristiques, sans pour autant présenter un intérêt patrimonial particulier en eux-mêmes.
- Continuité urbaine et paysagère : Généralement utilisé pour qualifier les immeubles en front continu sur une grande séquence qui participent à la continuité urbaine et paysagère du quartier.
- Non référencé : Bâtiments qui ne sont pas considérés comme ayant un intérêt patrimonial particulier.

Exemples de fiches examinées en comité technique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

IMPACT DES DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE PERIMETRE SPR

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les fermes solaires

Le périmètre de l'Aire englobe des espaces à forte sensibilité paysagère.

L'installation de fermes solaires à l'intérieur du périmètre SPR n'est pas compatible avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère et du site urbain.

Les dispositifs de type « ferme solaire » ou stations photovoltaïques doivent être localisés dans des espaces ne présentant pas d'enjeux patrimoniaux forts en raison de leur forte empreinte dans le paysage, du fait :

- de leur étendue (impact visuel),
- la transformation des terrains naturels,
- des matériaux utilisés dont la couleur et l'aspect est en rupture avec les espaces naturels ou cultivés à dominante végétale.

Le grand éolien

L'exploitation de l'énergie éolienne, compte tenu des nécessités d'exposition au vent, comporte d'importants risques d'impact sur le paysage urbain, rural ou naturel, qu'il s'agisse de dispositifs d'usage industriel ou domestique.

En raison de son impact paysager lié à la dimension des dispositifs décrits précédemment, le grand éolien n'est pas compatible avec les enjeux de préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du site.

Les éoliennes constituent des points d'appels visuels qui viendraient perturber la lecture du site.

Leur installation doit être prioritairement réalisée dans des espaces ne présentant d'enjeu paysager ou patrimonial fort.

L'installation d'une ou plusieurs éoliennes à l'intérieur du périmètre de l'Aire aurait pour effet « d'écraser » le site balnéaire en créant un « évènement » incongru et déplacé perturbant en outre les rapports d'échelle.

Les éoliennes de particuliers

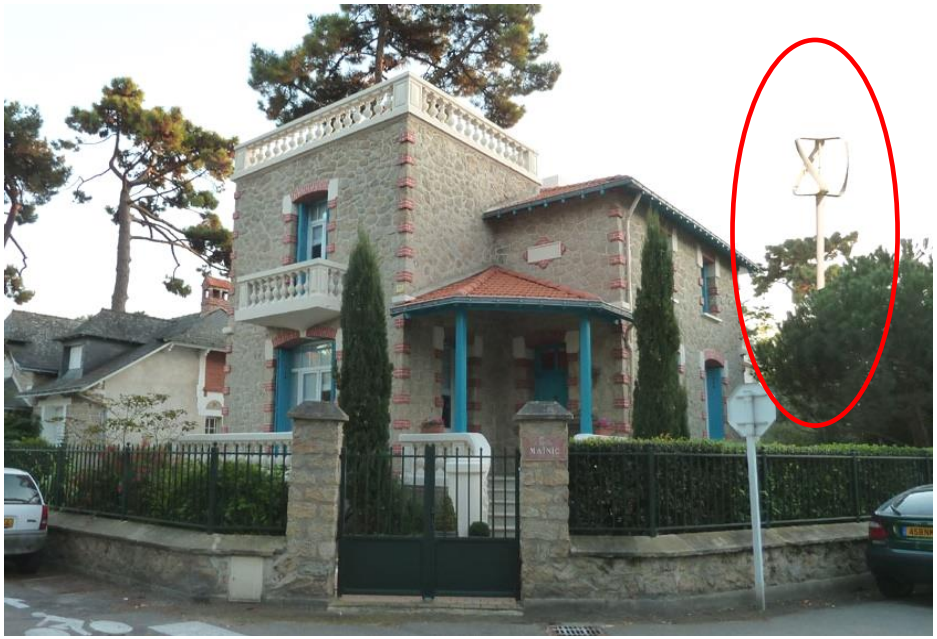


Photo montage simulant l'implantation d'une éolienne de particulier dans un jardin de villa

L'impact des éoliennes de particuliers qui viennent se positionner au-dessus des toitures n'est pas compatible avec la préservation de la qualité patrimoniale du front de mer et des quartiers de villas.

Les éoliennes de particuliers surchargent la composition architecturale et urbaine et altère 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les panneaux solaires photovoltaïques

Il faut à la fois distinguer et prendre en compte l'impact de ces dispositifs :

- *sur l'intégrité du bâti et sa cohérence architecturale,*
- *sur les paysages urbains, de la cité balnéaire et du front de mer.*

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs dans le grand paysage :

L'impact des dispositifs sera variable suivant les mises en œuvre.

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 incorporés à la phase de conception des bâtis. En toiture terrasse, ils peuvent être soustraits à la vue depuis l'espace public.

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur les espaces libres non bâtis :

Parmi les espaces non bâtis, il convient de distinguer les espaces libres à dominante végétale ou minérale accompagnant le bâti protégé et les espaces de jardins ou de cœur d'îlot non visibles de l'espace public :

Impact très négatif de la pose de capteurs au sol dans les espaces situés entre la clôture sur rue et le bâti en recul ainsi que dans les cours et aux abords du bâti protégé.

Impact neutre de la pose au sol dans des espaces non visibles de l'espace public et n'ayant pas de rôle de mise en valeur du bâti protégé

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur le bâti protégé :

Impact très négatif

L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux.

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.

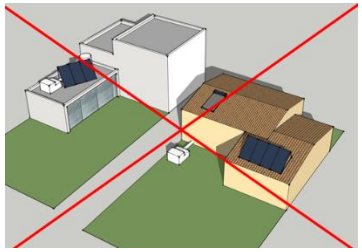
Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur le bâti non protégé

Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre. L'impact sera limité par le choix d'implantation sur des appentis ou des annexes, peu visible depuis l'espace public.

Les modes d'insertion des dispositifs au patrimoine bâti

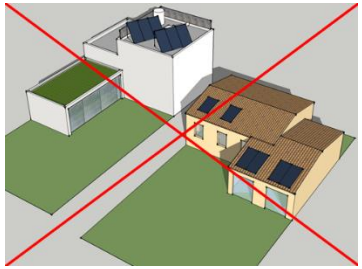
L'impact des dispositifs sur le patrimoine bâti et paysager est directement lié à la qualité des mises en œuvre et à l'effort d'insertion architecturale des dispositifs.

Sont présentées ci-dessous différentes solutions d'insertion au bâti en fonction de sa typologie (ancien ou neuf).



Contre-exemple
Formes traditionnelles :
Des équipements surajoutés au bâti sans intégration :
- Equipement extérieur sans intégration bâtie ou paysagère
- Capteurs ou fenêtre de toit en surépaisseur
- Capteurs posés ne respectant pas la forme de pente ni le coloris de la toiture.

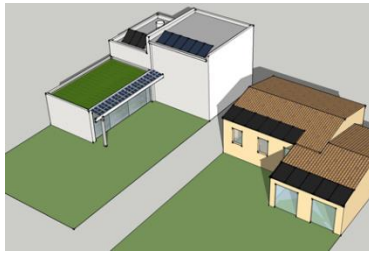
Par exemple, capteurs rectangulaires sur une toiture triangulaire, capteurs d'inclinaison différente de son support
Formes contemporaines :
- Equipements en surépaisseur des acrotères
- Equipements posés sur toitures basses : visibles depuis espace public et bâtiments en surplomb



Contre-exemple
Insertion de dispositifs ne tenant pas compte de la géométrie de la toiture :
Formes traditionnelles :
- Equipements tels que VMC, Chaudière, PAC intérieures aux bâtiments
- Capteurs solaires formant une composition de toiture en accord avec les façades : centré, bords alignés, dimensions similaires ou autre forme de composition

Formes contemporaines :
- Equipements en toiture haute, moins visibles
- Intégration de garde-corps, acrotères et autres éléments architecturaux pour masquer les équipements hauts

Il est illustré également la plantation des toitures terrasse basses qui contribuent à un cadre végétal rafraichissant en été



Intégration en bas de pente :
Intégration en bas de pente : peu visible depuis des points de vue éloignés.
Par contre, visible depuis des points rapprochés, et les bas de pente sont plus sujets aux ombres et masques solaires.
Formes traditionnelles :
- Bas de pente, intégré à la zinguerie (dalle, gouttière) par le coloris et le calepinage
- Ensemble cohérent, centré, avec caches (faux cadres) au besoin.

Formes contemporaines :
- Brise-soleil ou appuyés sur les acrotères.
- Solution moins bien adaptée au patrimoine du 20e siècle car ne respecte pas l'expression d'une toiture plate.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Insertion « minimale »

Intégration en haut de pente :
Intégration en haut de pente : peu visible depuis un point rapproché (rue) et effet de fondu avec le ciel (réflexion, ou ton foncé) depuis les points éloignés. Reprends les principes de verrières / atriums traditionnels.
Formes traditionnelles :
- Haut de pente ; intégré au faîtage par le coloris et le calepinage
- Ensemble cohérent, centré, avec caches (faux cadres) au besoin.

Formes contemporaines :
- Très peu visible depuis l'espace public (retrait)
- Peut être employé pour couvrir des puits de lumière centraux ou éléments en « sheds ».

Insertion qualitative

Intégration sur tout un pan de toiture :
L'utilisation d'un matériau unique de couverture ou un système cohérent de solaire électrique (PV) et thermique est l'idéal d'intégration.
Formes traditionnelles :
- Les pentes traditionnelles sont parfaitement compatibles avec les besoins de capteurs : la surproduction peut être stockée (chaleur) ou vendue (électricité)
- Ensemble cohérent, centré, avec caches (faux cadres) au besoin.

Formes contemporaines :
- Les panneaux doivent être dimensionnés par rapport aux ombres qu'ils peuvent créer les uns sur les autres et par rapport à leur visibilité (surtout lié à la hauteur des éléments)

Insertion qualitative

Intégration sur annexes et appentis :
Sur des bâtiments de qualité, la meilleure solution est souvent de conserver les matériaux et façades et intégrer les équipements modernes à des annexes ou des constructions amovibles
Formes traditionnelles :
- Utiliser des appentis et dépendances existants ou en créer (dans le respect du patrimoine) pour loger les équipements

Formes contemporaines :
- Auvents, brise-soleil, appentis, débords de toiture peuvent être investis pour le captage solaire. Sur les bâtiments de qualité, les équipements doivent être indépendants et ne pas endommager le bâtiment original.

Insertion qualitative

Intégration en façade / en verrière
Des panneaux verticaux optimisent les gains hivernaux, lorsque le soleil est bas. Ils peuvent prendre la forme de compositions opaques ou des verrières semi-transparentes.
Formes traditionnelles :
- Reprendre la typologie des verrières et jardins d'hiver traditionnels. Les dispositifs doivent être distincts du bâti original pour ne pas le détériorer.

Formes contemporaines :
- De grandes compositions de verrière sont possibles dan s'architecture des courants modernes. Des panneaux de verre PV semi-transparents ou des brise-soleil tubulaires thermiques peuvent améliorer les qualités thermiques de murs vitrés existants.
- Des panneaux innovants de volet ou brise-soleil mobiles existent, conviennent à l'esprit et le style rationaliste des constructions modernes.

Exemple d'insertion de panneaux solaires sur des annexes accolées (garages) :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les panneaux solaires thermiques

Les capteurs solaires thermiques, comme exposé au chapitre précèdent présentent

- *soit l'aspect de structures tubulaires,*
- *soit l'aspect de panneaux avec ballon-réserve,*
- *soit l'aspect de panneaux photovoltaïques*

On notera que les structures tubulaires et les ballons réserve en toiture ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation du bâti ancien.
Il faut à la fois distinguer et prendre en compte l'impact de ces dispositifs :

- *sur l'intégrité du bâti et sa cohérence architecturale,*
- *sur le paysage urbain du front de mer et des quartiers de villas.*

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs dans le grand paysage :

L'impact des dispositifs sera variable suivant les mises en œuvre.

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 incorporés à la phase de conception des bâtis pour des constructions neuves ou si les dispositifs sont soustraits à la vue depuis l'espace public (implantation en toiture terrasse ou sur des façades ou pans de couverture donnant sur des espaces privatifs).

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur les espaces libres non bâtis :

Sans objet

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur le bâti protégé :

Impact très négatif

L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux.

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.

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur le bâti non protégé

Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre. L'impact sera limité par le choix d'implantation sur des appentis ou des annexes, peu visible depuis l'espace public.

Les façades solaires

La pose de panneaux solaires en façade impacte le patrimoine bâti et paysager, de façon différente suivant le choix d'implantation et l'exposition depuis l'espace public.

La notion de visibilité est le critère principal de la capacité des tissus bâtis anciens à intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable.

Il s'agit d'une notion relativement complexe dans la mesure où il convient de tenir compte de la topographie du site et des bâtiments surplombant l'installation projetée. On peut élargir la notion de « visible de l'espace public » à « visible depuis un monument en hauteur ».

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs dans le grand paysage :

L'impact des dispositifs sera variable suivant les mises en œuvre.

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 incorporés à la phase de conception des bâtis pour des constructions neuves ou si les dispositifs sont soustraits à la vue depuis l'espace public (implantation en toiture terrasse ou sur des façades ou pans de couverture donnant sur des espaces privatifs).

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur les espaces libres non bâtis :

Sans objet

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur le bâti protégé :

Impact très négatif

L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux.

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.

Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs sur le bâti non protégé

Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre. L'impact sera limité par le choix d'implantation sur des appentis ou des annexes, peu visible depuis l'espace public.

L'énergie géothermique

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PVAP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Protéger la morphologie urbaine spécifique à chaque quartier de La Baule

Identifier et protéger les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères remarquables

- Maintenir une faible densité dans le secteur 1. La qualité paysagère de nombreuses rues de La Baule réside dans la succession de villas implantées au centre de la parcelle, générant un effet de « plot ». L'espacement des villas les unes des autres renforce l'effet de verticalité, caractéristique de la villa balnéaire ;
- Considérer la mise en valeur du patrimoine paysager comme une démarche essentielle pour valoriser le patrimoine architectural ou urbain de la commune, le premier qualifiant les seconds en leur servant d'écrin ;
- Considérer l'ensemble des éléments : murs de clôture, éléments extérieurs particuliers séquence naturelle, arbre remarquable et ordonnance végétale d'ensemble, comme des éléments constituant de la qualité du paysage de la commune ;
- Considérer certains immeubles ayant une architecture « d'accompagnement » qui forment un ensemble cohérent et participent à la qualité du paysage balnéaire.

Protéger le couvert végétal, socle de la « ville-jardin », soumis à une forte pression foncière

Protéger la forêt dunaire

- Préserver les espaces privés ou publics sur lesquels les arbres de la forêt dunaire sont présents. La forêt dunaire de type pinède y forme un couvert végétal 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 ;

Préserver et/ ou conforter les espaces verts et aménagements paysagers

- Préserver les jardins d'agrément qui accompagnent le bâti et participent à la présence du végétal en zones bâties ; leur succession, génère un paysage d'ensemble en espace vert. Ils jouent un rôle d'écrin pour l'architecture.

Protéger le patrimoine bâti tout en permettant des adaptations aux besoins contemporains, en adéquation avec la qualité du bâti existant

Identifier le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

- Protéger les immeubles emblématiques du paysage balnéaire baulois de par leur histoire, leur architecture ou leur contexte urbain ; ils participent à la qualité et à l'identité urbaine et paysagère des lieux ;
- Reconnaitre l'aspect « fini » d'un immeuble soit par sa composition, soit pour le volume complet, soit par une façade strictement ordonnancée. Nombre d'entre eux offre un décor exceptionnel par l'agencement des matériaux ou les sculptures qui s'y ajoutent. La plupart des immeubles protégés sont l'œuvre d'architectes connus et illustrent des courants architecturaux et des typologies identifiables.

Permettre l'évolution du bâti protégé

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

Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers de projets contemporains

Promouvoir l'architecture contemporaine

- Favoriser la création architecturale de qualité ;
- Garantir l'insertion paysagère et la qualité des nouvelles constructions, notamment en termes de volumes, teintes et qualité des espaces d'accompagnement.

Promouvoir la qualité des espaces publics

- Protéger les cônes de vue majeurs, afin que tout projet situé dans une perspective ou un cône de vue repéré soit compatible avec le maintien et la mise en valeur de ces vues spécifiques ;
- Souligner certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnances végétales ;
- Harmoniser la palette de matériaux utilisables dans le traitement des espaces publics.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

- Les orientations du PADD du PLU
- Le périmètre du PVAP
- Les prescriptions du PVAP et le plan règlementaire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Le plan local d'urbanisme de La Baule-Escoublac

PLU approuvé le 22/02/2013,
_modification n°1 adaptée le 20/11/2015,
_modification simplifiée n°2 adoptée le 15/11/2019,
_modification n°3 adoptée le 28/07/2023,
_arrêté de mise à jour les 11/03/2016, 18/04/2017, 16/02/2021, 30/01/2021, 09/12/2022, 28/07/2023.

Le code de l'urbanisme prévoit dans l'article L.123-1-3 que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est une zone de protection permettant de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Il est fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Le PVAP est une servitude du document d'urbanisme. Le PVAP entretien un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Les principales orientations du PADD

- **La Baule-Escoublac, ville « bien être » : Renforcer la vocation touristique, avec une montée en puissance de la thématique « bien être », derrière laquelle se déclinent activités sportives, culturelles et de loisirs.**
    - S'inscrire dans une meilleure lisibilité de la Ville au regard des espaces extérieurs ;
    - S'inscrire dans 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 ;
    - S'inscrire dans le 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 ;
    - S'inscrire dans l'amélioration de la lisibilité et du renforcement de l'attractivité des « têtes de pont » du secteur balnéaire ;

  Plus généralement, un certain nombre d'axes participent à la mise en œuvre de cette orientation :

    - L'organisation générale des déplacements et des flux ;
    - La valorisation d'un axe touristique Pornichet, La Baule, le Pouliguen, Batz, Le Croisic ;
    - La valorisation du rôle de la Gare de La Baule les Pins ;

- **La Baule-Escoublac, ville « active » : S'appuyer sur le potentiel urbain de la Ville et 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.**

- **La Baule-Escoublac, ville « à vivre » : Unifier la ville par une intégration environnementale et paysagère de qualité et par une amélioration des déplacements, ce qui nécessite de préserver et décliner le concept baulois de « Ville Jardin » au niveau de chacun des quartiers, mais aussi de renforcer l'accessibilité inter-quartiers.**
    - La valorisation de l'identité bauloise :
        - 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…
    - La valorisation environnementale :
        - la préservation des continuités écologiques ;
        - Une approche de type « écoquartier » ;
        - Une gestion environnementale ;
        - Une consommation globale d'espace maîtrisée ;
        - Une valorisation des lisières et des entrées de Ville.
    - L'amélioration des liaisons inter-quartiers et intra-quartier.

La compatibilité du PVAP au PADD du PLU

Le PVAP de La Baule-Escoublac s'inscrit clairement et précisément dans les orientations du PADD en fixant les objectifs suivants :

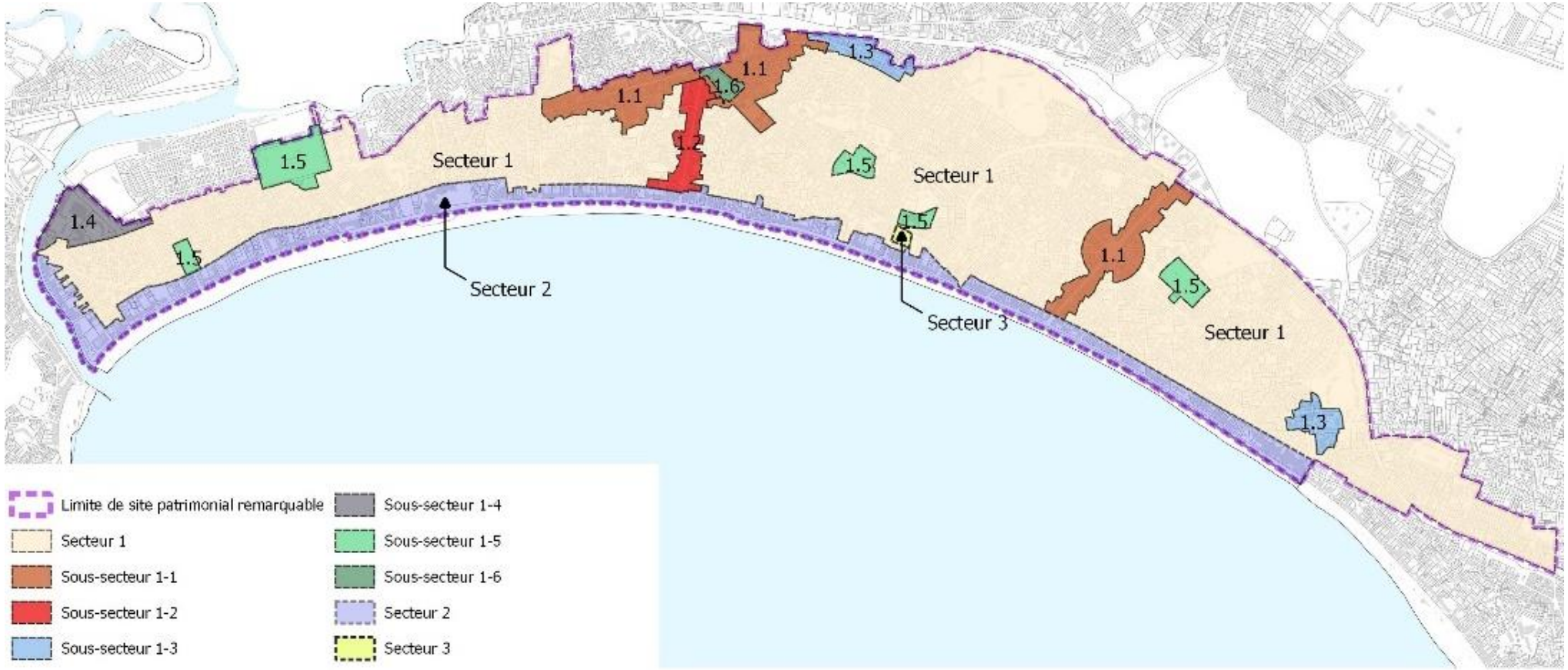
1. Protéger la morphologie urbaine spécifique à chaque quartier de La Baule .
2. Protéger le couvert végétal, socle de la « ville-jardin », soumis à une forte pression foncière.
3. Protéger le patrimoine bâti de La Baule tout en permettant des adaptations aux besoins contemporains, en adéquation avec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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

LE PÉRIMÈTRE ET SECTEURS DU PVAP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Périmètre et secteurs du PVAP



Le périmètre du PVAP couvre **391 ha** et demeure inchangé par rapport au périmètre de l'AVAP. Il se décompose en trois secteurs correspondant à des secteurs réglementaires particuliers liés à une typologie urbaine, architecturale et paysagère. Il s'agit :

- **Secteur 1 : Quartier des villas**. Ce secteur correspond aux différentes étapes de construction de la ville balnéaire que sont les lotissements qui ont fondé La Baule. Constitué en majorité de villas balnéaires, il n'exclut pas la présence de quelques immeubles collectifs.
  Le Secteur 1 se décline en 6 sous-secteurs :
  - Sous-secteur 1-1 : correspond au secteur de la gare, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et ses abords, l'avenue Louis Lajarrige et ses abords,
  - Sous-secteur 1-2 : correspond à l'avenue du Général de Gaulle,
  - Sous-secteur 1-3 : correspond à l'avenue du Bois d'Amour et secteur Est dans le quartier de La Baule Les Pins,
  - Sous-secteur 1-4 : correspond au quai des salinières (à l'ouest du quartier Benoit),
  - Sous-secteur 1-5 : correspond aux équipements sportifs de La Baule,
  - Sous-secteur 1-6 : correspond à la Place du 18 juin 1945.
- **Secteur 2 : Front de mer**. Ce secteur continu correspond au développement de La Baule sur le front de mer, à partir des années 1950.
- **Secteur 3 : Les Roches Rouges**. Ce secteur est dans la zone dunaire. Il est actuellement libre de toute occupation. Il a vocation à accueillir un équipement structurant et confortant l'image de la ville balnéaire de La Baule au niveau national, voire international, avec l'implantation d'un complexe regroupant hôtel, centre de thalasso et restaurant, ainsi que des logements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Paysages référents

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

Allée Cavalière

Quartier Benoit

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

Quartier de la gare

Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Vue oblique de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Sous-secteur 1-2 : correspond à l'avenue du Général de Gaulle

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Sous-secteur 1-4 : correspond au rural des salinières (à l'ouest du quartier Benoit)

Sous-secteur 1-5 : correspond aux équipements sportifs de La Baule

Tennis Country Club, Quartier Benoît

Terrain de tennis, avenue des Ormes, quartier Benoît

Aquabaule, Quartier Centre

La Baule Tennis Club – Le Garden

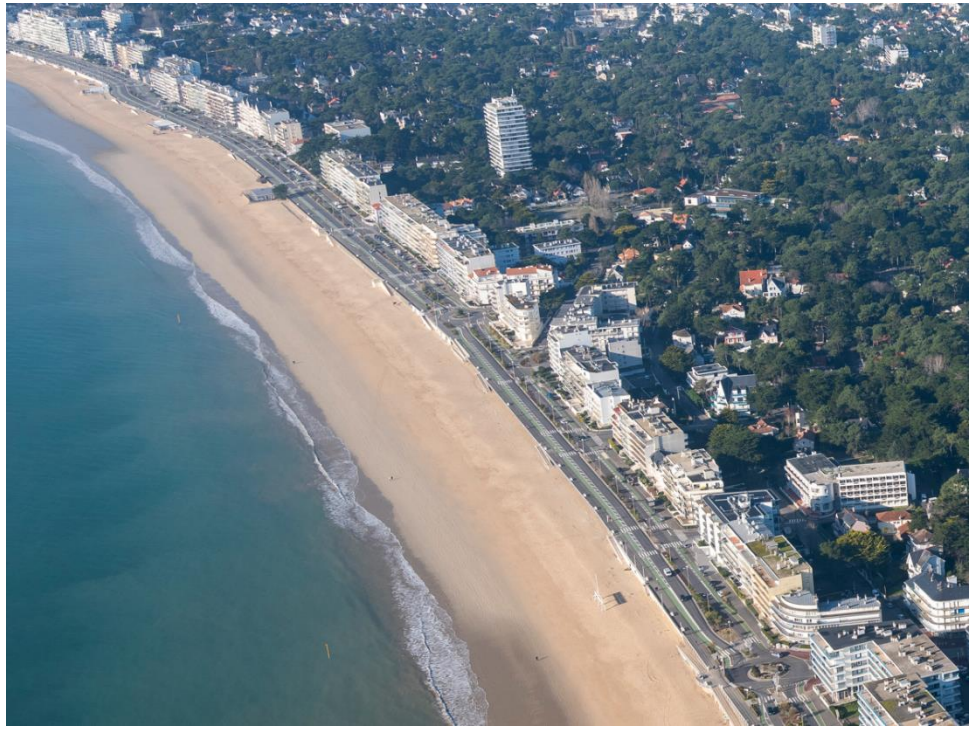
La Baule Tennis Club Le Sporting, Quartier La Baule Les Pins

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Sous-secteur 1-6 : correspond à la Place du 18 juin 1945

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

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



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

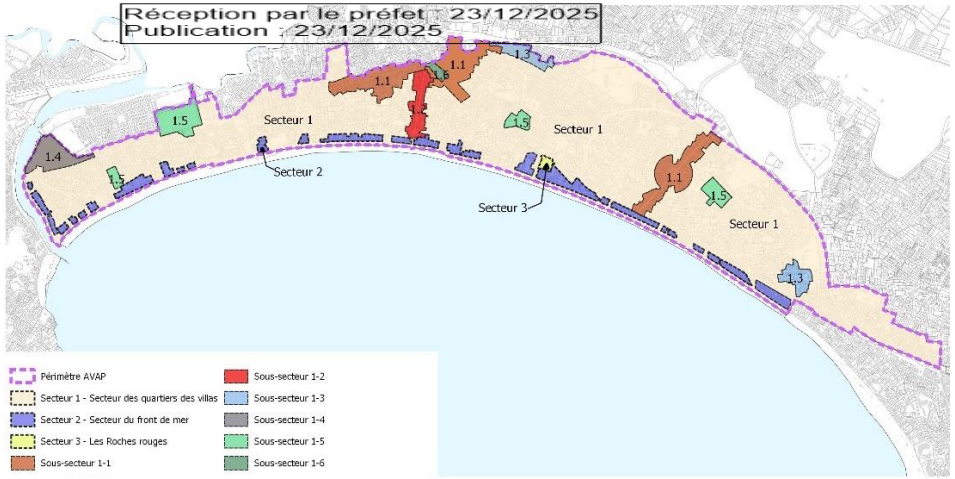
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les évolutions des secteurs du PVAP

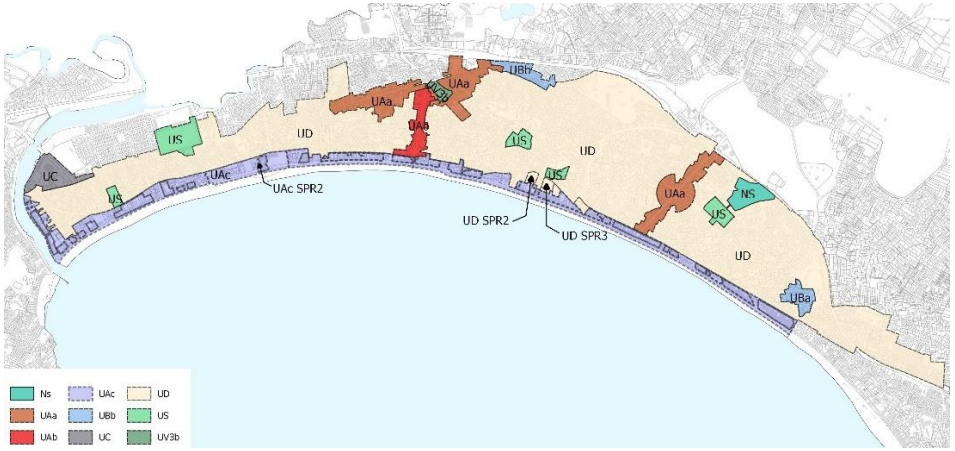
Les trois secteurs de l'AVAP sont maintenus au PVAP. Les sous-secteurs 1.1 à 1.6 sont maintenus afin de conserver la différentiation des règles de hauteur.

Les secteurs du PVAP sont actualisés pour coïncider avec le zonage du PLU et l'évolution de l'occupation du sol :

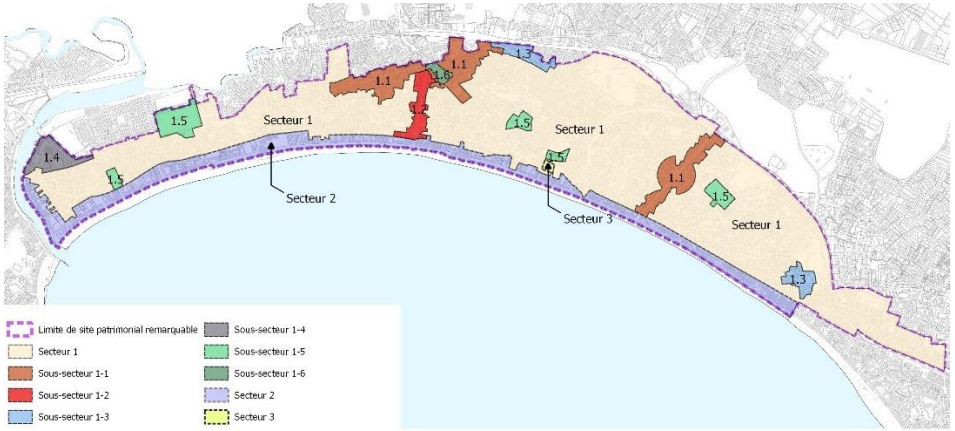
- Le secteur 2 est homogénéisé sur l'ensemble du front de mer à l'image du zonage UAc au PLU. Il est considéré que le front de mer constitue aujourd'hui un ensemble urbain cohérent et constitué. Il s'agit d'appliquer les mêmes règles (hauteur, continuité urbaine, etc) sur l'ensemble du front de mer. Le bâti protégé sur le front de mer est maintenu. Les nouvelles constructions s'intègrent avec les immeubles à balcons filant afin de conserver les caractéristiques d'horizontalité et de verticalité propre au front de mer.
- Un sous-secteur 1-5 est ajouté au nord du secteur 3 des Roches Rouges correspondant à un équipement public (piscine).



Secteurs de l'AVAP en vigueur, approuvé 10 janvier 2013



Zonages du PLU en vigueur, approuvé le 22 février 2013, dernière modification approuvée le 28 juillet 2023



Secteurs du PVAP

Pour mémoire :
<u>Secteur 1</u> : Quartier des villas
<u>Secteur 2</u> : Front de mer
<u>Secteur 3</u> : Les Roches Rouges

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

LES PRESCRIPTIONS DU PVAP ET LE PLAN RÉGLEMENTAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Date de télétransmission : 23/12/2025

La légende graphique

L'arrêté du 10 octobre 2018 fixe le modèle de légende du document graphique du règlement du PVAP et s'applique à tous les PVAP.

Limites administratives :

Limite commune

Limite du site patrimonial remarquable et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :

Limite du Site Patrimonial Remarquable

Sous-secteur

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur :

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

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

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

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

Parc ou jardin de pleine terre

Espace libre à dominante végétale

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale

Cours d'eau ou étendue aquatique

Immeubles non protégés :

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

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

Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction :

Immeuble bâti ou non bâti à requalifier

Hauteur maximale de façade

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

Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

Espace vert à créer ou à requalifier

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication du : 23/12/2025

La protection du bâti

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

L'aplat gris foncé désigne les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées. Cette légende fait référence à des immeubles présentant un intérêt patrimonial pour leur aspect extérieur, leur morphologie générale et les structures qui en produisent l'architecture.

La révision de l'AVAP en PVAP a donné lieu au réexamen exhaustif des protections.

Les immeubles identifiés comme bâti protégé sont emblématiques du paysage balnéaire baulois de par leur histoire, leur architecture ou leur contexte urbain ; ils participent à la qualité et à l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les immeubles ou parties d'immeubles protégés présentent un aspect « fini » soit par leur composition, soit pour le volume complet, soit par une façade strictement ordonnancée. Nombre d'entre eux offre un décor exceptionnel par l'agencement des matériaux ou les sculptures qui s'y ajoutent. La plupart des immeubles protégés sont l'œuvre d'architectes connus et illustrent des courants architecturaux et des typologies identifiables.

La protection porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures, avec les divers éléments qui les composent.

Par conséquent, ces immeubles doivent être maintenus. Les extensions bâtimentaires sont possibles, en cohérence avec l'architecture. Les extensions doivent présenter un aspect harmonieux avec l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence. L'insertion ou l'articulation des extensions et les ajouts au bâti seront réalisées :

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

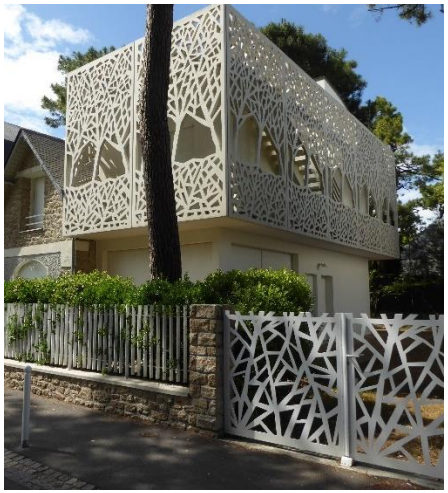
En tenant compte :

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

Les extensions ne seront pas autorisées sur une trame d'espace libre à dominante végétal .

Exemples d'immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées

Villa balnéaire dite en « L »
Villa Clair de Lune, 1 av du Général Rodes



Villa contemporaine, 25 av Pierre-Loti

Immeuble en front continu, style art déco

Chalet, villa Marjolaine, 9 avenue des Ormes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

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

Les clôtures jouent un rôle essentiel dans la composition du paysage urbain. Elles créent un effet de continuité entre les parcelles quelle que soit la variété des architectures, par des caractéristiques communes (hauteur, gabarit, matériaux …). Elles sont, pour un grand nombre d'entre elles, le prolongement architectural des villas et participent à ce titre de la richesse du paysage urbain et de la qualité de l'espace public dont elles déterminent la limite. 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 protection couvre toutes les clôtures qui, par leur situation, leur constitution ou leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative ; elle concerne aussi les murs de soutènement.

Le règlement du PVAP n'autorise aucune modification, hormis dans la perspective de retrouver les caractéristiques et valeurs d'origine de la clôture.

Une adaptation mineure est prévue dans le cas où la clôture est concernée par des prescriptions du PPRL. De ce fait, il est autorisé la réalisation d'une ou plusieurs trouées afin d'être compatible avec les règles d'écoulement de l'eau inscrites au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). Ceci dans le but de rendre possible la restauration d'une clôture protégée située dans le zonage du PPRL.

Exemples de murs de clôture protégés

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

☆ **Elément extérieur particulier** (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.).

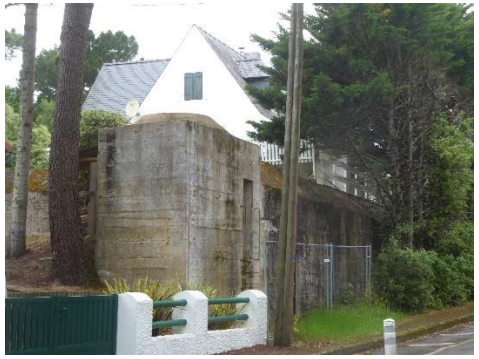
Ces éléments extérieurs ponctuels sont des éléments bâtis protégés qu'il n'est pas possible de représenter par un aplat de couleur.

Occasionnellement, ce symbole indique l'existence d'un blockhaus. Il est localisé sur la parcelle par l'élément ponctuel (étoile) afin de le différencier du bâti des villas (il y a parfois des superpositions de villas ou immeubles sur des abris de défense passive).

Bc	Balcon
Bk	Blockhaus
Ch	Cheminée
Co	Colonne
Cr	Croix, calvaire
Dv	Devanture
Es	Escalier
P	Porte
Pi	Pilier
Po	Porche, portail
Pt	Puits, lavoir, fontaine
Sc	Sculpture
St	Statue

Exemples d'éléments extérieurs particuliers

Po : Portail qui accompagne la villa de style Paquebot



Bk : Blockhaus

Po : portail au style néo-breton

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Ce symbole s'applique aux linéaires urbains ayant une valeur d'ensemble à préserver ou à restaurer. Ces linéaires comportent des immeubles majoritairement non protégés en tant que tel : il s'agit de protéger un paysage urbain en traitant les gabarits et matériaux des immeubles existants ou à construire.

Des prescriptions particulières peuvent être portées sur ces immeubles ou parties d'immeuble (façade sur rue) par un liseré à denticules.

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

Les constructions peuvent être conservées ou remplacées.

Lorsque ces immeubles sont maintenus et font l'objets de modifications,

- Leur style doit être préservé,
- La composition des façades ou les éléments communs à ces façades doivent être préservés.

Lorsque ces immeubles sont remplacés, la création architecturale doit tenir compte des caractéristiques de continuité, participer à l'effet d'ensemble.

L'originalité de l'architecture doit être prise en compte, notamment :

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

Exemples de séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Avenue Edouard Trabault

La succession de maisons à pignon sur rue assure une continuité dans le paysage de la rue. Une construction neuve devra s'assurer de respecter l'implantation du pignon sur rue avec une toiture à deux pentes.

Le front de mer de La Baule présente une qualité graphique par un ensemble cohérent et ordonnancé. Les lignes horizontales sont continues et les lignes verticales sont séquencées et harmonieuses. Les garde-corps à barreaux introduisent un fin graphisme qui compense l'effet de masse. Le matériau verrier est attribué aux baies des logements, en second plan, ce qui allège l' effet de masse. Toutefois, l'utilisation des garde-corps vitrés de plus en plus fréquente altère l'unité du front de mer. Sur ces façades très ensoleillées, le réfléchissement de la lumière génère un « plein » ou un « vide » dans la continuité graphiques des barreaudages.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

La protection des espaces non bâtis

Le Patrimoine paysager est à considérer à deux niveaux :

Le patrimoine arboré d'une part

Il constitue l'identité Bauloise et cela à l'échelle du SPR. Il forme un couvert végétal qui ignore le parcellaire et offre une lecture continue de la ville. La protection du patrimoine arboré permet de répondre à la dynamique végétale : cycle de vie des arbres, évolution de l'implantations des arbres dans le temps…

L'entièreté du SPR est concernée et constitue les limites de la « ville jardin ». Cette caractéristique se traduit par un indice de canopée extrêmement élevé qui est à maintenir et conforter. Par ailleurs, la végétation et plus particulièrement les arbres jouent un rôle majeur dans la tenue du massif dunaire et donc dans la pérennité de la ville.

Les espaces verts et aménagements paysagers d'autre part

Les éléments de légende du document graphique normalisé permettent de répondre à d'autres problématiques de protection. Ces espaces sont identitaires de quartiers ou propriétés et sont liés au parcellaire. Ils sont liés au bâti et participent à sa mise en valeur. Ils constituent des entités végétales d'accompagnement du patrimoine arboré identitaire de la « ville forêt » ou « ville jardin ».

Ces espaces verts constituent le support permettant le développement de la végétation arborescente. Leur protection permet de répondre à la typologie d'espace nécessaire au bon développement du patrimoine arboré. Ces espaces verts participent également à la mise en valeur du bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Espace libre à dominante végétale

Les espaces libres à dominante végétale aussi nommés jardin d'agrément ou « jardin de devant », accompagnent le bâti et participent à la présence du végétal en zones bâties ; leur succession, génère un paysage d'ensemble en espace vert. Ils jouent un rôle d'écrin pour l'architecture. La protection des jardins n'exclue pas l'usage domestique traditionnel du jardin d'agrément (terrasse, allées, aires de jeu). Le règlement ajoute à cela la possibilité de stationnement lié au lieu. Les espaces libres à dominante végétale peuvent être des jardins sur dalle.

Sont pris en considération :

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

Ces espaces sont identitaires de quartiers ou propriétés et sont liés au parcellaire. Ils sont liés au bâti et participent à sa mise en valeur. Ils constituent des entités végétales d'accompagnement du patrimoine arboré identitaire de la « ville forêt » ou « ville jardin ». Ces espaces verts constituent le support permettant le développement de la végétation arborescente. Leur protection permet de répondre à la typologie d'espace nécessaire au bon développement du patrimoine arboré.

Exemples d'espaces libre à dominante végétale

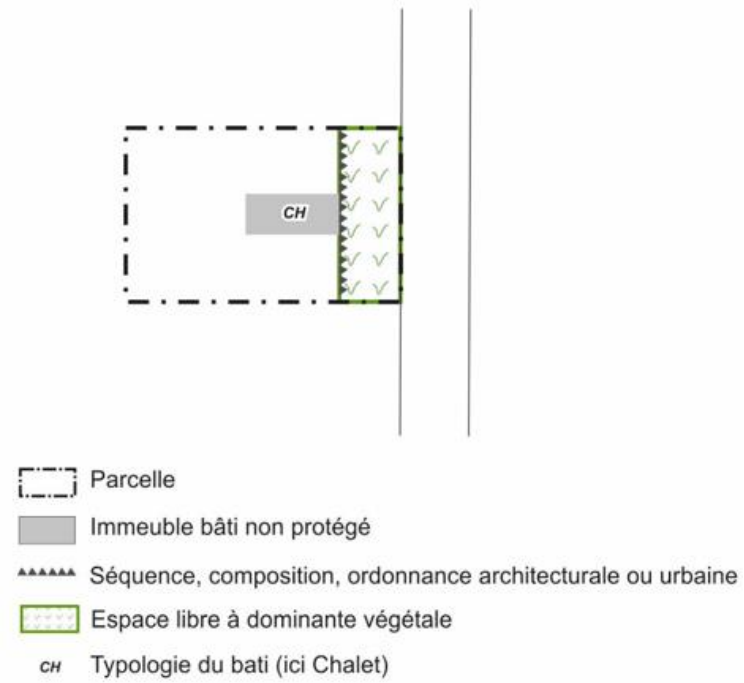
La qualité paysagère de nombreuses rues de La Baule réside dans la succession de villas implantées au centre de la parcelle, générant un effet de « plot ». L'espacement des villas les unes des autres renforce l'effet de verticalité, caractéristique de la villa balnéaire.
La trame d'espace libre à dominante végétales inscrite sur la partie avant et latérale d'une villa vise à interdire les extensions susceptibles de « combler les vides » et créer un front bâti continu.

Les jardins de devant jouent un rôle d'écrin pour l'architecture

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les espaces libres non protégés sont soumis aux règles en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage du règlement écrit PVAP et aux règles d'occupation du sol du PLU

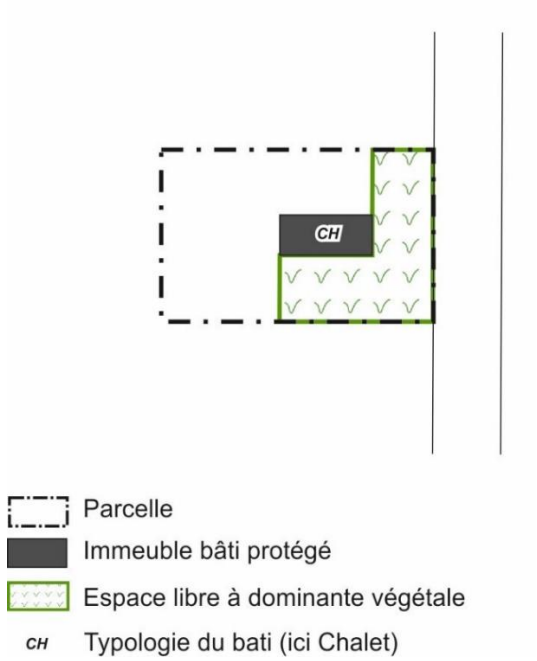
Site de villas dont l'intérêt réside en termes de continuité architecturale, urbaine et/ou paysagère



<u>Conséquences réglementaires :</u>
En cas de
- Restauration / modification du bâti : respect de la typologie et courant architectural
- Démolition/ reconstruction : respect des continuités (silhouette et volume)

Le principe général est la protection des « jardins de devant » afin d'assurer la continuité paysagère de l'ensemble

Villa d'intérêt patrimonial et espace
(EXEMPLE)



<u>Conséquences réglementaires :</u>
- Maintien du bâti = démolition interdite, sauf les ajouts postérieurs à la construction d'origine
- Ajouts/ extensions possibles (hors espace libre à dominante végétale)
- Modification possible, en application du règlement

Lorsque des façades latérales (voire arrière) présentent un intérêt, l'espace vert protégé accompagne l'édifice.
Sinon les règles générales de recul s'appliquent

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

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

Les constructions d'annexes ignorant la topographie de la dune sont interdites

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

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

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 XIXème siècle et du début du XXème siècle. Ces alignements doivent être conservés.

Parc ou jardin de pleine terre

Les parcs ou jardins de pleine terre désignent un parc ou un jardin protégé au titre du PVAP. Le jardin de pleine terre permet d'accueillir un arbre de haute tige qui pourra s'y développer normalement. Il couvre notamment les Espaces Boisés Classés du PLU.

Des parcs accompagnent les villas, demeures ou immeubles sous forme d'ensembles cohérents et résultent bien souvent d'anciens domaines dans lesquels ou autour desquels s'est développé l'urbanisation ; ils participent au paysage et à l'équilibre environnemental de la ville.

Des parcs et jardins participent à l'espace public, sous forme de jardins publics, de squares ou de promenades ; des unités foncières disposent de parcs.

La protection des parcs et jardins n'exclut pas les usages liés à la promenade, à la mise en valeur paysagère.

Sont compris dans les parcs ou jardins les espaces de clairières.

Parc des Dryades

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

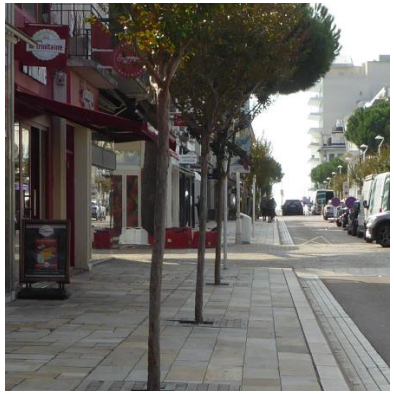
Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale

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

Les espaces libres à dominante minérale, qu'ils soient des rues, places ou cours sont des espaces structurants et structurés par cette composante minérale. Il n'est pas interdit de planter ces espaces mais ils ne pourront pas devenir des jardins ou des parcs par exemple.

Avenue Pavie dans l'axe de l'hôtel le Royal

Place des palmiers



Avenue du Général de Gaulle

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Autres conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

Immeuble bâti ou non bâti à requalifier

Le symbole indique l'objectif attendu d'amélioration du ou des immeubles bâtis ou non bâtis. Ce symbole indique les requalifications prévues à l'article L. 631-4 du Code du Patrimoine. Une liste des immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier annexée au règlement écrit du PVAP.

4 place Lafayette

Au-delà de présenter peu d'intérêt de conservation, certains immeubles, de part leur composition de façade, leur volumétrie ou leur aspect, dénaturent l'esthétique d'un lieu. Ces immeubles constituent une rupture dans le tissu urbain et sont en inadéquation avec la ville balnéaire.

Le symbole indique qu'une amélioration est souhaitable sur ces immeubles afin de s'intégrer dans l'environnement et/ou de restituer un état antérieur.

Avenue du Général de Gaulle

Dans les axes commerçants tels que l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue Louis Lajarrige, il est attendu une récupération de l'occupation de l'espace public, parfois occupé par des avancés de locaux commerciaux, rompant l'alignement des façades et interrompant les circulations sur l'espace public.

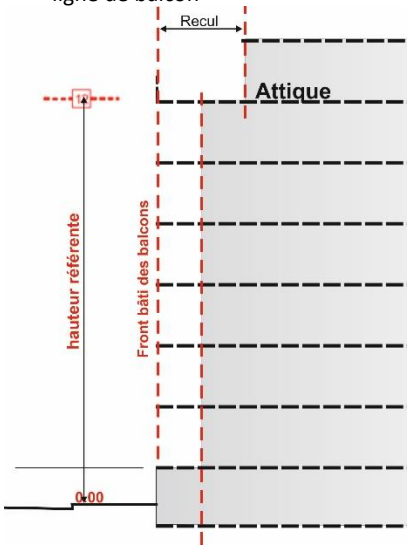
Hauteur maximale de façade

Le trait pointillé désigne une hauteur maximale de façade. Le chiffre précise la hauteur maximale. Une marge est prévue dans le règlement écrit du PVAP, par des possibilités d'adaptations mineures, afin de donner de la souplesse pour assurer l'harmonie des bâtiments entre eux.

Ce symbole concerne essentiellement le secteur 2 du front de mer. L'objectif est de cadrer les hauteurs du front de mer.

La qualité du paysage résulte de l'unité produite par l'application de dispositions régulatrices :

- Un front de balcons, tous sur le même plan vertical
- Un étage d'attique en recul de la ligne de balcon



Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

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

Ce symbole permet notamment de protéger un point de vue sur un monument ou un lieu remarquable dans les zones où l'édification de constructions nouvelles est possible.

Il peut également être utilisé dans un immeuble bâti, pour maintenir la transparence d'un porche et protéger la vue qui apparaît depuis la rue sur des immeubles protégés (par l'emploi d'une grille ajourée plutôt qu'une porte pleine).

Les perspectives sur l'océan

Les vues sur l'océan font partie de l'identité visuelle et culturelle de La Baule. Protéger ces perspectives aide à maintenir une connexion historique et symbolique entre la ville et l'océan. Ces perspectives ont une valeur patrimoniale.

Sur les axes où les immeubles à balcons filants sont présents dans la perspective, il convient de maintenir la transparence des balcons et du rez-de-chaussée, sans quoi cela provoquerait une rupture dans la perspective vers l'océan.

Les espaces verts à dominante végétal en pied d'immeuble structurent les perspectives et offrent une lecture lisible des perspectives vers l'océan.

Espace vert à créer ou à requalifier

Les hachures concernent ce qui est rendu obligatoire par prescription du PVAP : la création d'espaces verts peut être exigée. Il peut s'agir également d'espaces libres non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Cette prescription est applicable tant aux espaces privés qu'aux espaces publics « ouverts » : cours, mails, boulevards, etc. Lorsqu'une trame d'espace vert à créer ou à requalifier est inscrite sur un espace de stationnement, cela vise à replanter ces espaces et désimperméabiliser les sols. Notamment aux arrières des immeubles du front de mer, la trame d'espace vert à créer ou à requalifier vise à créer des espaces plantés qui reconnectent avec l'identité de la « ville-jardin ».

Espaces plantés de qualité en arrière d'immeubles

Espace vert à créer à l'arrière des immeubles, rue des Améthystes

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

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

Parking des Escholiers

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLES ATTACHÉS AU PERIMETRE DU PVAP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

BIBLIOGRAPHIE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Bibliographie

AOUSTIN Agathe, Villas de côte vendéenne, La Geste, 2020.

ARCHIMBAUD Gaël, La Baule volume 3, A. Sutton, 1995.

ARCHIMBAUD Yves, La Baule volume 1, A. Sutton, 1995.

BELSER Christophe, La Baule, il y a 100 ans en cartes postales anciennes, Patrimoine et médias, 2007.

BERTAUD DU CHAZAUD Vincent, Royan un tropicalisme en détails, La Geste, 2020.

BRAEUER Luc, La Baule, Occupation-Libération, Liv'Editions Tome 1 1939-1942, 2015

BRAEUER Luc, La Baule, Occupation-Libération, Liv'Editions Tome 2 1943-1945, 2015

CHARLES Alain, La Baule et ses villas : le concept balnéaire, Massin, 2002.

CHARLES Alain, Panorama Le Pouliguen, La Baule, Pornichet : 1960-1990, A. Charles, 2001.

LESCOUDRON Éric, La Baule d'hier à aujourd'hui, La Geste, 2021.

LESCOUDRON Eric, Les villas de La Baule, un autre regard, La Geste, 2023.

MÉTAIREAU Yves, Les tribulations d'un maire de France, l'Harmattan, 2023.

MICBERTH, La Baule la plage du soleil, Le livre d'histoire, 2017.

MOLLIE Caroline, Des arbres dans la ville, l'urbanisme végétal, Actes Sud, 2009.

ROUILLARD Dominique, Le site balnéaire, P. Mardaga, 1984.

SELLIN LOÏC, Les avenues de La Baule-Escoublac, Stéphane Batigne, 2024

TOULIER Bernard, Villégiature des bords de mer, architecture et urbanisme, XVIIIe-XXe siècle, Editions du Patrimoine Centre des monuments nationaux, 2010.

VOYÉ Daniel, La Baule Grand Large, La Geste, 2004.

Revues

Le régionalisme, Revue Monuments historiques, n°189, 1993.

Le temps des vacances, Revue 303, Hors-série, n°118, 2011.

Villégiature Balnéaire, Loire-Atlantique et Vendée, Revue 303, 2012.

Documents d'urbanisme

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), Commune de La Baule-Escoublac, 2013.

Plan Local d'urbanisme (PLU), commune de La Baule-Escoublac, 2013, dernière procédure approuvée en juillet 2023.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), commune de La Baule-Escoublac, mai 2006.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

ANNEXES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Listes des villas exceptionnelles de La Baule Escoublac

Les villas classées en 1ère catégorie dans l'AVAP pour mémoire :

Référence cadastrale	Nom	Adresse	Période de construction	Architecte(s)	Photo
CH 320	Clair de Lune	1 Avenue du général Rodes	1914	Antoni VIALE	
CD 425	Ker Louisic	11 avenue Pasteur	1906	G. LAFONT et CHAUVET	
CD 324	Regina	Avenue P. Loti	Début 20e siècle	DATESSEN	
CD 325	Pax	Avenue Pasteur	1908	G. LAFONT	
CD 311-310	Ker Vary	38, Esplanade F. André 1, Avenue Bouchardat	1896	G. LAFONT	
CD 248	La tyrolienne	21 Allée des Mouettes	1912	Louis HOLT	
BZ 223	La Paludière	Avenue des Platanes	1905	DATESSEN	
BZ 138	Majolica	Avenue des Arbousiers	1890	G. LAFONT	
BZ 0243	Las Maravillas	Allée des Mélicots	1926	DATESSEN et MARGANNE	
BZ 0174	Symbole	40, Avenue P. Percée	1881	G. LAFONT	
BP 445 BP 292	La Maritaye puis Logis Saint Clair	5-7, Avenue du Limousin et 10, avenue d'Alsace	1926 ?	Georges MEUNIER	
BP 411	Messidor	15 avenue d'Armorique	1932	Adrien GRAVE	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

BP 350	La Colline	Avenue du Maine	1926	René PERREY	
BM 48	Anto puis La Corvette	5, Avenue des Gnomes	1929	Adrien GRAVE, Marc MARGOTIN, Louis ROUBERT	
BR 128	Les peupliers	Avenue des Améthystes	1933	Adrien GRAVE	

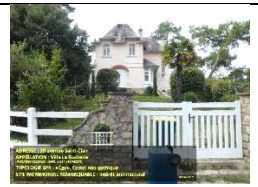
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

D'autres villas au caractère exceptionnel

Référence cadastrale	Nom	Adresse	Période de construction	Architecte(s)	Photo
CI 179	Ker Izol	11-12 Esplanade Benoît			
CI0159	THERESE CAROLINE	16 Esplanade Benoît	Vers 1900		
CI0169, CI0168	Sam Play	40-42 avenue des Lilas	1910	Joseph et Paul Bougouin	
CI0284	Théresia puis Les Haliotides	12 avenue des Lilas	1900	François Bougouin	
CH0230	Bagatelle	93 avenue des Lilas, 5 avenue de la Mésange	1900	François Bougouin	
CH0305	Ker Siana	95 avenue des Lilas	1913	François Aubry	
CH0073	Le Nid	13 avenue Bettine	1932	H. Marchand	
CH0152, CH0304	Villa jumelle Sylvia et Coppélia	5-7 avenue de la Tourangelle	1905	Georges Dommée	
CE0419	Les Lianes	7 avenue des Hirondelles	Vers 1900		
CE0196	Castel Marie Louise	8 avenue Heurteau	1911, 1929, 1939, 1970	René Moreau, Ferdinand Ménard	
CE0190	Villa Janni, Villa Dhelia	1-3 Avenue Marie-Louise, 18-19 Esplanade Lucien Barrière	1914	Georges Dommée	
CE0155	Esclarmonde	18 avenue Pavie	1906	Georges Dommée	
CD0326	Sigurd	35 avenue Pierre-Loti	1903	Edouard Datessen	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

CD0221	Musset	1 allée des Albatros, 15 allée des Cygnes	1900	Georges Dommée	
CD0211	Hôtel de voyageurs Saint-Christophe	1 Avenue des Alcyons	1907, 1913, 1920	Emile Le Bot, Ferdinand Ménard	
BZ0448	Darlu	6 avenue Olivier Guichard	1926	Joseph Nau	
BZ0495	Ker Emeraude	14 avenue Olivier Guichard	1900		
BZ0303	La Cayla	1 avenue des érables	1890	Georges Lafont	
CD0039	Pasteur	16 avenue Pasteur	1908		

BZ0191	La Vedette	35 avenue du Maréchal Foch	1908	Georges Lafont	
BX0204	Sunny Hill	13 avenue des Pléiades	1906	Emile Olivier	
BX0205	La Bucherie	15 avenue des Pléiades, 20 avenue Saint-Clair	1900		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Les architectes : l'effet de collection

103 architectes sont recensés et mentionnés à l'Inventaire Général du Patrimoine :

11 architectes sélectionnés

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

François AUBRY (1841-1925)

Fleurs de Bretagne, 117 avenue des Lilas

La Favorite, 23 avenue des Lilas

Ker Al Mel, 4 allée des Vagues

Pomponette, 17 avenue du Maréchal de Lattre-de-Tassigny

Les Ormes, 29 avenue des Ormes

Rose Hill, 8 avenue de la Mésange

Marjolaine, 9 avenue des Ormes

Chantecler, 19 avenue des Ormes

Les Lierres, 2 avenue d'Anjou, 15 avenue Suzer

Charmant Cottage, 24 avenue Alfred Bruneau

Les surprises, 9 avenue de la Mésange

Ker Nitra, 105 avenue des Lilas

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

François BOUGOÜIN (1846-1933)

Villa Caroline, 16 esplanade Benoit, 2 allée de la Cigogne, 46 avenue des Lilas

Eglise paroissiale Notre-Dame, place Notre-Dame

Petit Manoir, 21 avenue Pierre Percée

Les Haliotides, 12 avenue des Lilas

Saint-Hubert, 85 avenue des Lilas, allée de la Garde

Gwel Armor puis Korrigane, 89 avenue des Lilas, allée de la Korrigane

Keraude puis Le Mehunois, 4 avenue des Bleuets

Bagatelle, 5 avenue de la Mésange, 93 avenue des Lilas

Alphonse Pierre, 9 avenue du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny

Ker Lucile, 20 esplanade Benoit, 50 avenue des Lilas

Key Owl puis Mon Repos, 19 avenue Bettine, avenue des Bleuets

Les Rigados, 1 avenue du Parc-des-Sports, avenue des Bleuets

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Reinhart BRAUN

Liane, 18 avenue Josselin

Ginette, 18 avenue du Maréchal-Joffre, 1 allée des Faunes

Rozen puis les Fontenils, 10 avenue de Châteaubriand

23 avenue Georges-Clémenceau ; 1-3 avenue des Bruyères

Les Voiles Blanches, 66 boulevard de l'Océan

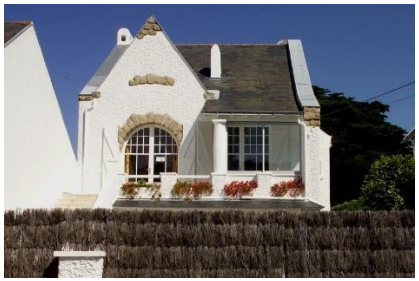
Ker Albert, 19 avenue du Maréchal-Joffre

Theresina, 26 avenue de l'Hallali

Geva, 17 avenue du Maréchal-Joffre, 13 avenue Lamoricière

Ker Lucien puis Jacotte, 64 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Mosane, 9 avenue Andrieu



7 avenue du Parc des Sports

Ker Ma Jo, 29 avenue Pasteur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Robert CADO

Le Clos des Lilas puis mon Désir, 121 avenue des Lilas

Blei Mor puis Les Lutins, 42 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Georgette, 12 avenue Noue

36 avenue Pierre-Percée

Rive Fleurie, 37 avenue du Général-Berthelot

5 avenue Frédéric-Loiseau

22 avenue de la Tour-Rouge

Bel Aurore, 39 avenue du Général Rodes

Ker Eole, 13 avenue des impairs

Clair Bois, 17 avenue des Hirondelles

Bergeronette, 24 avenue d'Anjou

Nick-Jho, 7 allée de la Vague

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Paul-Henri DATESSEN (1884-1938)

Hôtel Royal Thalasso, 4 avenue Pierre Loti

Celtic Hôtel, 115 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Le Clos Joli, 12 avenue de Anne de Bretagne

Saint-Charles puis Las Maravillas, 1 allée des Mélilots

Poste, place de la victoire

Hôtel des impôts, 235 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Le Discobole, 18 avenue de la Mer

Hôtel Les Pléiades, 3 avenue de la Lambarde

Les Roches Rouges, 3-5 avenue Honoré de Balzac

Véga, 11 avenue des Nébuleuses

Blanc manoir, 19 avenue de la Concorde

1-5 avenue Pierre-Loti, avenue Marie-Louise

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Georges DOMMÉE

Hôtel Flépen, 145 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Villa Musset, 1 avenue Albatros

Dhelia, 19 esplanade Lucien Barrière

Janni, 18 esplanade Lucien Barrière

Esclarmonde, 18 avenue Pavie

La Falotte, 14 avenue de la Noue, 16 avenue des Hirondelles

Clarita, 7 avenue des Lilas

Monté Carlo, 147 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Les Colonnes, 2 avenue du Maréchal-Joffre, 1 avenue Guynemer

Saint-Luc, 7 avenue des Pétrels

Nice, 27 avenue Pavie

Passe Rose, 30 avenue des Ormes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Adrien GRAVE (1888-1953)

Gare, Place Rhin et Danube

Etchola, 2 avenue de Châteaubriand, allée Hélène

Nausicaa, 106 avenue du Bois-d'Amour

La Corvette, 5 avenue des Gnomes

Godin, 11 avenue du Général de Gaulle

La Pampa, 49 allée Cavalière

Les Opales, 13 avenue des Opales

Etche Gorria, 2 allée de la Tourangelle

147,149 avenue des Lilas

Jackie, 23 avenue Jean de La Fontaine, 30 avenue René Guy Cadou

Les Korrigans, 6 avenue Guynemer

L'Oasis, 13 avenue Berry

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Georges LAFONT (1847-1924)

Symbole, 40 avenue Pierre Percée

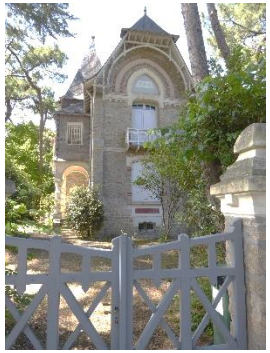
Ker Louisic, 11 avenue Pasteur

Ker Vary, 38 esplanade François André

Saint-Yves, 7 allée de la Banche

Les Bruyères, 25 avenue Pierre Percée

Chalet des Adrets, 12 avenue des Sorbiers



Pax, 5 avenue Pasteur

Ker Loti, 41 avenue Pierre Loti

Bon abri, 15 avenue Olivier Guichard

La Vedette, 35 avenue du maréchal-Foch

La Forêt, 22 avenue Pierre Percée

Ker Céline, 35 avenue Pierre Percée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Emile LE BOT et Ferdinand MENARD (1873-1958)

Hôtel Saint-Christophe, 1 avenue des Alcyons

Siébel, 12 avenue de la Concorde

Johanna, 11 avenue Paul-Glaize

Les Abellias, 8 avenue Bouchardat

Ker Mag, 20 avenue du Maréchal Joffre

Germaine, 19 avenue des Goéland

Les Anémones, 22 avenue Olivier Guichard, avenue des Houx

Manon, 7 avenue Bouchardat, 39 avenue Pierre Loti, 2 avenue Malherbe

Robert Suzon, 18 avenue des Platanes

Gwendoline, 21 avenue de la Concorde

Martin pêcheur, 20 avenue des Platanes

Gaidik, 10 avenue Bouchardat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Philippe LOUIS (1910-1988)

26 avenue des Anglais

42 avenue du Général-Rodes, 31 allée de la Fauvette

7 allée des Marronniers

La Bulardière, 10 avenue Ploërmel

Parsifal, 9 allée Cavalière, 15 avenue de Honoré-de-Balzac

Le Colombier, 10 avenue des Opales

L'Ermitage, 19 avenue des Peupliers

Foxy, 5 avenue de Sesmaisons

Castel Bihannic, 7 avenue Heurteau, 1 avenue de la Noue

Lou Jack, 3 allée de Sesmaisons

L'Océanic, 5 avenue Berry

Ave Maria, 8 avenue Léo-Delibes, 15 avenue Gounod

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025

Georges MEUNIER (1890-1935)

Ker Martine, 1 avenue du Berry, 2 avenue de Lorraine

Mouraïma, 39 allée Cavalière

Ar Goed, 15 allée Cavalière

La Grande Ourse, 11 avenue du Professeur Thiroloix

Lou Paty, 8 allée Cavalière

Pen Avel, 2 avenue Georges Bizet

Les Lauriers, 43 boulevard de l'Océan

Paolina, 41 boulevard de l'Océan

La Tocque Blanche, 13, 15 avenue des Améthystes

Normandy Hôtel, 18 avenue du Général de Gaulle, place du Maréchal Leclerc

Saint-Michel, 17 avenue des Peupliers, 9 avenue du Professeur Thiroloix

Castel Regina, 56 boulevard de l'Océan

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20251219-DEL20251219-134-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025
Publication : 23/12/2025