

VILLE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

GUIDE DE L'AVAP

Aire de mise en Valeur de
l'Architecture et du
Patrimoine



AVAP approuvée le 22 février 2013

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a pour vocation d'assurer la valorisation du tissu urbain existant en préservant la forme de paysage qui y est associée : « La ville-jardin ». Ce concept où se mêle harmonieusement l'élément végétal à celui du patrimoine bâti, composé de plus de 6 000 villas, est caractéristique de l'identité bauloise et mérite la plus grande attention.

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

Dès 2006, la commune a institué une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) en vue de préserver ce patrimoine d'une grande valeur, mais aussi fragile, dans un secteur géographique soumis à une évolution urbaine constante.



La loi dite Grenelle II a fait évoluer les ZPPAUP EN AVAP en y intégrant une dimension environnementale favorisant la prise en compte des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Les dispositifs contenus dans le document de l'AVAP ont pour objet de guider les propriétaires dans le choix des matériaux, des couleurs et des modes techniques de réalisation des travaux afin de veiller à préserver les caractéristiques architecturales des villas qui ont justifié de leur classement.

Ces orientations sont traduites par un règlement, complémentaire au Plan Local d'Urbanisme sur différents aspects relevant :

- Des prescriptions architecturales,
- Des hauteurs,
- Des plantations et de l'entretien du couvert végétal.

LE DÉCOUPAGE SECTORIEL DE L'AVAP :

L'AVAP comprend plusieurs secteurs, caractérisés par des formes urbaines différentes :



Le secteur 1 : « Quartiers des villas ».

Ce secteur correspond aux différentes étapes de construction de la ville balnéaire par les lotissements qui ont fondé La Baule. Il est lui-même divisé en 6 sous-secteurs pour différencier les règles de hauteur.

Le secteur 2 : « Le front de mer ».

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



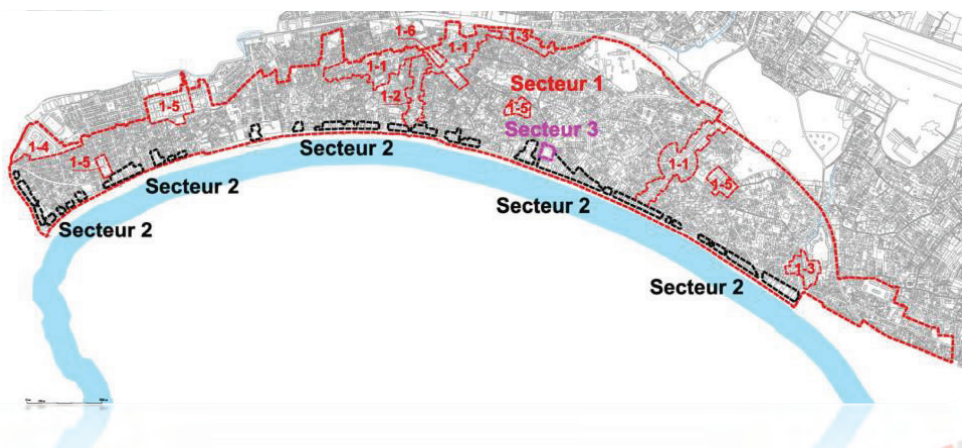
Le secteur 3 : « Les Roches Rouges ».

Ce secteur situé avenue de la Mer est destiné à recevoir un projet hôtelier en lien avec la balnéothérapie et la piscine Aquabaule. (Les prescriptions qui s'y rapportent sont consultables dans le règlement de l'AVAP).



LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BÂTI ET SA PROTECTION PAR L'AVAP

LE SECTEUR 1 : LE QUARTIER DES VILLAS



Le découpage discontinu du secteur 2, se justifie par l'hétérogénéité des éléments architecturaux qui le composent. En effet, certaines villas qui se trouvent en front de mer, sont intégrées au secteur 1 pour bénéficier ainsi de la forte protection qui le caractérise.



LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BÂTI SE DECLINE

EN PLUSIEURS STYLES DE VILLAS

Le secteur 1 de l'AVAP

STYLE NEO-GOTHIQUE



STYLE BASQUE

STYLE ANGLO-NORMAND, COTTAGE ET TUDOR

STYLE LANDAIS



STYLE CHALET



STYLE REGIONALISTE BRETON



LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BÂTI ET SA PROTECTION PAR L'AVAP

Le secteur 1 de l'AVAP

STYLE ART NOUVEAU, ART DECO



STYLE MODERNE INTERNATIONAL



MAISON-TERRASSE MODERNE, FUTURISTE



STYLE EXPRESSIONNISTE POST-MODERNE



L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Dispositions applicables aux secteurs de l'AVAP

Généralités

L'AVAP est constituée de plusieurs documents, dont le règlement qui définit pour chaque secteur identifié des prescriptions en matière de :

- *Volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,*
- *Qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes,*
- *Conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,*
- *Intégration des normes paysagères (ratio d'arbres et maintien des 50 % d'espaces libres en pleine terre).*

Plusieurs catégories sont repérées dans l'AVAP, elles marquent **les divers degrés de protection** qui s'appliquent de façon différenciée à l'intérieur du périmètre, à savoir :

1^{re} catégorie « patrimoine architectural exceptionnel » et « patrimoine architectural remarquable » à conserver, repérés respectivement sur le plan, par un aplat rouge et violet.

2^e catégorie « patrimoine architectural intéressant », repéré sur les plans par un aplat marron. Les clôtures à maintenir repérées sur le plan, par un pointillé bleu.

5^e catégorie les espaces urbains remarquables, repérés sur le plan, par un aplat jaune.



4^e catégorie : le patrimoine paysager.

On distingue les ensembles paysagers protégés suivants :

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

3^e catégorie : le bâti protégé de manière non spécifique, indiqué sur le plan, par la seule trame « cadastrale » sans aplat coloré, dont l'évolution n'est pas l'objet d'objectifs particuliers, sous réserve de l'application des règles d'architecture et d'urbanisme définies dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les principales prescriptions applicables au SECTEUR 1

« LE QUARTIER DES VILLAS »

Ce secteur, divisé en sous-secteurs, est composé de plusieurs catégories de bâtiments :

- Immeubles et villas de **1^{re} catégorie** qui constituent le patrimoine architectural exceptionnel et le patrimoine architectural remarquable.
- Immeubles de **2^e catégorie** qui relèvent d'un patrimoine architectural intéressant.
- Immeubles de **3^e catégorie** correspondant aux immeubles sans prescription de conservation.

LES IMMEUBLES DE 1^{re} CATÉGORIE : (pages 16 à 21 du règlement de l'AVAP)

→ Le patrimoine **exceptionnel** :



PRINCIPE : **obligation de conservation**, il doit être « sauvegardé, restauré et protégé » de toute destruction.

ATTÉNUATION : destruction possible des adjonctions sans qualité. Possibilité d'adjonction uniquement pour reconstituer « un volume ancien disparu ».

→ Le patrimoine **remarquable** :



PRINCIPE : **obligation de conservation** :

ATTÉNUATION : destruction possible des adjonctions sans qualité. Possibilité d'adjonction sous condition de bonne intégration.

Si modification → **obligation de restitution de l'état « reconnu et retrouvé » et de suppression des éléments déjà présents dénaturant l'aspect du bâtiment. [pour le remarquable aussi ?]**

→ Les clôtures :

● Clôtures à **maintenir** → **PRINCIPE** : suppression interdite sauf reconstitution à l'identique.

● Autres clôtures → à compléter et restaurer
PRINCIPE : restauration soumise à des règles.

« CONSERVATION – RESTAURATION - RÉHABILITATION » - RÈGLES COMMUNES aux 1^{res} catégories :

→ Tous les travaux soumis à obligation d'utilisation de techniques adaptées aux édifices traditionnels.

→ Utilisation de matériaux et de modes de mise en œuvre « traditionnels » : brique pierre appareillée, pierre en moellon, le pan de bois et les enduits.

INTERDICTION BARDAGE BOIS (sauf compatibilité avec la typologie du bâti et sous conditions).

→ Les ouvertures : respect du vocabulaire architectural de la construction et de la composition des façades originelles.

- Les menuiseries : doivent être traitées de façon homogène (le traitement global des menuiseries peut être demandé) PVC interdit, bois obligatoire sauf si menuiseries métalliques dès origine du bâtiment.
- Menuiseries bois : attention au coloris qui doit être conforme à l'esprit d'origine.
Les portes anciennes : obligation de conservation ou restauration identique à l'état d'origine.

→ Vérandas, bow-windows, marquises et autres : conservation ou restauration à l'identique.

→ Toitures : modifications interdites sauf retour à l'état d'origine. → Matériaux de couverture : utilisation des matériaux d'origine uniquement.

→ Coloration : voir nuancier annexé.

Les principales prescriptions applicables au SECTEUR 1

« LE QUARTIER DES VILLAS »

Les immeubles de 2^e catégorie (pages 22 à 27 du règlement de l'AVAP)

→ Le patrimoine **intéressant** :



PRINCIPE : conservation : entretien, restauration, modification respectant le type architectural d'origine.

ATTENUATION : démolition partielle ou totale qui doit être encadrée et demeurer **EXCEPTIONNELLE**.

→ Les clôtures : conservation dans les mêmes conditions que le bâtiment.

→ **Modifications** : réalisées dans le respect de l'aspect « *retrouvé et reconnu* » avec éventuelle demande de suppression des « *éléments parasites portant atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment* ».

« CONSERVATION - RESTAURATION - RÉHABILITATION » RÈGLES COMMUNES aux 2^e catégories :

- Protection des façades et des toitures (en particulier visibles depuis l'espace public).
- Transformations tolérées dans le respect de la volumétrie générale de l'édifice.
- Travaux avec utilisation de matériaux et de modes de mise en œuvre « traditionnels » : brique, pierre appareillée, pierre en moellon, le pan de bois et les enduits. Le bardage bois est autorisé, s'il est compatible avec la typologie du bâti (sur de petites surfaces et avec les lames à la verticale).
- Les ouvertures : respect du vocabulaire architectural de la construction et de la composition des façades originelles.
- Les menuiseries : doivent être traitées de façon homogène (le traitement global des menuiseries peut être demandé) ; PVC interdit, bois obligatoire sauf si menuiseries métalliques dès → origine du bâtiment.
Les menuiseries bois : attention au coloris qui doit être conforme à l'esprit d'origine.
Les portes anciennes : obligation de conservation ou restauration identique à l'état d'origine.
- Vérandas, bow-windows, marquises et autres : leur ancienneté conditionne leur conservation ou leur restauration à l'identique.
- Toitures : utilisation des matériaux de couverture d'origine uniquement.
- Coloration : voir nuancier annexé.

NB : Règles non exhaustives, une référence au règlement de l'AVAP est obligatoire avant tout travaux.

Les principales prescriptions applicables au SECTEUR 1

« LE QUARTIER DES VILLAS »

Les immeubles de 3^e catégorie (pages 28 à 32 du règlement de l'AVAP)

→ Immeubles sans prescription de conservation :



PRINCIPE : démolition possible avec remplacement dans les conditions des « constructions nouvelles » (voir page suivante).

ATTENUATION : interdiction de démolition des constructions présentant les caractéristiques des villas balnéaires.

→ Extensions : réalisées sous forme d'architectures contemporaines avec une bonne intégration au bâti existant.

« CONSERVATION-RESTAURATION-RÉHABILITATION » RÈGLES COMMUNES aux 3^e catégories :

- Protection des façades et des toitures (en particulier visibles depuis l'espace public).
- Transformations tolérées dans le respect de la volumétrie générale de l'édifice.
- Travaux avec utilisation de matériaux et de modes de mise en œuvre « traditionnels » : brique, pierre appareillée, pierre en moellon, le pan de bois et les enduits. Le bardage bois est autorisé, s'il est compatible avec la typologie du bâti (sur de petites surfaces et avec les lames à la verticale).
- Les ouvertures : respect du vocabulaire architectural de la construction et de la composition des façades originelles.
- Les menuiseries : doivent être traitées de façon homogène (un traitement global des menuiseries peut être demandé) PVC interdit, bois obligatoire sauf si menuiseries métalliques dès l'origine du bâtiment.
- Les menuiseries bois : attention aux coloris qui doivent être conformes à l'esprit d'origine.
Les portes anciennes : obligation de conservation ou restauration identique à l'état d'origine.
- Vérandas, bow-windows, marquises et autres : leur ancienneté conditionne leur conservation ou leur restauration à l'identique.
- Toitures : utilisation des matériaux de couverture d'origine uniquement.
- Coloration : voir nuancier annexé.

NB : Règles non exhaustives, une référence au règlement de l'AVAP est obligatoire avant tout travaux.

Les principales prescriptions applicables au SECTEUR 1

« LE QUARTIER DES VILLAS »

RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : diffère en fonction des sous-secteurs.

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

- ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Démolitions-reconstructions : Qu'elles soient protégées ou non, les nouvelles constructions doivent avoir l'aspect de villas balnéaires avec toiture en pente.
- Extension de constructions existantes : Les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect harmonieux avec l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence. Dans tous les cas, les règles suivantes relatives aux moyens et modes de faire, s'appliquent.

La fermeture des balcons et des loggias est interdite.

Insertion dans l'environnement : Les constructions doivent présenter un aspect compatible et harmonieux avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les toitures : Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile terre cuite naturelle ou vernissée, petite tuile plate, tuile mécanique, canal ; le zinc « pré-patiné » ou le cuivre. En plus de ces matériaux, peuvent être autorisés le chaume ou les bardeaux de bois.

Les baies :

- Les menuiseries en aluminium de couleur naturelle sont interdites,
- Les volets battants, les persiennes et les jalousies en PVC sont interdits.
- Les volets roulants avec coffre d'enroulement visibles en façade sont interdits.
- Les châssis de toit sont tolérés, en nombre limité.

NB : Règles non exhaustives, une référence au règlement de l'AVAP est obligatoire avant tout travaux.

Les principales prescriptions applicables au SECTEUR 1

LES CLOTURES DU « QUARTIER DES VILLAS »

Les clôtures non répertoriées et les clôtures nouvelles

→ Clôtures existantes non répertoriées :

La préservation ou la réfection : à l'identique, en fonction de la qualité de la clôture.

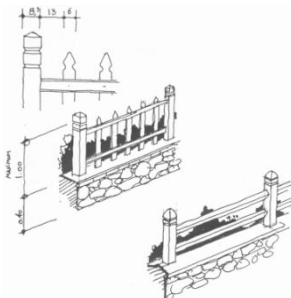
Les clôtures dont le remplacement est autorisé doivent répondre aux prescriptions applicables aux nouvelles clôtures.

→ Clôtures nouvelles :

- Respect du caractère des clôtures anciennes et d'intérêt patrimonial, existantes dans la rue.
- Maintien de la transparence visuelle.
- Projets des nouvelles clôtures : conformes au cahier de recommandations architecturales.
- Modèles particuliers imposés pour des clôtures en limite du Domaine Public.
- Clôtures en PVC interdites.

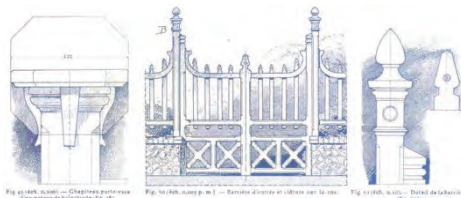
→ Accompagnement végétal des clôtures situées en limite de Domaine public :

Clôtures pouvant être doublées de haies avec essences végétales identitaires du quartier des villas : Lierre, Troène, Elaeagnus, Escallonia, Fusain.



- Interdiction de doublure des clôtures avec de la matière opaque (style brande...),
- Certains végétaux interdits (ex. : certains pommiers, poiriers, nashis, cotonéaster, buissons ardents, aubépines),
- Certains végétaux à éviter : essences avec un trop grand développement, ou trop horticoles.

NB : Règles non exhaustives, une référence au règlement de l'AVAP est obligatoire avant tout travaux.



Les principales prescriptions applicables aux SECTEURS 1 et 2

LE PATRIMOINE PAYSAGER

Le patrimoine paysager représente la 4^e catégorie d'éléments protégés par l'AVAP.

On distingue les ensembles paysagers protégés suivants :

Les espaces boisés protégés :

- Suppression, défrichage, abattage, arrachage INTERDITS.
- PAS DE CONSTRUCTIONS (sauf nécessité publique)

Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver :

- Obligation de conservation



Espaces non bâtis, non repérés aux plans : secteurs où la pinède est à conforter :

- Couvert végétal doit être conforté et conservé.
- Coupe et abattage soumis à autorisation
- Défrichage à + de 50 % de la parcelle interdit.
- Espèces à planter spécifiques à la végétation dunaire
- Tout aménagement de parcelle doit prévoir la plantation de résineux à raison de 1 sujet par 80 m².

Les espaces, jardins à conserver, à remettre en valeur ou à restituer :

- Pas de construction (2 exceptions)
- Pas d'aménagement paysager supprimant la transparence.
- Si aménagement, il doit être harmonieux avec la construction

LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU BÂTI ET SA PROTECTION PAR L'AVAP

LES IMMEUBLES COLLECTIFS

Secteur 2 de l'AVAP

Ce type d'architecture se développe principalement dans la deuxième moitié du XX^e siècle. Les immeubles d'habitat collectif sont plutôt concentrés sur le front de mer.



INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU FRONT DE MER

L'actuel front de mer s'est imposé au fil des années comme un élément fort et identitaire. Vu depuis le large et avec le recul nécessaire, La Baule apparaît sous un autre jour, « à l'américaine » pour les lignes horizontales des immeubles, les zones d'ombre des balcons et vitrages, que coiffe la bande végétale en arrière-plan.



Les principales prescriptions applicables au SECTEUR 2

IMMEUBLES DE 2^e CATÉGORIE : patrimoine architectural intéressant

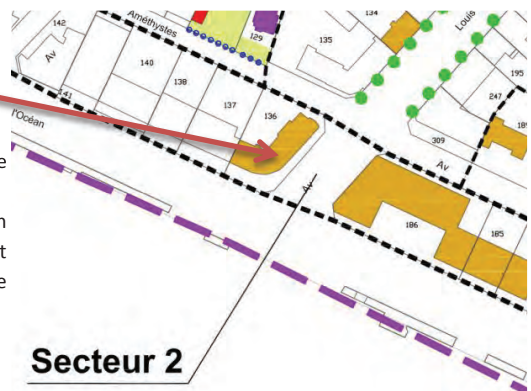
Ce sont des immeubles collectifs situés sur le front de mer.

Démolition :

- **PRINCIPE** : démolition interdite : obligation de conservation des murs extérieurs et des toitures.
- **ATTÉNUATION** : démolition ou modification possible si dégradation importante ou si le projet de reconstruction est qualitatif et met en valeur le site, **sans dénaturer l'espace public**.

Extension :

- Sous forme d'architectures contemporaines (apport architectural significatif) et avec une bonne intégration au bâti existant.
- Ou se référant à la typologie du bâti existant (respect de l'esprit d'origine.).



Secteur 2

RÈGLES COMMUNES : MOYENS ET MODES DE FAIRE

Toutes les modifications doivent obéir à une cohérence d'ensemble du projet.
L'esprit d'origine de la construction doit être conservé pour toute modification.

LES CLÔTURES :

Les règles concernant les clôtures du secteur 2 sont identiques à celles du secteur 1, à l'exception de la hauteur des murs bahuts composant les clôtures avec soubassement.

Les principales prescriptions applicables au SECTEUR 2

IMMEUBLES DE 3^e CATÉGORIE : Immeubles sans prescription de conservation

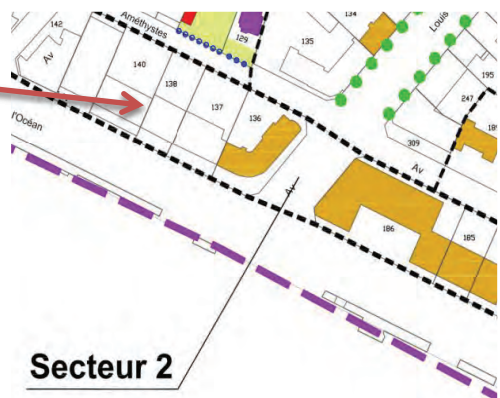
Ce sont des immeubles collectifs situés sur le front de mer.

Démolition :

- PRINCIPE : démolition interdite si caractéristiques des villas balnéaires.
- ATTÉNUATION : démolition ou modification possible si elle ne dénature pas l'espace public ou ne supprime pas l'architecture de qualité.

Extension :

- Sous forme d'architectures contemporaines (apport architectural significatif) et avec une bonne intégration au bâti existant.
- Ou se référant à la typologie du bâti existant (respect de l'esprit d'origine.).



RÈGLES COMMUNES : MOYENS ET MODES DE FAIRE

Toutes les modifications doivent obéir à une cohérence d'ensemble du projet.
L'esprit d'origine de la construction doit être conservé pour toute modification

LES CLÔTURES :

Les règles concernant les clôtures du secteur 2 sont identiques à celles du secteur 1, à l'exception de la hauteur des murs bahuts composant les clôtures avec soubassement.

LES OBJECTIFS EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

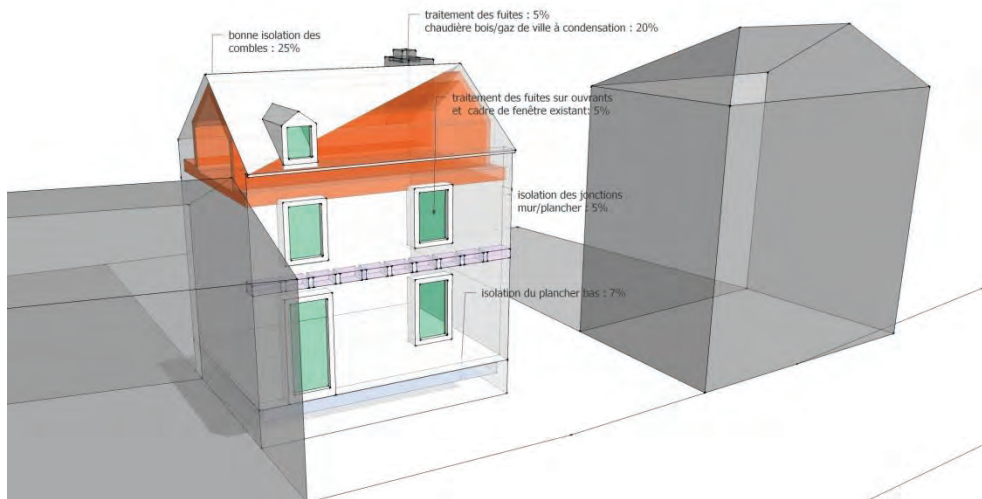
Le territoire de l'AVAP doit intégrer des règles qui répondent **aux finalités du « développement durable »** et notamment par l'amélioration des bâtiments en matière de performance énergétique.

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

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.

Exemple de rénovation énergétique respectueuse du patrimoine :



Hypothèse basée sur un bâtiment selon les données de l'Ademe « rénover sans se tromper » sur une maison construite avant 1975, non isolée.

LES OBJECTIFS EN TERME DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE	Permettre la mise en œuvre des procédés d'exploitation de l'énergie solaire, que ce soit sous la forme de panneaux photovoltaïques ou de panneaux solaires thermiques, en toiture ou en façade, sur le territoire de l'AVAP, 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	Interdiction des éoliennes sur le territoire de l'AVAP, non compatibles avec l'enjeu de qualité patrimoniale.
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE GEOtherMIQUE	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	Néant sur le territoire de l'AVAP (pas de potentiel identifié).
USAGE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX	Respect de l'usage et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels dans les interventions sur le bâti ancien.

Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, ardoises solaires, capteurs solaires thermiques, façades solaires :

Sur le bâti protégé en 1^{re} et 2^e catégorie : interdits en façades et toitures et, au sol, dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Cas des ardoises solaires : interdites sur les immeubles protégés en 1^{re} catégorie mais admises sur les immeubles protégés en 2^e catégorie, sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public.

Atténuation : pour les immeubles, il pourra être envisagé la construction d'une annexe, dans les conditions fixées, destinée à recevoir des capteurs solaires, à condition qu'elle ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti.

Bâti existant non protégé et bâti neuf : panneaux ou tuiles photovoltaïques admis, MAIS non visibles depuis l'espace public, (à condition d'une bonne insertion dans la composition de la couverture et de former un ensemble homogène).

Bâti neuf : les façades solaires sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions.

La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural et ne doit pas créer de rupture dans l'unité urbaine.

NOTA :

- énergie éolienne interdite dans le secteur de l'AVAP : trop d'impact visuel.
- énergie hydraulique : sans objet sur le périmètre de l'AVAP.
- énergie géothermique : non règlementée car non susceptible d'impacter visuellement le paysage.

LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Sont considérées comme constructions neuves :

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

PATRIMOINE EXCEPTIONNEL :

Les constructions identifiées comme patrimoine architectural exceptionnel sont emblématiques du paysage balnéaire baulois de par leur histoire, leur architecture ou leur contexte urbain ; elles participent à la qualité et à l'identité urbaine et paysagère des lieux. Les villas et immeubles à caractère exceptionnel sont repérés au plan par une couleur rouge.

PATRIMOINE REMARQUABLE :

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

PATRIMOINE INTÉRESSANT :

Ces villas ou immeubles structurent avec le végétal la ville balnéaire. Ils sont repérés au plan par un aplat marron.

SECTEUR 1

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

**Nuancier
Du secteur 1
« Quartiers des villas »**

Vernières, enduits

Pierre naturelle

Huisseries

Eléments décoratifs en bois : volets, garde-corps, débords de toiture, clôtures (2 coloris agencés)

RAL 1013	RAL 7004	RAL 7026	RAL 736	RAL 4002	RAL 5005	RAL 5003
RAL 1014	RAL 7006	RAL 7030	A	RAL 4004	RAL 5007	RAL 5004
RAL 1015	RAL 7006	RAL 7021	747	RAL 4007	RAL 5008	RAL 5019
RAL 9002	RAL 7009	RAL 7032	RAL 5012	RAL 4009	RAL 5011	RAL 5020
RAL 9010	RAL 7010	RAL 7032	RAL 5013	RAL 5000	RAL 5012	RAL 5021
RAL 7028	RAL 7011	RAL 7034	RAL 5020	RAL 5001	RAL 5013	RAL 5022
RAL 7025	RAL 7012	RAL 7028	RAL 5004	RAL 5008	RAL 5019	RAL 9009
RAL 7044	RAL 7015	RAL 1000		RAL 5009	RAL 1020	RAL 9011
RAL 7047	RAL 7016	RAL 1001		RAL 5014	RAL 1006	RAL 9012
RAL 7029		RAL 1002		RAL 1011	RAL 1007	RAL 9014
		RAL 5012		RAL 3009		
				RAL 9001		
				RAL 9002		

SECTEURS 2 et 3

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

Façades commerciales et enseignes

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

Façades

RAL 1013	RAL 7004	RAL 7026	RAL 7005	RAL 4002	RAL 5000
RAL 1014	RAL 7005	RAL 7030	RAL 7027	RAL 4004	RAL 5004
RAL 1015	RAL 7006	RAL 7021	RAL 7028	RAL 4007	RAL 5019
RAL 6002	RAL 7009	RAL 7022	RAL 7029	RAL 4009	RAL 5020
RAL 9010	RAL 7010	RAL 7029	RAL 7040	RAL 5000	RAL 6021
RAL 7022	RAL 7011	RAL 7024	RAL 7043	RAL 5001	RAL 5022
RAL 7025	RAL 7012	RAL 7025	RAL 7044	RAL 5008	RAL 9006
RAL 7015	RAL 7015	RAL 1000	RAL 7045	RAL 5009	RAL 9011
RAL 7015	RAL 7015	RAL 1001	RAL 7046	RAL 5014	RAL 9012
RAL 9012	RAL 1002	RAL 1002	RAL 7047	RAL 1011	RAL 9014
					Noirs et noirs colorés pour le lettrage
				RAL 2012	
				RAL 3002	

LES AIDES FINANCIERES



RESTAUREZ VOTRE PATRIMOINE

Pour remplir les missions qui sont les siennes, la Fondation du Patrimoine peut compter sur différents outils complémentaires.

► Concernant les propriétaires privés d'édifices non protégés :

L'attribution du label de la Fondation leur permet de bénéficier, après avis favorable du Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, de **déductions fiscales incitatives pour les travaux extérieurs** (façades, toitures, huisseries...).

Trois conditions doivent être préalablement satisfaites :

1. **intérêt patrimonial du bâtiment**
2. **qualité du projet de restauration**
3. **visibilité de l'essentiel de l'immeuble depuis la voie publique (sans obligation de visite)**

La responsabilité confiée par l'Etat à la Fondation s'est trouvée sensiblement renforcée par la suppression, depuis le 1er janvier 2003, de l'agrément des services fiscaux jusqu'alors nécessaire. Désormais, le label de la Fondation permet la mise en œuvre de plein droit de l'aide fiscale prévue par la loi du 2 juillet 1996. Ajoutons que les propriétaires non imposables ou acquittant un impôt sur le revenu inférieur à 1 300 € bénéficient, sous les mêmes conditions, d'une subvention de la Fondation du Patrimoine pour leurs travaux.

Qui est susceptible d'obtenir le label ?

- Un propriétaire privé, personne physique, assujetti à l'impôt sur le revenu ;
- Une société (de type SCI, SNC, GFR, GFA...) à caractère familial ;
- Une copropriété constituée avant le 1er janvier 2009. Pour celles constituées après cette date, un agrément du Ministre des Finances est nécessaire.
- Le propriétaire doit s'engager à conserver son bien pendant 15 ans à compter de son acquisition

Sur quels types d'immeubles ?

- Les immeubles concernés doivent avoir au moins une façade principale visible de la voie publique.
- Les immeubles non habitables constituant le petit patrimoine de proximité, situés en zone rurale et urbaine (pigeonniers, lavoirs, fours à pain, moulins...);
- Les immeubles habitables ou non habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural (fermettes, granges, maisons de village, petits manoirs ruraux,...). Par définition, ces immeubles se situent principalement en zone rurale. Toutefois, des immeubles de cette nature qui, compte-tenu de l'évolution des agglomérations se situeraient désormais en zone urbaine, peuvent bénéficier du label ;
- Les immeubles habitables et non habitables situés dans les "Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager" (ZPPAUP) ou **une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**.

Quel régime fiscal est concerné ?

- Si l'immeuble ne procure aucun revenu (résidences principales ou secondaires, patrimoine non habitable...), vous pouvez déduire tout ou partie du montant des travaux de votre impôt sur le revenu ;
- Si l'immeuble procure des recettes imposables au titre des revenus fonciers (notamment lorsque l'immeuble fait l'objet d'une location nue), vous pouvez déduire l'intégralité du montant des travaux de vos revenus fonciers, et reporter sans limitation de montant sur votre revenu global l'éventuel déficit foncier constaté.

Attention : le label ne peut être attribué lorsque l'immeuble est utilisé entièrement par son propriétaire pour les besoins d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, agricole, ou pour l'exercice d'une profession non commerciale. A titre d'exemple, les gîtes ruraux sont exclus du dispositif du label.

Toutefois, si une partie seulement de l'immeuble est affectée à cette activité, l'autre partie peut recevoir un label.

Pour quels types de travaux ?

- Des travaux de qualité afférents au clos et au couvert du bâtiment (toiture, charpente, façade, huisseries...), ayant reçu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France et ayant pour but de sauvegarder les caractéristiques d'origine de l'édifice.

NB : des travaux ne rentrant pas dans ces catégories peuvent être réalisés, mais ne sont pas éligibles au label.

- Dans le cas d'immeubles non habitables, certains travaux intérieurs peuvent être admis en déduction si les propriétaires s'engagent à les ouvrir au public (il peut s'agir par exemple du mécanisme intérieur d'un moulin, ou de fresques dans une chapelle).
- Les travaux ne doivent pas commencer avant obtention du label.

Un dispositif très souple

- Le label est attribué pour une durée de 5 ans, au cours de laquelle le propriétaire peut réaliser ses travaux.
- Il n'existe aucune obligation d'ouvrir le bâtiment labellisé au public.
En revanche, celui-ci doit impérativement être visible, pour l'essentiel, de la voie publique : l'une des façades principales doit, en tout état de cause, en être visible.
- Le propriétaire dispose d'un libre choix des entrepreneurs pour ses travaux, dès lors que les prescriptions éventuelles de l'Architecte des Bâtiments de France sont respectées.
- Les honoraires d'architecte sont éligibles au label.

► **Vous êtes imposable : label ouvrant droit à déductibilité fiscale et subvention**

Grâce au label de la Fondation du Patrimoine, les propriétaires peuvent déduire (sous réserve de modifications intervenues depuis 2014) :

► de leur revenu global, si l'immeuble ne produit pas de recettes :

- 50 % du montant TTC des travaux de restauration
- 100 % du montant TTC des travaux de restauration lorsque ceux-ci ont obtenu au moins 20 % de subventions publiques et de la Fondation du Patrimoine.

► de leurs revenus fonciers, lorsque l'immeuble est donné en location :

- 100 % du montant TTC des travaux, avec report du déficit éventuel sur le revenu global sans application du seuil de 10 700 €, pendant les 5 ans de validité du label.

De plus, la Fondation octroie aux propriétaires une subvention d'au minimum 1 % du montant des travaux labélisés.

► **Vous êtes non imposable : label ouvrant droit à subvention**

La Fondation du Patrimoine peut attribuer à un propriétaire non imposable, ou acquittant un impôt sur le revenu inférieur à 1 300 €, un label sans incidence fiscale sous forme d'une subvention, lui permettant de réaliser des travaux de qualité.

En 2009, cette aide accordée par la Fondation du Patrimoine a permis, en moyenne, de financer 12 % du montant des travaux.

CONTACT :

DELEGATION de LOIRE-ATLANTIQUE

Florence Leduc

Chargée de mission - Délégation régionale et Loire-Atlantique

Tél. : 02 40 12 43 17

delegation-pays-de-la-loire@fondation-patrimoine.com

37, bis Quai de Versailles

44000 NANTES



Le rôle de Cap Atlantique

La communauté d'Agglomération CAP Atlantique a signé une convention de partenariat avec la Fondation du Patrimoine, pour laquelle elle est chargée d'informer les particuliers des aides existantes.

L'instruction technique des dossiers pour l'obtention du label est assurée par la Fondation du Patrimoine en lien avec CAP Atlantique.

Pour obtenir une aide dans la constitution de votre dossier de labellisation :

CONTACT :

Catherine Leroux-Chevillard
Chargée de mission Habitat privé
02 51 75 77 95
catherine.leroux@cap-atlantique.fr

INFORMATIONS PRATIQUES :

Direction de l'urbanisme

Hôtel de ville de La Baule-Escoublac

Aux jours et horaires d'ouverture au public :

7, avenue Olivier-Guichard
44500 LA BAULE-ESCOUBLAC

du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h30
et de 13h30 à 17h
sauf mercredi et vendredi après-midi

02 51 75 75 75 (sauf mercredi et vendredi après-midi)

Fax : 02 51 75 75 79

Courriel : urbanisme@mairie-labaule.fr

Vos démarches en lignes sur <http://www.labaule.fr/>

Pour connaître les démarches à effectuer en matière d'urbanisme :

http://www.labaule.fr/sites/default/files/documents/demarches_durbanisme.pdf

Pour télécharger le règlement complet de l'AVAP :

<http://www.labaule.fr/sites/default/files/documents/reglement.pdf>

Pour télécharger les plans de zonage de l'AVAP :

<http://www.labaule.fr/aire-de-mise-en-valeur-de-larchitecture-et-du-patrimoine-avap-ex-zppaup>



VILLE DE
La Baule
ESCOUBLAC

Hôtel de Ville
7, avenue Olivier Guichard
44500 La Baule Escoublac