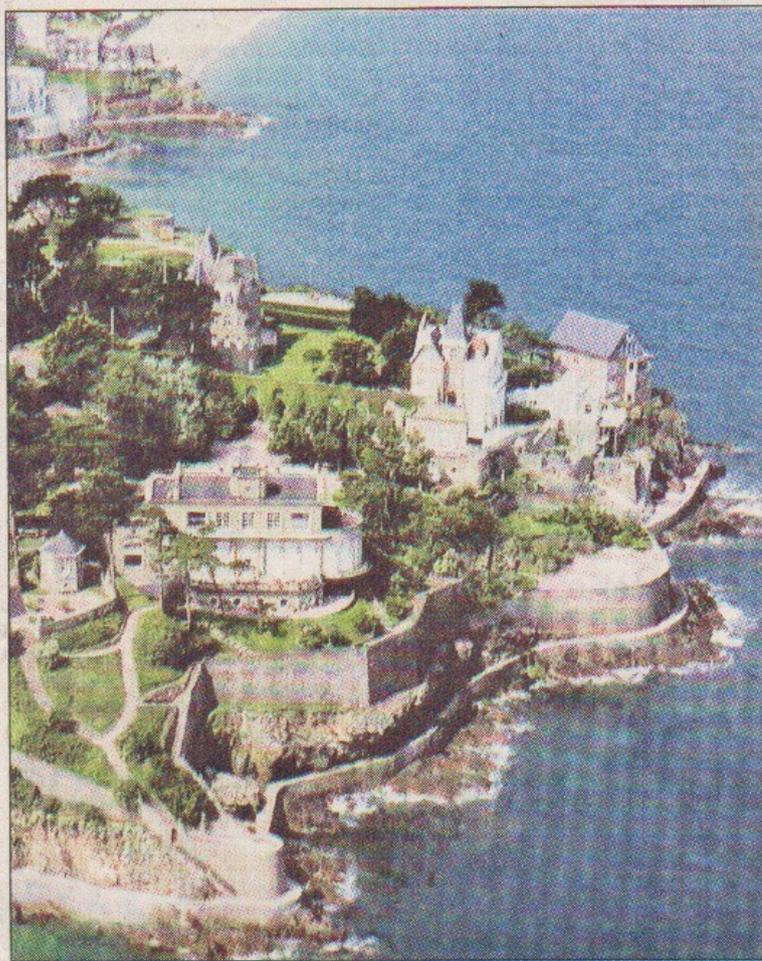


Villas à sauvegarder de Dinard à La Baule



Cris du cœur à La Baule : « Mais pourquoi avoir attendu si longtemps ? » Biarritz protège son patrimoine architectural et paysager depuis 1996 et Dinard – qui jouit d'un site exceptionnel (à gauche) – depuis 1999. Enfin, La Baule (à droite) s'y met. Dans la cité balnéaire de la Côte-d'Amour, on comptait 4 000 villas à la Libération, il n'en reste que la moitié. « Longtemps, les politiques se sont désintéressés de ce patrimoine », déplore un architecte qui parle de « villas remarquables ou exceptionnelles ».

Enquête de Colette David page 5

Dinard a créé une zone de protection en 1999, La Baule lui emboîte le pas

Des villas balnéaires à sauvegarder

Biarritz l'a fait en 1996 et Dinard en 1999. La Baule s'y met ; « enfin ! », commentent les perdus. Ces stations balnéaires veulent protéger leur patrimoine architectural et paysager. Les explications des élus, les réactions des habitants.

Crus du cœur à La Baule (Loire-Atlantique) : « Mais pourquoi avoir attendu si longtemps ? » ou, dans une version sarcastique : « Il reste encore des villas, ici ? Elles n'ont pas toutes été rasées ? » Les habitants et les résidents secondaires n'ont pas fini de commenter la décision des élus qui ont lancé, début mars, la procédure pour créer une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

« À un moment, il faut savoir dire

« stop », explique Yves Métaireau, le maire UMP. Conseiller municipal depuis 1977, il a succédé à Olivier Guichard en 1995. « Je ne veux plus de barres d'immeubles. Et cette progression continue de l'immobilier dans le centre-ville et vers la pinède m'inquiétait. Si l'on ne donnait pas un coup d'arrêt, ça allait faire comme sur le remblai... »

Sur le remblai, en front de mer, les cottages et chalets qui constituaient le premier rang de villas n'ont pas résisté à la voracité immobilière des années 1960-1980. Les promoteurs signaient de gros chèques à des propriétaires ravis de l'aubaine. Avec l'aval de la municipalité, la promenade au bord de l'eau s'est hérissée de buildings pour la plupart occupés neuf mois sur douze. Derrière cette muraille, on taille aussi

dans le vif pour ériger des petits immeubles. On comptait 4000 villas il y a soixante ans, il en reste environ 2000.

Les « exceptionnelles » et les « remarquables »

« Longtemps, les politiques se sont désintéressés de ce patrimoine », déplore l'architecte baulois Alain Charles. Il a dressé, en 1998, un inventaire des villas destiné aux Monuments historiques. « J'ai recensé une vingtaine de styles : anglo-normand, basque, néo-breton, californien, italien... Une vraie richesse. »

Sous l'impulsion de la Direction régionale des Affaires culturelles, le maire – « longtemps hésitant », admet-il – a sauté le pas. Yves Métaireau

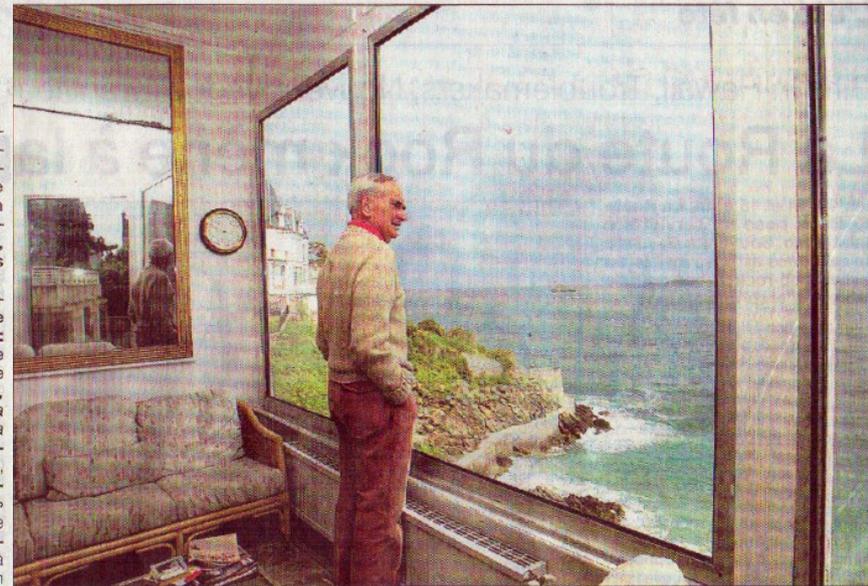
veut atténuer l'image peu reluisante de « La Baule béton » et redorer le blason de la « ville jardin ». Depuis 1997, chaque permis de démolition est accordé ou refusé en accord avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Et, bientôt, la zone de protection complètera les règlements en vigueur.

La ville a répertorié en trois catégories les demeures qu'elle souhaite préserver. Les « exceptionnelles » : 19 villas dont 10 susceptibles d'être inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (*Régina, Pax, Majolica, Symbole, Ker Vary, La Maritaye, Ker Louisis, La Corvette, La Colline, Messidor...*). Les « remarquables » (470 villas) et, enfin, 1114 maisons dites « d'accompagnement ». Les « exceptionnelles » doivent conserver le plus possible leur état d'origine. Les « remarquables » seront aussi soumises à des règles strictes : pas question d'ajouter une véranda, de percer une fenêtre, de remplacer la clôture en bois par une rambarde en plastique sans le feu vert du maire et de l'ABF et les conseils donnés par un architecte et un paysagiste mandatés par la ville.

Certains Baulois s'insurgent : « On n'a pas été consultés ! Si on ne peut plus faire ce que l'on veut chez soi... » D'autres s'étonnent : « Comment être contre ce projet ? On a assez pleuré sur les villas abattues, sur les erreurs et les monstruosité commises par les élus ou des particuliers. Alors, d'accord pour la contrainte, surtout si l'on nous donne des aides en contrepartie. »

« Les tempêtes... et les tronçonneuses ! »

Mais, dans le cas d'une zone de protection, les municipalités n'accordent pas le moindre centime d'euro. Seules les maisons sélectionnées par les Monuments historiques pourront bénéficier d'une participation financière de l'État. « Je sais, soupire Yves Métaireau. On s'attend à des contentieux, des réactions hostiles. » Après enquête



Dinard jouit d'un site exceptionnel : au nord, la Manche ; à l'Est, l'estuaire de la Rance et Saint-Malo. (Ici, Rémi Kremp dans sa maison du quartier de la Malouine).

d'utilité publique, l'arrêté préfectoral officialisant la ZPPAUP n'est pas attendu avant la fin 2005. Le temps nécessaire pour informer, atténuer les réticences. Ou tenter de prendre de vitesse les futures contraintes ?

À Dinard (Ile-et-Vilaine), ces questions et ces débats, on les connaît par cœur. Dans cette station qui n'a pas été défigurée par une chape de béton, 330 villas et 21 hôtels sont protégés depuis juin 1999. C'est la plus grosse opération de ce type en France, devant Biarritz. Le maire Marius Mallet (divers droite) a obtenu une Marianne d'or pour ce programme.

« Comment sauvegarder sans figer ? Préserver l'existant sans s'interdire l'utilisation, à bon escient, de formes et matériaux contemporains ? Oui, c'est la question », reconnaît Christian Fontaine, directeur des services techniques de Dinard. « Les litiges existent. Les gens veulent embellir leur maison, à leur manière. Nous, par exemple, on leur conseille d'éviter l'inox – qui brille –

pour privilégier le zinc. Ou le bois, la chaux, les balcons en acier rond d'origine. C'est cela, aussi, qui fait le cachet de la ville. »

Un cachet qui doit beaucoup à la végétation. En secteur protégé, on peut élaguer un arbre, mais pas l'abattre sauf s'il est malade, s'il risque de chuter. Et l'on doit théoriquement replanter une essence identique ou « cousine ». « Les arbres grandissent. Et voilà des propriétaires qui veulent récupérer leur vue sur mer. Les tempêtes mettent à mal les végétaux, mais les tronçonneuses aussi, croyez-moi... », ironise Christian Fontaine, pas dupe.

En secteur protégé, il est interdit de morceler un terrain pour vendre une parcelle à un promoteur. De démolir ou d'agrandir sans l'autorisation de l'architecte des Bâtiments de France, « personnage incontournable de la ZPPAUP, garant de l'État. » Les règles existent, mais chaque demande des particuliers se traite au cas par cas.

Ce dispositif n'a pas fait trop de

vagues à Dinard. Des propriétaires et les agences immobilières le reconnaissent aisément : « Cette protection garantit notre qualité de vie et renchérit la valeur des villas. » C'est tout bénéfice pour la réputation de la station et le portefeuille des particuliers.

LIVRES. – La Baule et ses villas d'Alain Charles, éditions Massin, 34 €. La Côte d'Émeraude, la villégiature balnéaire autour de Dinard et Saint-Malo de L. Barbédcr, G. Delignon, V. Orain et J.-J. Roult, éditions du Patrimoine, 45 €.



À La Baule, derrière le remblai hérissé d'immeubles, des merveilles telle « Athelia », la maison atelier de l'architecte Adrien Grave, construite en 1930.

PATRIMOINE ET MODERNITÉ *Que sont les « ZPPAUP », zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?*

Les nouveaux territoires protégés

Anne-Marie Romero

Si la loi Malraux de 1962, instituant les prestigieux secteurs sauvegardés, est relativement populaire, on connaît beaucoup moins bien celle, votée onze ans plus tard, qui portait création des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Pourtant, le propos en est aussi séduisant que la dénomination est rébarbative.

Les ZPPAUP sont en effet la formule la plus souple de protection du patrimoine dans son sens le plus large, non pour sa valeur érudite, mais dans son expression multiple de paysage et d'ambiance urbains. Ce que l'on protège ici, en fait, c'est le « je ne sais quoi » qui fait le charme d'un lieu... Dans une ZPPAUP, l'espace vide a même valeur que le plein, « les échappées visuelles, les vues cadrées ou panoramiques sont considérées comme un patrimoine original à prendre en compte », stipule du reste la loi. Fruit de la décentralisation, elles sont négociées entre l'ABF et le maire, et unifient l'espace protégé, se substituant, le cas échéant, au fa-

à bord, dès l'instant où le périmètre est défini.

Il existe aujourd'hui, en France, 277 ZPPAUP signées, portant sur 302 communes. Certaines, en effet, comme l'explique Françoise Comminges, responsable de ce secteur au ministère de la Culture, sont à cheval sur plusieurs municipalités : dans le Loiret, 8 communes ont ainsi été réunies dans une zone dénuée

Ce que l'on préserve ici, c'est le « je ne sais quoi » qui fait le charme d'un lieu...

de monuments, uniquement destinée à protéger les paysages des bords de la rivière. 538 nouvelles ZPPAUP sont actuellement à l'étude, dont 407 dans des communes rurales.

Certaines englobent un village entier, comme Châteauvieux, dans les Hautes-Alpes. La plupart ne prennent en compte que la partie la plus intéressante du site : la place d'armes de Phalsbourg, l'îlot fortifié, la ville close et la vieille ville de Concarneau. Des

ensembles militaires (Bastia, Fougères), le patrimoine balnéaire (Dinard) ou archéologique (Crémieux, dans l'Isère).

L'urbain y a sa place. Ainsi Lyon s'est dotée, en 1994, de la plus vaste ZPPAUP de France, en protégeant les pentes de la Croix-Rousse (25 hectares), comme témoignage ethno-architectural des grandes heures de la « colline qui travaille ». Sur 5 ou

6 étages, avec une hauteur sous plafond de 4,20 m (la taille d'un métier à tisser), les immeubles des canuts, aux enduits ocre ou rose,

dévalent d'étroites ruelles jusqu'à la place des Terreaux, l'hôtel de ville, le musée des Beaux-Arts et l'opéra.

Mieux encore, Brest, ville emblématique de la reconstruction, va devenir ZPPAUP. C'est Alain Marinos qui y a travaillé lorsqu'il exerçait dans le Finistère. Non sans mal. « Que fallait-il faire à Brest, ville meurtrie, détruite, dont la reconstruction n'a pas été terminée ? Poursuivre le projet urbain ? Tout changer ?

Seize années de réflexion, un inventaire minutieux du bâti, une analyse des espaces publics, un projet de réouverture de la vue sur la rade, depuis la gare, le tout pour un coût d'un million de francs, ont abouti à un projet qui englobe la ville close autour du château et deux quartiers - l'hôpital Morvan et la maison Maton - considérant que « le patrimoine de Brest, c'est la ville... »

Mais une ZPPAUP ne fonctionne pas par la seule volonté d'un maire et d'un ABF. « Celles qui marchent, explique Pierre Chatauret, qui est en train d'en concevoir une à Villeneuve-Saint-Georges, sont celles qui sont accompagnées, d'emblée, par des opérations d'amélioration de l'habitat, des OPAH, une incitation forte, pour les propriétaires, à réhabiliter les maisons ».

C'est peut-être ce qui a manqué à la Croix-Rousse, où les boutiques murées, les maisons vides et les squats donnent encore une image de désolation. « La ville de Lyon, estime François Loyer, a misé, en même temps, sur deux autres zones urbaines. La Part-Dieu et Gerland, et n'a probablement pas assez investi sur la Croix-Rousse quand il le fallait ».

