



la lettre d'apropo

AVRIL
2025

les rénovations

La maison Marsault
(face à l'église)

Les villas Roy
(rue du Palais)

La villa Faust
(rue Carnot)

Floraison d'élévations
à frontons triangulaires

LES RÉNOVATIONS



maisons « sans façons »

Ker Maryse
(rue de la Poudrière)

actualités

Défense et Promotion
du site de l'ancien Lycée Tabarly :
un combat mené à bien !

Prix du Patrimoine 2025

À Olonne, autour du centre Ylium,
la densification est en marche !

APROPO
Association de Protection
pour le Patrimoine
du Pays des Olonnes

30 rue des Corderies
85100 Les Sables d'Olonne

La maison Marsault face à l'église : du Nouveau !

Mi-décembre, nous apprenions le décès de Monsieur Jean-Jacques Bonicard, le controversé et énigmatique propriétaire de deux emblématiques demeures des Sables laissées à l'abandon, l'une, au cœur de notre ville, la maison Marsault, face à Notre-Dame, l'autre à La Chaume, à l'angle des rues Joseph-Bénatier et de la Boulangerie.

Ces maisons depuis plusieurs décennies intriguent touristes et Sablais, surpris et choqués qu'un tel et unique patrimoine remarquable puisse être laissé dans un tel état d'abandon.

Quand ces maisons, devenues des pigeonniers de luxe ouverts à tous les vents, verront-elles l'expulsion de leurs squatteurs à plumes ?

En 2017, un souffle d'espoir laissait à penser qu'il en était fini de la dégradation du bâtiment de la place de l'église et que les travaux entrepris allaient enfin clore le dossier... Que nenni...

Dans le Reporter Sablais nous pouvions lire : Le dossier est désormais vraiment débloqué et au 15 juin 2020, tout le monde sera ravi : le propriétaire, l'architecte des bâtiments de France, les riverains et les commerçants !

« *C'est une victoire collective !* »
résumait Nicolas Chénéchaud.

Hélas, il a fallu attendre encore 5 ans. Avec d'un côté, la disparition du propriétaire - et un héritier qui semble-t-il souhaite clore cette si longue parenthèse - et de l'autre, l'adjoint au maire, chargé de l'urbanisme, Nicolas Chénéchaud, qui connaît bien le dossier, devenu premier adjoint et qui peut-être sera le futur maire des Sables, la place de l'église et le quai de la Chaume verront-ils bientôt la réhabilitation de ces bâtiments qui valent bien mieux que l'affront qu'ils subissent depuis toutes ces décennies ?

Pour mieux en connaître les péripéties qui ont émaillé leur histoire, voici deux liens (parmi les très nombreux !) vers des articles de référence :

[Article de Marion Travers et de la rédaction du Journal des Sables \(2 février 2023\)](#)

https://actu.fr/pays-de-la-loire/les-sables-d-olonne_85194/les-sables-dolonne-pourquoi-les-travaux-de-limmeuble-de-la-place-de-leglise-ne-reprennent-toujours-pas_57084580.html

[Articles de Philippe Brossard-Lotz et du Reporter Sablais \(10 février 2021\)](#)

<https://www.lereportersabsablais.com/les-sables-dolonne-vendee-immobilier-ou-en-est-on-de-la-renovation-de-la-place-de-leglise/>

DERNIERE MINUTE !

Nous venons d'apprendre qu'un accord vient d'être signé entre un architecte sablais très sensible au patrimoine, et le fils de M. Bonicard. Les travaux devraient commencer à l'automne.

3 restaurations récentes

Curieusement, nous avons suivi les restaurations (indépendantes) de deux maisons mitoyennes rue du Palais, qui appartenaient toutes deux à la famille Roy.

Villa ROY Charles, 40 bis rue du Palais

Charles ROY était peintre-décorateur, une promotion notable pour cette famille d'artisans, d'abord vitriers, puis peintres-doreurs, enfin peintres-décorateurs.

Habitant au numéro 38 et 40, rue du Palais, il fait construire cette belle maison de rapport en 1887, après avoir acheté le grand jardin du logis Mercier de Lépinay.



Villa ROY Emile, 40 rue du palais

Après le décès de son père Charles, Émile ROY, célèbre peintre-décorateur sablais, fait construire à la place d'une petite maison familiale, un élégante maison Art nouveau.



Villa Faust : 9 rue Carnot, 1908

Architecte : Charles Charrier

En 1897, le négociant Charles Mallard acquiert le vaste marécage récemment asséché, situé en bordure du chenal de la Maisonneuve. Il commande à l'architecte Charles Charrier une plus vaste demeure, la maison Faust. De toute évidence, compte tenu des grandes ouvertures du rez-de-chaussée, la vaste bâtisse située à proximité du port servait également d'entrepôt.



Floraison d'élévations à fronton triangulaire

En raison du turnover important de l'immobilier aux Sables d'Olonne, la surélévation des petites maisons à caractère patrimonial constitue un problème récurrent ; les propriétaires actuels souhaitent bénéficier de plus grandes surfaces que celles des villégiateurs du début du siècle, d'autant qu'ils envisagent souvent une occupation plus fréquente, y compris en hiver. Ils visent ainsi des extensions à l'arrière de leur maison lorsqu'ils bénéficient d'un terrain le permettant, ou bien une surélévation.

A la suite de tentatives passées qui ne respectaient pas du tout le style des maisons, le service urbanisme de la ville a commencé à poser des conditions, exigeant à minima le respect du style balnéaire.

Exercice difficile, car ce terme reste assez flou, soumis à interprétation, et malheureusement souvent réduit à quelques signes emblématiques, parmi lesquels le fronton triangulaire décoré de fermes en bois très en faveur. Le style des années 1920-1930, pourtant le plus répandu aux Sables, est largement ignoré. Quand au style des années 50, il est tout bonnement oublié !

On voit ainsi fleurir depuis quelques temps des maisons, qui optent pour une composition asymétrique, dont une travée latérale est coiffée par un fronton triangulaire à fermettes en bois, produisant un résultat plutôt séduisant.

Il faut rappeler que la maison située 52, rue Saint-Pierre sur une très belle proposition de l'architecte Pierre Espot, avait obtenu le prix du patrimoine en 2018. Le projet avait séduit, prouvant que les architectes contemporains pouvaient proposer des extensions de style 1900, dans une écriture raffinée. Rappelons que la maison d'origine de la rue Saint-Pierre ne présentait aucun caractère patrimonial.

Ce n'est pas toujours le cas : par exemple, une rénovation très remarquée lors du prix du patrimoine 2024, située au 31, avenue de Tanchet. La composition est effectivement dominée par un fronton triangulaire à fermes en bois, peintes en rouge, ainsi que les balcons de bois à l'étage. Mais curieusement, la maison s'est dotée au rez-de-chaussée et sur la terrasse au-dessus du garage, d'un garde-corps à balustres traditionnel, mais en béton peint.

La maison initiale datait des années 1970 (ou simplement son élévation ?), ses encadrements en granit et son balcon plein en béton au rez-de-chaussée lui donnaient du caractère ; elle présente aujourd'hui un melting-pot de styles qui ne rend pas vraiment hommage à son histoire.

Conseil : En cas de désir de relookage, il est préférable de lever la tête et chercher, dans le quartier, des villas du même style... Ce sont les meilleurs prescripteurs !



MAISONS « SANS FAÇONS »



Ker Maryse, 3 rue de la Poudrière
juste à côté de Gelencser

Ker Maryse est une de ces petites maisons modestes qui ont gardé le charme de leur époque de construction. Elles ont souvent été « modernisées », agrandies, défigurées dans l'indifférence générale car ce n'était que de petites maisons « de rien du tout ». Tant et si bien qu'il n'en reste plus beaucoup qui soient pratiquement « dans leur jus ». C'est très dommage car lorsqu'elles étaient nombreuses, elles apportaient à leur rue, à leur quartier, beaucoup de caractère et de charme, ceux du « balnéaire ».

Ker Maryse, petite maison du quartier Arago, possède toutes les caractéristiques des grandes maisons du début du siècle dernier. Elle a pratiquement conservé son aspect d'origine, car beaucoup des éléments de style marquants de son époque sont intacts. Son grand fronton à large débord occupe la moitié de son toit.

La ferme de bois qui le décore s'appuie sur des consoles doubles qui viennent encadrer le cartouche « Ker Maryse » et la fenêtre, qui a joliment conservé ses petits bois et ses volets bleus repliés dans l'embrasure.

La belle porte, mise en valeur par le même bleu, a gardé ses fers forgés 1900, ses panneaux en relief et son imposte, dont les petits bois reprennent le dessin de ceux de la fenêtre.

L'encadrement des ouvertures, alternance de brique et de pierre de taille, a été peint en blanc, c'est dommage, mais son dessin se détache nettement sur le parement de schiste local, résolument « balnéaire ».

Une charmante petite maison comme il aurait fallu en préserver beaucoup plus!

NOUVELLES DU PATRIMOINE SABLAISS

Association de Défense et de Promotion du site de l'ancien Lycée Tabarly

Un combat mené à bien !

En 2016, la Région des Pays de la Loire met en vente le site de l'ancien lycée Tabarly, dont elle était propriétaire. Un premier projet d'aménagement est refusé par la ville qui accepte une proposition du promoteur Réalités. Ce nouveau projet n'a fait l'objet d'aucune délibération ni d'une concertation avec les habitants ou même d'une information publique.

C'est ce qui incite quelques habitants de La Chaume à se constituer en association pour éviter de répéter les erreurs du passé (notamment l'aménagement du site de l'ancien Super U). Il s'agit de lancer une réflexion citoyenne autour de l'aménagement de cet espace d'un hectare, le dernier de cette importance disponible à La Chaume.

L'association crée un site internet et une page Facebook afin de donner le maximum de visibilité à son action, et lance en novembre 2017 une pétition pour obtenir de la Municipalité qu'elle se porte acquéreur du site et qu'un projet d'aménagement puisse être débattu et approuvé par la population. Silence de la Mairie.

L'association demande en septembre 2017 à la présidente de la Région des Pays de la Loire d'annuler la décision de la Commission permanente de vendre le site au groupe Réalités. Clairement, l'association n'est entendue ni par la Région, ni par la Municipalité. Ses recours légaux ne trouvent pas plus d'écho.

Tout change avec l'élection du nouveau maire, Yannick Moreau. Lors de la cérémonie des vœux, il déclare notamment vouloir « préserver l'âme de la Chaume et le visage d'un village authentique. »

Puis, l'EPF (établissement public foncier) de Vendée rachète le site et signe avec la ville une convention stipulant que le projet d'habitat doit favoriser l'accueil des primo-accédants (...) et créer un nouveau quartier d'habitat mixte avec espaces publics de qualité. La convention prévoit la construction d'une trentaine de logements sur environ 6 000 m².

En octobre 2019, l'association lance une nouvelle pétition en faveur de la réalisation d'un « espace vert de convivialité préservant les échanges intergénérationnels ». Cette proposition semble cohérente avec le Plan forêt climat 2050 lancé par la municipalité.

Une première étude sur le réaménagement du projet municipal est présentée à la population en juillet 2021.

Le promoteur OPUS est désigné en 2023 pour réaliser le projet. OPUS présente les grandes lignes en séance publique le 15 octobre 2024. Le projet ainsi dévoilé correspond en tous points aux promesses faites par la Municipalité, ce qui est une grande satisfaction pour l'association et les habitants.

Le projet porte donc sur la construction de 32 logements dont 21 maisons qui se répartissent comme suit :

7 logements libres, 9 logements BRS (bail réel solidaire), 6 logements en accession abordable, 10 logements à loyer abordable ainsi qu'une salle commune de 45 m²

Seuls, les logements libres sont gérés par la société Opus. Les autres seront attribués par le Guichet unique de l'habitat des Sables d'Olonne. Le lancement commercial devrait intervenir lors du 2e trimestre 2025.



Prix du Patrimoine 2025

La presse a largement relayé l'obtention du prix du patrimoine, remporté cette année par la Villa Isis située rue Aristide Briand, rénovée par l'architecte Carole Piconnier. Une reconnaissance pleinement méritée.

Mais au-delà du professionnalisme des architectes, l'attribution de ce prix mériterait aussi de prendre en compte l'ampleur du chantier; ainsi que de l'écart entre l'état initial – parfois très dégradé – et le résultat final.

A ce titre, on peut saluer la rénovation de la façade du n°6 rue Guynemer : l'état de cette imposante demeure posait un problème particulièrement complexe, et le résultat relève presque de la prouesse.

Il conviendrait ainsi de ne pas confondre le charme solaire d'une maison baignée de lumière (villa Isis) avec l'atmosphère plus sombre d'un immeuble situé dans une rue étroite, pour juger du travail de la restauration.

Un après-midi riche, passé sous silence

Par ailleurs, cette journée a été marquée par un véritable moment fort : un après-midi d'échanges, de rencontres et de transmission de savoirs... dont la presse n'a malheureusement rien dit, préférant se concentrer sur la remise du prix. Une fois de plus, le goût du spectaculaire prend le pas sur le contenu !

Pourtant, ces **tables rondes** ont attiré un public nombreux, venu avec l'envie réelle d'apprendre, de comprendre et de découvrir.

Une première table-ronde sur la thématique des enduits à la chaux : les fonctions, usages et bonnes pratiques.

L'agence TETRAC était présente avec l'exemple de la restauration de la Tour d'Arundel et du château Saint-Clair.

Le directeur de l'Entreprise SN BILLON en charge des enduits de la Tour d'Arundel.

Et Emma BOURDON, architecte-conseil au CAUE 85, que l'on peut rencontrer sur rendez-vous à l'agglomération pour obtenir des conseils en restauration.



Une deuxième table-ronde concernait la valorisation du patrimoine architectural aux Sables d'Olonne

avec Julie GUIGNARD,
Architecte des Bâtiments de France

Emma BOURDON,
Architecte-conseil CAUE de la Vendée

Louise ROBIN : Présidente d'APROPO
(qui a réalisé un petit topo sur le rôle
des couleurs dans l'architecture et leur emploi
différencié selon les époques.)



A Olonne, autour du centre Ylium, la densification est en marche !

En 2019, le complexe commercial s'agrandit en superficie et en hauteur vers l'est, engloutissant une dizaine de maisons avec petit jardin en bordure de l'avenue François Mitterrand. Seule subsiste aujourd'hui **Mélodie Cottage**, charmante maison grise et verte de style balnéaire, isolée aux confins de la station-service, du parking géant et du rond-point.

En 2020, c'est le tour des 15 ha de bocage et de terres maraîchères des Moinardes, de la rue des Capucines et de la rue Eric Tabarly. En 4 ans, tous les terrains constructibles non bâties ont disparu pour y construire **1 000 logements** !

Septembre 2021 : l'Agglomération vote le lancement de la rénovation urbaine des rives bâties de l'avenue F.-Mitterrand, au vu notamment de l'OAP Sud-Mitterrand (une OAP est une Orientation d'aménagement et de programmation).

Que favorise cette OAP ?

Le remplacement de 25 maisons et de leur petit jardin par des immeubles de deux étages avec commerces ou services en rdc.

Motif de l'opération... : « *Des bâtiments plus hauts, plus denses viennent répondre à la morphologie et à la hauteur du centre commercial qui est en dissonance avec les maisons.* » Modification 4-11 du PLU d'Olonne-sur-mer, Notice explicative, page 21



Angle de l'avenue François Mitterrand et de la rue des Capucines (juin 2022 et mars 2025)

Cet immeuble de deux étages présente une toiture mixte en tuiles et zinc, solution pour le moins très étrange pour que la hauteur réglementaire soit respectée.

A l'angle de l'avenue F.-Mitterrand et de la rue des Capucines, en raison de la pente du terrain, l'appartement du rez-de-chaussée se retrouve bien en-dessous du niveau de la voirie d'un côté et avec une fenêtre au ras du trottoir de l'autre... non loin du ruisseau Les Hespérides. Un dispositif de rétention des eaux pluviales souterrain a même dû être créé.

Notons également le sous-dimensionnement du trottoir côté rue des Capucines et l'absence - ou presque - d'espaces verts, deux bandes étroites à l'avant et à l'arrière du bâtiment.

Est-ce que cela détermine
un nouveau style...
un style-promoteur,
qui inaugurerait la suite
des constructions ?