

# DRAC Pays de la Loire

## Commune de BATZ-SUR-MER

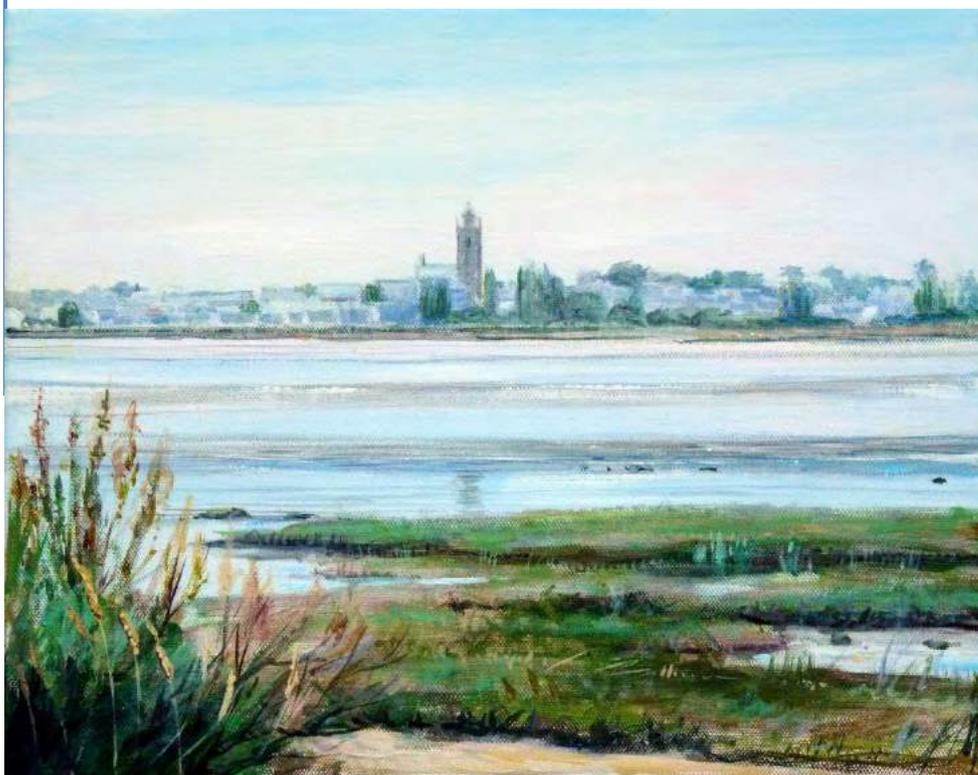
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE régi par  
UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Date de prescription par le Conseil municipal : le 21 novembre 2014

Date d'arrêt par le Conseil municipal : le 16 novembre 2016

Avis favorable de la Préfète le 4 décembre 2017

Date d'approbation par le Conseil municipal : le 20 décembre 2017



Peintre : François Pagé

BE-AUA : Anne Cazabat, architecte, Eve Pellat-Pagé, urbaniste,  
et Maï Melacca, paysagiste



# DRAC Pays de la Loire

## Commune de BATZ-SUR-MER

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE régi par UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

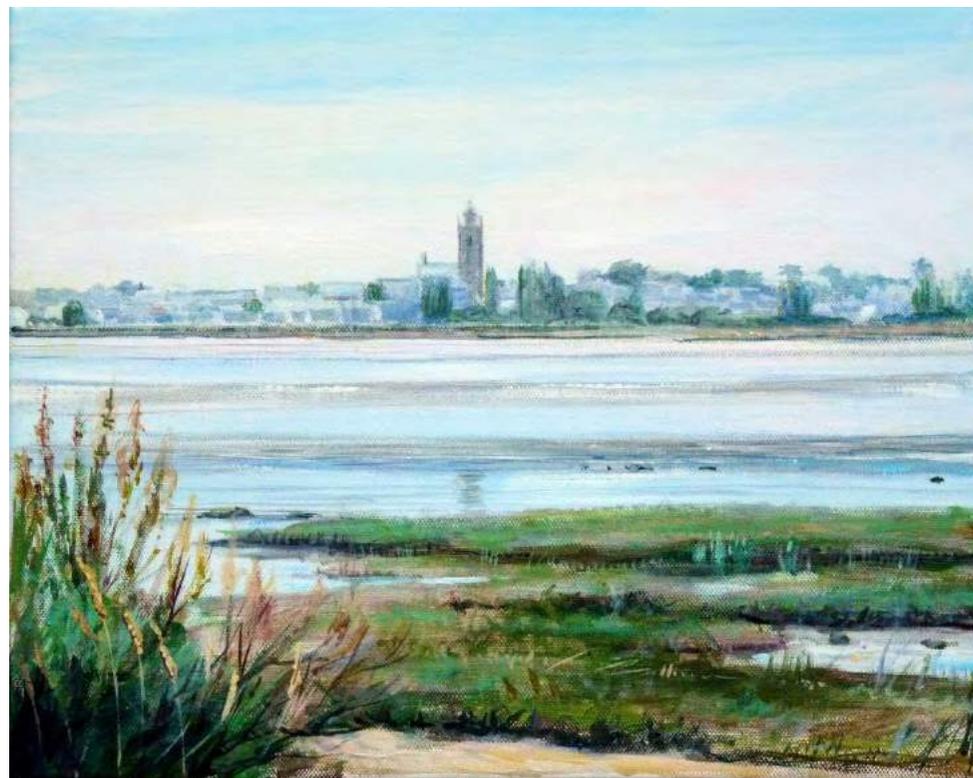
Document pour approbation

### **DOCUMENT DE SYNTHÈSE**

Date de prescription : le 21 novembre 2014

Date d'arrêt par le Conseil municipal : 16 novembre 2016

Date d'approbation par le Conseil municipal : 20 décembre 2017



BE-AUA : Anne Cazabat, architecte, Eve Pellat-Pagé, urbaniste, et Mai Melacca, paysagiste

Peintre : François Pagé

# SOMMAIRE DU DOCUMENT DE SYNTHÈSE

LIVRE I – DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

p.7 à p.114

LIVRE II – RAPPORT DE PRESENTATION

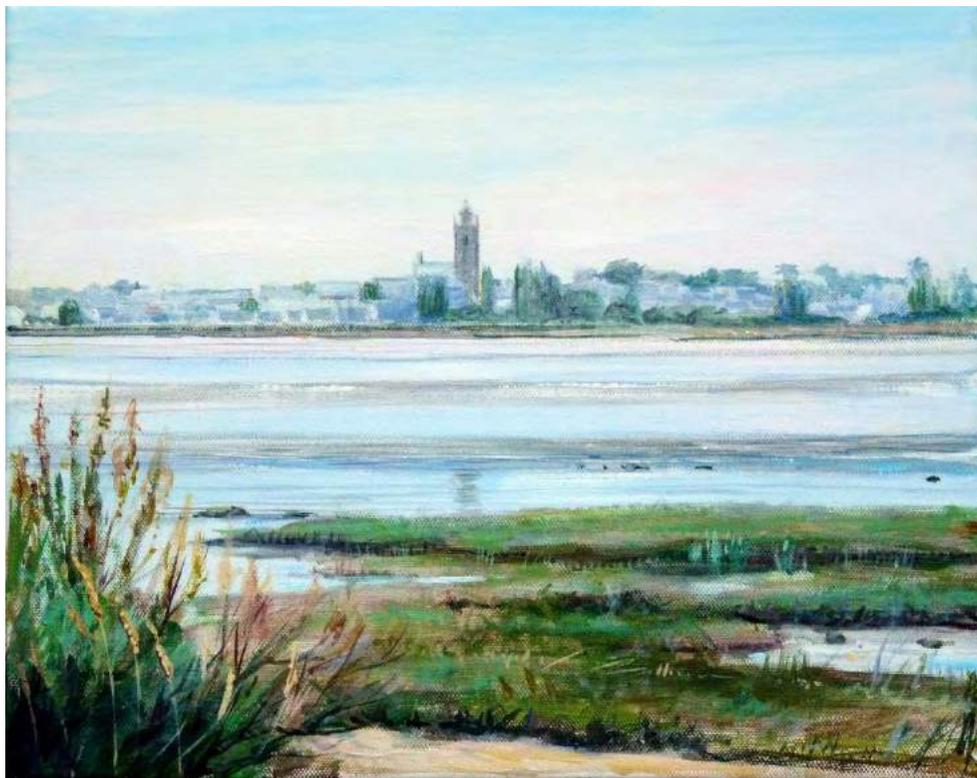
p.115 à p.179



Peintre : François Pagé

## LIVRE I

### DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL



Peintre : François Pagé

## Contenu

---

### LIVRE I : DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

A - APPROCHE PATRIMONIALE .....	7
1- Introduction.....	7
2 - Les protections actuelles et inventaires du patrimoine .....	8
2.1. Les protections patrimoniales .....	8
2.1.1. <i>Monuments historiques inscrits et classés</i> .....	8
2.1.2. <i>Les sites classés et inscrits</i> .....	12
2.1.3. <i>Le Site Patrimonial Remarquable - ZPPAUP</i> .....	13
2.1.4. <i>Le patrimoine archéologique</i> .....	15
3 Diagnostic architectural urbain et paysager .....	18
3.1. Implantation et développement urbain de Batz-sur-Mer .....	18
3.1.1. <i>Premières implantations humaines – constitution d’une mémoire archéologique</i> .....	18
3.1.2. <i>La période de confortement de l’occupation humaine du XI° au XVIII°</i> .....	22
3.1.3. <i>Les étapes de développement XVII° - XIX° - Mémoire d’un rapport au territoire productif</i> .....	23
3.1.4. <i>Les extensions urbaines des XIX° et XX° siècles : un territoire qui se transforme</i> .....	27
3.2. Évolution des paysages de Batz-sur-Mer .....	40
3.2.1. <i>Géologie et paysage actuel</i> .....	40
3.2.2. <i>Hydrographie et paysage actuel</i> .....	42
3.2.3. <i>Les paysages de Batz : entre océan et marais salants</i> .....	44
3.2.4. <i>Les espaces centraux : la Dune de la Falaise</i> .....	48
3.2.5. <i>Les espaces centraux : Manérick-Kerlan- Caudan-Pinker</i> .....	52
3.2.6. <i>Les évènements marquants du paysage</i> .....	56
3.3. Patrimoine architectural de Batz-sur-Mer .....	58
3.3.1. <i>Le patrimoine de Bourg de Batz</i> .....	58

3.3.2.	<i>Les villages paludiers et le hameau rural.....</i>	60
3.3.3.	<i>Le patrimoine balnéaire.....</i>	62
3.3.4.	<i>Le patrimoine XX° - Cinéma Le Paludier.....</i>	64
3.3.5.	<i>Le petit patrimoine bâti : moulins, pigeonnier, croix, puits... ..</i>	64
3.4.	Patrimoine urbain et paysager de Batz-sur-Mer	66
3.4.1.	<i>Les espaces publics majeurs .....</i>	66
3.4.2.	<i>Les espaces verts majeurs.....</i>	72
3.4.3.	<i>Les jardins privés et murs de clôture .....</i>	76
3.4.4.	<i>Les jardins du littoral .....</i>	78
3.4.5.	<i>Les jardins en limite des marais salants .....</i>	79
3.4.6.	<i>Arbres d'intérêt et couvert végétal.....</i>	80
3.4.7.	<i>Les espaces semi naturels à préserver et les campings .....</i>	81
3.4.8.	<i>La silhouette de la ville .....</i>	83
B - APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....		85
1.Site d'implantation : relief géologie et hydrographie .....		85
2.Le patrimoine naturel : connaissance et reconnaissance .....		88
2.1	Site Natura 2000	88
2.2	Les zones d'Importance Communautaire pour les oiseaux (ZICO)	92
2.3	Les ZNIEFF	93
2.4	Les zones humides	97
2.5	Les Espaces Naturels sensibles	101
3 - Fonctionnement énergétique du bâti ancien et des potentialités des tissus .....		102
3.1.	Analyse de l'implantation des constructions, modes constructifs, matériaux utilisés, économie d'énergie.	102
3.2.	Analyse des espaces (capacité à recevoir des installations pour exploitation des énergies renouvelables)	107
3.2.1.	<i>Une dynamique locale sur laquelle s'appuyer : .....</i>	107

3.2.2. <i>Les supports d'énergie renouvelable</i> .....	109
3.3.    Conclusion : patrimoine et maîtrise énergétique	114
 LIVRE 2 RAPPORT DE PRESENTATION	
Chapitre 1 Synthèse des enjeux patrimoniaux du territoire couvert par l'AVAP .....	117
Chapitre 2 – Définition et justification des différents secteurs de l'AVAP .....	137
Chapitre 3 – Le règlement graphique – la carte des qualités architecturales et paysagères.....	151
3.1. La cartographie	151
3.2. Les éléments repérés	154
Chapitre 4 – Le règlement écrit – Principes.....	163
4.1. Prise en compte des spécificités urbaines et ajustement aux enjeux	163
4.1.1 <i>Maintien des identités des différents secteurs</i> .....	163
4.1.2 <i>Les particularités spécifiques aux secteurs</i> .....	163
4.2. Prise en compte des spécificités architecturales et ajustement aux enjeux	164
4.3. Prise en compte des spécificités paysagères et ajustement aux enjeux et échelles de ces éléments	166
Chapitre 5 – La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU .....	168
Conclusion .....	171
ANNEXES	173

## A- APPROCHE PATRIMONIALE

---

### 1- Introduction

---

La commune de Batz-sur-mer a lancé la révision de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en vue de sa transformation en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Dans le cadre de cette démarche a été effectué un diagnostic des patrimoines sur l'ensemble du territoire qui a conduit à une spatialisation et une hiérarchisation des enjeux.

Pour chaque enjeu ont ensuite été définis les composantes, et évalués les facteurs de dégradations et les risques de disparition afin de proposer un accompagnement adapté dans le cadre de la traduction réglementaire, qu'elle soit graphique ou écrite.

Ce dossier comprend le livre I « diagnostic » permettant de définir les supports des différents patrimoines du territoire batzien et leurs spécificités. Cette analyse a permis d'ajuster le document de gestion à la réalité des enjeux, et des risques de disparition ou de dénaturation auxquels ils sont soumis.

Le rapport de présentation qui justifie de la prise en compte des différents enjeux issus du diagnostic dans les différentes pièces du dossier d'AVAP fait l'objet du livre II.

## 2 - Les protections actuelles et inventaires du patrimoine

---

Sur le territoire communal de Batz-sur-Mer il existe différentes zones de protection (à portée règlementaire), et des inventaires (sans portée règlementaire), qui traduisent la richesse et la diversité du patrimoine de la commune.

### 2.1. Les protections patrimoniales

#### 2.1.1. Monuments historiques inscrits et classés

- **Eglise Saint-Guérolé** – Edifice classé par arrêté le 10 février 1909.

Construite sur une ancienne église datant du XIIIème siècle, l'église St Guérolé, de style gothique breton, présente une architecture peu banale. En effet, sa nef est désaxée du fait de l'ancien prieuré qui la jouxte.

Autrefois surmonté d'une flèche en bois, l'église possède aujourd'hui une magnifique tour, du haut de laquelle, à 70 m au-dessus du niveau de la mer, une vue magnifique et imprenable s'ouvre sur l'Océan Atlantique, les marais salants et toute la Presqu'île de Guérande



- **Chapelle ND du Mûrier** – Edifice classé sur la liste de 1862

Bâtie sur les ruines d'une chapelle du XVème siècle dédiée à la Vierge, elle fût réédifiée en 1496 par les paludiers à la suite d'une épidémie de peste. Sa construction s'acheva en 1496, avant qu'une terrible tempête n'endommage gravement les toitures au début du XIXème siècle. Ne pouvant faire face aux

frais, il fût décidé d'utiliser le restant de toiture pour réparer celle de l'église Saint-Guénolé également endommagée. Peu à peu, la chapelle fût pillée et les pierres disparurent.



- **La Croix des Douleurs** – Élément inscrit par arrêté du 30 octobre 1944

Ce vestige datant de l'époque médiévale (début XII<sup>e</sup> ?) est taillée dans un menhir, transformé en croix .La croix a été encastrée dans la façade d'une maison dans une niche aménagée par l'architecte. Cette croix est un modèle rare.

Les habitants du bourg de Batz lui ont donné ce nom de Croix des Douleurs et lui attribuaient des propriétés exceptionnelles. Elle guérissait de nombreux maux et plus particulièrement des rhumatismes.



- **Les Citernes de Trémondais** – Classement par arrêté du 3 janvier 1918.

Trois citernes cylindriques associées les unes contre les autres de 2 m de haut et 2,5 m de diamètre. Autour de ces trois citernes L. Maitre a observé une grande cour pavée de 14 m sur 6 m, des murs en pierres et en briques d'époque médiévale selon l'auteur.



Base mémoire : cote citerne de trémondet 7FI 10 1



Base mémoire : cote citerne de trémondet 7FI 10 2

De plus, le périmètre de la chapelle du Crucifix (inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 29 mars 1952) situé sur la commune limitrophe du Croisic, déborde sur le territoire de Batz-sur-Mer. Ce débord se trouvera pour partie sur le territoire de l'AVAP et pour partie sur le site classé des marais salants de Guérande.

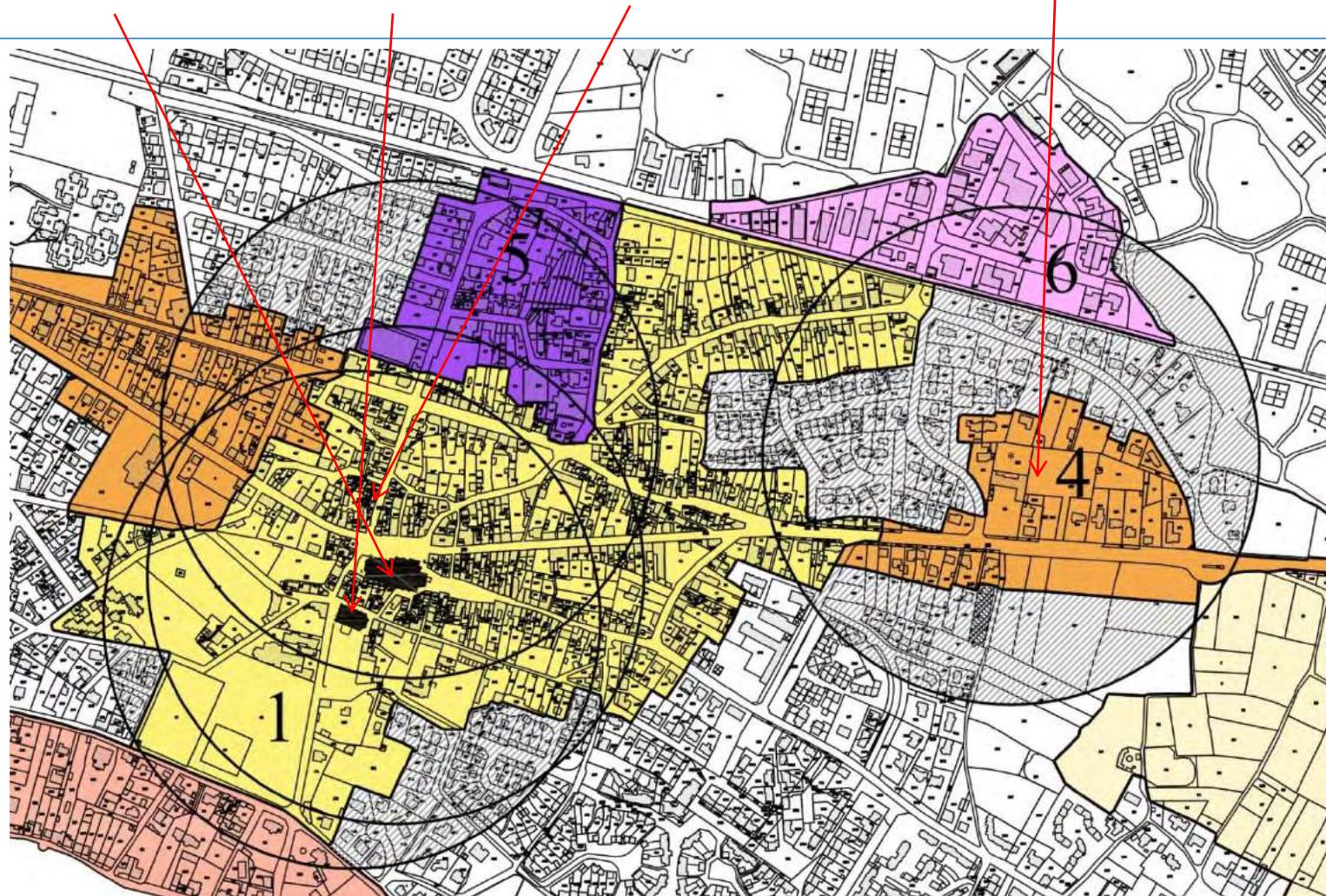
A titre indicatif sont reportés ci-dessous les rayons de 500m autour de chaque monument historique. Ils génèrent des espaces hors AVAP (parties en grisé) qui ont fait l'objet d'une procédure de Périmètre Délimité des Abords, afin de les ajuster au périmètre de l'AVAP (dossier réalisé par le Bureau d'étude et présenté à la même enquête publique que l'AVAP et la révision du PLU).

L'église Saint-Guénolé

La chapelle du Murier

La Croix des douleurs

Les citernes de Trémondais

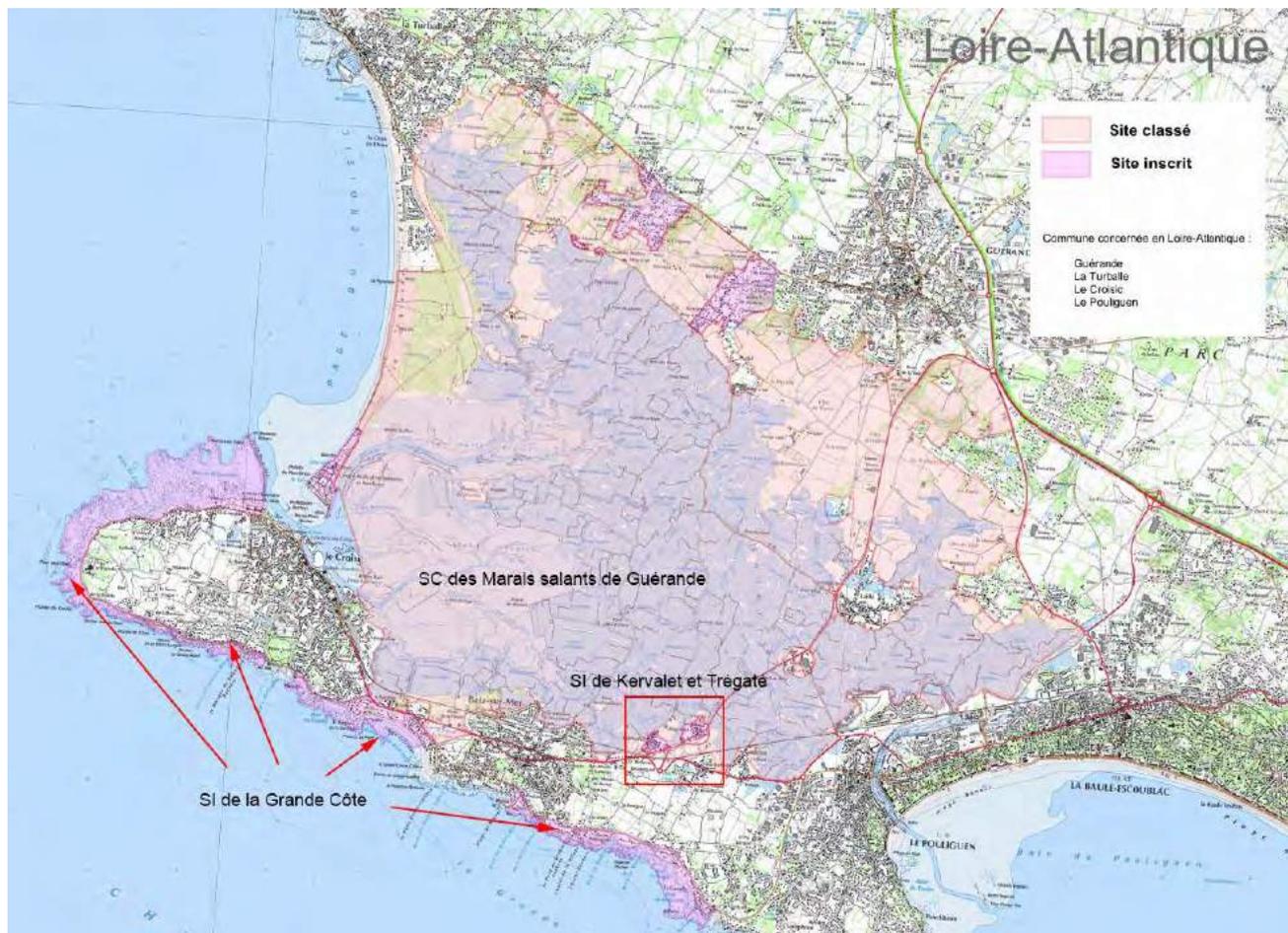


## 2.1.2. Les sites classés et inscrits

Une partie du territoire de Batz est concernée par le site classé des Marais salants de Guérande du 13 février 1996.

Deux sites inscrits se trouvent également sur le territoire

- Le site inscrit des villages paludiers de Kervalet et Trégaté du 16 novembre 1981.
- Le site inscrit de la Grande Côte du Croisic au Pouliguen du 8 juin 1970.

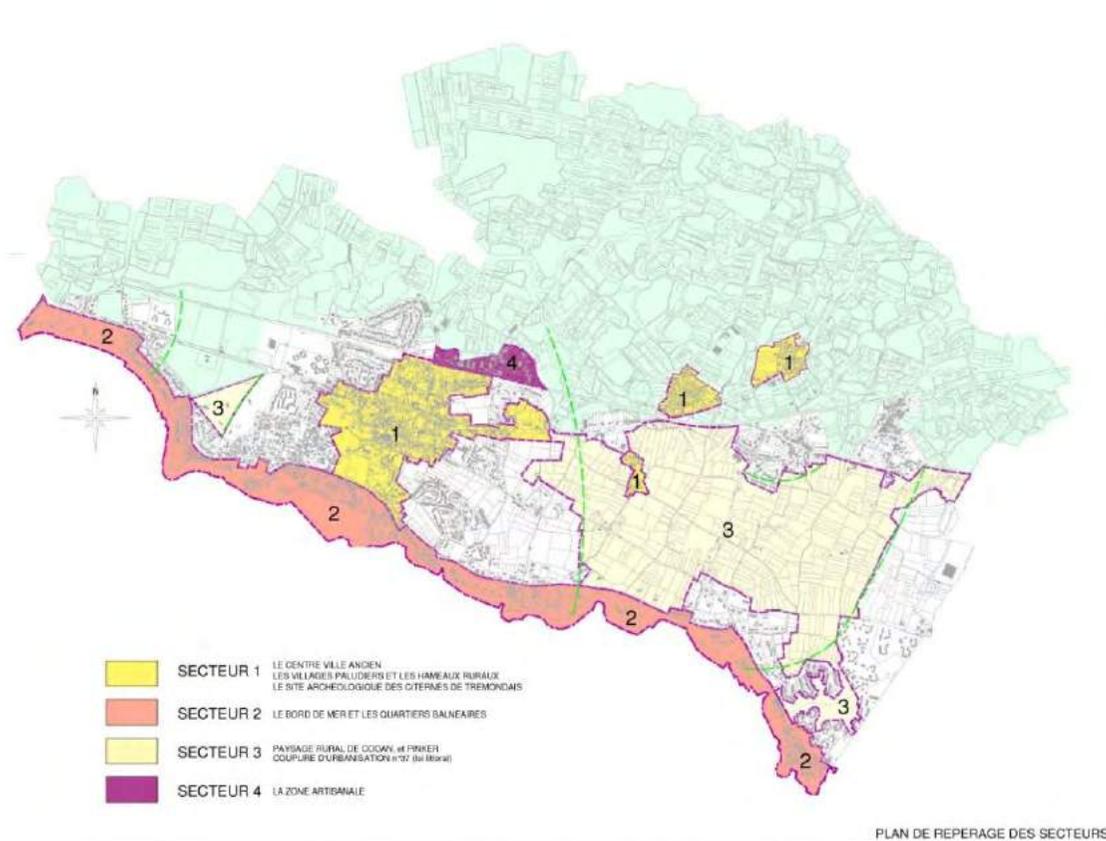


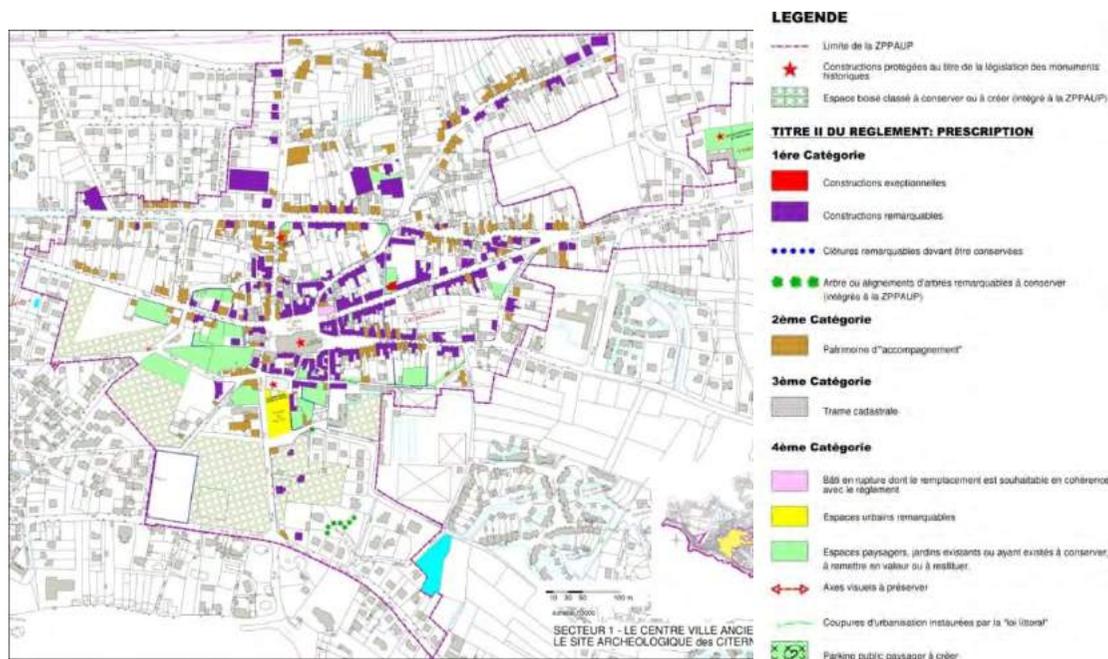
Les effets des sites inscrits sont suspendus dans le périmètre de l'actuelle ZPPAUP et dans celui de la future AVAP également. Ils sont intégralement compris dans le périmètre de l'AVAP.

Le site classé a sa propre législation, le périmètre de l'AVAP ne peut donc empiéter dessus, ce qui explique certaines délimitations en milieu de parcelles et la différence sur ce point entre le PLU et l'AVAP.

### 2.1.3. Le Site Patrimonial Remarquable - ZPPAUP

Le document se compose d'une carte de périmètre général, ci-dessous, et de plans de détails qui portent un repérage des éléments bâtis et paysagers concernés par le règlement, avec une gradation.





Le document de la ZPPAUP a fait l'objet d'une évaluation du fonctionnement actuel du règlement et ses difficultés d'application par rapport au PLU avec le service instructeur de la ville, ainsi que les difficultés de compréhension par les pétitionnaires.

La délimitation en secteurs ne prend pas en compte **la spécificité de certains tissus identitaires** comme le quartier de la gare ou les tissus plus diffus d'entrée de ville ;

Les règlements graphiques et écrits ne prennent pas en compte de manière approfondie les éléments de paysage, notamment au niveau des **perspectives d'approches** et des **supports paysager au sein des espaces urbains** ;

**Les gradations bâties** exposées dans le règlement graphique ne trouvent pas de traduction réelle dans le règlement écrit ;

Il n'y a pas **de prise en compte des façades littorales** sur les questions d'espace public et d'architecture ;

-Pas de traitement de la possibilité d'**architecture contemporaine** ;

-Pas de prise en compte **du patrimoine militaire** ;

-Pas de protection de **l'ensemble du patrimoine paludier**.

#### 2.1.4. Le patrimoine archéologique

Le service régional de l'archéologie signale l'existence de 5 sites répertoriés sur le territoire communal. Ces sites listés ci-après sont tous contenus dans le périmètre de la future AVAP.

- 1) La pierre longue/ le tombeau du diable/ la pierre longue/ Saint-Michel (Néolithique) menhir  
Répertorié en 1965, n° site DRACAR 440 10001AP



Base mémoire : cote sap01\_tcf06331\_p

- 2) Chemin de la motte Moyen Age classique) motte castrale  
Répertorié en 1981, n° site DRACAR 440 10002AH



3) Chapelle Saint-Marc de Kervalet/ Kervalet (bas moyen âge) église

N° site DRACAR 440 10003AP

Chapelle de style gothique flamboyant très sobre, édifiée au XVe siècle sur un rocher au centre du village de Kervalet. Le campanile et la sacristie ont été ajoutés en 1790.

Elle est consacrée aux 4 évangélistes, en particulier à saint Marc. Elle possède notamment une voûte en berceau renversé et des poutres apparentes avec des gueules sculptées.

Sur la façade extérieure, le cadran solaire en schiste de 1693 est classé aux Monuments historiques. La porte gothique rappelle la couleur du pays, le rouge paludier.

Aux abords, la croix en granit sculptée du XIIIe siècle a été dressée sur son socle en 1923. A l'intérieur, plusieurs objets classés, dont 3 statues.



Base mémoire : cote 23Fi 4828

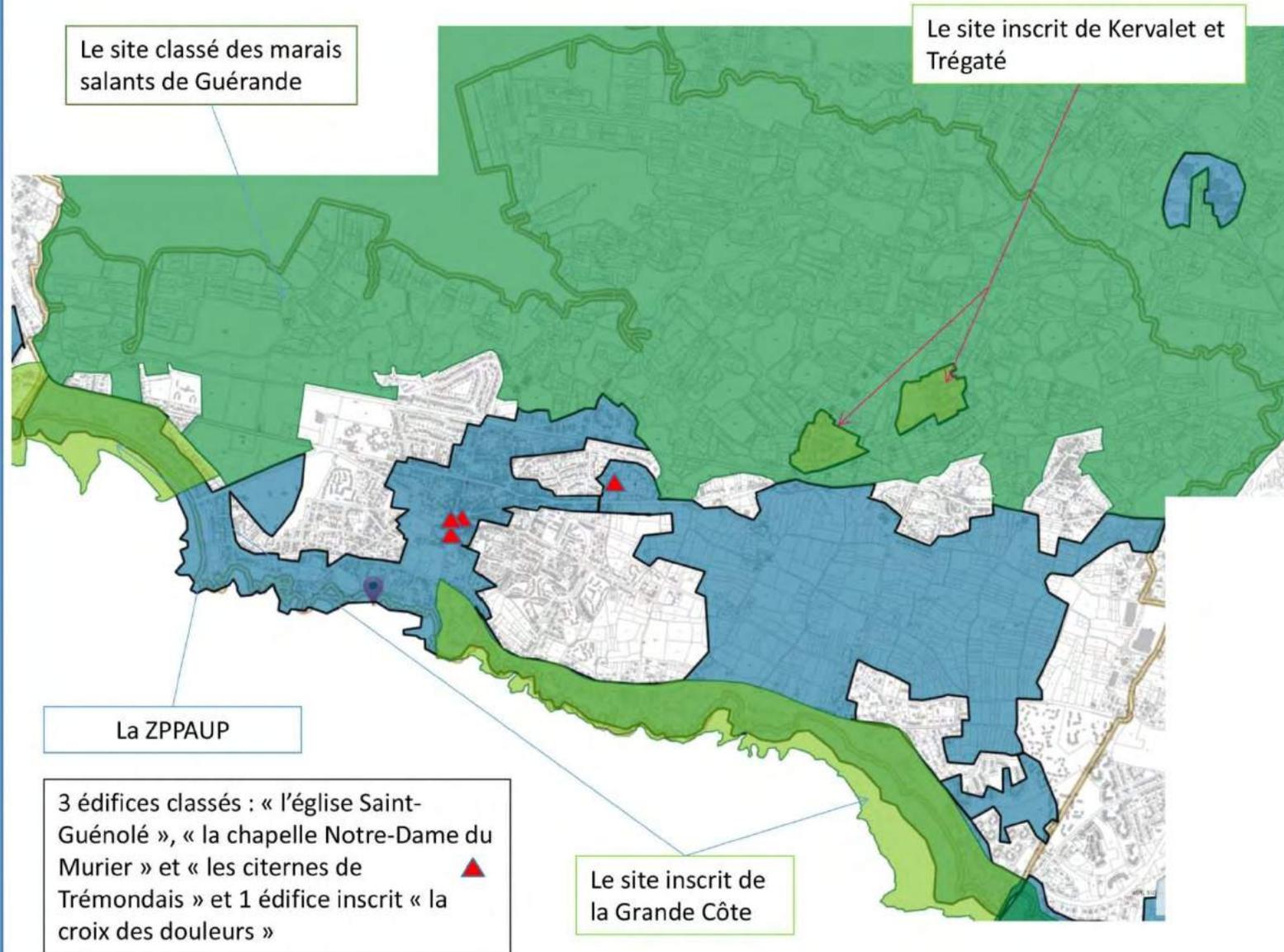
4) Eglise Saint-Guénolé/ Place du Murier (Moyen âge) église (cf. MH ci-avant)

Répertorié en 2002, n° site DRACAR 440 10004AH

5) Citernes de Tremondais/ Tremondais (Époque indéterminée) citerne (cf. MH ci-avant)

Répertorié en 1981, n° site DRACAR 440 10001AH

Carte récapitulative



## 3 Diagnostic architectural urbain et paysager

---

### 3.1. Implantation et développement urbain de Batz-sur-Mer

#### 3.1.1. Premières implantations humaines – constitution d'une mémoire archéologique

Les premières traces archéologiques ont été découvertes sur des secteurs de dunes (mouvantes), et sur des points repères : avancée de côte et hauteur. L'occupation celtique continentale, puis romaine est attestée par les vestiges découverts. La vocation salicole est née à cette époque, ainsi les romains ont aménagé des salines aux pieds des coteaux de GUÉRANDE.

Ce n'est cependant qu'au VI<sup>ème</sup> siècle, à l'occasion de l'immigration bretonne que se déterminent les caractères locaux de l'activité salicole et de l'occupation de l'espace en général. Des groupements humains sont en effet attestés sur le territoire dès le VI<sup>e</sup> (cartulaire de Redon)

Dès l'an 815, le nom de BATZ est mentionné dans des manuscrits comme la vie de Saint-Philbert. BATZ vient du breton " bats " qui signifie *submergé*.

En 945, l'établissement des moines de Landevenec à BATZ, grâce à Alain Barbetorte, confirme le développement de l'activité salicole et le caractère celtique insulaire local.

Jusqu'au IX<sup>e</sup>, le cordon dunaire dit séparant « Croyzic » de « Bas » n'était pas encore en place et un bras de mer sépare les deux territoires. On avait ainsi l'île du Croisic et la Presqu'île de Batz, séparées du coteau de Guérande par un bras de mer. Par la suite, une fortification entre le Croisic et Batz sera implanté au lieu-dit La Barrière (cf carte de 1693).

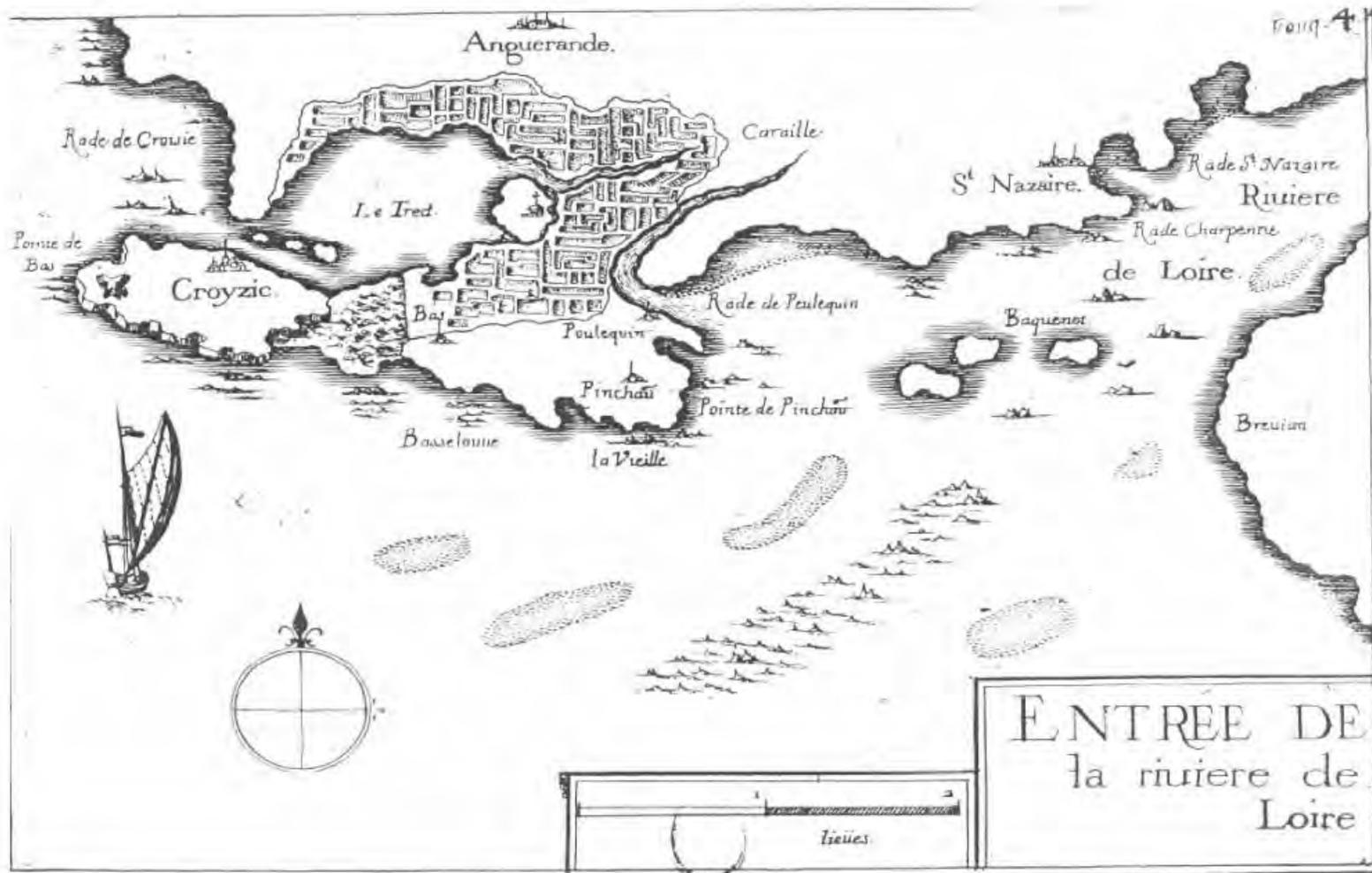
Les implantations humaines se font sur les émergences de granit (Batz : motte castrale, église et prieuré, chapelle Saint-Michel, Kervalet, et Tregaté), à l'abri de l'avancée des dunes qui progressent dans les terres. Ce mouvement des dunes explique notamment la mise en place de muret et de plantation pour fixer le sol. En 1533, il est mentionné à Batz une « maison perdue et gagnée avecques le sable »<sup>1</sup>

Dès le XV<sup>ème</sup> siècle, de nombreux établissements ecclésiastiques prennent possession du marais déjà structuré, les moines ne seront pas les seuls exploitants puisque s'y trouvent déjà le duc, les seigneurs et leurs vassaux. A cette époque, le marais acquiert son système de propriété caractéristique et toute la prospérité régionale sera assurée par la saliculture et le commerce du sel en direction des pays du Nord.

---

<sup>1</sup> *Ports et littoraux de l'Europe atlantique : transformations naturelles et aménagements humains (XIV<sup>ème</sup> – XVI<sup>ème</sup> siècles)*, Collection Histoire, BOCHACA, Michel. Dir.; SARRAZIN, Jean-Luc. Dir., Séminaire d'histoire économique et sociale "Ports et littoraux de l'Europe atlantique" (14 juin 2005 ; La Rochelle) organisé par l'université de La Rochelle – O.T.E.L.O. (JE 2433) et l'université de Nantes – C.R.H.I.A. (EA 1163), Editeur Presses Universitaires de Rennes, 2007

Service de l'Inventaire Cote 120-142, référence BIB00008661



Carte attribuée à Tassin, en 1634.

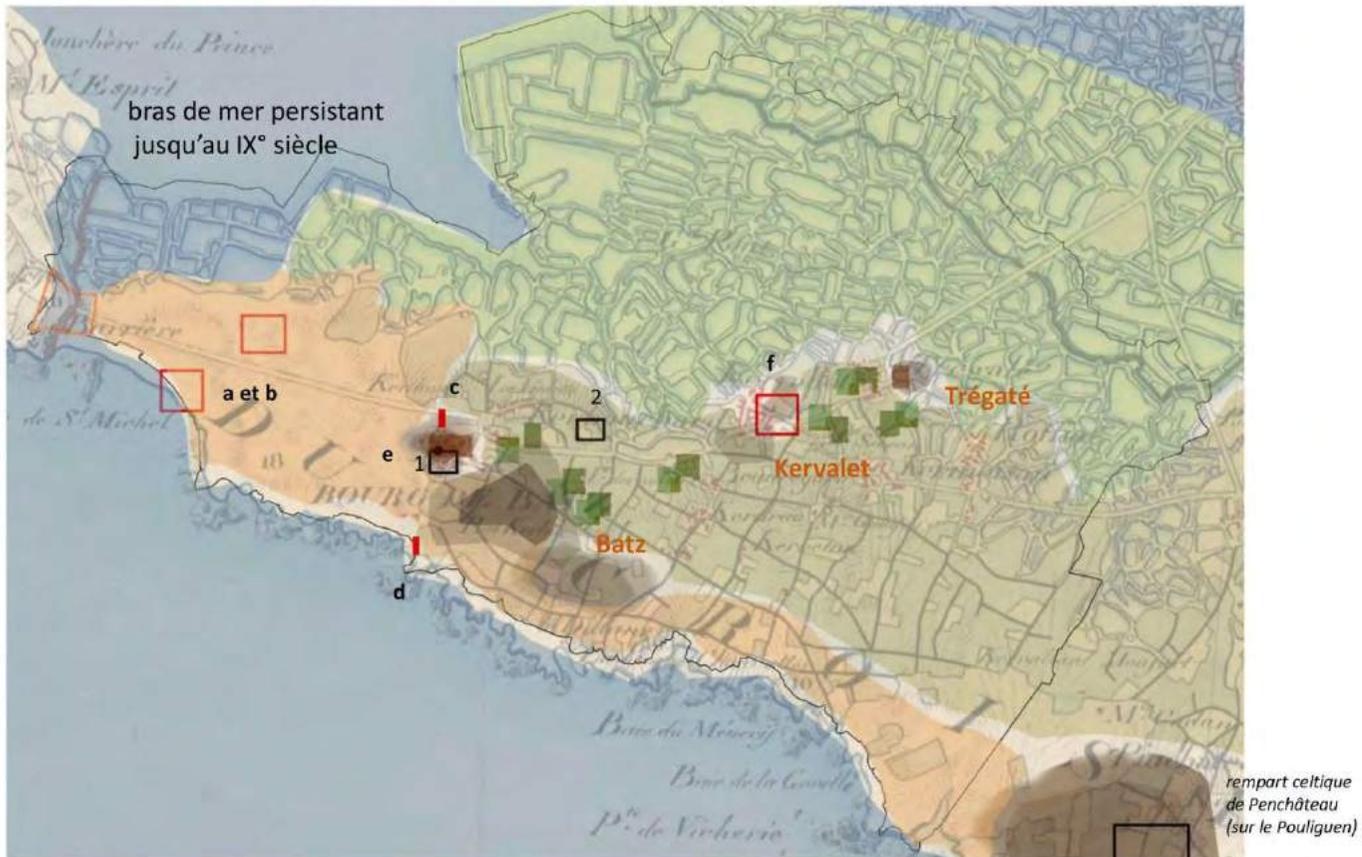
Entrée de la rivière de Loire, XVIIe siècle.- source Laurent DELPIRE. On visualise clairement l'ancienne « île » du Croisic dont le trait de côte semble dominer la dune naissante.



« Carte particulière des costes de Bretagne, qui comprend l'entrée de la Loire et l'Isle de Noirmoutier comme elles paroissent à basse mer dans les grandes marées ». 1693. Visualisation de la fortification de la Barrière, de l'étendue de la Dune qui vient aux portes du Bourg de Batz et jusqu'à la chapelle Saint-Michel qui domine la baie.

Cartographie des premiers supports de patrimoine de *Batz en Guérande – entre dune, marais et océan*

a et b outils en silex (paléolithique moyen), c menhir de la croix des douleurs , d menhir de la Pierre Longue, e motte castrale et f cupules la surface du rocher leucogranitique affleurant (période préhistorique)

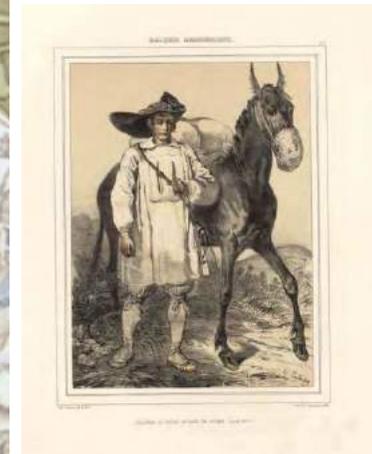


Des monuments dont le lieu d'implantation se maintiendra <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span>	1 - église St Cyr et Ste Julitte (attestée en 840) et prieuré (vers 945) 2 - Citernes de Trémondais
---	--

Carte recomposée à partir de données historiques et archéologiques – fond Carte d'Etat Major (XIX°) Géoportail

### 3.1.2. La période de confortement de l'occupation humaine du XI° au XVIII°

Cette période est celle de la constitution de nouveaux noyaux et maillages patrimoniaux. On note ainsi le développement de petits groupements au sein de l'espace de lande : le confortement de Kervalet et Tregaté et la constitution de deux autres villages paludiers Roffiat et Kermoisan, de l'ensemble agricole de Kerdréan et du secteur paludier proche du bourg de Kerbouchard. La côte accueille des activités économiques : Port Saint-Michel (linéaire rouge), carrières (flèches rouges), tout comme l'intérieur des terres avec un maillage de **moulins** (X) et un espace ouvert de landes destiné au paquage des mules des paludiers.



AD44 cote : 9Fi batz 4

Carte recomposée à partir de la carte de Cassini (XVIII°) - géoportail

### 3.1.3. Les étapes de développement XVII° - XIX° - Mémoire d'un rapport au territoire productif



AD44 Tableau d'assemblage du plan de 1809. On visualise clairement les espaces de dunes, les marais et le vaste espace agricole.

La prospérité économique du bourg de Batz va se développer, fondée sur la récolte et le négoce du sel marin. En effet, la Bretagne est l'un des principaux producteurs du sel du Royaume et le duché de Bretagne est exempté de la gabelle, le commerce du sel s'effectuera par mer et par la terre, les paludiers ayant obtenu du duc de Bretagne le droit de troc.

En 1790, ce privilège est aboli, mais parallèlement, l'abrogation de la gabelle par la révolution va ouvrir de nouveaux marchés au paludier.

En 1806, un nouvel impôt frappe le sel ; il s'entend sur tout le territoire français, même en Bretagne jusque-là exonéré.

Durant ces périodes fastes, sont construits les grands édifices religieux du bourg.

Au 15ème siècle, le bourg en comptait au moins 5.

La construction de Notre Dame du Mûrier remonte au 15ème siècle, ce n'est qu'après la révolution qu'elle sera délaissée au profit de l'église paroissiale.

Elle fera l'objet d'entretien jusqu'en 1819, date d'un ouragan qui emportera sa toiture.

Le début du XIXe est marqué par de graves difficultés dans l'activité salicole ; en effet, le quasi-monopole de la production du sel a disparu et d'autre part, les salines du midi et de l'Est développent leurs productions avec la mise en place de la mécanisation.

L'activité paludière se restreint et de nouveaux débouchés sont envisagés sur la commune ; en 1853, la plage de St Michel est protégée par une jetée, cette jetée permettra le développement d'une activité sardinière. On comptera jusqu'à une douzaine de bateaux.

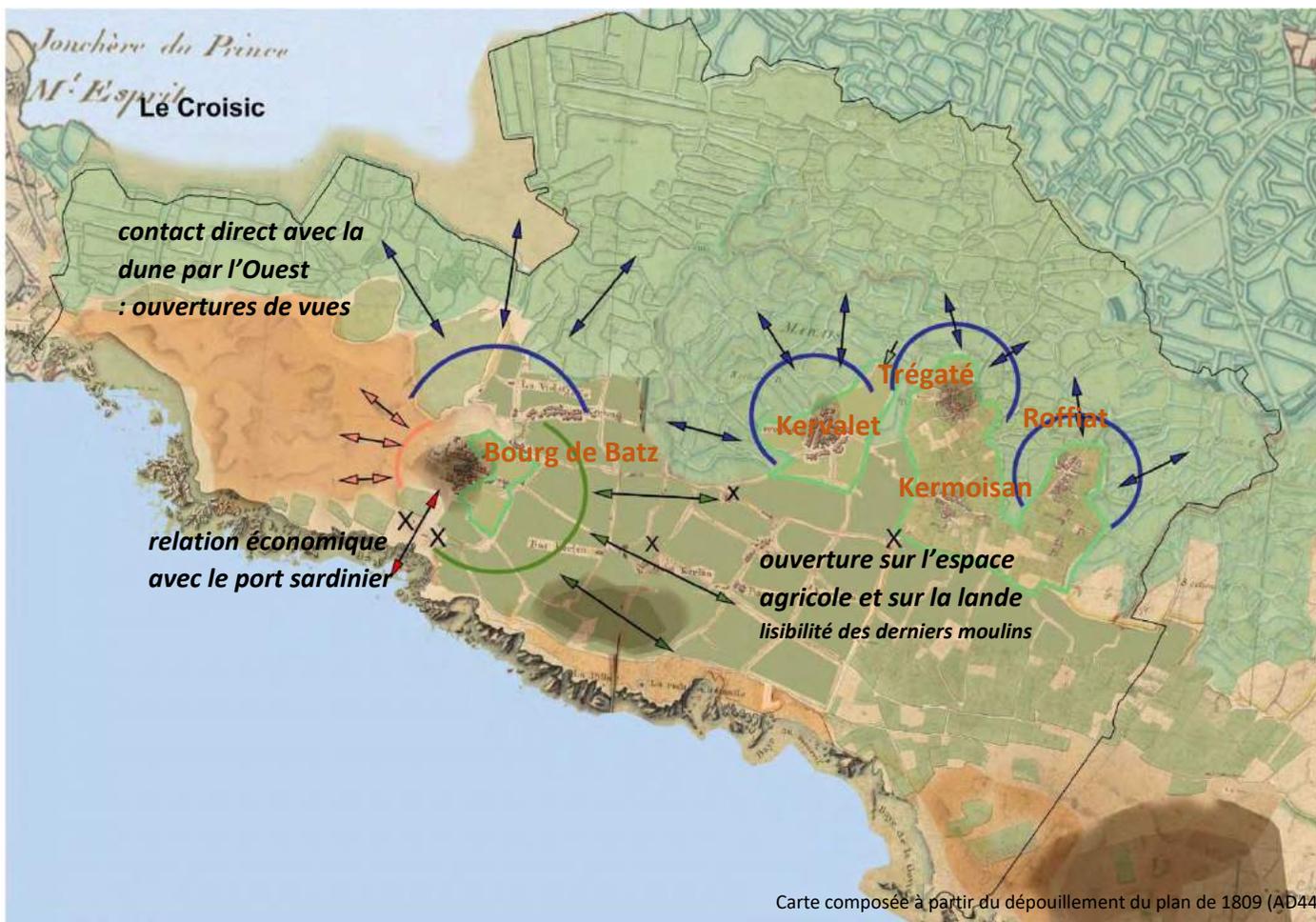


AD44 Batz Port d'attache des bateaux de pêche.  
Cote 23 Fi 2738



AD44 cote 13 Fi Batz-sur-Mer 5

Le bourg se tourne à la fois vers sa dune, son port, son espace de cultures et ses marais salants, cela correspond à l'identité des différents quartiers qui se mettent en place. Se constitue ainsi un patrimoine architectural d'échelles multiples perçu depuis les espaces ouverts de la dune, de l'espace agricole et des marais.



Parallèlement au développement bâti se constituent des espaces de jardins (potagers et de petites pâtures) à proximité des secteurs d'habitat qui viennent accompagner la transition avec les espaces de production. Ils sont particulièrement importants dans les villages paludiers.



AD44 cote : 2 Fi Batz-sur-mer 100



AD44 cote : 23Fi 935

C'est également la création de nouvelles délimitations territoriales avec la perte du territoire du Pouliguen

Il existait encore un certains nombre de châteaux ou leurs vestiges : le château de Trémondet, de Kerbouchard, de Kerlan, de Kermabon.



Le manoir de Kerlan hier



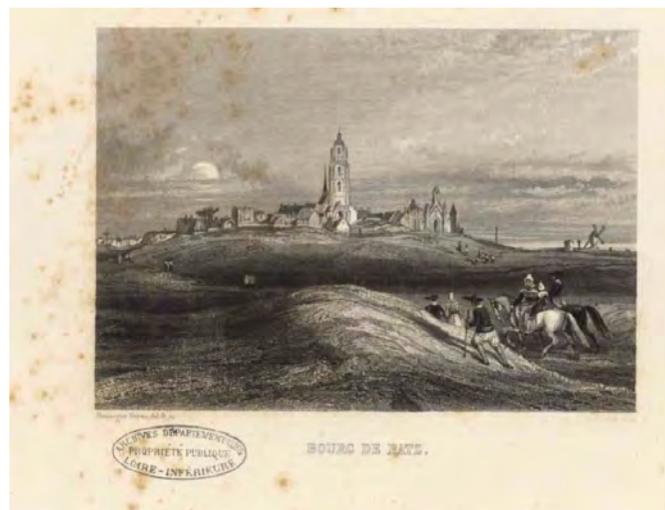
... et aujourd'hui



### 3.1.4. Les extensions urbaines des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles : un territoire qui se transforme



AD44 : cote 23Fi 2713



AD44 Gravure Bourg de Batz, Rouarges Frères del & sc., cote 9 Fi Batz 1

Si le bourg de Batz conserve une image de petit Bourg « émergeant » du sable au début du XIX<sup>e</sup>, ce visage va rapidement changer avec le développement des bains de mer.

En effet, la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> va voir l'éclosion du "tourisme balnéaire". Le bord de mer se restructure : la chapelle Saint-Michel est démolie en 1832, la chapelle Saint-Laurent, sur l'emplacement de laquelle fut un temps implanté un calvaire renfermant une grotte et une statue de la Vierge, fut à son tour démolie parce qu'il gênait le moulin à vent Saint-Michel. Ce moulin fut ensuite transformé en belvédère et intégré dans la propriété Vaucourt-Singer, dite Prieuré Saint-Georges

Cette vocation touristique amène également l'arrivée de plusieurs artistes qui viennent prendre l'air comme Mathurin Meheut<sup>2</sup>, Victor Hugo ou Honoré de Balzac, qui resta quelques temps dans la région accompagnant Mme Laure de Berny. Il évoque la région dans une nouvelle de 1834 *Un drame au bord de la mer*<sup>3</sup>, puis par la suite dans son roman *Béatrix* ou les amours forcés lors de plusieurs séjours à la pension de famille du Calme Logis de 1836 à 1841.

<sup>2</sup> Mathurin Meheut, peintre et illustrateur français. Une exposition a eu lieu du 11 juillet-30 septembre 1992 au Musée des marais salants, « Paludiers et marais salants dans l'oeuvre de Mathurin Meheut »

<sup>3</sup> « L'espèce de désert qui sépare Le Croisic de Batz...une pyramide fuselée, découpée, une pyramide si poétiquement ornée qu'elle permettait à l'imagination d'y voir la première des ruines d'une grande ville asiatique. » extrait de la nouvelle *Un drame au bord de la mer* de Balzac.



Le Calme Logis (aujourd'hui en partie loti)



La plaque commémorative apposée sur le mur de l'ancienne propriété



Alexandre Dumas, dans son oeuvre phare *Les trois Mousquetaires*, fait voyager D'Artagnan dans la région, les salines, les trois clochers de Piriac, du bourg de Batz et du Croisic sont également cités.<sup>4</sup>

Anticipant le développement de cet attrait pour les bains de mer, Louis Killian dit Valentin crée donc vers 1853 un établissement de bain dans la baie désertique en limite du Croisic et qui prendra son nom. « L'établissement se développe et Mme de LALAING dans « les côtes de France, de Saint-Nazaire à Biarritz, par la plage » en 1889, parle avec enthousiasme de ce lieu de villégiature, cité jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans tous les guides de voyageurs »<sup>5</sup>

<sup>4</sup> *Promenade littéraire : Alexandre Dumas de Paimboeuf à Belle Isle*, LORIEUX Alain, Bulletin de l'association préhistorique et historique de la région nazairienne, 2013 Service de l'Inventaire Cote PER-44-031, référence BIB00023211

<sup>5</sup> *Urbanisme et architecture balnéaire sur la côte d'Amour et en la presqu'île guérandaise (XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles) : communes de Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Turballe, Piriac, Mesquer-Quimiac, Asserac et Guérande*, DELPIRE Laurent, ANDRIEUX, Jean-Yves. Dir., 1997, Service de l'Inventaire Cote 44-a-263 A, référence BIB00004802



Ancien Hôtel Valentin  
Base Mémoire : cote  
ivn00\_2007000523nuc1\_p



<https://www.pinterest.fr/grogedo/affiches-touristiques-france/>

En 1879, l'extension de la ligne de chemin de fer jusqu'au Croisic permettra l'implantation d'une gare au bourg de Batz. Le choix du site de cette implantation montre la volonté des élus locaux de donner une forte impulsion à cette nouvelle économie balnéaire.

L'arrivée du train modifie l'urbanisation de la ville et l'architecture locale : construction du quartier de la gare, et apparition du style balnéaire, villas, sur l'axe de la gare à la mer et sur le littoral.

Les maisons de villégiature du Bourg de Batz sont directement influencées par l'architecture classique. Des façades à travées et encadrement réguliers se juxtaposent avec quelques décors portés sur les menuiseries. Cette masse de petits chalets répétitifs cohabite avec quelques demeures d'exception à la fois par leur ampleur et leur originalité touristique.

Le Prieuré Saint-Georges, demeure néo-médiévale marie les poncifs du passé avec le vocabulaire balnéaire des mouvements de bow-windows et de saillies de toit, et reste une œuvre à part dans l'habitat touristique du secteur. L'utilisation du granit est une nouvelle fois très importante (la proximité des carrières de Batz facilite cet usage courant)<sup>6</sup>

Le Prieuré Saint-Georges, œuvre majeur de l'architecte Georges Lafont, fut construite en 1906 pour monsieur Vaucourt, futur maire de Batz marié à l'héritière des machines à coudre SINGER. Ce bâtiment remplace une première villa construite vers 1890 par M. Dupré. Ce dernier avait convertit l'ancien moulin Saint-Michel en belvédère.

<sup>6</sup> *Urbanisme et architecture balnéaire sur la côte d'Amour et en la presqu'île guérandaise (XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles) : communes de Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Turballe, Piriac, Mesquer-Quimiac, Asserac et Guérande*, DELPIRE Laurent, ANDRIEUX, Jean-Yves. Dir., 1997, Service de l'Inventaire Cote 44-a-263 A, référence BIB00004802



Le prieuré St-Georges et l'ancien moulin Base mémoire



Photo Inventaire D. PILLET, cote 97 44 2807 V



Photo Inventaire D. PILLET, cote 97 44 0751 X

De plus, le transport du sel par le rail plutôt que par le bateau entraîne la construction de salorges aux abords de la gare. Elles étaient rares avant 1850, leur construction s'intensifie à partir de 1865, lorsque la prolongation de la ligne ferroviaire jusqu'au Croisic est annoncée. Entre 1880 et 1891, une quinzaine de greniers à sel sont édifiés sur la seule commune de Batz, avec leurs murs aux solides contreforts de pierre de nature à résister à la pression intérieure du sel stocké.



La « Cathédrale » construite en 1886, photographiée en 2015



Maison de villégiature balnéaire dite La Roche aux Mouettes puis Ker Jeannick construite vers 1880



<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gare-Batz-Locomotive-1900.jpg#/media>. Carte postale ancienne. Wikimedia Commons.

Le début du XXe siècle est également la période où les premiers sanatoriums. Un préventorium marin s'installe à Batz-sur-Mer rue de Ker d'Abas. Un dispensaire verra le jour au carrefour de la rue du Prieuré et de la rue Vaucourt-Singer et sera confié à des religieuses.



Le préventorium Marin des Œuvre Adoptives source AD44 cote 2 Fi Batz 66 Transformé en logements



Ancien dispensaire

Dans les années 30, les colonies de vacances apparaissent sur la Côte sauvage et vont se développer, qu'elles soient laïques, patriotiques pour enfants d'anciens combattants ou confessionnels.



La colonie de vacances Espérance, en bordure de la Dune de la Falaise



Réinvestissement de l'ancienne propriété Marceau en centre de Vacances (classes découvertes, colonies de vacances)

1881 : Une conserverie de sardines est en activité à Batz (hangars démolis en 1907)<sup>7</sup>. On appelait cette petite usine artisanale la « confiserie ». Elle était construite sur un terrain limité par la route de l'Atlantique, l'Allée de la Banche et l'Allée de Basse Love.

Ce terrain, a été vendu par adjudication par la commune le 1<sup>er</sup> Septembre 1849.

La confiserie était alimentée par les pêcheurs dont les bateaux (à voile) accostaient à la petite jetée de la plage St Michel. Ils livraient leurs sardines à l'usine par le chemin devenu Allée de la Banche.

Là, les sardines étaient séchées au soleil, cuites à l'huile d'olive, puis mises en boîtes, lesquelles étaient soudées à la main par les soudeurs boîtiers.

A la liquidation, la propriété fut morcelée entre Mr FLEURY, notaire, qui en achète la plus grande partie où il construisit une villa qui existe toujours, "La Brise, et Mr et Mme BERTRAND qui se rendirent acquéreurs le 9 novembre 1896, de la maison qu'ils habitaient au titre de contremaître et contremaîtresse, pour le prix de 3200 francs et qui fut appelée "Les Marguerites".



Conserverie de sardines

<http://www.appbatz.com/histoire-locale/>



<http://www.appbatz.com/histoire-locale/>

---

<sup>7</sup> Gildas Buron, *Maisons et logis du marais salant guérandais du XVII au XIXe siècle*, Guérande, Société des amis de Guérande, coll. « Les cahiers du pays de Guérande » (no 47), 2008, 100 p. (ISSN 0765-3365, notice BNF no FRBNF34394665).

En juin 1931 Le bourg de Batz prend l'appellation de Batz-sur-Mer, signe du nouveau visage que la commune souhaite se donner pour accueillir des touristes. Les prémices d'une station balnéaire du début du siècle vont se développer durant cette période de l'entre-deux guerres. En effet, les bains de mer ont une connotation médicale importante et l'on vante « le bon air marin ». Les « chalets » des résidents secondaires vont se multiplier. Plutôt au bord de la mer pour les parisiens, regroupés par affinité territoriale ailleurs comme la *Brise d'Anjou*.

Il y a un train direct Paris-Le Croisic qui s'arrête à la gare à la gare de Batz. Deux hôtels en face de la gare accueillent les représentants de commerce et les autres voyageurs. D'autres hôtels et restaurants comme Ker Devenneck, dont la table est réputée, se sont implantés.



AD 44 - 23Fi 2716



AD 44 - 13Fi Batz-sur-mer 5



<https://www.pinterest.fr/grogedo/affiches-touristiques-france/>



AD 44 - 23Fi 2717 Hôtel Ker Devenneck et les « chalets » en bord de mer.

La mémoire de la seconde guerre mondiale :

« Juin 1940 constitue pour Batz-sur-Mer, le premier contact immédiat avec la guerre. Les avions allemands bombardent dans l'estuaire de la Loire, les bateaux sur lesquels ont embarqué les anglais. On déplorera en particulier le 17 juin après-midi, le naufrage du Lancastria rempli de plus de 5000 soldats britanniques. Le corps de l'un d'entre eux viendra s'échouer sur une plage de Batz, avant d'être inhumé au cimetière d'Escoublac.

Le 20 juin, les troupes allemandes s'implantent à Nantes et vont occuper toute la Loire Atlantique. C'est alors que les premières troupes allemandes apparaissent à Batz-sur-Mer.

Batz-sur-Mer, fortifiée au fil des mois, tient une place importante dans le dispositif allemand de défense de la base sous-marine de Saint-Nazaire. Dès 1941, une voie ferrée est implantée afin de positionner à Kermoisan, deux canon Schneider de 240mm, capturés par l'armée française, qui sont montés sur rail. Un cantonnement allemand s'y installe. Un blockhaus de grande dimension est construit en 1943 pour constituer le centre principal d'acquisition du renseignement, de sa diffusion et de l'intervention des moyens contre tout ce qui entre dans l'estuaire par la mer.

Une ligne de blockhaus est construite à l'ouest de la ville, « la barrière de Casse-Caillou » et un cantonnement de troupes est installé à Molasse, actuel village de vacances Belambra. Il s'agit de cloisonner Batz du Croisic en cas de nécessité. Des accès à la plage sont minés et la plage Valentin est sous le feu des armées allemandes. »<sup>8</sup>

1945 : À la fin de la Seconde Guerre mondiale, à cause de l'existence de la Poche de Saint-Nazaire, l'occupation allemande se prolonge à Batz jusqu'au 11 mai 1945.

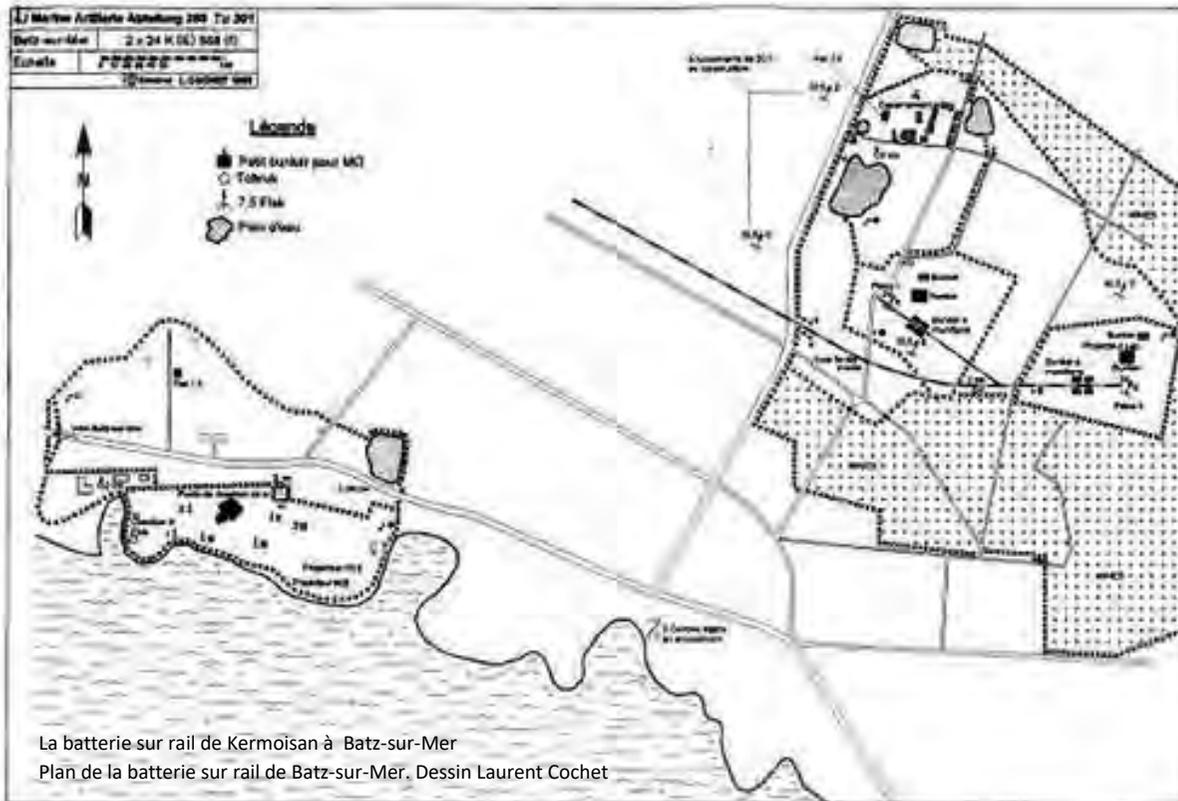
*« 42 ouvrages allemands intégrant le Mur de l'Atlantique construit entre le printemps 1942 et le printemps 1944 par l'organisation Todt ont été repérés sur la commune de Guérande. Ces ouvrages s'inscrivaient dans le secteur dit de La Turballe structuré par l'état-major allemand. Il englobait les communes de Mesquer, Piriac-sur-Mer, La Turballe, Guérande, Le Croisic, Batz-sur-Mer, Le Pouliguen, La Baule et Pornichet. »*

A Batz sur mer on voit encore le grand Blockhaus, qui accueille le musée de la poche de Saint-Nazaire, et des vestiges de blockhaus et de la batterie de Kermoisan.

---

<sup>8</sup> Guerre de 1939 -1945, Batz-sur-Mer se souvient, Service de l'Inventaire Cote 44-c-BAT-9

Le grand blockhaus



L'explosion urbaine colonise d'une part les dunes et d'autre part les espaces des anciennes landes et pâtures et s'effectue en deux étapes :

Première grande étape : l'arrivée du chemin de fer en 1879 :

- La rupture du fonctionnement territorial antérieur se perçoit surtout au niveau des villages paludiers : Les villages de Roffiat et Kermoisan se trouvent coupés des marais par la voie ferrée et se retrouve soumis à la pression immobilière due au développement touristique, et au développement urbain en raison notamment des migrations pendulaires entre Batz et Guérande, Saint-Nazaire et même Nantes, renforcées par le développement d'axes de circulation réajustés.

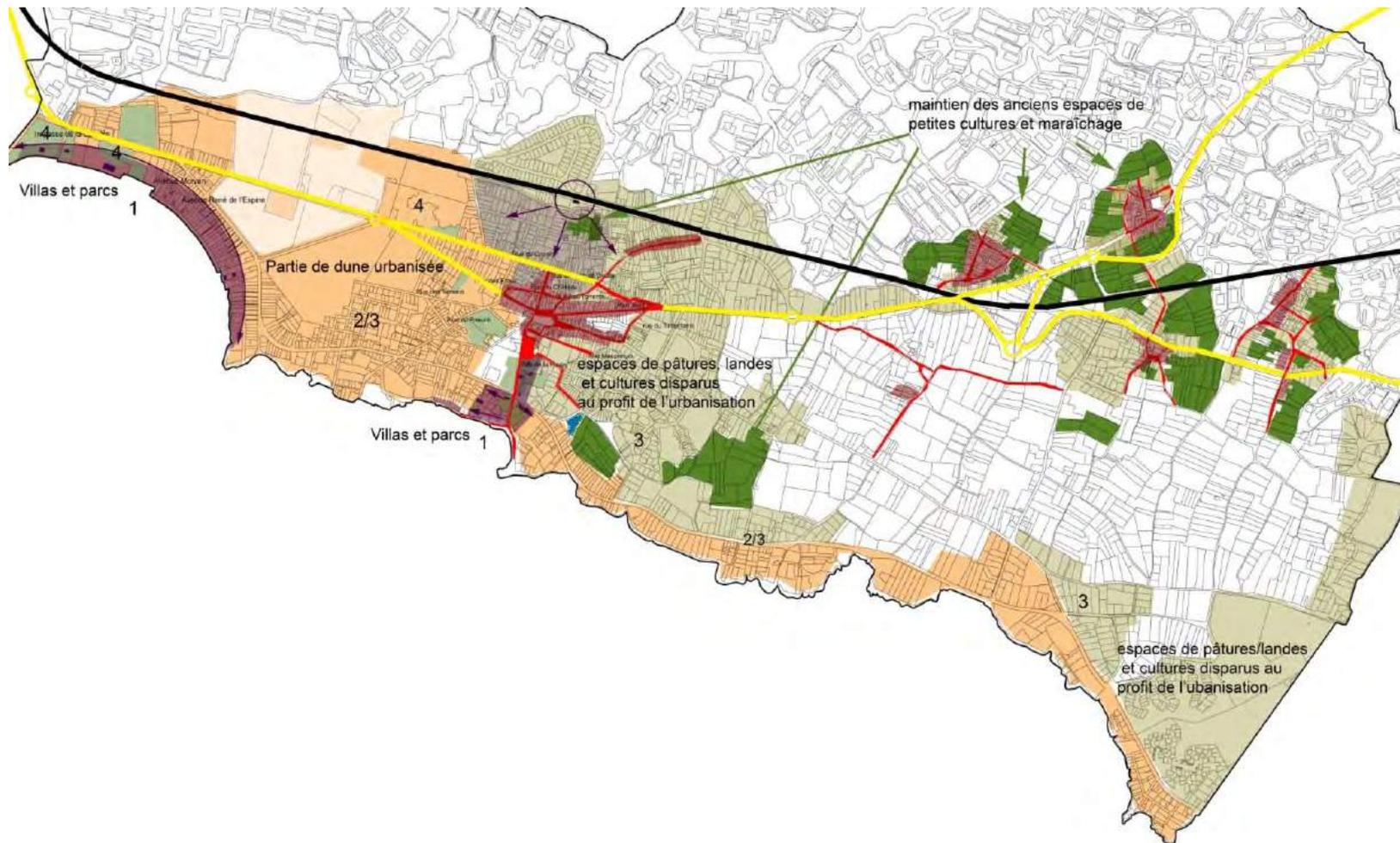
Ce développement urbain se fait d'une part par le développement de quartiers composés de villas et pavillons plus ou moins modestes, et d'autre part par l'arrivée de programmes balnéaires. Ces derniers sont font en quatre temps (les numéros sont portés sur la cartographie ci-après):

- 1 - Les implantations Belle Epoque (dès 1845) et celles en dérivant directement (Plage Valentin, accès Plage Saint-Michel) qui se caractérisent par de grands parcs ou jardins clos de murs avec portail.
- 2 - Les villas début XX° plus modestes qui s'implantent majoritairement dans les voies plus éloignées de la côte
- 3 - Les maisons individuelles seconde moitié du XX° siècle, parfois déjà sous forme de lotissements.
- 4 - Les grands programmes de loisirs : «grandes villas» sous forme de collectifs, résidences de vacances.

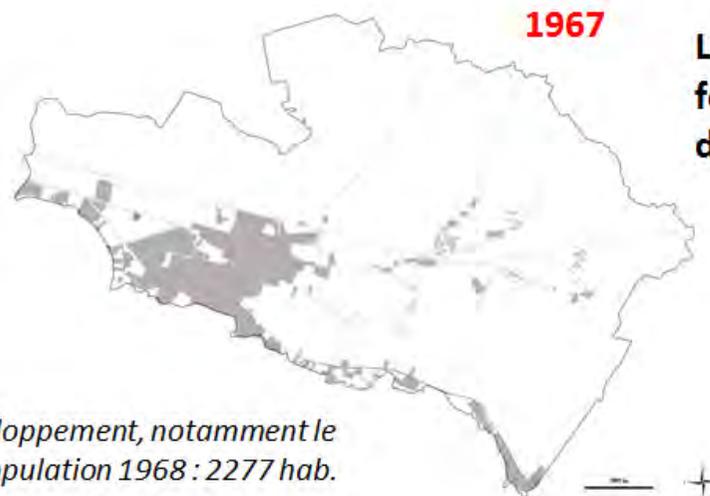
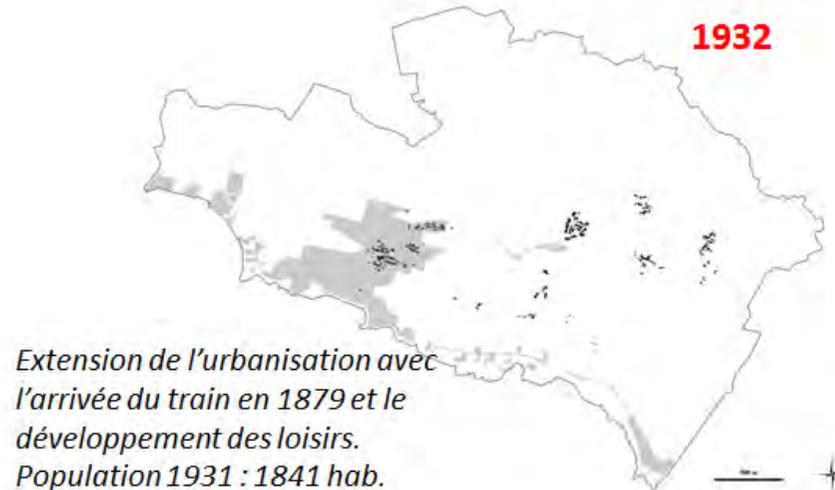
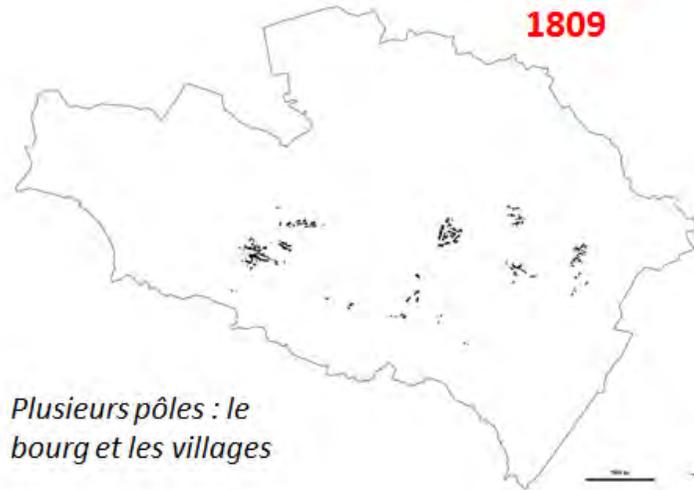
Parallèlement à cette extension bâtie «fixe», se développent les campings dès les années 1930.

La seconde étape est celle d'une nouvelle échelle «routière» (figurées en jaune sur la cartographie ci-dessous) qui traduit la mise en place d'axes de circulation larges dès le milieu des années 80, destinés à absorber le flux des vacanciers et qui se composent de voies créées, avec ronds-points, et de l'élargissement de certaines voies anciennes comme la rue St Nudec. Cela conforte le développement différents de Kermoisan et Roffiat qui s'étendent, tandis que Kervalet et Trégaté, entouré du site classé et tournés vers les marais, restent préservés.

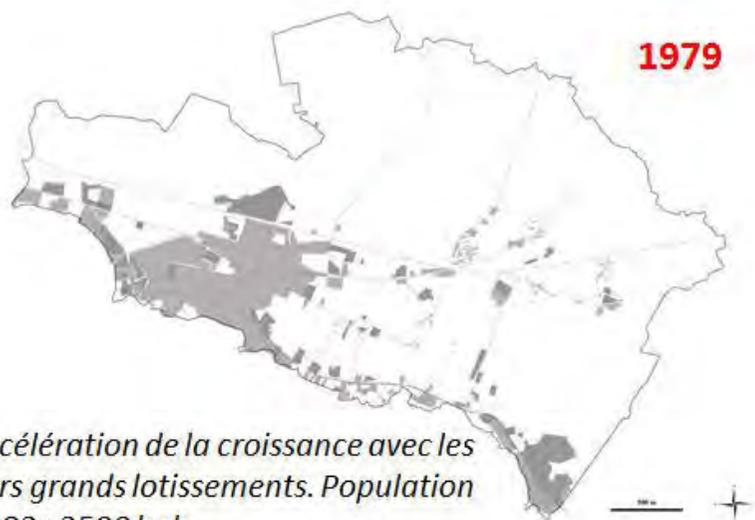
Les différentes étapes de développement urbain au cours des XIX<sup>e</sup>, XX<sup>e</sup> et XXI<sup>e</sup> siècles



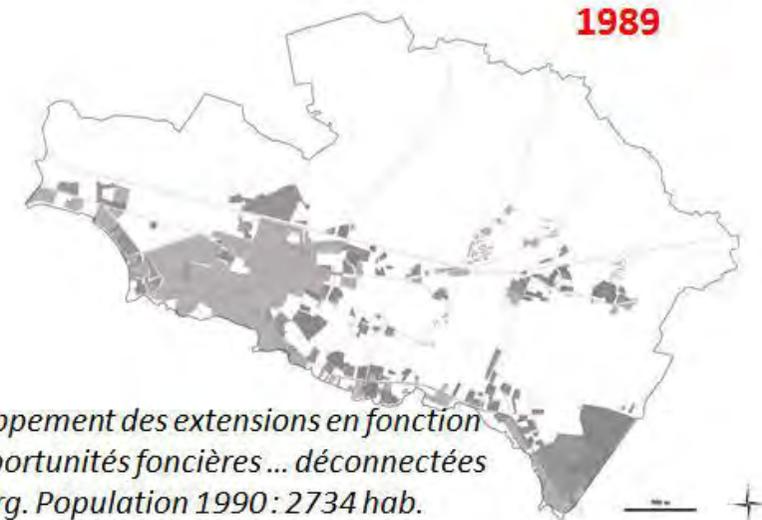
Les grandes étapes de l'urbanisation à partir de 1809



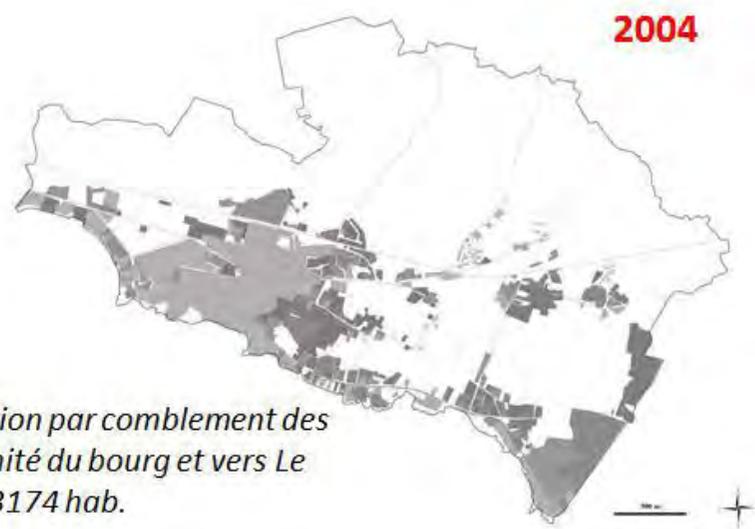
**Les marais salants et la voie ferrée limitent le développement de l'urbanisation vers le nord.**



*Accélération de la croissance avec les 1ers grands lotissements. Population 1982 : 2590 hab.*



*Développement des extensions en fonction des opportunités foncières ... déconnectées du bourg. Population 1990 : 2734 hab.*

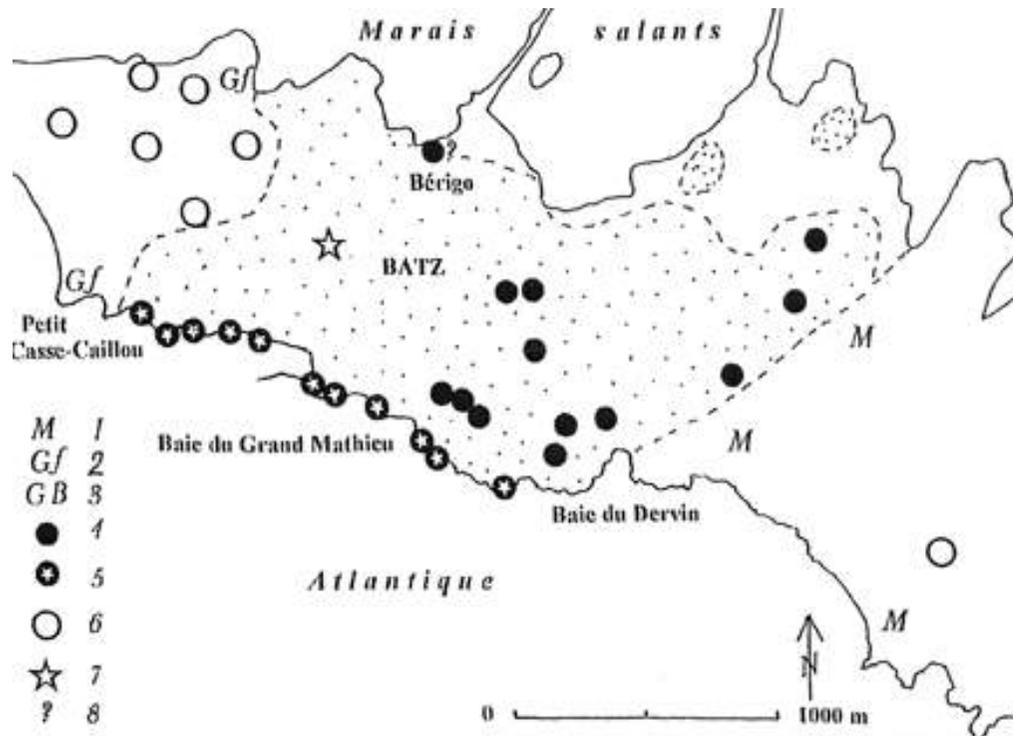


*Développement de l'urbanisation par comblement des espaces encore libres à proximité du bourg et vers Le Pouliguen. Population 2007 : 3174 hab.*

## 3.2.Évolution des paysages de Batz-sur-Mer

### 3.2.1. Géologie et paysage actuel

A Batz-sur-Mer (Loire-Atlantique) on trouvait une douzaine d'exploitations de carrières, situées sur la côte et dans les terres.



1 (M), migmatites du Pouliguen ; 2 (Gf), granite feuilleté du Croisic ; 3 (GB), granite de Batz (en pointillé) ; 4, carrière dans les terres ; 5, carrière littorale ; 6, extraction de sables dunaires ; 7, église de Batz ; 8, ancienne carrière de Bérigo ?

(Source : d'après Chauris, 2003c)

Les carrières ouvertes dans le granite ou le gneiss ont été abandonnées.

On retrouve ces matériaux dans l'architecture locale, comme matériaux de construction : le granite et le schiste, et comme matériaux de couverture : ardoise et chaume.



*Près du Petit-Casse-Cailloux, l'ancienne carrière de granite est occupée par une plage aujourd'hui.*



*Moulin de carrière à Kermoisan ouverte au 17ème siècle, 1910, Musée des Marais salants*



*Ancienne carrière de Kerlan*



### 3.2.2. Hydrographie et paysage actuel

Batz se situe au centre de la presqu'île du Croisic, qui sépare les marais salants de Guérande de l'océan.

On ne compte pas de cours d'eau sur la commune, mais l'eau y est très présente, piégée dans les marais salants par l'Homme, ou autres étendues d'eau (anciennes carrières) et sur le littoral.



« Le traict du Croisic » par Loire-Atlantique\_department\_relief\_location\_map.jpg : Eric Gaba derivative work: Hellotheworld (talk). [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Le\\_traict\\_du\\_Croisic.svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Le_traict_du_Croisic.svg)

Le littoral nord est formé de marais salants, qui occupent une vaste zone plane (altitude max. 6 m), située entre le coteau de Guérande et la presqu'île du Croisic.

A l'ouest, un étroit passage de 500 m de large, entre le Croisic et la pointe de Pen-Bron, permet d'alimenter en eau les marais, par deux bras de mer, appelés les Traicts.

A l'est, les marais communiquent avec l'océan par l'étier du Pouliguen.

L'omniprésence d'eau dans le paysage est une caractéristique du paysage de Batz, entre océan et marais salants.



Vue sur Batz-sur-Mer depuis la digue de Sissable



Les marais salants depuis Roffiat



Vue depuis la route de Dervin



La baie du Manéric

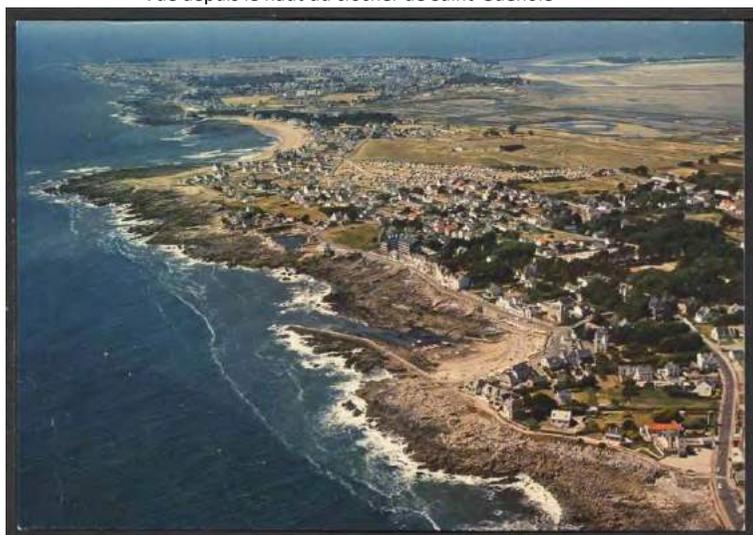
### 3.2.3. Les paysages de Batz : entre océan et marais salants



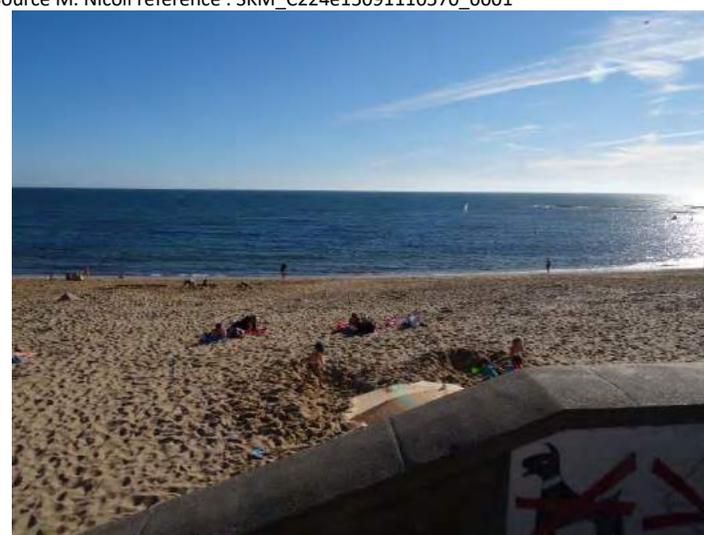
Vue depuis le haut du clocher de Saint-Guénéolé



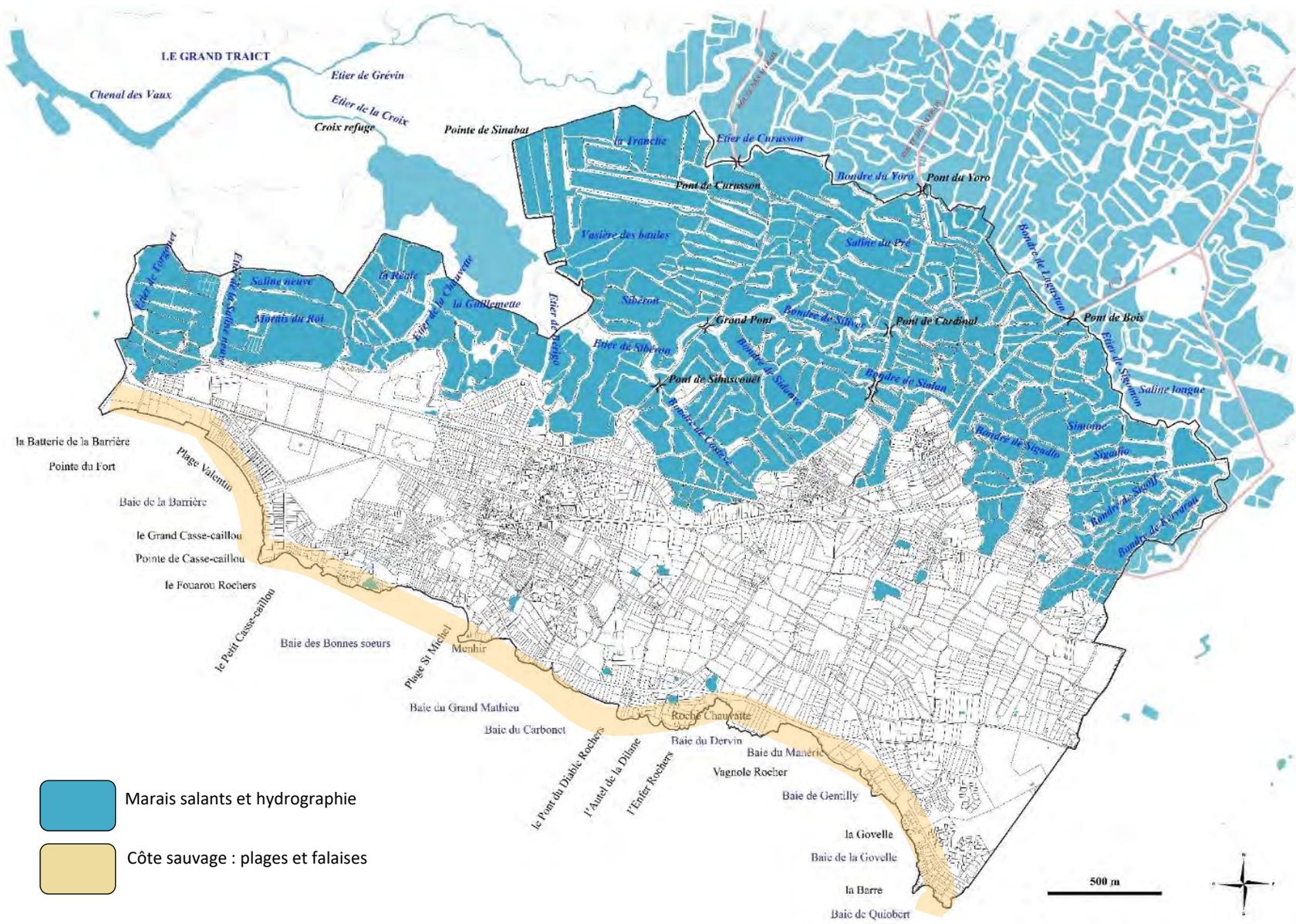
Source M. Nicoll référence : SKM\_C224e15091110570\_0001



AD44 cote 2 Fi Batz-sur-mer 158



Promenade plage Valentin



Au nord, les marais salants s'étendent à perte de vue, changeant de couleurs et reflets au fil du temps.



Pointe de Casse Caillou



Le littoral sud fait partie de la Côte sauvage avec ses falaises rocheuses et ses nombreuses anses.

Au sud, le littoral est découpé de criques, anses rocheuses et sableuses, platiers rocheux découverts à marée basse et de plages de sable fin. D'ouest en est, les baies et plages se succèdent sur le littoral atlantique, de la Point du Fort à la Pointe de Quiobert.



**Les marais salants** sont des paysages chatoyants, une mosaïque de couleurs grandiose, façonnés par la main de l'Homme depuis des siècles. Ils sont constitués d'un réseau complexe, aménagé par l'Homme, constitué d'étiers et de bondres, qui alimentent les vasières et les salines.



3.2.4. Les espaces centraux : la Dune de la Falaise





Photo aérienne 1932 (Source : Géoportail)



Photo aérienne 1949, Source IGN 2013 BD ORTHO Historique 1949, Planet Observer dans Ouest France,



Photo aérienne 1999



Photo aérienne 2009, Source IGN 2013 BD ORTHO Historique 2009, Planet Observer dans Ouest France,

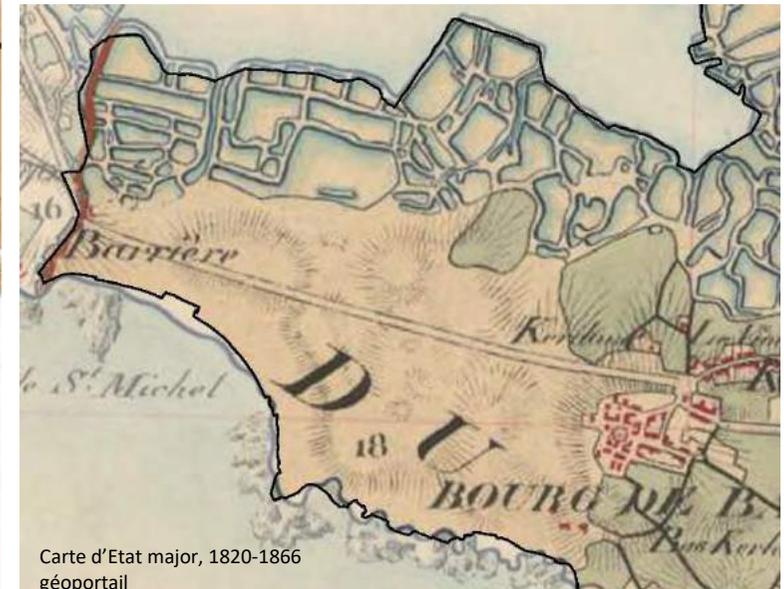
Urbanisation et régression de la Dune 1932-1949-1999-2009

La dune de la Falaise s'étend sur environ 20 hectares, entre la RD45 (route côtière) et les marais salants, elle est traversée par la RD245 et la voie ferrée.

Ce terrain de dune qui a été partiellement cultivé jusqu'au milieu du XXe siècle, regroupait des puits d'alimentation d'eau de nappe phréatique. Il a servi de gisement de sable pour la construction (d'où probablement les dépressions dunaires qui permettent les remontées d'humidité). Les puits auraient servi à nettoyer les sacs de sel.



Cadastral napoléonien 1809  
AD 44, section 12



Carte d'Etat major, 1820-1866  
géoportail

*La Dune de la Falaise, au nord de la RD245*

Aujourd'hui on y trouve le moulin de la Falaise qui a été déplacé et reconstruit le long de la RD245 au nord, un minigolf, des blockhaus, un chemin qui parcourt la dune et de nombreux puits et citernes qui ponctuent l'espace ouvert.

La déchetterie est située près de la voie de chemin de fer.

La dune de la Falaise présente une grande diversité floristique : 266 espèces de plantes ont été recensées, dont 22 espèces patrimoniales protégées, 6 espèces d'orchidées, 2 espèces d'amphibiens.



La dune, au nord de la RD245

*La Dune de la Falaise, au sud de la RD245 côté camping*

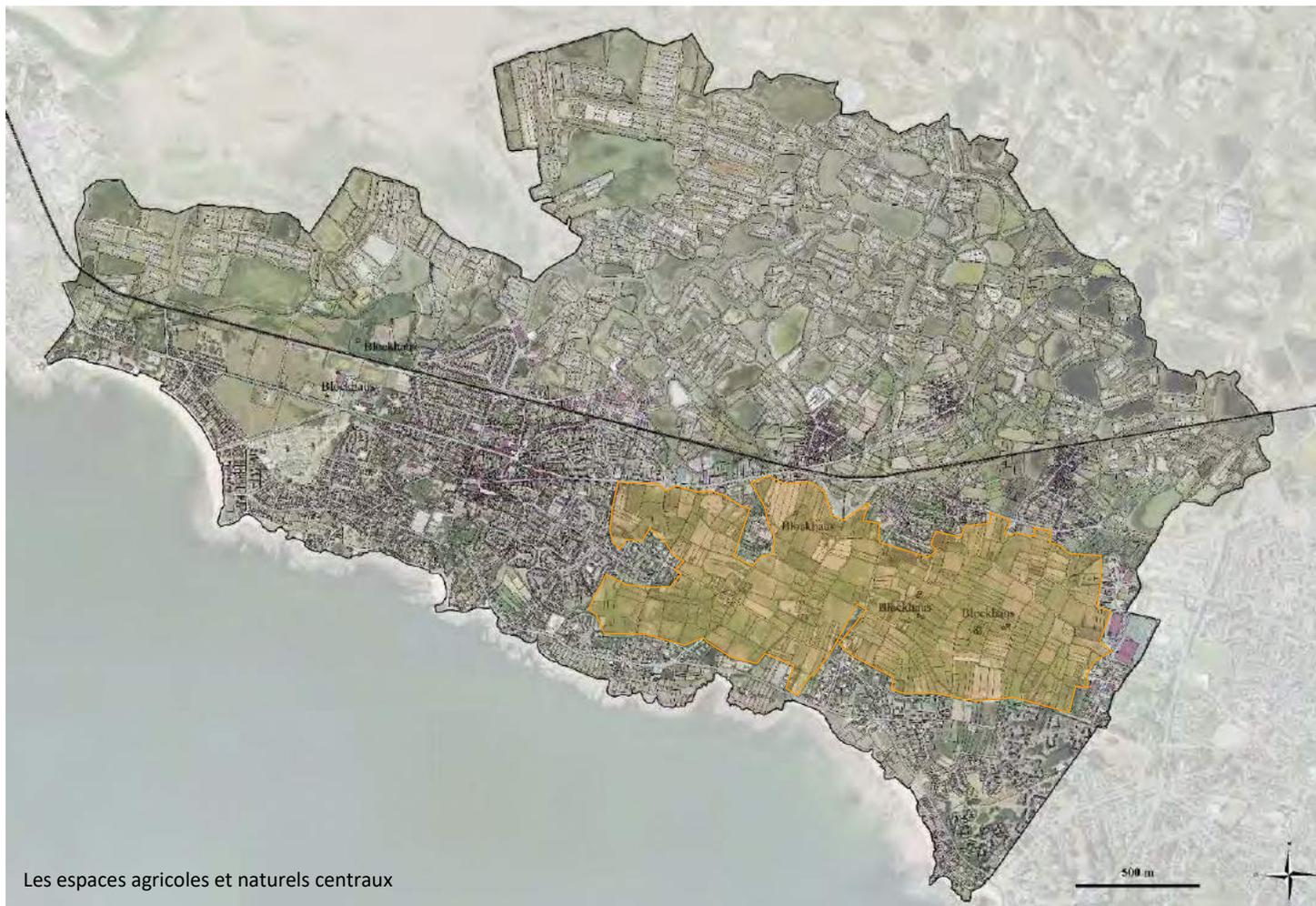
Un espace dunaire d'intérêt écologique et paysager, dont une partie a déjà été « grignotée » par le camping des Paludiers.

Il convient de préserver et mettre en valeur ce qui reste de la Dune grise, aujourd'hui en site classé, ainsi que les points de vue qu'elle offre sur le bourg, les marais et le littoral. L'horizontalité des paysages, d'où émergent des points d'appel visuels (clocher, château d'eau, moulin...) caractérise ces espaces ouverts.

### 3.2.5. Les espaces centraux : Manérick-Kerlan- Caudan-Pinker

Ces espaces ouverts sont situés entre la Z.A. du Poull'Go, le littoral et le bourg de Batz.

Ils offrent des paysages agricoles et naturels semi-ouverts, avec quelques points d'appel (tunnel, château d'eau, blockhaus) ponctuant des paysages plutôt horizontaux.



Ce sont des espaces naturels et agricoles de qualité, appartenant à la coupure d'urbanisation.

Ces espaces sont en partie cultivés : maraîchage (tunnels), prairies pâturées, avec des parties enfrichées.

Des chemins piétons et cyclables permettent de découvrir ce patrimoine militaire (nombreux blockhaus) et les paysages ruraux de qualité.



En étudiant l'évolution de l'urbanisation (croquis topographique de 1951) on note la nette régression des espaces agricoles et naturels, au profit des espaces urbanisés. Ce sont 130 hectares d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles ponctués de nombreux blockhaus qu'il convient de préserver de l'urbanisation.



Croquis topographique, 1951 AD44, cote : 1Fi le Croisic 3-5

Il s'agit de préserver ces espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, de mettre en valeur le riche patrimoine militaire (blockhaus, batterie de Kermoisan). Ceci, tout en permettant des activités agricoles respectueuses de l'environnement et participant à l'entretien du paysage afin d'éviter l'enfrichement de ces espaces.

Les chemins du secteur sont souvent bordés de murets à pierre sèche formant clôture délimitant les parcelles, ou soutènement des terres le long des voies<sup>9</sup>. Nous avons vu dans précédemment que ces murets servaient notamment au maintien des terres fortement impactés par les vents et la mouvances des dunes.

---

<sup>9</sup> M. Gildas BURON dans *les Cahiers du Pays de Guérande* n°49 – 2010 p.45 à 48.

Un repérage de ces murets, ainsi que des haies a été effectué par CAP Atlantique. Ce repérage a été reporté sur le plan de cadastre.



### 3.2.6. Les évènements marquants du paysage

#### **Moyen-Âge : l'agriculture**

- Les premières traces de l'exploitation du sel remontent à l'époque Celte, et les premières salines à l'époque romaine.
- IXème siècle : début attesté de l'activité salicole, exploitation des marais salants
- Du XIV au XVIIème siècle, on assiste à un fort développement de Guérande et ses abords reposant sur l'essor du commerce du sel. Endiguement et aménagements hydrauliques des marais
- XVème siècle : Agriculture attestée dans la région, culture de plantes potagère et du seigle, lande pour l'élevage de bétail, viticulture (Pressoir recensé à Trégaté en 1688).
- Le golfe maritime était plus profond autrefois et permettait aux navires marchands de charger du sel jusqu'au pied du coteau de Guérande. L'ensablement progressif au cours du Moyen-âge impose aux bateaux de commerce de s'arrêter au Croisic, à partir du XVIème siècle, Guérande perd sa puissance maritime au profit du Croisic et de Pouliguen.

#### **XVIème-XVIIIème siècle : prospérité liée au commerce du sel**

- Depuis le Moyen-Age, les ports du Croisic, du Pouliguen, Mesquer, St Nazaire exportent du sel en Europe, notamment vers l'Angleterre et l'Irlande.
- Au XVII-XVIII ème siècle, le commerce du sel de Guérande se développe avec les pays du Nord de l'Europe (Hollande, Suède, Norvège, Danemark...)
- Fin du XVIIIe siècle : les dernières salines sont construites de part et d'autre du Grand Traict (à Sissable et à la pointe de Sinabat).



Carte maritime hollandaise. J. Van Keulen 17<sup>ème</sup> s. Source : Musée des Marais salants

***XIXème-XXème s: Lent déclin de l'activité salicole, en voie d'abandon vers 1970.***

1960 : Pression foncière sur le littoral s'intensifie, en réponse à l'urbanisation croissante des bassins d'emploi proches que sont Saint-Nazaire, voire Nantes, et à la demande immobilière de tourisme.

Fin des années 60 : projet immobilier de Marina dans les marais : prise de conscience de leur vulnérabilité.

1970 : Site inscrit de la Grande Côte

1981 : Site inscrit des villages de Kervalet et Trégaté (1981)

1991 : ZNIEFF pointe de Pen-Bron, marais salants et coteaux de Guérande

1995 : Les marais salants de Guérande sont inscrits à l'inventaire de la Convention de Ramsar

1995 : Le site des Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron est intégré au réseau Natura 2000

1996 : Création du site classé des marais salants de Guérande



Archives privées M. Nicoll



Les marais salants font profondément partie de l'histoire et de l'identité de Batz.

Ils ont une forte influence dans l'architecture locale : habitat paludier, salorges ; et dans le paysage : le parcellaire des marais salants date de la fin du XVème siècle et il a très peu changé depuis.

### 3.3.Patrimoine architectural de Batz-sur-Mer

#### 3.3.1. Le patrimoine de Bourg de Batz

##### Identité du tissu :

*Le centre ancien* : Blottie sur la butte de Saint Guénolé et descendant le long de la rue de Kerbouchard, la partie la plus ancienne est marquée par un bâti dense implanté en mitoyenneté le long de la voie, d'une hauteur relativement faible pour les parties les plus anciennes (R+C) et légèrement plus haute sur les voie percées ultérieurement dans les tissus comme la rue Jean XXIII (R+ 1 en moyenne). Les espaces entre les bâtiments sont délimités par un mur de clôture haut en pierre. Certains espaces en cœur d'îlots renferment des jardins parfois perceptibles depuis la rue.



##### Identité architecturale :

- *La maison de bourg mémoire du tissu antérieur au XIX°*

On trouve les éléments représentatifs de ce type le long des tracés les plus anciens – Grand rue, rue du château, rue Maupertuis entre autres.

Les ouvertures de la façade sont réparties en fonction des usages, sans ordonnancement et les encadrements de baies et renforts sont traités en granit, avec une maçonnerie en moellon enduit.

Les lucarnes sont généralement limitées à deux sur le versant sur rue, voire une pour les bâtiments d'un linéaire faible. Les lucarnes les plus anciennes sont de forme triangulaire. Elles sont passantes et descendent donc sur la façade.

Les clôtures traditionnelles sont en maçonnerie généralement enduite. Elles dépassent rarement 1,80 et ne portent pas de grille ou de grillage.



- *La maison de bourg XIX° et début XX°*

Cette typologie découle d'une part d'une « remise au gout du jour » de bâtiments antérieurs au XIX°, et d'autre part d'un développement progressif de l'ensemble urbain par extension linéaire le long des voies au cours du XIX°. C'est une architecture d'enduit avec des décors en granit, l'ensemble restant sobre.

On rencontre ce type de façade le long de la rue Jean XIII, percée en 1840, mais aussi le long des anciens espaces comme la place du Garnal, la rue du Four ou la Grand rue, où ils sont venus soit remplacer des bâtis existants, soit ne sont qu'une modification XIX° de la façade d'un bâti plus ancien.



Les implantations du bâti jusqu'aux XIX° se font en mitoyenneté à l'alignement sur rue afin de se protéger contre les vents, d'avoir une meilleure maîtrise énergétique et de préserver au maximum l'espace cultivé qui s'étend sur l'arrière.

### 3.3.2. Les villages paludiers et le hameau rural

#### Identité du tissu :

Ces ensembles identitaires sont plus ou moins préservés en fonction de leur positionnement : Kervalet et Trégaté, étant restés au contact avec les marais, la voie ferrée et la route du Pouliguen passant au sud, ont conservé une identité générale paludière. Elle est marquée par des bâtiments bas (R+C), à l'alignement sur la rue, avec des espaces de jardins sur l'arrière clos de murets de pierre afin de protéger les cultures (seigles, avoines, pommes de terre...) du morzilh, ce vent chargé d'embrun qui souffle de la mer et brûle les récoltes.

Kermoisan et Roffiat, séparés des marais par la voie ferrée et la route du Pouliguen, ont subi un développement urbain qui a enveloppé les secteurs anciens. Ils restent toutefois identifiables et ont fait l'objet d'une préservation dans le cadre de la révision de la servitude.

L'organisation se tourne vers les marais salants, espace de production.



L'ensemble Kerdréan-Beauregard : Ce petit secteur présente un bâti rural lié à l'exploitation de l'ancien espace de pâture et de culture. Les ensembles bâtis sont pour certains relativement hauts (un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé) et sont accompagnés de murets de pierre. De nombreux bâtiments d'annexe ont été démolis. On y trouve encore un puits commun.



### Identité architecturale :

Ces architectures présentent un caractère rural et se caractérisent par des toitures à fortes pentes couvertes d'ardoise. Ce caractère est relativement récent, le chaume ayant longtemps concurrencé l'ardoise au cours des siècles précédents le XIX<sup>e</sup> siècle. Les maisons majoritairement en moellon enduit à la chaux<sup>10</sup> avec encadrement de baies en granit, se divisent en deux gabarits : d'une part les éléments bas à rez-de-chaussée avec généralement un comble de stockage, maison de « brassiers » non propriétaires, et d'autre part les éléments présentant un étage et un comble, bâtiments plus imposants des propriétaires de salines, et dont dépendait au sein du village, une ou plusieurs annexes.

On peut distinguer deux types d'annexes :

- Les annexes de stockage de foin et de charrette et les écuries sont directement accessibles depuis la voie : grand bâtiment dans le linéaire ou appentis en avant sur la voie.
- Les annexes directement liées au fonctionnement de la vie familiale : four, abris du matériel pour le potager se trouvent à l'arrière de l'habitation

Autres bâtiments incontournables du patrimoine paludier : Les salorges.

Ces bâtiments de stockage de sel, principalement postérieures à 1850, sont caractérisés par des murs légèrement de biais, renforcés de contreforts de pierre afin de résister à la pression intérieure du sel stocké. Des salorges plus récentes sont construites en bois, ou en métal et présentent la même volumétrie



---

<sup>10</sup> Une particularité de l'architecture Batzienne est l'utilisation de badigeon de chaux sur la totalité de la façade y compris les chaînages d'angle et les entourages de baies et de portes. Ce traitement de façade se retrouve encore sur certaines façades des villages de paludiers.

### 3.3.3. Le patrimoine balnéaire

#### Identité du tissu :

Ces tissus sont caractérisés par des implantations généralement en retrait par rapport à la voie, sans mitoyenneté pour la plupart, avec des programmes plus ou moins importants, allant des premières villas Belle Epoque, à un tissu de petites villas plus modestes, en retrait par rapport au bord de mer et en extension du centre ancien le long des voies d'accès. Contrairement aux implantations traditionnelles tournées vers leurs espaces de production, les programmes balnéaires tournent le dos au marais pour regarder la mer.

Les villas sont accompagnées de jardins fermés de la rue soit par des murs ou murets en pierre, soit pas des clôtures légères ajourées (bois, béton) sur petits murets.

Des percées visuelles sur la mer sont offertes par les chemins d'accès aux plages et par des espaces entre les constructions qui permettent des ouvertures de vues vers la mer depuis les voies qui longent le littoral.



### Identité architecturale :

- *Les villas Belle époque et associées*

Cette architecture se caractérise par l'utilisation de mises en œuvre et décors issus de la Révolution industrielle, ce qui permet des jeux de couleurs et de volumes. Les premières implantations balnéaires présentent ainsi une architecture riche de références multiples régionalistes ou historicistes : néo-breton, néo-normand, néo-classique, néo-médiéval. Les étages sont relativement hauts et la hauteur moyenne à R+1+C présente une échelle différente des mêmes répartitions de niveaux dans les secteurs plus anciens. Ces bâtiments sont généralement implantés au sein d'espaces de verdure plus ou moins architecturés, avec de vastes ensembles boisés.



- *Les programmes plus modestes et chalets*

L'utilisation du terme " chalets " apparaît dès la création de la station. Cette référence à une construction rustique précaire est l'image novatrice d'une nouvelle architecture " dite balnéaire " ; ses références dans le mouvement hygiéniste de la fin du siècle à l'air pur, la mer et la forêt doivent être le nouveau cadre de vie.

Reprenant les codes de la première architecture balnéaire Belle Époque, une déclinaison de petites villas est venue investir les tissus en cours de densification, souvent plus éloignés du littoral et sous forme de petits lotissements (lots libres).

D'échelles plus modestes, ces villas, individuelles ou sous forme jumelées, ne possèdent généralement qu'un petit jardin et présentent une architecture plus simple avec des décors ciblés sur certains éléments.



### 3.3.4. Le patrimoine XX° - Cinéma Le Paludier

Cet ancien cinéma, à la façade Art Déco, a été construit en 1935 sous le nom de «La Bataille». Appelé aussi Batz Palace, il a été rebaptisé «Le Paludier» en 1954 par son nouveau propriétaire. Concurrencé par le petit écran et les multiplexes son exploitation s'est depuis arrêtée. Il reste néanmoins un témoignage de cette architecture Art Déco qui reste exceptionnel sur le territoire communal.



Source – Gildas Buron



Source – Gildas Buron



source : Pays de la Loire - Inventaire général  
Photographe : Pillet, Denis



### 3.3.5. Le petit patrimoine bâti : moulins, pigeonnier, croix, puits...

Au sein des espaces urbanisés ou plus naturels se trouvent des éléments aujourd'hui isolés, qui sont la mémoire d'usages sociaux et religieux pour certains disparus ou d'une utilisation productive du territoire dont ne restent que des vestiges. Ils présentent un enjeu de préservation historique de ces usages.



Croix à Tregaté



Fontaine rue des Tamaris



Puits à Beauregard



Moulin de la Falaise



Ancien moulin de Kermoisan



Moulin de la Masse

### 3.4. Patrimoine urbain et paysager de Batz-sur-Mer

#### 3.4.1. Les espaces publics majeurs

Ce sont les places publiques majeures ou rues ayant un intérêt historique, en tant que témoin de l'histoire du bourg de Batz et qui méritent d'être préservées et à mettre en valeur.

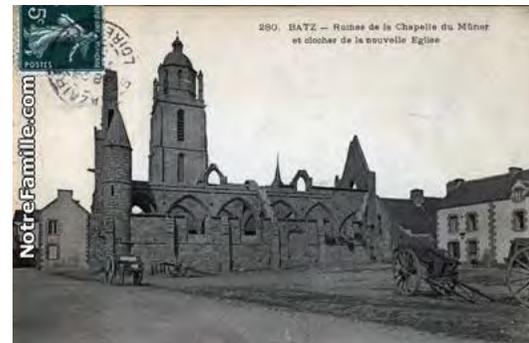
##### ***La Place du Garnal***

Le porche du Garnal (mot breton signifiant cimetière) s'ouvrait jadis sur le cimetière : des bancs de pierre permettaient aux vieillards de s'asseoir en attendant les offices. La place est donc située à l'emplacement de l'ancien cimetière paroissial, jusqu'en 1832, où il fut déplacé. Aujourd'hui c'est l'espace central du bourg. La présence de stationnements lui donne un caractère plutôt routier, peu accueillant pour les piétons.



### La Place du Mûrier

Cette place est un lieu majeur du bourg de Batz, car elle offre un recul permettant de mettre en scène les ruines de la Chapelle du Mûrier. Elle fait le lien entre le bourg et la plage St Michel. C'est également la place du marché.



### La grand rue

Cette rue large offre un véritable espace public généreux, avec une vue privilégiée sur St Guénéolé, et un aménagement urbain récent de qualité. Le traitement des pieds de façades en massifs plantés participe également à la qualité paysagère de cet espace.



### **Le réseau de ruelles et venelles**

La trame viaire de Batz souligne le parcellaire ancien et offre des voies de découverte de l'architecture du centre-bourg.

Ces rues et venelles constituent un élément du patrimoine identitaire de Batz-sur-Mer. On retrouve également ce système de venelle dans le village de Trégaté.

On veillera à préserver les matériaux d'origine, pavés, dalles, fil d'eau central, et les murs qui les bordent.



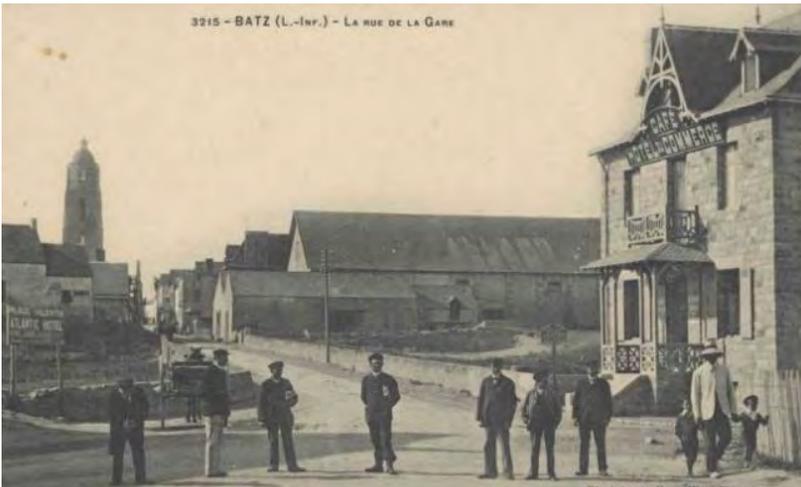
### ***L'axe de la gare au port St Michel***

Il constitue l'axe nord-sud majeur. Dans sa partie, les espaces publics ne sont pas très lisibles (place de la gare, place des grandes salorges), une réflexion est en cours pour aménager et mettre en valeur la rue de la Gare.

Place de la Gare



Place des grandes salorges



### ***Les promenades des plages***

Ces espaces de promenade et de loisirs font parties de l'identité paysagère de Batz sur Mer, car liés au tourisme balnéaire. En effet, avec l'arrivée du train en 1879, on voit apparaître les premières implantations balnéaires.

Ces sont des espaces de promenade, offrant un belvédère sur le littoral et ses plages.

#### ***La promenade du port St Michel et belvédère***

Elle se situe le long de l'ancien port sardinier de St Michel. La digue de la plage St Michel a été construite en 1853. De 1881 à 1907, la baie accueille une conserverie de sardines.

A la fin du XIXème siècle, les villas de style balnéaire sont construites autour du Port St Michel.



#### ***La promenade de la plage Valentin***

La première balnéothérapie est créée à l'initiative d'un maître-nageur, Louis Killian, surnommé Valentin, qui donne son nom à la plage qu'il occupe. L'affaire prospère et devient à la mode en 1853, lançant le tourisme balnéaire sur ce rivage. Cette plage adossée à une dune appelait « la Barrière » en référence à la porte fortifiée qui séparait Batz du Croisic.



***Les espaces publics des villages paludiers et agricoles***

Ce sont les espaces publics situés au sein des villages paludiers, citons notamment les rues et ruelles autour de la chapelle de Kervalet, les espaces autour des croix de Trégaté, du Roffiat et Kermoisan, et la place autour du puits de Beauregard.



### 3.4.2. Les espaces verts majeurs

#### ***La butte de la Tallic, rue du Prieuré***

Comme son nom l'indique, elle présente un microrelief perceptible dans le centre, avec un promontoire léger qui offre une vue imprenable sur St Guénolé. Cet espace occupé par une butte fait partie du patrimoine de Batz. Elle a inspiré de nombreux peintres du XIXème siècle, qui l'ont choisie comme décor pour leurs tableaux, mettant en scènes les lavandières de Batz.



Ancienne butte de la Tallic, rue du prieuré



Lavandières dans les dunes du Bourg-de-Batz vers 1870, Charles COTTET

© Musée des beaux-arts de Quimper, J-B.C.COROT, Bretonnes à la fontaine de Batz-sur-Mer, huile sur toile



La fontaine des Tamaris



### ***Parc rue du prieuré, rue de Ker d'Abas***

Ce parc, clos de mur est un ancien ensemble arboré associé aux villas balnéaires voisines. C'est aujourd'hui un espace vert dédié à la promenade.



### ***Le Parc du petit bois***

Cet espace boisé situé en plein centre-bourg est l'espace vert majeur de Batz-sur-Mer. Il présente un patrimoine arboré intéressant, avec des sujets de grand développement, offrant leur ombrage aux habitants. L'espace boisé est présent sur le croquis topographique de 1951. Il date probablement de la fin du XIXème-début XXème siècle, tout comme la villa balnéaire « Prieuré St Georges » et est planté de nombreux chênes verts et conifères adaptés au contexte marin. Aujourd'hui c'est un espace dédié aux sports et aux loisirs, avec des terrains de boule lyonnaise, de pétanque, une structure de jeux pour enfants, une table de pique-nique et trois terrains de tennis.



### ***Les citernes de Trémondais***

Cet espace vert est situé sur le site archéologique des citernes de Trémondais et à proximité du Pigeonnier.



### ***L'aire de repos Boulevard de la Mer***

Cet espace aménagé avec des tables de pique-nique à l'ombre des chênes verts offre une halte au bord de la mer. C'est un espace de respiration au sein d'un secteur fortement urbanisé, qui fait la transition avec les espaces naturels littoraux.



**La baie des bonnes sœurs**

Cet espace est peu aménagé avec un cheminement qui offre un itinéraire piéton au bord de la mer. C'est un espace de respiration au sein d'un secteur urbanisé, qui est un des espaces naturels en cours de restauration du littoral.



ENS Baie des Bonnes sœurs

### 3.4.3. Les jardins privés et murs de clôture

Ces espaces de jardins participent à la trame végétale de Batz sur mer, ils sont jugés d'intérêt car visibles depuis l'espace public et agrémentant le cadre de vie des habitants, de par leurs murs en limite d'espace public et les arbres de grand développement qui en émergent.

Il s'agit notamment des parcs « historiques » c'est-à-dire liés à des bâtiments d'intérêt architectural (Prieuré, Villas...), mais aussi des jardins situés en cœur d'îlot bâti ancien, ou des jardins (souvent potagers) le long de la voie ferrée, qui constituent de vrais espaces de respiration dans le secteur du centre ancien et du quartier de la Gare.



Jardin de la Maison de villégiature dite la Tallique (1872)



Parc de l'ancien dispensaire rue du prieuré



Parc du Prieuré Saint-Georges rue de la Plage



Impasse de la Barrière



Route de Saint-Nudec

#### 3.4.4. Les jardins du littoral

Ces espaces de jardins sont ceux situés à proximité immédiate du littoral, entre la RD 45 (route de Casse-Caillou, route du golf) et qu'ils convient de préserver essentiellement de par leur localisation. Les jardins ne présentent pas d'intérêt intrinsèque, mis à part quelques arbres du littoral, mais ils sont à l'interface avec la côte.

Il convient de les préserver en tant que jardins, notamment pour le maintien des vues vers l'océan.

Certains de ces jardins sont entretenus, et d'autres sont des « jardins de dunes », présentant une végétation naturelle, typique des milieux dunaires (griffes de sorcière, armoise maritime, cinéraire).



### 3.4.5. Les jardins en limite des marais salants

Ces espaces de jardins participent à la trame végétale des villages de Kervalet, Trégaté, Roffiat et Kermoisan.

Il s'agit notamment de petits jardins en lanière, à l'arrière des bâtiments anciens d'intérêt architectural des hameaux.

De plus, leur localisation est stratégique, à l'interface entre les hameaux et le site classé des marais salants de Guérande. Ils constituent l'écrin vert des hameaux, et les zones de frange avec le site classé.



### 3.4.6. Arbres d'intérêt et couvert végétal

Les houppiers des arbres de grand développement qui émergent des jardins et parcs contribuent à l'identité et à la qualité paysagère de Batz-sur-Mer.

Il convient de les préserver et d'assurer la pérennisation de ce patrimoine arboré.

Tilleuls rue des étaux/rue Ker d'Abas



Les essences d'arbres majoritaires sont les pins, cyprès, et chênes verts qui forment une silhouette vert sombre émergeant au-dessus des murs et toitures.



### 3.4.7. Les espaces semi naturels à préserver et les campings

#### ***Les deux campings***

Les deux campings de Batz-sur-mer sont situés sur des sites sensibles, le camping des paludiers est en limite du site classé, et celui de la Govelle, dans un site naturel.

L'enjeu est la préservation de ces espaces de franges entre milieu urbanisé et milieu naturel, en bordure du site classé, et l'intégration paysagère des constructions liées à l'hébergement touristique en évitant la banalisation du paysage.



Camping des Paludiers



Camping de la Govelle

***Le secteur central de Caudan-Pinker***

Le secteur central de Caudan-Pinker et un immense espace semi-naturel de 130 hectares enclavé entre le bourg de Batz et la ZA du Poullgo.

L'enjeu est la préservation et le maintien de ces paysages ouverts ainsi que la mise en valeur des éléments du patrimoine militaire (blockhaus) et la conservation du caractère rural, naturel et agricole du site.



### 3.4.8. La silhouette de la ville

Cette silhouette est entièrement perçue depuis l'ensemble des marais salants, notamment depuis la digue de Sissable et l'arrivée depuis la route de Guérande. Elle allie une densité bâtie et des secteurs plus paysagers marquée par l'église Saint-Guénolé qui est le repère du territoire de Batz et le moulin de la Falaise à l'extrémité Est de la silhouette.



Le centre historique du bourg de Batz se trouvant sur une légère éminence granitique qui domine ce territoire, les perspectives d'approche, même lointaines, présentent des points de vue sur l'ensemble historique et le clocher de Saint-Guérolé. Une réflexion a été menée dans le cadre du diagnostic et de la traduction réglementaire, pour permettre la préservation des points de vue les plus sensibles (hors des vues depuis le site classé).



### 1. Site d'implantation : relief géologie et hydrographie

Batz est située sur le littoral atlantique, entre la Loire et la Vilaine, au centre de la presqu'île du Croisic, entre le Pouliguen et le Croisic et en face de Guérande.

Le paysage fondamental de Batz-sur-Mer est composé d'un relief peu marqué (de 0 à 21 m d'altitude), d'une géologie très visible dans le paysage (rochers granitiques de la côte sauvage, massifs granitiques de Trégaté et Kervalet) et une hydrographie complexe aménagée par l'Homme (marais salants, trait, saline et bondres).

#### Relief

Le relief met clairement en lecture les trois sillons :

- la petite crête urbanisée du Croisic au Pouliguen
- le sillon plus marqué de Guérande, Coteau de Guérande
- les coteaux doux de Saint Molf et Asserac



Carte de Cassini, XVIIIème s. Source : Géoportail

La région sud-guérandaise, appartient au massif armoricain, son histoire géologique a construit un littoral complexe où terre et mer se sont mélangés, jusqu'à la formation des marais gagnés sur le recul de la mer, par l'accumulation de matériaux détritiques de la côte et vases charriées par la Loire.

### *Géologie et hydrographie*

Une histoire géologique qui a construit un littoral complexe où terre et mer se sont mélangées :

Au paléozoïque, les plissements hercyniens se traduisent par une importante chaîne de montagnes.

La pénéplanation (érosion jusqu'à aplanissement) post hercynienne (- 250 millions d'années) met à nu la racine de ces plis.

La mise en place de la zone des marais salants de Guérande est liée au développement de deux grands cordons dunaires (les tombolos) l'un sur la Baule et l'autre sur Pen Bron à la Turballe qui ont rattaché la crête rocheuse du Croisic au sillon de Guérande. Un morceau d'océan fut ainsi emprisonné dans les terres.<sup>11</sup>

*« La région sud-guérandaise, lors de la conquête romaine était un large chenal marin, peuplé d'îles. Elle appartient au massif armoricain. L'accumulation de sédiments colmate l'avancée de la mer dans les terres. Le colmatage des marais provient, des vases charriées par la Loire et des matériaux détritiques provenant de la côte. Pendant la période de colmatage le régime des eaux et l'évolution du réseau hydrographique ont modelé un conditionnement particulièrement sinueux de levées latérales que les paludiers ont habilement utilisées pour l'établissement des marais salants. »<sup>12</sup>*

Le sous-sol de la presqu'île du Croisic est constitué de terrains métamorphiques d'orientation sud-est/nord-ouest, transverses par rapport à la direction hercynienne générale de la Bretagne méridionale.

Les plages de Batz-sur-Mer (Valentin, Baie de la Gouvelle, Baie du Scall) sont constituées de cordons littoraux flandriens (sable fin et grossier, graviers) ou actuels (sables, sables grossiers et graviers, galets).

Les ressources en eau souterraine sont faibles au regard des besoins des importantes agglomérations de Saint-Nazaire et de la Cote d'Amour (La Baule...). Il existe néanmoins des aquifères exploités sur la commune :

Le granit de Guérande, dont la zone supérieure est arénisée, fournit localement l'eau nécessaire à des alimentations privées.

Le socle granitique émerge aujourd'hui dans le fond des marais à différents endroits, notamment entre Saillé et Batz sur Mer, sous les villages paludiers de Kervalet et Trégaté.

Le développement dunaire a été particulièrement important de la fin du Moyen Âge au XVIIIème siècle, faisant disparaître l'ancien village d'Escoublac.

Les sables des cordons flandriens et des dunes côtières qui sont exploités pour l'alimentation en eau de la Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique, mais

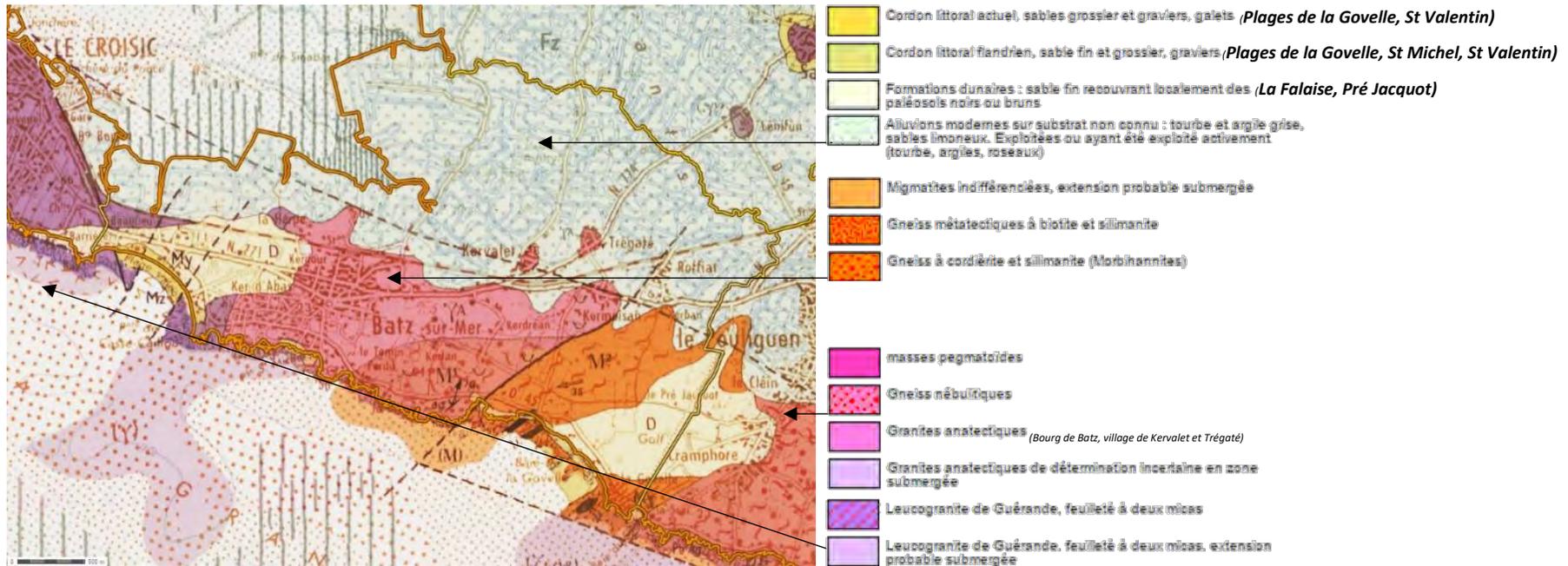
---

<sup>11</sup> *Atlas des paysages de Loire Atlantique – Presqu'île Guérandaise*

<sup>12</sup> *Ifremer - EID atlantique d'après LABBE A.1927. L'origine des marais salants du Croisic.*

ne sont pas menacés par l'urbanisation.

Aujourd'hui, les captages alimentant Batz-sur-Mer en eau potable sont situés à Férel et Sandun, près de Saint-André-des-Eaux. Il n'existe pas de périmètre de protection de captage sur la commune de Batz sur Mer.



Carte géologique de France, Source : BRGM sur Géoportail

**Le dépôt de sédiments fins va donner naissance aux prés salés argileux aujourd'hui utilisés pour la production de sel.**

**Les villages paludiers construits sur des îlots rocheux granitiques s'interpénètrent avec les marais (Kervalet, Trégaté). On retrouve également ce matériau dans la plupart des constructions de Batz.**

**Les sables des cordons flandriens et dunes côtières sont menacés par l'urbanisation.**

## 2. Le patrimoine naturel : connaissance et reconnaissance

---

Sur le territoire communal de Batz-sur-mer, il existe différentes zones de protection (à portée règlementaire), et des inventaires (sans portée réglementaire), qui traduisent la richesse du patrimoine naturel et paysager de la commune. Une mise à jour de l'inventaire des zones humides de la commune a été réalisée parallèlement à la révision du document d'urbanisme.

### 2.1 Site Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur l'ensemble du territoire de l'Union européenne en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvages d'intérêt communautaire. Il est composé de sites naturels désignés spécialement par chacun des 27 pays de l'Union en application de deux directives européennes :

- la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des Oiseaux sauvages (« directive Oiseaux ») qui désigne des Zones de Protection Spéciales (ZPS) et qui permet de conserver sur le long terme 181 espèces et sous-espèces d'oiseaux sauvages menacées.
- La directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des Habitats naturels ainsi que de la Faune et de la Flore sauvages (« directive Habitats »), qui désigne des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection.  
La désignation des ZSC est plus longue que les ZPS. Chaque État commence à inventorier les sites potentiels sur son territoire. Il fait ensuite des propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de Site d'Intérêt Communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme Site d'Intérêt Communautaire (SIC) pour l'Union Européenne et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC, lorsque son document d'objectif (DOCOB) est terminé et approuvé.

Le réseau de sites Natura 2000 a la particularité de protéger les habitats et les habitats d'espèces plutôt que les seules espèces tout en tenant compte des activités sociales, économiques et régionales présentes sur le site. Il aborde la préservation de la nature par la notion de réseau fonctionnel.

Ainsi, Natura 2000 est le moyen principal de l'Union Européenne pour orienter ses aides en faveur de la biodiversité.

La commune de Batz-sur-Mer est concernée par 4 Sites Natura 2000 :

- 2 Zones de Protection Spéciale (« directive Oiseaux ») :
  - o La ZPS « MARAIS SALANT DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON »
  - o La ZPS « Mor-Braz »
- 2 Sites d'Intérêt Communautaire (« directive habitats ») :
  - o Le SIC « MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON »
  - o Le SIC « PLATEAU DU FOUR »

**Le SIC « "MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRACTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON" :**

Il s'étend sur 4376 ha répartis sur 5 communes : Batz-sur-Mer, Le Croisic, Guérande, Le Pouliguen, La Turballe.

Descriptif/intérêt :

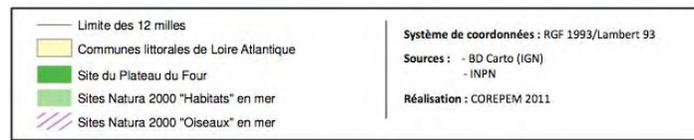
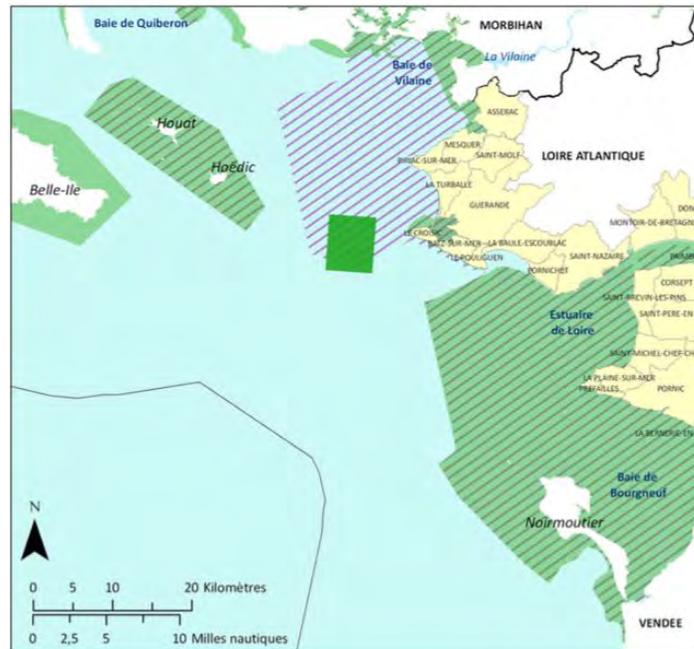
Il s'agit d'un complexe littoral regroupant un ensemble de marais endigués dont la plupart sont encore exploités pour la production de sel avec, à l'avant, une baie maritime (les Tracts) en partie fermée par une flèche dunaire (dunes de Pen-Bron).

Le site présente un grand intérêt paysager. Les modes artisanaux de récolte du sel représentent une activité économique importante et un élément du patrimoine culturel local.

La qualité et l'importance du site s'expliquent par la diversité de milieux et de groupements végétaux : slikke et schorre, marais salants avec compartiments de salinité différente, dunes fixées et mobiles, dépressions arrière-dunaires.

**Le SIC "PLATEAU DU FOUR" :**

Le site du Plateau du Four se situe au large de la pointe du Croisic. Sa surface couvre 4 208 ha, intégralement situés sur le domaine public maritime, dans les eaux territoriales françaises.



**La ZPS “MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRACTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON” :**

Descriptif/intérêt :

Cette ZPS s'étend sur 3622 ha répartis sur les communes de Batz sur Mer, Le Pouliguen, Guérande, La Turballe, La Baule-Escoublac et Le Croisic.

Il s'agit d'un site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais poitevin, axe ligérien).

Ce site est en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais du Mès (FR5212007), du Mor Braz (FR5212013), et de l'estuaire de la Loire — Baie de Bourgneuf (FR5212014).

La ZPS forme un ensemble fonctionnel constitué par les baies, les marais salants, la zone maritime proche, la côte et l'estran rocheux, un massif dunaire en partie boisé et quelques boisements. Le site abrite régulièrement au moins 45 espèces d'intérêt communautaire dont 10 s'y reproduisent et plus de 20 000 oiseaux d'eau. L'enjeu ornithologique du site justifie donc son classement en Natura 2000 (ZPS).

**La ZPS “MOR-BRAZ” :**

Descriptif/intérêt :

Cette ZPS s'étend sur 40 276,00 ha répartis sur les communes de Batz sur Mer, le Pouliguen, la Turballe, Mesquer, Asserac, Piriac-sur-Mer et Le Croisic.

Le secteur du Mor Braz, allant de la presqu'île de Quiberon jusqu'au Croisic, constitue un ensemble fonctionnel remarquable d'une grande importance pour les regroupements d'oiseaux marins sur la façade atlantique.

Le site accueille, principalement en septembre et octobre, un nombre important de Puffins des Baléares (*Puffinus mauretanicus*), espèce pour laquelle la France porte une responsabilité particulière. De même, en hiver, le Mor Braz est un site de grande importance pour les plongeurs, notamment le Plongeon catmarin (*Gavia stellata*), mais aussi le Guillemot de Troïl (*Uria aalge*), le Pingouin torda (*Alca torda*) et la Mouette tridactyle (*Rissa tridactyla*).

À noter aussi la présence de la Macreuse noire (*Melanitta nigra*) et aussi de la Harelde de Miquelon (*Clangula hyemalis*) en petit nombre. Le site est également un lieu d'alimentation important pour les sternes (Sterne pierregarin, Sterne caugek) qui nichent dans le secteur. Enfin, un grand nombre d'espèces d'oiseaux marins fréquentent le site en période de migration pré et postnuptiale, parfois en nombre important, comme le Fou de Bassan (*Morus bassanus*), le Grand Labbe (*Catharacta skua*), l'Océanite tempête (*Hydrobates pelagicus*).

Le périmètre s'appuie sur les zones de présence les plus importantes d'oiseaux, intégrant les zones d'alimentation, les zones d'hivernage, les zones de stationnement et de passage des oiseaux marins ainsi que des zones de nidification (sur l'île Dumet).

Les alcidés sont présents dans ce secteur d'octobre à avril. Ainsi, au début de l'hiver de nombreux Guillemots de Troïl stationnent et se regroupent autour de l'île Dumet et du plateau de la Recherche sur des fonds inférieurs à 20 m puis ils se répartissent sur tout le Mor Braz en privilégiant les fonds supérieurs à 20 m de profondeur. Enfin, au début du printemps les oiseaux se regroupent sur les bancs de Guérande et le plateau de la Recherche.



*Fou de Bassan (source : inpn.mnhn)*



*Grand Labbe (source : inpn.mnhn)*



*Plongeon catmarin (source : inpn.mnhn)*



*Guillemot de Troïl (source : inpn.mnhn)*

Le Fou de Bassan est présent dans le Mor Braz toute l'année, mais avec des effectifs variables d'une saison à l'autre. Ainsi, les maxima sont notés en mai et juin pendant l'estivage des jeunes. Un important site d'estivage existe au large du Croisic longeant le plateau du Four jusqu'aux îles bretonnes. Ce site est riche en nourriture (chinchards et maquereaux) pour les juvéniles.

L'Océanite tempête est noté en petit nombre pendant la saison d'estivage (juillet et août) dans le Mor Braz puis les effectifs augmentent nettement en automne, les oiseaux se regroupant avant la migration. De beaux stationnements peuvent ainsi être observés à cette époque en stationnement au large du Croisic.

Le Grand Labbe est présent dans le secteur tout au long du cycle annuel, mais on observe un pic d'observations au large de l'estuaire de la Vilaine et autour du plateau du Four au mois de novembre. Les autres espèces de labbes peuvent être observées aux deux passages.

La Mouette tridactyle est observée toute l'année dans le secteur du Mor Braz. Les maxima sont toutefois notés en hiver (novembre, décembre, janvier, février) d'abord au large de l'estuaire de la Vilaine, dans les fonds de 10 à 30 m de profondeur, puis entre Le Croisic, les Grands Cardinaux et au nord de l'île Dumet. La Mouette pygmée est également présente au printemps (mars-avril) et en hiver.

Plusieurs autres espèces fréquentent le secteur notamment lors des passages migratoires comme le Labbe parasite ou le Labbe pomarin.

## 2.2 Les zones d'Importance Communautaire pour les oiseaux (ZICO)

L'inventaire des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (Z.I.C.O) recense les habitats des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages. Il est établi en application de la directive européenne du 6 avril 1979 (directive CEE 79/409), dite directive « Oiseaux ». Elle a pour objet la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des sites de reproduction, d'hivernage, de mue ou de migration.

En procédure, à partir de 1980, le Muséum d'Histoire Naturelle a réalisé cet inventaire pour le compte du Ministère en charge de l'Environnement. Il a été complété et actualisé en 1991 pour la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO).

La désignation d'un espace en ZICO implique sa prise en compte par les documents d'urbanisme et dans les études d'impacts.

Ces zones ne confèrent aux sites concernés aucune protection réglementaire. Par contre, il est recommandé une attention particulière à ces zones lors de l'élaboration de projets d'aménagement ou de gestion. C'est un élément déterminant pour apprécier la légalité d'un acte administratif, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Une ZICO est recensée sur le territoire de Batz-sur-Mer :

### **La ZICO « TRAICTS ET MARAIS SALANTS DE LA PRESQU'ÎLE GUERANDAISE »**

Cet ensemble littoral regroupe des marais salants en partie exploités, mais aussi des marais saumâtres et doux à l'arrière, deux baies maritimes plus ou moins fermées (les traicts) avec vasières et prés salés, et enfin un massif dunaire en partie boisé avec une vaste plage sableuse à l'avant. Ces marais littoraux accueillent en période de reproduction une avifaune nicheuse remarquable (Aigrette garzette, Tadorne de Belon, Échasse blanche, Avocette, Gravelot à collier interrompu, Chevalier gambette,

Sterne Pierre-Garin, Gorgebleue, etc.). Ils constituent aussi des étapes migratoires et des zones d'hivernage importantes pour les Ardéidés, les Anatidés (Bernache cravant, Tadorne de Belon...), les limicoles (Avocette, Huîtrier-pie, Bécasseau variable...), les Laridés (Mouettes Pygmées...) et les passereaux.



*Aigrette garzette (source :  
inpn.mnhn)*



*Échasse blanche (source :  
inpn.mnhn)*



*Gravelot à collier interrompu  
(source : inpn.mnhn)*



*Chevalier gambette (source :  
inpn.mnhn)*

Cet espace est par ailleurs concerné par plusieurs protections réglementaires :

- Zone de Protection Spéciale : 550 ha (réserve de chasse).

- Réserve de chasse maritime des traicts du Croisic : 550 ha.
- Site classé de 1620 ha.
- Site inscrit des marais salants de Guérande et de la presqu'île de Pen-Bron.
- Réserve libre des salines du Grand Bal, de la Paroisse, de Mirebelle, de Leniviquel et du Grand Quifistre : 19,70 ha.
- Site désigné au titre de la convention de Ramsar.

### 2.3 Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe, mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental de niveau supra-communal, qui doit être pris en compte dans l'élaboration de documents de planification.

Ces inventaires permettent d'avoir une base de connaissance associée à un zonage accessible à tous dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet. Ils permettent également d'anticiper une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur les milieux sensibles et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Il existe deux types de ZNIEFF.

- **Les ZNIEFF de type I** qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable. Leur intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles aux aménagements ou à d'éventuelles modifications du fonctionnement écologique du milieu.
- **Les ZNIEFF de type II** sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier la faune sédentaire ou migratrice.

**On recense sur le territoire de Batz-sur-Mer :**

- 2 ZNIEFF de type 1
- 2 ZNIEFF de type 2

***ZNIEFF de type 1 « MARAIS SALANT DE BATZ-GUERANDE-LE CROISIC » :***

Elle couvre 2 658,75 hectares répartis sur 6 communes (Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Baule-Escoublac, Guérande, Le Pouliguen, La Turballe).



*Marais salants (Batz-sur-Mer)*



*Triton crêté (source : Wikipedia)*



*Agrion de mercure (source : Wikipedia)*

Commentaire général :

- Vaste étendue de slikke et de schorres soumis au balancement des marées en quelques points de bordure et au long des étiers.
- Zone surtout constituée des marais salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés
- Productivité primaire très élevée se répercutant sur l'avifaune et point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles
- Groupements végétaux variés abritant une flore d'une grande richesse comprenant de nombreuses plantes rares et protégées.
- Intérêt ornithologique exceptionnel, zone humide d'importance internationale selon les critères de la convention de RAMSAR et zone d'intérêt communautaire (ZICO) pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Grands échassiers, Limicoles, Rapaces, Sternidés, Passereaux) en tant que zone de reproduction et zone d'hivernage.
- Présence de trois espèces prioritaires de la directive CE « Habitat, faune, flore » : la Loutre d'Europe, le Triton crêté et l'Agrion de mercure.
- Site particulièrement original sur le plan paysager.

**ZNIEFF de type 1 « DUNE DE LA FALAISE ENTRE BATZ-SUR-MER ET LE CROISIC »**

Elle couvre 27 ha, en intégralité sur le territoire de Batz-sur-Mer.

Commentaire général :

- Dunes fixées à une riche végétation, avec tout un lot de plantes rares et protégées sur le plan national ou régional.
- Recouvre toute une gamme d'espèces caractéristiques à la fois des bordures marécageuses de la zone salicole et les sables dunaires.
- Les fossés tributaires des marais et les quelques points d'eau isolés permettant la reproduction de diverses espèces de batraciens dont certains considérés comme rares en Pays de la Loire.
- Vaste espace de dunes présentant un intérêt paysager et historique indéniable lié entre autres à la présence d'un vieux moulin à vent et de murets (bastions) typiques des clôtures de parcelles en région Bretagne.



*Pelodytes punctatus* (source :  
inpn.mnhn)



*Daucus carota* (source :  
inpn.mnhn)

**ZNIEFF de type 2 « CÔTE ROCHEUSE, LANDES ET PELOUSES DU CROISIC, BATZ, LE POULIGUEN »**

Elle couvre 148 hectares répartis sur 3 communes (Batz-sur-Mer, Le Croisic, Le Pouliguen).

Commentaire général :

- Côte rocheuse alternant avec quelques criques et de petites étendues dunaires.
- Milieux variés comprenant des estrans rocheux avec leurs ceintures d'algues, des pans de falaises, des pelouses, des landes littorales et arrière littorales et quelques petits boisements. Malgré son caractère relictuel, la flore des rochers littoraux conserve un grand intérêt, avec la présence de diverses espèces rares ou protégées.
- Des landes, pelouses et mares encore riches, avec une série de plantes intéressantes.
- Petites dunes perchées résiduelles et boisements de chênes verts présentent aussi un intérêt indéniable sur le plan floristique.
- Falaises maritimes abritant aussi en période de nidification un petit passereau rare en Région Pays-de-la-Loire. Présence de petites mares constituées par d'anciennes carrières, aux fonds meubles, abritant d'intéressants peuplements de batraciens et d'odonates.



Côte rocheuse (Batz-sur-Mer)



*Anthus petrosus* (source : inpn.mnhn)



*Lotus glaber* (source : inpn.mnhn)

## **ZNIEFF de type 2 « POINTE DE PEN-BRON, MARAIS SALANTS ET COTEAUX DE GUÉRANDE »**

### Commentaire général :

- Vaste ensemble naturel littoral formant une mosaïque de milieux : Dunes, plages, vasières, prés-salés, étendues d'eaux marines, étiers, digues, marais salants, landes, boisements de résineux, de feuillus...
- L'essentiel de cette zone est surtout constitué de marais salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés.
- Productivité primaire très élevée se répercutant sur l'avifaune et point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles.
- Groupements végétaux variés abritant une flore d'une grande richesse comprenant de nombreuses plantes rares et protégées.
- Intérêt ornithologique exceptionnel, zone humide d'importance internationale selon les critères de la convention de RAMSAR et zone d'intérêt communautaire (ZICO) pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Grands échassiers, Limicoles, Rapaces, Sternidés, Passereaux) en tant que zone de reproduction et zone d'hivernage.
- Présence de trois espèces prioritaires de la directive CE « Habitats, faune, flore » : la Loutre d'Europe, le Triton crêté et l'Agrion de mercure.
- Site particulièrement original sur le plan paysager.



*Tadorne de Belon (source :  
inpn.mnhn)*



*Loutre d'Europe (source :  
inpn.mnhn)*

## 2.4 Les zones humides

Les zones humides sont depuis plus d'un quart de siècle reconnues comme d'importance majeure pour le bon fonctionnement des écosystèmes qu'ils abritent et des milieux qui leurs sont adjacents. En effet les zones humides, véritables interfaces entre milieux terrestre et aquatique, jouent un rôle essentiel dans le maintien ou l'amélioration de la qualité environnementale des milieux aval, par leur fonction d'écrêtement des crues, de rétention des matières en suspension, par l'élimination de certains flux polluants etc. Par ailleurs, ces milieux sont intrinsèquement des zones riches pour la diversité floro-faunistique, ainsi que des secteurs indispensables pour la reproduction et l'alimentation de nombreuses espèces animales.

« On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Définition au sens législatif donnée par l'article L.211-1 du code de l'environnement (Medd., 2006).

Dans le cadre de la révision du PLU, une étude de mise à jour de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été menée, permettant ainsi de consolider le premier inventaire préalablement mené en 2009.

En accord avec les préconisations du SAGE Estuaire de la Loire, la méthode de délimitation des zones humides a été précisée par :

– L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement) ;

– La circulaire du 18 janvier 2010 abrogeant la circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides (articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement).

Ces deux textes ont servi de référence à la conduite des inventaires de terrain. Plus synthétiquement, deux critères permettent d'identifier et de délimiter précisément une zone humide :

- Le critère « sol » par la réalisation de sondages pédologiques et l'identification de traits d'hydromorphie
- Le critère « végétation » par l'identification de la flore caractéristique des zones humides.

Les inventaires de terrains ont été réalisés en deux temps : Une première phase en période printanière pour observer la flore caractéristique de la zone humide (période du « maximum de floraison »), une seconde phase en période hivernale pour apprécier l'hydromorphie des sols (période la plus propices aux fortes pluviométries).

Ces prospections de terrain ont permis de dresser un nouvel inventaire comprenant 64 zones humides (54 zones en 2009) réparties selon les typologies suivantes :

- **Prairies inondables (8)** : Ces zones humides sont composées d'une flore spécifique liée à une submersion hivernale temporaire et façonnée par des cycles de pâturage et de fauche. Ces milieux sont d'une grande valeur patrimoniale au niveau national. Ils constituent l'habitat privilégié pour de nombreuses espèces végétales menacées et représentent un enjeu majeur pour le maintien des zones humides dans un contexte de transformation des pratiques agricoles. Ces zones correspondent à une large gamme de prairies naturelles se différenciant par leurs caractéristiques stationnelles (types de sols et durée de l'inondation), par leurs structures, leurs compositions et la diversité de leur végétation.
- **Prairies humides de Bas-Fond (4)** : Ces milieux linéaires (ripisylves) ou ponctuels (petites prairies et tourbières) bordent de manière plus ou moins continue le chevelu des réseaux hydrographiques (alimentés par des ruissellements provenant du versant et de la nappe (en hiver). Les zones humides de bas-fond peuvent se présenter sous forme de prairies, tourbières mais aussi de petits boisements plus ou moins entretenus. Les ripisylves peuvent être de simples bordures ou faire quelques mètres de large.
- **Plantations de peupliers (1)**
- **Surfaces en eaux (24)** :

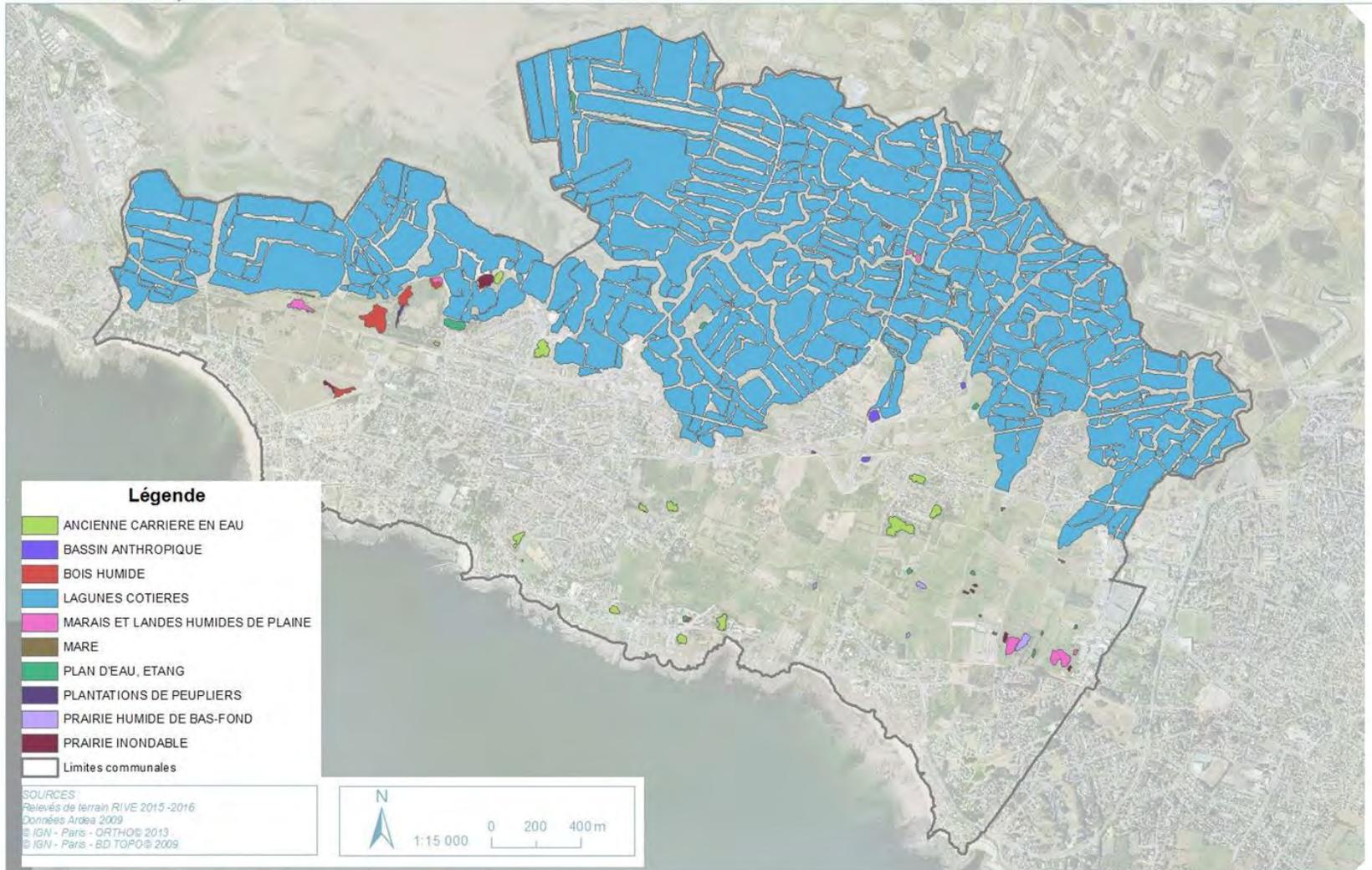
- **Plan d'eau/étang (8)**
- **Ancienne Carrière en eau (12)**
- **Bassins anthropiques (4)**

Un plan d'eau est une masse d'eau stagnante pouvant être d'origine naturelle ou artificielle. Les modes de gestion seront alors différents (ressource naturelle et gestion extensive). Dispersées sur l'ensemble du territoire, elles ont pour origine l'aménagement de certains réservoirs ou la réhabilitation des gravières (exploitation de granulats alluvionnaires). Plusieurs d'entre elles se sont révélées être d'un grand intérêt, principalement pour l'accueil des oiseaux d'eau migrateurs et hivernants (canards et échassiers).

- **Mare (9)** : les mares à la différence des plans d'eau et des étangs sont de petites étendues d'eau pérenne ou non, de faible profondeur abritant un écosystème « propre » à chacune d'entre elle.
- **Marais et Landes (6)** : ce sont des milieux caractéristiques présentant des végétations ligneuses basses dominées par des bruyères et des ajoncs sur des sols relativement humides au moins une grande partie de l'année.
- **Lagunes côtières (7)** : Ce sont des étendues d'eau salée côtières, peu profondes, de salinité et de volume d'eau variables, séparées de la mer par une barrière de sable, de galets ou plus rarement par une barrière rocheuse. Elles correspondent sur le territoire aux bassins et étangs de salines.
- **Bois humide (5)** : Il s'agit de bois et fourrés sur des sols gorgés d'eau pour la plus grande partie de l'année ou lors des principaux épisodes pluvieux. Les nouvelles zones identifiées se situent majoritairement à l'est de Batz-sur-Mer. Elles sont toutes incluses dans la coupure de l'urbanisation. La prospection menée sur le site du Poull'go n'a pas permis de mettre en évidence la présence de zones humides effectives sur l'emprise théorique de la future ZA.

Lors des visites de terrains, il a été constaté une certaine modification des communautés végétales sur des sites humides identifiés en 2009. En effet, sur certains sites où les espèces végétales caractéristiques des zones humides étaient dominantes en 2009 étaient, certes toujours présentes en 2016, mais dans des densités bien plus faibles et « concurrencées » par des espèces méso xérophiles, témoin d'une modification de milieux et d'une diminution du degré d'humidité du site.

Ces prospections de terrain ont permis d'observer la présence d'espèces végétales hautement patrimoniales comme l'orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), orchidée protégée au niveau national et typique des prairies à dominante humides.



**Légende**

- ANCIENNE CARRIERE EN EAU
- BASSIN ANTHROPIQUE
- BOIS HUMIDE
- LAGUNES COTIERES
- MARAIS ET LANDES HUMIDES DE PLAINE
- MARE
- PLAN D'EAU, ETANG
- PLANTATIONS DE PEUPLIERS
- PRAIRIE HUMIDE DE BAS-FOND
- PRAIRIE INONDABLE
- Limites communales

SOURCES:  
Relevés de terrain RIVE 2015-2016  
Données Ardea 2009  
© IGN - Paris - ORTHO® 2013  
© IGN - Paris - BD.TOP® 2009



Maitre d'ouvrage : Ville de Batz-sur-Mer

Opération : Actualisation de l'inventaire Zones Humides et Cours d'eau de la commune de Batz-sur-Mer



BATZ\_INV\_ZHCE  
Juillet 2016  
Reproduction Interdite (c)

## 2.5 Les Espaces Naturels sensibles

La commune de Batz-sur-Mer est concernée par une zone de préemption à l'intérieure de laquelle le Département a un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ainsi que le conservatoire de l'Espace Littoral et la Commune par substitution.

Cette zone a été créée par délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> janvier 1999 et par délibération du Conseil départemental de Loire Atlantique du 1<sup>er</sup> décembre 1999. Cette préemption, située le long du trait de côte entre les villages de Kerdréan et Codan, ainsi que sur les marais salants, s'étend sur 625 hectares environ. Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des ENS. Concernant les marais salants, la gestion des propriétés peut se faire soit par la saliculture soit, si la saline n'est pas récupérable pour une exploitation traditionnelle, par une restauration du réseau hydraulique et une gestion des niveaux d'eau afin d'y favoriser la biodiversité. Il convient toutefois de rappeler que ce régime de droit de préemption changera au moment de l'approbation du PEAN (Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains).



Cartographie des ENS transmise par le département de Loire-Atlantique

### 3 - Fonctionnement énergétique du bâti ancien et des potentialités des tissus

---

#### 3.1. Analyse de l'implantation des constructions, modes constructifs, matériaux utilisés, économie d'énergie.

Les systèmes d'implantation des bâtiments qui se rencontrent sur le territoire:

##### **Les ensembles anciens (centre historique et villages paludiers) - Environnement construit et mitoyenneté**

La forme urbaine de ces ensembles historiques est celle de fronts de rue denses, même si certaines villas en bordure immédiate de ces ensembles anciens s'implantent au sein de jardins en retrait par rapport à la voie. La proportion d'espaces libres varie donc entre ces deux systèmes d'implantations. D'une part les linéaires en front de rue avec des jardins, plus ou moins importants dans les cœurs d'îlots, d'autre part les ensembles bourgeois présentant la demeure et un jardin de taille plus ou moins importante en bord de voie.

Les implantations du bâti jusqu'aux XIX<sup>e</sup> se font en mitoyenneté à l'alignement sur rue afin de se protéger contre les vents, d'avoir une meilleure maîtrise énergétique et de préserver au maximum l'espace cultivé ou de jardin d'agrément qui s'étend sur l'arrière et permet un rafraîchissement naturel des logements (à l'inverse un revêtement de sols minéral nuit au confort d'été du bâtiment).

Les murets qui accompagnent les espaces libres sont destinés à faire protection contre les vents marins qui balayent le territoire, principalement dans les villages paludiers.



### **Les ensembles balnéaires de type villa et petit pavillonnaire – Implantation en milieu de parcelle ou en bord de mer au sein de parc ou de jardin**

Ce mode d'implantation se caractérise par un tissu discontinu. Les ensembles possédant encore de vastes jardins sont relativement préservés des vents marins et des précipitations. Les essences plantées sur ce bord de mer ont surtout pour vocation de maintenir les terres mise à mal par la mouvance des dunes sur le secteur. Il faut toutefois noter que la plupart des jardins sont de tailles relativement faibles et comportent peu d'arbres de hautes tiges, ce qui confère à ce type d'implantation une maîtrise énergétique peu favorable et donne de plus des implantation particulièrement visibles, notamment des espaces publics majeurs, ce qui limite souvent la possibilité d'implantation de support d'énergies renouvelables.



**Les derniers lotissements pavillonnaires** construits sur le territoire proposent des implantations en mitoyenneté se rapprochant des modes d'implantation anciens, et proposant une meilleure maîtrise énergétique et des orientations optimales par rapport au soleil.



### Fonctionnement énergétique du bâti ancien :

**L'épaisseur des murs** des bâtiments les plus anciens dans le centre de Batz et les villages peut aller de 50 cm jusqu'à plus de 80 cm ce qui permet une forte inertie et un fonctionnement efficace de régulation de la température intérieure.

Ne pas prendre en compte cette donnée lors d'une recherche de maîtrise énergétique sur un bâtiment de ce type est une erreur souvent répandue, qui entraîne des surcoûts et à terme parfois une dégradation irréversible des maçonneries.

Les bâtiments anciens étaient souvent isolés par le plancher et le comble (les combles sont généralement habités aujourd'hui).

L'implantation en double mitoyenneté de la majeure partie du centre ancien de Batz et des villages offre d'emblée une moindre déperdition par les pignons.

### Les matériaux utilisés dans la construction, recyclage et savoir-faire locaux

Il a été évoqué, lors des réunions de travail avec les élus, la pertinence de mettre en place une « banque » de matériaux, récupérés de démolition et après évaluation de l'état, afin de pouvoir disposer d'ardoise, de granit ou de moellons, mais aussi de menuiseries (fenêtre contrevents) ou de ferronneries (balcons, gardes corps).

Cela permet de limiter le nombre de déchets qui pourraient être réutilisés, mais cela nécessiterait une sensibilisation auprès des artisans et de mettre en place un système de tri pratique d'accès.

Parallèlement à cette mutualisation, il convient également de valoriser les savoir-faire locaux en privilégiant les filières courtes. Toutefois, il peut s'avérer pertinent de favoriser les formations spécifiques aux interventions sur bâti ancien et contexte patrimonial afin de développer cette maîtrise technique qui temps à se perdre.

### Les espaces « tampons » des combles :

**Les espaces de combles** généralement éclairés uniquement en façade sur rue, maintenaient, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid provenant des combles. Les ouvertures qui étaient pratiquées en couverture pour apporter une légère lumière complémentaire en cas de bâti non traversant ne dépassaient pas la tabatière traditionnelle, et étaient d'un nombre très limité. Les lucarnes étaient également en nombre restreint. Sur les bâtiments les plus anciens présentant un faible linéaire, il y a peu de demande de nouveaux percements. Ceux-ci interviennent sur les bâtiments plus hauts avec des linéaires plus importants. Dans ce cas, la façade est généralement ordonnancée avec parfois déjà une composition de lucarnes dans l'axe des ouvertures ou des trumeaux (rue Jean XXIII par exemple). De fait tout nouveau percement devra être limité afin de ne pas déséquilibrer le fonctionnement énergétique du bâtiment.



L'isolation par l'extérieur (ITE) du bâti ancien est souvent très néfaste pour les qualités architecturales et esthétiques : modification de la profondeur des ouvertures de la façade et disparition des décors.

Il est important de ne pas sur-isoler le bâti : d'une part, une bonne hygiène impose **une bonne ventilation** des habitations ; d'autre part, il faut respecter les caractéristiques des matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierre), qui sont en principe perméables à l'eau et doivent respirer, **sous peine de s'humidifier et de pourrir**. Certains enduit à la chaux, remplacés par des enduits ciment, entraînent une dégradation des moellons souvent de moindre qualité au départ et plus enclin à se dégrader en cas de revêtement inadapté.

Ce mode d'isolation est possible si la modénature de façade ne présente pas d'intérêt patrimonial et si le bâtiment n'est pas à l'alignement sur la voie, exception faite d'une ITE seulement aux étages.

Problèmes éventuels de l'isolation extérieure :

- Le débordement de la couverture, la diminution de l'ensoleillement.
- La modification de la profondeur des ouvertures qui peut dénaturer les façades.
- Des raccords parfois difficiles avec les bâtiments voisins.

Ces points sont particulièrement sensibles dans les parties anciennes du bourg de Batz et dans les villages paludiers (y compris les parties anciennes de Roffiat et Kermoisan) car les bâtiments sont généralement de taille modeste et surtout présente un alignement sur la rue appuyé sur les deux mitoyens. Tout débord de l'ITE poserait problème et toute modification de la profondeur de l'ouverture impacterait visuellement l'homogénéité de ces ensembles.

Intervention sur les vitrages :

**Les verres épais :**

Le maintien des menuiseries anciennes sur les bâtiments repérés dans le cadre de la servitude AVAP comme d'intérêt patrimonial, rénovées et restaurées (correction de l'étanchéité à l'air et à l'eau), peut être l'occasion de remplacer les vitrages anciens, dont l'épaisseur entre 1 et 3 mm ne permet pas d'apporter de correction thermique (valeur Ug moyenne entre 5 et 7).

Plusieurs fabricants ont développé des verres plus épais, dont la valeur Ug s'approche des 3 mm au mieux. Il arrive également sur le marché des systèmes de double-vitrage très fins avec une lame de polymère entre les deux verres. Il convient de voir la pérennité de ce type de mise en œuvre et son comportement après une exposition prolongée au soleil particulièrement important sur le territoire.

Il s'agit donc d'une amélioration thermique et non d'une véritable isolation.

#### **Les doubles fenêtres :**

Dans le cas où il est techniquement et architecturalement possible d'intégrer une double-fenêtre, celle-ci permet à la fois le maintien d'une fenêtre ancienne et l'apport d'une véritable isolation thermique :

- soit par la mise en place d'une seconde fenêtre à simple vitrage,
- soit par la mise en place d'une fenêtre à double vitrage mince.

Leur mise en œuvre oblige à vérifier que les dispositifs d'ouverture soient maintenus, afin que la seconde fenêtre puisse correctement s'ouvrir et que les volets extérieurs puissent être manœuvrés. Il est évident que sur les habitats les plus modestes (rue de Kerbouchard, Grand rue ou dans les villages paludiers) cette mise en œuvre est inadaptée car elle prend encore de la surface sur l'espace de vie, à moins de disposer d'une épaisseur de mur importante.

#### Les volets (intérieurs et extérieurs) et persiennes :

Il est également possible d'installer des volets intérieurs, comme il en existe sur certaines villas et maisons de ville ou simplement des rideaux épais, qui auront un pouvoir isolant intéressant.

Les contrevents et persiennes sont à maintenir : en plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleur en particulier la nuit, et sont également efficaces pour lutter contre la hausse des températures en été. Leur maintien participe donc d'un objectif de confort et de maîtrise énergétique.

## 3.2. Analyse des espaces (capacité à recevoir des installations pour exploitation des énergies renouvelables)

### 3.2.1. Une dynamique locale sur laquelle s'appuyer :

#### **Le SRCAE**

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), créé par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Loi Grenelle 2 », constitue un document stratégique fixant les orientations régionales en matière de maîtrise des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation.

Il vise à accompagner les acteurs du territoire en déclinant à l'échelle de la région les objectifs nationaux et en fournissant un cadre, prenant en compte les caractéristiques et potentialités de la région, pour les politiques et les actions dans les domaines de l'énergie, de l'air et du climat, traitées jusqu'à présent de manière distincte (Plan Régional pour la Qualité de l'Air, Schéma Régional Éolien...).

En lançant à l'été 2011 de façon conjointe les travaux d'élaboration de ce schéma, le préfet de région et le président de Région ont souhaité que ce schéma soit le fruit d'une réflexion collective et concertée avec les différents acteurs de la région : collectivités, services de l'État, institutions et acteurs économiques des différentes thématiques abordées (bâtiment, transport, industrie, agriculture...), associations de protection de l'environnement...

Ce schéma définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Ces grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), seront à leur tour, prise en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT], Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux...).

#### **Le Plan Climat Energie territorial de la communauté d'agglomération Cap Atlantique**

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), créé par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Loi Grenelle 2 », constitue un document stratégique fixant les orientations régionales en matière de maîtrise des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation.

Il vise à accompagner les acteurs du territoire en déclinant à l'échelle de la région les objectifs nationaux et en fournissant un cadre, prenant en compte les caractéristiques et potentialités de la région, pour les politiques et les actions dans les domaines de l'énergie, de l'air et du climat, traitées jusqu'à présent de manière distincte (Plan Régional pour la Qualité de l'Air, Schéma Régional Éolien...).

En lançant à l'été 2011 de façon conjointe les travaux d'élaboration de ce schéma, le préfet de région et le président de Région ont souhaité que ce schéma soit le fruit d'une réflexion collective et concertée avec les différents acteurs de la région : collectivités, services de l'État, institutions et acteurs économiques des différentes thématiques abordées (bâtiment, transport, industrie, agriculture...), associations de protection de l'environnement...

Ce schéma définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Ces grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), seront à leur tour, prise en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT], Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux...).

### **Cap Atlantique lauréat de l'appel à projet « Territoire à Energie Positive Pour la Croissance Verte » (TEPCV)**

Le 22 juillet dernier, au Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, Jean-Claude Baudrais, Vice-Président délégué à l'aménagement, à l'énergie et aux transports, a signé une convention de partenariat, au titre du TEPCV avec à la clé, une subvention de 500 000 € de l'État attribuée au territoire de Cap Atlantique pour des projets d'économie d'énergie, de mobilité durable et d'énergie renouvelable.

### **Le PIG**

Pour succéder à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2008 - 2011, un Programme d'Intérêt Général (PIG) précarité énergétique est lancé à partir d'août 2014, pour une durée de 42 mois. Inscrit dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial de Cap Atlantique et du Plan Local de l'Habitat, le programme a pour objectif de : diminuer les besoins énergétiques du parc privé en y favorisant les économies d'énergie et la maîtrise des charges pour les ménages,

### **Le SCOT**

La 3<sup>ème</sup> partie du Document d'Orientations Générales du SCOT (l'approche environnementale de l'urbanisme) comprend une sous-partie intitulée « Agir en faveur de la performance énergétique par l'aménagement », qui se décline ainsi :

- **A.** Les secteurs stratégiques de performance énergétique. Ils prendront la forme d'éco-quartiers emblématiques, situés dans les 3 pôles structurants (Herbignac, Guérande, La Baule) avec l'objectif de généraliser progressivement cette approche
- **B.** Des objectifs de qualité de l'aménagement en faveur de l'énergie
  - o a. Améliorer la fonctionnalité du réseau viaire (réduire le phénomène d'enclavement, hiérarchiser les axes de circulation...)
  - o b. Développer la dynamique et la sensibilisation en faveur des économies d'énergie et de réduction des GES (via le PCET notamment)

- c. Inciter et faciliter la mise en œuvre des modes constructifs écologiques
- **C. Les énergies renouvelables**
  - a. Intégrer l'implantation de parcs éoliens dans le cadre d'une prise en compte accrue des sensibilités paysagères et écologiques et des nuisances au regard de l'habitat
  - b. Disposer de bâtiments publics passifs (généraliser la production autonome d'énergie sur les nouveaux bâtiments publics).
  - Être attentif aux programmes hydroliens et éoliens offshore qui seraient envisagés au large de Cap atlantique

### 3.2.2. Les supports d'énergie renouvelable

#### **L'énergie solaire**

##### Le solaire photovoltaïque

Le schéma régional climat air énergie (SRCAE) fixe, à l'horizon 2020, un objectif de 650 MW de puissance installée pour le solaire photovoltaïque. Il est possible de suivre le développement de la filière grâce à la lettre trimestrielle éolien et photovoltaïque publiée par la DREAL.

Ce système permet de convertir directement le rayonnement solaire en électricité par le biais de panneaux dits "photovoltaïques". L'électricité ainsi produite est en général revendue au moins pour partie à un fournisseur d'énergie, les conditions tarifaires de rachat étant actuellement intéressantes.

L'installation de panneaux photovoltaïques ne constitue pas à proprement parler une amélioration énergétique du logement, sauf dans le cas de maisons isolées ne pouvant être raccordées au réseau électrique. En effet, le photovoltaïque ne permet pas de diminuer les besoins en énergie du logement ni, en conséquence, de réduire la dépense nécessaire pour le chauffage du logement.

La quantité d'énergie que le panneau photovoltaïque produit dépend directement de sa taille. En moyenne, **une surface de 25 m<sup>2</sup>** de modules produit environ 3 000 kWh par an.

##### Le solaire thermique

L'énergie solaire thermique est la transformation du rayonnement solaire en énergie thermique.

En Pays de la Loire, la production d'énergie solaire thermique atteint 2.6 ktep/an en 2009 soit une production de chaleur d'environ 30 GWh pour près de 65 000 m<sup>2</sup> de panneaux.

Un chauffe-eau solaire convertit directement le rayonnement solaire en chaleur pour élever la température de l'eau destinée aux usages sanitaires. Pour des raisons de coûts et de possibilités techniques, l'installation solaire couvre généralement entre 40 et 70% des besoins, selon le lieu, les techniques utilisées et les surfaces de capteurs installées. Une énergie d'appoint est donc toujours nécessaire.

Le rayonnement solaire peut également être converti en chaleur pour contribuer au chauffage des logements, mais ces technologies restent peu utilisées à l'heure actuelle.

Le territoire de Batz dispose d'un potentiel solaire intéressant, mais qui n'est toutefois pas suffisant pour être attractif sur le plan économique pour les particuliers, dans les conditions actuelles (subventions, coût de l'électricité, tarif de rachat, coût et durée de vie des installations photovoltaïques et thermiques...).

Certaines conditions (réhabilitation de toiture, besoins importants...) rendent toutefois ces dispositifs intéressants ; ainsi que les perspectives d'augmentation du coût de l'énergie et de diminution du coût d'installation qui vont participer à rendre l'utilisation de panneaux solaires rentables à une échéance relativement proche.

Une réflexion sur les possibilités d'implanter des capteurs solaires a été réalisée afin de prendre en compte cette potentialité, en fonction du type de capteur également, tout en préservant les perspectives remarquables et les secteurs sensibles.

### **L'éolien**

Le SRE des Pays de la Loire, approuvé en janvier 2013 a défini les secteurs plus ou moins favorables au développement de l'énergie éolienne.

Pour ce faire, différents critères ont été pris en compte, à savoir :

- Les sensibilités patrimoniales, architecturales et culturelles (sites classés, inscrits, Zones de Protection du Patrimoine de l'Architecture de l'Urbanisme et du Paysage, monuments historiques...)
- Les contraintes et servitudes techniques (radar de météo France, couloir de vol à basse altitude...)
- Les unités paysagères
- Les sensibilités écologiques (notamment pour l'avifaune et les chiroptères)

À ce titre, le territoire de Batz-sur-Mer n'est pas en zone favorable pour le développement du grand éolien (cf. carte ci-contre), du fait des sensibilités paysagères, patrimoniales (ZPPAUP) et écologiques (Natura 2000) spécifiques à la commune. Par ailleurs, CAP Atlantique considère qu'un développement important et significatif de l'éolien à terre n'est pas une solution adaptée à son territoire.

### **La filière bois-énergie**

Les Pays de la Loire disposent d'un certain potentiel de ressources mobilisables pour le bois énergie. Bien que n'étant pas une région forestière (seuls 11% de la surface du territoire régional sont boisés), elle est la seconde en termes d'activités de transformation du bois, productrices de connexes mobilisables pour le bois énergie.

Les conclusions de l'étude « *Note bois énergie en Pays de la Loire* » sont les suivantes :

À l'échelle régionale, plusieurs acteurs de l'approvisionnement bois énergie sont susceptibles de mobiliser ces différentes ressources, mais les contraintes technico-économiques (dessertes forestières, équipements en matériels de broyage et autres matériels forestiers, coût acceptable du bois énergie...) imposeront un développement progressif de l'usage du bois énergie étalé sur plusieurs années.

Les fournisseurs de bois énergie peuvent assurer des livraisons et sont capables de s'engager sur plusieurs années pour l'approvisionnement des chaufferies bois.

La ressource annuellement disponible et mobilisable ces prochaines années est estimée à entre 200 000 t. et 400 000 t/an en Pays de la Loire avec un potentiel à moyen terme probablement supérieur, fonction des conditions techniques et économiques acceptables pour mobiliser la matière.

En conclusion, la ressource disponible n'est pas un problème pour le développement des chaufferies bois.

### **La Géothermie**

La géothermie ou « chaleur de la terre » couvre l'ensemble des applications permettant de récupérer la chaleur contenue dans le sous-sol ou dans les nappes d'eau souterraines (la température de la terre et de l'eau souterraine est d'autant plus élevée que l'on se rapproche du centre de la terre). En fonction de l'application, les calories ainsi récupérées servent à la production de chaleur et/ou de froid ou à la production d'électricité.

La région des Pays de la Loire se caractérise par :

- un massif cristallin (formation dite de "socle") correspondant au massif armoricain, pour les départements de la Loire-Atlantique, la Mayenne, le nord et le centre de la Vendée, ainsi que l'ouest du Maine et Loire,
- des bassins sédimentaires peu profonds, pour le sud de la Vendée, l'est du Maine et Loire et la Sarthe.
- 

La formation dite de "socle", qui représente près de 57% de la superficie de la région, est considérée comme peu aquifère par rapport à la zone sédimentaire (43% de la superficie de la région).

Synthèse des objectifs liés à la maîtrise énergétiques et à la mise en place de supports d'énergies renouvelables au regard des tissus, des types de bâtis et des potentialités existants sur le territoire

Secteurs	tissus	Gestion des milieux		Dispositif d'économie d'énergie	Supports d'énergie renouvelable
<b>Secteur 1 Ensembles anciens identitaires</b>	Habitat dense en mitoyenneté avec implantation à l'alignement Bâti en pierre sobre	Maintien des sols perméables, notamment des venelles et espaces empierrés – pose sur sable Maintien des jardins repérés et des plantations urbaines, Prescriptions d'essences locales	Bâti existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de pompes à chaleurs perçues de l'espace public</li> <li>- Possibilité de double vitrage</li> <li>- Encadrement des cheminées tubulaires</li> <li>- ITE : interdite sur les bâtiments repérés et des façade en pierre ou comportant des décors, Encadré sur les autres bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrement de la possibilité de capteurs solaire en fonction de la gradation et du positionnement sur un espace public majeur</li> <li>- Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade</li> </ul>
			Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de pompes à chaleurs perçues de l'espace public</li> <li>- Possibilité de double vitrage</li> <li>- Encadrement des cheminées tubulaires</li> <li>- ITE : autorisée et encadrée,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrement de la possibilité de capteurs solaire en fonction du positionnement sur un espace public majeur</li> <li>- Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade</li> </ul>
<b>Secteur 2 Bord de Mer quartier Balnéaire</b>	Habitat isolé au sein d'une parcelle de jardin ou parc avec parfois des annexes Bâti en pierre avec nombreux décors	Maintien des sols perméables, notamment dans les grands espaces de parcs Maintien des jardins repérés et des plantations urbaines, Prescriptions d'essences locales	Bâti existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de pompes à chaleurs perçues de l'espace public</li> <li>- Encadrement des cheminées tubulaires</li> <li>- Possibilité de double vitrage</li> <li>- ITE : interdite sur les bâtiments repérés et des façade en pierre ou comportant des décors, Encadré sur les autres bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En plus des éléments ci-dessus, interdiction de capteur solaire sur les bâtiments donnant sur le bord de mer</li> <li>- Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade</li> </ul>
			Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de pompes à chaleurs perçues de l'espace public</li> <li>- Encadrement des cheminées tubulaires</li> <li>- ITE : autorisée et encadrée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrement de la possibilité de capteurs solaire en fonction du positionnement sur un espace public majeur</li> <li>- Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade</li> </ul>

Secteurs	tissus	Gestion des milieux		Dispositif d'économie d'énergie	Supports d'énergie renouvelable
Secteur 5 Quartier de la gare	Habitat dense en mitoyenneté, salorges en groupements et habitat de type balnéaire (pierre et moellon enduit)	Maintien des sols perméables, Maintien des jardins repérés et des plantations urbaines et des cœur d'îlots encore traités en potagers (avec passage de ru intermittent) Prescriptions d'essences locales	Bâti existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de pompes à chaleurs perçues de l'espace public</li> <li>- Encadrement des cheminées tubulaires</li> <li>- Possibilité de double vitrage</li> </ul> ITE : interdite sur les bâtiments repérés et des façade en pierre ou comportant des décors, Encadré sur les autres bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrement de la possibilité de capteurs solaire en fonction de la gradation et du positionnement sur un espace public majeur</li> <li>- Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade</li> </ul>
			Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de pompes à chaleurs perçues de l'espace public</li> <li>- Possibilité de double vitrage</li> </ul> Encadrement des cheminées tubulaires ITE : autorisée et encadrée	Encadrement de la possibilité de capteurs solaire en fonction du positionnement sur un espace public majeur - Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade
Secteur 6 ZA du Prad Velin		Maintien des sols perméables	Bâti existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de pompes à chaleurs perçues de l'espace public</li> <li>- Encadrement des cheminées tubulaires</li> </ul> ITE : interdite sur les bâtiments repérés et des façade en pierre ou	Encadrement de la possibilité de capteur solaire au regard du site classé
			Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de pompes à chaleurs perçues de l'espace public</li> <li>- Encadrement des cheminées tubulaires</li> </ul> ITE : autorisée et encadrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration en amont des capteurs solaires</li> <li>- Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade</li> </ul>

### 3.3.Conclusion : patrimoine et maîtrise énergétique

L'enjeu est de pouvoir concilier un environnement fortement identitaire avec des bâtiments comportant des enjeux de préservation patrimoniale, avec un confort attendu. Toutefois, un respect vis-à-vis du bâtiment doit pouvoir amener à changer ses attentes et son mode d'habiter, afin de pouvoir s'adapter à la qualité du bâtiment et non plaquer des projets d'optimisation thermique qui ne correspondent pas à au fonctionnement thermique du bâti et à son intégrité.

Certaines mise en œuvre peuvent s'avérer plus pertinent et doivent en premier lieu être étudié comme le changement de système de chauffage, l'isolation des planchers bas et des combles, et la mise en place d'autres espaces tampons (ceux existants étant les combles et les éventuelles) comme les vérandas ou les jardins d'hiver, parfois plus adaptées aux villas un peu cossues que l'on a sur le bord de mer et à proximité des espace historiques centraux du bourg de Batz.

## LIVRE II

### RAPPORT DE PRESENTATION



Peintre : François Pagé

LIVRE II RAPPORT DE PRESENTATION

Chapitre 1 - Synthèse des enjeux patrimoniaux du territoire couvert par l'AVAP .....p.117

Chapitre 2 – Définition et justification des différents secteurs de l'AVAP .....p. 137

Chapitre 3 – Le règlement graphique – la carte des qualités architecturales et paysagères p.151

Chapitre 4 – Le règlement écrit – Principes .....p.163

Chapitre 5– La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU p.168

ANNEXES ..... p.172

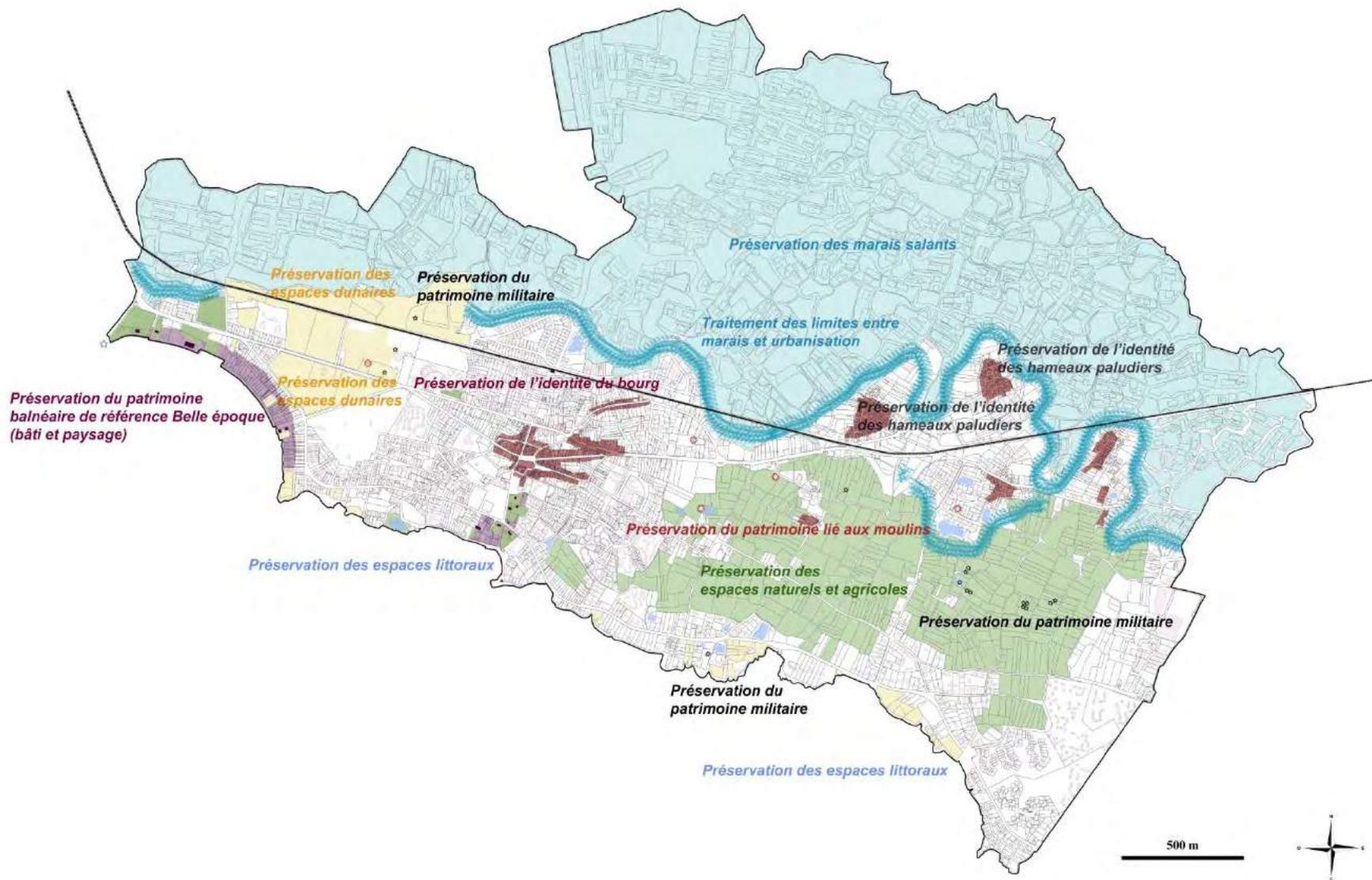
**Planches récapitulatives de la traduction des enjeux dans les différentes pièces de la servitude AVAP**

## Chapitre 1 Synthèse des enjeux patrimoniaux du territoire couvert par l'AVAP

---

Une carte de synthèse a été élaborée afin de visualiser la portée territoriale des différents enjeux patrimoniaux mis en lumière dans le diagnostic. Cette cartographie a servi de support à l'élaboration du périmètre de l'AVAP, et notamment de l'intégration de secteurs ou spécificités complémentaires. En parallèle ont été élaborées des fiches d'enjeux patrimoniaux, permettant de préciser la portée de chaque enjeu, et les premières pistes de réflexion réglementaire. Il s'agit avant tout de supports pédagogiques à destination des élus et de la population, pour rendre lisible le passage de l'enjeu partagé à la traduction réglementaire permettant sa préservation, ainsi que les pistes explorées. C'est par exemple le cas de la Dune ou de certains espaces de franges, qui ont été évalués dans le cadre de la réflexion globale, mais ne peuvent être encadrés dans le document d'AVAP car se trouvant en site classé. La précision de ces éléments et l'analyse ont toutefois alimenté les réflexions sur le règlement de manière générale.





**Les spécificités du centre ancien**

- **Lieu d'implantation historique** sur une émergence de granit entre dune, marais salants et espace agricole que domine l'église Saint-Guérolé qui marque de sa silhouette une grande partie du territoire communal et intercommunal
- **Une densité bâtie sur rue et des coeurs d'îlots majoritairement paysagers.**
- **Des espaces publics emblématiques**
- **Un réseau de venelles** au sein du tissu urbain
- **Un patrimoine antérieur au XIX°** qui se limite à trois rues : la Grand rue, la rue du Château et la rue Maupertuis et quelques éléments rue de Kerbouchard.
- **Un patrimoine du XIX° et du début du XX° siècle** qui se regroupe autour de la rue Jean XXIII percée en 1840, de la rue des Etaux, Place du Garnal, et des petites rues adjacentes.

**Les éléments constitutifs**

- **Des maisons de bourg antérieures au XIX°** avec une répartition des ouvertures en fonction des usages, sans ordonnancement, des encadrement de baies et renforts traités en granit, maçonnerie en granit ou en moellon enduit. Les lucarnes les plus anciennes sont triangulaires.
- **Des maisons de bourg présentant des façades XIX° et début XX°**, découlants d'une part d'une « remise au gout du jour » de bâtiments antérieurs au XIX°, et d'autre part d'un développement progressif de l'ensemble urbain par extension linéaire le long des voies au cours du XIX°.  
C'est une architecture d'enduit avec des décors en granit, l'ensemble restant sobre.
- **Des villas** insérées au sein des tissus anciens ou à proximité immédiate, présentant une architecture de jeux de reliefs, de matériaux, de mise en scène et de décors.
- **Des jardins** en profondeur de parcelles, visibles depuis les venelles, ou parallèles à la rue, généralement bordés de murs, ou grille sur mur bahut
- **La Butte de la Tallic**, mémoire de la dune qui bordait le bourg.
- **Les trois espaces publics majeurs** qui sont liés à l'histoire du site : Place du Garnal, Place du Mûrier, Grand rue.
- **Des perspectives urbaines rapprochées** sur l'église depuis les différentes voies offerte par la topographie et la butte d'implantation originelle.



*Les enjeux liés à ce patrimoine*

- Encadrer les restaurations des éléments de patrimoine bâti qui seront repérés.
- Encadrer les extensions des bâtiments repérés et des nouveaux bâtiments.
- Tenir compte des points de vue majeurs, perspectives urbaines et vues lointaines.
- Préserver certains jardins de coeur d'îlot.
- Encadrer les revêtements de sol sur les espaces publics majeurs et le mobilier urbain.
- Mettre en place une réglementation sur les devantures et la signalisation commerciales,
- Prévoir éventuellement un traitement spécifique des venelles.



**Les spécificités du patrimoine balnéaire**

- De grandes villas au sein de parcs avec des émergences qui forment un couvert végétal qui participe à l'identité balnéaire Belle Epoque.
- Des ensembles plus modestes qui déclinent divers programmes de la petite villa isolée aux maisons jumelées.
- Des espaces de promenades publiques sur certaines parties du littoral : Impasse, chemin côtier, Boulevard de la Mer...
- Des ouvertures vers la mer depuis les voies d'accès qui permettent la perméabilité visuelle entre les secteurs bâtis et l'océan.



impasse de la Barrière



plage Valentin



plage Valentin

- Une forte vocation touristique et de loisirs qui alterne avec des secteurs plus sauvages

**Les éléments constitutifs**

- De grandes villas XIX° et début XX° qui se caractérisent par l'utilisation de mises en œuvre et décors issus de la Révolution industrielle. Cela permet des jeux de couleurs et de volumes. Les premières implantations balnéaires, présentent une architecture riche de référence multiples : néo-breton, néo-normand, néo-classique... Ces bâtiments sont généralement implantés au sein d'espaces de verdure plus ou moins architecturés, avec de vastes ensembles boisés.
- Des déclinaisons plus modestes reprenant les codes de la première architecture balnéaire Belle Epoque avec des déclinaisons de petites villas qui sont venues investir les tissus en cours de densification, souvent plus éloignés du littoral et sous forme de petits lotissements (lots libres). D'échelles plus modestes, ces villas, individuelles ou sous forme jumelées, ne possèdent généralement qu'un petit jardin (rue de la Gare, rue des Goëlands, rue des Mouettes...)
- Des sentes ou rues qui offrent une perspective sur la mer avec un recul plus ou moins important en fonction de la topographie.
- Un paysage de jardins et de clôtures dont les qualités impactent plus ou moins qualitativement l'espace public.
- Des espaces verts naturels.



rue de la plage



rue Saint-Nudec



rue de la Gare



rue du Croisic



rue des Mouettes



rue des Goëlands

*Les enjeux liés à ce patrimoine*

- L'encadrement des restaurations des éléments de patrimoine bâti qui seront repérés.
- Encadrement des clôtures.
- Limiter les vérandas sur certains endroits du front de mer.
- Tenir compte des points de vue majeurs, perspectives urbaines et vues lointaines,
- Préserver le couvert végétal et les arbres émergents.
- Encadrer les revêtements de sol des promenades de bord de mer et du mobilier qui s'y trouve.
- Mettre en valeur les ouvertures sur la mer.



plage Valentin



boulevard de la Mer



### Les spécificités du quartier de la gare

- Un axe majeur reliant la gare à la plage Saint-Michel avec une rupture de pente au niveau de la place de Garnal et de Saint-Guérolé.
- Un patrimoine marqué par une architecture de la fin du XIX<sup>e</sup> sur la rue de la gare. (arrivée de la gare en 1879)
- Un patrimoine balnéaire déclinant plusieurs époques et styles.
- Des espaces de jardins d'agrément et jardins potagers en coeur d'îlots perçus depuis les voies autour et depuis le train lors de l'arrivée sur Bats.
- Un patrimoine paludier avec un quartier de salorge. et de petites maisons de bourg
- Un vaste espace public à valoriser. (Place de la Grande Salorge).

### Les éléments constitutifs

- La gare et la place qui l'entoure avec deux anciens hôtels dont un rénové. La commune a le projet de restaurer et étendre le bâtiment de la gare et de requalifier la place.
- Un ensemble de villas de type balnéaire Belle époque rue de la gare.
- Un tissu de petites maisons de référence «villa» qui se répartissent le long de l'avenue des Mouettes, de l'avenue des Goëlands et de la rue de la Bonne Eau qui marque la limite du quartier.
- Un ensemble de maisons de bourg rappelant les implantations des villages paludiers.
- Des jardins potagers en coeur d'îlot, avec un ruisseau qui traverse le secteur. Cet ensemble présente un enjeu paysager de proximité majeur et un support paysager qualitatif lors de l'arrivée par le train.
- Une perspective majeure sur Saint Guérolé et une liaison historique gare-plage (projet de mise en valeur porté par la commune)
- Un ensemble de salorges directement lié à la proximité de la gare avec notamment la Cathédrale et les salorges visibles rue de Kerdour (arrière du Musée des Marais Salants?)
- Un espace urbain majeur à requalifier : place de la Cathédrale et parking du «8 à 8».



salorge visible rue de Kerdour



jardins potagers de coeur d'îlots vue de la rue de la gare



maison de bourg de type paludier  
rue de Kerdour



jardin vue de la rue de Kerdour

*Les enjeux liés à ce patrimoine*

- Encadrer les restaurations des éléments de patrimoine bâti qui seront repérés.
- Accompagner le projet de requalification du bâtiment de la gare.
- Accompagner le projet de mise en valeur de la place de la gare et de la requalification de l'axe de la Gare vers l'église .
- Préserver les anciennes salorges reconverties (musée, 8à8), ainsi que La Cathédrale, salorge encore en activité.
- Préserver certains coeurs d'îlots traités en jardins et potagers.
- Encadrer les clôtures dans les secteurs de petites villas des rues des Mouettes, rue des Goëlands et rue de la Bonne Eau.
- Préserver et mettre en valeur par un traitement de sol adapté les venelles et petits passages.
- Maintenir et conforter le traitement de l'espace public qualitatif le long de la rue des Goëlands.
- Préserver les murets et clôtures repérés.



Hôtel place de la gare (rue de la gare)



rue des Goëlands



la gare



la cathédrale



rue Charles de Gaulle



rue de la gare - Villa.

**Les spécificités du patrimoine paludier**

- Les marais salants qui composent un paysage organisé exceptionnel et font partie d'un site classé.
- Les villages paludiers dont deux ont conservé leur identité forte : Kervalet et Tregaté et sont également marqués par les murs de clôtures maçonnés qui les entourent et qui font le lien entre espace «dense» et paysages ouverts. Ces murs délimitent des espaces de jardins et petits potagers qu'ils protégeaient des vents.
- Les espaces de transition entre les villages et la lande, ou les villages et les marais, qui permettent la lisibilité de l'emprise historique des villages tout en offrant des espaces ouverts à forte qualité paysagère.
- Les salorges en pourtour de villages mais également dans le centre-ville et dont la forme et l'emprise marquent fortement les espaces dans lesquels elles s'insèrent.

**Les éléments constitutifs**

- Les marais avec leur fonctionnement spécifique et des espaces associés : aire de stockage du sel, ponts, clapets...La plupart de ces ouvrages datent de la deuxième moitié du XIXe siècle, au moment de l'ouverture des routes qui traversent le marais.

**LES VILLAGES :**

- Un paysage d'environnement immédiat composé par les marais salants et de vastes espaces de landes rappelant l'environnement double de ces territoires entre sel et terre.
- Une implantation tournée vers le marais et tournant le dos à la côte et aux vents et pluies. L'organisation des bâtiments et de la voirie reflète ce besoin de protection contre les éléments. Des structures de villages-rues avec venelles et placettes, où le bâti est implanté à l'alignement sur la voie, soit directement sur la rue, soit autour de placette sur le côté de la voie principale.
- Une architecture spécifique avec de hautes couvertures couvertes d'ardoise (autrefois de chaume). Si certains bâtiments se développent sur un étage plus comble dans les parties centrales de Kervalet, le gabarit le plus répandu ne dépasse pas un rez-de-chaussée et un comble, comme cela se rencontre également rue de Kerbouchard dans le centre de Batz.
- Des murs de clôture qui sont mis en oeuvre à pierre sèche, ou recouvert d'un enduit à pierre vue\* qui délimitent les différentes unités d'habitation avec jardins et potagers, ainsi que les venelles.
- Les annexes associées :
  - Les annexes de stockage de petit matériel, de foin et de charrette et les écuries directement accessibles depuis la voie : grand bâtiment dans le linéaire ou appentis en avant sur la voie,
  - Les annexes directement liées au fonctionnement de la vie familiale : four, abris du matériel pour le potager se trouvant à l'arrière de l'habitation.
- Les salorges : principalement antérieures à 1850, elles sont caractérisées par des murs légèrement de biais, renforcés de contreforts de pierre afin de résister à la pression intérieure du sel stocké. Des salorges plus récentes sont construites en bois, ou en métal et présentent la même volumétrie.



Kervalet : ouverture vers les marais salants avec un espace de transition paysagère



Kervalet



Salorge rue de Kerbouchard



Tregaté



- annexe
- salorge
- mur de clôture

*Les enjeux liés à ce patrimoine*

- Encadrer les restaurations des éléments de patrimoine bâti qui seront repérés et les matériaux utilisés.
- Préserver les gabarits propres à l'habitat paludier.
- Préserver le système d'implantation des villages.
- Encadrer les possibilités d'évolution des différentes annexes liées à l'habitat paludier des villages.
- Dans les villages paludiers de Kervalet et Trégaté, protéger les murs de clôtures et les systèmes d'ouverture.
- Limiter l'extension des villages et maintenir les espaces de paysages associés (jardins, potagers)
- Préserver les salorges.



Kervalet - salorge bois en limite de marais



Kervalet - courette



Trégaté - espace ouvert à préserver en limite de village



Kervalet - rue de la Chapelle mur et annexes



Kervalet - rue de la chapelle - annexe sur rue



Trégaté - appentis



**Les spécificités de la silhouette de la ville**

- Cette silhouette est entièrement perçue depuis l'ensemble des marais salants, notamment depuis la digue de Sissable et l'arrivée depuis la route de Guérande.
- Silhouette alliant densité bâtie et secteur plus paysagers marquée par l'église Saint-Guérolé qui est le repère du territoire de Batz, et le moulin de la Falaise à l'extrémité Est de la silhouette

**Les éléments constitutifs**

De gauche à droite :

- Un secteur de front bâti avec émergence paysagère en arrière plan.
- Un secteur de bâti avec étagement des toitures sur différents plans mais d'une volumétrie homogène.
- Le clocher de l'église Saint-Guérolé.
- Un secteur plus paysager avec un premier plan alternant bâti et plantations et un arrière plan paysager avec émergence de houppiers\*  
\* ensemble des branches situées au sommet du tronc
- Un secteur entièrement paysager intégrant l'antenne et le moulin de la falaise.

**Les enjeux liés à ce patrimoine**

- Préserver la volumétrie bâtie homogène du centre ancien et des espaces proches.
- Maintenir les espaces de paysages structurants au sein des ensembles bâtis
- Préserver les espaces paysagers de transition avec les marais.
- Préserver les plantations d'arbre émergentes sur l'arrière de la Dune, à proximité des marais.



Vue depuis la saline Curusson



Vues depuis la digue de Sissable



Croix refuge dans le Grand Trait



Moulin de la falaise

#### **Les spécificités des paysages naturel et agricoles**

Batz a la particularité de posséder cette immense zone semi naturelle, avec quelques exploitations agricoles,

La coupure d'urbanisation : des espaces agricoles préservés, actuellement occupés par des activités de pâturage, et de maraîchage, ponctués de murets en pierres sèches qui délimitaient les parcelles cultivées.

Ce secteur offre un paysage rural, il comprend des espaces naturels et agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Il présente un enjeu paysager majeur, subissant une forte pression car il est à l'interface entre le bord de mer, les villages paludiers et le site classé des marais salants.

#### **Les éléments constitutifs**

- Horizontalité des paysages, avec quelques points d'appel (tunnel, château d'eau)
- Paysages agricoles et naturels semi-ouverts
- Des espaces naturels et agricoles de qualité, coupure d'urbanisation.
- Des espaces cultivés : maraîchage (tunnels), prairies pâturées
- Des chemins piétons et cyclables permettant de découvrir les paysages ruraux.
- Les vues larges sur un paysage ouvert
- Murets en pierres sèches
- Moulins

Serres pour le maraîchage, chemin de Herderlan/chemin du Loc



Chemins piétons et liaisons cyclables



Blockhaus chemin de Houraré

### Les inventaires et protections existantes

- Coupure d'urbanisation SCOT
- Zonage Nz au PLU secteur 3 de la ZPPAUP.
- Projet de PEAN

### Les enjeux liés à ce patrimoine

- Préserver les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation (sauf sièges agricoles) → **PLU**
- Favoriser l'activité des agriculteurs, maraichage, tunnels, en permettant l'implantation des sièges d'exploitation agricoles en frange du PEAN → **PLU**
- Éviter l'enfrichement, en permettant des activités agricoles participant à l'entretien du paysage → **PLU**
- Maintenir de la coupure d'urbanisation → **PLU + AVAP + PEAN**
- Préserver les paysages semi naturels et agricoles ouverts → **AVAP + PEAN**
- Tenir compte des points de vue majeurs, perspectives et vues lointaines → **AVAP**
- Préserver et encadrer les restaurations des éléments maçonnés, murets de pierre → **PLU + AVAP**
- Préserver les moulins → **PLU + AVAP**
- Préserver les chemins, puits et citernes → **AVAP**



Règlement graphique : carte des qualités architecturales et paysagères

Espaces de paysages naturels et agricoles	AVAP		- Paysages à préserver	Maintien des paysages ouverts
Points de vues majeurs	AVAP		- Cônes de vue	Règles gabarit, volumétrie, insertion paysagère
Murets de pierre sèche	AVAP	NR (non repéré)	- Murs, murets	Préservation des matériaux, pierres, leur export est interdit, restauration des murets (règles générales sans repérage dans le secteur rural)
Blockhaus, batterie	PLU+AVAP		- Patrimoine militaire - Repérage spécifique PLU ?	Préservation des blockhaus, mise en valeur
Moulins, puits, citernes, lavoirs et fontaines	PLU+AVAP		- Patrimoine des moulins et patrimoine lié à l'eau - Repérage spécifique PLU ?	Préservation des moulins, citernes, fontaines et lavoirs, mise en valeur
Cheminements	AVAP		- cheminements	Préservation et mise en valeur; prolongement

#### Les spécificités du patrimoine militaire

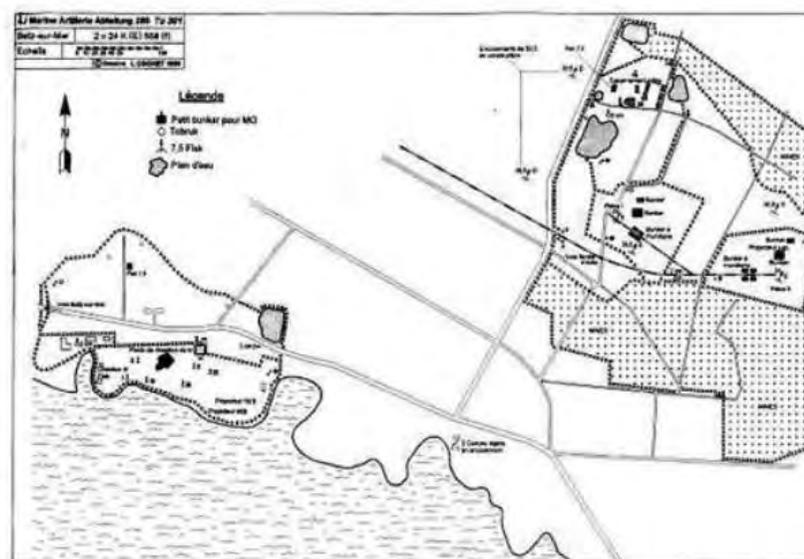
Batz-sur-mer possède un riche patrimoine militaire disséminé au sein de grands espaces agricoles ouverts dans le cas de la batterie de Kermoisan et dans le secteur de la Dune ainsi que sur la côte.

#### Les éléments constitutifs

- Présence de nombreux blockhaus, dont certains ont été réinvestis : musée du Grand Blockhaus, mini-golf.
- Batterie militaire de Kermoisan avec systèmes de rails encore en place.

#### Les enjeux liés à ce patrimoine

- Mettre en valeur les chemins piétons et cyclables permettant de découvrir ce patrimoine militaire que la commune souhaite mettre en valeur,
- Mettre en valeur les éléments de la batterie de Kermoisan enfouis sous la végétation : défrichage...
- Restaurer les blockhaus (à voir avec le spécialiste de la DRAC et la commune).



La batterie sur rail de Kermoisan à Batz-sur-Mer  
Plan de la batterie sur rail de Batz-sur-Mer. Dessin Laurent Cochet



Blockhaus du complexe sportif de la Bonne Eau



Blockhaus au Minigolf la Saline



Kermoisan

### *Les spécificités des paysages littoraux*

Le littoral offre des paysages variés, avec une côte découpée de baie et de plages, un sentier côtier offrant des vues imprenables. Cette côte escarpée révèle la géologie du lieu (rochers de granit, anciennes carrières...)

### *Les éléments constitutifs*

- Les parcs et jardins des villas balnéaires
- Les parcelles situées en première ligne sur l'océan
- Les zones de dunes, ou jardins de dune
- Les vues sur l'Océan Atlantique depuis la côte sauvage,
- Le front de mer et son couvert végétal (essences maritimes : Pin maritime, Cyprès de Lambert et Chêne vert)
- Les promenades : espaces urbains majeurs
- Murs en pierre repérés



Parcelle de dune : sable et cinéraire maritime



Jardin de dune: sables et griffe de sorcière



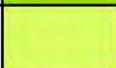
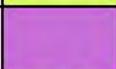
Jardin de dune : sable et cinéraire maritime

#### Les enjeux liés à ce patrimoine

- Préserver les parcelles situées en première ligne sur l'océan de l'urbanisation → **PLU+AVAP**
- Préserver les paysages naturels → **AVAP**
- Préserver les vues dégagées sur le large → **AVAP**
- Préserver les arbres d'intérêt → **PLU**
- Préserver le couvert végétal (essences maritimes) → **PLU+AVAP**
- Préserver les promenades de bord de mer
- Préservation des chemins du littoral → **AVAP**
- Préserver les ouvertures visuelles sur la côte. → **AVAP**
- Préserver la qualité paysagère du site naturel → **AVAP**
- Préserver les jardins du secteur balnéaire : jardins des villas balnéaires et jardins dunaires → **AVAP**
- Préserver les murets repérés → **AVAP**



Règlement graphique : carte des qualités architecturales et paysagères

Jardins d'intérêt paysager	AVAP		- Jardins	Maintien des espaces de jardins
Jardins dunaires	AVAP		- Jardins des dunes	Maintien des espaces de jardins
Espaces urbains majeurs	AVAP		- Espaces urbains majeurs	Maintien des paysages ouverts
Points de vues majeurs Percées visuelles	AVAP		- Cônes de vue - Percées visuelles	Règles gabarit, volumétrie, insertion paysagère, inconstructibilité
Blockhaus, batterie	PLU+AVAP		- Patrimoine militaire - Repérage spécifique PLU ?	Préservation des blockhaus, mise en valeur
Arbres isolés ou en alignement	AVAP+PLU		Arbres isolés ou en alignement	
Cheminements	AVAP		- cheminements	Préservation et mise en valeur; prolongement

#### **Les spécificités des franges urbaines**

Ces franges sont un enjeu pour la perception de la ville.

Les espaces aux abords de la voie ferrée sont des espaces interstitiels, coincés entre la voie ferrée et des fonds de parcelle de jardins. Ce sont soit des délaissés, soit des jardins potagers aménagés et très bien entretenus. Certains sont très visibles depuis le train, et sont la première image de la ville pour les voyageurs en train, d'autres sont les premières perceptions depuis l'arrivée en voiture depuis Guérande ou le Pouliguen.

Les jardins potagers sont jugés d'intérêt car bien entretenus, avec une fonction sociale et d'agrément du cadre de vie des habitants. Un écrin de campagne au cœur du bourg. Les espaces de délaissés sont à mieux aménager, ou éventuellement à utiliser pour le stockage de gros sel sur certains secteurs peu perceptibles.

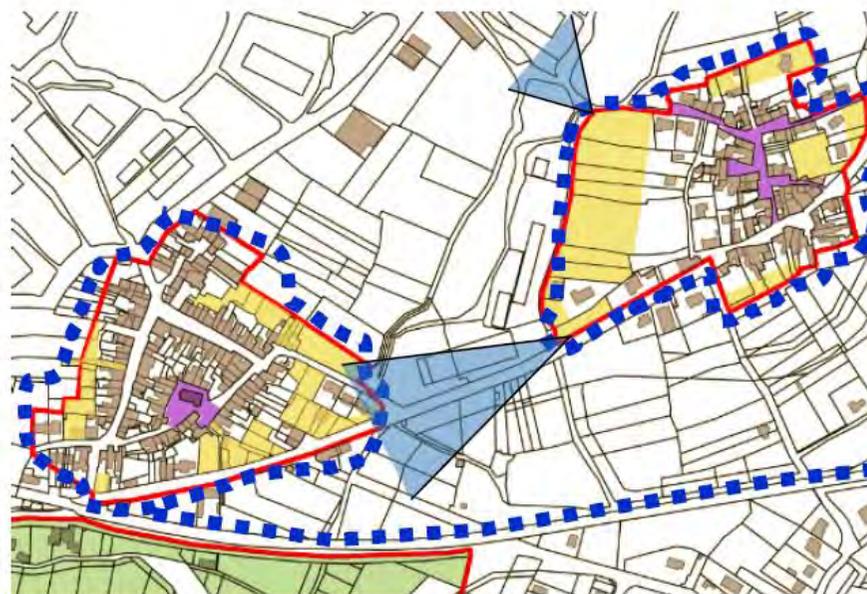
#### **Les éléments constitutifs**

- Les parcelles libres actuellement délaissées (franges ferroviaires)
- Les parcelles pâturées : pâturage, fauchage
- Les parcelles cultivées : jardins potagers et d'agrément
- Les points d'appel visuels : monuments émergents (clocher)
- Les fonds de jardins situés en périphérie de l'enveloppe urbaine
- Les annexes paludières, et murs de clôture
- Les lignes horizontales du paysage des marais



**Les enjeux liés à ce patrimoine**

- Préserver les parcelles situées en limite des zones urbanisées et des marais → **AVAP**
- Préserver les vues dégagées sur les marais → **AVAP**
- Préserver la qualité paysagère du site naturel → **AVAP**
- Préserver les jardins en limite des marais → **AVAP**
- Préserver les espaces de transition → **AVAP**
- Aménager les délaissés (construction de nouvelles salorges en entrée de ville) → **AVAP+PLU**
- Préserver les constructions situées en limite de l'enveloppe urbaine → **AVAP+PLU**



**Règlement graphique : carte des qualités architecturales et paysagères**

Points de vues majeurs, entrée de ville	AVAP		- Cônes de vue	Règles gabarit, volumétrie, insertion paysagère
Franges urbaines, entrées de villes, silhouette	AVAP		- Hachure de servitude de front/frange	Règles gabarit, volumétrie, insertion paysagère
Jardins potagers en milieu urbain	AVAP		- Jardins potagers à conserver	Préservation des espaces cultivés
Jardins autour des hameaux et espaces pâturés			- Jardins et espaces pâturés	Préservation des jardins et espaces pâturés ouverts

#### Les spécificités de la dune

- Lieu d'implantation historique, découverte d'outils en silex (Paléolithique moyen)
- Un espace dunaire résiduel issu d'une zone dunaire plus importante
- Présence du Moulin de la Falaise, sa construction date du 16<sup>ème</sup> siècle, il a été déplacé en 1924-1925 (initialement sur le coteau de Guérande), puis rénové en 1992.
- Un espace tourné vers les marais salants : présence de nombreux puits et citernes, qui étaient utilisés pour laver à l'eau les sacs de sel.
- Présence d'éléments de patrimoine militaire (Seconde Guerre Mondiale)
- Ancien lieu d'extraction de sable dunaire (pour la reconstruction de St Nazaire notamment)
- Une grande diversité floristique, intérêt écologique et paysager
- Des vues lointaines et ouvertes sur les marais et le littoral

#### Les éléments constitutifs

- Formations dunaires et végétation associée (Natura 2000 : dunes côtières fixées = dune grise et dépressions humides intradunales)
- Moulin de la Falaise,
- Blockhaus (accueil du minigolf, terrain de sport)
- Puits et citernes, murets en pierres
- Les vues privilégiées à la fois sur les marais et sur le littoral

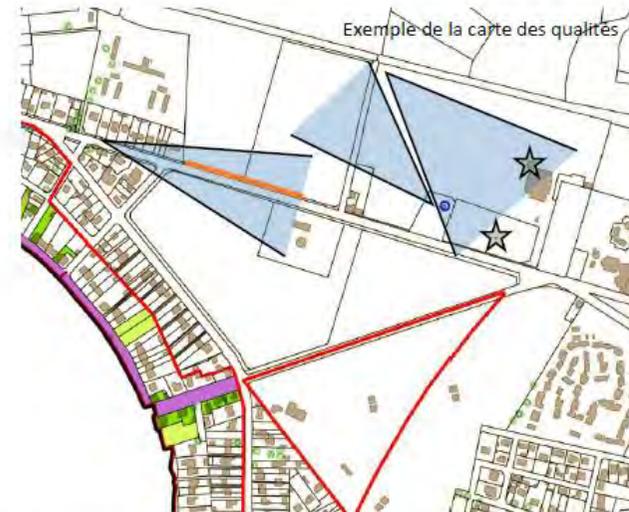


#### Les inventaires et protections existantes

- Znieff (1991) et Site classé (1996)
- Natura 2000, Ramsar (1995)
- PLU : Zones ULcz2 et Ulc et Zone Ns

#### Les enjeux liés à ce patrimoine

- Tenir compte des points de vue majeurs, perspectives et vues lointaines → AVAP
- Préserver et encadrer les restaurations des éléments maçonnés, murets de pierre → PLU
- Préserver les moulins, puits et citernes → PLU + AVAP



#### Règlement graphique : carte des qualités architecturales et paysagères

Points de vues majeurs	AVAP		- Cônes de vue	Règles gabarit, volumétrie, insertion paysagère
Murs en pierre et murets de pierre sèche	PLU+AVAP		- Murs, murets - Repérage spécifique, PLU ?	Préservation des matériaux, pierres, leur export est interdit, restauration des murets (repérage dans le centre bourg, et règles générales sans repérage dans le secteur rural)
Blockhaus, batterie	PLU+AVAP		- Patrimoine militaire - Repérage spécifique, PLU?	Préservation des blockhaus, mise en valeur
Moulins, puits, citernes, lavoirs et fontaines	PLU+AVAP		- Patrimoine des moulins et patrimoine lié à l'eau - Repérage spécifique, PLU ?	Préservation des moulins, citernes, fontaines et lavoirs, mise en valeur
Franges urbaines, entrées de villes, silhouette	AVAP		- Hachure de servitude de front/frange	Règles gabarit, volumétrie, insertion paysagère

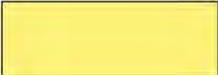
## Chapitre 2 – Définition et justification des différents secteurs de l'AVAP

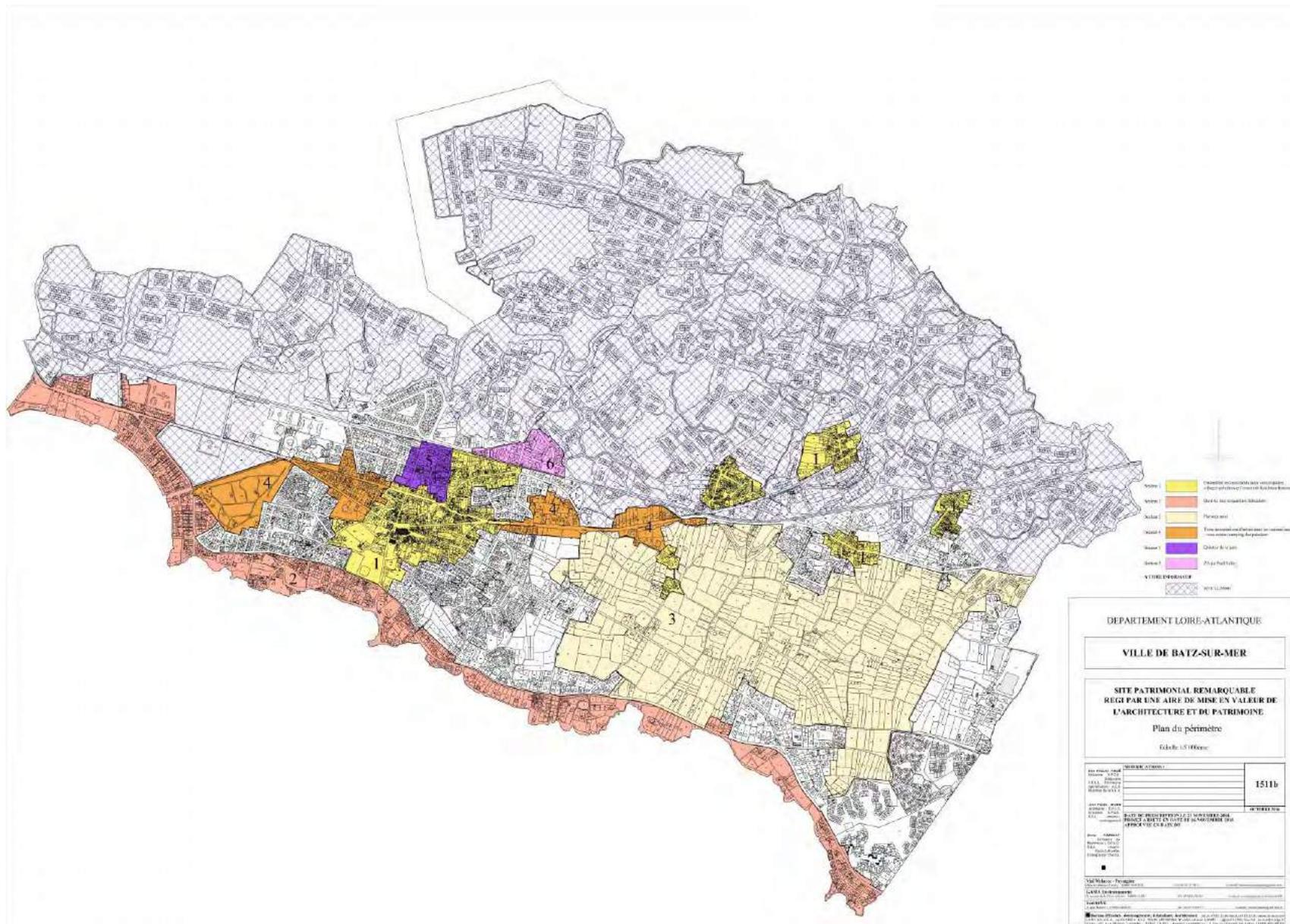
---

### 1. Le Plan des périmètres

Il définit le territoire sur lequel le règlement de l'AVAP s'applique. Il a évolué sur certains points par rapport au zonage de la ZPPAUP ; ces derniers sont précisés ci-après.

Les secteurs permettent d'apporter des précisions au règlement en fonction d'un enjeu spécifique.

Secteur 1		Ensembles anciens identitaires: centre ancien, villages paludiers et l'ensemble Kerdréan-Beauregard
Secteur 2		Bord de mer et quartiers balnéaires
Secteur 3		Paysage rural
Secteur 4		Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens - sous secteur camping des paludiers
Secteur 5		Quartier de la gare
Secteur 6		ZA du Prad Velin



## 1.1 Secteur 1 : Centre ancien, villages paludiers, ensemble Kerdréan-Beauregard : 39,9ha (ZPPAUP : 49,6ha)

### 1.1.1. SPECIFICITES DU SECTEUR 1, partie « CENTRE ANCIEN » :

Il comprend :

- Le site d'implantation historique du Bourg de Batz autour de l'église Saint-Guénoyé et de la chapelle du Mûrier
- Les voies d'accès anciennes : rue du Grand Chemin- rue de Kerbourchard, rue du Château –rue de Ker d'Abas.

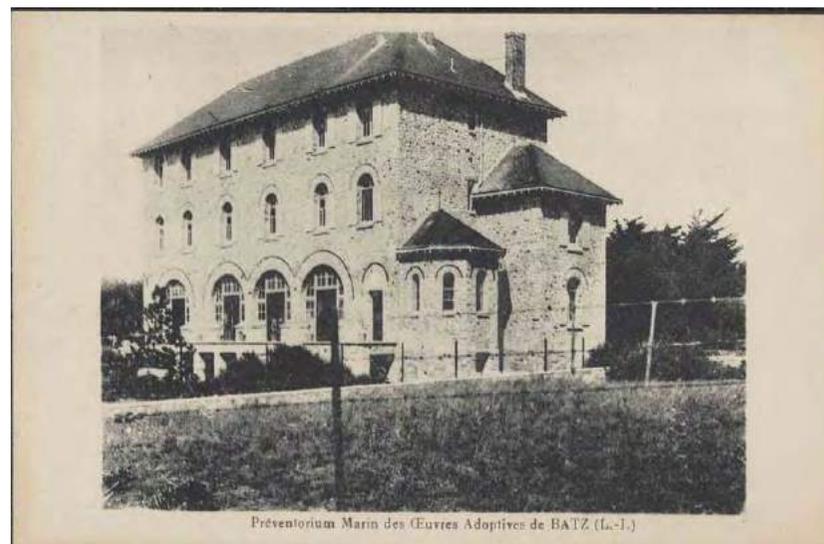
### *AJUSTEMENT DU SECTEUR PAR RAPPORT A LA SERVITUDE ACTUELLE*

1 - Les tissus denses du centre ancien se différencient des tissus plus lâches que l'on rencontre le long des rues des Etaux (à partir de l'EHPAD), la rue du Croisic, ou la rue du 19 mars 1962 par exemple. Les typologies architecturales sont également différentes. Une dissociation a donc été faite entre la partie « centre ancien » du secteur 1, et un nouveau secteur défini «Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens – sous-secteur camping des paludiers ».

2 - Afin de pouvoir intégrer l'ancien préventorium rue de Ker d'Abas dont le bâtiment est encore préservé malgré quelques évolutions, le périmètre a été étendu par rapport à celui de la ZPPAUP en intégrant le triangle rue Ker d'Abas-  
rue Vaucourt Singer.

3 – Pour être cohérent avec la réalité des enjeux patrimoniaux des tissus et des éléments architecturaux, le lotissement rue de la Garenne et rue Léon Bureau a été exclu du périmètre par rapport à celui de la ZPPAUP.

Source : Archives Départementales 44 – cote 2 Fi Batz 67



*DELIMITATION DU SECTEUR 1 « CENTRE ANCIEN »:*

- **Au nord** sur la rue du Traict, la voie de chemin de fer et les limites du lotissement de la rue de la croix de Paix.
- **A l'ouest** sur les implantations rue du Croisic jusqu'à la rue Jean de Laisne, la rue du château, et un triangle entre la rue des Tamaris (jusqu'à la fontaine carrée) et la rue de Ker d'Abas pour intégrer l'ancien préventorium.
- **Au sud** sur le chemin de la Paix puis la rue de la Paix (le long du cimetière) pour rejoindre la rue de l'Atlantique jusqu'aux deux premiers bâtiments de la rue du Golf et l'ensemble des parcelles des bâtiments compris entre la rue de la Plage et la rue de la Garenne.
- **A l'est** sur le domaine du Beau logis, puis la rue Emile Ernault en rattrapant la rue Maupertuis puis la rue du Tintamarre pour rejoindre la rue du 19 mars 1962 jusqu'au niveau de la rue Boutle.



*1.1.2. SPECIFICITES DU SECTEUR 1, partie « VILLAGE PALUDIERS » :*

Il comprend :

- Les quatre villages paludiers historiques : Kervalet, Trégaté, Kermoisan et Roffiat

*AJUSTEMENT DU SECTEUR PAR RAPPORT A LA SERVITUDE ACTUELLE*

- 1 - Les périmètres de Trégaté et Kervalet ont été ajustés au périmètre du site classé des Marais Salants visible sur le site du Ministère « Atlas des Patrimoine », correspondant à la délimitation fournie par CAP Atlantique. Le site classé porté sur le périmètre de la ZPPAUP était inexact.
- 2 - Intégration des parties encore préservées dans leur identité paludière des deux villages de Kermoisan et Roffiat. La délimitation a été ajustée après visite sur site du groupe de travail et de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 3 – Croisement avec le PLU : Sur Roffiat, le périmètre s'est appuyé sur la délimitation du PLU au nord, afin de ne pas intégrer des ensembles en espaces remarquables qui laisseraient penser que de nouvelles constructions seraient possibles (fonds de parcelles). Sur Kermoisan, le périmètre

s'est également appuyé sur la délimitation UAp du plan de PLU afin de ne pas s'étendre sur le site classé et dans la coupure d'urbanisation et permettre une cohérence de gestion.

*DELIMITATION DU SECTEUR 1, partie « VILLAGE PALUDIERS » :*

- Les périmètres de Kervalet et Trégaté s'appuient sur le site classé sur l'ensemble de leur pourtour.

Délimitation sur Roffiat

- **Au nord** sur le site classé
- **A l'ouest** sur le chemin du four à pain dont il intègre les deux côtés, puis sur la rue des Saulniers dont il ne prend que le côté pair jusqu'à la croix.
- **Au sud** sur la rue du Guhaut jusqu'à la route de Roffiat.
- **A l'est** sur la route de Kerban (intégrant ainsi l'îlot entre la rue du Guhaut et la route de Roffiat) puis sur la rue Grande Venelle, intègre la place Porhgwya puis remonte sur la limite du site Classé au Nord sans intégrer les fonds de parcelles.

Délimitation sur Kermoisan :

- **Au nord** sur l'arrière des parcelles donnant sur la route de Kermoisan en intégrant l'ensemble dense au début de la rue du Doireau.
- **A l'ouest** sur les parcelles portant des bâtiments anciens et qui s'arrête à la parcelle avant celle qui jouxte le rond-point avec la route du Manerick.
- **Au sud** sur l'extrémité de l'impasse de l'étang Binen, en intégrant la rue du Calvaire et la croix.
- **A l'est** sur la route de Kermoisan jusqu'à la limite d'urbanisation, le site classé et l'espace remarquable.



*1.1.3. SPECIFICITES DU SECTEUR 1, partie « KERDREAN-BEAUREGARD » :*

Il comprend les deux ensembles ruraux de Beauregard, composé d'un ensemble de bâtiment ruraux et Kerdréan d'un ensemble formé de trois maisons, vestiges d'un groupement plus important à proximité du manoir disparu de Kerdréan.

#### AJUSTEMENT DU SECTEUR PAR RAPPORT A LA SERVITUDE ACTUELLE

- La délimitation de ces deux ensembles d'identité rurale et leur accompagnement paysager ont été maintenue, toutefois un pré formant la liaison nord entre les deux unités a été intégré au périmètre afin de pouvoir préserver cette ouverture de paysage qui permet la lecture de la délimitation de ces deux ensembles. Il faut noter que l'ensemble du secteur est compris dans la coupure d'urbanisation. Et donc ce pré n'est pas constructible.
- La question de l'extension au nord pour intégrer la salorge et rattraper le moulin de la Masse s'est posée. Il a été décidé de porter ces deux éléments dans le secteur 4 de l'AVAP qui jouxte le périmètre au nord-ouest car l'identité de cette partie est clairement différente de celle des deux groupements ruraux. Et que le moulin de la Masse se rattache aujourd'hui visuellement davantage aux bâtiments rue Beauregard proche de la rue Olivier Guichard.

#### DELIMITATION DU SECTEUR 1, partie «**KERDREAN-BEAUREGARD**» :

- **Au nord** sur les ensembles ruraux de la route de Beauregard (avant la salorge).
- **A l'ouest** sur l'arrière des parcelles des maisons individuelles rue de Beauregard et l'arrière des parcelles du second ensemble ancien.
- **Au sud** sur la construction de l'autre côté du chemin du Pré de la Masse.
- **A l'est** sur la rue de Beauregard en intégrant le puits et la construction en face du second ensemble, ainsi que le pré clos de muret qui participe au lien paysager entre les deux ensembles.



### 1.2 Secteur 2 : Bord de Mer et quartiers balnéaires : 58,6ha (ZPPAUP : 49,6ha)

#### SPECIFICITES DU SECTEUR

Ensemble présentant d'une part un patrimoine architectural balnéaire composé de villas parfois remarquables, accompagnées de jardins ou de grands parcs, et d'autre part de baies sauvages et rocheuses, de longues plages, et de vues exceptionnelles sur la mer.

#### *AJUSTEMENT DU SECTEUR PAR RAPPORT A LA SERVITUDE ACTUELLE*

- L'AVAP ne peut s'étendre sur un site classé mais a souhaité en maîtriser les franges, elle s'est donc appuyée dessus en étendant le périmètre de la ZPPAUP jusqu'en limite du site classé au nord de la route de Saint-Nudec. Se trouvent ainsi intégrés, les maisons au nord de la voie, le domaine de Beaulieu et l'ancienne colonie de vacances.
- Afin de pouvoir encadrer la limite avec la dune grise et le site classé, la partie au nord de la route de la Grande Vallée a également été intégrée pour une cohérence de gestion entre AVAP et Site Classé et éviter des « vides » qui ne serait plus justifiés.

#### *DELIMITATION DU SECTEUR 2*

Partie entre le Croisic et le camping des paludiers, le périmètre s'appuie :

- **Au nord** sur le site classé.
- **Au sud** sur la limite du littoral.

Partie entre le camping des paludiers et le cimetière, le périmètre s'appuie :

- **Au nord** sur la limite du camping des paludiers jusqu'au niveau de l'arrivée de l'impasse du petit Casse-Caillou, puis le long de la rue de Casse-Caillou en sortant les bâtiments de part et d'autre de la rue des Vagues et ceux jusqu'à la rue des plages. Il faut toutefois noter que le jardin dunaire sur l'arrière qui donne sur la rue de Casse-Caillou a été intégré. Le périmètre suit ensuite la rue de l'Atlantique jusqu'au cimetière qu'il longe.
- **Au sud** sur la limite du littoral.

Partie entre le cimetière et le Pouliguen, le périmètre s'appuie :

- **Au nord** sur la rue du Golf en ne prenant que la partie sud, puis intégration de quelques bâtiments au nord de la voie au niveau de la Baie du Grand Mathieu car ils se retrouvent en front de mer. La limite suit ensuite la rue du Golf puis la route du Dervin en n'intégrant que le sud de la voie, puis intégration de quelques bâtiments au nord de la voie au niveau de la Baie du Manerick car ils se retrouvent en front de mer. La limite prend ensuite le sud de la route de la Govelle jusqu'à la limite du Pouliguen.
- **Au sud** sur la limite du littoral.



### 1.3 Secteur 3 : Paysage rural : 130,3ha (ZPPAUP : 133,2ha)

#### *SPECIFICITES DU SECTEUR*

Ensemble d'identité paysagère rurale caractérisée par d'anciens espaces agricoles, délimités par des talus empierrés, voire de réels murs de pierres et au sein duquel se trouvent des mares qui constituent un enjeu paysager et écologique majeur.

C'est également dans cette partie que se trouvent l'ensemble de patrimoine militaire remarquable de la batterie de Kermoisan, qui assurait la surveillance de l'estuaire de la Loire, et le projet de PEAN.

#### *AJUSTEMENT DU PERIMETRE PAR RAPPORT A LA SERVITUDE ACTUELLE*

- Le périmètre a été étendu vers l'ouest afin de prendre en compte les continuités d'identité de ce paysage sur le secteur sous le Penquer, jusqu'au manoir de Kerlan au nord et s'étendant au niveau de l'impasse du Cos du Dervin.
- La délimitation s'est recentrée sur les espaces paysagers en continuité en excluant des parties au sein du lotissement à l'est qui ne correspondent pas à l'identité de la zone (secteur du lotissement de la Govelle).

#### *DELIMITATION DU SECTEUR 3*

Remarque : le secteur 3 est presque intégralement compris dans la coupure d'urbanisation n°37 issue de la Loi littoral.

- **Au nord** sur la rue Olivier Guichard entre le rond-point et la pointe non bâtie du chemin du pré Bourhic, puis sur l'arrière du moulin de la Masse (intégré dans le secteur 4) en suivant la rue de Beauregard et la limite du secteur 1 (Kerdréan-Beauregard).

Il remonte ensuite sur l'arrière des ensembles de bâtiments au sud de la rue Olivier Guichard (en secteur 4) en intégrant l'intérieur paysager du rond-point. La délimitation suit le secteur urbanisé de Kermoisan en remontant sur le secteur 1 (Kermoisan) et suivant la route Kermoisan puis la route de Roffiat à partir de laquelle il va suivre la limite du secteur 1 (Roffiat) puis suivre la limite de parcelle qui prend avant le léger virage pour rejoindre le secteur de marais salants (hors site classé) qu'il intègre jusqu'à la limite avec Le Pouliguen.

- **A l'ouest** sur le chemin qui longe le futur quartier de la Pigeonnière vers le moulin de Kerlan qu'il intègre puis rattrape la route de Kerlan après avoir exclu les ensembles bâtis existants (Chemin de la Meunière et chemin du Pré Gris). Il rattrape l'impasse du Manoir pour suivre ensuite le chemin de Cancornet.
- **Au sud** sur l'impasse du Clos de Dervin. Il exclut les quelques bâtiments le long de l'impasse du Pré de la Côte mais intègre l'étang sur l'arrière. Il suit ensuite la route du Dervin en s'appuyant sur le secteur 2 (Bord de mer et quartiers balnéaires) puis s'appuie sur l'arrière des parcelles route du Manerick puis l'arrière des parcelles au nord de la route de Codan en rattrapant celle-ci après la dernière maison, puis en passant à l'arrière des parcelles de l'impasse du Pré Dolane et du chemin de la Gouvelle puis rattrape la rue de Ker Jacot en intégrant tout le nord.
- **A l'est** sur l'ouest de la rue de Ker Jacot en remontant à partir du chemin du Boubouilhic puis le chemin du pré de Malempogne en intégrant l'étang et les marais salants jusqu'au Pouliguen.



#### 1.4 Secteur 4 : Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens – sous-secteur camping des paludiers : 2,3ha (ZPPAUP : inclus en partie dans le secteur 1)

##### *SPECIFICITES DU SECTEUR*

Ce secteur se caractérise par un tissu majoritairement discontinu et en retrait par rapport aux voies. Il comprend les voies d'accès vers le centre ancien depuis lesquelles se perçoit notamment l'église Saint-Guérolé comme focale de la progression vers les ensembles les plus historiques.

#### *AJUSTEMENT DU PERIMETRE PAR RAPPORT A LA SERVITUDE ACTUELLE*

La majorité du secteur 4 n'est pas compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

Le but de la définition de ce secteur est :

- D'ajuster l'accompagnement réglementaire de ce tissu à la réalité de son identité, ce qui explique que certaines parties en secteur 1 de la ZPPAUP soit passées en secteur 4 comme les rues des Etaux (à partir de l'EHPAD), la rue du Croisic, ou la rue du 19 mars 1962 par exemple (cf. secteur 1).
- D'encadrer les arrivées sur le territoire notamment sur les secteurs patrimoniaux et paysagers, ainsi que les perspectives d'approche sur Saint-Guérolé, dans un tissu diffus et moyennement dense.
- De maîtriser les franges du site classé. Le secteur s'est donc appuyé dessus au niveau du camping des paludiers et à l'Est au niveau de la rue Olivier Bouchard. Afin de pouvoir encadrer la limite avec le site classé, et l'entrée dans les secteurs denses historiques, le camping des paludiers a été intégré dans sa totalité et non plus partiellement comme dans la ZPPAUP pour une meilleure cohérence de périmètre et de gestion réglementaire.

#### *DELIMITATION DU SECTEUR 4*

Partie ouest – camping des paludiers jusqu'à l'entrée de la rue Jean de Laisné, le périmètre s'appuie :

- **Au nord** sur le camping des paludiers, le bâtiment d'entrée du Club Belambra ainsi que la frange boisée qui longe la rue du Croisic, puis il remonte le long de l'emprise du Club jusqu'à la salorge rue de la Bonne Eau au niveau de la rue des mouettes et redescend rue du Croisic en intégrant le premier rang de parcelles jusqu'à la poste.
- **A l'ouest** sur le camping des paludiers.
- **Au sud** sur le camping des paludiers puis remonte rue des Etaux qu'il suit jusqu'à la rue des Trembles où sont intégrées quatre parcelles au sud de la rue des Etaux et le terrain de l'EHPAD.
- **A l'est** sur le terrain de l'EHPAD puis la rue de Verdun qui intègre les quatre parcelles sur le côté impair jusqu'au croisement avec la rue du Croisic.

Partie Est – de la rue 19 mars 1962 à la rue Olivier Guichard, le périmètre s'appuie :

- **Au nord** sur la rue du 19 mars 1962 en intégrant la maison à l'angle de la rue de Trémondais, puis longe la rue de Trémondais en intégrant l'école et les parcelles qui entourent le site des citernes de Trémondais jusqu'à la route de la Pigeonnière. Le périmètre suit ensuite le site classé jusqu'à la rue Olivier Guichard.
- **Au sud** sur la rue du 19 mars 1962 en intégrant les parcelles au sud de la voie, une frange le long du futur quartier de la Pigeonnière, les bâtiments à l'angle de la rue de Beauregard et le moulin de la Masse. Le périmètre suit ensuite la rue de Beauregard intégrant la salorge jusqu'à la limite du secteur 1 (Kerdréan-Beauregard) puis remonte à l'arrière de la salorge jusqu'aux ensembles bâtis le long de la rue Olivier Guichard.

### 1.5 Secteur 5 : Quartier de la Gare : 4,3ha (ZPPAUP : inclus dans le secteur 1)

#### *SPECIFICITES DU SECTEUR*

Ce secteur s'est développé suite à l'arrivée du chemin de fer. Il se caractérise par de belles villas et hôtels de voyageurs et par la présence de plusieurs salorges qui permettaient le stockage du sel en quantité avant le transport par rail.

#### *AJUSTEMENT DU PERIMETRE PAR RAPPORT A LA SERVITUDE ACTUELLE*

La servitude de ZPPAUP n'identifie pas de secteur spécifique et l'intègre dans le secteur 1 : Centre ancien, villages paludiers et hameaux ruraux et site archéologique des citernes de Trémondais.

#### *DELIMITATION DU SECTEUR 5*

- **Au Nord** : Appui sur la voie ferrée jusqu'au passage de la rue du Traict
- **A l'Ouest** : Appui sur l'arrière des parcelles situées le long de la rue de la gare
- **Au Sud** : Intégration de la Grande Salorge et de la place devant le 8à8, intégration des parcelles le long de la rue de Kerdour, de l'ensemble des bâtiments du Musée des Marais Salants
- **A l'Est** : Limite rue du Traict côté impair de la rue Pasteur à la voie ferrée



### 1.6. Secteur 6 : Z.A. du Prad Velin : 4,4ha (ZPPAUP : 5,6ha)

#### *SPECIFICITES DU SECTEUR*

Ce secteur d'activités, à proximité immédiate des marais salants, possède une architecture des bâtiments d'activités rappelant les salorges dont certaines sont encore présentes sur le site.

#### *AJUSTEMENT DU PERIMETRE PAR RAPPORT A LA SERVITUDE ACTUELLE*

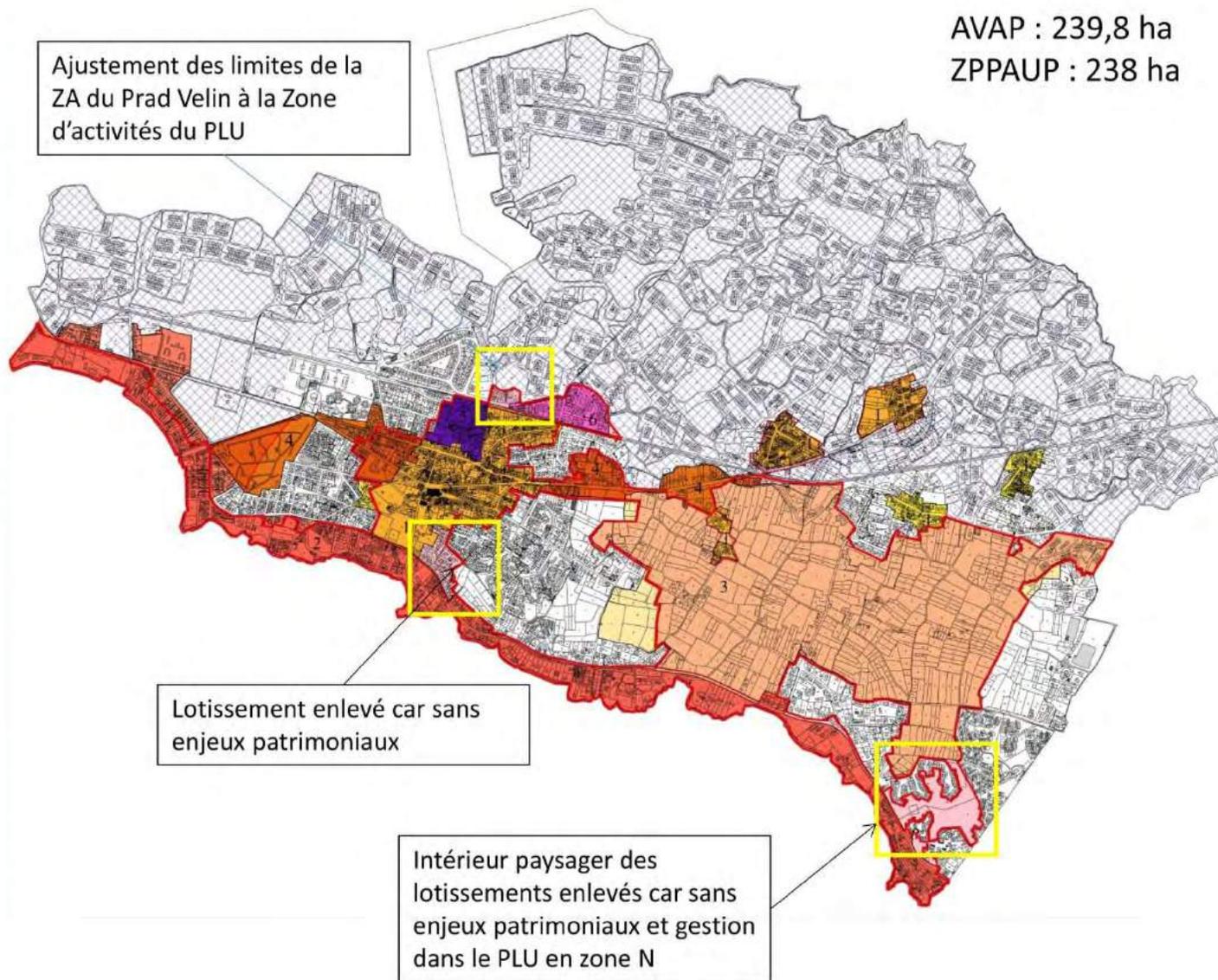
La limite du secteur a été réduite à l'Est et sur une petite parcelle à l'Est par rapport à la ZPPAUP afin de sortir des parcelles inscrites au PPRL approuvé avec un aléa fort empêchant toute nouvelle construction. Ces parcelles se trouvant de plus déconnectée du reste de la zone, il n'était pas pertinent de les intégrer dans le secteur de la zone d'activité. Cela permet de plus une cohérence de zonage avec le PLU sur ce point.

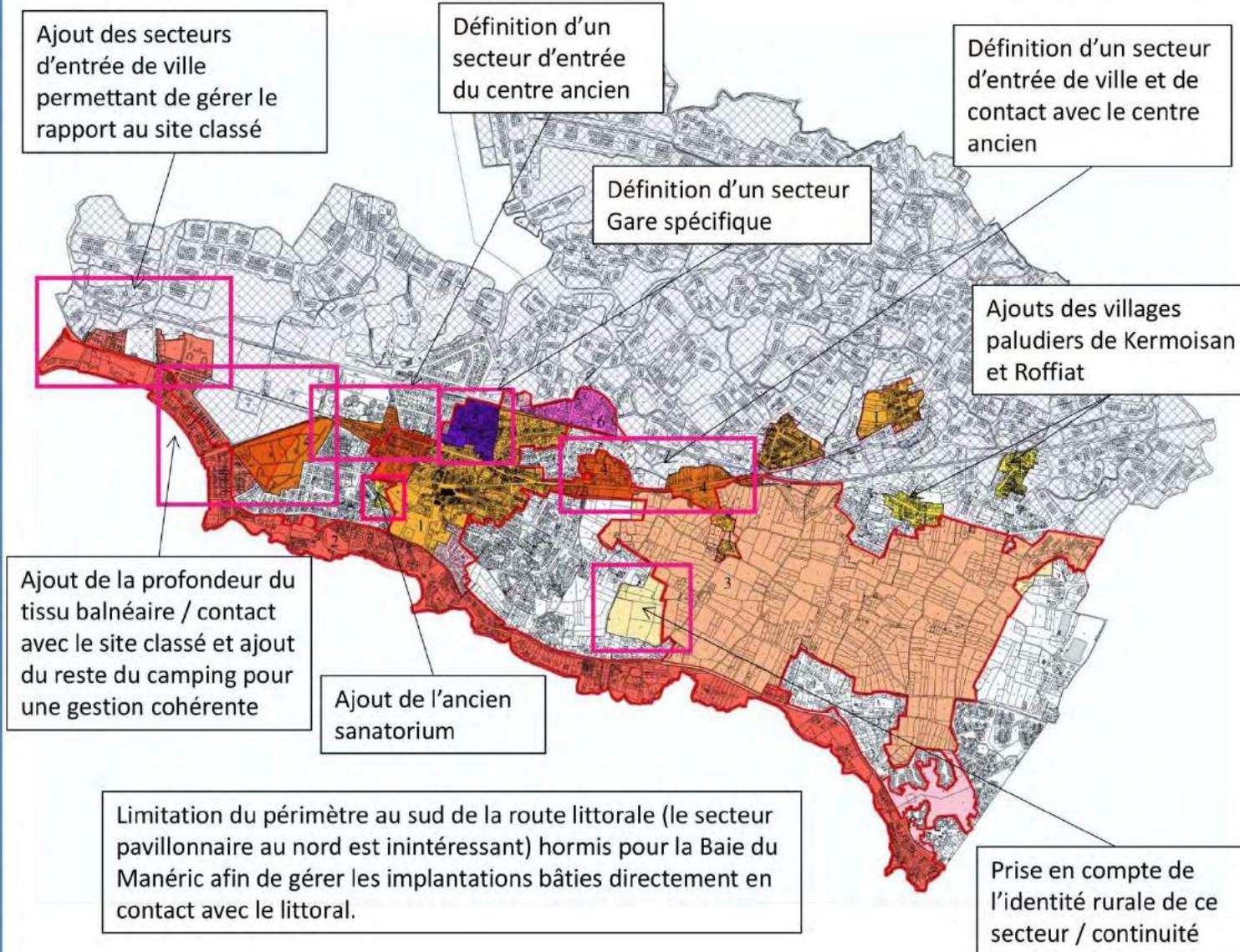
#### *DELIMITATION DU SECTEUR 6*

- **Au Nord** : Appui sur le site classé
- **A l'Ouest** : Appui sur la dernière construction au sud de la rue Berigo
- **Au Sud** : Appui sur la voie ferrée.
- **A l'Est** : Appui sur le site classé, exception faite de la petite parcelle en aléa fort.



Superposition ZPPAUP et AVAP / les réductions





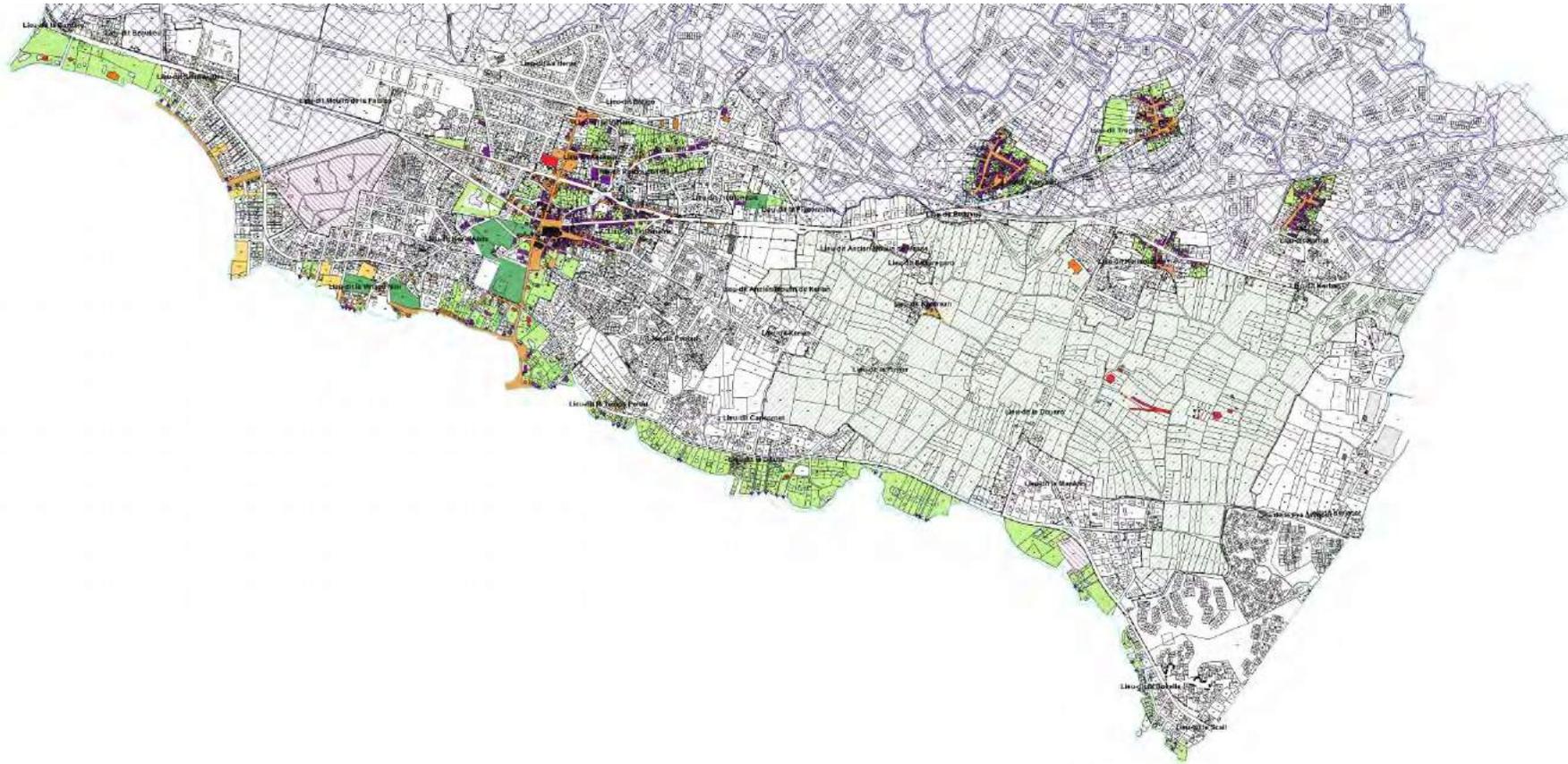
## Chapitre 3 – Le règlement graphique – la carte des qualités architecturales et paysagères

---

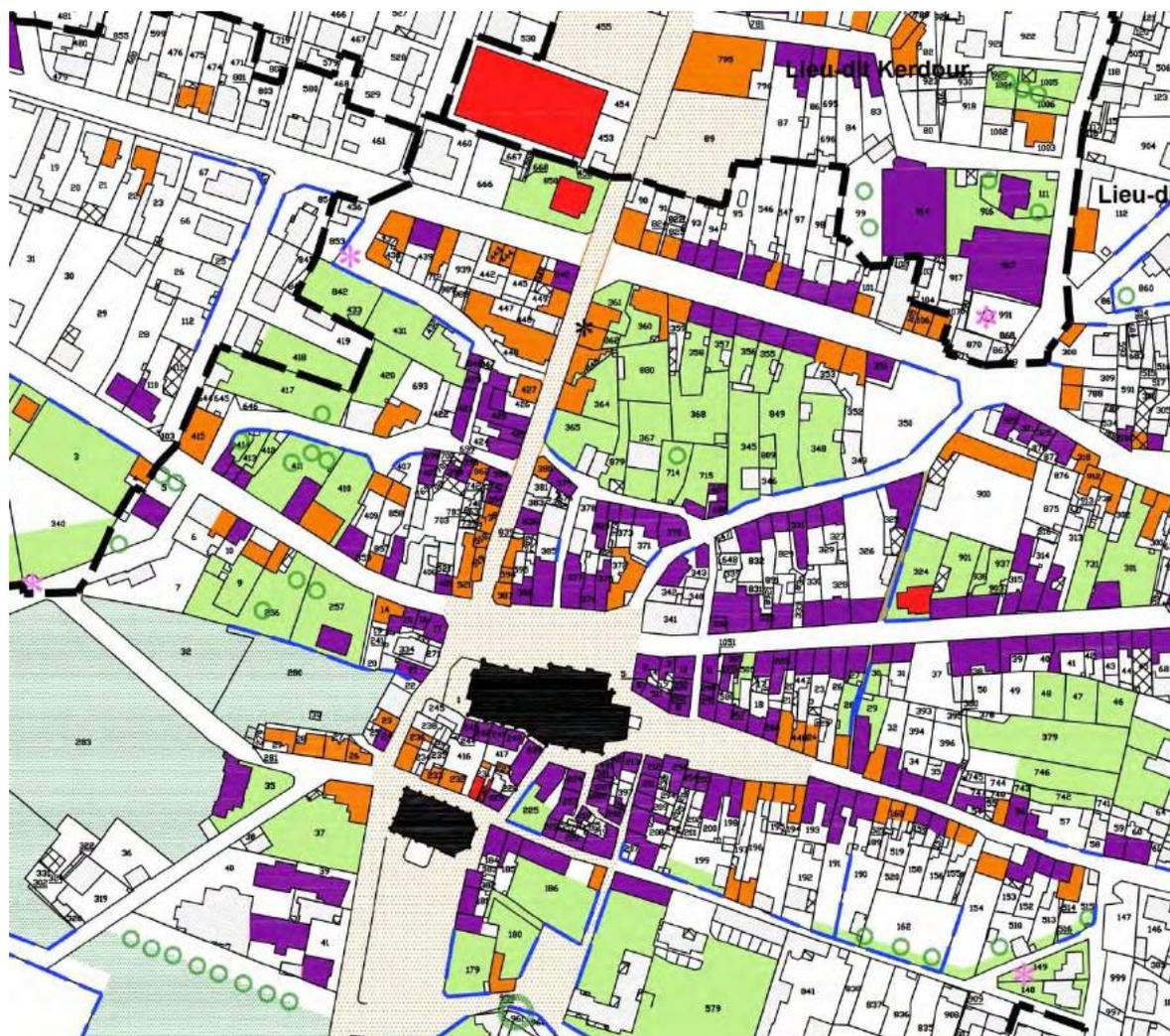
### 3.1. La cartographie

Le règlement graphique est le complément du règlement écrit. Il repère les gradations de protection urbaines, architecturales et paysagères et la localisation précise des éléments faisant l'objet d'une préservation ou de prescriptions complémentaires.

Il porte sur l'ensemble du territoire couvert par l'AVAP.



Détail sur le centre



LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

-  \* MONUMENT HISTORIQUE (MH)
-  BATIMENT REMARQUABLE
-  BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL
-  BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT
-  CLOTURE
-  \* ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"

LE PATRIMOINE PAYSAGER

-  PARC ET JARDIN
-  DUNES ET JARDINS DUNAIRES
-  ESPACE VERT
-  ESPACE URBAIN MAJEUR
-  VENELLE ET RUELLE
-  ESPACE DE PAYSAGE LIÉ AUX CAMPINGS
-  ESPACE DE PAYSAGE À PRÉSERVER
-  ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)
-  AXES VISUELS À PRÉSERVER

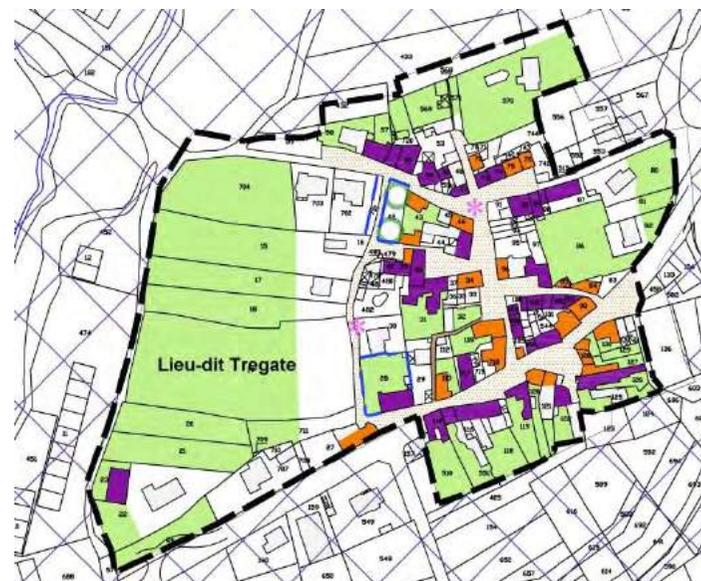
A TITRE INFORMATIF

-  Périètre AVAP
-  SITE CLASSE

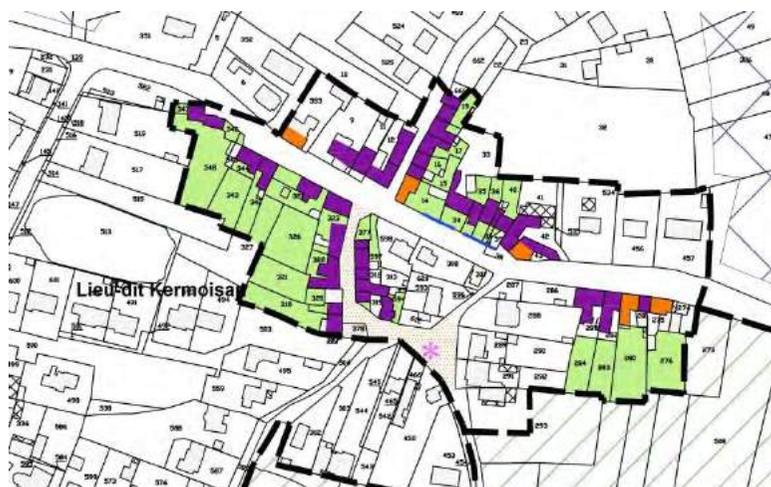
Détail sur les villages paludiers



Kervalet



Trégate



Kermoisan



Kermoisan

## 3.2. Les éléments repérés

### 3.2.1. Le patrimoine urbain

- **Les espaces urbains majeurs**, portés en points marron sur la carte des qualités architecturales et paysagères

Ce sont d'une part les places majeures ou structurantes des ensembles anciens, mais aussi les ensembles de rues ou parties de rues, notamment des villages paludiers qui présentent un intérêt en tant que témoins de la constitution du bourg de Batz et des villages.

Ont également été repérés les espaces de bords de mer comme le port Saint-Michel, le Boulevard de la Mer ou la Plage Valentin. Tous ces espaces méritent d'être préservés et mis en valeur.



Grand'Rue



Place du Mûrier



Trégaté, route de Guérande

- **Les ruelles et venelles**, portés en aplat marron sur la carte des qualités architecturales et paysagères

Ce maillage d'échelle plus fine, majoritairement issus des tracés anciens parfois antérieurs à l'urbanisation qui les encadrent (anciens chemins ruraux), participe au fonctionnement des espaces urbains et constitue, dans le cas des venelles, un ensemble de liaisons piétonnes permettant des déplacements plus aisés. Ces espaces qualitatifs doivent être maintenus accessibles et mis en valeur.



- **Les clôtures**, portées en tireté bleu sur la carte des qualités architecturales et paysagères.  
Ces éléments participent à la qualité de l'espace urbain et accompagnent l'architecture des différents secteurs. Les spécificités propres à chaque lieu, qu'on se trouve en bord de mer, en bord de dune ou en espace urbain, ont été ajustées dans le règlement.



Grand'Rue



Rue du Traict



Kervalet, rue de Sibean

### 3.2.2. Le patrimoine architectural

#### Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales et paysagères :

- **Les bâtiments remarquables**, portés en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments publics ou privés possédant des qualités architecturales exceptionnelles ou représentatives d'un courant architectural ou d'une époque, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatifs d'une époque.

Exemple : certaines villas et bâtiments majeurs des ensembles historiques comme la grande salorge (la cathédrale) ou les vestiges de l'ancien prieuré.

Deux éléments de patrimoine militaire font également partie de ces bâtiments remarquables : Les éléments de la batterie de Kermoisan et le Grand Blockhaus.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite
- Aucune extension
- Aucune modification de hauteur



Bâtiment et portail de l'ancien Prieuré, rue Mauperthuis



Maison rue Jean XXIII



Domaine Marceau, route de St-Nudec

- **Les bâtiments d'intérêt patrimonial**, portés en violet sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables et qualitatifs dans leur traitement. Appartenant à un ensemble urbain, ou isolés au sein de grands espaces de jardins, comme certaines demeures bourgeoises, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.

Exemple : les bâtiments identitaires des ensembles historiques (centre ancien et villages paludiers) ou le blockhaus se trouvant sous le château d'eau près de Kermoisan.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite
- Extension possible sur les façades secondaires
- Aucune modification de hauteur



Ancien préventorium, rue Ker d'Abas



Rue du Traict



Rue des Saulniers, Roffiat

- **Les bâtiments d'accompagnement**, portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, les bâtiments reprenant les codes des immeubles d'intérêt patrimonial, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite. Toutefois dans le cas d'une reconstitution d'îlot lié à un projet public, et après avis de la Commission Locale de l'AVAP, une démolition pourra être envisagée.
- Extension possible
- Surélévation possible s'il s'agit de rattraper la volumétrie générale de la rue.



Grand' Rue



Rue de la Croix, Kervalet



Rue du Traict

### 3.2.3. Le patrimoine paysager

Note : L'ensemble des murets présents dans l'espace paysager a fait l'objet d'un repérage (cf. partie Diagnostic). Toutefois, au regard du risque d'éléments dans des espaces non accessibles, il a été décidé qu'il ne serait pas porté sur le règlement graphique, mais réglementé dans leur ensemble dans le règlement écrit de la fiche Espace Paysager.

- **Les parcs et jardins, portés en vert clair sur la carte des qualités architecturales et paysagères**

Ces espaces de parcs et jardins participent à la trame végétale de Batz sur mer, ils sont jugés d'intérêt car visibles depuis l'espace public et agrémentant le cadre de vie des habitants, de par leurs murs en limite d'espace public et les arbres de grand développement qui en émergent.

Il s'agit notamment des parcs « historiques » c'est-à-dire liés à des bâtiments d'intérêt architectural (Prieuré, Villas...), mais aussi aux jardins situés en cœur d'îlot bâti ancien, ou des jardins le long de la voie ferrée, qui constituent de vrais espaces de respiration dans le secteur du centre ancien et du quartier de la Gare.



Venelle du pavillon,



Rue de la Violette



Domaine Marceau, route de St Nudec

- **Les dunes et jardins dunaires, portés en jaune sur la carte des qualités architecturales et paysagères.**

Ces « jardins de dunes », à proximité immédiate du littoral, présentent une végétation naturelle, typique des milieux dunaires (armoïse maritime, cinéraire).



Le Dervin



Plage Valentin

- **Les espaces verts**, portés en points verts sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Ces espaces arborés, qui possèdent pour certains des sujets de grands développements sont des éléments majeurs de la qualité de vie des habitants, en offrant des espaces de promenade et de loisirs de proximité. Ils présentent de plus un ensemble paysager qualitatif à maintenir et à entretenir.



Petit Bois



Boulevard de la Mer

- **Les arbres d'intérêt**, représentés par un cercle vert sur la carte des qualités architecturales et paysagères. (Le diamètre du cercle indique l'emprise du houppier)

Ont été repérés :

- les arbres d'intérêt paysager : les arbres perçus depuis l'espace public, ou dont les houppiers émergent, et qui participent à la qualité du paysage urbain et au cadre de vie de Batz sur Mer.
- les arbres d'intérêt patrimonial : les arbres qui participent à la composition d'origine des parcs ou jardins (allées, alignement, bosquets) et les plantations datant de la création du parc ou jardin.
- les arbres caractéristiques du littoral (pin, cyprès, cèdre)
- les arbres de grand développement au sein des grands parcs arborés, afin de conserver le couvert végétal de conifères caractéristique du paysage balnéaire de Batz sur Mer (pins et cyprès).



- **Les espaces de paysage**, représentés par des hachures vertes obliques à 45° orientées Nord-est /Sud-ouest sur la carte des qualités architecturales et paysagères

Ces espaces d'identités naturelle et agricole présentent un enjeu écologique et paysager majeurs et nécessitent un encadrement spécifique afin de maintenir le caractère qui est le leur. C'est dans ces espaces qu'est envisagé le projet de PEAN.

Ils sont l'objet du secteur 3 de l'AVAP.



- **Les espaces de paysages liés aux campings**, représentés par des hachures rose obliques à 45° orientées Nord-ouest /Sud-est sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Ces équipements s'étendent parfois sur des surfaces importantes, comme le camping des paludiers. Le maintien de la qualité des éléments paysagers, ainsi que la préservation d'espaces perméables et le maintien d'ouvertures de vues ont nécessité un encadrement spécifique.



### 3.2.4. Le patrimoine de perception

- **Les axes visuels** repérés par des flèches bleues sur la carte des qualités architecturales et paysagères

Ils correspondent aux ouvertures vers la mer à maintenir, principalement pour les espaces en bord de littoral. Cela impacte les implantations d'extensions et d'annexes.



### 4.1. Prise en compte des spécificités urbaines et ajustement aux enjeux

#### 4.1.1 Maintien des identités des différents secteurs

Le règlement comporte une partie « règles urbaines » dans laquelle sont gérées les implantations (fiche U1), ainsi que les hauteurs et gabarits (fiche U2), qui permettent ainsi le maintien de la spécificité urbaine ou plus paysagère du secteur, ainsi que l'homogénéité des gabarits spécifiques des secteurs.

Sont ainsi précisées les règles d'implantation pour les bâtiments existants, repérés ou non, et les nouvelles constructions (habitation principale, extension et annexe) en fonction du type de séquence bâtie dans laquelle le bâtiment s'insère : Séquence bâtie continue, séquence bâtie discontinue, ou hors d'une séquence définie. Le cas de densification de grandes parcelles ou de cœur d'îlot en secteur ancien dense a également été encadré.

#### 4.1.2. Les particularités spécifiques aux secteurs

- Une fiche spécifique pour les différents espaces urbains majeurs, fiche U3 :

Une liste figure en tête de fiche afin de préciser clairement quels espaces sont concernés.

Sur ces espaces sont réglementés de manière générale la préservation de certains éléments patrimoniaux encore en place, les plantations, le mobilier, les réseaux et les revêtements sols. Des règles spécifiques sur les revêtements de sols en fonction des secteurs viennent compléter la règle générale.

- Une fiche concernant les venelles et ruelles, fiche U4, également listées par secteurs.

Sur ces espaces sont réglementés de manière générale la préservation de certains éléments patrimoniaux encore en place, les plantations, le mobilier, les réseaux et les revêtements sols. Des règles spécifiques sont précisées sur les revêtements de sols des ruelles, et ceux des venelles, avec une différenciée en fonction de certains secteurs pour ces dernières. Ces précisions viennent compléter la règle générale.

- Une fiche sur les clôtures, fiche U5

Les règles générales, notamment pour les éléments repérés, sont ensuite complétées par des règles de conservation et de restauration des clôtures existantes en fonction du type de clôture : mur en pierre, mur bahut surmonté de garde-corps bois, clôture en béton ajourée, ainsi que des précisions sur les portails et portillons

L'évolution de ces clôtures en terme de modification de percement ou de besoin de nouveau percement fait l'objet d'un accompagnement réglementaire afin d'éviter la dénaturation des éléments protégés, tout en permettant une densification des parcelles.

Afin de ne pas dénaturer les espaces identitaires, l'aspect et les matériaux des nouvelles clôtures sont réglementées par secteurs, voire par micros secteurs sur le littoral en fonction du rapport au littoral : recul, jardin dunaire, côte rocheuse, front de rue, etc.

## 4.2. Prise en compte des spécificités architecturales et ajustement aux enjeux

Le chapitre sur les règles architecturales se compose de fiches en fonctions des différents thèmes. Sur chaque fiche sont précisées les règles générales, les règles d'interventions sur les bâtiments repérés, notamment en fonction de leur gradation : remarquable, d'intérêt patrimonial ou d'accompagnement, ainsi que les règles sur les autres bâtiments et les nouvelles constructions dont extensions et annexes.

Envisagée au départ, la fiche sur les nouvelles constructions a été ventilée dans les autres thématiques, afin d'éviter des confusions et de prendre en compte le rapport entre la nouvelle construction et la catégorie du bâti existant.

- La fiche « règles générales » fiche A1, définit les possibilités d'évolution des bâtiments repérés, notamment dans l'interdiction de démolir. Une adaptation mineure a été définie pour permettre éventuellement la démolition d'un bâtiment d'accompagnement dans le cas d'une recombinaison d'îlot liée à un projet public.

- La fiche « Toiture et couverture » fiche A2 encadre :

- les matériaux de couvertures autorisés dans le cas de remplacement sur bâti existant avec la préservation notamment des décors existants, et précise les matériaux autorisés sur les nouvelles constructions, avec une précision sur le cas des vérandas. Les règles pour les nouvelles constructions permettent la mise en œuvre d'architecture contemporaine, ainsi que la possibilité de toitures terrasse dans des cas spécifiques, exception faite des nouvelles constructions principales et dans le cas de non visibilité du domaine public pour les extensions.
- Les ouvertures de toit avec règles spécifiques dans le cas de lucarnes, dans le cas de châssis et dans le cas de verrières, précisant chaque fois le cas de la restauration, et le cas de la nouvelle ouverture de toit. Cela permet de pouvoir s'assurer de l'équilibre de la couverture et d'un rapport cohérent avec la façade lors de la création de nouveau percement.
- Les décors de toiture avec des règles sur la restauration et la préservation des éléments en places, notamment toutes les menuiseries que l'on trouve en débord de toit sur les programmes balnéaires. La nécessité de remplacement fait l'objet de prescription, ainsi que la création de nouveaux décors éventuels, selon qu'il y est ou non déjà des décors en place.
- Les ouvrages accompagnant la couverture comme les cheminées, la gestion des eaux pluviales ou le placement des éléments techniques. Le cas des cheminées tubulaires, nécessaires notamment dans le cas de poêle à bois ou autre éléments de maîtrise énergétique, a été pris en

compte et encadré au niveau insertion et aspect. On retrouve ce point dans la fiche « développement durable, économie d'énergie et intégration des énergies renouvelables ».

- La fiche « Matériaux de façade » fiche A3, encadre :
  - Les règles générales concernant la restauration de façade existante et la création de nouvelle construction, notamment les bâtiments d'activité qui seraient susceptibles de venir s'implanter au Prad Velin notamment.
  - Les règles spécifiques définies en fonction du matériau de façade et de décor : Pierre dont granit, façade enduite avec la question des façades peintes, la brique et le bois. Ces prescriptions concernent les bâtiments existants, mais encadrent aussi les nouvelles constructions.
  - Les décors, avec un retour à l'identique demandé en cas de restauration sur les bâtiments remarquables et les bâtiments d'intérêt patrimonial.
  - Les vérandas
  - Les cabanes de jardins dans les parcs et jardins repérés.
  
- La fiche « Percement en façade et menuiseries » fiche A4, encadre :
  - Les règles générales sur les modifications et créations de nouveaux percements, qui sont interdites sur les bâtiments remarquables et les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments d'intérêt patrimonial.
  - Les règles spécifiques relatives aux modifications de percements sur bâti existant et aux créations de nouveaux percements sur bâti existant et sur nouvelle construction.
  - Les règles spécifiques en fonction du type de menuiserie concernée : Fenêtre (restauration ou remplacement, ajusté à la gradation bâti et à la position urbaine, notamment sur le front de mer), les volets et persiennes (restauration et remplacement, et encadrement stricte notamment des volets roulants, et des coffres de ces volets roulants), les portes d'entrée (avec PVC interdit sur les bâtiments repérés), les portes de salorges et de granges PVC interdit sur ces éléments) et les portes de garage (nouveau percement de porte de garage interdit sur bâtiment repéré).
  
- La fiche « développement durable, économie d'énergie et intégration des énergies renouvelables » fiche A5 encadre :
  - Les règles générales précisant que la recherche d'économie d'énergie devra être compatible et ne pas nuire aux qualités patrimoniales des bâtiments repérés : décors, maçonneries, gabarit, ordonnancement des façades, etc.
  - Les règles pour le maintien du fonctionnement énergétique du bâti ancien repéré avec l'encadrement du nombre de percements en couverture et le maintien des soupiraux de caves ajourés.
  - Les règles sur l'isolation par l'extérieure, interdite sur les bâtiments repérés.

- Les règles sur les supports d'énergie renouvelable comme les capteurs solaires avec des interdictions liées à la gradation des bâtiments et aux implantations en secteurs sensibles : bord de mer, espace urbain majeur, perceptions sur Saint-Guérolé et le centre ancien. La règle précise également les modalités de l'implantation de capteurs solaires sur la zone du Prad Velin en raison de la co-visibilité depuis le site classé des Marais Salants.
  - Les éoliennes sur façade est sur mâts qui sont interdites dans le périmètre de l'AVAP.
  - Les pompes à chaleur avec l'encadrement des sorties de chaudière à ventouse et le placement de la pompe à chaleur.
  - L'utilisation de la Biomasse, avec l'encadrement de l'aspect des cheminées tubulaires.
- La fiche « Commerce et devanture » fiche A6 encadre :
- La préservation et la restauration des devantures commerciales anciennes existantes et de qualité.
  - La possibilité de créer de nouveaux commerces dans les linéaires commerciaux identifiés sur le PLU sur les bâtiments d'accompagnement et les bâtiments non repérés.
  - Les modalités d'insertion des nouvelles devantures en fonction de la façade existante et de ses percements.
  - L'implantation des enseignes et leur nombre.
  - Les matériaux de façade et la coloration.
- La fiche « Petit patrimoine » fiche A7 encadre
- La préservation des éléments listés par secteur en tête de fiche (Moulins, croix, puits et fontaine). Dans le cas des moulins qui sont des bâtiments, en plus des règles comprises dans cette fiche, la restauration de ces éléments suivra les prescriptions relatives aux fiches concernant les aspects des constructions existantes (fiche A1 à A5), les puits en pierre se référeront aux fiche A1 à A3.

#### 4.3. Prise en compte des spécificités paysagères et ajustement aux enjeux et échelles de ces éléments

Le chapitre sur les règles paysagères a été élaboré dans l'objectif de maintenir la qualité qui fait le cadre de Batz aujourd'hui et la spécificité des différents espaces.

- La fiche « parcs et jardins », fiche P1, encadre :
- Le principe de conservation en règles générales avec la précision des différents éléments à maintenir, notamment dans les parcs avec un complément pour ceux compris en secteur 2.
  - Les évolutions possibles dans le cas d'aménagement, notamment en ce qui concerne les traitements de sols.

- Une constructibilité limitée à de petits éléments, aux piscines et à des extensions limitées des bâtiments existants, et sous réserve du maintien de 80% de l'espace de jardin ou de parc.
- La fiche « les dunes et jardins dunaires », fiche P2, encadre :
  - Le principe de conservation en règles générales
  - Le maintien du caractère naturel dans les évolutions possible.
  - Le principe d'inconstructibilité.
  - L'interdiction de toute imperméabilisation du sol.
- La fiche « les espaces verts », fiche P3, encadre :
  - Les éléments repérés listés par secteurs en tête de fiche.
  - Le principe de conservation en règles générales, avec des évolutions possibles limitées et encadrées.
  - Les revêtements de sols, le mobilier urbain, les espaces de stationnement et d'agrément ainsi que les plantations.
  - Les constructions autorisées : petits bâtiments techniques et éléments nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à l'accueil du public.
  -
- La fiche « Arbres d'intérêt », fiche P4, encadre :
  - Le principe de conservation en règles générales avec les cas d'abattage possibles listés pour éviter tout abus.
  - Les évolutions possibles qui ont pour objectif la replantation d'un élément en remplacement.
- La fiche « Espace de paysage », fiche P5, encadre :
  - Le principe de conservation des éléments constitutifs précisés en règles générales, ainsi que l'encadrement du remplacement des clôtures existantes.
  - La constructibilité de la zone : les bâtiments agricoles et les extensions et annexes des constructions existantes.  
Ces deux points étant fortement cadrés dans le PLU en cours de révision.
- La fiche « Espace de Paysage lié aux campings », fiche 6, encadre :
  - La préservation des éléments paysagers présents.
  - L'encadrement des clôtures en cas de remplacement afin de maintenir un caractère naturel.
  - Les règles spécifiques sur l'entrée du camping des paludiers.

## Chapitre 5 – La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

---

Seules sont évoquées les orientations du PADD qui se traduisent dans le dossier d'AVAP.

**Orientation 1 : Assurer le développement communal en privilégiant le bien vivre ensemble, en veillant à la mixité sociale, à l'équilibre démographique et résidentiel et en recherchant les possibilités de densification et de renouvellement urbain dans un souci de maîtrise des consommations de foncier et d'énergie, tout en tenant compte des risques existants**

- Affirmer la centralité, d'une part par comblement des dents creuses et délaissés urbains et d'autre part dans le cadre d'opération de renouvellement urbain offrant ainsi des potentialités pour de l'habitat intermédiaire en centre bourg.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*Les règles sur les implantations permettent de construire dans les dents creuses, y compris dans le cas de parcelles de grandes de tailles ou d'espaces en cœur d'îlots*

- Préserver les villages paludiers de toutes nouvelles constructions en extension de l'enveloppe bâtie existante.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*La protection des espaces de jardins au sein des villages et en franges avec le Site Classé permettent de limiter la constructibilité et de mettre en valeur ce cadre paysager exceptionnel.*

- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, isolation par l'extérieur...) en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du territoire

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*Le règlement a permis de préserver la qualité architecturale tout en intégrant, lorsque cela s'avérait possible, les supports de maîtrise énergétique. Une fiche spécifique permet de regrouper les possibilités offertes par le règlement sur cette thématique.*

**Orientation 2 : Conforter et renforcer l'attractivité économique locale dans toutes ses spécificités : vocation commerciale du centre bourg, vocation salicole, accueil de nouvelles activités dans les parcs dédiés, développement d'un tourisme familial de qualité**

- Pérenniser la vocation commerciale du centre bourg, en interdisant notamment le changement de destination des rez-de-chaussée commerçants et en encadrant qualitativement les devantures.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*Le règlement encadre les commerces dans une fiche spécifique qui traite notamment de l'aspect des devantures et du respect de la qualité architecturale du bâtiment.*

- Favoriser le développement d'un tourisme familial de qualité à travers la préservation des espaces naturels, la mise en valeur du patrimoine bâti et le développement des circulations douces.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*A travers le plan des périmètres et la précision de certains espaces identitaires ou paysagers traduit dans la carte des qualités architecturales et le règlement, le dossier d'AVAP contribue à la mise en valeur de ces supports touristiques. Une protection des venelles et le maintien des sentiers perméables des espaces de paysage contribuent à la mise en valeur des circulations douces existantes, support de création de nouvelles dans le cadre des futurs aménagements.*

**Orientation 3 : Garantir un cadre de vie harmonieux dans le respect et la mise en valeur du patrimoine en s'appuyant sur une redynamisation du centre bourg, sur des équipements publics de qualité et en développant les liaisons douces**

- Identifier et protéger le patrimoine bâti et paysager du territoire de Batz-sur-Mer (centre ancien, villages paludiers, secteurs balnéaires ...) en mettant en place des outils complémentaires : le PLU et l'AVAP.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*Un repérage spécifique des différentes typologies des ensembles bâtis, ainsi que les éléments de paysages urbains ou plus naturels a été réalisé. Ces différentes spécificités sont traduites dans le règlement écrit, afin de maintenir les caractéristiques identitaires avec des règles urbaines, des règles architecturales et des règles paysagères.*

- Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics centraux, notamment l'axe nord-sud, de la Gare au port Saint-Michel.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*Les espaces urbains majeurs, repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères, font l'objet d'une fiche réglementaire spécifique permettant d'en assurer l'identité et la qualité dans toute intervention.*

**Orientation 4 : Garantir la préservation de la richesse environnementale et paysagère de Batz sur Mer, notamment par une réflexion sur les interfaces entre espaces urbains et espaces naturels**

- Préserver et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine local, en complément de la servitude AVAP.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

- *Les éléments de « petit patrimoine » comme les moulins, puits, fontaine, pigeonnier, sont repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères et sont règlementés dans une fiche spécifique. Les éléments situés à l'extérieure de l'AVAP ont fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme afin d'avoir une cohérence de prise en compte sur l'ensemble du territoire.*

- Protéger à travers la servitude AVAP « la nature en ville » : les espaces boisés et les jardins les plus remarquables ainsi que certains cœurs d'îlots.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*Les espaces verts ainsi que les parcs et jardins, repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères, font l'objet de fiches réglementaires spécifiques permettant d'en assurer l'identité et la qualité dans toute intervention.*

- Préserver les vues qualitatives vers le centre bourg mais également vers le paysage alentour. Tenir compte de ses vues repérées dans la servitude AVAP dans tout projet d'aménagement.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*Les axes visuels qui sont des ouvertures sur le littoral sont portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères et font l'objet d'une fiche dans le règlement. Les perspectives sur le centre ancien et Saint Guénolé sont l'objectif de la définition d'un secteur 4 et sont règlementés dans la même fiche.*

- Préserver et renforcer les espaces de jardins autour des villages paludiers, à travers la servitude AVAP, espaces de transition entre espaces urbains et espaces naturels.

*Traduction dans le dossier d'AVAP :*

*Les espaces de jardins au sein des villages et en franges avec le Site Classé sont repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères et font l'objet d'une fiche réglementaire.*

## Conclusion

Le rapport de présentation reprend la synthèse des enjeux et justifie de la prise en compte et de la traduction qui en est faite dans les différents documents qui composent le dossier d'AVAP.

Au regard de l'ensemble des éléments traduits à la fois dans le plan des périmètres et dans les règlements graphiques et écrits, le dossier d'AVAP propose une préservation de l'ensemble des patrimoines du territoire de Batz-sur-Mer pouvant être pris en compte dans le cadre de cette servitude de protection.

# ANNEXES

Planches récapitulatives de la traduction des enjeux dans les différentes pièces de la servitude AVAP

Enjeux	Traduction dans le périmètre	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>Protéger les axes visuels et les perspectives d'approches</p>	<p>Secteur 2 : Bords de mer et quartiers balnéaires :  <b>Intégration des entrées sur le territoire communal en bord de mer ainsi que les axes visuels sur le littoral</b></p> <p>Secteur 4 : tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens et sous-secteur camping des paludiers : <b>Prise en compte des secteurs de perspectives sur le centre historique et Saint Guénolé</b></p>	 AXES VISUELS À PRÉSERVER  <i>les perspectives sur la mer</i>	<p>Impact sur le positionnement des extensions et annexes  Impact sur le maintien de l'identité, l'encadrement des revêtements de sol et du mobilier urbain</p> <p style="text-align: right;"><b>Règles urbaines</b></p> <p><b>Fiche Implantation U1</b>  - prise en compte des spécificités des tissus : <i>notion de séquence bâtie</i></p> <p><b>Fiche espace urbain majeur U3</b>  - encadrement des éléments de mobilier urbain  - adaptation des revêtements de sols aux différents espaces identitaires</p> <p><b>Fiche Axes Visuels U6</b>  - prise en compte des ouvertures de vues sur la mer  - maintien des perspectives d'approches</p> <p style="text-align: right;"><b>Règles paysagères</b></p> <p><b>Fiche espace de paysage lié au camping P6</b>  -encadrement des clôtures et de l'espace d'entrée</p>

<p><b>Préserver les identités patrimoniales tout en permettant l'évolution encadrée de leurs composantes et leur confortement</b></p>	<p>Secteur 1 : ensemble ancien identitaire (centre ancien, villages paludiers en ensemble Kerdréan-Beauregard)</p> <p>Secteur 2 : Bords de mer et quartiers balnéaires</p>	<p><b>LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> BATIMENT REMARQUABLE</li> <li> BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL</li> <li> BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT</li> <li> CLOTURE</li> <li> ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"</li> </ul> <p><b>LE PATRIMOINE PAYSAGER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> PARC ET JARDIN</li> <li> DUNES ET JARDINS DUNAIRES</li> <li> ESPACE VERT</li> <li> ESPACE URBAIN MAJEUR</li> <li> VENELLE ET RUELLE</li> <li> ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)</li> </ul>	<p>Gestion des interventions sur les bâtiments de qualités repérés ou non et sur les bâtiments neufs, l'encadrement des jardins, l'encadrement des clôtures</p> <p style="text-align: right;"><b>Règles urbaines</b></p> <p><b>Fiche Implantation U1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prise en compte des spécificités des tissus : <i>notion de séquence bâtie</i></li> <li>- prise en compte des grandes parcelles ou îlots en programme de densification</li> <li>- adaptation mineure pour les équipements publics</li> </ul> <p><b>Fiche Hauteur et gabarit U2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prise en compte des volumétries principales des secteurs identitaires</li> <li>- prise en compte des spécificités des tissus : <i>notion de séquence bâtie</i></li> <li>- encadrement des pentes de toit</li> </ul> <p><b>Fiche espace urbain majeur U3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adaptation des revêtements de sols aux différents espaces identitaires</li> </ul> <p><b>Fiche venelle et ruelle U4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adaptation des revêtements de sols aux différents espaces identitaires</li> </ul> <p><b>Fiche Clôture U5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ajustement des clôtures à la spécificité de chaque secteur et notamment du rapport différencié au bord de mer.</li> </ul>
---	--	---	--

<p><b>Préserver les identités patrimoniales tout en permettant l'évolution encadrée de leurs composantes et leur confortement</b></p>	<p>Secteur 1 : ensemble ancien identitaire (centre ancien, villages paludiers en ensemble Kerdréan-Beauregard)</p> <p>Secteur 2 : Bords de mer et quartiers balnéaires</p>	<p><b>LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> BATIMENT REMARQUABLE</li> <li> BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL</li> <li> BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT</li> <li> CLOTURE</li> <li> ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"</li> </ul> <p><b>LE PATRIMOINE PAYSAGER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> PARC ET JARDIN</li> <li> DUNES ET JARDINS DUNAIRES</li> <li> ESPACE VERT</li> <li> ESPACE URBAIN MAJEUR</li> <li> VENELLE ET RUELLE</li> <li> ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)</li> </ul>	<p style="text-align: right;"><b>Règles architecturales</b></p> <p><b>Fiche règles générales A1</b> - ajustement des grands principes en fonction des gradations</p> <p><b>Fiche A2 à A4</b> -encadrement des interventions sur le bâti existant, repéré ou non et sur les constructions neuves à travers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiche A2 Toiture et couverture</li> <li>• Fiche A3 Matériaux de façade</li> <li>• Fiche A4 Percements en façade et menuiseries</li> </ul> <p><b>Fiche développement durable, économie d'énergie et intégration des énergies renouvelables A5</b> - intégration de la réflexion sur la maîtrise énergétique pour accompagner les projets - Des interdictions ajustées découlant du diagnostic et des enjeux patrimoniaux définis</p> <p><b>Fiche commerces et devantures A6</b> Maintien et confortement de la qualité des axes commerçants, supports économiques</p> <p><b>Fiche Petit patrimoine A7</b> -Préservation et encadrement des interventions sur ce patrimoine mémoire de fonctionnement sociaux et économiques</p>
---	--	---	---

<p><b>Préserver les identités patrimoniales tout en permettant l'évolution encadrée de leurs composantes et leur confortement</b></p>	<p>Secteur 1 : ensemble ancien identitaire (centre ancien, villages paludiers en ensemble Kerdréan-Beauregard)</p> <p>Secteur 2 : Bords de mer et quartiers balnéaires</p>	<p><b>LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> BATIMENT REMARQUABLE</li> <li> BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL</li> <li> BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT</li> <li> CLOTURE</li> <li> ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"</li> </ul> <p><b>LE PATRIMOINE PAYSAGER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> PARC ET JARDIN</li> <li> DUNES ET JARDINS DUNAIRES</li> <li> ESPACE VERT</li> <li> ESPACE URBAIN MAJEUR</li> <li> VENELLE ET RUELLE</li> <li> ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)</li> </ul>	<p style="text-align: right;"><b>Règles paysagères</b></p> <p><b>Fiche parc et jardin P1</b> Préserver les espaces paysagers au sein des ensembles bâtis en encadrant leur évolution, notamment en terme de constructibilité Maintenir l'intégrité du jardin et sa perception depuis l'espace public</p> <p><b>Fiche jardin dunaire P2</b> Maintenir la spécificité de ces espaces de jardins qui ont un rapport « naturel » au littoral</p> <p><b>Fiche espace vert P3</b> Préservation des espaces verts au sein des ensembles urbains, -encadrement des traitements de sols, des plantations et des constructions autorisées</p> <p><b>Fiche arbre d'intérêt P4</b> Préservation des grands arbres identitaires qui émergent des espaces privés.</p>
---	--	---	---

<p><b>Préserver les grands ensembles paysagers et identitaires et en gérer les limites</b></p>	<p>Les points de contact avec le site classé</p> <p>Secteur 3 : espace rural Secteur 4 : tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens et sous- secteur camping des paludiers</p>		<p><b>Fiche espace de paysage P5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-maintien de la spécificité paysagère et agricole</li> <li>-maintien des éléments constitutifs comme les murets, haies et revêtements de sols des sentiers</li> </ul> <p><b>Fiche espace de paysage lié au camping P6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-maintien des franges paysagères existantes</li> <li>-encadrement des clôtures</li> <li>-encadrement de l'entrée du camping des paludiers</li> </ul>
--	--	--	---

## PERSONNES RESSOURCES

- Mme LHONEN, Marie de Batz-sur-Mer
- Les membre du groupe de travail de l'AVAP
- M. BURON Gildas, Historien et Conservateur du Musée des Marais Salants
- M. NICOLL, paludier
- Mme GENDRE Gisèle, Bibliothécaire-documentaliste
  - Centre de documentation du Patrimoine
  - Direction de la culture, du sport et des associations
  - Service Patrimoine/Pôle Développement et valorisation
  - Conseil régional des Pays de la Loire
  
- M. GUILLOIZEAU Joël, Assistant de documentation
  - Centre de documentation du Patrimoine
  - Direction de la culture, du sport et des associations
  - Service Patrimoine/Pôle Développement et valorisation
  - Conseil régional des Pays de la Loire

## BIBLIOGRAPHIE

- Article de M. Gildas BURON dans *les Cahiers du Pays de Guérande* n°49 – 2010 p.45 à 48 (murets)
- *Bretagne des marais salants : 2000 ans d'histoire*, Gildas BURON, Morlaix, Skol Breizh, 1999, p.113.
- *Le département de la Loire-Atlantique vu par les artistes de 1636 à 1914*, COSNEAU Claude, n° 303, Arts, Recherches et Créations, parution 01/04/1984
  - Service de l'Inventaire cote PER-M-006, référence bib00011303
- *Batz-sur-Mer : histoire, légendes*, MICBERTH, M.-G. Dir., Collection Monographies des villes et villages de France, Editeur Le Livre d'histoire, 2007
  - Service de l'Inventaire Cote 44-c-BAT-7, référence BIB00003591
- *Guerre de 1939 -1945, Batz-sur-Mer se souvient*,
  - Service de l'Inventaire Cote 44-c-BAT-9
- *Urbanisme et architecture balnéaire sur la côte d'Amour et en la presqu'île guérandaise (XIXème et XXème siècles) : communes de Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Turballe, Piriac, Mesquer-Quimiac, Asserac et Guérande*, DELPIRE Laurent, ANDRIEUX, Jean-Yves. Dir., 1997
  - Service de l'Inventaire Cote 44-a-263 A, référence BIB00004802
- *Ports et littoraux de l'Europe atlantique : transformations naturelles et aménagements humains (XIVème – XVIème siècles)*, Collection Histoire, BOCHACA, Michel. Dir.; SARRAZIN, Jean-Luc. Dir., Séminaire d'histoire économique et sociale "Ports et littoraux de l'Europe atlantique" (14 juin 2005 ; La Rochelle) organisé par l'université de La Rochelle – O.T.E.L.O. (JE 2433) et l'université de Nantes – C.R.H.I.A. (EA 1163), Editeur Presses Universitaires de Rennes, 2007

Service de l'Inventaire Cote 120–142, référence BIB00008661

- Le patrimoine des colonies de vacances sur le littoral de Vendée et de Loire–Atlantique, GRIMAUD Romain, Editeur Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire, 2009

Service de l'Inventaire Cote 44–a–307 référence BIB00019721

- *Promenade littéraire : Alexandre Dumas de Paimboeuf à Belle Isle*, LORIEUX Alain, Bulletin de l'association préhistorique et historique de la région nazairienne, 2013

Service de l'Inventaire Cote PER–44–031, référence BIB00023211

- *Découvertes et Patrimoine en Pays-de-la-Loire*, Petites cités de caractère, Villes et Pays d'Art et d'Histoire, février 2015
- *Les nouvelles routes du sel, à la découverte des marais salants, salins et salines*, OLIVIER Mireille, collection itinéraires de découvertes, Editions Ouest-France, 2010
- *L'aventure du sel*, HUVET-MARTINET Micheline, Editions Ouest-France, 2013
- *L'origine des marais salants du Croisic Ifremer - EID atlantique d'après LABBE A.1927.*
- *Presqu'île Guérandaise*, Atlas des paysages de Loire Atlantique
- *Batz-sur-Mer, petite cité de caractère*, Eric LESCAUDRON, Editions Geste, 2016
- *Batz-sur-Mer et ses villages Kermoisan/Kervalet/Roffiat/Trégaté*, Magazine municipal (n°32 à 36)
- *Le dossier de ZPPAUP 2007*, Alain FOREST
- *Le dossier de PLU de 2010*, AUGEA International

#### FASCICULES OFFICE DE TOURISME

- *Pays et gens du sel*, Musée des marais salants
- *Le Moulin de la Falaise*, Batz-sur-mer
- *La Tour Saint-Guénolé du Bourg de Batz-sur-Mer*, Association des Anciens de Batz-sur-Mer
- *Eglise Saint-Guénolé*, Batz-sur-Mer
- *Batz-sur-Mer, Histoire et Patrimoine du Bourg de Batz*, Office de Tourisme
- *Batz-sur-Mer 2015, Guide Touristique, Office de Tourisme, Petites Citées de Caractère, Batz-sur-Mer*

#### BASES DE DONNEES

- Archives départementales Pays de la Loire
- Bas Mémoire, Ministère de la Culture
- Base Mérimée, Ministère de la Culture
- Base Palissy, Ministère de la Culture
- Site de la Commune
- Site de la DREAL Pays de la Loire

# DRAC Pays de la Loire

## Commune de BATZ-SUR-MER

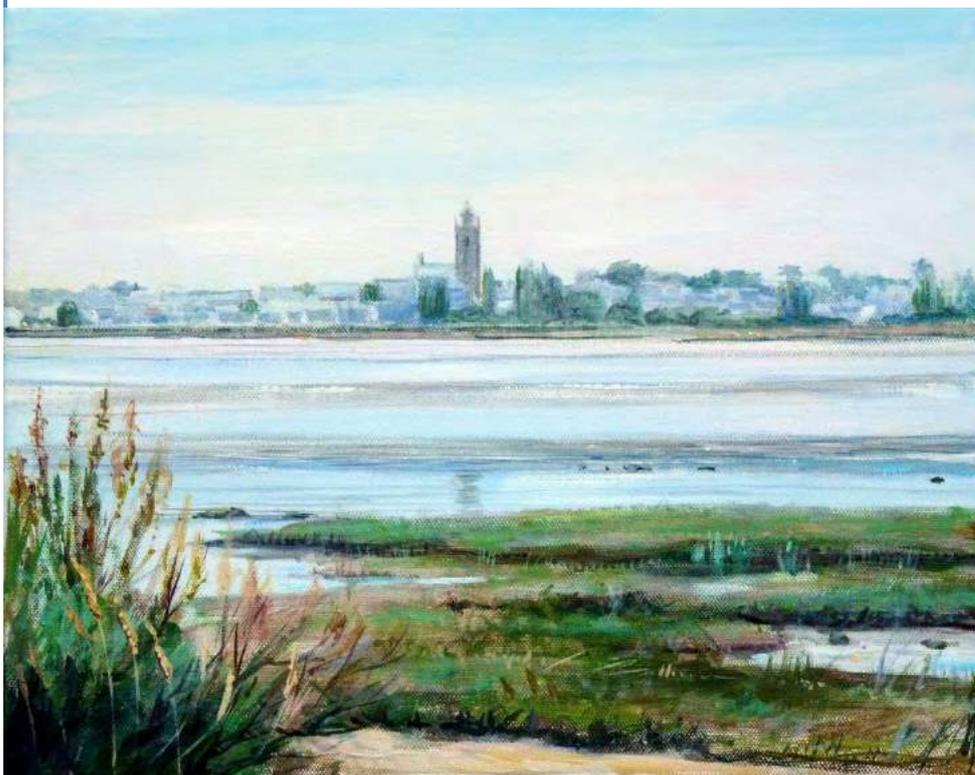
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE régi par  
UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Date de prescription : le 21 novembre 2014

Date d'arrêt par le Conseil municipal : 16 novembre 2016

Document approuvé en Conseil Municipal le 20 décembre 2017

### REGLEMENT



Peintre : François Pagé

BE-AUA : Anne Cazabat, architecte, Eve Pellat-Pagé, urbaniste,  
et Maï Melacca, paysagiste



## SOMMAIRE

### PREMIER CAHIER – CADRE DE L'APPLICATION REGLEMENTAIRE

#### I – PORTEE DU REGLEMENT

<b>A - Mode d'emploi</b>	<b>p.4</b>
1. Le périmètre d'application et les différents secteurs	p.4
2. Organisation du règlement	p.4
3. Fonctionnement du document	p.5
<b>B. Cadre législatif</b>	<b>p.5</b>
<b>C. Portée juridique</b>	<b>p.5</b>
1. Adaptations mineures	p.6
2. Autorisations de travaux	p.6
3. Interdictions spécifiques en AVAP	p.6
<b>D. Archéologie</b>	<b>p.7</b>

#### II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES OPPOSABLES

<b>A. Le périmètre de l'AVAP</b>	<b>p.7</b>
<b>B. La carte des qualités architecturales et paysagères</b>	<b>p.8</b>

<b>III – GLOSSAIRE</b>	<b>p.9</b>
------------------------	------------

### DEUXIEME CAHIER – LES GRANDS PRINCIPES DE GRADATION

Introduction : Rappel des grands principes du repérage et de la classification

○ Bâtiment remarquable	p.17
○ Bâtiment d'intérêt patrimonial	p.17
○ Bâtiment d'accompagnement	p.18

### TROISIEME CAHIER – FICHES REGLEMENTAIRES

<b>I – Règles urbaines</b>	<b>p.20</b>
○ U1. Implantation	p.21
○ U2. Hauteur et gabarit	p.24
○ U3. Espace urbain majeur	p.26
○ U4. Venelle et ruelle	p.29
○ U5. Clôture	p.31
○ U6. Axes visuels	p.35

<b>II – Règles architecturales</b>	<b>p.36</b>
○ A1. Règles générales	p.37
○ A2. Toiture et couverture	p.38
○ A3. Matériaux de façade	p.42
○ A4. Percements en façade et menuiseries	p.45
○ A5. Développement durable, économie d'énergies et intégration des énergies	p.48
○ A6. Commerces et devantures	p.50
○ A7. Élément de petit patrimoine	p.54

<b>III - Règles paysagères</b>	<b>p.55</b>
○ P1. Parc et Jardin	p.56
○ P2. Dunes et Jardins dunaires	p.58
○ P3. Espace vert	p.59
○ P4. Arbre d'intérêt	p.61
○ P5. Espace de paysage (Caudan Pinker)	p.62
○ P6. Espace de paysage lié aux campings	p.63

Annexe	p.64
--------	------

**PREMIER CAHIER – CADRE DE L'APPLICATION REGLEMENTAIRE**

# I – PORTEE DU REGLEMENT

## A. Mode d'emploi

### 1. Le périmètre d'application et les différents secteurs

Le territoire de l'AVAP comprend 6 secteurs qui ont été définis en fonction de leur identité et de leur spécificité propres et justifiés dans le diagnostic et le rapport de présentation :

Secteur 1 : Ensembles anciens identitaires : centre ancien, villages paludiers et l'ensemble

Kerdréan-Beauregard

Secteur 2 : Bord de mer et quartiers balnéaires

Secteur 3 : Paysage rural

Secteur 4 : Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens - sous-secteur camping des paludiers

Secteur 5 : Quartier de la gare

Secteur 6 : ZA du Prad Velin

### 2. Organisation du règlement

a) Une première partie contient des fiches concernant les règles urbaines :

- Les prescriptions relatives aux implantations
- Les prescriptions relatives aux hauteurs
- Les prescriptions propres aux espaces urbains majeurs
- Les prescriptions propres aux venelles et ruelles
- L'encadrement des clôtures
- L'encadrement permettant le maintien des axes visuels

b) Une seconde partie expose les règles architecturales :

- Les règles générales
- L'encadrement des interventions sur le bâti existant et les nouvelles constructions
- L'encadrement spécifiques des commerces et devantures
- L'encadrement du petit patrimoine

c) Une troisième partie concerne les règles paysagères :

- L'encadrement des jardins et parcs protégés
- L'encadrement des dunes et jardins dits « dunaires »
- L'encadrement des Espaces verts
- La préservation des arbres d'intérêt
- La préservation des espaces de paysage d'identité agricole (Caudan)
- L'encadrement des éléments principalement paysagers liés aux campings

d) Lecture de l'organisation du corps du texte :

- Les prescriptions sont portées en lettres droites normales.
- Les termes figurant dans le glossaire en annexe sont signalés par un \*

Chaque thème est organisé selon le plan suivant :

- Prescriptions
- Interdictions

Composition du dossier d'AVAP :

- Le plan des périmètres de l'AVAP
- Le règlement
  - o Règlement graphique constitué par la carte des qualités architecturales et paysagères, sur laquelle sont portés les différents éléments dont la préservation est imposée
  - o Règlement écrit sous formes de fiches.

### 3. Fonctionnement du document

#### **Le règlement s'applique lors de demande de travaux ou de déclarations préalables.**

Comment fonctionnent les différents documents de l'AVAP les uns par rapport aux autres :

La démarche à suivre à l'occasion d'une demande de travaux est de consulter en premier lieu le périmètre de l'AVAP qui va permettre de connaître le secteur (1 à 6) dans lequel le projet se trouve, ainsi que le règlement graphique pour voir si son bâtiment est repéré et si certains repérages complémentaires concernent sa parcelle : un mur ou un jardin méritant une préservation ou une attention particulière, un élément de patrimoine militaire ou des éléments de « petit patrimoine » : croix, moulins, etc.

En fonction de sa demande, le pétitionnaire se réfèrera à la fiche et aux différents paragraphes portant sur les éléments sur lesquels il souhaite intervenir.

## B. Cadre législatif

Prescription de la mise en révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, et de l'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2013.

Issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (Loi ENE dite « Grenelle II »), les **Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** sont établies en application des articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine et par l'article 28 de la Loi ENE. Elles remplacent ainsi les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Ces dernières ont, à ce jour, jusqu'au 14 juillet 2016 pour être transformées en AVAP.

Les différents éléments du dossier de l'AVAP sont établis suivant les modalités et les orientations figurant au décret d'application n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine* et à la circulaire du 2 mars 2012.

La Loi relative à la Liberté Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi CAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ». Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par les articles L.631-1 à L.631-5 du Code du Patrimoine.

Le dossier d'AVAP a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour une évaluation au cas par cas en application du décret n° 2012-616 du 2 mai 2012 - article 1 modifiant l'article R.122-17 du code de l'environnement, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## C. Portée juridique

**L'Architecte des Bâtiments de France apprécie la qualité et la bonne insertion des projets, quelle que soit leur importance, dès lors qu'ils impliquent une modification de l'aspect des lieux, d'un point de vue patrimonial, architectural ou paysager. Avec le Maire, il assure le contrôle du respect des règles de l'AVAP et de ses prescriptions.** Aussi il convient de s'assurer du respect de règles de forme et de fond dans l'établissement de la demande. En effet, quel que soit le régime de l'autorisation de travaux, elle doit avoir recueilli l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, prévu par l'article L.642-6 du code du patrimoine.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur la partie du territoire communal incluse dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine qui figure dans les documents graphiques.

Les effets des rayons d'abords des Monuments Historiques sont suspendus dans le périmètre de l'AVAP et sont maintenus au-delà de ce périmètre lorsque la situation se présente.

L'AVAP constitue une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme. La Loi Grenelle II a renforcé la « complémentarité » de la servitude et du document d'urbanisme.

RAPPEL, autres législations qui s'imposent et dont le règlement tient compte :

- La signalisation commerciale, soumise à autorisation (code de l'environnement - article L.581-8 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - article 3).
- L'éclairage (code de l'environnement - article R.583-2 créé par le décret n° 2011-831 du 12 juillet 2011 - article 1, et article L.583-2 créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - article 173).

### **1. Adaptations mineures**

Rappel de la Loi :

Les possibilités d'adaptations mineures prévues au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article D.642-5 du code du patrimoine seront proposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

### **2. Autorisations de travaux**

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (transformation et extension, construction nouvelle, démolition, etc.), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisement, coupe ou élagage important d'arbres de haute tige, suppression de ripisylve, etc.), ni transformation des espaces publics (aménagements urbains, aspects et matériaux des sols, mobiliers urbains, etc.) ou des espaces privés (matériaux des sols, modification de clôture, etc.) ne peut être effectuée sans autorisation préalable de l'autorité compétente en matière d'urbanisme qui vérifie la conformité des projets avec le règlement de la servitude AVAP.

**Article L632-1** Créé par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

« Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions de l'AVAP.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

### **3. Interdictions relatives spécifiques en AVAP** (art. L. 581-8 du code de l'environnement)

Toute publicité est interdite dans ces lieux par le RNP (Règlement national de publicité), mais des dérogations sont possibles dans le cadre d'un RLP (Règlement local de publicité\*), à l'intérieur des agglomérations sous la conduite du Maire. Le Maire peut en outre autoriser l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations, mentionnés à l'article L.581-13 du code de l'environnement, sur les palissades de chantier, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

\* Les RLP élaborés avant le 13 juillet 2010 qui n'ont pas été révisés ou modifiés depuis cette date, deviendront automatiquement caducs.

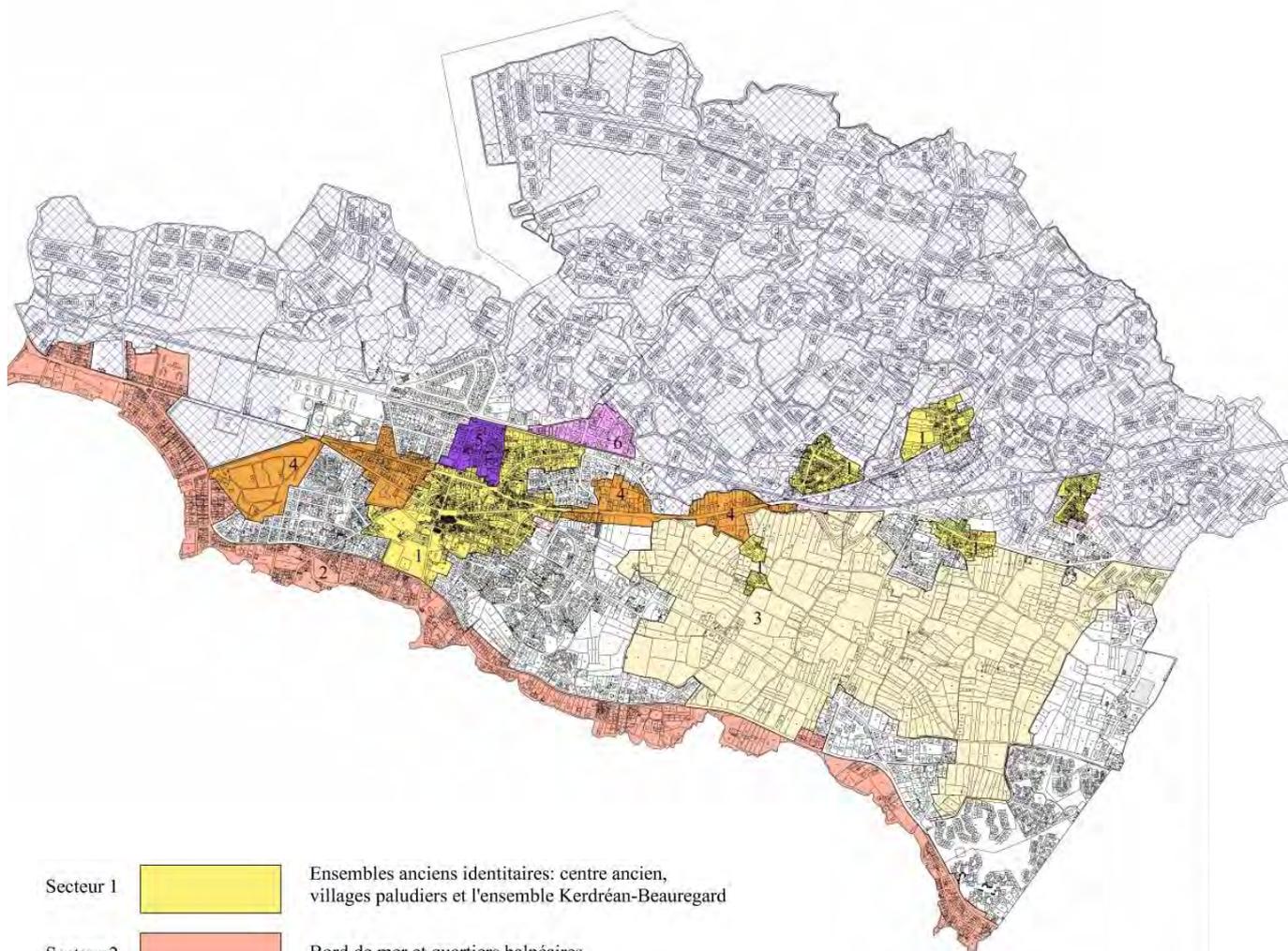
## **D. Archéologie**

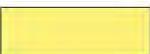
Les prescriptions de l'AVAP n'affectent pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive édictées au chapitre II du titre II de la loi relative à la liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine (Loi CAP). Toute découverte fortuite doit être signalée au Maire et au Service Régionale de l'Archéologie (DRAC Pays de la Loire).

## II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES OPPOSABLES

### A. Le périmètre de l'AVAP

Il définit le territoire sur lequel le règlement de l'AVAP s'applique.  
Les secteurs permettent d'apporter des précisions au règlement en fonction d'un enjeu spécifique.

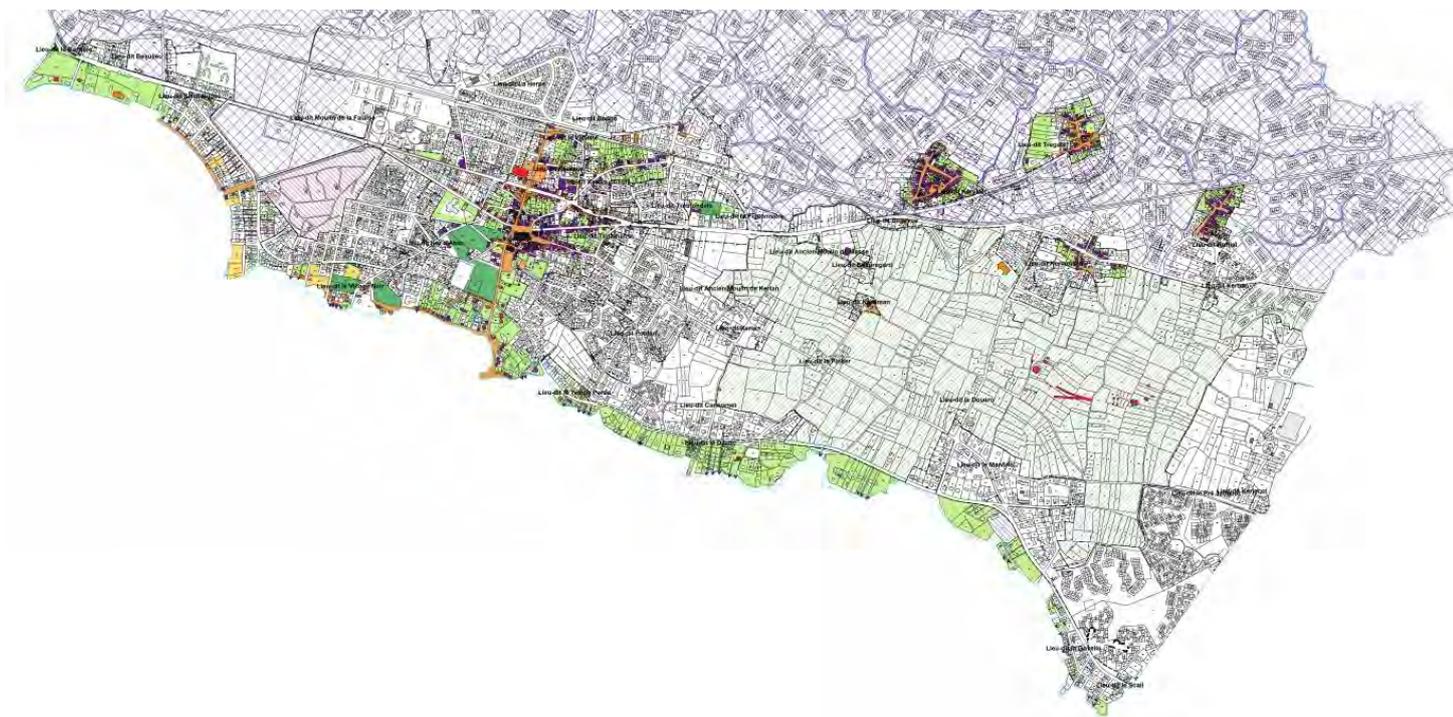


Secteur 1		Ensembles anciens identitaires: centre ancien, villages paludiers et l'ensemble Kerdréan-Beauregard
Secteur 2		Bord de mer et quartiers balnéaires
Secteur 3		Paysage rural
Secteur 4		Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens - sous secteur camping des paludiers
Secteur 5		Quartier de la gare
Secteur 6		ZA du Prad Velin

Se référer aux parties graphiques pour plus de précisions

## B. La carte des qualités architecturales et paysagères

Elle est un règlement graphique permettant la localisation précise des éléments faisant l'objet d'une préservation ou de prescriptions complémentaires.



LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN		LE PATRIMOINE PAYSAGER	
	MONUMENT HISTORIQUE (MH)		PARC ET JARDIN
	BATIMENT REMARQUABLE		DUNES ET JARDINS DUNAIRES
	BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL		ESPACE VERT
	BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT		ESPACE URBAIN MAJEUR
	CLOTURE		VENELLE ET RUELLE
	ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"		ESPACE DE PAYSAGE LIÉ AUX CAMPINGS
			ESPACE DE PAYSAGE À PRÉSERVER
			ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)
			AXES VISUELS À PRÉSERVER

Se référer aux parties graphiques pour plus de précisions

## ***Glossaire architecture***

**Acrotère** : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie, permettant le relevé d'étanchéité.

**Allège** : C'est la partie pleine maçonnée en-dessous d'une fenêtre. Ce terme désigne également la partie fixe basse de cette dernière comportant un vitrage ou un panneau de remplissage.

**Annexe** : Bâtiment dissociée de la construction principale et dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celle-ci (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos).

**Appareillage** : Manière de disposer les matériaux composant une maçonnerie.

**Appentis** : Toit à un seul versant dont le faîtage\* s'appuie contre un mur.

**Applique (en)** : La devanture commerciale en applique habille l'encadrement de la baie, c'est un coffrage menuisé faisant saillie sur la maçonnerie.

**Arbalétrier** : Pièce oblique principale d'une ferme de charpente. Les deux arbalétriers portent les versants de toit

**Arêtiers** : Pièce inclinée de charpente placée à l'encoignure, c'est à dire à l'angle d'une toiture, d'un comble.

**Avant corps** : Corps de maçonnerie qui est en saillie sur la face d'un bâtiment, et, généralement, Tout ce qui excède le nu de l'architecture de quelque ouvrage que ce soit.

**Bandeau** : Moulure\* plate rectangulaire de faible saillie

**Calepinage** : C'est le dessin, sur un plan ou une élévation, de la disposition d'éléments de formes définies pour former un motif, composer un assemblage, couvrir une surface ou remplir un volume.

**Chaînage** : Assemblage linéaire de pièce de bois, de pierres, tiges métalliques ou béton armé, noyé dans un mur pour le rigidifier.

**Chaîne d'angle** : Élément structurant vertical d'un matériau généralement différent de la maçonnerie, servant de renfort au niveau des angles (éléments particulièrement fragile) et participant au ceinturage du bâtiment pour éviter sa dislocation. Il vient en complément éventuel de chaînes positionnées en milieu de parements.

**Châssis** : Cadre d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile, vitré ou non et composant le vantail d'une croisée ou d'une porte.

**Chemin de fer** : Le chemin de fer est un outil des tailleurs de pierre, qui sert à aplanir une face de pierre tendre ou semi ferme. L'outil est tenu à deux mains et s'emploie comme un rabot.

**Chevron** : Pièce oblique d'un versant de toit, inclinée dans le même sens que l'arbalétrier, posée sur les pannes et portant la couverture.

**Construction principale** : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Contrevent** : Dispositif extérieur de protection d'une fenêtre ou d'une porte qui se rabat (volets extérieurs, persiennes)

**Corbeau** : Le corbeau est un élément saillant d'un mur. En structure intérieure, il permet de soutenir une poutre, une voûte, un arc ou une statue. En structure extérieure il est utilisé pour supporter un toit, une corniche, un élément en encorbellement.

**Corniche** : Forte moulure\* en saillie qui couronne et protège une façade.

**Croupe** : petit versant de forme généralement triangulaire situé à l'extrémité d'un comble, entre deux arêtiers\*.

**Descente de charges** : La descente de charges correspond au transfert des charges dans la structure. Elle est représentée par l'enchaînement des différents éléments porteurs qui se relaient d'un étage à l'autre. En façade, elle est particulièrement lisible dans les ordonnancements.

**Embarrure** : Partie maçonnée en mortier liaisonnant les tuiles faîtières avec les tuiles de couverture et assurant le maintien et l'étanchéité du faîtage.

**Epi de faîtage** : l'épi de faîtage ou épis de toit est un élément de décoration des angles de toits

**Espaces Naturels Sensibles (ENS)** : Ces espaces ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

**Extension** : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

**Façade principale** : La façade principale est celle comportant l'entrée principale, habituellement orientée vers le domaine public.

**Façade secondaire** : Il s'agit de façade différente de la façade principale

**Faîtage** : Point le plus haut de la toiture.

**Ferronneries** : Les éléments de ferronnerie sont les grilles de clôture, de garde-corps, de portails, de porte, les heurtoirs, etc. Tout élément issu d'un travail en forge ou en fonderie, avec généralement un objectif pratique mais également décoratif.

**Feuillure** : Rainure dans un ouvrage menuisé lui permettant d'accueillir un autre cadre (ouvrant/dormant) ou de recevoir un vitrage ou un panneau de remplissage. C'est aussi dans la maçonnerie un emplacement réservé à la périphérie de la baie pour insérer un châssis.

**Garde-corps** : Barrière établie le long d'une terrasse, d'un balcon ou devant l'ouverture d'une baie, pour empêcher les chutes des personnes dans le vide.

**Géothermie** : Principe : Le chauffage géothermique consiste à capter les calories présentes dans le sol pour les restituer dans la maison. Sur le terrain, il existe trois solutions de captage permettant l'adaptation à toutes les configurations de terrain. La solution traditionnelle de captage horizontal nécessite, selon les conditions climatiques, une surface extérieure comprise entre 100% et 150% de la surface à chauffer. Lorsque le terrain est trop exigu ou accidenté, le captage se fait à la verticale, au moyen d'une sonde géothermique qui va capter l'énergie en profondeur, entre 50 et 100 mètres. Autre alternative, le captage d'eau sur nappe permet de profiter des nappes présentes dans le sol, souvent à une profondeur de 10 à 20 mètres, dont la température est constante tout au long de l'année. L'énergie est récupérée à l'extérieur par une pompe à chaleur géothermique qui la restitue à l'intérieur de l'habitation par l'intermédiaire d'un circuit de distribution (plancher chauffant, réseau de radiateurs, ventilo-convecteurs).

**Herminette** : Outils de travail du bois servant, dans le cas qui nous intéresse, au piquetage des bois afin de permettre l'accrochage de l'enduit.

**Imposte** : Partie généralement vitrée au-dessus d'une porte.

**Joint beurré** : c'est un joint qui déborde sur les moellons peu ou pas équarris, afin de maintenir les moellons tout en les protégeant et de présenter une surface plane. Il est aussi appelé « à pierre vue » car on voit les moellons affleurer.

**Jouée (de lucarne)**: paroi latérale de la lucarne.

**Lambrequin** : Pièce d'ornement découpée soit en bois soit en métal, bordant un avant-toit en saillie ou le haut d'une fenêtre, généralement pour cacher l'enroulement du store.

### **Lucarnes**

**A croupe ou lucarne à la capucine** : Lucarne à trois versants de toiture.

**En bâtière** : Lucarne à deux versants de toiture

**Pendante, passante ou à foïn** : Lucarne à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout du toit et descendant légèrement sur la façade.

**Rampante (ou chien couché)** : Lucarne dont le toit possède un seul versant, incliné dans le même sens que la toiture du bâtiment mais avec une pente plus faible.

**Mitre** : Dispositif placé en haut d'un conduit de cheminée, pour l'empêcher de fumer et la pluie d'y rentrer.

**Mitron** : Couronnement de conduit de fumée, scellé sur la souche de cheminée et éventuellement surmonté d'une mitre.

**Modénature** : Disposition de l'ensemble des moulures qui composent le décor de la façade.

**Moellon** : Petit bloc de pierre, plus ou moins bien taillé, utilisé pour la construction

**Mortier** : Mélange obtenu à l'aide d'un liant, de granulats avec adjonction d'eau et éventuellement de pigments utilisé pour lier, enduire ou rejointoyer.

**Moulure** : Partie saillante qui sert d'ornement dans un ouvrage d'architecture, de menuiserie, etc. en soulignant les formes.

**Mur pignon** : Mur porteur dont les contours épousent la forme des pentes du comble, par opposition au mur gouttereau.

**Mur gouttereau** : Mur porteur situé sous l'égout du toit, par opposition au mur pignon.

**Ordonnement** : Composition rythmée et harmonieuse des différentes parties d'un ensemble architectural.

**Panne** : Pièce horizontale d'un versant de toit, posée sur les arbalétriers et portant les chevrons. Elle est portée soit directement par l'arbalétrier, soit indirectement par un petit corbeau en bois fixé sur l'arbalétrier appelé chantignole.

**Parement** : Face apparente d'un élément de construction.

**Pare-vues pour une clôture** : Tout élément occultant rapporté contre une clôture ajourée.

**Pavillon (toiture en)** : La toiture en pavillon est une toiture à quatre versants droits couvrant un corps de bâtiment de plan sensiblement carré.

**Perméabilité** : Capacité d'un matériau à être traversé par la vapeur d'eau

**Perméance d'un matériau** : Quantité de vapeur d'eau qui peut traverser une surface de paroi par unité de temps sous une différence de pression donnée

**Persienne** : Une persienne est un contrevent fermant une baie, en une seule pièce ou composé de plusieurs vantaux, et comportant (à la différence du volet, qui est plein) un assemblage à claire-voie de lamelles inclinées qui arrêtent les rayons directs du soleil tout en laissant l'air circuler.

**Perspiration d'une paroi** : On désigne sous le terme de paroi perspirante, toute paroi de l'enveloppe du bâti permettant une meilleure migration de la vapeur d'eau à travers les éléments qui la constituent, tout en restant étanche à l'air.

**Piédroit (ou Pied-droit)**: Montant sur lequel repose le couverture de la baie.

**(à) Pierre vue** : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement de la pierre.

**Piqueter une pierre**: Donner un relief à la surface de la pierre afin de permettre l'accrochage d'un enduit.

**Pose à clins** : Pose d'un élément de bardage (bois ou tôle) avec recouvrement sur la rangée inférieure pour assurer l'étanchéité à l'eau.

**Pureau** : Le pureau est la partie de la tuile, ou de l'ardoise, qui est non recouverte par la tuile ou l'ardoise supérieure.

**Retroussis de toit** : Partie du toit qui, en bas du versant, forme un petit pan avec une pente plus faible et déborde en un petit avant-toit. L'origine de cette forme était, en créant une rupture dans la pente, de projeter l'eau de pluie au-devant de la façade, en l'absence de chéneau

**Ruelle et venelle** : Nous différencierons les deux mots ainsi :

- La ruelle est une petite rue ouverte à la circulation automobile souvent à sens unique.
- La venelle est une petite rue courte destinée uniquement à un usage piéton ou cycle.

**Séquence :** Il s'agit ici d'une suite de plus de 5 bâtiments présentant le même type d'implantation, soit à l'alignement, soit en retrait et qui constituent ainsi un front bâti continu.

**Solive :** Pièce de bois horizontale d'un plancher reposant sur une poutre ou encastrée dans un mur ;

**Soubassement :** Partie inférieure d'une construction, souvent en légère saillie (quelques centimètres) par rapport au nu de la façade. Parfois traité en enduit pour protéger la maçonnerie contre les éclaboussures des eaux pluviales provenant du toit.

**Soutènement (mur de) :** Mur destiné à servir d'appui à une construction ou à contenir la poussée des terres due à un changement de niveau du sol.

**Tabatière ou châssis à tabatière (ou vasistas) :** Châssis de petite dimensions ayant la même inclinaison que le toit où on l'a placé(e) et dont le battant pivote autour d'une charnière horizontale fixée à sa partie haute.

**Tableau d'une ouverture :** Encadrement extérieur que forme l'épaisseur d'un mur dans lequel est pratiquée une ouverture.

**Travée :** Espace entre deux poutres ou deux murs rempli par un certain nombre de solives\*.

**Trumeau :** La partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies. A l'intérieur d'un bâtiment, il s'agit d'un panneau, revêtement (de menuiserie, de glace, peinture ornementale, etc.) qui occupe cet espace.

**Vantail :** battant d'une porte ou d'une fenêtre

**Véranda :** Construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces sur l'espace extérieur. Les façades sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature. La couverture peut être traitée en matériaux vitrés ou en matériaux opaques.

## ***Glossaire paysage***

**Affouillement et exhaussements** : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Anthropisé** : En géographie et en écologie, l'anthropisation est la transformation d'espaces, de paysages, d'écosystèmes ou de milieux semi-naturels sous l'action de l'Homme. Un milieu est dit anthropisé quand il s'éloigne de la naturalité.

**Bocage** : Paysage agricole caractérisé par la présence de haies vives qui entourent les parcelles de cultures et de prairies. Ces haies forment des réseaux connectés aux bois, landes ou autres zones incultes.

**Couvre-sol** : Se dit d'une plante qui pousse en s'étalant sur le sol et non en hauteur.

**Essence indigène** (=autochtone) : se dit d'une plante se trouvant dans son aire naturelle de répartition ou ayant colonisé le territoire considéré par des moyens naturels, ou bien à la faveur de facteurs anthropiques, mais dont la présence est dans tous les cas attestée avant 1500 ans après J-C.

**Essence exogène** (allochtone) : se dit d'une plante dont la présence dans le territoire considéré est postérieure à 1500 ans après J-C, et est due à une introduction intentionnelle ou accidentelle.

**Essence forestière** : une essence forestière désigne généralement une espèce d'arbre, ou une sous-espèce ou variété qui présente un intérêt en sylviculture et qui a des exigences biologiques ou des emplois particuliers. (Exemple d'essence forestière : Chêne, Châtaignier, Charme, Hêtre, Frêne, ...)

**Essence horticole** : Plante cultivée pour l'ornement du jardin, ne se trouvant pas à l'état naturel dans le paysage local. Les espèces horticoles sont des espèces cultivées introduites à des fins décoratives. Une variété horticole est une plante qui a été sélectionnée par croisements ou par mutation spontanée. L'homme a choisi de multiplier ces plants pour leurs qualités esthétiques, fonctionnelles/productives, ou sensorielles (odeur, goût).

**Espèce invasive** : plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et /ou sur la santé humaine et /ou sur les activités économiques. Son introduction, volontaire ou fortuite, mais surtout la prolifération, dans des milieux naturels ou semi-naturels provoque, ou est susceptible de provoquer, des nuisances à l'écosystème dans lequel elle a été introduite.

**Feuillage persistant** : feuillage pérenne tout au long de l'année

**Feuillage caduc** : feuillage non pérenne qui tombe chaque année à l'automne.

**Feuillage semi-persistant** : La plante conserve une partie de son feuillage toute l'année, car la majorité du feuillage reste en place durant la période hivernale, ce qui n'empêche pas aux feuilles d'être remplacées à la belle saison.

**Feuillage marcescent** : feuillage qui sèche mais qui reste attaché à l'arbre pendant la période hivernale, il ne tombe pas

**Fronaison** : l'ensemble du feuillage d'un arbre

**Ganivelle (ou barrière girondine) :** Une **ganivelle** est un assemblage de barreaux de bois (le plus souvent du châtaignier) reliées par des fils. Ces clôtures légères et préservant une perméabilité visuelle importante sont destinées aux espaces de paysage et aux dunes.

**Gestion différenciée :** C'est une façon de conduire les espaces verts qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces verts la même intensité ni la même nature de soin.

**Haie bocagère :** Il s'agit d'une structure arborée linéaire composée d'arbustes et de buissons, de taillis, de cépées, d'arbres têtards, d'arbres de haut jet, d'arbres morts, se développant sur un tapis de végétation herbacée. Les haies peuvent être composées d'essences d'arbres et d'arbustes variées. La largeur d'une haie peut varier de un à quelques mètres, sa hauteur peut atteindre plus de 15 mètres, en fonction de la conduite de la haie. Elle protège du vent, elle abrite une biodiversité, elle favorise l'infiltration des eaux, structure le paysage et permet parfois de produire du bois.

#### **Haie mono-spécifique**

C'est un ensemble d'arbres ou d'arbustes formant une structure linéaire composée d'une seule espèce végétale. Elle présente une faible biodiversité ainsi qu'une faible qualité paysagère. S'oppose à la haie variée.

#### **Haie variée :**

C'est un ensemble d'arbres ou d'arbustes formant une structure linéaire composée de différentes espèces et variétés. Cela permet une plus grande biodiversité et d'avoir des haies aux floraisons, types de feuillage, et aux couleurs différentes. S'oppose à une haie mono spécifique (1 seule espèce).

#### **Haie libre :**

C'est un ensemble d'arbres ou d'arbustes formant une structure linéaire composée de végétaux laissés en port libre (non taillés), ce qui donne un aspect plus naturel et limite l'entretien. S'oppose à la haie taillée.

#### **Haie taillée**

C'est un ensemble d'arbres ou d'arbustes formant une structure linéaire composée de végétaux qui sont taillés afin de donner un aspect net et géométrique. Elle occupe moins d'espace, mais demande plus d'entretien que la haie libre.

#### **Liaison douce (ou voie douce)**

Il s'agit d'un mode de circulation, sécurisé et accessible, ouvert à tous les moyens de déplacements non motorisés. Elle s'adresse aux piétons, aux cyclistes, aux rollers, aux personnes à mobilité réduite et aux cavaliers, dans le cadre du tourisme, des loisirs et des déplacements de la population locale.

**Spontanée :** se dit d'une plante (indigène ou non indigène) qui pousse naturellement, sans intervention intentionnelle de l'Homme sur le territoire considéré.

**Provenance locale :** qui a été produite entièrement dans les pépinières locales (région Pays de la Loire, Basse-Normandie, Haute-Normandie et Bretagne).

#### **Ripisylve :**

La forêt riveraine, rivulaire ou ripisylve est l'ensemble des formations végétales (boisées, buissonnantes et herbacées) présentes sur les rives d'un cours d'eau. Elle est constituée de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

#### **Sol perméable**

Sol constitué de matériau perméable, c'est-à-dire qu'il permet de laisser circuler l'eau et l'air, et l'infiltration des eaux pluviales. On parle de revêtements minéraux perméables (pavés, graviers, gravillons, ou de revêtement naturels perméables (gazon, terre, prairies, espaces plantés).

**DEUXIEME CAHIER – GRANDS PRINCIPES DE GRADATION**

**Les bâtiments remarquables**, portés en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères. Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments publics ou privés possédant des qualités architecturales exceptionnelles ou représentatives d'un courant architectural ou d'une époque, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatifs d'une époque.

Exemple : certaines villas et bâtiments majeurs des ensembles historiques comme la grande salorge (la cathédrale) ou les vestiges de l'ancien prieuré.

Deux éléments de patrimoine militaire font également partie de ces bâtiments remarquables : Les éléments de la batterie de Kermoisan et le Grand Blockhaus.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite
- Aucune extension
- Aucune modification de hauteur

Exemple : les vestiges de l'ancien prieuré, la villa rue Jean XXIII, le domaine Marceau



**Les bâtiments d'intérêt patrimonial**, portés en violet sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

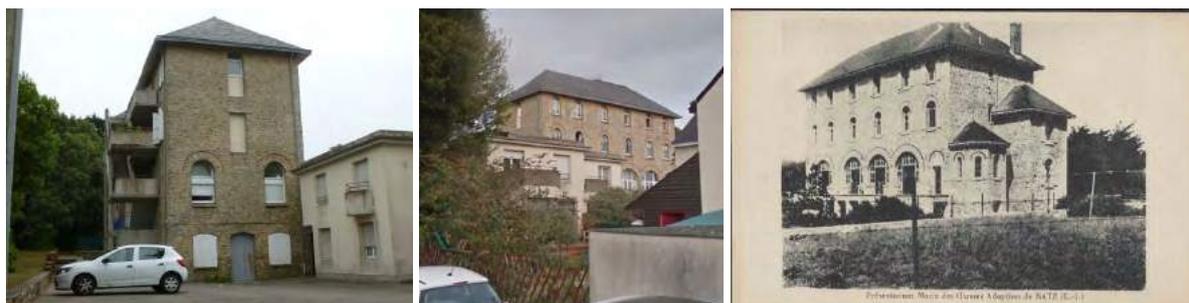
Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables et qualitatifs dans leur traitement. Appartenant à un ensemble urbain, ou isolés au sein de grands espaces de jardins, comme certaines demeures bourgeoises, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.

Exemple : les bâtiments identitaires des ensembles historiques (centre ancien et villages paludiers) ou le blockhaus se trouvant sous le château d'eau près de Kermoisan.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite
- Extension possible sur les façades secondaires
- Aucune modification de hauteur

Exemple : le bâtiment préservé de l'ancien sanatorium pour son intérêt historique et architectural



**Les bâtiments d'accompagnement**, portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, les bâtiments reprenant les codes des immeubles d'intérêt patrimonial, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite. Toutefois dans le cas d'une reconstitution d'îlot lié à un projet public, et après avis de la Commission Locale de l'AVAP, une démolition pourra être envisagée.
- Extension possible
- Surélévation possible s'il s'agit de rattraper la volumétrie générale de la rue.

Exemple : Grand' Rue



**TROISIEME CAHIER – FICHES REGLEMENTAIRES**

# I – REGLES URBAINES

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 3 :** Espace de paysage

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

*L'objectif est de maintenir les systèmes d'implantation homogènes des différents tissus, ainsi que les rapports à la rue et les caractéristiques propres à chaque ensemble urbain. Toute évolution de leurs caractéristiques, dans le cas de nouvelle construction ou d'extension, doit permettre de garantir leur cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et de la séquence urbaine considérée. L'objectif est également d'accompagner les projets de densification au sein du centre ancien dans le respect de la qualité urbaine générale. Les axes visuels portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères devront dans tous les cas être préservés.*

- Quand une construction jouxte **un bâtiment remarquable ou d'intérêt patrimonial**, l'implantation du nouveau bâtiment ne devra pas porter atteinte à la lecture et à l'intégrité de ce bâti.
- L'épaisseur des pignons devra être compatible avec celle des constructions adossées, et être représentative du tissu bâti dans lequel la construction s'insère.
- Toute construction sera interdite dans les axes visuels portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

1. Principes concernant la construction principale\* :

**a) Dans le cas d'implantation en séquence bâtie continue** (front de rue avec bâti généralement à l'alignement et appuyé sur les deux mitoyens) :

- La construction principale sera édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans le cas de la protection d'un mur de clôture ou d'un élément de paysage, l'implantation de la construction ne devra pas porter atteinte à l'élément repéré, tant au niveau de sa lisibilité que de sa pérennité.
- Elle s'appuiera, au minimum, sur l'un des deux mitoyens. Si la construction n'est pas en mitoyenneté des deux côtés, la continuité urbaine sera obligatoirement assurée par un élément de clôture ou un portail à l'alignement.

**b) Dans le cas d'implantation en séquence bâtie discontinuë** (implantation généralement en retrait de l'alignement et sans mitoyenneté) :

- La construction principale s'implantera selon la logique urbaine dans laquelle elle s'insère, en présentant le même retrait que les volumes principaux des bâtiments voisins, des orientations de volumes similaires et un rapport entre pignon et façade qui soit cohérent avec les spécificités du tissu bâti.
- Les implantations en mitoyenneté seront interdites afin de maintenir le caractère urbain discontinu, exception faite du cas d'une parcelle étroite, inférieure ou égale à 15 m de largeur.

**c) Dans le cas d'une implantation hors d'une séquence bâtie définie**

- Des implantations différentes de celles définies aux points a) et b) seront possibles dans les cas suivants :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en retrait par rapport aux voies ou places publiques ;
- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe (garage, véranda),
- lorsqu'il existe une protection d'arbres ou de jardins,
- Dans tous les cas le mode d'implantation devra garantir un rapport cohérent du projet avec son environnement bâti et paysager

**d) Dans le secteur 1 « Centre Ancien » : dans le cas d'une recomposition d'îlot ou d'une grande parcelle avec un projet global d'intérêt général :**

- Sous réserve de la préservation des clôtures, des arbres et jardins protégés, une implantation différente pourra être autorisée.
- Dans tous les cas le mode d'implantation devra garantir un rapport cohérent du projet avec son environnement bâti et paysager

**e) Dans le secteur 6 « ZA du Prad Velin » :**

- Le volume principal s'implantera selon la logique urbaine dans laquelle il s'insère, en présentant le même retrait que les volumes principaux de la majorité des bâtiments de la zone. Dans tous les cas le mode d'implantation devra garantir un rapport cohérent du projet avec son environnement bâti et paysager

**2. Principe concernant les extensions\* :**

**a) Dans le cas d'implantation en séquence urbaine continue** (front de rue avec bâti généralement à l'alignement et appuyé sur les deux mitoyens)

- Lorsque le bâtiment principal s'appuie sur les deux mitoyens : l'extension se fera sur l'arrière.
- Lorsque le bâtiment n'est appuyé que sur l'un des deux mitoyens, l'extension se fera soit à l'alignement sur la voie s'il n'y a pas de clôture protégée sur la carte des qualités architecturales et paysagère sur cette partie, soit en retrait (un mur de clôture ou un portail à l'alignement assurant la continuité urbaine), soit à l'arrière.

**b) Dans le cas d'implantation en séquence urbaine discontinue** (implantation généralement en retrait de l'alignement et sans mitoyenneté)

- L'implantation devra respecter le caractère général du bâtiment principal, la hiérarchie des volumes et la cohérence du tissu dans lequel elle s'insère.
- A l'exception des cas où le projet permet de rééquilibrer une situation urbaine non satisfaisante, l'extension ne devra pas s'intercaler entre le bâtiment principal et la rue.

**c) Dans le cas d'une implantation hors d'une séquence bâtie définie :**

- Le mode d'implantation des extensions devra garantir un rapport cohérent du projet avec son environnement bâti et paysager.

**Interdictions :**

- Les extensions sur **les bâtiments remarquables**.
- Les extensions et vérandas sur les façades donnant sur le bord de mer.
- Les extensions et volumes secondaires en avant des bâtiments principaux du Prad Velin

**3. Principes concernant les annexes\* :**

*Positionnement par rapport à la construction principale*

- Dans le cas où l'annexe est attenante à la construction principale, elle devra être implantée sur le côté ou à l'arrière de celle-ci, et, de manière exceptionnelle en avant pour rééquilibrer une situation urbaine peu satisfaisante ou pour s'intégrer à une organisation urbaine préexistante.
- Dans le cas où l'annexe n'est pas attenante, elle sera implantée à l'arrière de la construction principale et non visible de l'espace public si la typologie n'est pas cohérente avec celle de la construction principale.

*Positionnement par rapport aux limites séparatives*

- Les annexes dont la hauteur maximale est inférieure à 3.00 m pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3.00 m devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale, sauf si elle s'appuie sur une construction existante de même hauteur.

Adaptation mineure :

**Dans le cas d'un équipement public** et après avis de la Commission locale de l'AVAP, l'implantation pourra être différente afin de répondre à des contraintes d'accessibilité et de fonctionnement avérées.

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 3 :** Espace de paysage

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

*L'objectif est de maintenir les gabarits moyens qui composent l'identité de chaque secteur et d'accompagner les besoins d'évolution des différents bâtiments ou la création de nouvelles constructions, tout en assurant leur intégration dans la volumétrie de l'ensemble urbain dans lequel ils s'insèrent.*

1 – Modifications de hauteurs sur bâti existant :

- La modification de hauteur et de volume de couverture sera interdite sur les bâtiments repérés comme **bâtiments remarquables** ou **d'intérêt patrimonial**.
- La surélévation des **bâtiments d'accompagnements** et non repérés sera autorisée lorsqu'il s'agit de rattraper la silhouette générale des bâtiments de la rue en composant par rapport à une construction mitoyenne, sans porter atteinte aux bâtiments repérés voisins.
- La hauteur après surélévation devra se situer au maximum à la hauteur de l'égout\* et au faîtage\* de la construction mitoyenne la plus haute. Toutefois, une hauteur inférieure pourra être demandée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti.
- Un traitement particulier sera réalisé pour l'articulation de la surélévation avec le reste de la façade afin de garantir une composition d'ensemble satisfaisante.

2 – Hauteur des nouvelles constructions :

- La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas porter atteintes aux bâtiments repérés.
- Les extensions\* devront s'intégrer de manière harmonieuse avec la construction principale, et ne pas dénaturer la lecture des volumes des bâtiments préexistants. Elles seront d'un volume de moindre importance que le volume de la construction principale.

**a) Dans le cas d'implantation en séquence urbaine continue** (front de rue avec bâti généralement à l'alignement et appuyé sur les deux mitoyens):

- La hauteur des constructions sera limitée à la hauteur de l'égout\* et au faîtage\* de la construction mitoyenne la plus haute. Toutefois, une hauteur inférieure pourra être demandée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti, la mise en valeur d'un bâtiment repéré ou le maintien d'un axe visuel.
- Dans le cas d'une différence de niveau importante entre les deux constructions mitoyennes existantes, la future construction sera d'une hauteur intermédiaire, et donc d'un niveau inférieur à la plus haute des deux.
- Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire important, la différence de niveau sera rattrapée sur une longueur minimum de 5,00m.

**b) Dans le cas d'implantation en séquence urbaine discontinuée** (implantation généralement en retrait de l'alignement et sans mitoyenneté)

- Pour les constructions principales\* et extensions\*, la hauteur devra respecter l'harmonie générale de la rue et être cohérente avec les constructions principales\* des parcelles avoisinantes.

**c) Dans le cas d'une implantation hors d'une séquence bâtie définie :**

- Les hauteurs et gabarits des constructions principales\* et extensions\* pourront être imposés afin de garantir un rapport cohérent du projet avec son environnement bâti et paysager.

**d) Dans le secteur 6 « ZA du Prad Velin » :**

- Les hauteurs et gabarits des constructions principales\* à usage d'activité et leurs extensions\* devront reprendre la hauteur de la majorité des bâtiments de la zone d'activité.
- Les nouveaux bâtiments d'activité présenteront des sens de façades similaires et un rapport de dimension entre pignon et façade qui soit cohérent avec les spécificités du secteur reprenant les volumétries des salorges.

**e) Les annexes\* :**

- Les annexes\* seront d'une hauteur maximale de 3m au point le plus haut.
- Il pourra être demandé une hauteur plus basse pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement urbain.

### 3 – Les pentes et gabarits de toitures

#### 1 – Règles relatives aux bâtiments existants :

- Les fortes pentes des anciennes toitures seront conservées ou restituées s'il en reste des traces notamment dans les pignons. Elles se terminent en bas de pente par un « retroussis\* » qui devra lui aussi être conservé ; il en est de même des « pignons découverts » qui caractérisent les toitures les plus anciennes portant anciennement du chaume.
- Les pentes parfois multiples des villas balnéaires seront maintenues.
- Les extensions de bâtiments reprendront généralement la pente du bâtiment d'appui.

#### 2 – Pentes et gabarits des toitures des nouvelles constructions :

- Les toitures devront présenter un aspect homogène et cohérent par rapport à l'ensemble urbain dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les toitures autorisées seront à forte pente (45° à 60°), identique à celle des constructions auxquelles elles s'adosent. Des pentes plus faibles pourront être acceptées pour des volumes secondaires sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Elles seront symétriques, exception faite des programmes de villas balnéaires qui peuvent présenter des toitures asymétriques.
- D'autres formes de toiture pourront être autorisées sur les constructions principales\*, exception faite des toitures terrasses, si elles procèdent d'une recherche architecturale contemporaine avérée et sous réserve d'une bonne intégration au contexte bâti environnant.
- Afin d'être en harmonie avec les villas **remarquables ou d'intérêt patrimonial** environnantes, des éléments de toitures ayant une pente supérieure à la pente principale du bâtiment seront autorisés à condition que leur surface ne dépasse 15 % de la surface totale couverte, pour permettre la réalisation de tourelles, pavillons\*, avant-corps\*, croupes\*.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les extensions\* non visibles de l'espace public, les volumes secondaires de constructions ou les bâtiments annexes\*.
- Les débords de toitures, par rapport au nu des façades, seront limités à 0,80 m, si la typologie et l'implantation le permettent. Ceux-ci pourront être interdits afin de respecter un alignement.
- Les couvertures des salorges seront à deux pentes sur le même principe que les salorges existantes.
- Dans Le secteur 6 « ZA du Prad Velin » : les toitures seront à deux pentes, en reprenant les volumes de toitures de la majorité des bâtiments de la zone d'activité, qui s'appuient sur la pente de toiture des salorges.

Les prescriptions portées sur la présente fiche ne concernent que les espaces portés en points orangés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.



Liste des espaces concernés :

**Secteur 1 :**

- Centre ancien :
  - Place du Gernal
  - Place du Mûrier et place Honoré de Balzac
  - Grand'rue
  - Rue de la Plage
- Villages paludiers
  - Rue de la croix et rue de la Chapelle, à Kervalet
  - Place du Calvaire à Kermoisan (Rue du Calvaire)
  - Roffiat :
    - Rue des Saulniers
    - Chemin du Four à Pain
    - Place Porhgway
- Kerdréan – Beaugard : Rue de Kerdréan

**Secteur 2 :**

- Esplanade de la Plage Valentin
- Esplanade du Port St Michel
- Rue de la Plage

**Secteur 5 :**

- Place de la Gare et rue de la Gare
- Place des grandes salorges et son pendant en face place du 8à8

1 – Principes généraux :

- Les éléments de « petit » patrimoine qui se trouvent au sein de ces espaces (puits, fontaine, croix...) repérés sur la carte des qualités seront maintenus.
- Les murs et murets en pierre repérés- voir fiche «U5 - Clôtures » seront maintenus et entretenus.
- Les alignements plantés situés sur le domaine public portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères seront préservés.
- Le caractère des lieux et la composition paysagère de l'ensemble devront être respectés dans tout projet d'aménagement. Il sera fondé sur une étude détaillée de l'histoire du site et de ses abords à partir des cartes historiques et cadastres anciens.

**a) Traitement des sols :**

- Les parties en pavé devront être conservées et entretenues.
- Tous les éléments anciens en pierre ou en fonte accompagnant l'espace urbain comme les bordures, dalles de trottoirs et caniveaux de pierre, les fils d'eau en pavés ou en dalles de pierre, les bornes charretières et protections des pieds de murs, les emmarchements en pierre locale, seront conservés en place et mis en valeur. En cas de dépose nécessaire avérée, ces éléments seront stockés et réemployés dans les nouveaux aménagements.

**b) Plantations :**

- Le végétal sera employé pour sa capacité à renforcer les caractéristiques spatiales des espaces publics et leur géométrie.
- Les arbres ou arbustes alignés qui soulignent les limites et les perspectives en formant un cadre végétal structuré seront privilégiés.
- Les implantations d'éléments végétaux s'appuieront sur les limites bâties et les perspectives.

**c) Réseaux :**

- Les regards des réseaux d'eaux, électricité, téléphone, câble, seront en fonte ou réalisés en creux afin que le tampon puisse recevoir une couche de revêtement de sol de la même nature que l'espace public attenant. La taille et leur implantation devront être en adéquation avec le calepinage du revêtement de sol.
- Les réseaux téléphoniques, électriques, câbles vidéo seront aménagés en souterrain ou le long des façades. Les traversées de voies seront réalisées en souterrain.
- Les coffrets de réseaux privatifs seront incorporés sans saillie dans les constructions projetées ou préexistantes.

**d) Mobilier urbain :**

- Les éléments de mobilier urbain devront être dans une unité de style présentant des formes et des matériaux simples (acier, fonte, bois, pierre...), et des teintes permettant un accompagnement discret de l'architecture.
- Mobilier et éclairage urbain seront choisis en adéquation avec l'échelle, l'identité architecturale du secteur, sans abondance d'ornement.

2 – Règles spécifiques

**a) Traitement des sols :**

*Secteur 1 (centre ancien) et secteur 2 :*

- Les sols à aménager devront respecter une géométrie simple et rationnelle respectueuse de la morphologie urbaine.
- Les revêtements de sols nouveaux seront choisis dans une palette de couleurs peu contrastée et traités dans des matériaux sobres et simples parmi les matériaux courants suivants :
  - Pavage de récupération, dalles, pavés de pierre
  - Sol stabilisé, gravillonné, gravier concassé
  - Béton qualitatif, béton désactivé, pavage
- Les matériaux de pavages devront éviter les effets de calepins trop stricts et uniformes liés à l'emploi de produits industriels, on privilégiera les pavés de récupération. Le nombre de matériaux utilisés au sol sera le plus réduit possible.
- Les marquages au sol signalant du stationnement (bandes de couleurs, zébras) seront à éviter, hors enjeux de sécurité routière et respect de certaines réglementations PMR. On choisira des transitions signalées par un changement de finition de revêtement sol, des nuances de couleurs, ou des clous métalliques.
- Sur les espaces qui mènent à la mer (rue de la Plage ou rue Appert par exemple) ou qui longent le littoral ou les plages, les matériaux devront présenter des teintes douces, en privilégiant les revêtements perméables et les matériaux naturels comme le bois sur certaines parties réservées à la circulation piétonne. Toutefois, les voies carrossables existantes déjà traitées en enrobé, et recevant un trafic significatif, pourront être de nouveau enrobées.

*Dans le reste du secteur 1 (Villages paludiers et Kerdréan-Beauregard) :*

- Les aménagements ne devront pas être trop sophistiqués afin de respecter la modestie du site et conserveront un aspect plus rural qu'urbain.
- Les sols des voiries et trottoirs devront conserver un caractère rural avec des accotements traités soit par un revêtement minéral, soit enherbés.
- Les revêtements de sols nouveaux seront choisis dans une palette de couleurs peu contrastée et traités dans des matériaux sobres et simples parmi les matériaux courants suivants :
  - Pavage de récupération, dalles, pavés de pierre
  - Sol stabilisé

- Enrobé sur les voies carrossables
- Les bas-côtés de routes et de rues seront maintenus en herbe à l'exclusion du fil d'eau qui pourra être réalisé en élément maçonné. Pas de bordures.

#### **b) Espaces de stationnement**

*L'objectif est de les adapter en fonction de l'identité et de l'échelle de fonctionnement de chaque secteur.*

##### Secteur 1 (centre ancien) et secteur 5 :

- Les espaces de stationnements seront différenciés visuellement des bandes de roulements par le traitement des sols.
- Le traitement restera le plus sobre possible :
  - Stabilisé, gravillonné, gravier concassés, pavage, ou béton désactivé ;
  - Marquage au sol si besoin le plus discret possible (simple ligne de pavés ou clous par exemple).
  - Revêtement bitumineux dans le cas d'espaces recevant un trafic important.

##### Secteur 1 (villages paludiers et Kerdréan Beauregard) et secteur 2 :

- Les stationnements seront paysagers, avec un revêtement de sol perméable et végétalisé.

#### **3 – Interdictions générales :**

- Les revêtements routiers de type enrobé, sauf pour les voies de circulation automobile et espaces de stationnement portant un trafic important.
- Les pavés de béton à pose à joint vif, l'enrobé coloré de ton rouge, les pavés de type autobloquant à forme complexes.
- L'introduction d'espèces végétales invasives.
- L'extension de l'enrobé le long des façades pour éviter la création de désordres dans les maçonneries, exception faite des cas de contraintes techniques préexistantes.

Les prescriptions portées sur la présente fiche ne concernent que les espaces portés en marron sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Liste des espaces concernés :

**Secteur 1 :**

- Centre ancien :
  - o Venelle du Pavillon et son prolongement jusqu'à la Grand'Rue
  - o Venelle entre rue du Four et rue Jean XXIII
- Hameaux paludiers
  - o Kervalet :
    - Venelle prenant rue de la chapelle sur la Place de la chapelle
    - Venelle entre la rue de la Chapelle et la route de Trégaté
  - o Trégaté : Venelle entre la route de Guérande et la rue des paludiers
  - o Roffiat : La Grande venelle.

**Secteur 2 :**

- Chemin de Casse Caillou
- Allée de Basse Love
- Allée de la Banche
- Venelle prenant rue de la Pierre Longue (Embranchement du sentier longeant la mer vers la Baie du Grand Mathieu)

1 – Principe général :

**a) Préservation des éléments encore en place**

- La structure viaire devra être conservée, notamment les différents éléments de mobilier urbain de qualité.
- Les murs et murets bordant ses venelles et ruelles seront maintenus et entretenus - voir fiche «U5 - Clôture»
- Les pavés anciens seront être conservés, mis en valeur, ou réemployés.
- Tous les éléments anciens en pierre ou en fonte accompagnant la voirie comme les bordures, dalles de trottoirs et caniveaux de pierre, les fils d'eau en pavés ou en dalles de pierre, les bornes charretières et protections des pieds de murs, les emmarchements en pierre locale, seront conservés et mis en valeur. En cas de dépose, ces éléments seront stockés et réemployés dans les nouveaux aménagements.

**b) Réseaux :**

- Les regards des réseaux d'eaux, électricité, téléphone, câble, seront en fonte ou réalisés en creux afin que le tampon puisse recevoir une couche de revêtement de sol de la même nature que l'espace public attenant. La taille et leur implantation devront être en adéquation avec le calepinage du revêtement de sol.
- Les réseaux téléphoniques, électriques, câbles vidéo seront aménagés en souterrain ou le long des façades. Les traversées de voies seront réalisées en souterrain.
- Les coffrets de réseaux privatifs seront incorporés sans saillie dans les constructions projetées ou préexistantes ou dans les murets.

**c) Mobilier urbain :**

- Les mobiliers et luminaires seront choisis en adéquation avec l'échelle, la constitution et la simplicité des constructions du secteur concerné, sans abondance d'ornements.

- Les éléments de bancs publics et luminaires seront de type mobilier en fonte et/ou en bois, et utilisés avec parcimonie, sans surcharge.
- Les éléments nécessaires à la sécurité pourront être en matériaux différents.

## 2 – Règles spécifiques / Traitement des sols

### **Le cas des ruelles :**

- Pour les voies ouvertes à la circulation, les revêtements de sols devront présenter une qualité d'aspect cohérente avec ces tracés historiques :
  - o Le principe de pavage sera maintenu lorsqu'il existe.
  - o Dans le cas d'un traitement goudronné foncé existant, un choix de couleur en harmonie avec les façades sera préconisé en cas de remplacement.
  - o Le traitement goudronné de la voirie ne devra pas se prolonger en pied de façade ou de mur de clôture.
- Les interventions présenteront un caractère simple avec un fil d'eau central et une absence de trottoirs.
- Les pieds de façades seront être traités en matériaux perméables permettant un drainage : pavage perméable, ou, lorsque le cadre environnant s'y prête, des plantations en pieds de murs avec des espèces drainantes ne portant pas ombrage sur les élévations des bâtiments.

### **Le cas des venelles :**

- Les sols à aménager respecteront une géométrie simple et rationnelle.
- Les matériaux de pavages éviteront les effets de calepins trop stricts et uniformes liés à l'emploi de produits industriels. les pavés de récupération seront privilégiés.
- Le nombre de matériaux utilisés au sol sera le plus réduit possible.
- Les accotements seront maintenus en herbe ou en pavés, à l'exclusion du fil d'eau qui pourra être réalisé en élément maçonné.

### **Secteur 1 (centre ancien) et secteur 2 :**

- Les revêtements de sols nouveaux seront choisis dans les matériaux courants suivants :
  - Pavage de récupération, dalles, pavés de pierre
  - Sol stabilisé, gravillonné, gravier concassé
- Les surfaces minérales seront traitées avec des revêtements qualitatifs, inspirés des matériaux locaux.

### **Secteur 1 (villages paludiers) :**

- Les aménagements ne devront pas être trop sophistiqués afin de respecter la modestie du site et conserveront un aspect plus rural qu'urbain.
- Les sols conserveront un caractère rural avec un revêtement perméable.
- Les revêtements de sols nouveaux seront choisis dans les matériaux courants suivants :
  - Pavage de récupération
  - Enherbement
  - Sol stabilisé

## 3 – Interdictions générales :

- Les revêtements routiers de type enrobé, sauf pour les voies de circulation automobile.
- Les pavés de béton à pose à joint vif, le béton coloré de ton rouge, les pavés de type autobloquant à forme complexes.
- L'introduction d'espèces végétales invasives
- L'extension de l'enrobé le long des façades pour éviter la création de désordres dans les maçonneries, exception faite des cas de contraintes techniques préexistantes

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 3 :** Paysage rural

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens (hors du secteur du camping des Paludiers traité dans la fiche P6)

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

1 - Règles générales

- Les clôtures et portails devront assurer la continuité urbaine et participer à l'identité du quartier dans lequel ils s'insèrent. Ils seront conçus en relation avec l'architecture du bâtiment principal.
- Les clôtures végétales d'essences indigènes et de provenance locale existantes seront prioritairement maintenues et ne pourront être remplacés par un autre type de plantation.

2 – Règles pour les éléments repérés :

- Les éléments repérés en pointillé bleu sur la carte des qualités architecturales et paysagères seront maintenus et restaurés à l'identique.
- En cas de remplacement, les dispositions d'origine (décors, proportions et mise en œuvre) seront reprises.

3 – Règles de conservation et restauration pour les clôtures existantes:

**a) Les murs en pierre : clôture ou soutènement\***

- Les murs et murets en pierre locale seront restaurés selon les techniques traditionnelles, montés au mortier de chaux aérienne/sables locaux, ou à pierre sèche si c'est la mise en œuvre existante.
- Les chaînages\* existants seront conservés et entretenus
- Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau (barbacane) seront maintenus et entretenus. Le remplacement par des tubages plastiques est interdit.
- Lors de travaux importants sur un mur ancien déficient, on pourra procéder à un démontage partiel. Lors du remontage, les matériaux en pierre préexistants seront réemployés et complétés, en respectant la nature et l'aspect du matériau ancien.
- les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité dans les murs. La plantation en pied de façade de végétaux drainants\* ne portant pas ombrage pourra être une solution qualitative.

**b) Murs bahuts surmontés de garde-corps en bois**

- Les murets seront maintenus dans leurs matériaux d'origine, exception faite de la présence d'un revêtement incompatible qui aurait été appliqué sur le matériau composant le muret.
- Les garde-corps\* en bois surmontant les murs bahuts seront à préserver en particulier s'ils présentent des références de motifs correspondant à des éléments de la façade (garde-corps, menuiseries) et à l'exception d'un état antérieur qualitatif attesté par des photos ou cartes postales anciennes.
- La restauration des garde-corps \*devra respecter les éléments de décors. Une peinture sera obligatoirement appliquée.
- Dans le cas d'un remplacement nécessaire, les gardes corps reprendront le même motif. Dans le cas d'une impossibilité avérée, le nouveau motif, présentera le même rapport pleins/vides et s'harmonisera avec les menuiseries existantes qualitatives de la façade.

**c) Clôtures en béton ajouré**

- Les clôtures bétons ajourées et présentant des motifs décoratifs seront entretenues ou restaurées à l'identique.
- Dans le cas d'un remplacement nécessaire, elles reprendront le même motif dans le cas d'une réfection en béton, ou seront remplacées par une clôture en bois peint ajouré présentant le même rapport pleins/vides.

**d) Portails et portillons**

- Les portails présentant une mise en œuvre traditionnelle à deux battants seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, le matériau, la hauteur et la section seront respectés.
- La mise en œuvre traditionnelle des portillons à un battant en bois, en grillage ajouré léger ou en grille ouvragée, sera maintenue.

**4 - Règles de modification ou percement des clôtures existantes:****a) Le percement :**

- La modification de percement sur les murs protégés sera interdite. Toutefois, dans le cas de contraintes techniques ou d'accès avérées, la modification ou la création d'un nouveau percement pourront être envisagés. Elles devront répondre aux règles établies pour les travaux en maçonnerie traditionnelle, en termes de matériau, et de mise en œuvre.
- Le projet ne devra en aucun cas nuire à l'équilibre, à la structure et à l'esthétique de la façade du mur.

**b) Le nouveau portail accompagnant le percement :**

- Pour les nouveaux portails qui seraient nécessaires, la création de piliers sera obligatoire si des piliers existent déjà sur les autres percements de la clôture. Ils reprendront la même mise en œuvre que celle déjà existante sur les piliers présents (le matériau, la hauteur et la section).
- Les nouveaux portails pourront être en bois ou en aluminium. Ils seront à deux battants sauf en cas d'impossibilité avérée : largeur de la voie ou configuration de la parcelle.

**5 - Interdictions générales sur les éléments existants:**

- Les portails coulissants sur les éléments repérés
- La réutilisation des matériaux composants les murs et les portails repérés pour d'autres usages ne relevant pas de l'utilisation d'origine.
- Les surélévations de murs traditionnels.
- Les plaques ou socles préfabriquées en béton, les éléments en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, les grilles aluminium (treillis soudés).
- Les matériaux de synthèse sur les portails et portillons
- Le blanc pur pour les éléments de garde-corps.
- Tout élément formant pare-vues\* fabriqué en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, bois de type claustra.
- Les brandes.
- Les essences banalisées et présentant un trop grand développement et toutes espèces invasives figurant sur le site des services de l'Etat en charge de l'Environnement (en annexe du présent règlement).

**6- Règles complémentaires spécifiques pour les nouvelles clôtures en fonction des secteurs:**

- Chaque nouvelle clôture doit respecter le caractère des clôtures anciennes existantes dans la rue où elle est située.
- Interdictions sur tous secteurs concernant les haies végétales :
- Les essences banalisées et présentant un trop grand développement et toutes espèces invasives figurant sur le site des services de l'Etat en charge de l'Environnement (en annexe du présent règlement).

**Secteur 1 :**

- De manière générale, les murs de clôture seront réalisés en pierre selon la méthode traditionnelle décrite ci-dessus. Des murs enduits au mortier de chaux sont toutefois acceptés.
- La hauteur sera d'environ 1,80m dans le centre ancien et de 1,20m dans les villages paludiers et Kerdéan, mais des hauteurs différentes pourront être exigées afin d'assurer la continuité avec des éléments préexistants, en mitoyenneté par exemple.
- Des typologies différentes pourront être autorisées pour tenir compte de celle du bâtiment existant, notamment dans le cas de clôtures rappelant le type balnéaire ou celui des demeures bourgeoises. Elles seront composées d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 50 cm, surmonté d'un garde-corps en bois ajouré, en béton ou en ferronnerie. Elles ne devront pas présenter d'aspect trop industriel dans sa composition. Les vides devront être supérieurs aux pleins.

**Secteur 2 :**

- Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,20m. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être exigées pour assurer la continuité avec des éléments existants, en mitoyenneté par exemple.

**Boulevard de la mer :**

- Les murets seront réalisés en pierre apparente valant mur de soutènement avec possibilité de mettre un garde-corps si celui-ci est traité en grille légère ou en tubes métalliques horizontaux de profils fins.

**Baie du Grand Mathieu et toute implantation en bordure immédiate de la mer :**

Cas 1 - Pour les bâtiments se trouvant accessibles directement au niveau de la plage ou en bordure d'un espace de dune : la clôture sera,

- soit ajourée avec planches horizontales en bois peint,
- soit composée d'une clôture basse en béton, ajourée, doublée d'une haie.
- soit composée d'un grillage léger doublé d'une haie.

Cas 2 - Pour les bâtiments se trouvant en surplomb sur la promenade, la clôture sera constitué d'un muret de soutènement en pierre.

Cas 3 - Pour les bâtiments plus en retrait, si le terrain est au niveau de la promenade de bord de rochers, la clôture sera

- soit en grillage léger doublé d'une haie.
- soit composée d'un garde-corps bois ajouré sur mur bahut enduit.

Cas 4 - La Plage Valentin : Les clôtures se composeront

- d'un mur de pierre apparente formant soutènement.
- d'un garde-corps bois ajouré sur mur bahut enduit.

Cas 5 - La Promenade Valentin : Les clôtures se composeront d'un muret en pierre surmonté d'une clôture en bois ajourée et légère.

**Secteur 3 :**

- La clôture sera composée :
  - soit d'une haie double.
  - soit d'un simple grillage à mouton et de poteaux en châtaignier, doublé ou non d'une haie.
  - soit de ganivelles\* de bois
  - soit d'un muret de pierre bas.
- Dans les trois premier cas, la hauteur de la clôture n'excédera pas 1,00 m.
- Les haies seront composées de trois essences différentes minimum, de préférence des essences indigènes et de provenance locale.

**Secteur 4 :**

- La clôture sera :
  - soit en maçonnerie en pierre apparente,
  - soit ajourée en béton avec motifs,
  - soit ajourée avec planches verticales en bois peint
  - soit composée d'un garde-corps ajouré bois ou métallique sur mur bahut enduit
  - soit en maçonnerie enduite
- La hauteur maximum sera de 1,20m. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être exigées pour assurer la continuité avec des éléments existants, en mitoyenneté par exemple.
- Les haies seront composées de trois essences différentes minimum, de préférence des essences indigènes et de provenance locale.

#### **Secteur 5 :**

- Les clôtures seront traitées
  - Soit en pierre apparente ou en enduit d'une hauteur maximum de 1,20m,
  - Soit en clôture de bois ajourée, de planches verticales, sur un muret, d'une hauteur maximum 1,50m.
- Toutefois, des hauteurs différentes pourront être exigées pour assurer la continuité avec des éléments existants, en mitoyenneté par exemple.

#### **Secteur 6 :**

- Les clôtures sur rue et sur limites séparatives seront traitées en grillage léger doublé ou non d'une haie composée d'arbustes bas, en grillage rigide. Un muret pourra exceptionnellement être autorisé en fonction de contraintes techniques avérées et si le projet se situe hors des axes visuels.
- La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur les limites latérales sera de 1,80m, toutefois, des hauteurs différentes pourront être exigées pour assurer la continuité avec des éléments existants, en mitoyenneté par exemple.
- Dans le cas de clôtures en contact direct avec le site classé, celles-ci seront légères et non rigides, afin de privilégier les vues depuis la zone d'activité vers les marais et des marais vers la zone d'activité.

#### 7- Règles pour les portails et portillons des nouvelles clôtures

- Les nouveaux portails seront à deux battants sauf en cas d'impossibilité avérée : largeur de la voie ou configuration de la parcelle. Ceux-ci pourront être mécanisés.
- Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.
- Les piliers seront en pierre, en brique ou enduits.
- La largeur et la hauteur du portail devront être proportionnées à l'usage prévu et en cohérence avec la clôture et ses composantes (piliers, décors...).
- Les portails des clôtures de la ZA du Prad Velin ne dépasseront pas la hauteur de la clôture et seront ajourés.

#### 8 - Interdictions générales sur les nouvelles clôtures:

- Les clôtures bois non peintes
- Les clôtures en matériaux préfabriqués en béton, en plastique et tous autres matériaux industriels.
- Les clôtures en treillis métalliques.
- Les essences banalisées et présentant un trop grand développement et toutes espèces invasives figurant sur le site des services de l'Etat en charge de l'Environnement (en annexe du présent règlement).
- Les brandes.

Les perspectives d'approche ou de perception de la silhouette de Saint-Guérolé correspondent à la définition de l'ensemble du secteur 4.

**Liste des espaces concernés :**

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

**Dans le secteur 2 :**

*Cette préservation concerne les percées et transparences depuis le littoral vers l'intérieur des parcelles ou de l'intérieur des parcelles vers la mer.*

- Les « axes visuels » seront préservés afin d'éviter la constitution d'un front bâti continu sur le littoral ou l'implantation de constructions en limite séparative dans ces axes visuels.  
Chaque « axe visuel » aura une largeur minimale de 5m, sauf impossibilité technique avérée

**Dans le secteur 4 :**

- La perspective sur Saint-Guérolé sera maintenue en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et leur intégration dans l'environnement bâti et paysager afin de ne pas créer d'éléments émergents tout en proposant un accompagnement paysager qualitatif de l'entrée de ville.
- Les candélabres d'éclairages seront sobres et n'utiliseront pas de vocabulaire autoroutier, inadapté au contexte et à l'identité du lieu.
- Les bâches destinées au stockage du sel seront de couleur blanche.

**Dans le secteur 6 :**

*Cette préservation concerne les axes donnant sur les marais salants*

- Les « axes visuels » seront préservés afin d'éviter l'implantation de bâtiments venant fermer un axe et l'implantation de clôtures opaques.
- Chaque « axe visuel » aura une largeur minimale de 10m (5m de part et d'autre de la flèche figurant sur la carte des qualités architecturales et paysagères) sauf impossibilité technique avérée.

## II – REGLES ARCHITECTURALES

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 3 :** Paysage rural

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

1 - Prescriptions générales

- Les matériaux utilisés (façade et toiture) respecteront les qualités architecturales du bâti.
- Les couleurs choisies respecteront les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- Les dispositions d'origine et décors (encadrements de baies de baies, ferronneries, éléments de serrurerie, etc.) connus ou découverts seront maintenus **sur les bâtiments repérés**.
- La démolition totale ou partielle sera interdite sur **les bâtiments remarquables** et **les bâtiments d'intérêt patrimonial**.
- La démolition des **bâtiments d'accompagnement** sera interdite. Toutefois une démolition partielle ou totale, dans le cas d'une reconstitution d'îlot lié à un projet public et après avis de la commission locale de l'AVAP, pourra être envisagée. Cette démolition devra obligatoirement être accompagnée d'un projet de construction visant à reconstituer le caractère du tissu urbain, en harmonie avec le caractère architectural dominant de la séquence urbaine.

2 - Interdictions générales

- Le blanc pur et toute couleur visuellement trop intense.
- L'application de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support.
- Les coffres de volets roulants apparents.
- Toute éolienne privative sur façade ou sur mât.
- Les pompes à chaleurs et blocs de climatisations visibles sur rue.
- Les constructions d'un impact visuel trop important par rapport à l'échelle du site : antennes relais, etc.
- La fermeture des balcons et des loggias.

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 3 :** Paysage rural

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

## A – LES MATERIAUX DE COUVERTURE

*Les matériaux de couverture seront issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice et être cohérent avec l'ensemble urbain dans lequel il s'inscrit. L'ardoise a aujourd'hui remplacé le chaume sur les bâtiments les plus anciens, notamment dans les villages paludiers, elle est donc prise comme matériau de référence.*

### Remplacement de matériau de couverture sur toiture existante

- Les matériaux de couverture seront maintenus sur les bâtiments repérés sous réserve qu'ils correspondent à la typologie d'origine. Dans le cas contraire, un retour à un état plus cohérent avec cette typologie pourra être demandé. Les salorges pourront être couvertes en ardoise, en zinc, en bois, en tuiles (si le matériau est présent à l'origine), en bac acier ou en fibrociment.
- La tuile sera autorisée si c'est le matériau déjà en place et qu'il correspond à la typologie de la construction.
- Les superstructures et les ouvrages en toiture (clochetons, tourelles, pigeonniers...) et autres accessoires (faîteaux, faîtières, épis, fleurons, girouettes, crêtes, chatières, mitron, chéneau, gouttières...) seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.
- Les accessoires de couvertures en zinc ou en cuivre naturel ou patiné ou en plomb seront conservés ou, dans le cas d'un remplacement, refaits avec le même matériau.
- Sur les bâtiments non repérés :
  - o Les couvertures seront en ardoise naturelle posée aux crochets teintés, sauf si un matériau différent est déjà en place et cohérent avec le caractère de la construction.
  - o D'autres matériaux pourront être autorisés comme le zinc « prépatiné », le bac acier imitation zinc, le cuivre dans le cas d'extensions d'écriture architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### Couvertures des nouvelles constructions

- Les couvertures seront principalement traitées en ardoise naturelle, posée aux crochets teintés. Dans ce cas, ils seront réalisés en faîteaux de terre cuite naturelle avec des crêtes et embarrures à la chaux.
- D'autres matériaux pourront être autorisés comme le zinc « prépatiné », le bac acier imitation zinc, le cuivre dans le cas d'extensions d'écriture architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les extensions non visibles de l'espace public, les volumes annexes de constructions ou bâtiments annexes. Elles seront accompagnées d'éléments de finitions tels acrotères\*, corniches, et éventuellement de balustrades.
- Les couvertures des nouvelles salorges, des bâtiments d'activités de la ZA du Prad Velin et des bâtiments agricoles seront traitées en ardoise, en zinc, en bois, en bac acier ou en fibrociment.
- La couverture de véranda sera :
  - o Soit en verre
  - o Soit en matériau transparent
  - o Soit du même matériau que la couverture du bâtiment sur lequel elle s'appuie

- Soit en zinc prépatiné, aluminium laqué de couleur sombre ou équivalent.

## B – LES OUVERTURES DE TOIT

### 1. Règles générales

- L'équilibre entre les percements en couverture et la façade sera respecté.
- Les nouvelles ouvertures de toit devront respecter la composition architecturale de la façade (en tenant compte des caractéristiques des combles) et le vocabulaire architectural de l'immeuble concerné.

### 2. Règles spécifiques

#### a) Les lucarnes

##### *Restauration de lucarnes existantes :*

- Les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées au plus près de leurs dispositions d'origine en respectant les règles de construction et de restauration établies aux chapitres du présent règlement traitant des modes traditionnels de couverture et de maçonnerie.

##### *Création de nouvelles lucarnes :*

- Les nouvelles lucarnes reprendront les dimensions et proportions de lucarnes d'édifices avoisinants, similaires et répertoriés comme remarquables ou d'intérêt patrimonial.
- Si des lucarnes existent déjà sur la couverture, la nouvelle lucarne reprendra la typologie et la proportion des lucarnes existantes sur la même couverture.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine, des lucarnes de formes nouvelles pourront être acceptées si cela participe à la qualité du projet.
- **Sur les bâtiments remarquables**, toute nouvelle lucarne sera interdite.
- De manière exceptionnelle une nouvelle lucarne pourra être acceptée sur **les bâtiments d'intérêt patrimonial**, sous réserve de s'intégrer parfaitement à la composition architecturale de l'ensemble façade/toiture.

#### b) Les châssis de toit

##### *Restauration des châssis existants:*

- Les châssis anciens de type tabatière seront conservés et restaurés au plus près de leurs dispositions d'origine en respectant leurs proportions et leurs implantations.

##### *Création de nouveaux châssis:*

- Les châssis respecteront l'équilibre du pan de couverture concerné et être de proportion verticale.
- Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée, sur la partie inférieure du pan de toit, sauf en cas d'impossibilité avérée en raison de la disposition de la charpente, dans ce cas ils seront installés dans le second tiers de la couverture.
- Ils seront positionnés dans l'axe des ouvertures ou des trumeaux\* de l'étage inférieur.
- Leur dimension n'excédera pas 0.80m de largeur par 1 mètre de hauteur.
- Leur positionnement sur le versant de toiture, leur dimensionnement et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, de sa géométrie, de sa surface, de sa pente, de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes, souches de cheminée, châssis préexistants, etc.).

#### c) Les verrières

##### *Restauration des verrières existantes :*

- Les verrières existantes sur les bâtiments repérés et présentant une mise en œuvre soignée, avec des profils fins et correspondant au vocabulaire architectural de l'immeuble concerné, devront être maintenues et restaurées.
- Dans le cas d'un remplacement nécessaire, elles seront refaites à l'identique, ou au plus près de la mise en œuvre d'origine.

#### *Créations de nouvelles verrières :*

- Une verrière pourra être autorisée si elle ne porte atteinte ni à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre et mat.

### **3. Interdictions**

- Les châssis de toit sur les versants des façades visibles de la rue **des immeubles remarquables et d'intérêt patrimonial**, ou si le pan de toiture est déjà très encombré.
- L'emploi d'aluminium non peint et de PVC.
- Les dispositifs d'occultation externes ou de coffret de volets roulants sur les lucarnes et les châssis de toit sur les parties visibles de l'espace public.

### **C – LES DECORS DES TOITURES**

- La lisibilité des dessous de toiture traités de manière ornementale tels que les abouts de pannes\*, corbeaux\* et autre décors sera préservée. Ces éléments, ainsi que les parties pleines seront traités en bois peint.
- Les décors soulignant la toiture comme les lambrequins\* ou les épis de faîtage\* seront conservés et restaurés à l'identique.
- Dans le cas d'un remplacement, les lambrequins\* reprendront la finesse du découpage et la proportion du lambrequin à remplacer. Toutefois, si un état antérieur plus travaillé est avéré, ce dernier pourra être utilisé comme modèle de référence.
- Pour la création de nouveaux décors :
  - o Lorsque des décors préexistent sur la toiture, les nouveaux décors s'harmoniseront avec ceux-ci en motifs et proportions
  - o En absence de décors préexistants, les nouveaux décors proposeront une proportion et un décor en harmonie avec l'échelle de la façade et de la toiture.

### **D - OUVRAGES ACCOMPAGNANT LA COUVERTURE**

#### **1 - Souches de cheminées :**

##### *Restauration des cheminées existantes :*

- Les anciennes souches de cheminée en pierre de taille ou enduites seront conservées. Dans le cas d'un péril avéré, elles seront reconstruites à l'identique pour les immeubles repérés.
- Dans le cas d'une restauration, les autres souches de cheminées devront respecter une bonne qualité de mise en œuvre, afin de ne pas porter atteinte au bâtiment et à l'identité de l'ensemble urbain ou naturel dans lequel il s'insère.

##### *Création de nouvelles cheminées :*

- Elles seront généralement implantées dans le prolongement du pignon sur l'axe du faîtage\*. Toutefois, un positionnement différent sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans la couverture et d'un rapport harmonieux à l'ensemble de la construction.
- Elles présenteront un aspect simple et massif.
- Les éléments de décors comme les chaînes d'angle et mitrons\* décorés seront repris dans la nouvelle cheminée s'il en existe déjà une de ce type sur la couverture ou si cela correspond à une mise en œuvre propre à la typologie du bâti, comme les villas balnéaires.

##### *Le cas des cheminées tubulaires :*

- Elles seront non visibles de l'espace public. Lorsque cela n'est pas possible en raison de l'orientation de la façade, un emplacement discret sera recherché.
- Elles seront peintes de teinte sombre et mate.
- Elles pourront être refusées sur un bâtiment repéré si elles nuisent à la qualité et à la composition générale de celui-ci.

##### Interdictions :

- Les éléments métalliques de surélévation de cheminée à l'exception des aérateurs.
- Les baguettes plastiques recouvrant les arêtes aux angles des maçonneries.
- Les cheminées tubulaires en aluminium et inox non peint, et tout métal non laqué.

## 2 - Gestion des eaux pluviales :

- Les égouts de toiture sont le plus souvent constitués d'un simple débord de chevron de 20 à 30 cm. La récupération des eaux de pluie se fera par une dalle nantaise en cas de présence de décors de corniche existant. Ces gouttières comme les descentes d'eau seront être réalisées en zinc ou en cuivre.
- Les corniches de pierres seront soigneusement conservées et restaurées.
- Les descentes d'eaux pluviales seront placées au droit des murs mitoyens à l'extrémité des façades ou intégré dans la façade. Toutefois, dans le cas de la présence de lucarne, des positionnements différents seront autorisés (descente intermédiaire entre deux lucarnes par exemple).

## 3 – Autres éléments techniques :

- Les antennes et autres équipements techniques (pompes à chaleur, climatisation) seront placés dans les combles, ou non visibles depuis l'espace public dans le cas où ces derniers seraient aménagés.
- Paraboles : Si elles ne peuvent être placées dans les combles, elles seront de petite taille (maximum 60 cm diamètre). Elles ne devront pas se détacher sur le ciel et seront :
  - soit transparentes,
  - soit de la même couleur que la paroi ou la toiture servant de support.

### Interdictions :

- Les éléments visibles de l'espace public, même en vision lointaine.

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 3 :** Paysage rural

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

1 – Règles générales :

*Restaurations :*

- Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien seront exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.
- Lorsque la façade d'un immeuble d'accompagnement ou d'un immeuble non repéré est très abîmée et que la restauration de certains éléments décoratifs s'avère impossible, il sera autorisé la substitution de ces derniers, par des matériaux dont l'aspect se rapproche au mieux de celui d'origine et présentant des garanties de pérennité. Cette disposition ne pourra, en aucun cas, concerner l'ensemble d'une façade. Elle devra demeurer ponctuelle.

*Nouvelles constructions et extensions :*

- Les nouvelles constructions présenteront un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.
- La trame parcellaire d'origine devra rester lisible en façade.
- Les matériaux et leurs mises en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale choisie.

Interdictions générales :

- Les éléments techniques sur les façades donnant sur l'espace public (type sorties de chaudières à ventouse, pompes à chaleur, réservoirs d'eau, blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, paraboles et autres récepteurs hertziens).
- L'emploi de panneaux de tôles, de béton préfabriqué, ou de matériaux plastiques, etc.

2 – Les règles spécifiques en fonction du matériau de façade et de décors:

**a) Les maçonneries en granit appareillé, et les décors en pierre:**

*Préservation des caractéristiques :*

- Les façades ou parties de façades et les décors en pierre seront laissés apparents.
- Les éléments de structure ou de décor, seront conservés et restaurés.
- De manière générale sur les habitats paludiers et les bâtiments antérieurs au XX<sup>e</sup> siècle, le rejointoiement se fera au mortier de chaux naturelle avec sable locaux selon la méthode traditionnelle.
- Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques de villas, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joint en relief, tiré au fer, etc.

*Interdictions :*

- Le recouvrement des façades ou parties en pierre appareillée.
- Le rejointoiement au ciment.
- Le sablage de la maçonnerie et des éléments de décors.
- Les placages de pierres appareillées.

*Les nouvelles constructions :*

- Les nouvelles constructions choisissant une mise en œuvre ou un choix de décor rappelant les éléments traditionnels, devront en respecter les caractéristiques, notamment dans le traitement des joints et le choix de la couleur de la pierre.

**b) Les façades enduites :**

*Préservation des caractéristiques :*

- Les interventions devront respecter les appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement,...). L'enduit ne devra pas venir en surépaisseur, par rapport à l'appareillage.
- La préservation des enduits anciens sera demandée chaque fois que cela est possible.
- La restauration et la réalisation des enduits de façade se feront au mortier de chaux naturelle avec sable locaux selon la méthode traditionnelle.
- La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée fin ou à l'éponge et présentera un aspect homogène.
- Aucune modification visant à simplifier ou à remplacer le dessin originel ne sera pas autorisée.
- La teinte des enduits :
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée.
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste.
- Les peintures extérieures des parties maçonnées des élévations seront non brillantes et conformes aux teintes d'origine ou conformes à celles utilisées par des bâtiments similaires de même époque.
- Un badigeon pourra éventuellement être appliqué sur les façades enduites à la chaux.
- Une peinture minérale sera appliquée sur les façades enduites au ciment déjà peintes.

*Interdictions :*

- Les enduits ciment.
- Le sablage et le nettoyage haute pression des maçonneries et des éléments de décors.
- Les placages de pierres appareillées, hors restauration (pierre de taille).
- Le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents.
- Les baguettes plastiques sur les angles.

*Les nouvelles constructions :*

- Les enduits des nouvelles constructions devront reprendre l'aspect des enduits traditionnels dans les teintes et les finitions.

*Interdictions*

- Les baguettes plastiques sur les angles.

**c) La brique**

*Préservation des caractéristiques :*

- Lorsque la brique a été mise en œuvre pour être apparente (participation au décor), l'aspect de celle-ci sera maintenu, ainsi que la mise en œuvre des joints (format de briques et épaisseur des joints).
- Elles seront rejointoyées avec une qualité de joints similaire à ceux d'origine (composition, aspect). Si la brique est en mauvais état, un badigeon de chaux pourra être appliqué. Il reprendra la couleur de celle-ci.

*Les nouvelles constructions :*

- La teinte et le format des briques devront respecter ceux des bâtiments proches où celle-ci est présente.

**d) Le bois**

*Le bois est principalement utilisé pour les salorges et bâtiments d'activités en reprenant l'architecture, les bâtiments agricoles et quelques petites annexes.*

*Préservation des caractéristiques :*

- Les salorges en bardage bois peint de teinte gris foncé ou noir seront restaurées à l'identique.
- Les annexes en bois seront peintes.

*Les nouvelles constructions :*

- Le bois pourra être utilisé dans le cas de nouvelles salorges, de nouveaux bâtiments d'activités et de nouveaux bâtiments agricoles ou dans le cas d'une intervention contemporaine, en bardage, en pose verticale ou à clins\*, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ou naturel. Il sera peint en évitant les teintes vives et le blanc pur.

**e) Le métal**

- Les bardages métalliques pourront être utilisés dans les nouveaux bâtiments d'activités et les nouvelles salorges dans le cas d'une intervention contemporaine

**f) Le verre**

- Des parties vitrées avec des structures fines pourront être utilisés dans les nouveaux bâtiments d'activités dans le cas d'une intervention contemporaine

**g) Les décors**

- Dans le cas de restauration de **bâtiments remarquables et d'intérêt patrimonial**, la polychromie des matériaux de façades (céramique, brique et pierre, etc.) sera réalisée obligatoirement à l'identique des dispositions avant travaux une homogénéité dans le soin apporté au traitement. Elle devra faire l'objet d'une proposition chromatique lors du dépôt de la déclaration de travaux ou du permis de construire.
- Les éléments de décoration de façades seront restaurés et mis en valeur (sculptures, moulages, cartouches, frises sculptées ou peintes, fresques, mosaïques, céramiques ou peintes...).
- Les faux pans de bois peints ou collés sur la façade, faisant partie de la composition de la façade, seront conservés s'ils font partie du style général de la façade : néo-basque ou néo-normand, etc.
- Le trompe-l'œil du Grand Blockhaus sera maintenu et restauré.

Cas particuliers :

**h) Les vérandas**

- Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, fonte, aluminium) avec des profils fins, de coloris sombre et mat.

**g) Les cabanes de jardins**

- Dans les jardins protégés, les cabanes de jardins seront réalisées en clins de bois de teinte sombre traités et de toitures en ardoise. Les cabanes de jardin vendues toutes faites en commerce seront obligatoirement en bois, et traitées avec un produit de teinte sombre. Elles seront non visibles de l'espace public.

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 3 :** Paysage rural

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

1 – Règles générales

- Le projet de percement ne devra pas nuire à l'équilibre, à la structure, à la typologie et à l'esthétique de la façade existante.
- Le dessin et la partition de vitrage des menuiseries d'un bâtiment devront être en relation avec la typologie architecturale de celui-ci.

Interdictions

- Les modifications et créations de percements sur les **bâtiments remarquables et les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments d'intérêt patrimonial.**

2 – Règles spécifiques relatives aux percements

a) Principes à respecter pour toute modification de percements :

- Les pleins seront dominants par rapport aux vides, notamment sur les pignons. Les entrées charretières acceptent toutefois des franchissements plus conséquents.
- Les éléments maçonnés en place (encadrements de baies, linteaux...) seront maintenus visibles en entretenus.

b) Principes à respecter pour la création de percements:

*Bâti existant :*

- Les percements projetés reprendront la composition des baies préexistantes en termes de : formes, dimensions, rythmes, registres, nus d'implantations, appareillages, matériaux :
  - L'ordonnancement vertical et horizontal des maisons de bourgs et des demeures sera respecté.
  - Une répartition des percements différentes pour les maisons du centre historique les plus anciennes et l'habitat paludier sera autorisé si cela correspond à la composition de façade d'origine. (*Ces répartitions étaient en effet plutôt liées à l'organisation intérieure avec une organisation simplement fonctionnelle*)
- Toutefois, des percements plus larges que hauts seront acceptés afin de permettre des portes vitrées sur jardin, sous réserve d'être correctement composés avec les éléments de façade et de ne pas être visible depuis l'espace public.

- De manière générale, les percements tournés vers la cour ou le jardin seront privilégiés, tandis que, côté espace public, les percements resteront limités en dimensions et en nombre.
- Les nouveaux percements reprendront les principes de composition et les proportions des percements traditionnels.

*Nouvelles constructions :*

- Le rapport plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et correspondant au rythme des façades traditionnelles seront respectés.
- Des proportions d'ouvertures, plus larges que hautes, pourront être envisagées dans le cas d'un bâtiment d'expression contemporaine, si cela apporte une qualité architecturale au projet.
- Les bâtiments d'activité de la ZA du Prad Velin présenteront un rythme vertical des percements et une ouverture large à l'image de celle des salorges sur le pignon d'entrée.

3 - Règles spécifiques en fonction du type de menuiserie concernée :

a) Les fenêtres :

*Restauration :*

- Les menuiseries en bois peints ou métalliques d'origine et encore en place, et correspondant à l'état d'origine le plus cohérent seront maintenues et restaurées :
  - o **sur les bâtiments remarquables et les bâtiments d'intérêt patrimonial,**
  - o **sur les bâtiments d'accompagnement** donnant directement sur le bord de mer, et les parties des bâtiments d'accompagnement visibles depuis l'espace public.

*Remplacement de fenêtres :*

Dans les cas ci-dessus, si un remplacement de la menuiserie s'avère nécessaire, il se fera à l'identique de celle remplacée en dessin, section, et matériau, en cohérence avec la typologie d'origine.

- Dans les autres cas, si un remplacement de la menuiserie s'avère nécessaire, l'intégration de la nouvelle menuiserie se fera dans le respect des proportions et des partitions des menuiseries d'origine de la façade. Les carreaux devront être plus hauts que larges. Les menuiseries seront en bois peint, en PVC mat de profilés fins et de formes arrondies ou en aluminium mat proposant une expression contemporaine.

Interdictions sur les fenêtres:

- Le blanc pur.
- Le bois non peint sur les bâtiments repérés et les façades sur rue des bâtiments non repérés.
- L'aluminium non laqué.
- les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage, en intérieur, ou en laiton.
- les poses « en rénovation » (installation d'une fenêtre dans un dormant existant) **sur les bâtiments remarquables et les bâtiments d'intérêt patrimonial**, ainsi que sur les parties visibles de l'espace public **des bâtiments d'accompagnement.**

b) Les volets et persiennes :

*Restauration et remplacement :*

- Les persiennes et volets en place seront maintenus sur les bâtiments existants lorsqu'ils sont adaptés à la typologie. Des systèmes de mécanisation des volets battants pourront être mis en place s'ils sont invisibles, afin de répondre aux problèmes de fonctionnement tout en permettant le maintien des volets et persiennes. Dans le cas de remplacement, ils seront refaits à l'identique.

- Dans le cas de nouveaux percements,
  - o L'implantation de volets et persiennes sera obligatoire si la façade en possède déjà.
  - o les volets et persiennes reprendront la proportion et la mise en œuvre des éléments présents sur les autres percements de la façade.
- Les volets roulants seront interdits sur les bâtiments repérés, sauf :
  - o si cela correspond à une mise en œuvre d'origine avec volet roulant en bois sur certaines villas,
  - o si cela correspond à une création d'expression contemporaine, sur les bâtiments d'intérêt patrimonial et d'accompagnement, et si c'est non visible de l'espace public.
- Dans tous les cas, les coffres de volets roulants seront invisibles en façade en position d'ouverture et sans saillie par rapport au nu de celle-ci.

Interdictions sur les volets et persiennes battants existants :

- Le blanc pur.
- Le PVC.

*Nouvelles constructions :*

- Dans le cas de la mise en place de volets ou persiennes battants, ceux-ci seront en bois, en aluminium ou PVC de profilé fins et mats.
- Les coffres de volets roulants seront invisibles en façade en position d'ouverture et sans saillie par rapport au nu de celle-ci.

Interdiction :

- Le blanc pur.

c) Les portes d'entrée :

- Elles seront conformes à la typologie de la construction, de modèles simples sans effets décoratifs, traitées en bois peint. L'aluminium est autorisé sur les bâtiments non repérés.
- Les portes neuves suivront la forme et la géométrie de la baie maçonnée.
- Les ferronneries de portes seront de teinte sombre et mate et de dessin sobre

*Nouvelles constructions :*

- Les portes d'entrée seront en bois plein, en aluminium ou en PVC de teinte mate et de profils fins.

Interdictions :

- Le blanc pur.
- Le PVC sur les bâtiments repérés.

d) Les portes de salorges ou de granges :

- Les portes anciennes des salorges ou des granges encore en place seront conservées. Dans le cas de remplacement, on reprendra la mise en œuvre existante avant travaux.
- Toutefois, dans le cas de la transformation déjà effective d'une salorge ou d'une grange, la porte pourra être remplacée par une porte vitrée.

Interdictions :

- Le blanc pur.
- Le PVC.

e) Les portes de garage :

*Restauration des portes de garage existantes et aspect des nouvelles portes de garages :*

- Elles seront en bois et peintes Elles pourront être en aluminium ou en PVC de teinte mate et de profils fins si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

- Le dessin sera sobre et compatible avec l'architecture du bâtiment.

*Nouveaux percements :*

- Les nouveaux percements de portes de garage ne seront autorisés que sur les bâtiments non repérés.

Interdiction : Le blanc pur.

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 3 :** Paysage rural

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

1 – Principe généraux :

- La recherche d'économie d'énergie devra être compatible et ne pas nuire aux qualités patrimoniales des bâtiments repérés : décors, maçonneries, gabarit, ordonnancement\* des façades, etc.

2 - Prescriptions pour le maintien du fonctionnement énergétique du bâti ancien repéré :

*Maintien des espaces « tampons » des caves – gestion des évolutions :*

- Le percement de la toiture sera limité à deux ouvertures par versant, toutefois, un percement supplémentaire pourra être autorisée si le linéaire de couverture correspond à 5 travées ou plus.
- L'occultation des entrées ou soupiraux de caves par des éléments étanches sera interdite. Les soupiraux de cave ajourés et le décor des percements seront maintenus.

3 - Isolation par l'extérieur :

- Un soin sera apporté aux détails de mise en œuvre tels que raccords aux angles, avec la couverture, autour des ouvertures.
- La profondeur du débord de toit sera maintenue.

Interdictions :

- L'isolation par l'extérieur sur les **bâtiments repérés**, sur la pierre appareillée et sur toute façade comportant des décors.
- Toute isolation par l'extérieur quelle que soit la maçonnerie si le bâtiment est à l'alignement sur rue.

4 - Support d'énergie renouvelable :

*Energie solaire*

- Les capteurs seront implantés de manière ordonnée, en tenant compte de la présence d'autres éléments sur le toit : velux, lucarnes, souches de cheminées etc. sans découpe de tuiles et ardoise de rive, de faitage\* ou d'égout\*.
- Les cadres métalliques et les châssis des capteurs solaires seront de teinte sombre et mate et disposés dans le sens de la pente (verticalement), dans le plan de la toiture.
- Les capteurs posés en bardages verticaux seront autorisés sur les extensions, annexes ou vérandas, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et de la non visibilité de l'espace public et les secteurs de perception sur le centre ancien depuis le secteur 4 « Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers ».
- Les capteurs pourront être disposés sur l'ensemble de la façade si cela participe de la qualité architecturale.

- Sur les bâtiments du secteur 6 « ZA du Prad Velin », visibles depuis le site classé des marais salants, l'implantation de capteurs solaires sera autorisée sous réserve de participer à la qualité architecturale, ou d'être intégré très en amont à la conception architecturale pour un projet neuf.

Interdictions :

- Les capteurs solaires :
  - o Sur les bâtiments remarquables.
  - o Sur les bâtiments d'intérêt patrimonial et d'accompagnement lorsque l'implantation est visible depuis l'espace public.
  - o Sur tous bâtiments lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics majeurs.
  - o Sur tous bâtiments, sur les façades donnant directement sur le bord de mer.
  - o Sur tous bâtiments dans les points de vue sur le centre ancien et Saint-Guénolé du secteur 4

*Energie éolienne :*

- Toute éolienne sur mat et sur façade sera interdite dans le périmètre de l'AVAP.

*Pompe à Chaleur :*

- Les pompes à chaleurs ne devront pas être perçues de l'espace public.
- Les sorties de chaudières à ventouse seront interdites en façade visible de l'espace public.

*Biomasse et Poêles à granules :*

- Les cheminées tubulaires pourront être refusées sur un bâtiment repéré si elles nuisent à la qualité et à la composition générale de celui-ci.
- Elles seront non visibles de l'espace public. Lorsque cela n'est pas possible en raison de l'orientation de la façade, un emplacement discret sera recherché.
- Elles seront peintes de teinte sombre et mate.

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

**Secteur 6 :** ZA du Prad Velin

Règlementation adaptée à tout commerce.

1 - Règles générales :

- Les devantures anciennes présentant un intérêt architectural et présentant un état sanitaire permettant leur maintien seront préservées.
- Les éléments de modénature\* de qualité seront maintenus lors de la composition des devantures.
- Les devantures neuves seront réalisées:
  - en applique\*, sous réserve qu'elle ne vienne pas masquer des éléments d'architectures intéressants.
  - en feuillure\* lorsqu'elle existe.
- Les rez-de-chaussée commerçants pourront faire l'objet de retraits dans des cas particuliers de contraintes techniques ou réglementaires avérées (accessibilité par exemple) si cela ne nuit pas à la mise en valeur de la façade d'un immeuble repéré ou à la préservation d'un élément d'architecture de qualité.
- Sur les linéaires prévus dans le document d'urbanisme, pour la création d'un commerce dans un immeuble d'accompagnement ou non repéré, les percements du rez-de-chaussée seront composés en fonction des percements existants aux étages et en maintenant un équilibre de la façade.

Interdictions générales :

- Les matériaux brillants, réfléchissants, lumineux, clignotants, le blanc pur et les teintes vives ou criardes.
- Le percement d'ouvertures sur les **bâtiments remarquables** et les **bâtiments d'intérêt patrimonial**.
- Le blanc pur.

2- Règles spécifiques :

**a) pour l'accès au commerce :**

- Les seuils en pierre massive seront conservés s'ils sont de qualité.

**b) pour l'insertion de la devanture commerciale dans la rue :**

- La délimitation de chaque immeuble et son rythme de percements seront maintenus visibles dans la modénature\* et la division de la devanture.

**c) pour l'insertion de la devanture commerciale dans l'immeuble :**

*Structure :*

- La hauteur de la devanture sera limitée au niveau inférieur des allèges\* des baies du premier étage.
- Un accès indépendant à l'immeuble sera préservé, ainsi que sa différenciation du magasin proprement dit.

*Composition :*

- Lors de l'implantation de devantures, les piédroits\*, tableaux\* et moulurations\* des portes d'entrée des immeubles, seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.
- Les percements anciens seront maintenus.
- La lisibilité de l'axe des descentes de charge des étages supérieurs sera maintenue dans l'agencement de la devanture.
- La devanture en tableau\* sera placée dans la feuillure si le percement existant en possède une.
- Les bannes unies et stores seront placés par section de vitrine en tableau sans jouées\* avec lambrequin\* droit.
- Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture des boutiques seront totalement dissimulés en position d'ouverture et ne viendront pas en saillie par rapport à la façade commerciale.
- Les terrasses autorisées sur l'espace public seront totalement amovibles, sans ancrage au sol, et seront traitées en bois. Seul un mobilier végétal permettant une protection visuelle par rapport à la voie sera autorisé. Celui-ci sera rentré en période de fermeture.

#### Interdictions :

- Toute saillie en façade pour les devantures en tableau\*.
- Tout élément en avancé fermé dans les espaces majeurs.
- Les stores horizontaux fixes.

#### **d) pour les enseignes**

- La signalisation sera limitée au seul rez-de-chaussée commercial.
  - Les éléments portés se limiteront à la raison sociale, l'indication de l'activité et le logo.
- ENSEIGNE DRAPEAU*
- o Un seule enseigne-drapeau par commerce sera autorisée, deux dans le cas d'un bâtiment d'angle.
  - o L'implantation de l'enseigne ne dépassera pas la hauteur de l'appui de la fenêtre du premier étage sauf impossibilité technique qui justifie un positionnement différent.
- ENSEIGNE PARALLELE*
- o Une seule est autorisée au droit de la vitrine, deux dans le cas d'un bâtiment d'angle.
  - o L'emprise de la ou des vitrines devra être respectée pour les bandeaux à plat et les inscriptions.
  - o Les inscriptions seront en lettre découpées ou peintes, rétroéclairée ou bandeaux transparents.
- Dans le secteur 6, une seule enseigne sera autorisée par activité. Elle sera disposée sur la façade d'entrée et sa hauteur sera dimensionnée de manière à être cohérente avec l'espace urbain.
  - Aucun panneau posé au sol ou sur la clôture ne sera accepté.

#### Interdictions :

- Les enseignes caissons blancs lumineux diffusant.
- Les films adhésifs occultant ou semi-occultant permanents
- Les écrans et messages défilants ou animés à l'extérieur ou collés contre la façade.
- Les enseignes dépassant le niveau commercial ouvert au public.
- Les enseignes visibles des marais.

#### **e) pour les matériaux et coloration**

- Le nombre des matériaux pour la réalisation de la devanture, outre les produits verriers et les accessoires de quincaillerie (poignées...) sera limité à trois.
- Une harmonie sera recherchée dans le choix des couleurs et par rapport à la façade

#### Interdictions :

- Le blanc pur.
- Les matériaux brillants, réfléchissants, lumineux, clignotants ou les teintes vives ou criardes.

**f) Pour les terrasses**

- Pour les terrasses commerciales, les éléments de mobiliers seront totalement amovibles et sans ancrage au sol.
- Le mobilier sera choisi dans des teintes sobres ou en relation avec la couleur de la devanture permettant une intégration qualitative dans l'ensemble commercial.
- Les éléments de séparation autorisés seront ponctuels, vitrés sur au moins deux tiers de leur surface et présenteront un soubassement plein d'une hauteur comprise entre 55 et 80 cm.

Interdictions :

- Les terrasses fermées et toute plateforme au sol.



Ces éléments sont représentés par une étoile violette sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Liste des espaces concernés :

**Secteur 1:**

- Le moulin du domaine dit le prieuré (propriété Singer)
- Les croix de Trégaté, de Kervalet, de Roffiat, de Kermoisan, du Musée des Marais Salants, le calvaire rue Maupertuis,
- La fontaine carrée rue des Tamaris, le puits à l'angle de la rue des Tamaris et de la rue du Prieuré, puits rue Jean de Laisne, puits rue de la Fontaine de L'Auge (Trégaté), puits route de Beauregard (Kerdréan)

**Secteur 3:**

- Le moulin de la Masse.

**Secteur 4:**

- Le moulin de Kerlan, le pigeonnier de Trémondais.

1 – Principes généraux :

- Les croix, puits et fontaine seront restaurés à l'identique afin de maintenir les éléments de décors qui sont encore visibles comme les anciennes gravures. Les traces de restauration peu qualitatives feront l'objet d'un travail d'homogénéisation sans porter atteinte à l'identité de l'élément.
- Les puits seront mis en sécurité sans les combler, et selon les règles architecturales fiches A1 et A3.
- Les gabarits et volumes de couverture des moulins seront préservés. Aucune construction ne devra venir fermer la visibilité des anciennes tourelles de moulins. Dans le cas de restauration, on se reportera aux règles architecturales fiches A1 à A5
- Le déplacement nécessaire d'un élément repéré sera réalisé avec soin, en conservant l'ensemble des éléments constitutifs de celui-ci. Cette mesure devra faire l'objet d'un projet cohérent argumentant cette intervention.

2 – Interdictions générales :

- Le comblement des puits.
- Toute intervention destructrice.

## **III – REGLES PAYSAGERES**

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare

*Ces éléments sont portés en vert clair sur la carte des qualités architecturales et paysagères.*

1 – Principe général : conservation

- Les éléments de patrimoine bâti d'origine (puits, fontaine, pigeonnier, kiosque, statue, croix, calvaire, serres en verre anciennes) seront préservés.
- Les dégagements visuels sur les bâtiments remarquables seront maintenus.
- Tous les arbres de grand développement et alignements plantés au sein de ces espaces (*voir fiche « P4 arbre d'intérêt »*) seront préservés.
- Les associations de feuillus et résineux existantes seront maintenues.
- Les allées plantées, et toute composition qui serait encore en place (bosquets, pelouses) seront maintenus.
- Les murs de clôture, portails et grilles d'origine seront maintenus et entretenus (*voir fiche « U5 Clôture »*)
- Les murs et murets, escaliers, murs de soutènement au sein des parcelles, ou marquant les séparations parcellaires seront préservés.

Pour les parcs :

- La composition d'ensemble et l'esprit de parc paysager : structure originelle, composantes spatiales (tracé des allées, chemins, perspectives majeures, dégagement) seront préservés.
- L'équilibre entre espace boisé et espace dégagé, ainsi que les grandes pelouses seront préservés.

Dans le secteur 2 : Les arbres de grand développement au sein des parcs arborés seront préservés afin de conserver le couvert végétal de conifères caractéristique du paysage balnéaire de Batz sur Mer (notamment pins et cyprès).

2– Evolutions possibles :

- Les aménagements devront respecter le caractère des lieux et la composition paysagère de l'ensemble.
- Les nouveaux aménagements au sein des parcs seront fondés sur une étude détaillée de l'histoire du site et de ses abords à partir des cartes historiques et cadastres anciens.
- Les surfaces minérales seront limitées aux voies de circulation, allées piétonnes, et terrasses en respectant l'échelle des lieux.
- Les espaces de stationnement seront enherbés, ou traités en sol stabilisé ou en gravier concassé. La conception de leur aménagement et le choix des matériaux utilisés devront renforcer le caractère naturel du site.

3– Constructibilité :

- Seuls sont autorisés, sous réserve du maintien en espace végétal de 80% de la surface du jardin ou parc repéré à la date de l'approbation de l'AVAP :
  - les petits bâtiments de type abris de jardin, limités en surface et en hauteur en fonction de l'échelle des lieux. Ils seront implantés à l'appui d'un mur, d'une haie, d'un massif arbustif, dans un cadre arboré.
  - Les serres, kiosque ou orangerie non visibles depuis l'espace public.

- les piscines non couvertes ou sans superstructures dans la mesure où le niveau de la margelle est au nu du terrain naturel, avec fond gris-clair, blanc cassé ou gris-vert si la surface de la parcelle le permet.
- les extensions limitées des constructions existantes et terrasses, dans la mesure où les vues sur le jardin depuis l'espace public y compris le front de mer, sont préservées.
- L'implantation de ces éléments devra tenir compte des arbres existants, sans entraîner d'abattage.

4 – Interdictions :

- L'introduction d'espèces végétales invasives.
- La plantation de bambous sans protection racinaire à proximité de murs maçonnés anciens.



Secteur concerné :

**Secteur 2** : Bord de mer et quartiers balnéaires

Ces éléments sont portés en jaune sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

1 – Principe général : conservation

- Ces espaces naturels et les dégagements visuels vers le littoral seront préservés
- Les abattages d'arbre seront soumis à autorisation.
- Les associations de feuillus et résineux existantes et les arbres ou alignements plantés au sein de ces espaces seront maintenus (*voir Fiche « P4 arbre d'intérêt »*).
- Les chemins ou/et sentiers existants seront maintenus et entretenus, vierges de tout aménagement superflu.

2– Evolutions possibles :

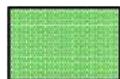
- Les aménagements respecteront le caractère naturel du site.
- Les nouveaux aménagements devront être fondés sur une étude détaillée de la faune et de la flore, des écosystèmes et habitats présents.

3 – Constructibilité :

Inconstructible.

4 – Interdictions :

- Toute imperméabilisation du sol.
- L'introduction d'espèces végétales invasives.
- La plantation de haies persistantes qui créeraient une fermeture visuelle obstruant les vues sur le littoral.



Ces éléments sont portés en points verts sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Liste des espaces concernés :

**Secteur 1 :**

- Butte de la Tallic
- Bois Vaucourt Singer
- Petit bois

**Secteur 2 :**

- ENS parcelle N°154-155 Baie des Bonnes sœurs
- ENS Parcelles N° 276-172 Boulevard de la Mer

**Secteur 4 :**

- Parcelle N°145 - Trémondais

1 – Principe général : conservation

- Les éléments de patrimoine bâti d'origine (puits, fontaine, croix) seront maintenus.
- Les dégagements visuels sur les bâtiments remarquables seront maintenus.
- Les arbres ou alignements plantés au sein de ces espaces seront préservés (voir Fiche « P4 arbre d'intérêt »).
- Les murs et murets seront maintenus et entretenus (voir fiche « U5 Clôture »).

2 – Evolutions possibles :

- Les aménagements devront respecter le caractère des lieux et la composition paysagère de l'ensemble.
- Les nouveaux aménagements de ces espaces devront être fondés sur une étude détaillée de l'histoire du site et de ses abords à partir des cartes historiques et cadastres anciens.

**Traitement des sols :**

- Les sols seront adaptés au contexte naturel ou rural, avec un revêtement perméable ou rester enherbés.
- Les revêtements de sols nouveaux seront en sol stabilisé ou matériaux perméables.

**Mobilier urbain :**

- Les mobiliers et luminaires seront choisis en adéquation avec le caractère naturel des lieux.
- Le mobilier type bancs, poubelles, et la signalétique seront les plus discrets possibles en veillant à l'implantation, au dessin sobre et au choix des matériaux naturels : bois, pierre, métal.
- Les aménagements seront compatibles avec la modestie du site et son contexte paysager.

**Espaces de stationnement :**

- Les stationnements seront paysagers, avec un revêtement de sol perméable.
- La surface totale de l'aménagement comprendra au minimum 20% d'espace vert enherbé ou planté.

**Espaces d'agrément :**

- Les aménagements d'accueil du public et leur mise en valeur se feront dans le respect des spécificités de chaque milieu : espace boisé, espace dunaire et de leur caractère naturel.
- Les nouveaux chemins à réaliser s'appuieront, en termes de tracé et d'aspect, s'il y a lieu sur des cheminements existants.

**Plantation :**

Le végétal sera employé pour sa capacité à renforcer les caractéristiques spatiales des espaces verts et leur géométrie.

- Les arbres seront préférentiellement implantés sans trame ni alignement, plutôt groupés par bosquets aléatoirement, pour créer un aspect naturel.
- Les arbres seront choisis en tenant compte du milieu naturel.
- La plantation d'espèces indigènes\* de provenance locale\*, et non horticoles\* sera privilégiée.

**3 – Constructibilité :**

- Seuls sont autorisés :
  - les petits bâtiments de type locaux techniques limités en surface et en hauteur.
  - les éléments justifiés nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à l'accueil du public.

**4 – Interdictions :**

- Les revêtements routiers de type enrobé, béton/ ou tout revêtement perméable.
- L'introduction d'espèces végétales invasives.

## ARBRE D'INTERÊT



P4

Liste des secteurs concernés :

**Secteur 1 :** Ensembles anciens identitaires : Centre ancien, villages paludiers et Kerdréan Beauregard

**Secteur 2 :** Bord de mer et quartiers balnéaires

**Secteur 4 :** Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens + secteur camping des paludiers

**Secteur 5 :** Quartier de la Gare



*Les arbres isolés d'intérêt sont représentés par un cercle vert sur la carte des qualités architecturales et paysagères. (Le diamètre du cercle indique l'emprise du houppier)*

*Ce sont les arbres dont la présence participe à la qualité du paysage urbain de Batz sur Mer.*

*Les arbres repérés sont les arbres d'intérêt perçus depuis l'espace public, et qui ne sont pas déjà protégés par un EBC\* au PLU\*/document d'urbanisme\*.*

61

1 – Principe général : conservation

- Les arbres d'intérêt seront conservés, sauf cas ci-dessous.
- Tout abattage d'arbre est interdit, sauf :
  - o pour des raisons phytosanitaires justifiées, ou d'état vieillissant avéré, (replantation obligatoire).
  - o pour des raisons de sécurité, de dangerosité manifeste, (replantation obligatoire).
  - o pour des problèmes avérés causés par le système racinaire sur les réseaux ou éléments bâtis et maçonnés, (replantation non obligatoire).
  - o s'il contribue à restaurer ou mettre en valeur les principes de conception mis en œuvre initialement dans la composition de l'espace (perspectives visuelles, mails, promenade) (replantation non obligatoire).
  - o pour la création d'ouverture visuelle d'intérêt (replantation non obligatoire).
  - o dans le cadre d'un plan de gestion pour des raisons de reconquête de la biodiversité sur un espace naturel (type gestion des Espaces Naturels Sensibles) (replantation non obligatoire).

2 – Evolutions possibles :

- En cas de replantation, on choisira une essence d'arbre identique.
- En cas d'impossibilité constatée, on procèdera à une replantation dans une essence similaire ou présentant une volumétrie similaire à maturité.
- Les plantations d'alignement seront entretenues, complétées ou restituées.
- Lors du remplacement des sujets d'un alignement, le principe d'alignement sera maintenu selon un pas régulier. Les alignements seront symétriques de part et d'autre de la voie, sauf impossibilité technique.

3 – Interdictions :

- L'introduction d'espèces végétales invasives.



Ces éléments sont représentés par des hachures vertes obliques à 45° orientées Nord-est /Sud-ouest sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Les principes sont la conservation du caractère rural, naturel et agricole du site, grâce à la préservation, le maintien des paysages ouverts et des éléments du patrimoine paysager, ainsi que leur mise en valeur.

Liste des espaces concernés :

**Secteur 3** : « paysage rural » (Caudan Pinker)

1 – Règles générales :

- Les haies, bosquets, arbres, talus, terrasses seront préservés et entretenus.
- Les murs et murets de pierre sèche d'origine, murs de soutènement au sein des parcelles, ou marquant les séparations parcellaires seront maintenus et entretenus. – Voir fiche « U5 Clôture ».
- Les chemins ou/et sentiers existant, ainsi que les chemins cyclables seront maintenus et entretenus.
- Les arbres d'alignement et les haies qui bordent les routes et chemins seront conservés et entretenus.
- En cas de nécessité avérée pour les besoins de l'activité agricole, des interventions sur les haies situées entre des parcelles agricoles pourront être admises sous réserve d'être compensées de manière à remplir une fonctionnalité similaire (structure, maintien des essences) et répondre au caractère paysager.
- Les espaces ouverts seront maintenus.
- En cas de remplacement des clôtures existantes ou de réalisation de nouvelles clôtures, les clôtures autorisées seront:
  - o les haies végétales bocagères.
  - o les clôtures de type agricole, fils ou grillage à moutons (grillage simple torsion) sur poteaux et piquets bois.
  - o les talus empierré ou murets de pierres sèches, d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1.00m.
- Les élargissements des chemins et routes existantes ne seront autorisés qu'en cas de nécessité pour le passage d'engins agricoles et à condition de restituer la forme originelle du chemin : reconstitution de talus, cortèges végétaux... Dans tous les cas, la largeur sera limitée à 2m50.
- Les bâches destinées au stockage du sel seront de couleurs blanches.

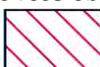
3 – Constructibilité

- Seuls seront autorisés, les nouveaux bâtiments agricoles, en continuité des zones déjà urbanisées et en dehors de la coupure d'urbanisation, et les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de l'AVAP.

3– Interdictions générales :

- Les clôtures en P.V.C.
- L'ajout d'élément rapporté sur les clôtures, destiné à les rendre opaques.
- Les haies de résineux.
- L'introduction d'espèces végétales invasives.
- La plantation de conifères en grand nombre.
- Les plantations entraînant une fermeture visuelle forte.
- Les matériaux polluants.

Ces éléments sont représentés par des hachures rose obliques à 45° orientées Nord-ouest /Sud-est sur la carte des qualités architecturales et paysagères.



Liste des espaces concernés :

**Secteur 2** : Camping de la Govelleville

**Secteur 4** : Camping des paludiers

1 – Principe général :

- Les espaces de franges entre milieu urbanisé et milieu naturel (en bordure de site classé pour le camping des Paludiers) seront préservés.
- Les constructions liées à l'hébergement touristique devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les éléments du patrimoine paysager seront maintenus en mis en valeur.
- Les haies, bosquets, arbres, talus, terrasses seront préservés et entretenus.
- En cas de remplacement des clôtures existantes ou de réalisation de nouvelles clôtures, on utilisera :
  - o des haies végétales bocagères.
  - o des clôtures composées d'un simple grillage à mouton et de poteaux en châtaignier, ou clôtures en treillis métalliques doublées d'une haie couvrant complètement le grillage. La hauteur n'excédera pas 2m, la haie sera composée de 3 essences différentes minimum.
  - o Les ganivelles\* de bois.

2 – Règles spécifiques :

*Dans le secteur 4 / camping des paludiers*

- La qualité paysagère de l'entrée de ville sera maintenue.

**Entrée du camping des paludiers**

- Les structures destinées à l'accueil ou à usage de restauration rapide situées sur le parvis seront en bois et limitées à un rez-de-chaussée.
- Les aménagements de sols devront rester perméables.

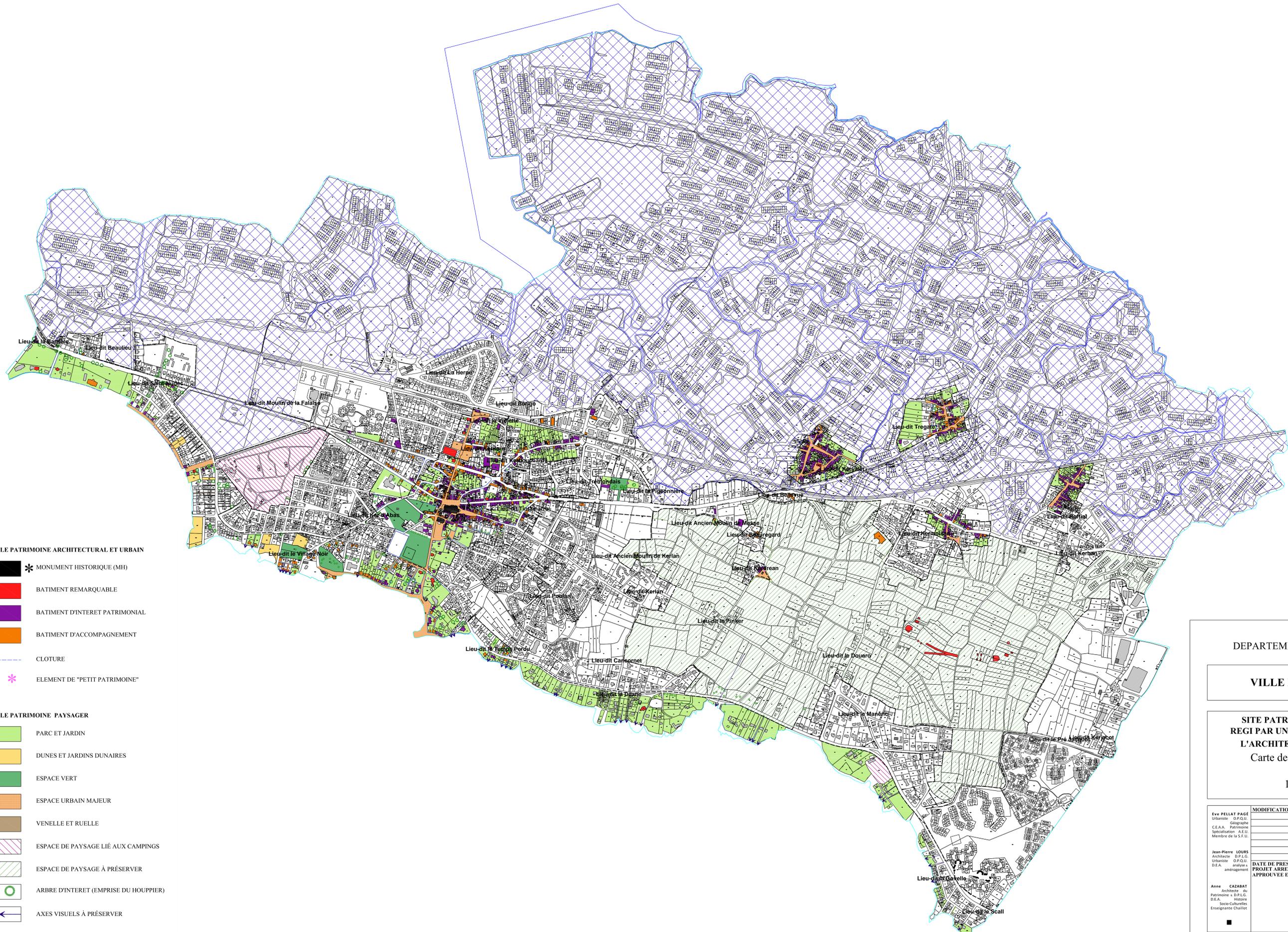
3 – Interdictions :

- Les clôtures en matière plastique.
- L'ajout d'élément rapporté sur les clôtures, destiné à les rendre opaques en canisse ou matière plastique.
- Les haies mono-spécifiques de résineux entraînant une fermeture visuelle forte en limite périphérique du camping.
- L'introduction d'espèces végétales invasives.
- Tout revêtement de sol imperméable sur les espaces libres.

## ANNEXE

Liste des espèces invasives Pays de la Loire disponible sur le site de la DREAL :  
[http://www.cbnbrest.fr/site/pdf/invasives\\_pdl.pdf](http://www.cbnbrest.fr/site/pdf/invasives_pdl.pdf)





**LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**

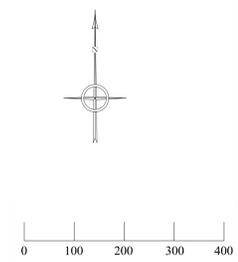
-  \* MONUMENT HISTORIQUE (MH)
-  BATIMENT REMARQUABLE
-  BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL
-  BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT
-  CLOTURE
-  ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"

**LE PATRIMOINE PAYSAGER**

-  PARC ET JARDIN
-  DUNES ET JARDINS DUNAIRE
-  ESPACE VERT
-  ESPACE URBAIN MAJEUR
-  VENELLE ET RUELLE
-  ESPACE DE PAYSAGE LIÉ AUX CAMPINGS
-  ESPACE DE PAYSAGE À PRÉSERVER
-  ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)
-  AXES VISUELS À PRÉSERVER

**A TITRE INFORMATIF**

-  Périètre AVAP
-  SITE CLASSE



DEPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE

VILLE DE BATZ-SUR-MER

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE  
REGI PAR UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**  
Carte des qualités architecturales  
et paysagères  
**1 - COMMUNE**  
Echelle 1/5 000ème

<b>Eve PELLIAT PAGÉ</b> Urbaniste - D.P.L.G. C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U.	<b>MODIFICATIONS :</b>	<b>1511b</b>
	Jean-Pierre LOURS Architecte - D.P.L.G. Urbaniste - D.P.L.G. D.E.A. - Histoire & aménagement	
Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine - D.P.L.G. D.E.A. - Histoire Socio-Culturelles Enseignante Chaillet	DATE DE PRESCRIPTION LE 21 NOVEMBRE 2014 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 16 NOVEMBRE 2016 APPROUVÉE EN DATE DU 20 DECEMBRE 2017	

**Mai Melacca - Paysagiste**  
 9 Rue Guillaume Touché - 44000 NANTES - Tél: 09 73 10 74 81 - Courriel: mmelacca.paysagiste@gmail.com

**GAMA Environnement**  
 23 Avenue de la Croix-Blanche - 44000 CAEN - Tél: 09 50 34 61 26 - Courriel: contact@gama-environnement.fr

**Sari RIVE**  
 11 quai Danton - 47500 CHENON - Tél: 02 47 93 95 97 - Courriel: michel.bacchi@sari-rive.fr

**Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tél: 02 47 05 23 00 - Fax: 02 47 05 23 01 - www.be-ua.com  
 S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national 5 04947 - régional 5 1335, Courriel: be-ua@orange.fr  
 Siège: 69, rue Michel Colombes - 37000 TOURS - Agence secondaire: 1, rue Guillaume de Varve - 48000 BOURGES



**LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**

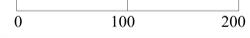
- MONUMENT HISTORIQUE (MH)
- BATIMENT REMARQUABLE
- BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL
- BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT
- CLOTURE
- ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"

**LE PATRIMOINE PAYSAGER**

- PARC ET JARDIN
- DUNES ET JARDINS DUNAIRE
- ESPACE VERT
- ESPACE URBAIN MAJEUR
- VENELLE ET RUELLE
- ESPACE DE PAYSAGE LIÉ AUX CAMPINGS
- ESPACE DE PAYSAGE À PRÉSERVER
- ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)
- AXES VISUELS À PRÉSERVER

**A TITRE INFORMATIF**

- Périmètre AVAP
- SITE CLASSE

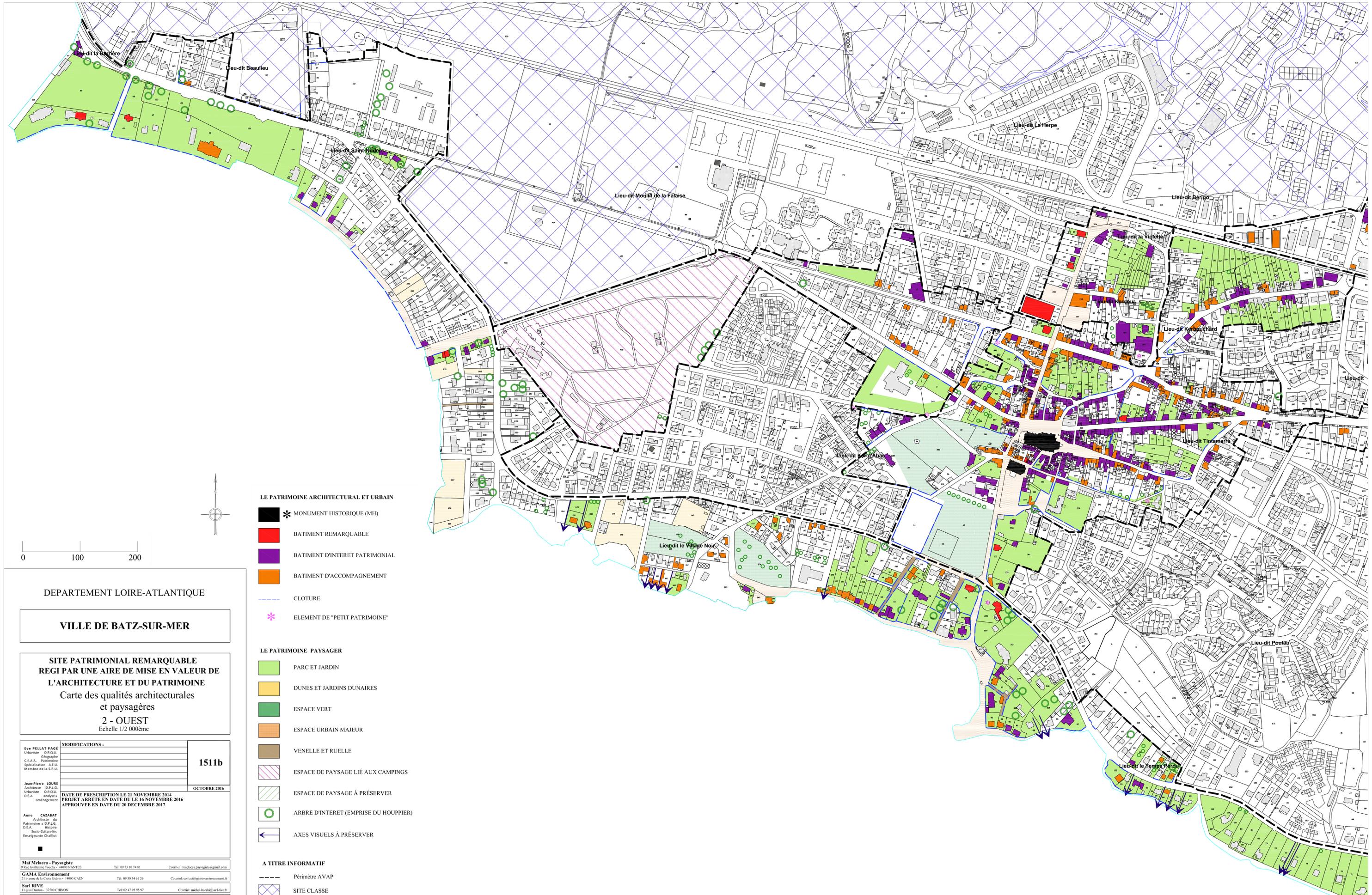


DEPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE

VILLE DE BATZ-SUR-MER

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE  
REGI PAR UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**  
Carte des qualités architecturales  
et paysagères  
**3 - EST**  
Echelle 1/2 000ème

Eve PELLET PAGE Urbaniste - D.P.L.G. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Sociétaliste - A.E.U. Membre de la S.F.U.	MODIFICATIONS :	
	Jean-Pierre LOURS Architecte - D.P.L.G. Urbaniste - D.P.L.G. D.E.A. Histoire aménagement	Anne CAZABAT Architecte - D.P.L.G. D.E.A. Histoire Socio-Culturelles Enseignante Chaillet



**LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**

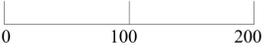
- \* MONUMENT HISTORIQUE (MH)
- BATIMENT REMARQUABLE
- BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL
- BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT
- CLOTURE
- \* ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"

**LE PATRIMOINE PAYSAGER**

- PARC ET JARDIN
- DUNES ET JARDINS DUNAIRES
- ESPACE VERT
- ESPACE URBAIN MAJEUR
- VENELLE ET RUELLE
- ESPACE DE PAYSAGE LIÉ AUX CAMPINGS
- ESPACE DE PAYSAGE À PRÉSERVER
- ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)
- AXES VISUELS À PRÉSERVER

**A TITRE INFORMATIF**

- Périmètre AVAP
- SITE CLASSE



DEPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE

VILLE DE BATZ-SUR-MER

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE  
REGI PAR UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**  
Carte des qualités architecturales  
et paysagères  
**2 - OUEST**  
Echelle 1/2 000ème

<b>MODIFICATIONS :</b>		<b>1511b</b>
Eve PELLAT PAGE Urbaniste - O.P.S.U. C.E.A.A. - Patrimoine spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U.	OCTOBRE 2016	
Jean-Pierre LOURS Architecte - O.P.S.U. Urbaniste - O.P.S.U. D.E.A. - analyse aménagement		DATE DE PRESCRIPTION LE 21 NOVEMBRE 2014 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU LE 16 NOVEMBRE 2016 APPROUVÉE EN DATE DU 20 DECEMBRE 2017
Anne CAZABAT Architecte de Patrimoine - O.P.S.U. D.E.A. - Histoire Socio-Culturelles Enseignante Chaillot		

**Mai Melacca - Paysagiste**  
9 Rue Guillaume Touchy - 44000 NANTES  
Tél: 09 73 10 74 81  
Courriel: mai.melacca.paysagiste@gmail.com

**GAMA Environnement**  
21 avenue de la Cécile Guerin - 14000 CAEN  
Tél: 09 50 34 61 26  
Courriel: contact@gama-environnement.fr

**Sari RIVE**  
11 rue Drouot - 37500 CHINON  
Tél: 02 47 93 95 97  
Courriel: michel-bachigalarte@orange.fr

**Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture**  
Tél: 02 47 05 23 00 Fax: 02 47 05 23 01 - www.be-ua.com  
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national 504987 - régional 51155, Courriel: be-ua@orange.fr  
Siège: 65, rue Michel Colombé - 37500 TOURS - Agence secondaire: 1, rue Guillaume de Vary - 18000 BOURGES

