

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 DE SYNTHESE

Date de prescription : le 21 novembre 2014
Date d'arrêt par le Conseil municipal : 16 novembre 2016
Date d'approbation :



Peintre : François Pagé

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



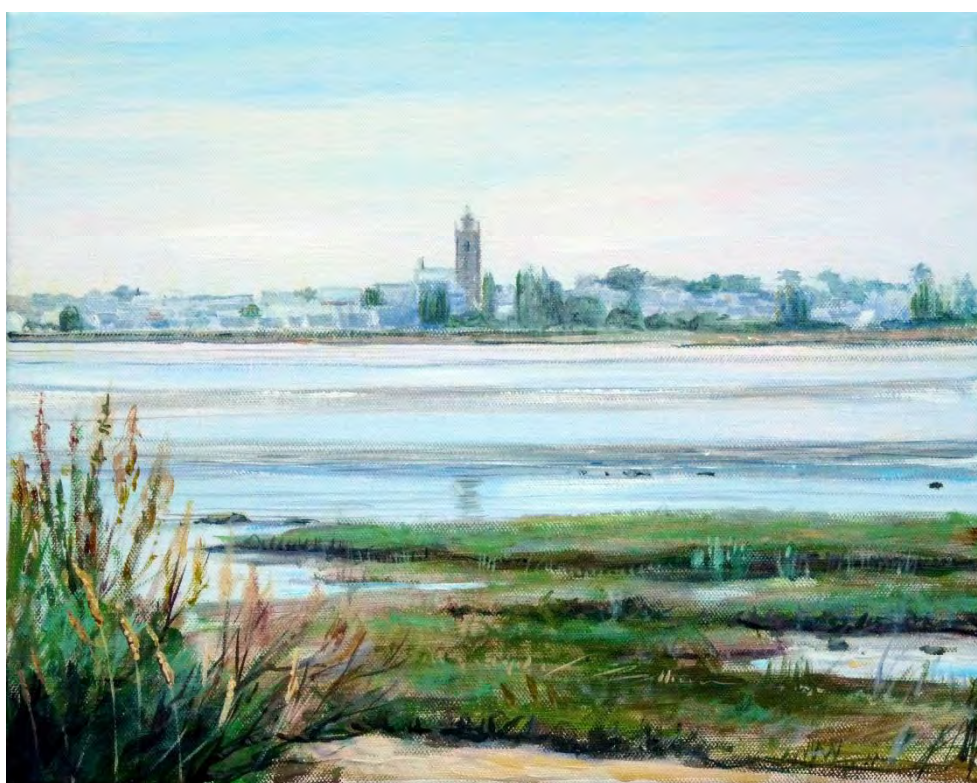
SOMMAIRE DU DOCUMENT DE SYNTHÈSE

LIVRE I – DIAGNOSTIC

p.3 à p.72

LIVRE II – RAPPORT DE PRESENTATION

p. 73 à p.127



Peintre : François Pagé

LIVRE I

DIAGNOSTIC



Peintre : François Pagé

Contenu

Chapitre 1 – Introduction	6
Chapitre 2 – Les protections actuelles et inventaires du patrimoine	7
2.1. Les protections patrimoniales	7
2.1.1. Les Monuments historiques inscrits et classés	7
2.1.2. Les sites classés et inscrits	10
2.1.3. La ZPPAUP	11
2.2. Le patrimoine archéologique.....	12
2.3 Le patrimoine naturel : connaissance et reconnaissance.....	13
2.3.1. Site Natura 2000.....	13
2.3.2. Les zones d'Importance Communautaire pour les oiseaux (ZICO)	16
Les ZNIEFF	18
2.3.3. Les zones humides	22
Chapitre 3 – Diagnostic architectural urbain et paysager.....	23
3.1. Implantation et développement urbain de Batz-sur-Mer	23
3.1.1. Site d'implantation : relief géologie et hydrographie	23
3.1.2. Premières implantations humaines – constitution d'une mémoire archéologique.....	25
3.1.3. La période de confortement de l'occupation humaine.....	27
3.1.4. Les étapes de développement XVII° - XIX° - Mémoire d'un rapport au territoire productif.....	28
3.1.5. Les extensions urbaines des XIX° et XX° siècles	30
3.2. Évolution des paysages de Batz-sur-Mer.....	35
3.2.1. Géologie et paysage actuel	35
3.2.2. Hydrographie et paysage actuel	36
3.2.3. Les paysages de Batz : entre océan et marais salants	37
3.2.4. Les espaces centraux : la Dune de la Falaise.....	39
3.2.5. Les espaces centraux : Manérick-Kerlan- Caudan-Pinker.....	41
3.2.6. Les évènements marquants du paysage	43
3.3. Patrimoine architectural de Batz-sur-Mer.....	45
3.3.1. Le patrimoine de Bourg de Batz	45
3.3.2. Les villages paludiers et le hameau rural	46
3.3.3. Le patrimoine balnéaire	48
3.3.4. Le patrimoine XX° - Cinéma Le Paludier	49
3.3.5. Le petit patrimoine bâti : moulins, pigeonier, croix, puits.....	50
3.4. Patrimoine urbain et paysager de Batz-sur-Mer	50
3.4.1. Les espaces publics majeurs	50
3.4.2. Les espaces verts majeurs	55

3.4.3.	<i>Les jardins privés et murs de clôture</i>	57
3.4.4.	<i>Les jardins du littoral</i>	58
3.4.5.	<i>Les jardins en limite des marais salants</i>	58
3.4.6.	<i>Arbres d'intérêt et couvert végétal.....</i>	60
3.4.7.	<i>Les espaces semi naturels à préserver et les campings.....</i>	61
3.4.8.	<i>La silhouette de la ville</i>	62
3.5	<i>Fonctionnement énergétique du bâti ancien et des potentialités des tissus</i>	64
3.5.1.	<i>Analyse de l'implantation des constructions, modes constructifs, matériaux utilisés, économie d'énergie.</i>	64
3.5.1.2.	<i>Analyse des espaces (capacité à recevoir des installations pour exploitation des énergies renouvelables)</i>	67
CONCLUSION.....		72

Chapitre 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.

Chapitre 2 - Les protections actuelles et inventaires du patrimoine

Sur le territoire communal de Batz-sur-Mer il existe différentes zones de protection (à portée réglementaire), et des inventaires (sans portée réglementaire), 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 XIII^{ème} 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

Datant du XV^{ème} siècle, elle a été érigée suite à une épidémie de peste. C'est lors d'une violente tempête en 1819 qu'elle perdit son toit. Laisse à l'abandon, on utilisa certains de ses matériaux pour rénover l'église, elle aussi fortement endommagée.



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

Taillée dans un menhir et encastrée dans la façade d'une maison dans une niche aménagée par l'architecte.

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.



bretagneweb.com

- **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.



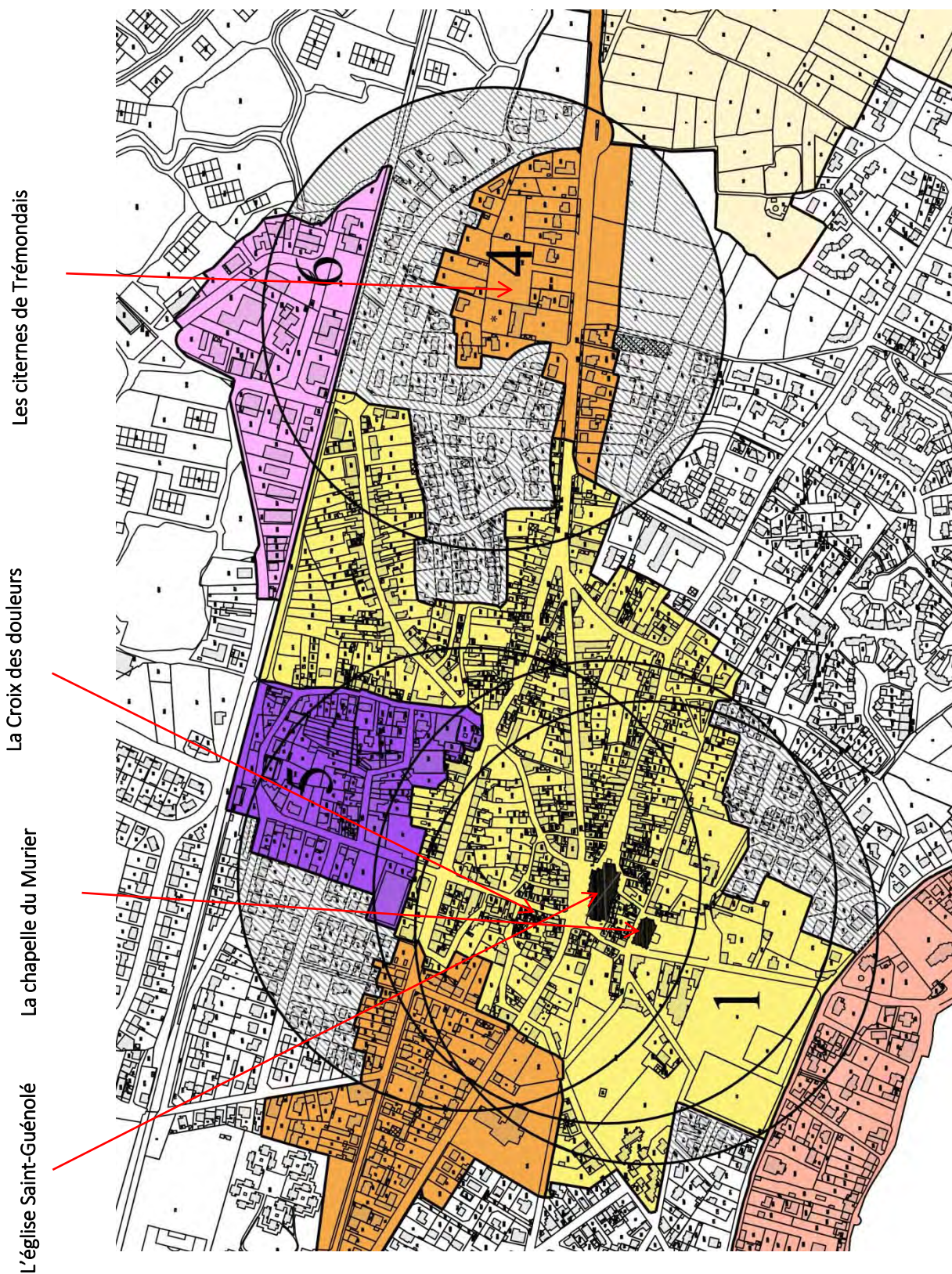
Base mémoire : cote citerne de trémondet 7FI 10 1



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, débord 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 feront l'objet d'une procédure de Périmètre de Protection Délimité, afin de les ajuster au périmètre de l'AVAP.

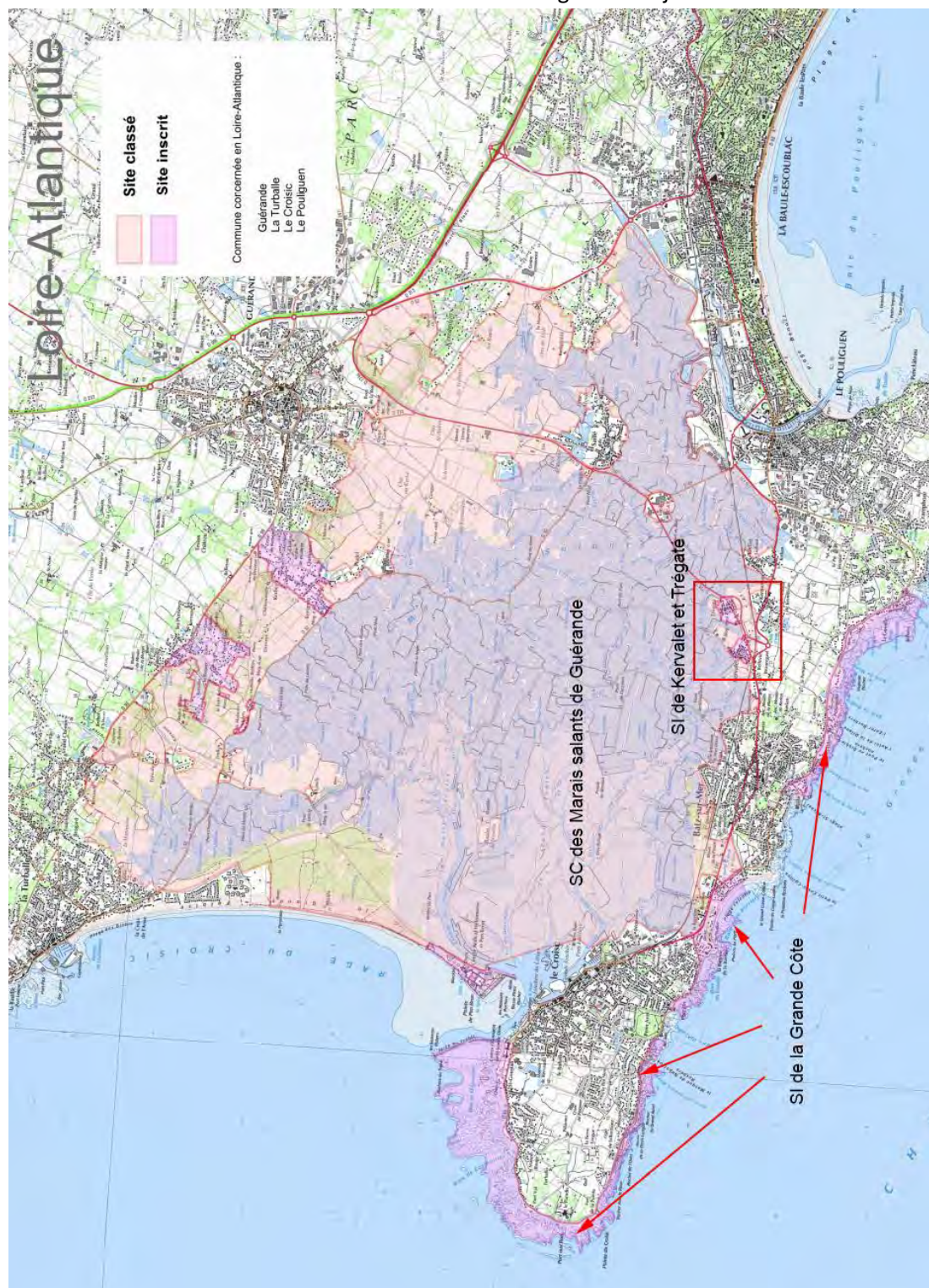


2.1.2. Les sites classés et inscrits

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

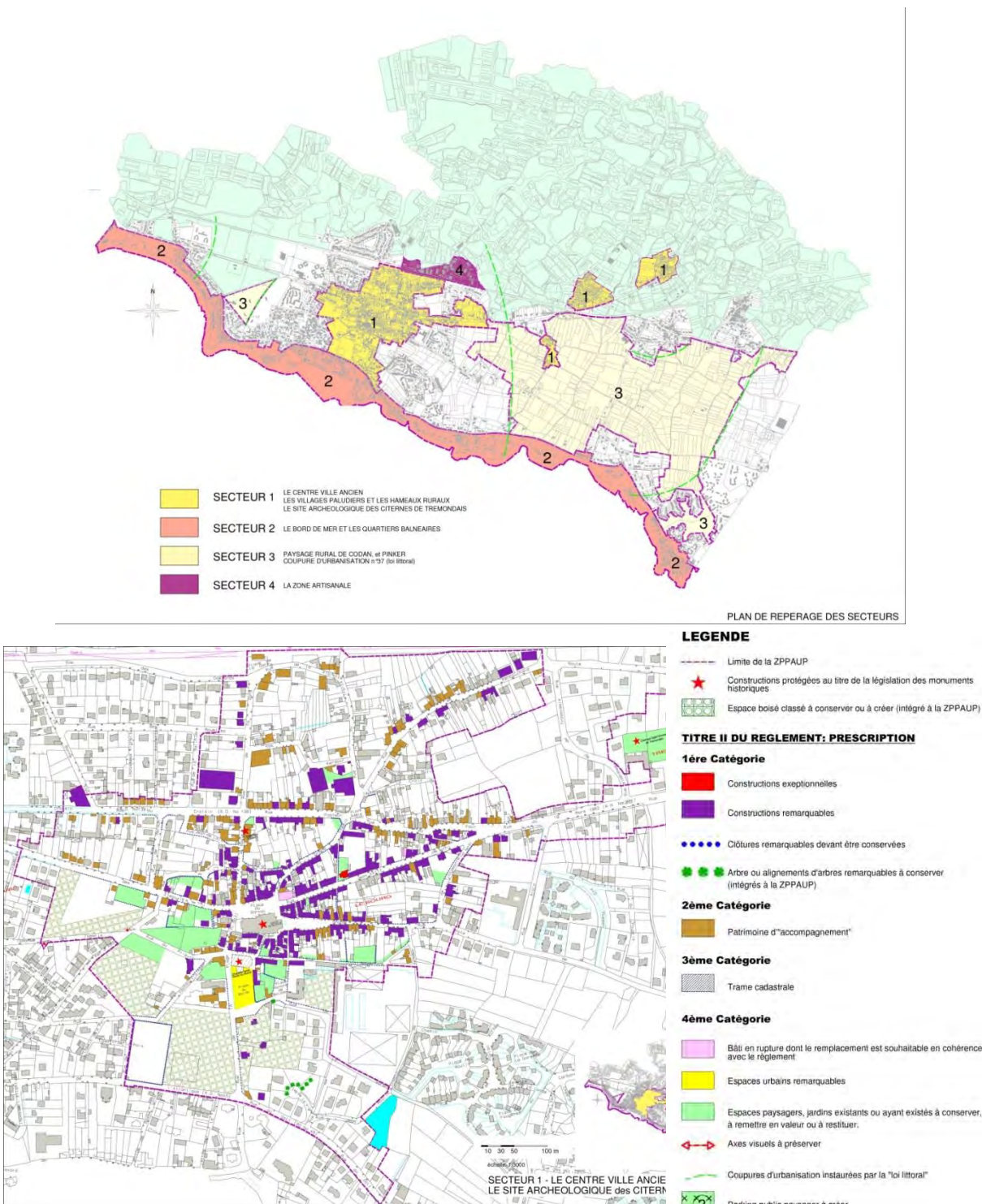


Les effets des sites inscrits sont suspendus dans le périmètre de l'actuelle ZPPAUP et dans celui de la future AVAP également. Ils sont intégralement compris dans le périmètre de l'AVAP.

Le site classé a sa propre législation, le périmètre de l'AVAP ne peut donc empiéter dessus, ce qui explique certaines délimitations en milieux de parcelles.

2.1.3. La 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.

Il est à noter que la prise en compte des espaces de jardins est relativement faible et que la possibilité de démolition des bâtiments d'accompagnement est très peu encadrée.

2.2. Le patrimoine archéologique

Les entités archéologiques de la commune de Batz-sur-Mer ci-après sont toutes contenues dans le périmètre de la future AVAP.:

- 1) LA PIERRE LONGUE/ LE TOMBEAU DU DIABLE/ LA PIERRE LONGUE/ SAINT MICHEL (Néolithique) menhir



Base mémoire : cote sap01_tcf06331_p

- 2) CHEMIN DE LA MOTTE/ CHEMIN DE LA MOTTE (Moyen Age classique) motte castrale



- 3) CHAPELLE DE KERVALET/ KERVALET (bas moyen âge) église



Base mémoire : cote 23Fi 4828

4) ÉGLISE SAINT-GUENOLE/ PLACE DU MURIER (Moyen âge) église (cf. MH ci-avant)

5) CITERNES DE TREMONDAIS/ TREMONDAIS (Époque indéterminée) citerne (cf. MH ci-avant)

2.3. Le patrimoine naturel : connaissance et reconnaissance

Sur le territoire communal de Batz-sur-mer, il existe différentes zones de protection (à portée réglementaire), 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.

2.3.1. 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 ») :
 - La ZPS « MARAIS SALANT DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON »
 - La ZPS « Mor-Braz »
- 2 Sites d'Intérêt Communautaire (« directive habitats ») :
 - Le SIC « MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON »
 - Le SIC « PLATEAU DU FOUR »

Le SIC « "MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRAICTS 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 :

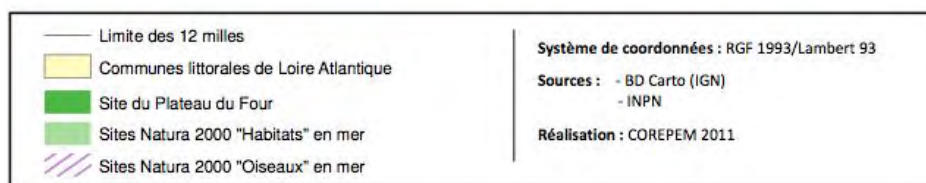
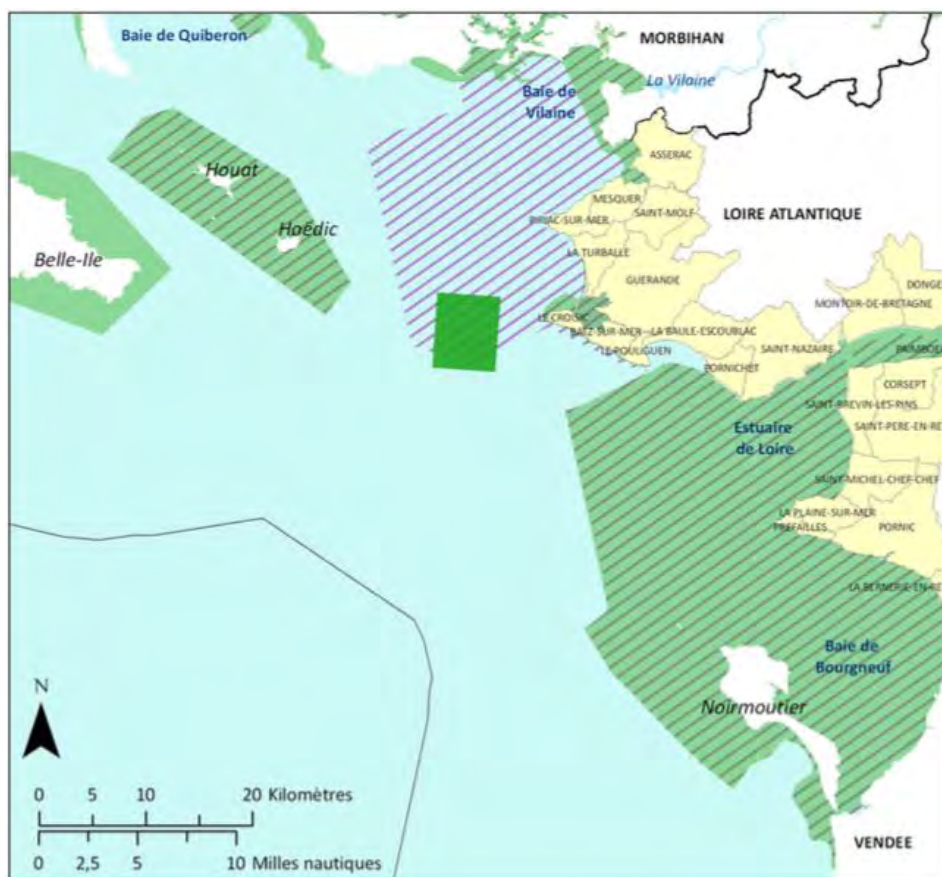
Il s'agit d'un complexe littoral regroupant un ensemble de marais endigués dont la plupart sont encore exploités pour la production de sel avec, à l'avant, une baie maritime (les Traicts) en partie fermée par une flèche dunaire (dunes de Pen-Bron).

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).

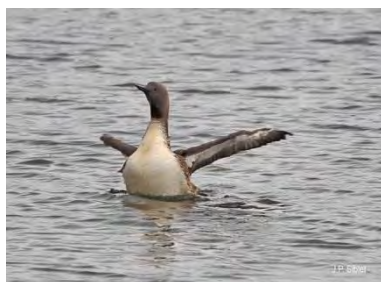
La ZPS forme un ensemble fonctionnel constitué par les baies, les marais salants, la zone maritime proche, la côte et l'estran rocheux, un massif dunaire en partie boisé et quelques boisements. Le site abrite régulièrement au moins 45 espèces d'intérêt communautaire dont 10 s'y reproduisent et plus de 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 Plongeur catmarin (*Gavia stellata*), mais aussi le Guillemot de Troil (*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 Troil 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.



Plongeur catmarin (source : inpn.mnhn)



Guillemot de Troil (source : inpn.mnhn)



Grand Labbe (source : inpn.mnhn)



Fou de Bassan (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.

2.3.2. 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.

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)

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.



Triton crêté (source : Wikipedia)



Agrion de mercure (source : Wikipedia)

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 arrières littoraux 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.
-



Anthus petrosus (source : inpn.mnhn)



Lotus glaber (source : inpn.mnhn)



Côte rocheuse (Batz-sur-Mer)

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)*

2.3.3. Les zones humides

Une étude, qui visent à déterminer les zones humides effectives, a été menée en parallèle du PLU pour compléter et mettre à jour celle menée en 2009.

Dans le cadre de l'application de la loi sur l'eau, 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. 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.

La reconnaissance de terrain s'est déroulée en deux sessions : l'une au printemps pour observer la flore caractéristique de la zone humide, la seconde entre l'automne et l'hiver pour observer l'hydromorphie des sols pendant cette période pluvieuse.

Le nouvel inventaire comprend 64 zones humides (54 zones en 2009) réparties selon les typologies suivantes :

- Prairies inondables : 8
- Prairies humides de Bas-Fond : 4
- Plantations de peupliers : 1
- Plan d'eau/étang : 8
- Mare : 9
- Marais et Landes : 6
- Lagunes côtières : 7
- Bois humide : 5
- Ancienne Carrière en eau : 12
- Bassins anthropiques : 4

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.

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

3.1.1. 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 Trégat 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 Poulguen
- le sillon plus marqué de Guérande, Coteau de Guérande
- les coteaux doux de Saint Molf et Asserac

(Source : Atlas des paysages de Loire Atlantique –Presqu'île Guérandaise)

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.



Carte de Cassini, XVIIIème s. Source : Géoportail

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

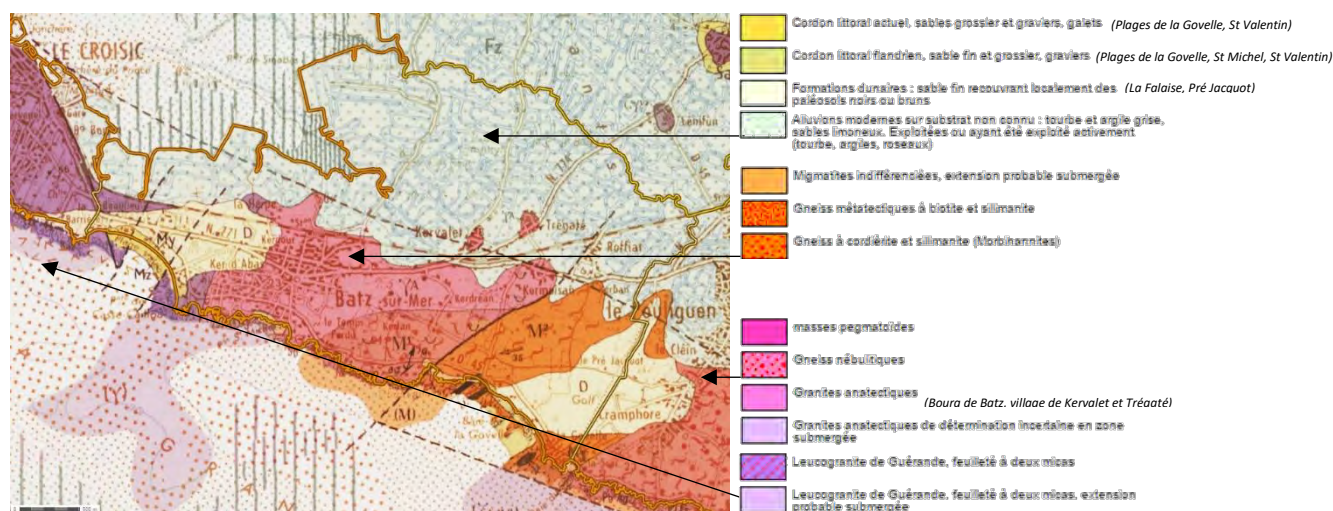
La mise en place de la zone des marais salants de Guérande est liée au développement de deux grands cordons dunaires (les tombolos) l'un sur la Baule et l'autre sur Pen Bron à la Turballe qui ont rattaché la crête rocheuse du Croisic au sillon de Guérande. Un morceau d'océan fut ainsi emprisonné dans les terres. *Source : Atlas des paysages de Loire Atlantique –Presqu'île Guérandaise*
« 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. »

Source : Ifremer - EID atlantique d'après LABBE A.1927. L'origine des marais salants du Croisic.

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.

(Source : BRGM, Notice de St Nazaire)



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).

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

3.1.2. Premières implantations humaines – constitution d’une mémoire archéologique

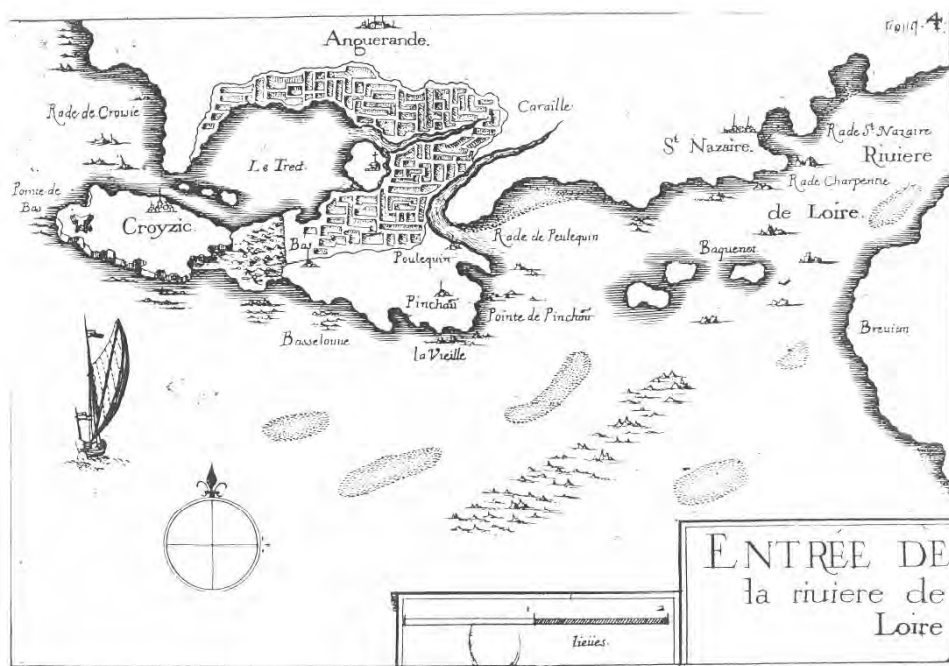
L'occupation celtique continentale, puis romaine est attestée par les vestiges découverts. La vocation salicole est née à cette époque, ainsi les romains ont aménagé des salines aux pieds des coteaux de GUÉRANDE.

Ce n'est cependant qu'au VI^{ème} 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.

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.

Dès le XVème 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.



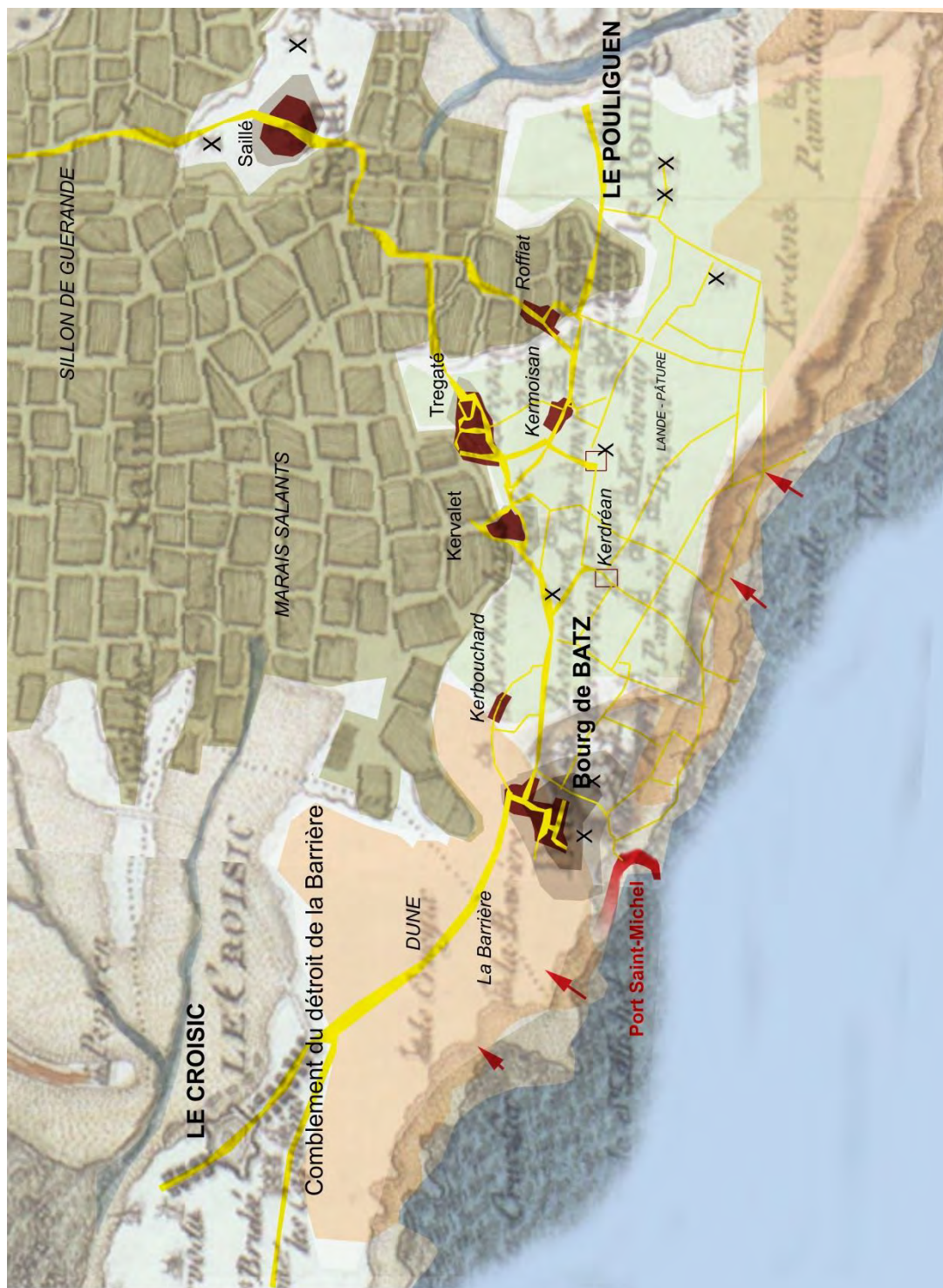
Carte du XVIème siècle (Bourg de Batz) - source Laurent DELPIRE

- Deux îles séparées du coteau de Guérande par un bras de mer
- Implantations humaines sur les émergences de granit (Batz : motte castrale, église et prieuré, Kervalet, et Tregaté)
- Mémoires de traces archéologiques sur des secteurs de dunes (mouvantes), et sur des points repères : avancée de côte, hauteur



3.1.3. La période de confortement de l'occupation humaine

- Paroisse de Bourg-de-Batz s'étendant sur le Croisic et Le Pouliguen
- Développement de petits groupements au sein de l'espace de lande, confortement de Kervalet et Tregaté, constitution de Roffiat et de Kermoisan.
- Usages de la côte : Port Saint-Michel, carrières
- Usages de l'intérieur des terres : un maillage de moulins et un espace ouvert de landes



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

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.

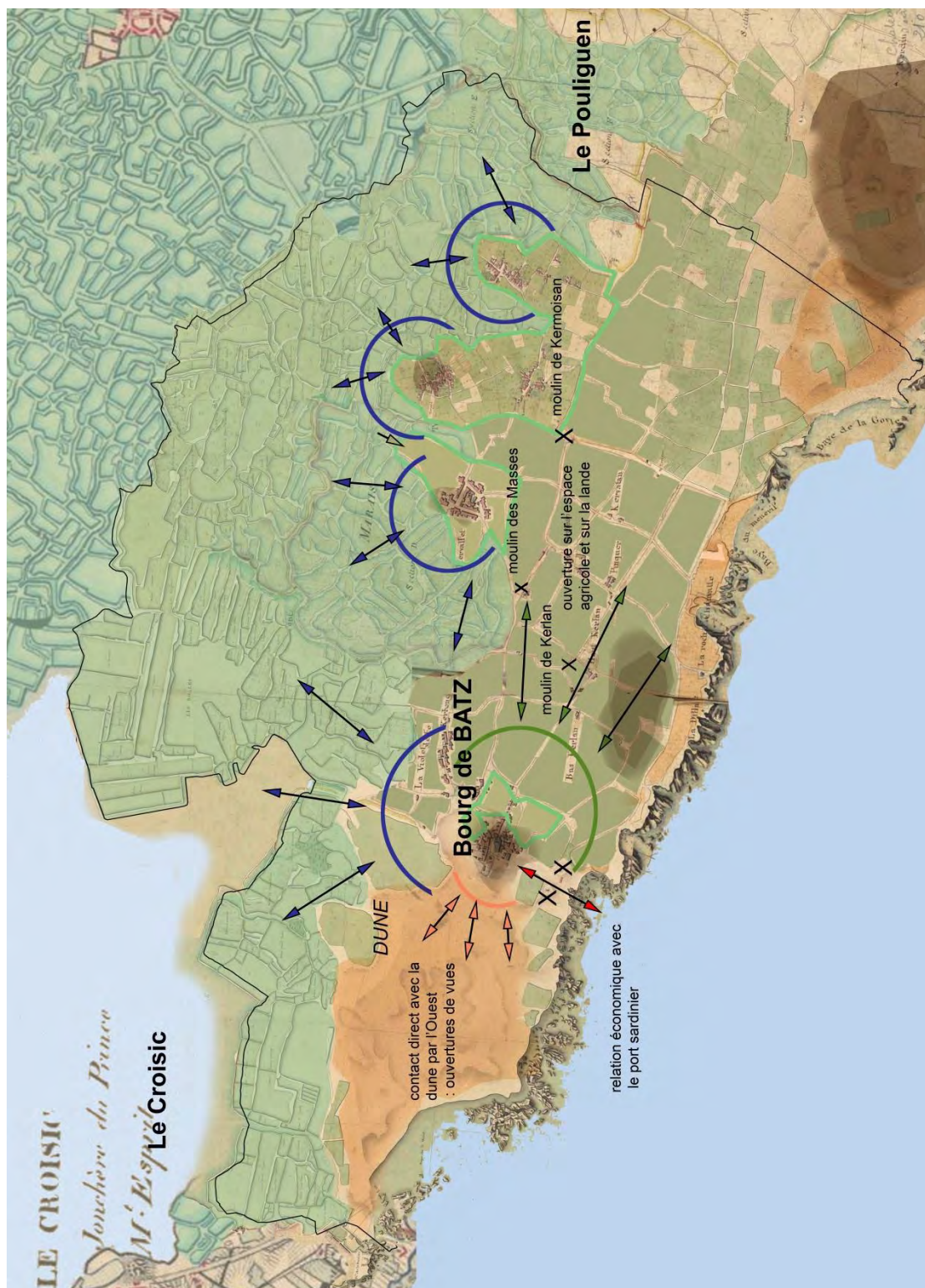
Elle fera l'objet d'entretien jusqu'en 1819, date d'un ouragan qui emportera sa toiture.

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.

Le fonctionnement de Batz avec son territoire productif :

- Un bourg tourné à la fois vers sa dune, son port, son espace de cultures et ses marais salants
- Des espaces de jardins (potagers et de petites pâtures) à proximité des secteurs d'habitats.
- Encore 4 moulins sur le territoire (toujours en place aujourd'hui).
- De nouvelles délimitations territoriales : Perte du territoire du Pouliguen.



3.1.5. Les extensions urbaines des XIX^e et XX^e siècles



AD44 : cote 23Fi 2713

En 1881, une conserverie sera implantée près de ce petit port. Mais la deuxième moitié du XIX^e va voir l'éclosion de ce nouveau mode de vie "le tourisme balnéaire".

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.



Base Mémoire : cote ivn00_2007000523nuc1_p



AD 44 - 13Fi Batz-sur-mer 5

L'arrivée du train en 1879 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.

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 et les premières colonies de vacances apparaissent sur la Côte sauvage, et un préventorium marin s'installe à Batz-sur-Mer, de même qu'est entreprise la construction, en 1906, du prieuré Saint-Georges.



Le préventorium source AD44 cote 2 Fi Batz 66



La colonie de vacances



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



(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général

1881 : Une conserverie de sardines est en activité à Batz (hangars démolis en 1907).
(Source : 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).*



Conserverie de sardines

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

Juin 1931 : la gare de Batz est renommée gare de Batz-sur-Mer.

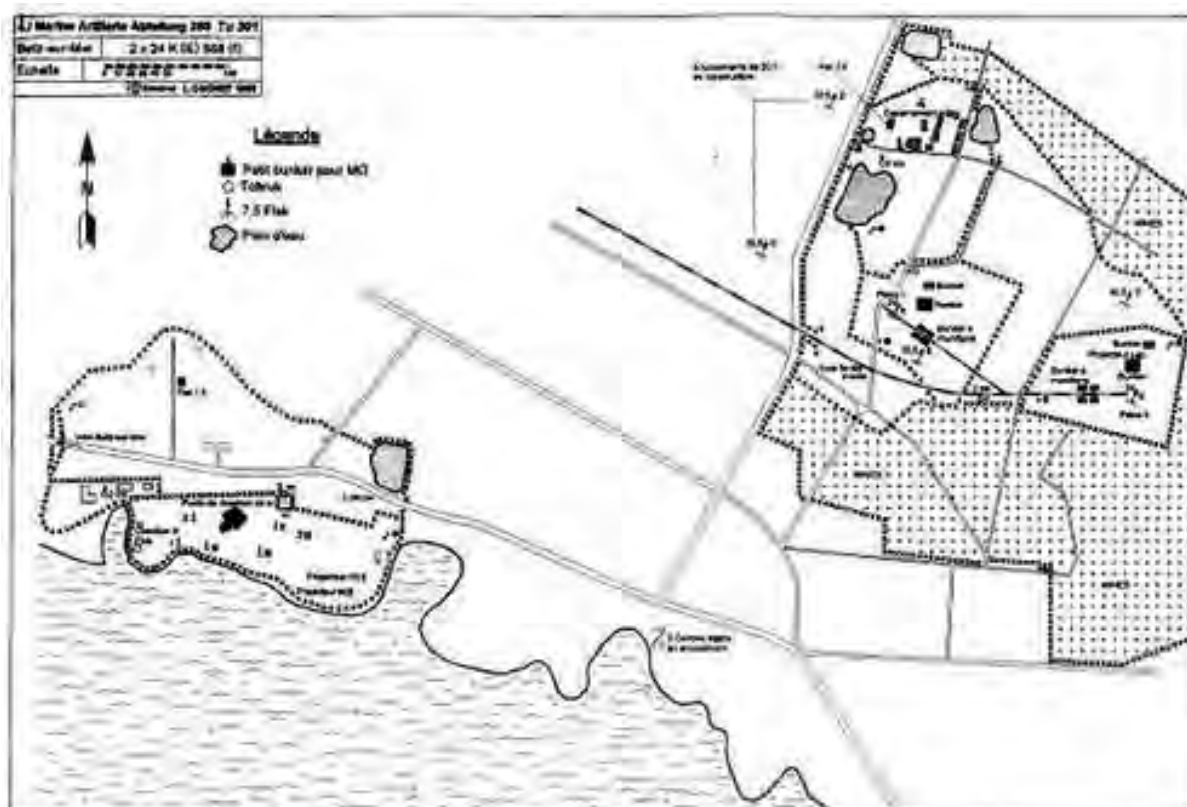
- La mémoire de la seconde guerre mondiale :

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.

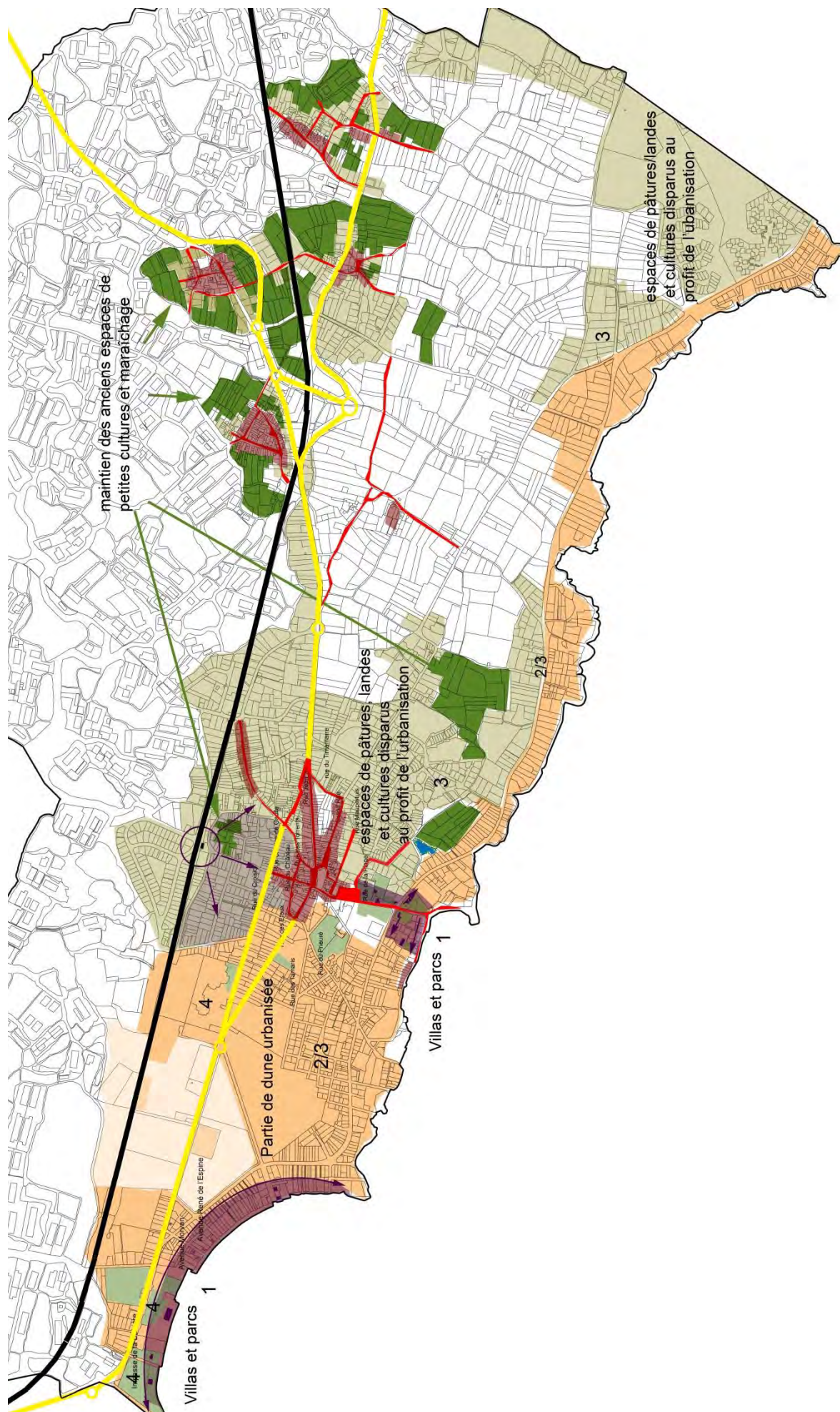




La batterie sur rail de Kermoisan à Batz-sur-Mer
Plan de la batterie sur rail de Batz-sur-Mer. Dessin Laurent Cochet



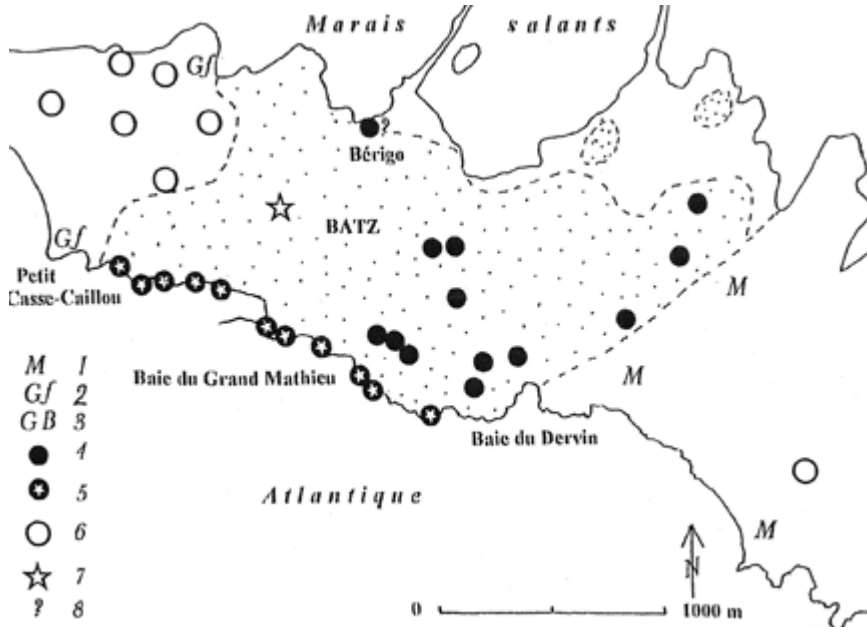
- l'échelle «routière» figurées en jaune sur le plan page suivante, traduit la mise en place d'axes de circulation larges dès le milieu des années 80, destinés à absorber le flux des vacanciers et qui se composent de voies créées, avec ronds-points, et de l'élargissement de certaines voies anciennes comme la rue St Nudec..



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.



Dans le petit massif granitique de Batz-sur-Mer (Loire-Atlantique), les exploitations ont eu lieu tant dans les terres que sur le littoral.

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 ?



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



(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.

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

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.

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



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



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

[illegible]

3.2.4. Les espaces centraux : la Dune de la Falaise

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.



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 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.



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

Il convient de préserver et mettre en valeur ce qui reste de la Dune de la Falaise, 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

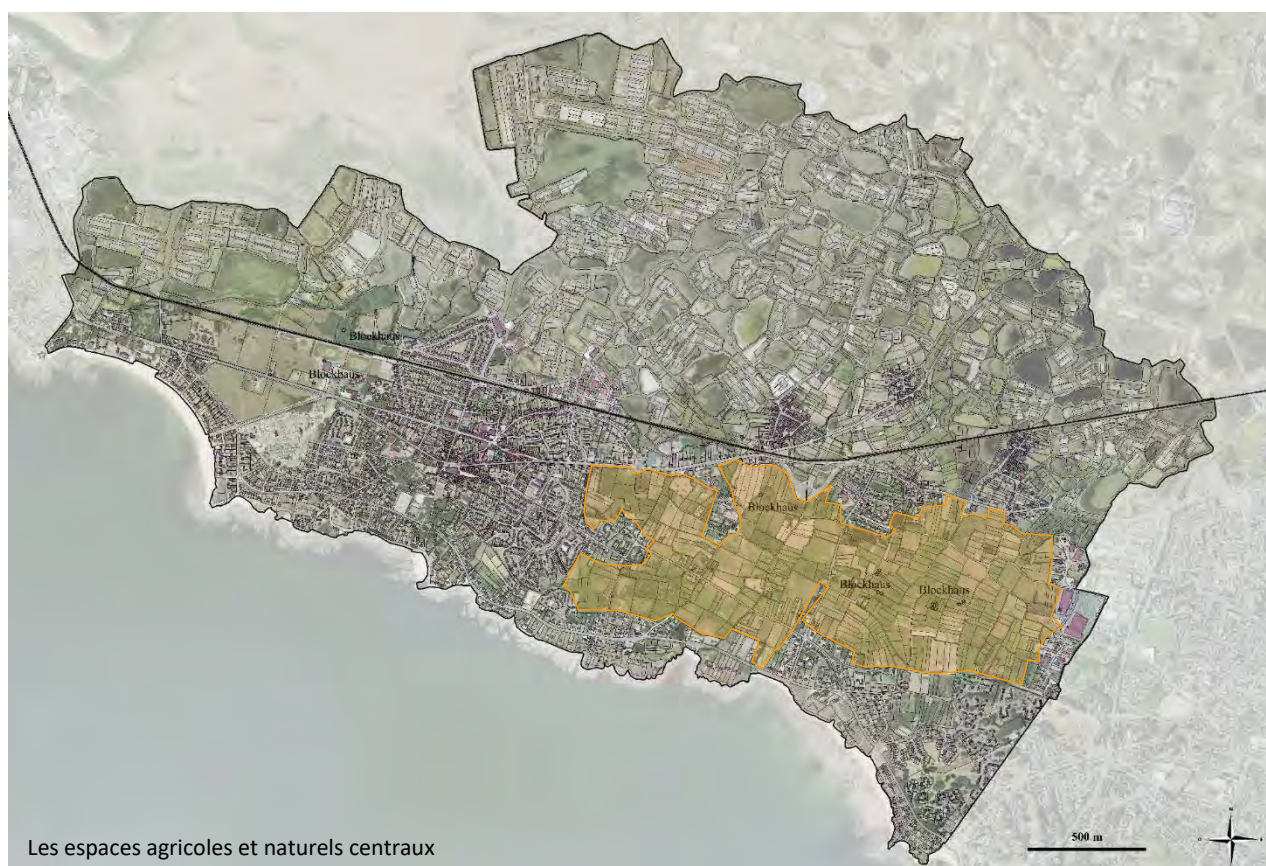
Ces espaces ouverts sont situés entre la Z.A. du Poull'Go, le littoral et le bourg de Batz.

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 enrichies.

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.



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. (cf. article de 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.



AD 44 cote 23Fi 2714

D'après le repérage effectué par CAP Atlantique



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.
- IX^{ème} siècle : début attesté de l'activité salicole, exploitation des marais salants
- Du XIV au XVII^{ème} 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
- XV^{ème} 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 XVI^{ème} siècle, Guérande perd sa puissance maritime au profit du Croisic et de Pouliguen.



Carte maritime hollandaise. J. Van Keulen 17^{ème} s. Source : Musée des Marais salants

XVI^{ème}-XVIII^{ème} 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 XVIII^e siècle : les dernières salines sont construites de part et d'autre du Grand Traict (à Sissable et à la pointe de Sinabat).

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 XV^e siècle et il a très peu changé depuis.

XIX^eème-XX^eème 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



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 voies 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^e*

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, 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.

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.

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'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^e siècle. Les maisons majoritairement en moellon enduit à la chaux 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



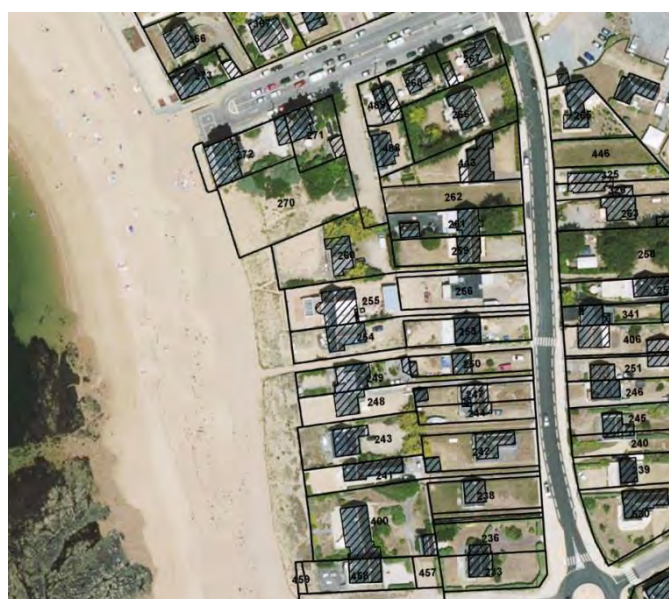
3.3.3. Le patrimoine balnéaire

Identité du tissu :

Ces tissus sont caractérisés par des implantations généralement en retrait par rapport à la voie 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.

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 : 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.



- *Les programmes plus modestes et chalets*

Reprenant les codes de la première architecture balnéaire Belle Epoque, 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.



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.

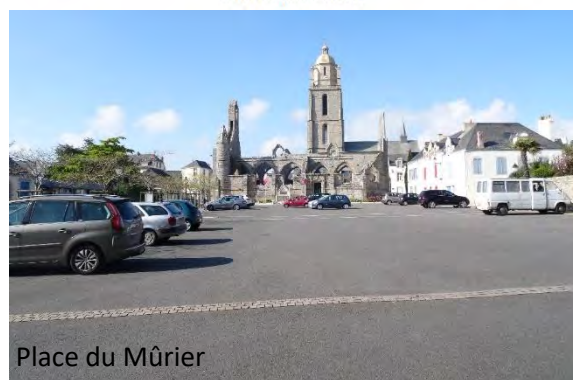


La Place du Mûrier

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.



Source Gildas BURON



Place du Mûrier

La grand rue

Cette rue large offre un véritable espace public généreux, avec une vue privilégiée sur St Guénolé, 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.



Grande rue



Grande

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.



Rue des prêtres



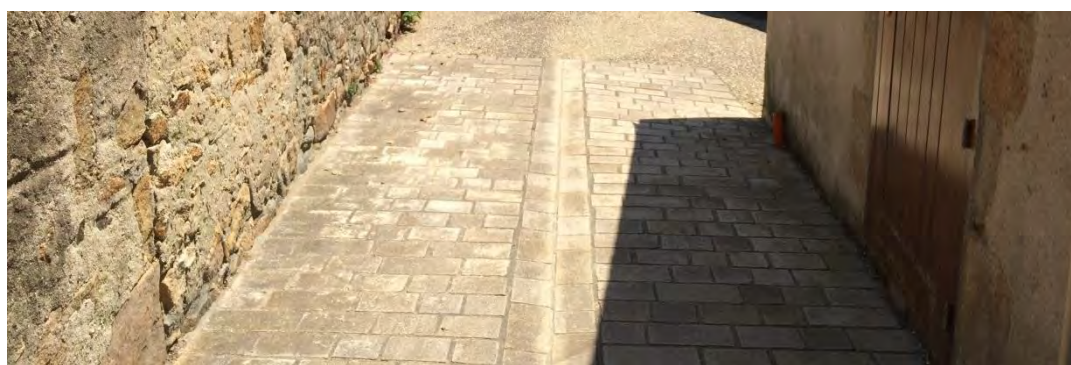
Venelle de Guinche, Trégaté



Venelle du Pavillon



Venelle de la GRAND RUE



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.

Les promenades des plages

Ces espaces de promenade et de loisirs font partie 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.



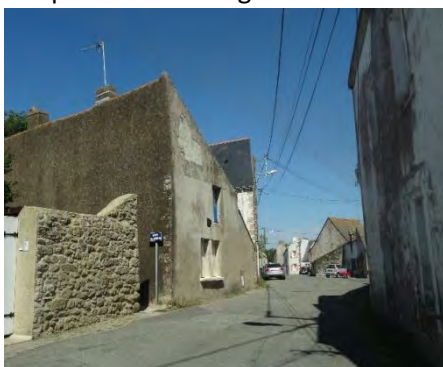
La promenade de la plage Valentin

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.



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



Ancienne butte de la Tallic, rue du prieuré



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.



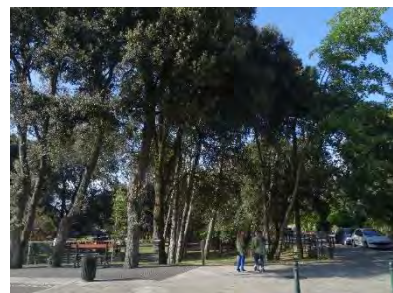
Parc rue du prieuré



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.



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.



Parc du « Calme logis »





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 Gouvelle, 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.



Le secteur central de Caudan-Pinker

Le secteur central de Caudan-Pinker est 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-Guénoles 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 vues sur l'ensemble historique et le clocher de Saint-Guénoles.





3.5 Fonctionnement énergétique du bâti ancien et des potentialités des tissus

3.5.1. 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^e 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 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, mais 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.



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 déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres.

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.



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**.

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.

Intervention sur les vitrages :

Les verres épais :

Le maintien des menuiseries anciennes, 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.

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 fortement souhaitable que les double-fenêtres soient intégrées en intérieur.

Les volets (intérieurs et extérieurs) et persiennes :

Il est également possible d'installer des volets intérieurs, 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.

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

a) 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'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, 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^{ème} 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
 - a. Améliorer la fonctionnalité du réseau viaire (réduire le phénomène d'enclavement, hiérarchiser les axes de circulation...)
 - 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

b) 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 m²** 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 m² 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.

La taille des panneaux solaires thermiques à installer sera différente selon l'utilisation :

- Pour un **chauffe-eau** : on prévoit un ballon d'environ 200 à 300 litres pour un foyer de 4 personnes. Le volume est variable selon la présence ou non d'une énergie d'appoint. Cette installation nécessite **un panneau thermique de 2 à 5 m²** selon l'ensoleillement de la zone.
- Pour un **chauffage central** : **10 à 30 m² de panneaux solaires thermiques** (selon la taille du logement) peuvent couvrir jusqu'à 60% des besoins en chauffage.

- Pour un **système combiné chauffage/eau chaude** : on prévoit en général **10 à 20 m²** de panneaux solaires thermiques (environ 15 m² pour un logement de 4 personnes).

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

Bénéficiant d'un positionnement sur la façade atlantique qui lui confère une bonne ressource de vent, les Pays de la Loire offrent un potentiel intéressant de développement de la filière éolienne, qui lui permet d'envisager une contribution majeure de cette dernière à l'essor du bouquet des énergies renouvelables.

Le schéma régional climat air énergie (SRCAE) des Pays de la Loire fixe, à l'horizon 2020, un objectif de 1750 MW de puissance installée pour l'éolien terrestre.

Il est possible de suivre le développement de la filière grâce à la lettre trimestrielle éolien et photovoltaïque publiée par la DREAL.

L'impact visuel des éoliennes industrielles est non négligeable. Aucune implantation de ce type n'est envisagée sur le territoire de Batz-sur-Mer.

La question des éoliennes domestiques*, qu'elles soient sur mâts ou accrochées aux pignons a été évaluée dans les encadrements réglementaires de la servitude en raison de secteurs à forts enjeux patrimoniaux et aux différents points de vues remarquables qu'il convient de préserver.

*les aérogénérateurs domestiques ou petites éoliennes pour une puissance ne dépassant pas 25 kW.

L'électricité produite par ces dispositifs de faible puissance peut soit alimenter un besoin localisé, soit être vendue sur le réseau.

La Biomasse

La biomasse est "la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales issues de la terre et de la mer, de la sylviculture et des industries connexes, ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers". Ces matières peuvent dégager de l'énergie soit par combustion directe ou suite à une ou plusieurs étapes de transformation. La biomasse énergie (hors biocarburants et combustion de déchets urbains) représente environ 9.6 Mtep en 2009 : 9.1 Mtep en bois énergie (dont 6.6 Mtep en bois domestique) et 0.5 Mtep environ de biogaz.

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.

Biogaz

Le biogaz est un gaz produit par la méthanisation. Il s'agit d'un processus naturel de dégradation biologique de la matière organique dans un milieu sans oxygène due à l'action de multiples micro-

organismes (bactéries). Elle peut avoir lieu naturellement dans certains milieux tels que les marais ou peut être mise en œuvre volontairement dans des unités dédiées grâce à un équipement industriel

Dans le cadre de la traduction de ces enjeux dans le document d'AVAP, la réflexion sur l'intégration des chaudières bois et des cheminées d'extraction nécessaires ont fait l'objet d'une attention particulière.

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.

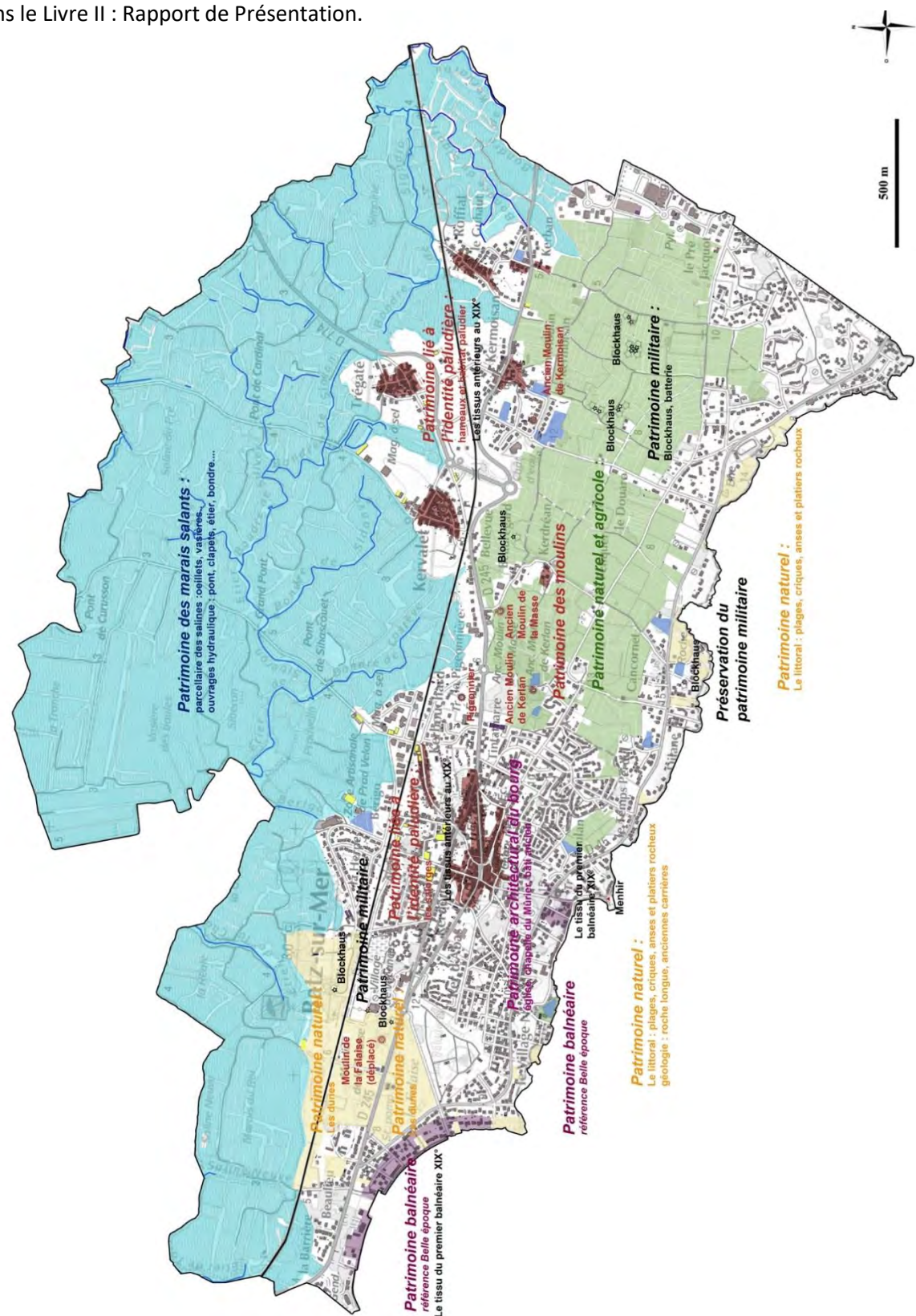
La région des Pays de la Loire se caractérise par :

- 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).

CONCLUSION

Le présent diagnostic a permis de définir les supports et les échelles des différents patrimoines de Batz sur Mer et de définir les différents risques qui pèsent dessus. La synthèse de ces éléments, ainsi que les traductions proposées dans le dossier d'AVAP permettant leur préservation sont présentées dans le Livre II : Rapport de Présentation.



LIVRE II

RAPPORT DE PRESENTATION



Peintre : François Pagé

LIVRE 2 RAPPORT DE PRESENTATION

Chapitre 1 - Synthèse des enjeux patrimoniaux du territoire couvert par l'AVAP.... p.75

Chapitre 2 – Définition et justification des différents secteurs de l'AVAP p. 95

Chapitre 3 – Le règlement graphique – la carte des qualités architecturales et paysagères p.104

Chapitre 4 – Le règlement écrit – Principes p.113

Chapitre 5– La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU p.118

ANNEXES p.122

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

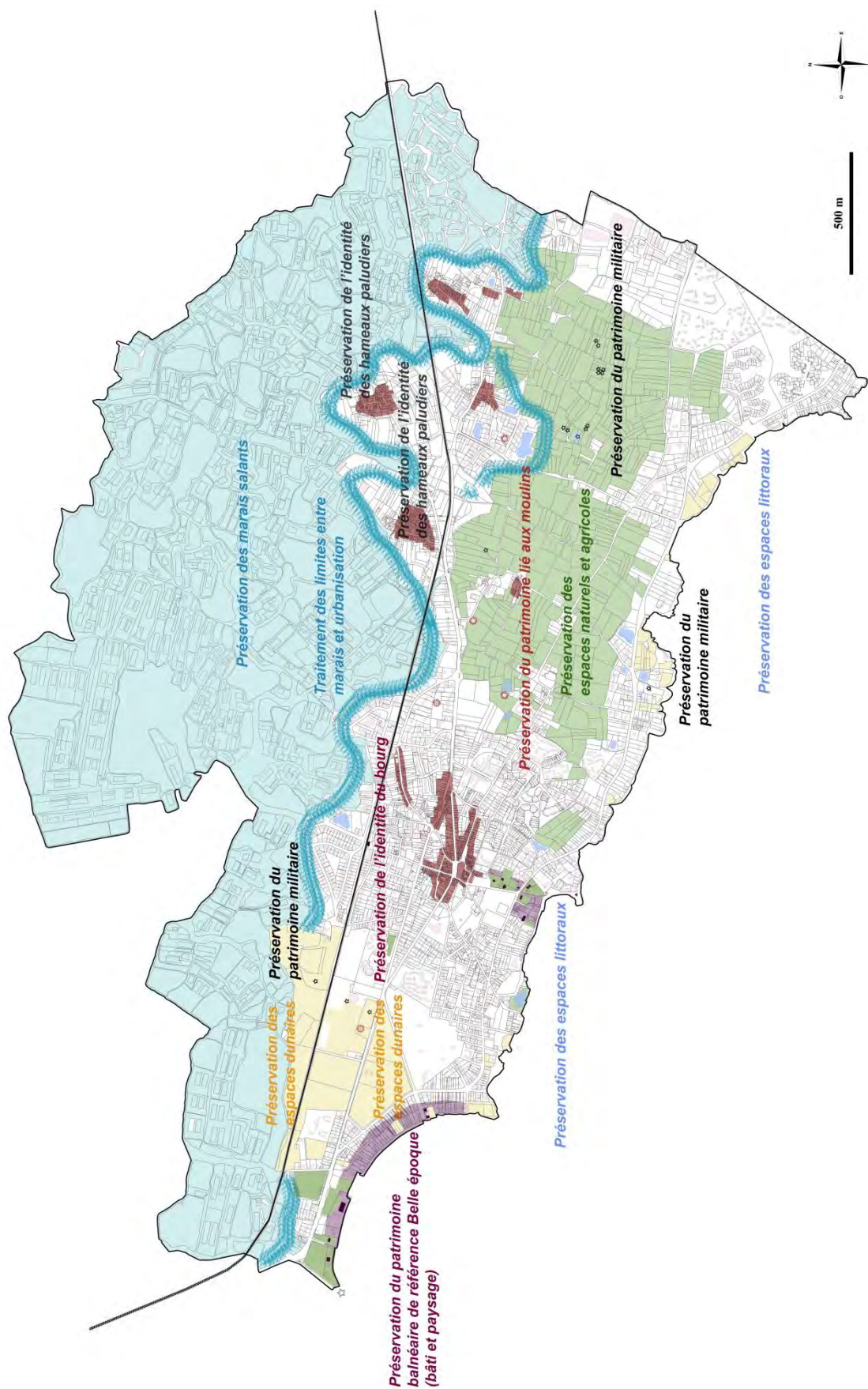
Chapitre 1 Synthèse des enjeux patrimoniaux du territoire couvert par l'AVAP

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 encadré 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-Guénolé 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^e 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^e et du début du XX^e siècle qui se regroupe autour de la rue Jean XXIII percée en 1840, de la rue des Etaux, Place du Gamal, et des petites rues adjacentes.

Les éléments constitutifs

- Des maisons de bourg antérieures au XIX^e 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^e et début XX^e, découlants d'une part d'une « remise au goût du jour » de bâtiments antérieurs au XIX^e, et d'autre part d'un développement progressif de l'ensemble urbain par extension linéaire le long des voies au cours du XIX^e. 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 Gamal, Place du Mûrier, Grand rue.
- Des perspectives urbaines rapprochées sur l'église depuis les différentes voies offertes 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^e et début XX^e 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.



rue de la plage



rue Saint-Nudec



rue de la Gare



rue du Croisic

- 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 Goélands, rue des Mouettes...)



rue des Mouettes



rue des Goélands

- 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.

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^e 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 cœur d'îlots perçus depuis les voies autour et depuis le train lors de l'arrivée sur Batz.
- 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 Goélands 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 cœur 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 Guénolé 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 cœur 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 Trégaté 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 protègent 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 œuvre 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 appendis 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



Trégaté



Salorge rue de Kerbouchard



KERVALET - exemple

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 Trégat, 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



Trégat - espace ouvert à préserver en limite de village



Kervalet - rue de la chapelle - annexe sur rue



Kervalet - courrette



Kervalet - rue de la Chapelle mur et annexes



Trégat - appartement

espace de jardin

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-Guénolé qui est le repère du territoire de Batz. et le moulin de la Falaise à l'extrémité Est de la silhouette

Les éléments constitutifs

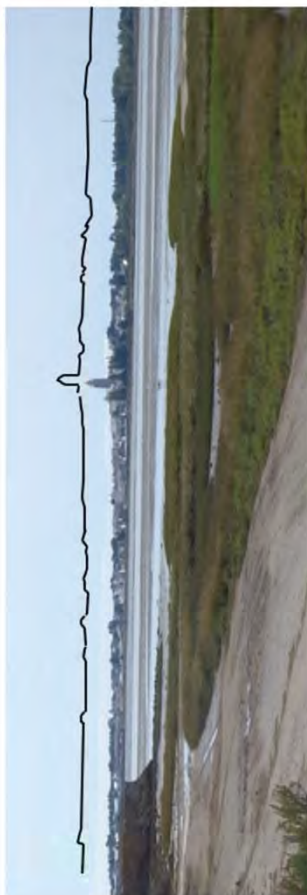
De gauche à droite :

- 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-Guénolé.
- Un secteur plus paysager avec un premier plan alternant bâti et plantations et un arrière plan paysager avec émergence de houppliers*
- Un secteur entièrement paysager intégrant l'antenne et le moulin de la falaise.

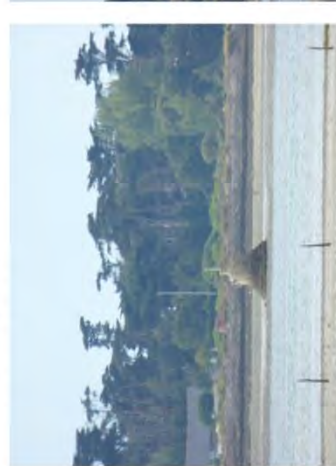
* ensemble des branches situées au sommet du tronc

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.



Vues depuis la digue de Sissable



Croix refuge dans le Grand Traict



Moulin de la falaise



Vue depuis la saline Curusson

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 Houaré

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, maraîchage, 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

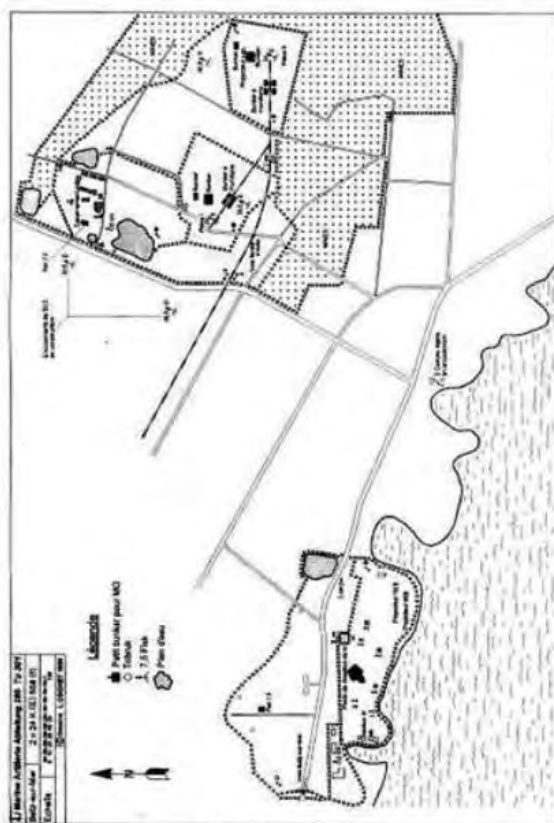
Batz-sur-mer possède un riche patrimoine militaire disséminé au sein de grands espaces agricoles ouverts dans le cas de la batterie de Kermoisan et dans le secteur de la Dune ainsi que sur la côte.

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 Mini-golf 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 écran 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.

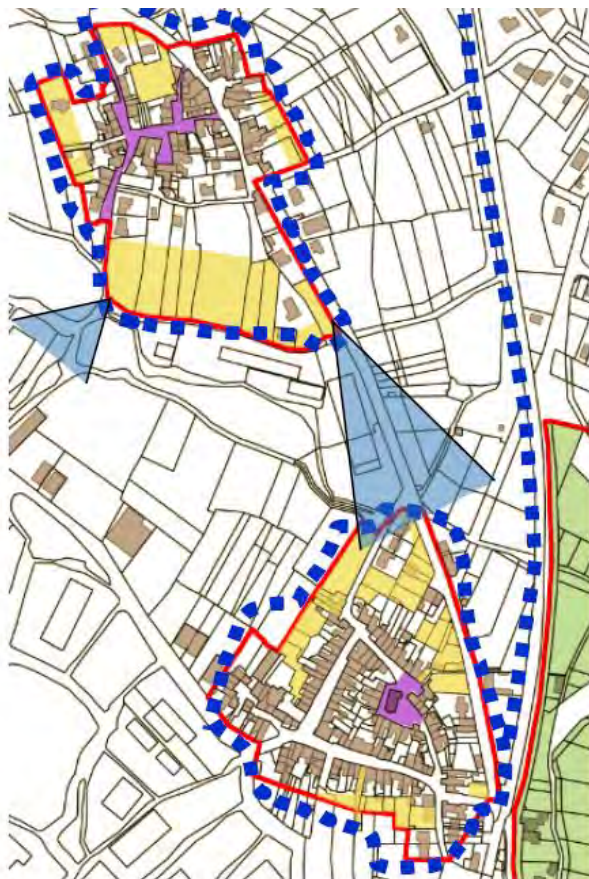
Les éléments constitutifs

- 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	AV/AP		- Cônes de vue	Règles gabarit, volumétrie, insertion paysagère
Franges urbaines, entrées de villes, silhouette	AV/AP		- Hachure de servitude de front/frange	Règles gabarit, volumétrie, insertion paysagère
Jardins potagers en milieu urbain	AV/AP		- 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^{ème} 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 Uic 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

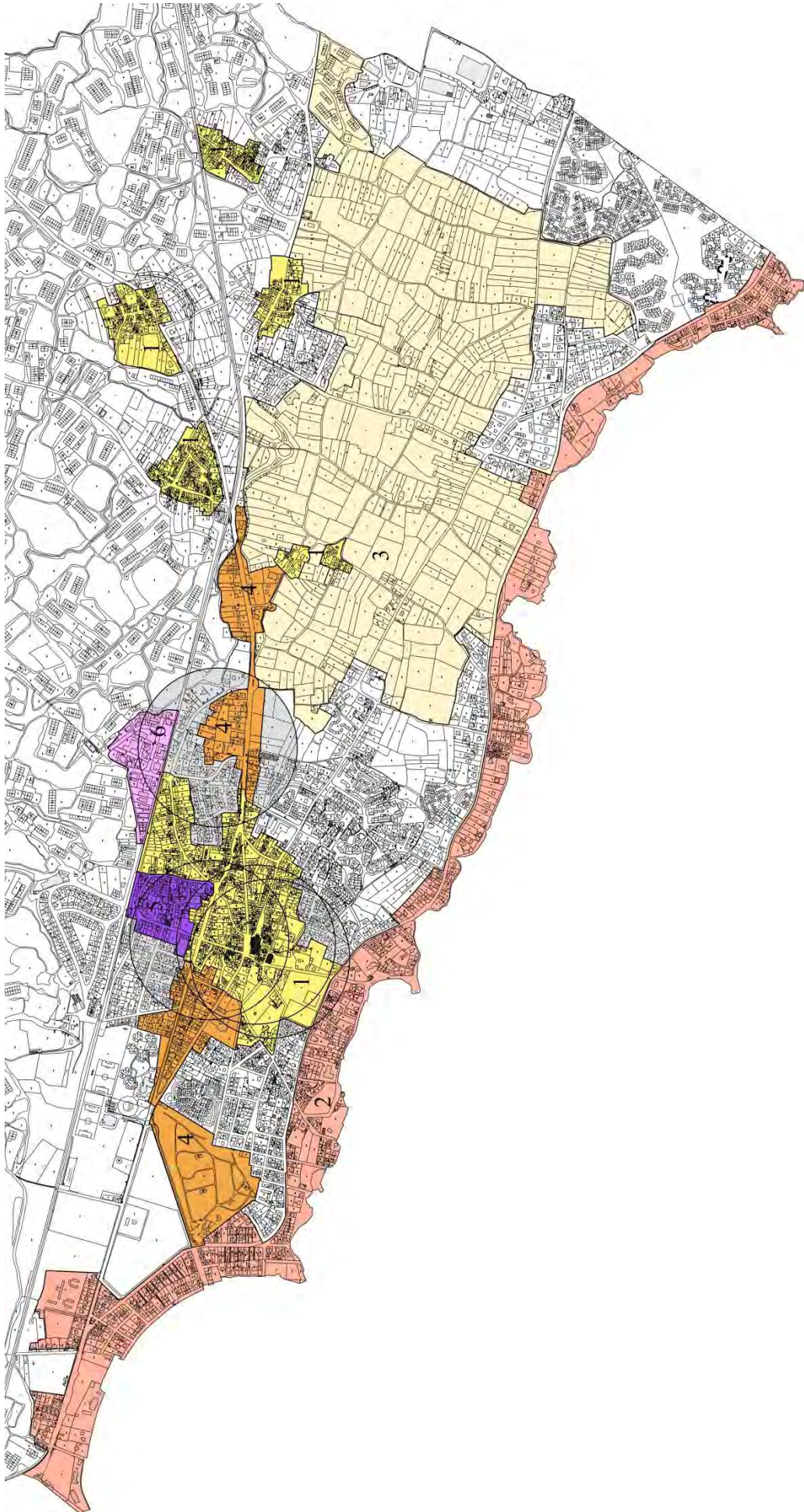
1. Le Plan des périmètres

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.

Sur le document présenté ci-dessous ont été reportés pour information dans le présent dossier, les rayons d'abords. Les parties grisées feront l'objet d'une procédure de Périmètre Délimité des Abords élaborée conjointement. Ces détails ne figurent pas sur le plan des périmètres.

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
		A titre indicatif Périmètre à 500m de l'immeuble considéré immeuble classés ou inscrits



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-Guérolé 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.



Source : Archives Départementales 44 – cote 2 Fi Batz 67

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.

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 Gouvelle 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 Gouvelle).

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 Govelie 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.

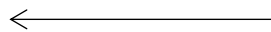
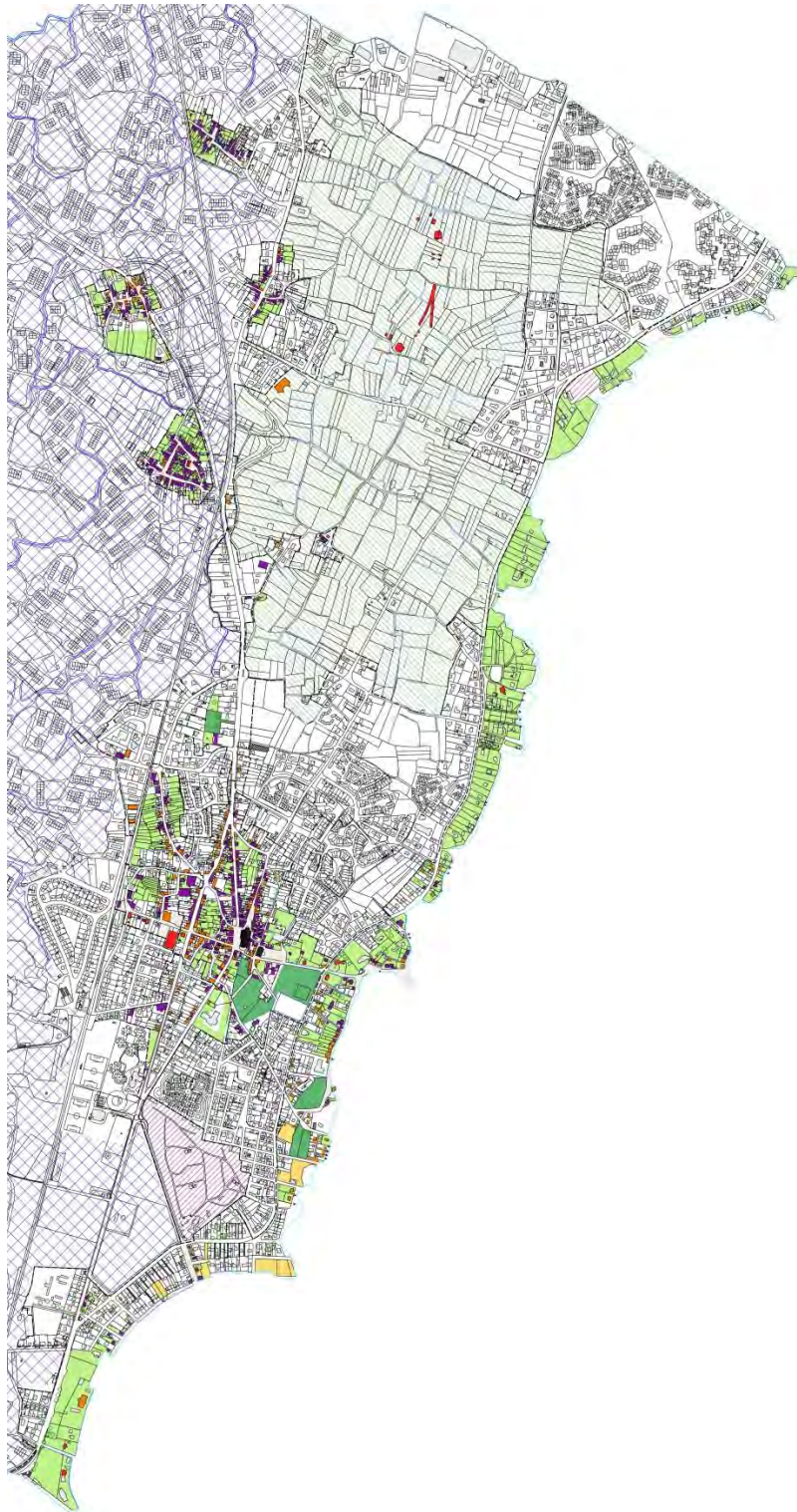


Chapitre 3 – Le règlement graphique – la carte des qualités architecturales et paysagères

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.



Nord



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
-  JARDIN 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

Détail sur les villages paludiers



Kervalet



Trégaté



Kermoisán



Roffiat

3.2. Les éléments repérés

3.2.1. Le patrimoine urbain

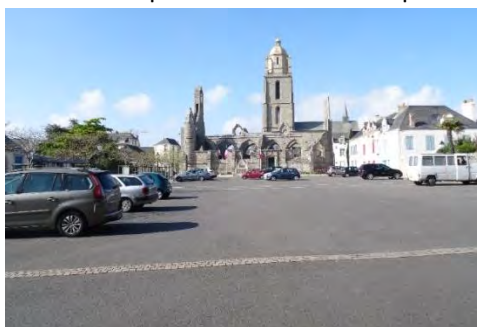
- **Les espaces urbains majeurs**, portés en points marron sur la carte des qualités architecturales et paysagères

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
Guérande



Place du Mûrier



Trégaté, route de

- **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



Kervaleet, 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.

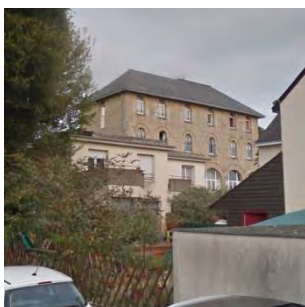
Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables et qualitatifs dans leur traitement. Appartenant à un ensemble urbain,

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 recomposition 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 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 (griffes de sorcière, armoise 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.





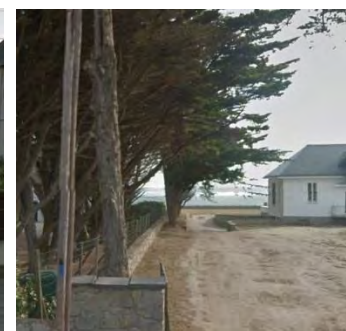
- **Les espaces de paysages liés aux campings**, représentés par des hachures rose obliques à 45° orientées Nord-ouest /Sud-est sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

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.



Chapitre 4 – Le règlement écrit – Principes

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 recomposition 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 énergétiques, 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 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'agréments 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 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, pigeonier, sont repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères et sont réglementés 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 réglementés 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
Protéger les axes visuels et les perspectives d'approches	Secteur 2 : Bords de mer et quartiers balnéaires : Intégration des entrées sur le territoire communal en bord de mer ainsi que les axes visuels sur le littoral Secteur 4 : tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens et sous-secteur camping des paludiers : Prise en compte des secteurs de perspectives sur le centre historique et Saint Guénolé	 AXES VISUELS À PRÉSERVER <i>les perspectives sur la mer</i>	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 Règles urbaines Fiche Implantation U1 - prise en compte des spécificités des tissus : <i>notion de séquence bâtie</i> Fiche espace urbain majeur U3 - encadrement des éléments de mobilier urbain - adaptation des revêtements de sols aux différents espaces identitaires Fiche Axes Visuels U6 - prise en compte des ouvertures de vues sur la mer - maintien des perspectives d'approches Règles paysagères Fiche espace de paysage lié au camping P6 - encadrement des clôtures et de l'espace d'entrée

Préserver les identités patrimoniales tout en permettant l'évolution encadrée de leurs composantes et leur confortement	Secteur 1 : ensemble ancien identitaire (centre ancien, villages paludiers-ensemble Kerdrean-Beauregard) Secteur 2 : Bords de mer et quartiers balnéaires	LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN BATIMENT REMARQUABLE BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT CLOTURE ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE" LE PATRIMOINE PAYSAGER PARC ET JARDIN JARDIN DUNAIRE ESPACE VERT ESPACE URBAIN MAJEUR VENELLE ET RUELLE ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)	Gestion des interventions sur les bâtiments de qualités repérés ou non et sur les bâtiments neufs, l'encadrement des jardins, l'encadrement des clôtures Règles urbaines Fiche Implantation U1 - prise en compte des spécificités des tissus : <i>notion de séquence bâtie</i> - prise en compte des grandes parcelles ou îlots en programme de densification - adaptation mineure pour les équipements publics Fiche Hauteur et gabarit U2 - prise en compte des volumétries principales des secteurs identitaires - prise en compte des spécificités des tissus : <i>notion de séquence bâtie</i> - encadrement des pentes de toit Fiche espace urbain majeur U3 - adaptation des revêtements de sols aux différents espaces identitaires Fiche venelle et ruelle U4 - adaptation des revêtements de sols aux différents espaces identitaires Fiche Clôture U5 - ajustement des clôtures à la spécificité de chaque secteur et notamment du rapport différencié au bord de mer.
---	---	--	---

Préserver les identités patrimoniales tout en permettant l'évolution encadrée de leurs composantes et leur confortement	Secteur 1 : ensemble ancien identitaire (centre ancien, villages paludiers en ensemble Kerdrean-Beauregard) Secteur 2 : Bords de mer et quartiers balnéaires	LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN BATIMENT REMARQUABLE BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT CLOTURE ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE" LE PATRIMOINE PAYSAGER PARC ET JARDIN JARDIN DUNAIRE ESPACE VERT ESPACE URBAIN MAJEUR VENELLE ET RUE ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)	Règles architecturales Fiche règles générales A1 - ajustement des grands principes en fonction des gradations Fiche A2 à A4 -encadrement des interventions sur le bâti existant, repéré ou non et sur les constructions neuves à travers - Fiche A2 Toiture et couverture - Fiche A3 Matériaux de façade - Fiche A4 Percements en façade et menuiseries Fiche développement durable, économie d'énergie et intégration des énergies renouvelables A5 - intégration de la réflexion sur la maîtrise énergétique pour accompagner les projets - Des interdictions ajustées découlant du diagnostic et des enjeux patrimoniaux définis Fiche commerces et devantures A6 Maintien et confortement de la qualité des axes commerçants, supports économiques Fiche Petit patrimoine A7 -Préservation et encadrement des interventions sur ce patrimoine mémoire de fonctionnement sociaux et économiques
---	--	---	--

Préserver les identités patrimoniales tout en permettant l'évolution encadrée de leurs composantes et leur confortement	Secteur 1 : ensemble ancien identitaire (centre ancien, villages paludiers en ensemble Kerdréan-Beauregard) Secteur 2 : Bords de mer et quartiers balnéaires	LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN - BATIMENT REMARQUABLE - BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL - BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT - CLOTURE - ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE" LE PATRIMOINE PAYSAGER - PARC ET JARDIN - JARDIN DUNAIRE - ESPACE VERT - ESPACE URBAIN MAJEUR - VENELLE ET RUELE - ARBRE D'INTERET (EMPRISE DU HOUPPIER)	Fiche parc et jardin P1 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 Fiche jardin dunaire P2 Maintenir la spécificité de ces espaces de jardins qui ont un rapport « naturel » au littoral Fiche espace vert P3 Préservation des espaces verts au sein des ensembles urbains, -encadrement des traitements de sols, des plantations et des constructions autorisées Fiche arbre d'intérêt P4 Préservation des grands arbres identitaires qui émergent des espaces privés.
--	--	---	--

Préserver les grands ensembles paysagers et identitaires et en gérer les limites	Les points de contact avec le site classé Secteur 3 : espace rural Secteur 4 : tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens et sous-secteur camping des paludiers	Fiche espace de paysage P5 -maintien de la spécificité paysagère et agricole -maintien des éléments constitutifs comme les murets, haies et revêtements de sols des sentiers Fiche espace de paysage lié au camping P6 -maintien des franges paysagères existantes -encadrement des clôtures -encadrement de l'entrée du camping des paludiers
--	--	---