

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DES PAYS DE LA LOIRE  
 COMMUNE DU POULIGUEN

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Prescription	Arrêt	Approbation
1er octobre 2010	4 juin 2013	28 janvier 2014

« Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal réuni en séance le 28 janvier 2014 »

M. Le Maire

Yves LAINE

**P O N A N T**  
 Stratégies Urbaines  
 Organisme de conseil  
 auprès des collectivités locales

95 rue Toufaire  
 17300 Rochefort  
 tél : 05 46 99 00 64  
 fax : 05 46 99 49 02  
 ponant.urba@wanadoo.fr



# Sommaire

<b>Introduction</b> . . . . .	<b>p 3</b>
<b>O PRÉAMBULE</b> . . . . .	<b>p 4</b>
AVAP, nature et contenu . . . . .	p 5
Situation géographique et administrative de la commune . . . . .	p 6
<b>I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC.</b> . . . . .	<b>p 7</b>
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE . . . . .	p 9
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE . . . . .	p 14
I.3. SYNTHÈSE DES APPROCHES . . . . .	p 18
<b>II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE</b> . . . . .	<b>p 23</b>
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP . . . . .	p 24
2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre . . . . .	p 25
2.1.2 Les différents secteurs . . . . .	p 26
2.1.2a Le Centre Ancien, La Promenade du port et la Plage . . . . .	p 26
2.1.2b La Ville Balnéaire . . . . .	p 27
2.1.3c La Grande Côte . . . . .	p 28
2.1.4d Le Marais . . . . .	p 29
II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET RÈGLEMENT . . . . .	p 30
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial . . . . .	p 31
2.2.2 Règles liées aux différents secteurs . . . . .	p 43
<b>III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.</b> . . . . .	<b>p 48</b>
III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE . . . . .	p 49
3.1.1 Considérations particulières . . . . .	p 50
3.1.1a Bâti traditionnel . . . . .	p 50
3.1.1b Construction neuve . . . . .	p 51
3.1.1c Espaces publics . . . . .	p 52
3.1.1d Production d'énergies renouvelables . . . . .	p 53
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux . . . . .	p 54
3.1.2 Prise en compte pour l'AVAP . . . . .	p 55
III.2. COHÉRENCE AVEC LE PADD . . . . .	p 56

## INTRODUCTION

Le Pouliguen se situe à la pointe de la presqu'île du Croisic et fait partie de la Côte d'Amour, dont la plage qui longe Pornichet, La Baule et Le Pouliguen, s'étire sur neuf kilomètres.

La commune possède un patrimoine très riche, lié à son histoire et plus particulièrement de celle de son port le long de l'étier et de la ville balnéaire qui s'est développée à la fin du XIXe siècle.

Le diagnostic, dans son approche architecturale, a fait l'inventaire du patrimoine qui en résulte de cette histoire :

- des paysages et des points de vue remarquables sur la mer à préserver,
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions, dans le bourg le long de l'Étier, étalées à l'arrière du bourg ou le long de la côte de Penchâteau,
- un bâti de qualité à préserver.

L'approche environnementale a décrit une topographie relativement plane qui crée des perspectives ouvertes vers les marais et la mer, une présence très forte de l'eau qui façonne les paysages malgré tout très marqués par le patrimoine bâti et arboré de la commune.

Cette approche insiste sur des milieux aquatiques très riches et des milieux boisés et non urbanisés à préserver.

Différentes phases d'étude et de concertation ont permis de définir un périmètre adéquat et de proposer un zonage et une réglementation adaptée.

Le règlement inclut les règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent l'identité du Pouliguen, en veillant à permettre l'évolution de la ville dans le respect à la fois des paysages existants et des contraintes environnementales des lieux.

## 0. PRÉAMBULE

## AVAP, nature et contenu

### Nature juridique de l'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS (approuvé le 15 février 1982 et révisé le 5 mars 2001) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce dernier a été arrêté en mars 2013, et sera approuvé en fin d'année 2013.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

### Contenu de l'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

#### **Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :**

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorpho-

logie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantation et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

#### **Le rapport de présentation qui identifie :**

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

#### **Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :**

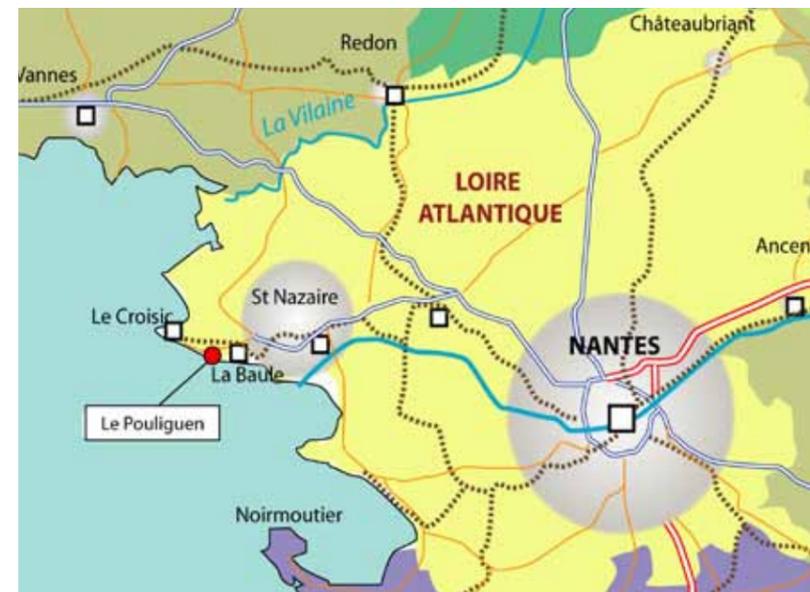
- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

#### **Le document graphique :**

Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

## Situation géographique et administrative de la commune

Source PLU et AEU



Localisation du Pouliguen au sein de la Loire-Atlantique, Source PLU



Localisation du Pouliguen au sein de CAP Atlantique, Source PLU

### - Le contexte communal

Située à l'Ouest du département de la Loire Atlantique sur la presqu'île guérandaise, le Pouliguen est une petite commune littorale de 439 hectares dont plus des trois quarts sont urbanisés. La commune s'inscrit dans un relatif contexte de continuité de l'urbanisation qui s'étend, le long de la bande littorale, de Saint-Nazaire au Croisic et qui rend peu perceptibles les limites des communes limitrophes.

Avec une population permanente de 5 088 habitants (recensement INSEE 2008), la densité de population s'élève à 1 159 habitants / km<sup>2</sup>.

Le Pouliguen s'articule avec deux entités urbaines aux fonctionnements différents : d'une part, la polarité urbaine de Saint-Nazaire (pôle métropolitain identifié comme tel par la DTA de l'Estuaire de la Loire), située à une vingtaine de kilomètres, et d'autre part, la polarité touristique formée par La Baule et Guérande (communes identifiées comme pôles d'équilibre par la DTA et qui jouxtent toutes deux le Pouliguen).

La commune est limitée de manière naturelle par la mer au sud et à l'est, l'étier au nord-est, et les marais à l'ouest.

Le nom du POULIGUEN vient du breton "poul" (mare – trou – anse – mouillage) et de gwen (blanc). Le suffixe "ig" est un diminutif. On en trouve aujourd'hui une traduction poétique : petite baie blanche.

### - Le contexte intercommunal

Le Pouliguen fait partie de l'arrondissement de Saint-Nazaire, avec neuf autres communes.

Elle appartient au canton du Croisic qui regroupe : Bats-sur-Mer, Le Croisic et Le Pouliguen.

La commune du Pouliguen appartient à la Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique (CAPA). Créé en 2003, cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de 70 987 habitants regroupe 15 communes (dont 3 se localisent dans le Morbihan). Le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique a été approuvé le 21 juillet 2011.

Le Pouliguen est, en termes de population, la quatrième commune de la Communauté d'Agglomération après La Baule, Guérande et Herbignac. Elle représente 7% de l'ensemble de la population de CAPA. Pourtant, Le Pouliguen est la plus petite, en termes de superficie, des 15 communes qui composent Cap Atlantique.

# I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic architectural montre que Le Pouliguen est à la fois territoire très ancien en tant que presqu'île fortifiée (âge du bronze, du fer, époques gauloise et romaine), hameau médiéval (Penchâteau) et port de transit pour le sel de Guérande, et à la fois commune très jeune (fondation en 1854) attirant, par son bord de mer, la grande bourgeoisie angevine et nantaise et consacrant progressivement son rôle de ville balnéaire, avec, comme pour les autres communes proches, l'arrivée du chemin de fer en 1879 (trois trains quotidiens pour Paris). Les quartiers denses du Port, le long de l'Étier, les grandes villas du bord de mer, les lotissements balnéaires et ses nombreux types de chalets, l'éperon barré au bout de la presqu'île définissent l'architecture de ce territoire, ancienne île soudée au continent par le paysage remarquable des marais salants de Guérande.

Le diagnostic environnemental, réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, montre l'importance du même territoire vis à vis des intérêts écologiques avec deux ZNIEFF de type 1, trois de type 2, plusieurs sites Natura 2000, ainsi que certains sites classés et inscrits le long de la Grande Côte.

La trame verte et bleue a défini les espaces environnementaux pour l'essentiel situés le long du littoral ou bien en partie nord au contact des marais. Quelques continuités écologiques pourront être progressivement assurées entre des espaces morcelés au sud-ouest de la Commune, tandis que les liaisons littoral-marais existantes sont strictement maintenues. Ces espaces naturels sont aussi identitaires que les éléments patrimoniaux et garant de la qualité de l'image du territoire.

Il convient donc aujourd'hui - outre l'isolation des bâtiments anciens (le plus souvent par l'intérieur en raison de leur caractère architectural marqué) et l'apport de dispositifs d'énergie renouvelable à condition qu'ils soient non vus de l'espace public - d'avoir une politique de gestion et de canalisation des flux sur les espaces sensibles pour préserver les landes, la côte et le marais et une politique urbaine qui intègre les nouveaux projets dans une démarche d'approche environnementale.

## I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE

## Etat des lieux



Le camp celtique et gaulois de Penchâteau



Les marais salants esquissés par les romains



La chapelle Sainte-Anne au coeur du premier hameau de Penchâteau



Les rues et les maisons du bourg aux abords du port constitué au Moyen-Âge



Le bois qui inaugure la stabilisation des dunes



Les premières villas de la côte de Penchâteau



La promenade créée en 1865-70



Le pont construit en 1860



Le train moteur de développement touristique

Hôtel Neptune (1900)  
PONANT Stratégies Urbaines

1925 : Le Palace, 1er cinéma



Les villas de la plage remplacées par des immeubles



Les lotissements de la partie sud de la commune

Le Pouliguen est une commune balnéaire très largement urbanisée avec un centre ancien très dense, des extensions balnéaires XIXe et une urbanisation plus récente beaucoup plus lâches, chaque secteur ayant ses spécificités.

Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers son bâti, sa morphologie et les paysages qui bordent tous ces quartiers :

- L'origine de la commune avec la fondation du camp celtique, gaulois, puis romain de Penchâteau. Un site stratégique qui gardera son rôle de défense jusqu'à la seconde guerre mondiale. La création des premiers marais salants aménagés par les romains.

- Le Haut-Moyen-Âge et la constitution du hameau de Penchâteau autour de la chapelle Sainte-Anne (XVe siècle) dépendante de la paroisse de Batz et son port à l'emplacement du club de voile.

- Le Moyen-Âge et l'Epoque Moderne marqués par la constitution du port et du bourg ancien le long de l'étier et qui se développeront peu à peu grâce au transport du sel et de la pêche à la sardine.

- Le XVIIIe siècle et le déclin du commerce international du sel qui entraîne la récession du port et l'isolement du territoire qui l'entraîne peu à peu dans la misère.

- Le XIXe siècle, le début de la domestication des dunes et la création du Bois. Les premières villas qui inaugurent la nouvelle station balnéaire complémentaire du Croisic, puis l'extension progressive de l'urbanisation de la station qui prend son propre envol, l'aménagement des espaces public, comme la promenade. La construction du pont qui permet l'essor de La Baule, et l'arrivée du train, véritable moteur du développement touristique.

- Le XXe siècle et le développement et l'organisation du tourisme, avec la construction des hôtels et des pensions de famille, la construction d'équipements (golf, cinémas, poste...). L'extension toujours grandissante de la ville et la construction des premiers immeubles qui viennent remplacer les villas sur la plage et les quais. Et enfin les lotissements qui s'étendent sur toute la partie sud de la commune et les grands ensembles au nord.

## Les problématiques principales

Le diagnostic architectural et paysager du Pouliguen recense les principales problématiques de la Commune:

### - Les limites de la ville

La ville a grignoté peu à peu les marais. Ceux-ci ont disparus. Il reste aujourd'hui certains espaces parfois mal traités.

### - Les entrées de ville

Les entrées principales de la ville au nord, venant de Guérande ou de La Baule donnent le sentiment, non pas d'entrée dans un port ou dans une ville balnéaire, mais plutôt dans une ZUP.

### - La hiérarchisation de la ville sud

La partie sud de la commune est un tissu pavillonnaire plus ou moins dense, où la voirie ne présente ni ordre ni hiérarchie.

### - L'aménagement des espaces publics

La qualité des espaces publics joue également un rôle dans la perception d'ensemble de la commune. Les espaces de circulation, notamment, sont souvent traités de manière rigide. Ces espaces sont, de plus, très encombrés par un mobilier urbain hétérogène.

### - La dégradation du bâti et le problème des clôtures

La mauvaise restauration de l'habitat est un problème qui touche assez largement la commune. C'est un facteur important de la banalisation de la ville. Les erreurs sont multiples et en s'accumulant, conduisent à enlaidir le paysage urbain. Ces phénomènes touchent aussi les clôtures qui jouent un rôle essentiel dans la perception du paysage des rues.

### - L'insertion de l'architecture contemporaine

L'architecture contemporaine s'intègre plus ou moins bien au bâti ancien, qu'il s'agisse d'une extension ou de la création d'un bâtiment dans le tissu ancien. Ces projets nécessitent une véritable réflexion préalable quant à l'implantation et au gabarit du projet.

### - La ZPPAUP

L'ancienne ZPPAUP pose plusieurs questions, dont celle de son périmètre. Certaines zones d'intérêt, comme le quartier de la Montagne, mériteraient d'être intégrées dans le nouveau périmètre de l'AVAP.



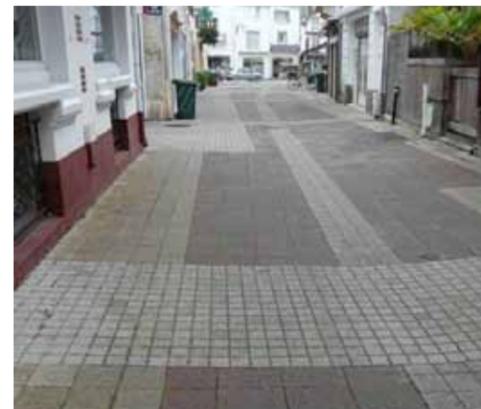
La disparition de la limite ville-marais



Les entrées nord, impression négative



La mauvaise restauration du bâti...



Des espaces publics à valoriser et à désencombrer



Un bâti de bourg et balnéaire parfois malmené



Des clôtures qui banalisent l'espace public



Comment se greffer sur l'habitat ancien...  
PONANT Stratégies Urbaines

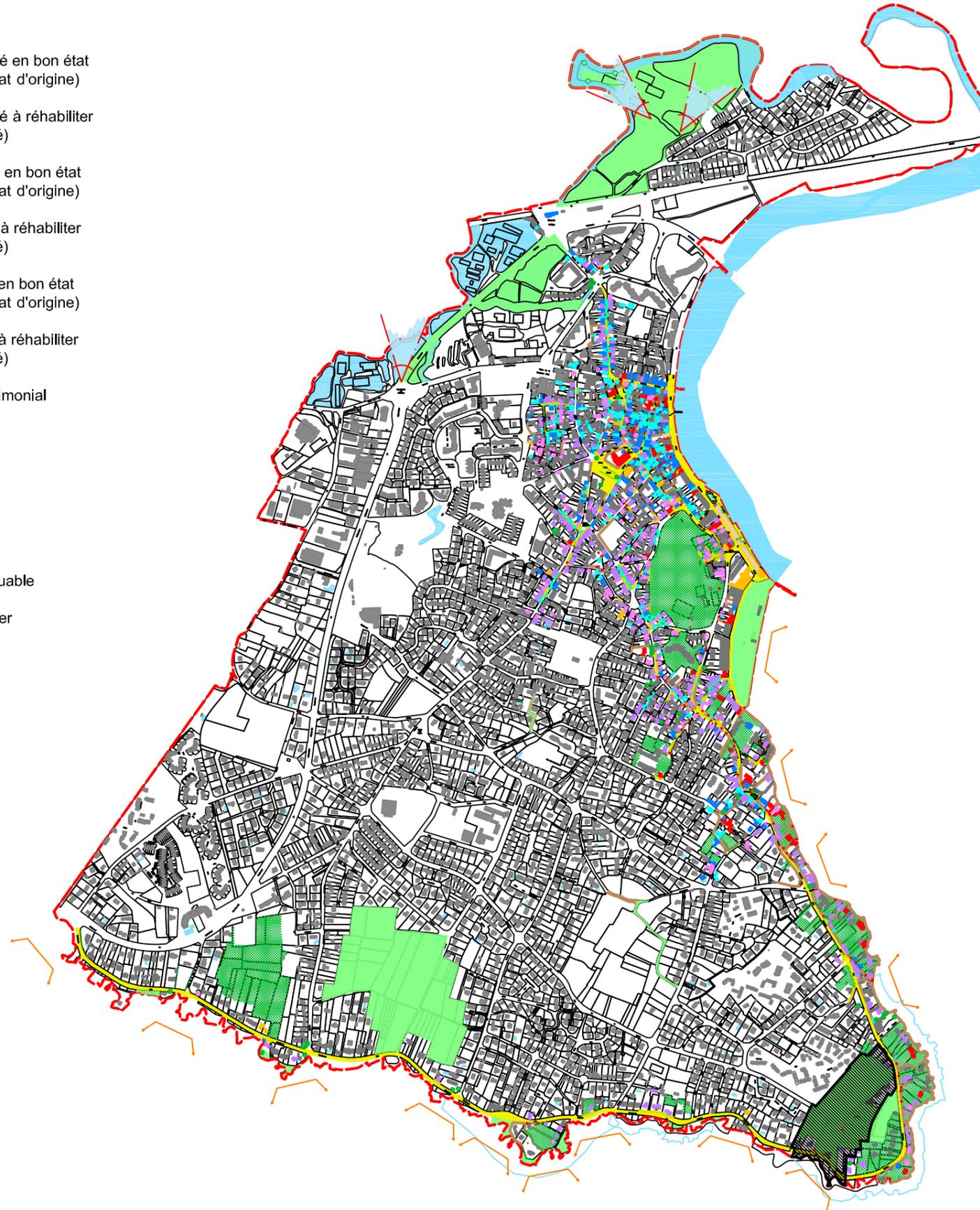


et s'insérer dans son tissu?



Les limites de la ZPPAUP à redéfinir

## Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux



Le patrimoine très riche de la commune a fait l'objet d'un inventaire exhaustif permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

**A la petite échelle :**

L'extrême variété du bâti (habitat classique, balnéaire et moderne) en fait un patrimoine très riche.

Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

- Les Monuments Historiques
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles traditionnels de qualité
- Les immeubles balnéaires de qualité
- Les immeubles modernes de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les murs et grilles à conserver
- Les éléments remarquables

**A la grande échelle :**

Pour préserver et valoriser espaces naturels et urbains, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- Les espaces publics remarquables
- Les séquences urbaines
- Les espaces naturels remarquables
- Les espaces boisés et jardins remarquables
- Les alignements d'arbres à conserver
- Les arbres isolés à conserver



Monument historique



Immeuble remarquable



Immeuble traditionnel de qualité



Immeuble balnéaire de qualité



Immeuble moderne de qualité



Immeuble de faible intérêt



Mur et grille à conserver



Espace public remarquable



Séquence urbaine



Élément remarquable



Espace naturel remarquable



Espace boisé et jardin remarquable



Alignement d'arbres



Arbre isolé

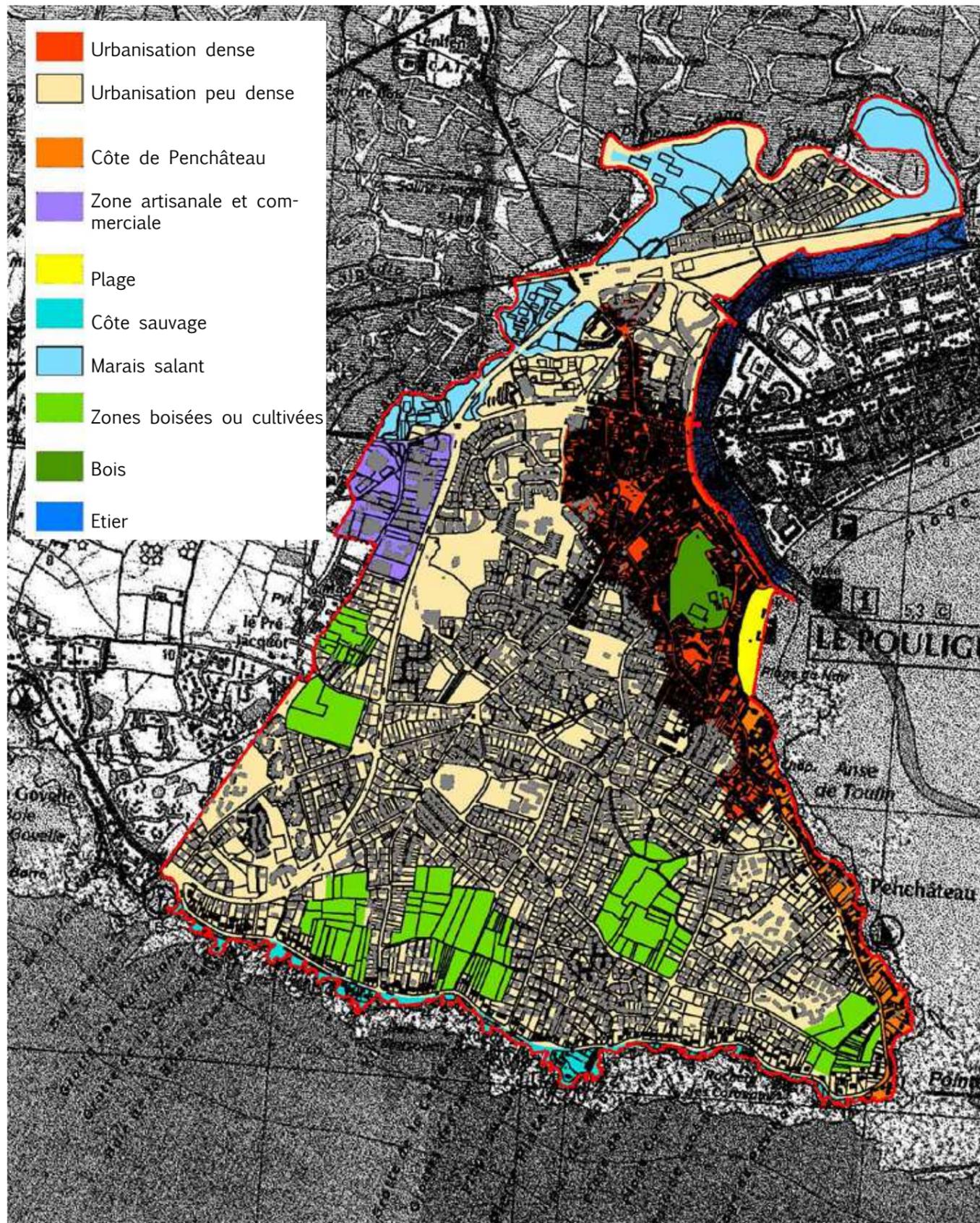


Point de vue remarquable

## I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

## Enjeux paysagers

Source PLU et AEU



Les entités paysagères



La commune du Pouliguen possède un paysage fortement urbanisé et marqué par la présence de l'eau avec les marais, l'étier, la côte de Penchâteau et la côte sauvage.

Elle présente une topographie relativement plane qui crée des perspectives ouvertes vers les marais et la mer, et une urbanisation qui «enferme» le regard.

Les paysages sont marqués par une présence très forte de l'eau qui façonne le paysage au niveau de la zone côtière et des marais, mais également par le patrimoine bâti et arboré de la commune.

Les enjeux paysagers sont les suivants :

- Conforter et valoriser les éléments de patrimoine paysager comme fondements du cadre de vie et de l'attractivité du Pouliguen,
- Préserver et valoriser les espaces naturels exceptionnels, les espaces non encore urbanisés, le patrimoine bâti et végétal,
- Structurer et qualifier les espaces publics,
- Valoriser les entrées de ville,
- Préserver les vues sur les marais et la mer.

## Enjeux environnementaux et potentialités écologiques

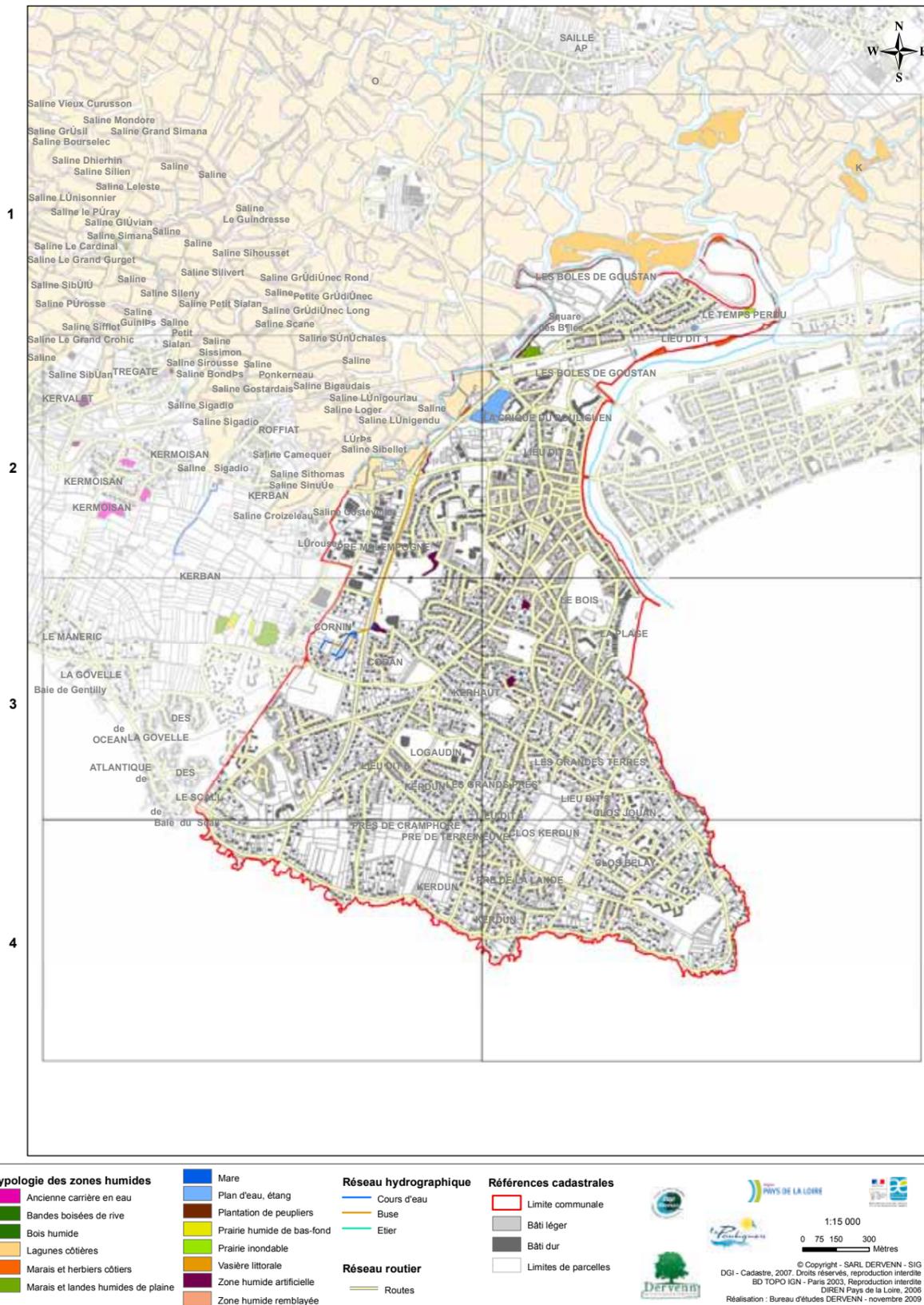
Source PLU et AEU

Le territoire est concerné par divers périmètres de protection ou d'inventaire au regard de ses intérêts écologiques.

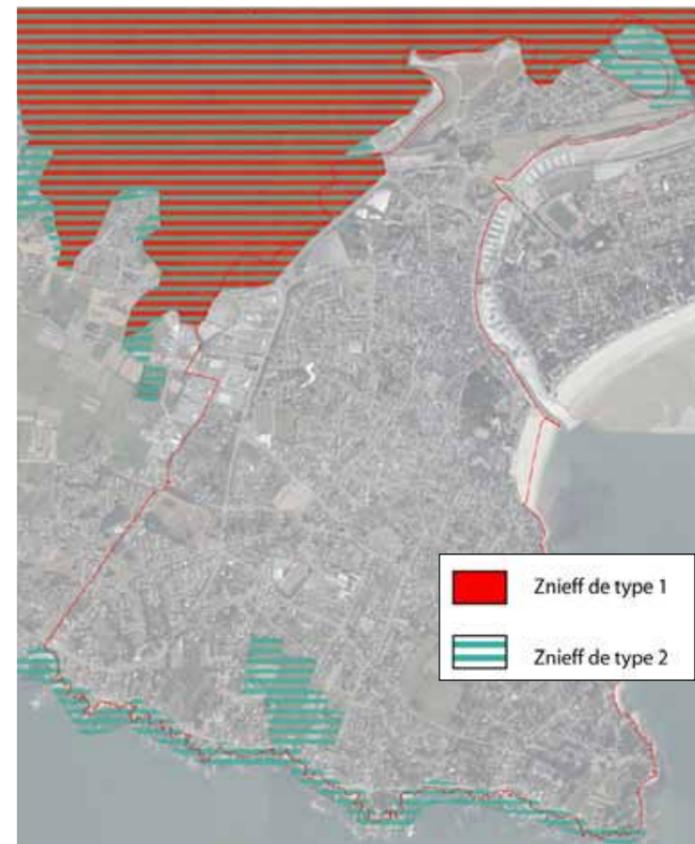
La commune est ainsi concernée par deux ZNIEFF de type I, trois ZNIEFF de type II, des sites Natura 2000, ainsi que des sites classés et inscrits le long de la Grande Côte.

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

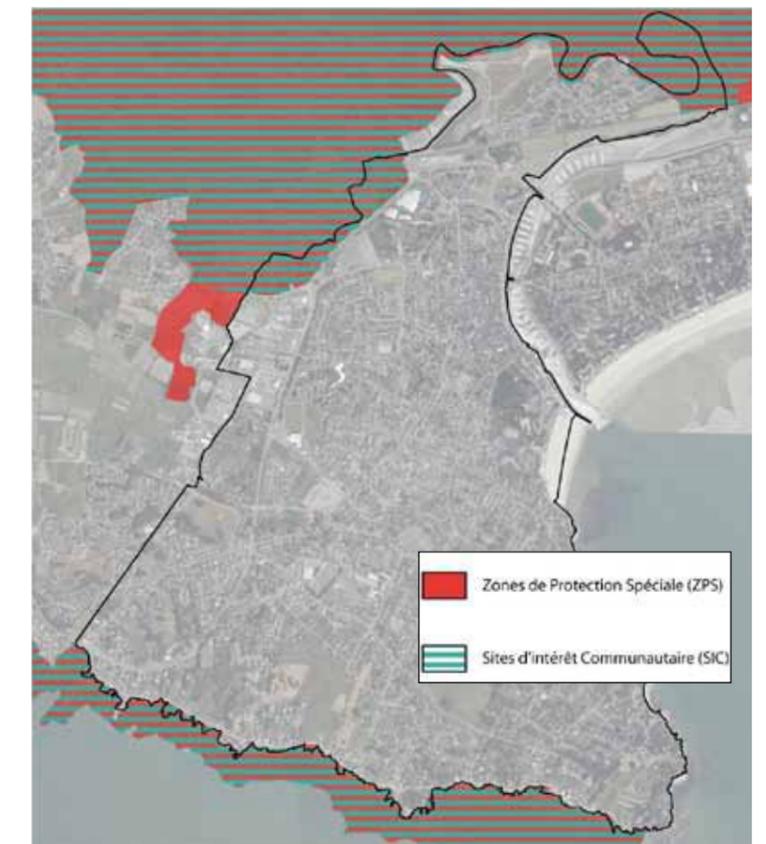
- Assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre de la trame verte et bleue,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel d'intérêt européen et local,
- Préserver les espaces naturels identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire,
- Canaliser les flux touristiques sur les espaces sensibles notamment pour la préservation des landes, de la côte et des marais,
- Intégrer les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir dans une démarche d'approche environnementale.



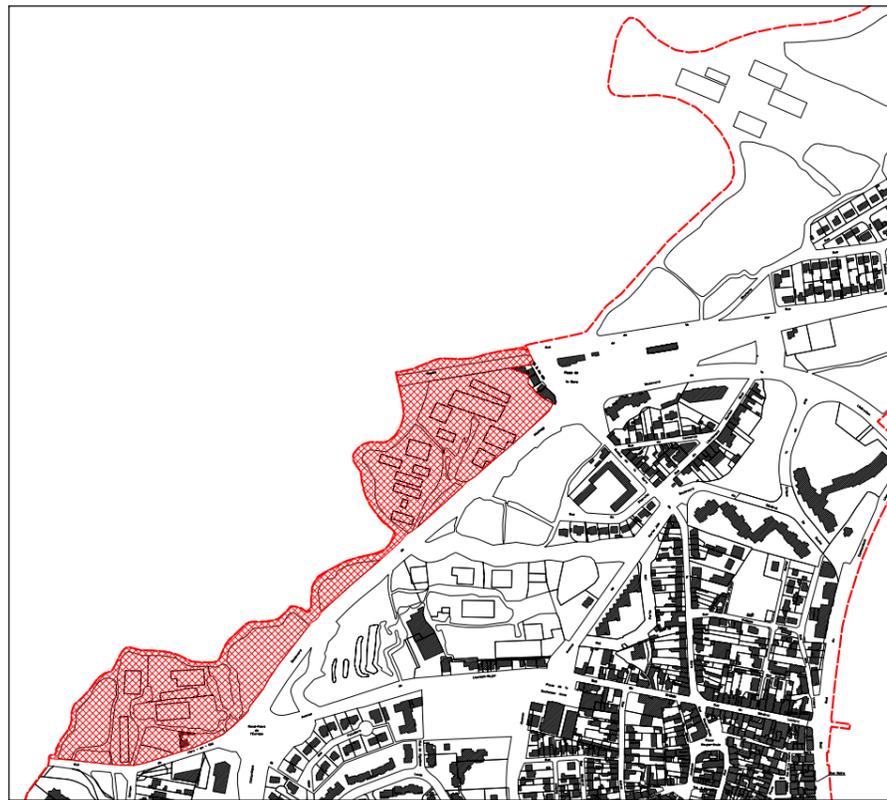
Les zones humides, source PLU



Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, source PLU



Les sites Natura 2000, source PLU



Site classé des marais salants de Guérande

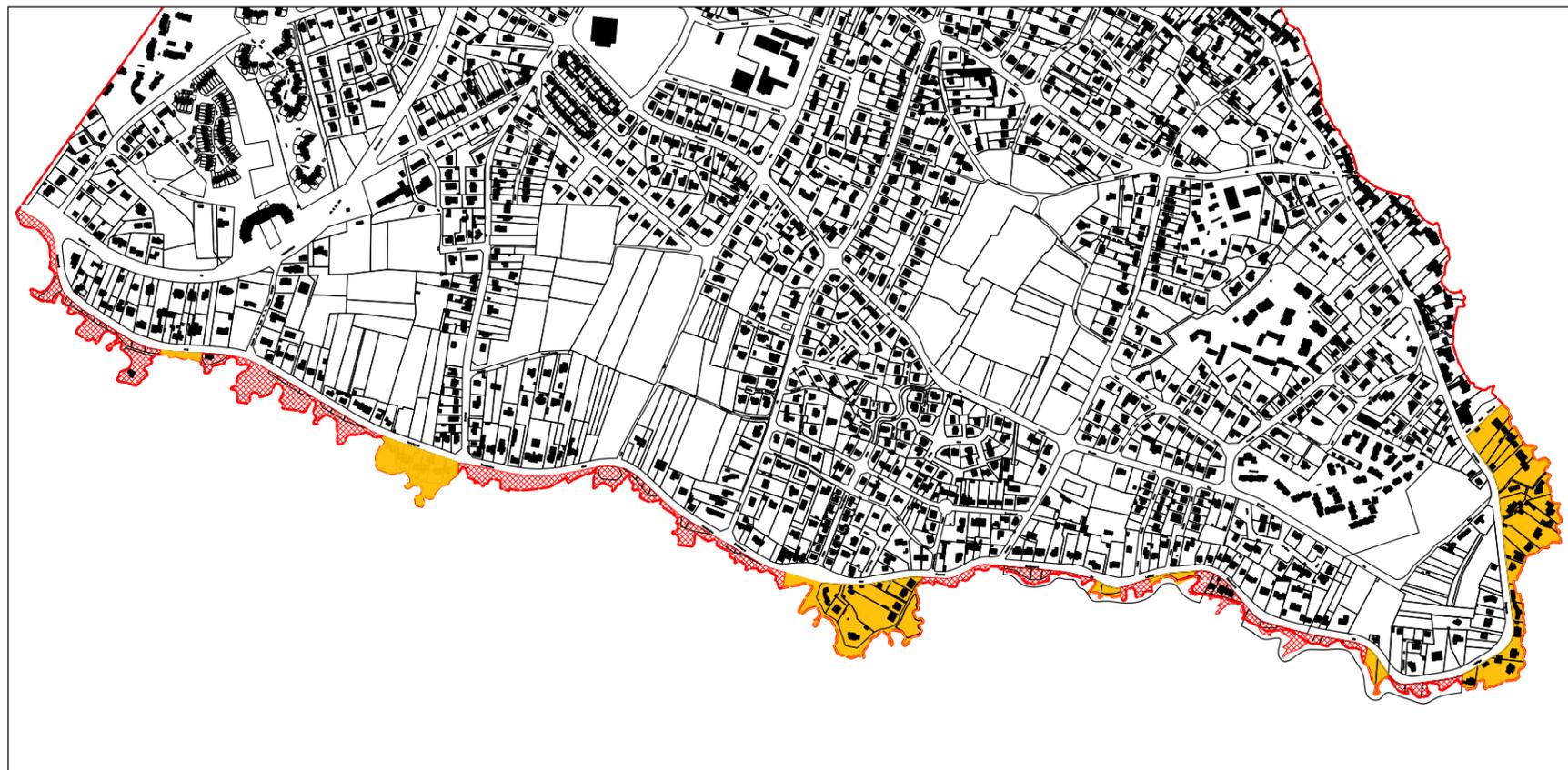


Exemples d'espèces présentes sur le site :  
 A : Avocette élégante, B : Aigrette garzette, C : Spatule blanche, D : Echasse blanche  
 Ces quatre espèces sont inscrites en annexe I de la Directive Oiseaux.  
 Source : oiseaux.net

Les deux grands sites à enjeux paysagers et environnementaux de la commune sont localisés aux extrémités nord et sud du territoire communal :

- **Les marais salants au nord**, qui dégagent des perspectives remarquables vers Guérande et ses marais et présentent une biodiversité très riche.

- **La Grande Côte au sud**, qui présente une grande qualité de paysages de côtes rocheuses et de criques et de vues vers le littoral. Ces espaces présentent, de plus, une faune et une flore variées. Ce site classé préserve la côte de nouvelles constructions.



Sites classés (rouge) et inscrits (jaune) de la Grande Côte de la presqu'île du Croisic



Exemples d'espèces présentes sur le site :  
 A : Grèbe esclavon, B : Pipit rousseline, C : Plongeon arctique, D : Sterne caugek  
 Ces quatre espèces sont inscrites en annexe I de la Directive Oiseaux.  
 Source : oiseaux.net

## I.3 SYNTHÈSE DES APPROCHES

Le territoire possède des potentiels au niveau de l'exploitation des énergies renouvelables. Cependant, celles-ci sont plus ou moins exploitables sur le territoire du Pouliguen, en fonction de leur intérêt et de leur impact.

Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune du Pouliguen.

La principale énergie utilisable est le solaire. Avec 2000h/an d'ensoleillement, le territoire, se situe dans les hauts taux nationaux. Le potentiel solaire est fort, mais cette énergie est celle qui a le plus grand impact visuel. C'est pourquoi l'implantation de capteurs doit être réfléchi.

L'éolien qui aurait ici un rendement intéressant est cependant à exclure en fonction de la sensibilité des paysages.

### **Les opportunités et les besoins du patrimoine au regard des objectifs du développement durable**

La commune possède plusieurs facettes patrimoniales, constituées par plusieurs époques phares de la commune : sa prospérité liée au commerce du sel, qui a généré le bourg ancien le long des quais, et la ville balnéaire qui s'est développée à partir de la fin du XIXe siècle. Le bâti, mais aussi les clôtures et les éléments paysagers (arbres isolés, jardins, masses boisées) spécifiques de ces différents quartiers fondent l'originalité et les qualités particulières de la commune.

Au niveau du bâti, il existe deux grandes catégories de patrimoine :

- les immeubles traditionnels (Monuments Historiques, immeubles remarquables, immeubles traditionnels de qualité, immeubles balnéaires de qualité) pour lesquels l'isolation par l'extérieur, les capteurs solaires, les installations techniques visibles de l'espace public et les éoliennes généreraient des modifications dommageables à la qualité de ce patrimoine et mèneraient à la banalisation de la commune.

Si on ne limite pas la prise en compte de la notion de développement durable à la mise en place de procédés et de produits industriels, le bâti ancien apparaît plutôt comme un exemple à suivre que comme un obstacle à la satisfaction des besoins présents. En effet, le bâti ancien présente de part sa configuration (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie bien supérieures à celles des bâtis plus récents.

- les immeubles modernes de qualité et les immeubles de faible intérêt patrimonial. Les premiers ont été construits au XXe siècle et peuvent accepter la plupart du temps une technologie avancée en matière d'énergie renouvelable. En revanche, les procédés d'isolation par l'extérieur pourraient mener à la perte de décor des façades, et donc à l'affadissement des immeubles concernés. Les immeubles de faible intérêt patrimonial gagneraient souvent à faire l'objet de projets permettant d'augmenter leur qualité architecturale ; ils peuvent supporter la majorité des dispositifs techniques visant les économies d'énergie.

### **Les contraintes environnementales du territoire à prendre en compte et les potentialités à exploiter ou à développer**

Les éléments de patrimoine paysager de la commune sont nombreux (espaces naturels exceptionnels, patrimoine végétal, vues sur le rivage et la mer) et fondent le cadre de vie et de l'attractivité du Pouliguen. Ces éléments doivent être pris en compte dans le périmètre de l'AVAP et leur préservation et leur valorisation mise en place au travers du règlement.

Les deux grands sites à enjeux paysagers et environnementaux de la commune sont localisés aux extrémités nord et sud du territoire communal :

- Les marais salants au nord, qui dégagent des perspectives remarquables vers Guérande et ses marais et présentent une biodiversité très riche.
- La Grande Côte au sud, qui présente une grande qualité de paysages (côtes rocheuses, criques) et de vues vers le littoral. Ces espaces présentent, de plus, une faune et une flore variées.

Les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir devront se faire dans une démarche d'approche environnementale, que ce soit sur la forme des aménagements ou la nature des techniques et matériaux employés.

Ainsi, on cherchera à favoriser les formes urbaines plus denses et compactes :

- utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...),
- densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles,
- limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales, préconiser la mise en oeuvre de matériaux naturels...

Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse du patrimoine existant, sera encouragée :

- prise en compte du bioclimatisme dans les projets d'urbanisation,
- prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, ardoise, chaux ... ) et permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

## Développement durable et patrimoine selon les quartiers

Quartiers	Description	Densification	Gestion des milieux
<p><b>Centre-Ville</b></p>	<p>Habitat dense Implantation à l'alignement Rues étroites Bâti en pierre</p> 	<p>Densification classique mais nécessairement limitée</p> 	<p>Sols : privilégier des matériaux non perméables Maintien des plantations Favoriser les plantations d'essences locales</p> 
<p><b>Quartiers balnéaires</b></p>	<p>Quartiers jardins Implantation à l'alignement ou en retrait Rues larges bordées de murets Bâti en pierre sous couvert végétal</p> 	<p>Densification subtile pour conserver le caractère de ville-jardin</p> 	<p>Sols : privilégier des matériaux non perméables Récupération des eaux pluviales Protections des arbres et de leurs racines Maintien des plantations Favoriser les plantations d'essences locales</p> 
<p><b>Urbanisation récente</b></p>	<p>Quartiers jardins Implantation en milieu de parcelle peu végétalisée Rues larges Bâti récent</p> 	<p>Densification subtile pour conserver le caractère naturel aux abords de la Grande Côte</p> 	<p>Sols : privilégier des matériaux non perméables Récupération des eaux pluviales Protections des arbres et de leurs racines Maintien des plantations Favoriser les plantations d'essences locales</p> 

## Développement durable et patrimoine selon les quartiers

Quartiers		Dispositifs d'économie d'énergie	Energies renouvelables
Centre-Ville	<b>Bati ancien</b>	Impact très important : pas de doublage extérieurs des façades Double vitrage avec petits bois extérieurs Ou menuiserie intérieure supplémentaire	Impact très important : Capteurs solaires et éoliennes interdits Pompes à chaleur non visibles
	<b>Constructions neuves</b>	Pas d'impact : Doublage extérieur souhaité (sous réserve d'alignement) Double vitrage souhaité Toiture terrasse végétalisées (sur petites surfaces)	Impact important : Capteurs solaires non visibles de l'espace public Pompes à chaleur non visibles Eoliennes domestiques interdites
Quartiers balnéaires	<b>Bati ancien</b>	Impact très important : pas de doublage extérieurs des façades Double vitrage avec petits bois extérieurs Ou menuiserie intérieure supplémentaire	Impact très important : Capteurs solaires et éoliennes interdits Pompes à chaleur non visibles
	<b>Constructions neuves</b>	Pas d'impact : Doublage extérieur souhaité (sous réserve d'alignement) Double vitrage souhaité Toiture terrasse végétalisées (sur petites surfaces)	Impact important : Capteurs solaires devront être bien intégrés Pompes à chaleur non visibles Eoliennes domestiques interdites
Urbanisation récente	<b>Bati ancien</b>	Impact très important : pas de doublage extérieurs des façades Double vitrage avec petits bois extérieurs Ou menuiserie intérieure supplémentaire	Impact très important : Capteurs solaires et éoliennes interdits Pompes à chaleur non visibles
	<b>Constructions neuves</b>	Pas d'impact : Doublage extérieur souhaité (sous réserve d'alignement) Double vitrage souhaité Toiture terrasse végétalisées (sur petites surfaces)	Impact faible : Capteurs solaires devront être bien intégrés Pompes à chaleur non visibles Eoliennes domestiques interdites



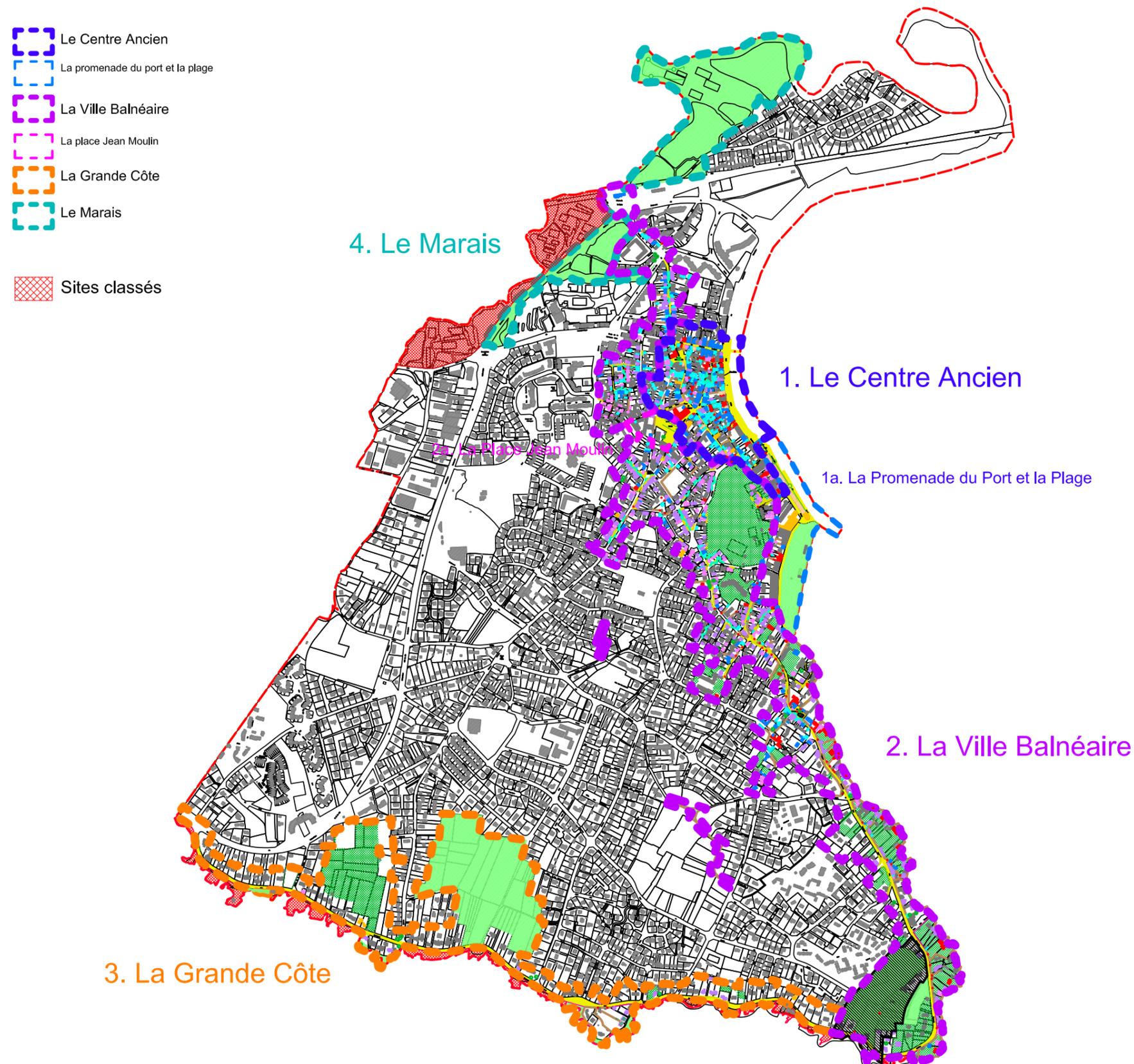
## Tableau de synthèse : Résumé des approches architecturale, patrimoniale et environnementale

<p><b>1. Développement urbain et paysages</b></p> 	<p>La ville du Pouliguen a protégé l'essentiel de son patrimoine naturel, en particulier les abords du littoral, les marais et les zones de liaison. Quelques continuités restent à assurer.</p> <p>Sur le plan bâti, elle comprend le noyau dense ancien pour lequel quelques éléments de densification restent possibles tandis que les quartiers balnéaires sont avant tout des cités-jardins, dès l'origine d'assez faible densité, dont l'image est constitutive de celle de la Commune.</p> <p>Il conviendra donc d'opérer les densifications avec le plus grand soin.</p>
<p><b>2. Constructions neuves</b></p> 	<p>Les constructions neuves obéissent à deux grands registres, soit celui de l'architecture contemporaine pour laquelle les travaux permettant économies d'énergie et recherche d'énergie renouvelable sont à préconiser, soit celui de l'architecture balnéaire, qui obéit à un code de formes et de couleurs plus proche de celui de la restauration du bâti.</p>
<p><b>3. Réhabilitation du patrimoine existant</b></p> 	<p>Il existe deux grandes catégories de patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les immeubles traditionnels (Monuments Historiques, immeubles remarquables, immeubles traditionnels de qualité, immeubles balnéaires de qualité) pour lesquels la règle est la protection stricte. En particulier, l'isolation par l'extérieur, les capteurs et installations techniques visibles de l'espace public, les éoliennes ne sont pas autorisées.</li> <li>- les immeubles modernes de qualité et les immeubles de faible intérêt patrimonial. Les premiers ont été construits au XXe siècle et peuvent accepter la plupart du temps une technologie avancée en matière d'énergie renouvelable. En revanche, les procédés d'isolation par l'extérieur sont proscrits. Les immeubles de faibles intérêt patrimonial doivent avoir des projets permettant d'augmenter leur qualité architecturale et peuvent comporter la majorité des dispositifs techniques appropriés.</li> </ul>

## II. OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

## II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

## 2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre



Les objectifs de l'AVAP sont de mettre en valeur la Commune du Pouliguen, comme un ensemble formé de multiples éléments qu'il s'agisse du cadre physique, du centre ancien, de la ville balnéaire ou des marais.

Dans ce sens, le périmètre comprend quatre secteurs à la morphologie très différente :

### LE CENTRE ANCIEN, LA PROMENADE DU PORT ET LA PLAGE

Ce secteur couvre la ville ancienne constituée à partir du Moyen-Âge le long du port dans l'Étier. Ce secteur comprend un sous-secteur "Promenade du port et la plage" qui longe l'Étier puis la plage du Nau.

### LA VILLE BALNÉAIRE

Ce secteur englobe les extensions de la ville balnéaire du XIXe et début XXe, en bordure ouest et sud du centre ancien jusqu'à la pointe de Penchâteau, sous forme de ruban entre la côte et l'ancien chemin vicinal (rue François Bougouin), sous couvert végétal.

Ce secteur comprend un sous-secteur, "Place Jean Moulin", situé à l'arrière de l'église.

### LA GRANDE CÔTE

Ce secteur est situé en limite sud de la commune et en bordure de la grande Côte. Il englobe le boulevard qui est bordé de maisons récentes, pour la plupart, et d'une architecture de faible intérêt patrimonial.

Ce secteur englobe toutes les zones naturelles contenues dans la trame verte et bleue du sud de la commune et exclut les parties de la côte situées en site classé. En effet, le périmètre de l'AVAP ne peut se substituer à un site classé.

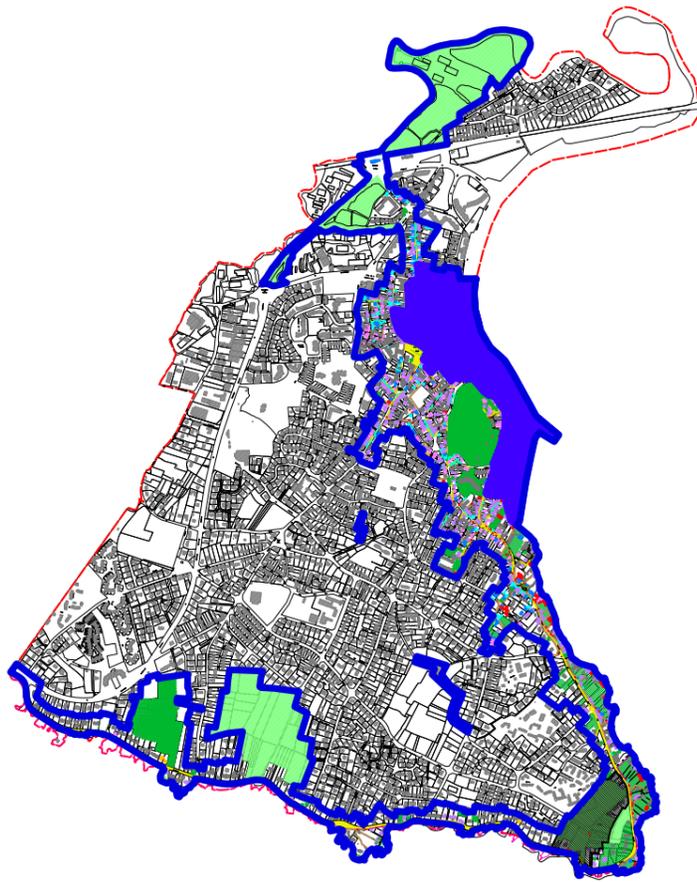
### LE MARAIS

Ce secteur englobe les marais situés en partie nord-ouest de la commune. Il représente la frange du site classé des grands marais de Guérande.

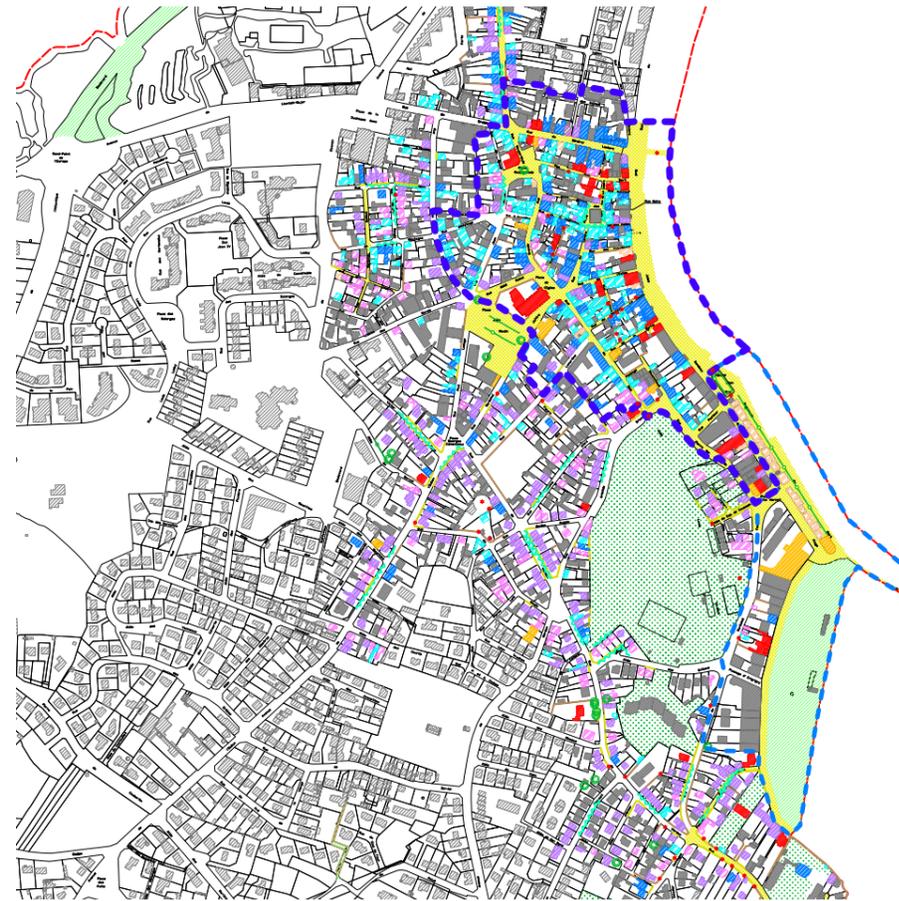
Cette zone, très importante d'un point de vue paysager et environnemental, représente l'entrée principale de la ville depuis Guérande et l'accès par la gare.

## 2.1.2 Les différents secteurs

## 2.1.2a Le Centre Ancien, La Promenade du port et la Plage



Périmètre général de l'AVAP



Le Centre Ancien, la Promenade du port et la Plage

Le Centre Ancien du Pouliguen, ensemble urbain homogène, regroupe la grande majorité des bâtiments, des origines de la ville jusqu'au début du XIXe siècle.

Il se doit d'être protégé en tant que tel. Les rues y sont étroites. Le bâti y est dense et homogène. Il est implanté sur des parcelles étroites.

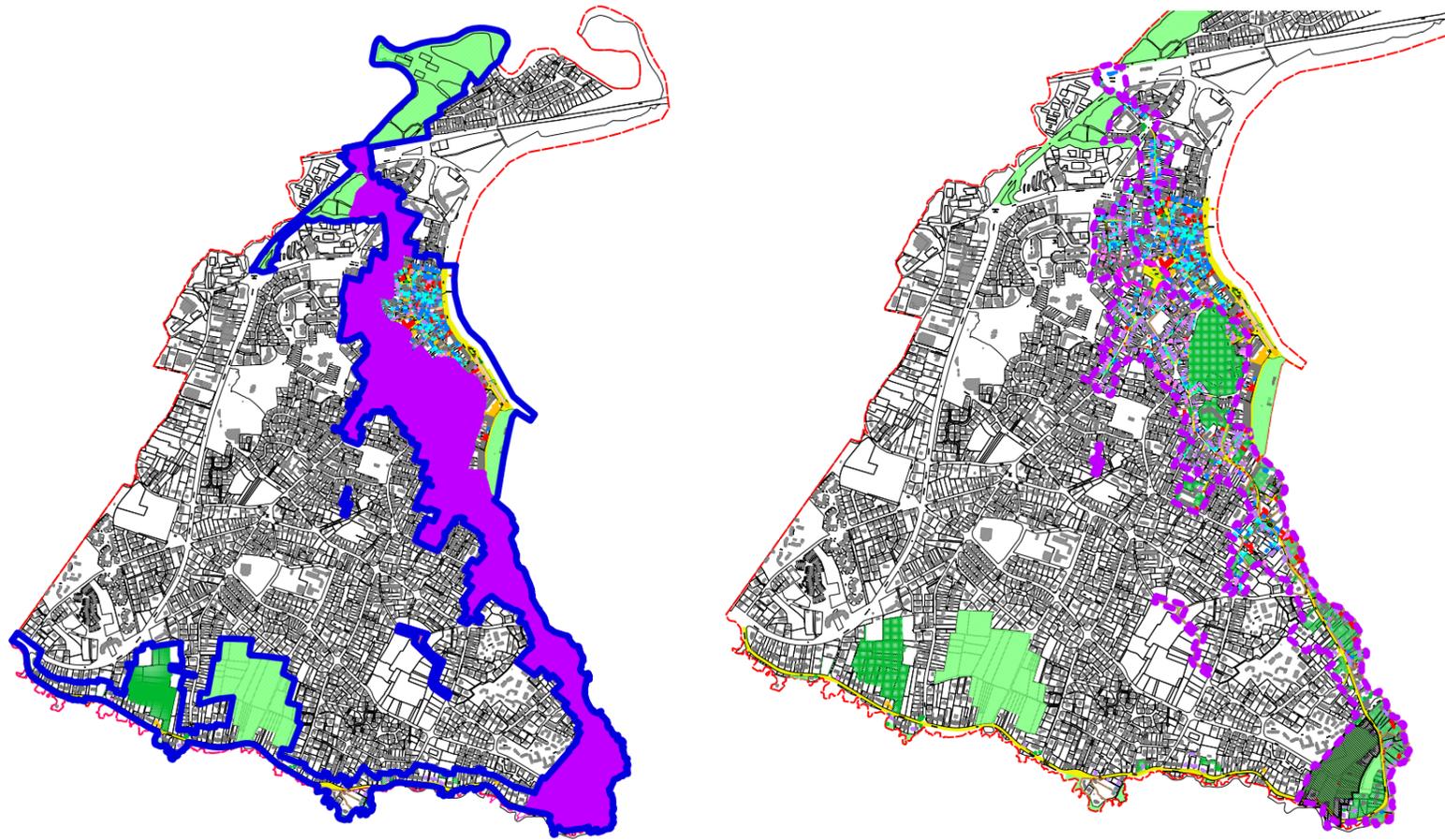
On y trouve principalement des maisons de ville mitoyennes et à l'alignement des rues.

Ce secteur du Centre Ancien comprend un sous-secteur Promenade du port et la plage dans lequel les hauteurs des bâtiments diffèrent du reste du secteur.

*Les objectifs pour ce secteur sont :*

- Protéger la structure urbaine de base
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant
- Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle ou balnéaire
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics



**2.1.2b La Ville Balnéaire**

Périmètre général de l'AVAP

La Ville Balnéaire

Ce secteur englobe les extensions de la ville balnéaire du XIXe et début XXe, en bordure ouest et sud du centre ancien jusqu'à la pointe de Penchâteau, sous forme de ruban entre la côte et l'ancien chemin vicinal (rue François Bouguin), sous couvert végétal.

Les constructions vont de la plus économique à la villa très importante.

Les bâtiments sont mitoyens et alignés sur rue dans la partie nord du secteur, et plus largement en milieu de parcelle ou mitoyen sur un seul côté et en retrait avec la présence d'une clôture à l'alignement dans la partie sud du secteur.

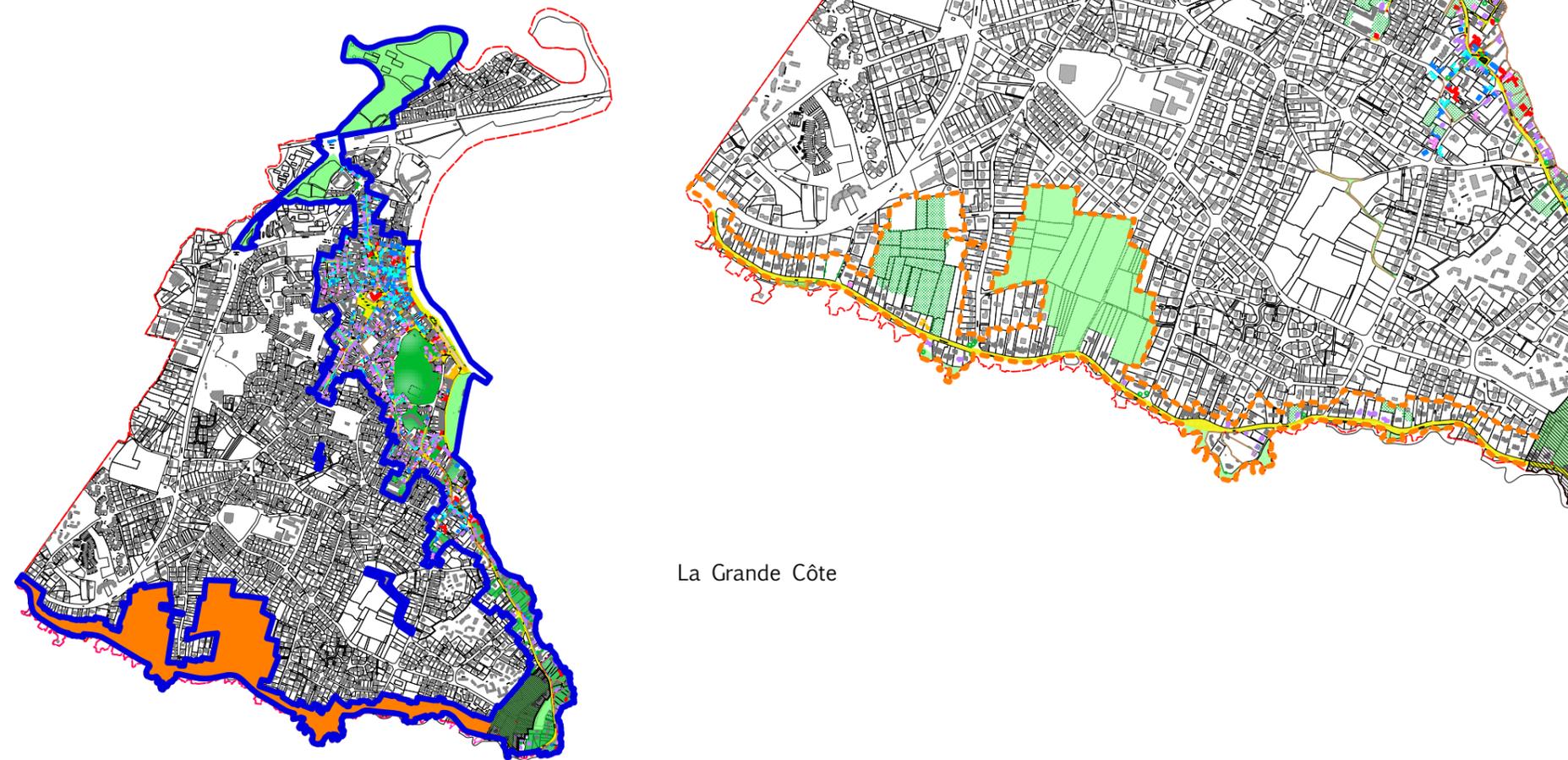
Les clôtures jouent un rôle important dans la définition de l'espace public.

Ce secteur comprend un sous-secteur, "Place Jean Moulin", dans lequel les hauteurs des bâtiments diffèrent du reste du secteur, afin de permettre la densification de cet îlot, situé à proximité immédiate des commerces, services et équipements du centre-ville, situation privilégiée pour accueillir de l'habitat.

*Les objectifs pour ce secteur sont :*

- Protéger la structure urbaine de base
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant
- Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture balnéaire
- Préserver et mettre en valeur les murs et clôtures et éléments de petit patrimoine
- Préserver le caractère végétal dominant des lieux



**2.1.2c La Grande Côte**

La Grande Côte

Périmètre général de l'AVAP

En limite sud de la commune et en bordure de mer, ce secteur se caractérise par ses falaises rocheuses, parsemées de petites criques.

La côte, longée par le boulevard, est bordée de maisons récentes, pour la plupart, et d'une architecture de faible intérêt patrimonial.

Le rôle des clôtures est ici très important pour dessiner les limites entre ces constructions modestes et le paysage et les vues remarquables. Ce secteur se doit donc d'être protégé pour son aspect essentiellement paysager.

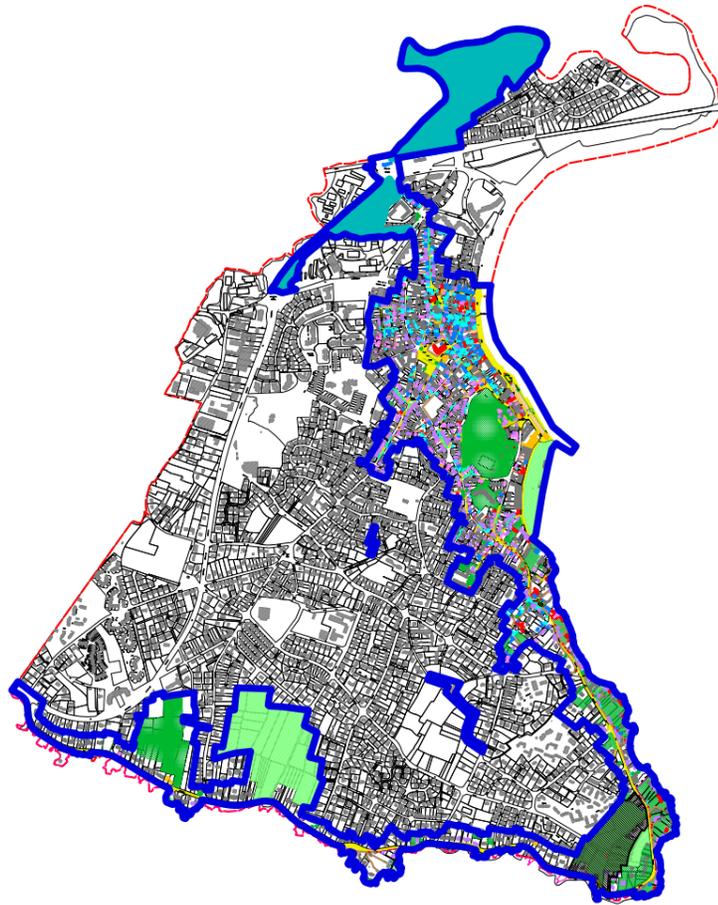
Il englobe le site inscrit existant et complète le site classé présent sur cette partie du littoral. En effet, le site classé s'arrête au boulevard, ce qui ne permet pas de gérer les relations, notamment visuelles, entre la Côte, relativement sauvage, et la zone bâtie de l'autre côté du boulevard. L'AVAP, étendue à la première ligne de maisons, permet le lien entre le site classé de la Côte et le bâti existant.

*Les objectifs pour ce secteur sont :*

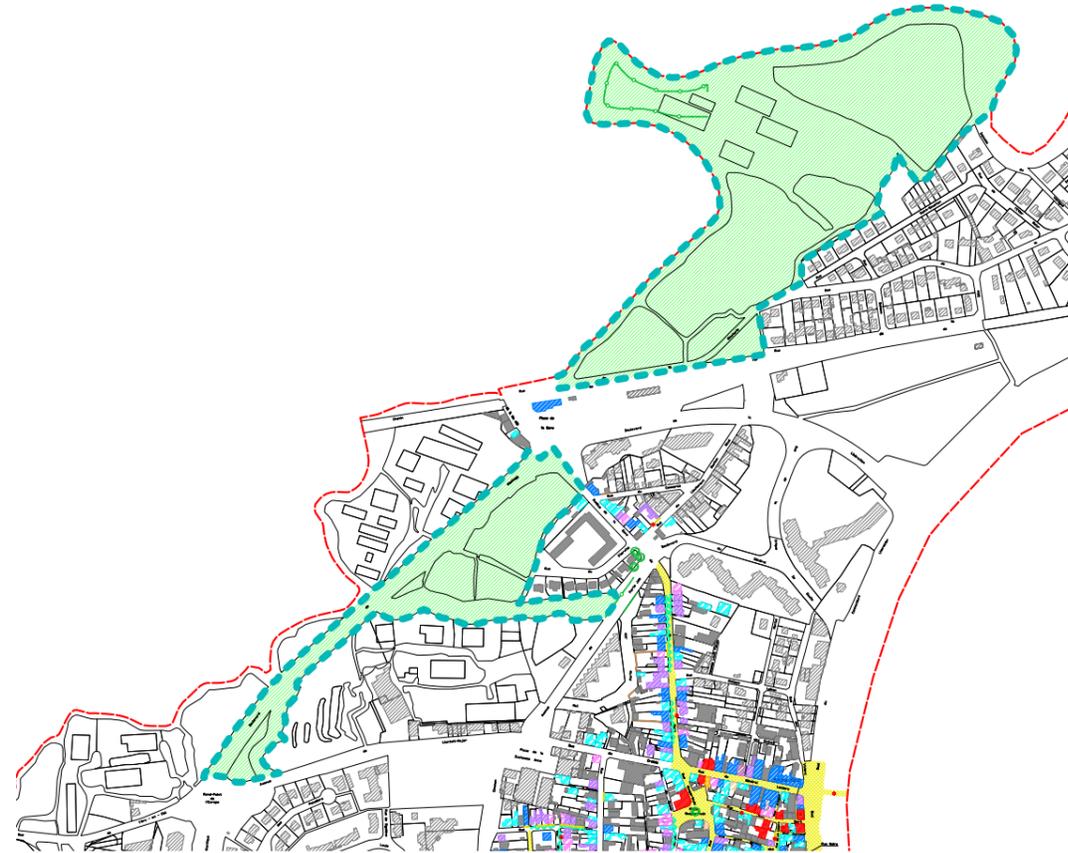
- *Préserver le caractère paysager des lieux*
- *Préserver et valoriser les vues sur le rivage*
- *Constituer des limites qualitatives de l'espace public par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées*
- *Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture d'origine et du cadre naturel*



## 2.1.2d Le Marais



Périmètre général de l'AVAP



Le Marais

Ce secteur englobe les vestiges des anciens marais, en partie nord de la commune, qui ne font pas l'objet d'un site classé, contrairement à la partie plus au sud, située entre le boulevard de Kisslegg et la limite communale. Cette zone représente l'entrée principale de la ville depuis Guérande et l'accès par la gare. Ces espaces très fréquentés doivent être soignés afin de respecter et de valoriser le centre ancien et les paysages naturels environnants. Ce secteur de l'AVAP, entre site classé et limites de l'urbanisation, permet le lien entre le site classé des Marais et le bâti existant.

*Les objectifs pour ce secteur sont :*

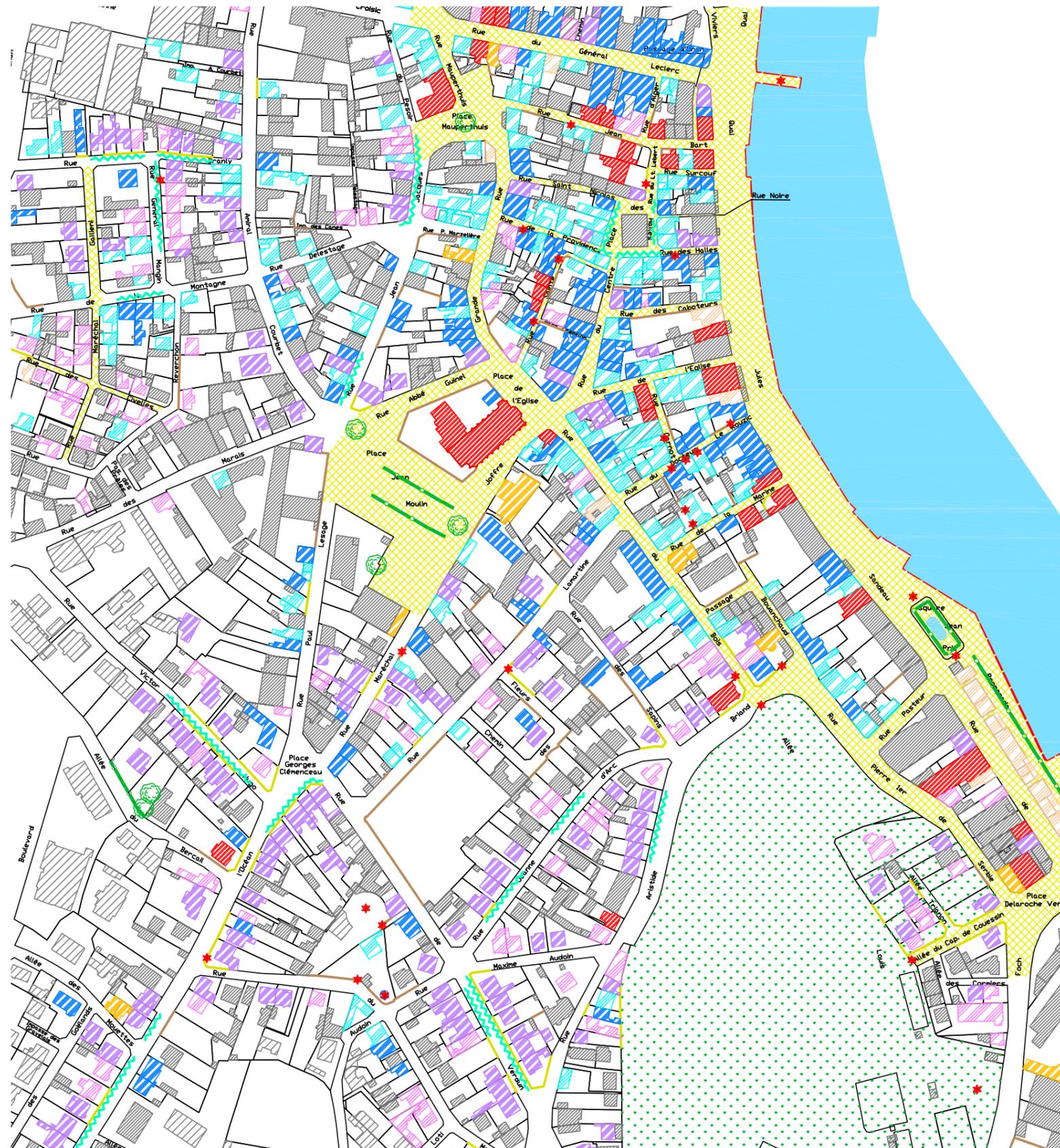
- *Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces*
- *Protéger les éléments de patrimoine existants*
- *Préserver et mettre en valeur les espaces publics*



## II.2 LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

## 2.2.1 Règles liées à l'inventaire patrimonial

-  Monument Historique
-  Immeuble remarquable
-  Immeuble traditionnel de qualité en bon état (dans un état proche de son état d'origine)
-  Immeuble traditionnel de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
-  Immeuble balnéaire de qualité en bon état (dans un état proche de son état d'origine)
-  Immeuble balnéaire de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
-  Immeuble moderne de qualité en bon état (dans un état proche de son état d'origine)
-  Immeuble moderne de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
-  Immeuble de faible intérêt patrimonial
-  Immeuble non inventorié
-  Espace public remarquable
-  Séquence urbaine
-  Espace naturel remarquable
-  Espace boisé et Jardin remarquable
-  Alignement d'arbres à conserver
-  Arbre isolé à conserver
-  Mur à conserver
-  Grille à conserver
-  Point de vue remarquable
-  Ouverture visuelle
-  Éléments remarquables
  - 1.portail
  - 2.moulin
  - 3.calvaire
  - 4.belvédère
  - 5.blockhaus
  - 6.porte
  - 7.pont
  - 8.monument aux morts



De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, l'inventaire du bâti et des espaces a été réalisé sur l'ensemble de la commune.

La classification évalue l'intérêt patrimonial des immeubles selon plusieurs niveaux :

- Les Monuments Historiques
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles traditionnels de qualité
- Les immeubles balnéaires de qualité
- Les immeubles modernes de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les espaces publics remarquables
- Les séquences urbaines
- Les espaces naturels remarquables
- Les espaces boisés et jardins remarquables
- Les alignements d'arbres à conserver
- Les arbres isolés à conserver
- Les murs et grilles à conserver
- Les éléments remarquables

Parallèlement à cette classification, les immeubles de valeur, nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés «à réhabiliter». Les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie «faible intérêt».



## LES MONUMENTS HISTORIQUES

### Description

La commune compte quatre monuments historiques :

- la chapelle Sainte-Anne de Penchâteau (1925)
- la croix de Penchâteau (1944)
- le camp celtique de Penchâteau (1979 et 1996)

L'AVAP ne réglemente pas ces bâtiments qui par ailleurs font déjà l'objet d'une protection Monument Historique.



Camp de Penchâteau

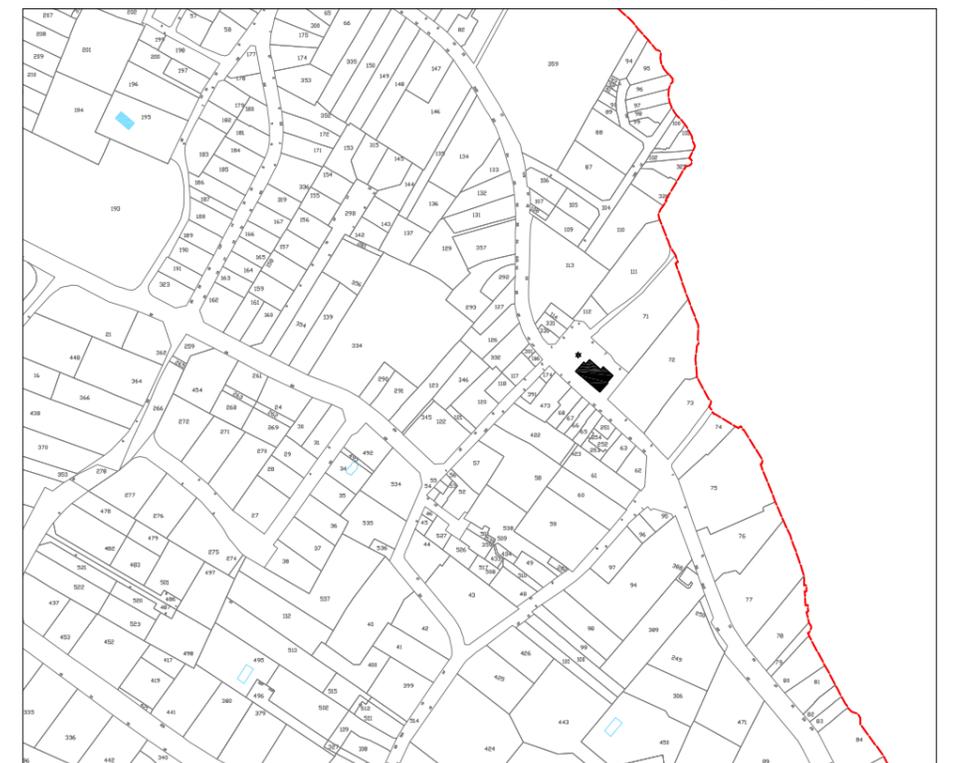


Croix de Penchâteau



Chapelle Sainte-Anne de Penchâteau

### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial



## LES IMMEUBLES REMARQUABLES

### Description

Ce sont des immeubles remarquables pour leur valeur historique et/ou qualité architecturale et/ou leur valeur symbolique.

**Ils sont protégés pour :**

- leur qualité architecturale
- leur rôle de témoin de l'histoire de la ville
- leur singularité

**La protection exige :**

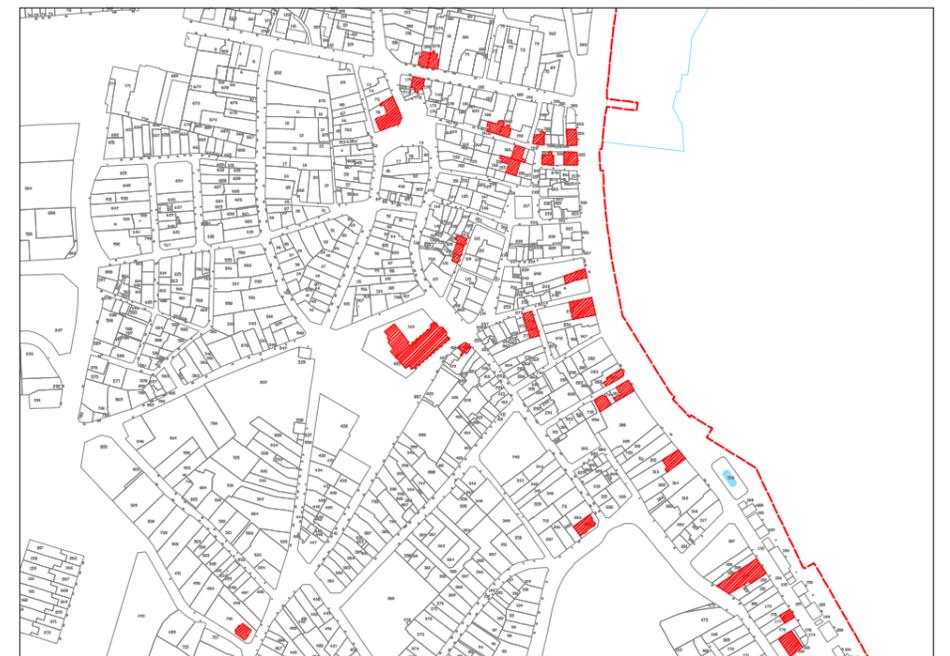
- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

**La démolition de ces immeubles est interdite**

**La préservation et la restauration** concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial





## LES IMMEUBLES TRADITIONNELS DE QUALITÉ

### Description

Ils constituent le fond patrimonial de la vieille ville liée au port. Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux.

#### Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- la reconstitution dans leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

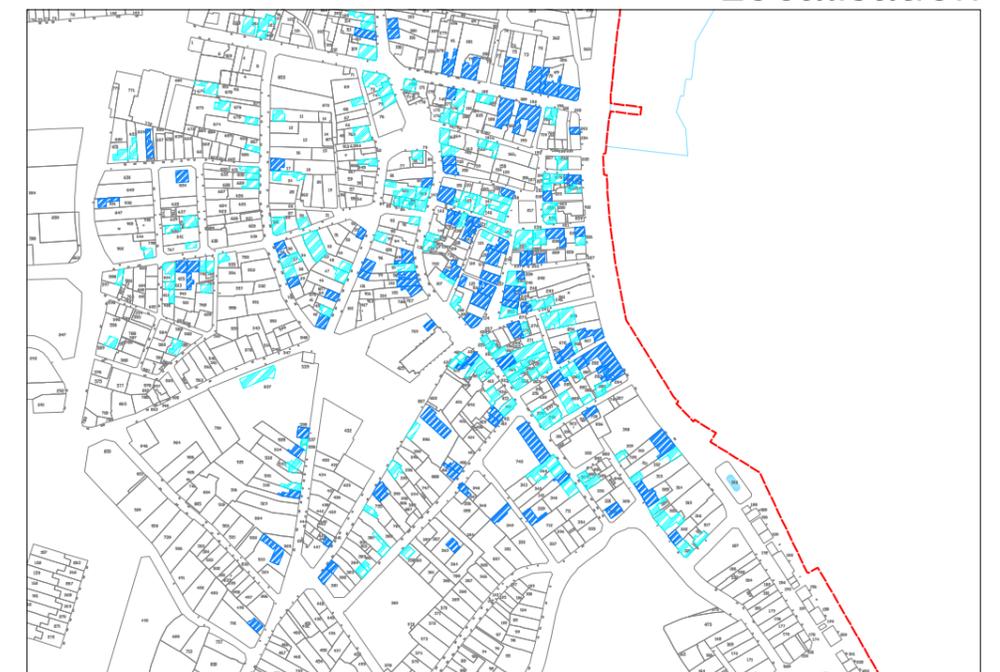
**La restauration et/ou modifications** doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

**Les extensions** doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.



### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial



## LES IMMEUBLES BALNÉAIRES DE QUALITÉ

### Description

Ils constituent le fond patrimonial de la ville balnéaire du Pouliguen (ville XIXe ouest et bord de mer). Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, matériaux, décors...

#### Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- la reconstitution dans leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

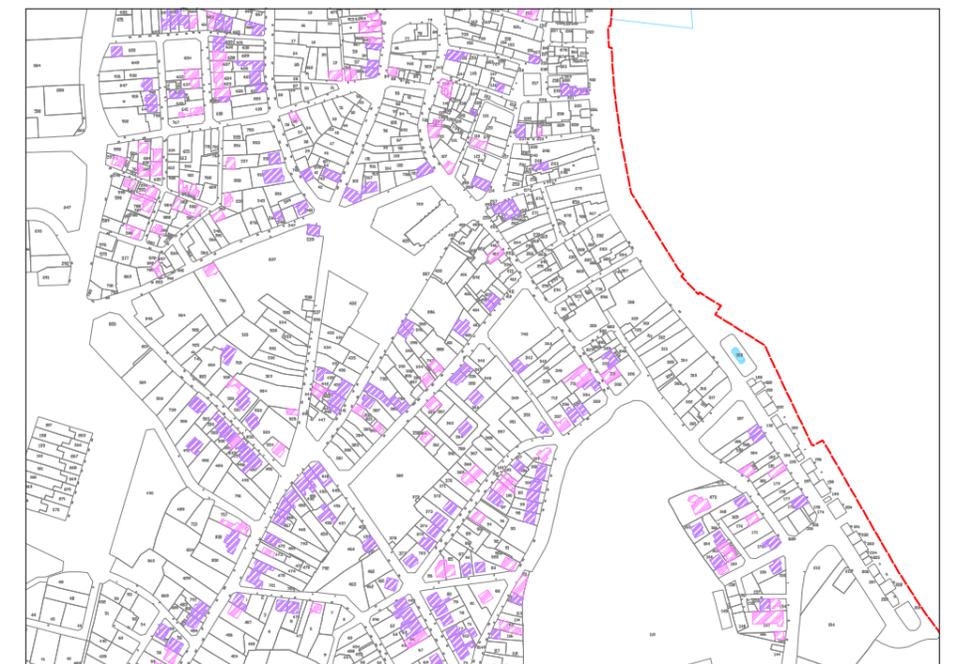
**La restauration et/ou modifications** doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

**Les extensions** doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.



### Localisation





## LES IMMEUBLES MODERNES DE QUALITÉ

### Description

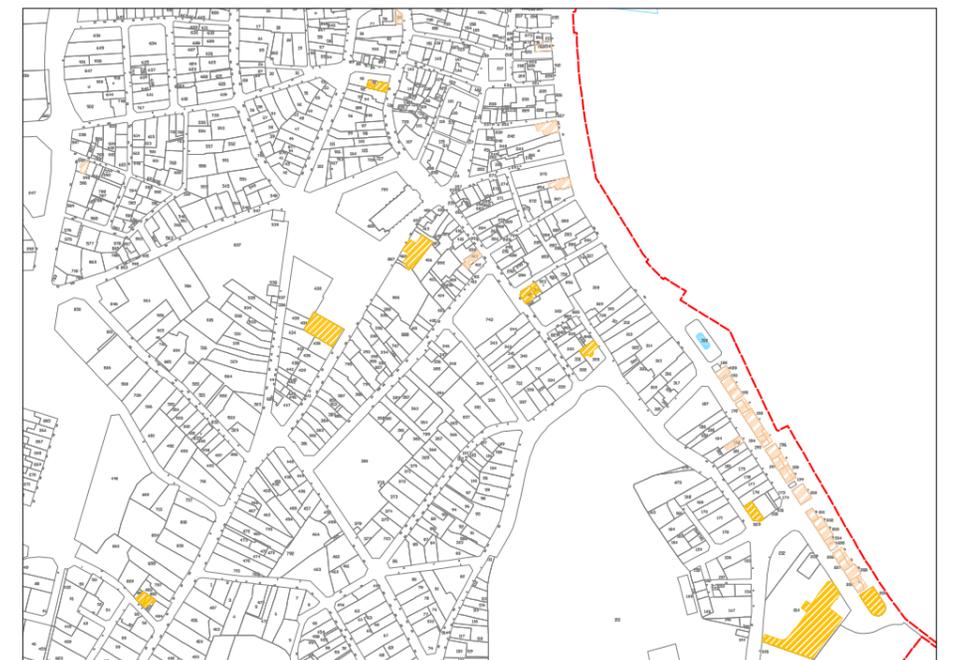
Ces immeubles ne sont pas très significatifs, du point de vue du patrimoine de la ville. Mais leur qualité architecturale propre justifie qu'une vigilance particulière soit apportée à tous travaux de restauration ou de modification.

**Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :**

- ils sont protégés en tant que patrimoine contemporain
- la restauration, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.



### Localisation





## LES IMMEUBLES DE FAIBLE INTÉRÊT



### Description

Il s'agit de bâtiments récents (habitat, dépendances) ou de bâtiments anciens ayant subi de grandes transformations et qui ne peuvent plus revenir à un état d'origine de qualité.

Ils ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial.

**Ces immeubles ne sont pas protégés.**

**Les travaux** d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles devront être l'occasion d'en améliorer l'aspect général, en recourant soit :

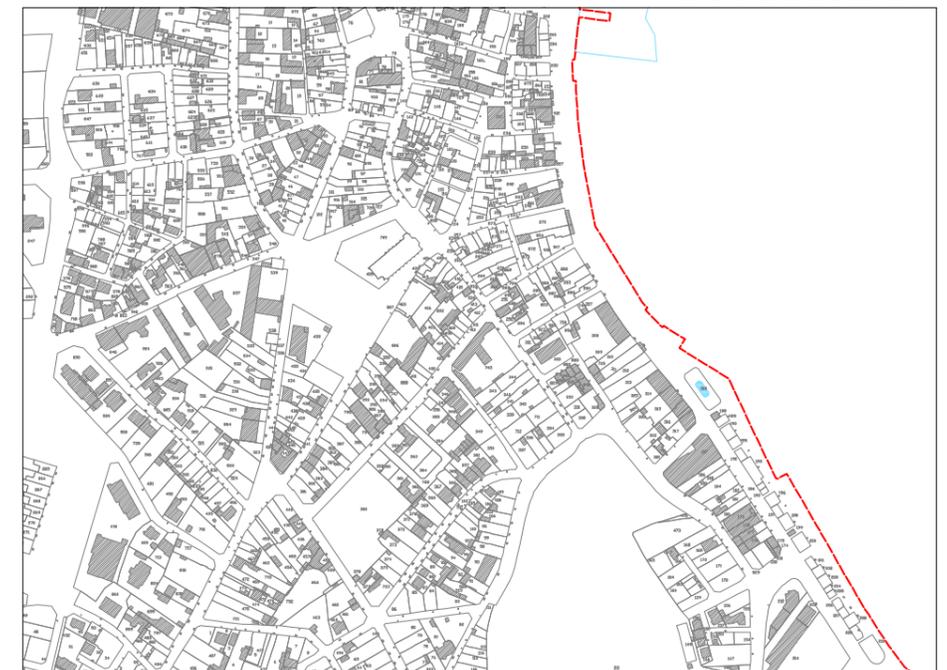
- à une architecture contemporaine de qualité
- à une architecture d'accompagnement

**Les autorisations de travaux** de ces immeubles pourront être assorties de prescriptions spéciales visant à permettre l'amélioration de ceux-ci.

Ces prescriptions s'inspireront des règles relatives aux immeubles de qualité et des objectifs généraux de protection du secteur dans lequel ils se trouvent.



### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial



## LES ESPACES PUBLICS REMARQUABLES ET LES SÉQUENCES URBAINES

### Description



Les espaces publics remarquables concernent les places publiques aménagées ou qui mériteraient de l'être, les rues et venelles caractéristiques de la ville ancienne et de Penchâteau, les quais bordant le port.

Les séquences urbaines regroupent un ensemble d'immeubles voisins (mitoyens ou non), homogènes par leur forme, gabarit, alignement, clôture...

Ces espaces doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

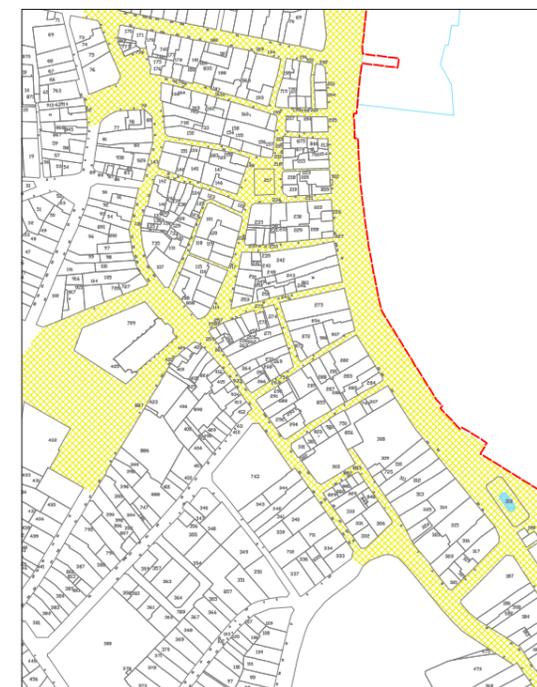
La **reconstitution d'éléments anciens** pourra être conseillée (murs, murs-ressorts...)

Le **mobilier urbain** sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

**Les séquences urbaines**, et leurs éléments répétitifs en particulier (clôture, balcon...), seront conservées sur l'ensemble des immeubles constitutifs de celles-ci.



### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial





## LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

### Description

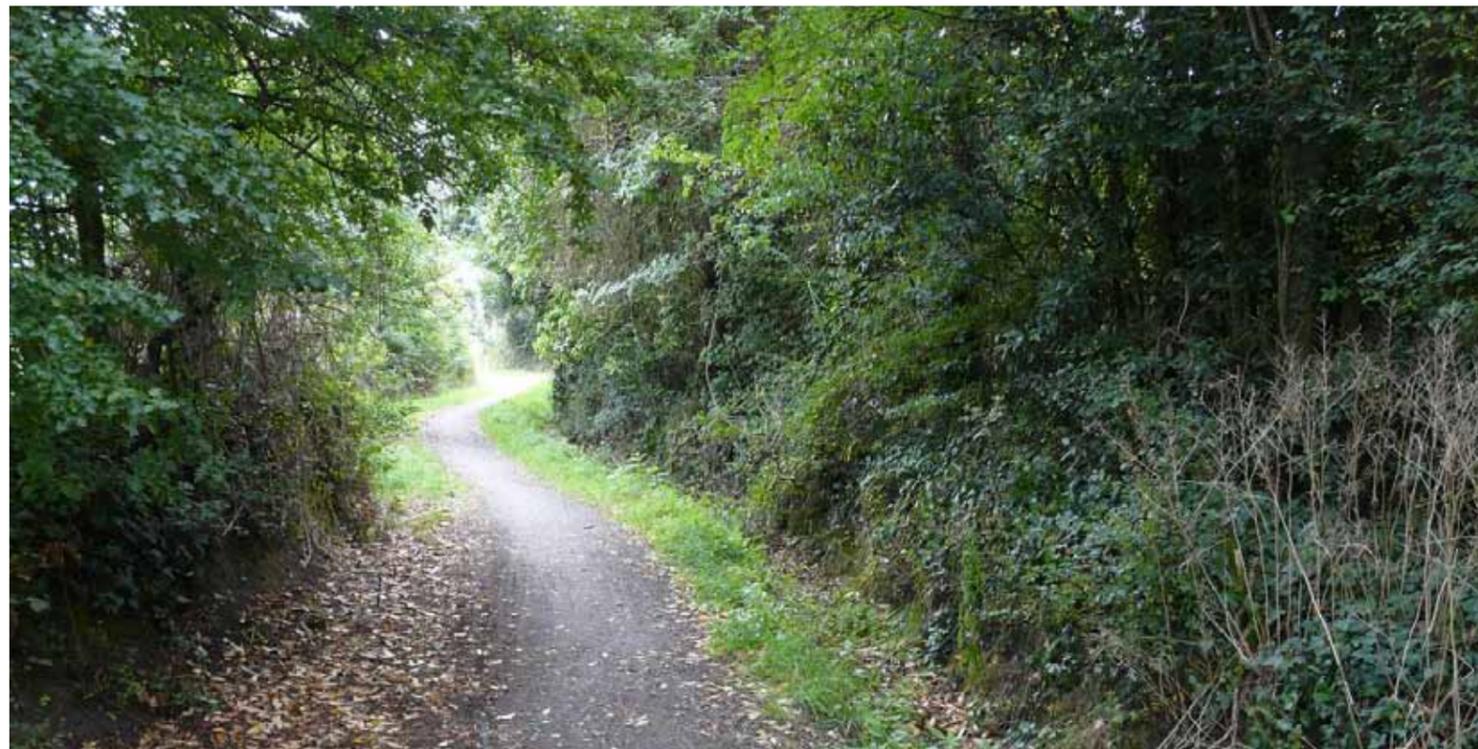
Ils couvrent principalement la Grande Côte au sud, et les espaces de marais au nord.  
Ils regroupent également quelques éléments éparses : plage, chemins anciens...

Ils doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

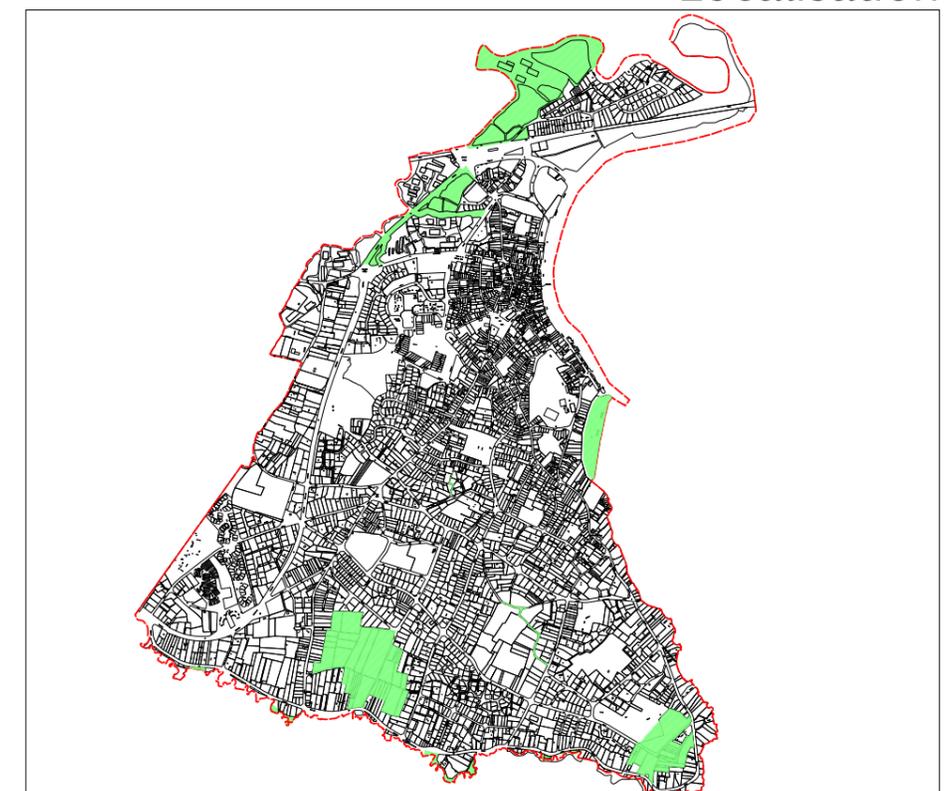
La **reconstitution d'éléments anciens** pourra être conseillée.

Le **mobilier urbain** sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

Les **arbres de haute tige** seront protégés.



### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial

## LES ESPACES BOISÉS ET JARDINS REMARQUABLES

### Description

Les espaces boisés s'étendent principalement sur la côte est de la commune, du Bois jusqu'à la pointe de Penchâteau. Il s'agit principalement de jardins remarquables liés aux villas de Penchâteau, comprenant un ensemble de sujets de grand âge et de grand développement.

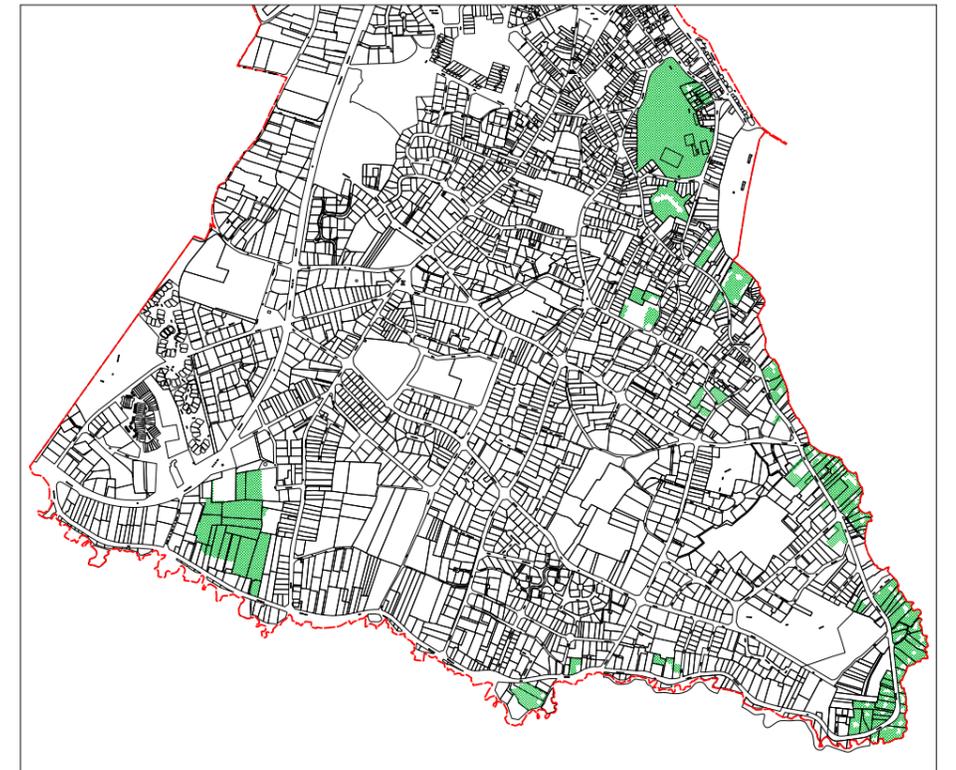
Les espaces boisés doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

La **reconstitution d'éléments anciens** pourra être conseillée (murs...).

Les **arbres de haute tige** seront protégés ou remplacés, en cas de besoin.



### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial



## LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS À CONSERVER

### Description

Certains éléments naturels isolés ont été repérés plus précisément dans les zones bâties (arbres isolés) ou sur les espaces publics (alignements d'arbres).

Les **alignements d'arbres** seront conservés, entretenus ou replantés en cas d'abattage indispensable.

Les **arbres isolés** seront conservés.

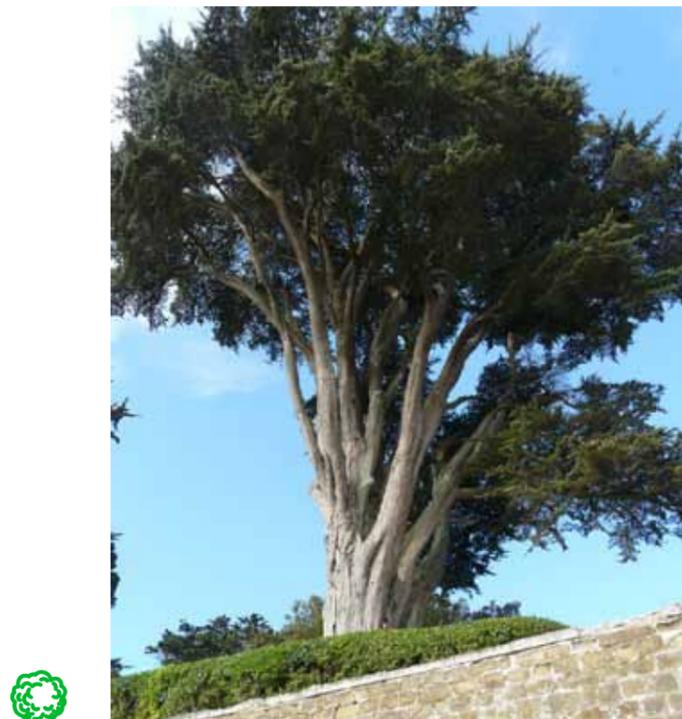
Les **Haies** seront conservées ou replantées dans la proximité la plus proche et sur une longueur égale à celle arrachée.



### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial





## LES MURS, GRILLES ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES À CONSERVER

### Description

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la ville ancienne et dans la ville balnéaire également, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins.

Les villas balnéaires sont généralement séparées de l'espace public par des murets surmontés de clôture en bois ou de grilles de fer forgé.

D'autres éléments sont à conserver car ils font partie intégrante du patrimoine de la commune. Il s'agit des portails en pierre, calvaires, belvédères...

**Les murs, murets** doivent être **conservés, réhabilités ou restitués**.  
les **grilles** seront conservées ou restituées.

Les éléments de "petit patrimoine" tels que **portails, calvaires, belvédères** seront conservés, réhabilités ou restitués.



### Localisation



Extrait de l'inventaire patrimonial



## 2.2.2 Règles liées aux différents secteurs

L'inventaire du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants. Le respect du bâti traditionnel, balnéaire et moderne est valable pour tous les secteurs de la ville.

Des règles complémentaires, qui varient selon les différentes parties de la ville, sont à prendre en compte.

Ces règles, qui concernent les extensions et les constructions neuves, traitent essentiellement de l'aspect des constructions (article 11 du PLU).

## LE CENTRE ANCIEN, LA PROMENADE DU PORT ET LA PLAGE

### Objectifs du secteur



- Protéger la **structure urbaine** de base : la densité du bâti et son implantation à l'alignement des voies.



- Permettre le **renouveau de la ville**, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle ou balnéaire



- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des **transformations sur le bâti existant** dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.



- Préserver et mettre en valeur les **espaces publics**

## LA VILLE BALNÉAIRE

### Objectifs du secteur



- Protéger la **structure urbaine** de base : les zones à forte densité et les zones plus lâches dans lesquelles le bâti est implanté en retrait, avec la présence de jardins.



- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des **transformations sur le bâti existant** dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.



- Permettre le **renouvellement de la ville**, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture balnéaire



- Préserver et mettre en valeur les **murs et clôtures** et les **éléments de petit patrimoine**



- Sur la côte, préserver les **vues sur le rivage**



- Sur la côte, préserver le **caractère naturel** des lieux

## LA GRANDE CÔTE

### Objectifs du secteur



- Créer un **paysage péri-urbain de qualité**



- **Constituer les limites qualitatives de l'espace public** par l'encadrement des modifications et des créations de clôtures privées



- Préserver les **vues sur le rivage**



- Préserver le **caractère paysager** des lieux

## LE MARAIS

### Objectifs du secteur



- Préserver le caractère **paysager et la biodiversité** de ces espaces
- Protéger les éléments de patrimoine existants

## III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## III.1 LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 3.1.1 Considérations particulières

#### 3.1.1a Bâti traditionnel

Comme la prise en compte de l'environnement naturel et des espaces, la prise en compte du patrimoine bâti ancien constitue, en elle-même, une réponse aux objectifs de développement durable. En effet, le bâti ancien présente de par sa configuration (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie bien supérieures à celles des bâtis plus récents. L'approche faite au titre du développement considère d'abord ce facteur.

L'approche environnementale a été réalisée dans le cadre simultané de l'élaboration du PLU. Elle s'est attachée essentiellement à identifier, pour les mettre en valeur, les éléments de l'environnement qui participent de la démarche de développement durable (qualité intrinsèque du bâti ancien, biodiversité...)

Il faut également rappeler que, dès lors que l'on ne limite pas la prise en compte de la notion de développement durable à la mise en place incontrôlée sur le bâti traditionnel de procédés et de produits industriels inadaptés à ses caractéristiques propres, celui-ci apparaît plutôt comme un exemple à suivre que comme un obstacle à la satisfaction des besoins présents sans remettre en cause ceux des " générations futures ". En effet, qu'il s'agisse des matériaux mis en oeuvre (origine locale, biodégradable), des procédés de construction (favorisant les savoir-faire, l'adaptation à chaque situation plutôt que les utilisations de matériels énergivores), des dispositions architecturales (implantation, adaptations au sol, orientations des façades, organisation des espaces), des performances thermiques, des pratiques qu'il induit, le bâti traditionnel, issu d'une société de pénurie aux ressources limitées doit être considéré comme une référence en terme de développement durable. Dès lors, les interventions sur le bâti ancien s'inscrivent dans une démarche du développement durable.

- la conservation, dans la mesure où elle évite

- des démolitions coûteuses en énergie et en déchets produits,
- l'aménagement, qui doit éviter de lui faire perdre ses qualités propres,
- la conservation des savoir-faire traditionnels et des matériaux locaux (réparation de l'existant: pierre, bois, enduit).

La réglementation mise en place par l'AVAP du Pouliguen a pour souci la préservation de ces qualités et l'optimisation des potentialités offertes.

### **3.1.1b Construction neuve**

#### **Morphologie bâtie urbaine et paysagère, et densité de construction**

Ces deux données caractérisent la qualité patrimoniale que l'AVAP préserve pour l'existant et préconise pour les constructions nouvelles et les extensions.

Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme contemporains de qualité, respectueux du patrimoine existant, est encouragée.

#### **Economies d'énergie**

La recherche d'économie d'énergie pourra être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Il conviendra que ces dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes...), en particulier sur le patrimoine repéré et en cas de visibilité depuis l'espace public.

L'utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...) conduit à prévoir :

- la densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles.
- des règles d'urbanisme permettant la constitution de tissu urbain dense.
- des prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, ardoise, chaux ... ), permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

Ces règles ne s'opposent pas à l'émergence d'une architecture contemporaine adaptée à la situation locale.

### **3.1.1c Espaces publics**

L'aménagement de l'espace public se doit dans toutes ses dimensions, de participer et de favoriser les objectifs de développement durable.

L'aménagement des parcs de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols (utilisation de sols stabilisés) et la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales devraient améliorer l'impact négatif de ceux-ci dans le site.

L'aménagement des rues et des places (presque exclusivement constitué de matériaux imperméables) devra à l'avenir s'orienter vers la mise en oeuvre de matériaux naturels (pierre, stabilisés...).

### 3.1.1d Production d'énergies renouvelables

La problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant.

Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune du Pouliguen.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP veillent à la meilleure insertion paysagère et à l'intégration architecturale, des dispositifs en matière d'énergies renouvelables :

- énergie solaire : les installations de captage affectent de manière importante les bâtiments, leurs abords, voire de vastes étendues. Elles ne sont possibles que si elles ne sont pas vues depuis l'espace public, pour les parties les plus anciennes de la commune.
- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'importants risques sur l'intégrité et la qualité des paysages urbains et naturels.
- énergie géothermique : les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact important à l'échelle architecturale.
- énergie hydraulique : les dispositifs concernant le réseau hydrographique peuvent affecter la qualité des espaces (micro-barrages et réseaux locaux de transport d'électricité).

### **3.1.1e Préservation des ressources et des milieux**

#### **Usage et mise en oeuvre des matériaux**

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois, végétaux) leur permettent, la plupart du temps, de présenter un bilan énergétique favorable.

Il est recommandé de respecter et de préconiser ces matériaux et leur mise en oeuvre traditionnelle, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global. Par ailleurs, ces pratiques permettent de maintenir les métiers et de perpétuer les savoirs faire locaux.

#### **Préservation de la faune et de la flore**

La préservation des milieux biologiques a été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Les dispositions de l'AVAP ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés.

Le règlement de l'AVAP permet, de plus, la préservation des espaces naturels ou semi-naturels par des prescriptions visant à protéger les arbres, haies, boisements, et à favoriser les plantations d'essences locales.

#### **Gestion des déchets**

- éviter les démolitions
- privilégier les matériaux naturels d'origine locale
- limiter les emballages
- éviter le transport sur de longues distances

### 3.1.2 Prise en compte par l'AVAP

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP du Pouliguen répond aux objectifs suivants :

- 1- la préservation du milieu
- 2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante
- 3- la réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables
- 4- la gestion responsable des espaces publics

L'AVAP du Pouliguen répond point par point à ces objectifs.

#### **Objectif 1 - La préservation du milieu :**

- La préservation des milieux et des ressources (marais, landes, côte...),
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme les jardins bordant la côte de Penchâteau,
- La diversité des essences végétales locales à utiliser, notamment dans la plantation de haies.

#### **Objectif 2 - La qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante :**

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements du Pouliguen,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable et de qualité en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux,
- Autoriser les strictes extensions urbaines nécessaires,
- La sauvegarde de l'identité des quartiers (centre ancien, ville balnéaire...) en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, protection d'alignement d'arbres urbains, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux...),
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et

un intérêt de qualification de la main d'oeuvre.

#### **Objectif 3 - La réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables :**

- N'autoriser les énergies renouvelables à fort impact visuel que s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. L'AVAP donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage,
- La poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques en incluant un volet spécifique dans le règlement.

#### **Objectif 4 - la gestion responsable des espaces publics :**

- Développer les déplacements doux,
- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone,
- La maîtrise des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

## III.2 COHERENCE AVEC LE PADD

*Source PADD*

### **Une démarche de projet précédant l'approche réglementaire**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques pour la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il précède le règlement du PLU, qui constitue la traduction réglementaire du PADD (mesures concourant à sa mise en oeuvre). Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

### **Des enjeux forts pour l'élaboration du PLU du Pouliguen**

Le Pouliguen est une commune littorale et touristique très recherchée pour le cadre de vie qu'elle offre. Cette attractivité conjuguée à la petite superficie de la commune ont conduit à une urbanisation des  $\frac{3}{4}$  du territoire communal. Aussi, les opportunités de transactions foncières et immobilières y sont désormais rares et, le cas échéant, se font à des prix élevés entraînant :

- Une perte de population sur la dernière période intercensitaire (1999-2007) et un vieillissement de la population, les jeunes ménages n'ayant pas les moyens de venir s'installer au Pouliguen.
- Une faible dynamique de construction portée à 50% par les résidences secondaires (déséquilibres dans la structure démographique et dans le parc de logements, majorité de résidences secondaires, peu de logements sociaux, pression sur le foncier, consommation d'espace...).

Par ailleurs, la localisation et le cadre de vie de la

commune du Pouliguen ont principalement orienté son développement économique vers le secteur du tourisme. Ainsi, les secteurs des commerces et services liés à cette activité sont fortement développés sur la commune. Pourtant, s'agissant de l'hébergement touristique, le diagnostic a révélé que les structures permettant de répondre à la demande des touristes autres que les résidences secondaires étaient en baisse.

L'attractivité touristique entraîne par ailleurs sur la commune d'importantes difficultés de circulation et de stationnement en période estivale.

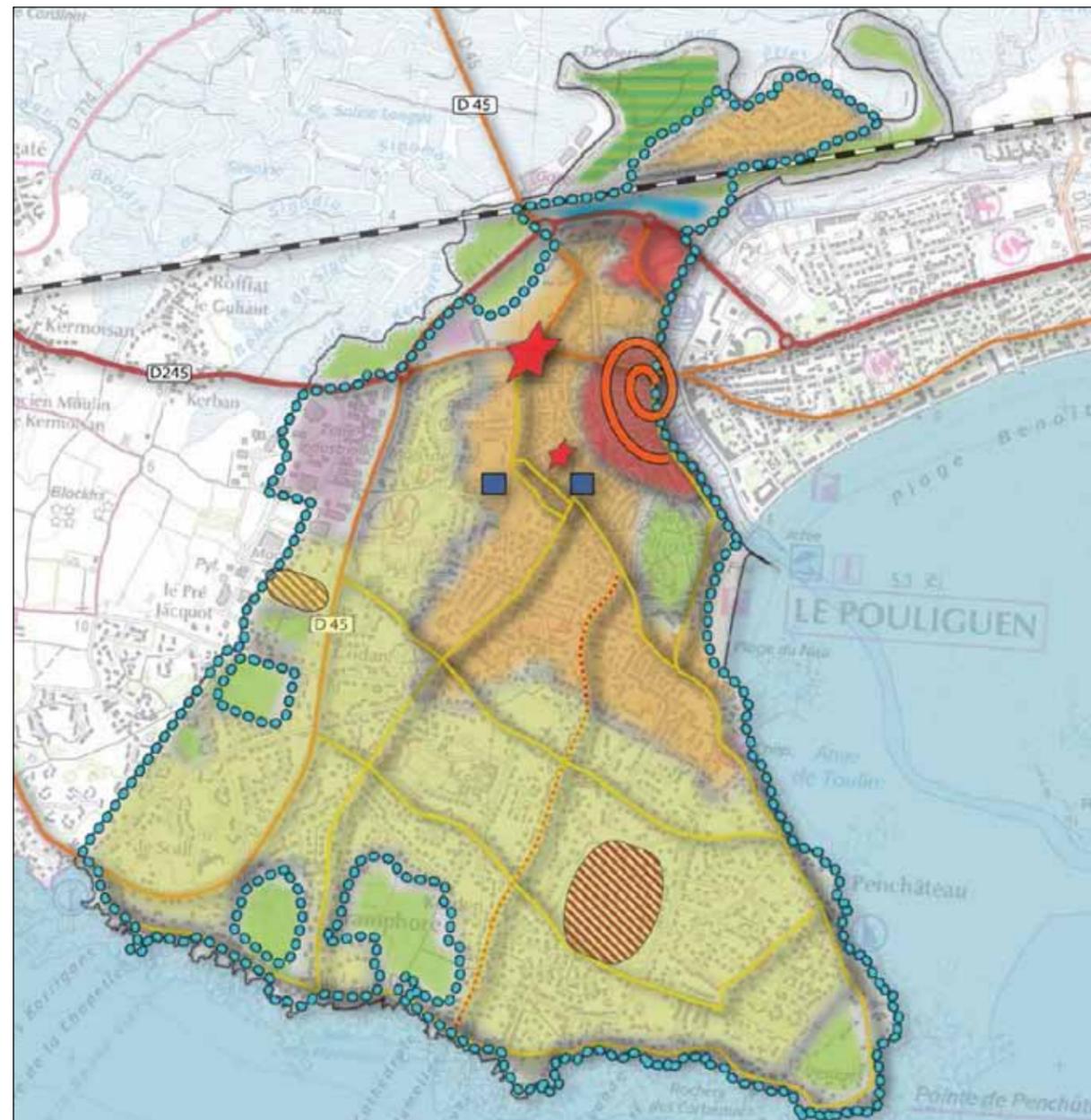
Enfin, les contextes naturel et paysager de la commune sont privilégiés. En effet, Le Pouliguen se trouve à l'interface entre marais salants, étier du Pouliguen (il constitue la limite communale avec La Baule-Escoublac), Baie du Pouliguen et plus largement littoral.

Le projet pour la ville du Pouliguen est donc de promouvoir un développement permettant l'accueil d'une population diversifiée confortant les activités économiques tout en préservant les richesses naturelles et paysagères de la commune qui sont les fondements de son attractivité.

### **Quatre axes pour le développement du territoire communal**

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à définir quatre axes fédérateurs pour le PADD du Pouliguen :

- Assurer le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil
- Conforter et renforcer l'activité économique locale qui repose en premier lieu sur la fréquentation touristique à l'année
- Structurer la trame viaire et les déplacements pour une gestion optimisée des flux, prenant en compte la saisonnalité
- Garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants et les touristes, valorisant le patrimoine communal et respectant l'environnement



Orientation 1 du PADD

## PLU

### ORIENTATION 1 du PADD : Assurer le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil

Le projet de la commune vise à permettre un développement urbain qui soit maîtrisé. Il s'agit avant tout de contrer les phénomènes importants de perte et de vieillissement de la population observés cette dernière décennie tout en maîtrisant le développement escompté et en préservant l'identité communale. La commune du Pouliguen, déjà fortement urbanisée et dont les possibilités de développement deviennent limitées, s'appuiera de manière privilégiée sur la densification de l'existant et le renouvellement urbain pour atteindre ces objectifs.

A ce titre, une stratégie foncière communale agissant sur le rythme de production, les types de logements et leur taille, la consommation d'espace par nouveau logement et la localisation de l'urbanisation a été mise en place :

- Assurer un rythme régulier de production de logements pour maintenir la population voire pour l'accroître.
- Assurer une offre en logements diversifiée (petits logements, logements locatifs...) en adéquation avec la structure de la population (personnes âgées, jeunes actifs...).
- Maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine pour atteindre l'équilibre entre optimisation du foncier, qui s'avère rare, préservation des caractéristiques et de l'identité communales et protection des espaces naturels ou semi-naturels qui constituent l'un des leviers de l'attractivité du territoire. Développer des formes urbaines plus diversifiées et moins consommatrices d'espace, encourager l'éco-construction, l'éco-réhabilitation et la maîtrise de l'énergie.
- Restructurer et moderniser l'offre d'équipement pour l'adapter aux besoins des habitants actuels et futurs (conforter des pôles d'équipements existants, affirmer la vocation de pôles d'équipements futurs à proximité du centre-ville, développer des liaisons douces depuis les nouveaux quartiers vers le centre-ville et les pôles d'équipement.

## AVAP

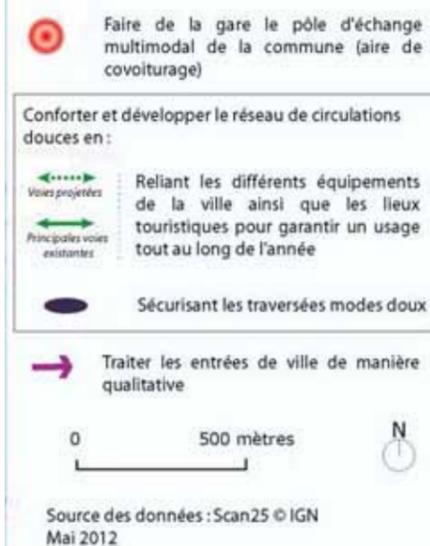
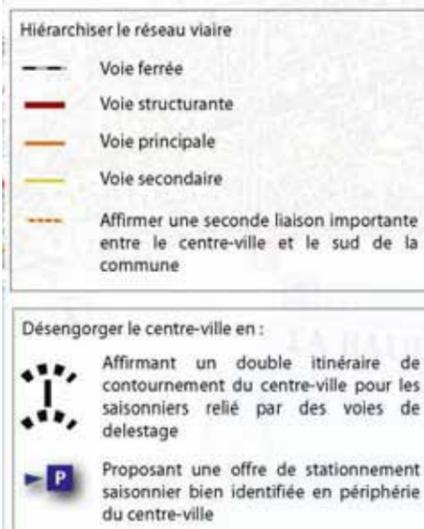
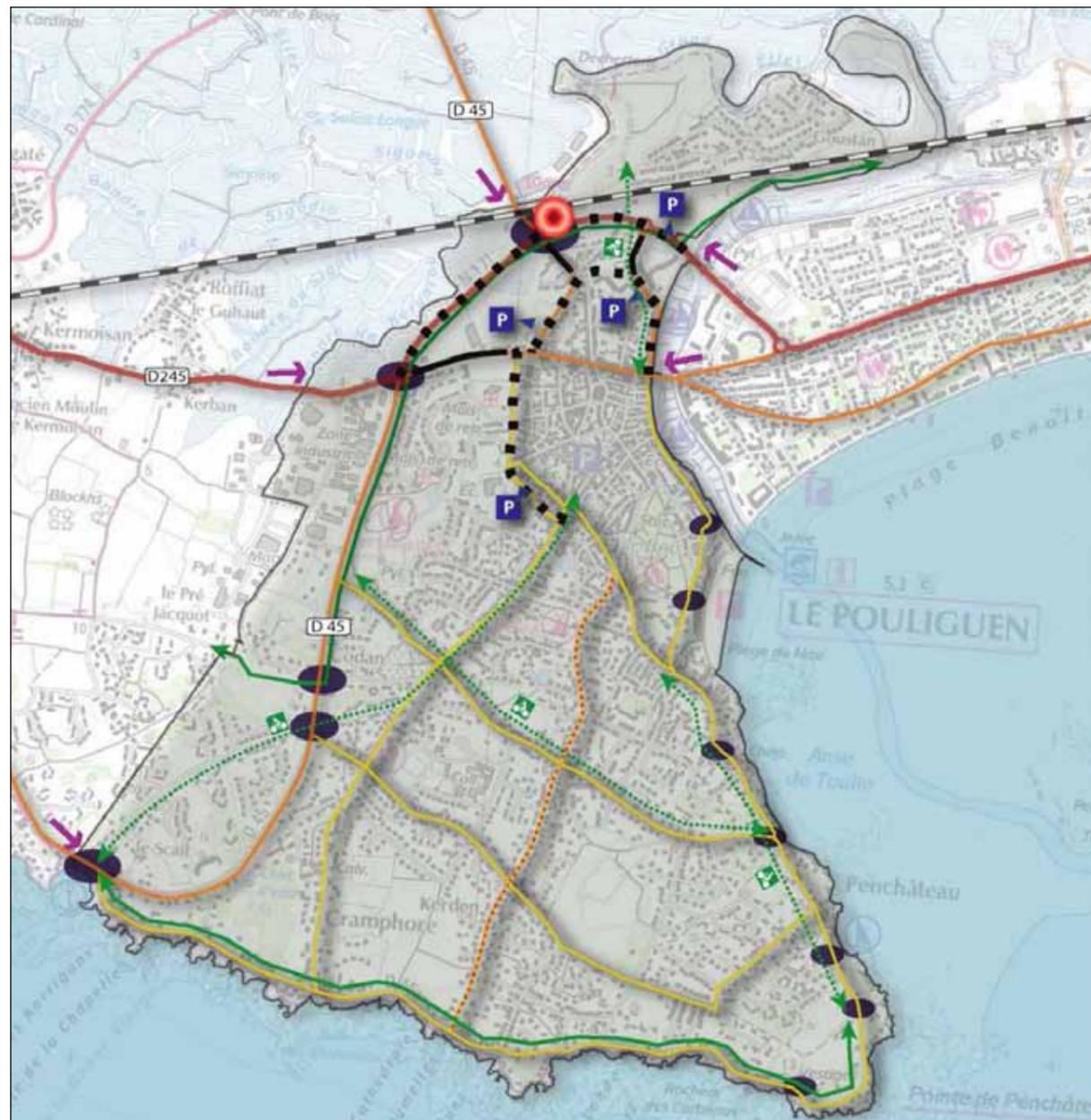
L'AVAP favorise la réhabilitation et donc le réinvestissement du bâti ancien, tout en préservant les caractéristiques et l'identité.

Les espaces naturels ou semi-naturels, qui constituent l'un des leviers de l'attractivité du territoire, sont repérés à l'inventaire patrimonial de l'AVAP comme des éléments à préserver et à mettre en valeur.

De plus, l'AVAP a, à travers son règlement, pris position quant à la prise en compte du développement durable par des prescriptions qui permettent le respect du patrimoine tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

En matière d'équipements, l'AVAP permet la création d'une architecture contemporaine propice à répondre au renforcement des équipements existants.





Orientation 3 du PADD

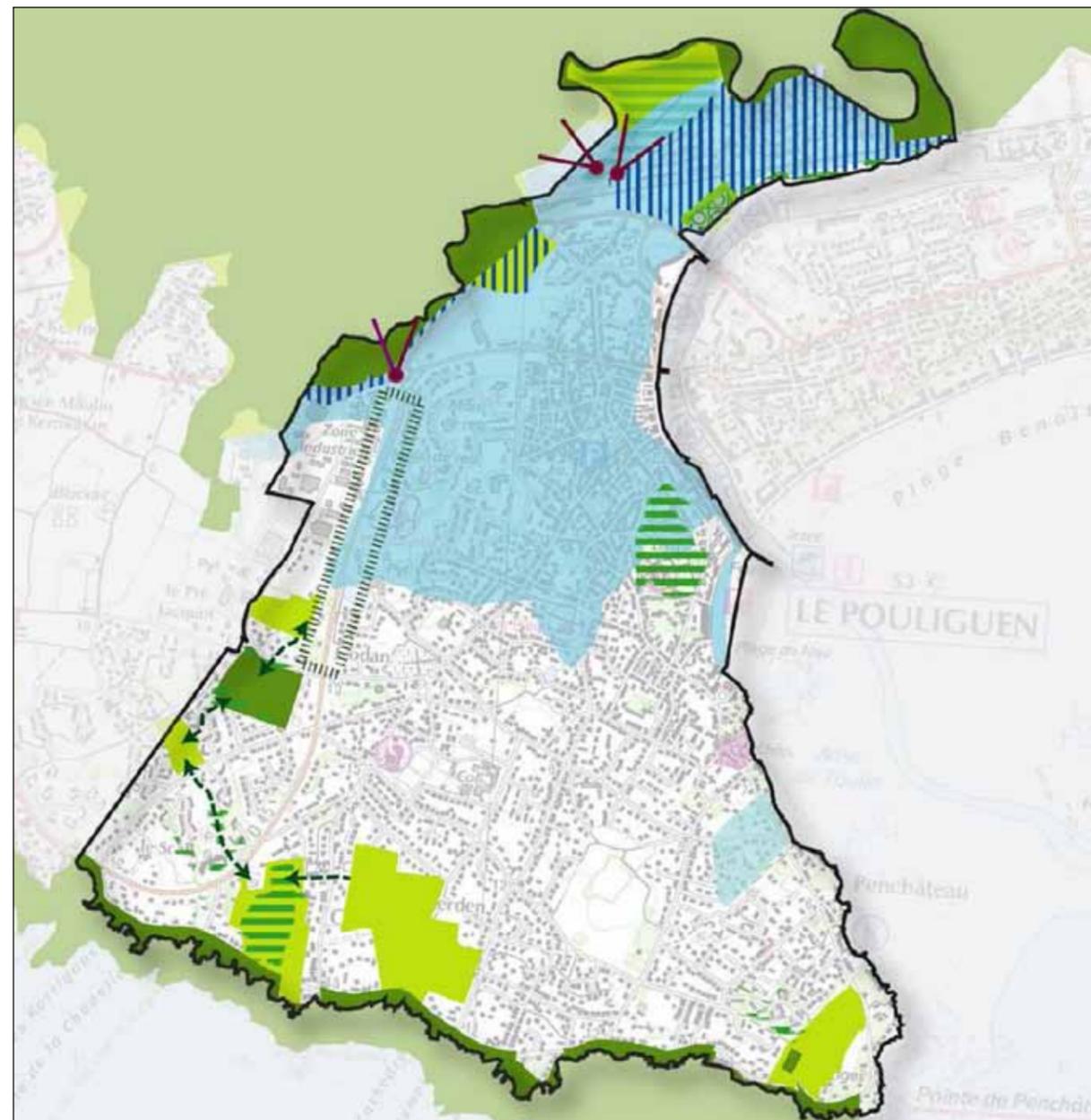
## PLU

### ORIENTATION 3 : Structurer la trame viaire et les déplacements pour une gestion optimisée des flux, prenant en compte la saisonnalité

- Rendre plus lisible et hiérarchiser le réseau viaire, qui est déjà bien maillé, afin de faciliter le repérage pour les utilisateurs (traitement approprié des chaussées, des bas-côtés et des plantations tenant compte de l'importance de la voie).
- Désengorger le centre-ville en créant un double itinéraire de contournement de ce dernier pour les touristes, en proposant des solutions de stationnement en périphérie du centre-ville et en poursuivant la mise en sens unique du quai Jules Sandeau en été.
- Faire de la gare le pôle d'échange multimodal de la commune, entre les trains, les cars, les voitures, les vélos, etc.
- Affirmer et développer des déplacements alternatifs à la voiture, et notamment les réseaux de circulation douce (entre et au sein des quartiers, en liaison entre les différents équipements de la ville ainsi que les lieux touristiques)
- Traiter les entrées de villes de manière qualitative d'un point de vue paysager et fonctionnel.
- Accompagner et communiquer sur le changement de comportement à adopter, notamment, pour expliquer les aménagements en faveur des piétons et des cyclistes dans le cadre du code de la rue.

## AVAP

L'AVAP permet les aménagements liés à la desserte et à la découverte de la commune avec des espaces naturels et publics inventoriés et destinés à être mis en valeur et aménagés dans le respect de leur esprit d'origine.



Préserver les espaces naturels et les pôles de biodiversité :

	Protéger les pôles de biodiversité majeurs en garantissant leur inconstructibilité
	Protéger les pôles de biodiversité annexes en garantissant leur vocation d'espace naturel
	Espace semi-naturel où les occupations du sol existantes pourront être maintenues
	Protéger le patrimoine arboré et valoriser la "nature en ville"
	Préserver et renforcer les continuités écologiques (liaison entre littoral et marais)
	Créer un espace boisé en entrée de ville

Préserver la population et les installations des risques :

	Zone de vigilance au risque de submersion marine
	Risque d'inondation par les eaux superficielles

	Valoriser les points de vue paysagers : Cône de vue vers les marais de Guérande
	Traiter l'axe de manière qualitative (cône de vue sur les coteaux de Guérande relevant d'un intérêt paysager important)



Source des données : Scan25 © IGN, litto 3D  
Mai 2012

Orientation 4 du PADD

## PLU

### ORIENTATION 4 :

**Garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants et les touristes, valorisant le patrimoine communal et respectant l'environnement**

- Protéger et valoriser les espaces naturels dans le respect de la loi littoral et de la trame verte et bleue.  
Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les continuités écologiques en protégeant les espaces naturels remarquables identifiés en tant que pôles de biodiversité majeurs et en préservant des écosystèmes par la protection des continuités écologiques entre les noyaux de biodiversité (les marais au Nord du territoire et le littoral au Sud).
- Prendre en compte les enjeux paysagers  
La commune du Pouliguen présente plusieurs points de vue notamment sur les marais de Guérande. Afin de valoriser le paysage remarquable de la commune, le PADD prévoit un traitement paysager en particulier sur l'Avenue de l'Atlantique.  
Il s'agira également de préserver et de développer des chemins et sentiers piétons et vélos, de préserver et valoriser la « nature en ville » ("le Bois")
- Valoriser le patrimoine bâti  
La commune du Pouliguen dispose d'un patrimoine bâti remarquable, marqué par son histoire et lié à son caractère de station balnéaire. Il s'agit à travers le PLU (ne complément de l'AVAP) de valoriser l'architecture locale des constructions et de régler leurs évolutions.

- Prendre la mesure du risque  
La commune du Pouliguen est concernée par le risque de submersion marine sur une grande partie de son territoire. Le PADD rappelle la nécessaire compatibilité du PLU avec le futur Plan de Prévention des Risques d'Inondations, en cours d'élaboration, ainsi que ses mesures transitoires (relèvement des seuils des constructions autorisées dans les zones d'aléa, futures zones de projets localisées dans des zones sécurisées pour la population).  
Il est par ailleurs rappelé la nécessaire prise en compte des autres risques : sismique, feux de forêts et érosion littorale principalement.

## AVAP

L'AVAP reprend et développe cette orientation. Elle inclue notamment dans son périmètre de protection les secteurs naturels que sont les marais et les côtes du littoral. Elle englobe également le centre ancien et la ville balnéaire, riche d'un patrimoine bâti important. Elle régit les interventions sur le bâti existant ainsi que sur les nouvelles constructions dans ses secteurs sensibles. De plus l'AVAP a recensé les arbres, les jardins et zones boisées à conserver et a réglementé leur protection.