

DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PRÉALABLE A LA CRÉATION DE  
L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE BATZ-SUR-  
MER (département de LOIRE-ATLANTIQUE)

En application de l'article R122-18 du décret n°2012-616 du 2 mai 2012



# Sommaire

1 – Intitulé du Projet : transformation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en AVAP (Aire de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine) sur le territoire de Batz-sur-Mer	p.4
2 – État de la planification du territoire	p.8
3 – Description des caractéristiques principales de l'AVAP	p.10
3.1. Les objectifs de l'AVAP et le bilan des protections actuelles	p.10
3.2. Contenu et fonctionnement du document proposé	p.15
4 – Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone, des enjeux du territoire	p.22
4.1. Les milieux naturels et la biodiversité	p.22
4.2. Les Paysages	p.27
4.3. Architecture et patrimoine urbain, archéologie	p.32
4.4. Climat / Énergie	p.39
4.5. Ressource en eau	p.40
4.6. Cadre de vie / déplacements	p.41
4.7. Risques et nuisances	p.42
4.8 Economie	p.43

5 – Description des principales incidences sur l’environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l’AVAP	p.44
5.1. Les milieux naturels et la biodiversité	p.44
5.2. Les Paysages	p.44
5.3. La gestion économe de l’espace et les enjeux de maîtrise de l’étalement urbain	p.45
5.4. Climat / Énergie/Economie d’espace	p.45
5.5. Cadre de vie / déplacements	p.46
5.6. Risques et nuisances	p.46
5.7. Economie	p.46
CONCLUSION	p.48

## 1 – Intitulé du Projet : transformation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en AVAP (Aire de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine) sur le territoire de Batz-sur-Mer

Procédure concernée : Révision de la ZPPAUP en AVAP par délibération du conseil municipal du 21 Novembre 2014.

Objectif principal : Anticiper la caducité de la ZPPAUP et prolonger ses effets par la mise en place d'un nouveau dispositif, l'AVAP. Améliorer la compatibilité avec le document d'urbanisme qui entraîne aujourd'hui une vraie difficulté dans l'application des deux documents.

Le territoire de l'AVAP comprend :

Des secteurs de patrimoine bâti :

### Secteur 1 : Ensembles anciens identitaires :

*Le centre ancien* : Blottie sur la butte de Saint Guénolé et descendant le long de la rue de Kerboucard, 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.



*Les villages paludiers* : 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.



**Secteur 2 : Bord de mer et quartiers balnéaires :**

Ce secteur porte un patrimoine de villas balnéaires de programmes plus ou moins importants, avec une richesse de décors et de volumes de couvertures. On trouve également sur la plage Valentin les anciens domaines et le premier hôtel Valentin qui ont été transformés en résidences de loisirs ou en colonie de vacances.

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.

C'est également dans ce secteur que se trouve le Grand Blockhaus.



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

Ce secteur porte un tissu discontinu principalement composé de petites maisons individuelles, mais qui comprends les perspectives d'approches vers le centre ancien avec des points de vue sur Saint-Guénolé. Cette entrée dans les ensembles historiques a donc été encadrée dans la présente servitude afin de mettre en valeur ces points d'accès aux secteurs historiques qu'accompagnent les perspectives d'approche sur le clocher.



### Secteur 5 : Quartier de la gare

Ce secteur autrefois entièrement maraîcher s'est développé suite à l'arrivée du chemin de fer. Il est composé d'une part de quelques villas et de deux anciens hôtels à proximité de la gare, mais aussi de salorges servant à stocker le sel en quantité importante pour le transport par le rail (Grande Salorge, 8à8, Musée du Paludier...).

Quelques espaces de maraîchage existent encore en cœur d'îlot et font l'objet d'une préservation.



### Secteur 6 : ZA du Prad Velin

Ce secteur concerne la zone d'activité du Prad Velin dont la caractéristique est l'utilisation du modèle de la salorge (volume et matériaux) pour les bâtiments d'activité. Ce site se trouve entre les marais salants et la voie ferrée, et cette identité de bâti contribue à la qualité d'insertion de l'ensemble dont les spécificités doivent être maintenues.



## Un secteur de paysage

### **Secteur 3 : Paysage rural**

Cet espace rural constitue un ensemble paysager et écologique majeur. Une partie était autrefois dédiée au pâturage des mules des paludiers. Cet espace est composé de chemins parfois bordés de murets de pierre. On y trouve la batterie militaire de Kermoisan (batterie côtière dotée de deux pièces de 240 mm montées sur rail construite à partir de 1941).



## 2 – État de la planification du territoire

La commune de Batz-sur-Mer est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du 4 Juin 2010.

Une révision du PLU est également en cours, prescrite par délibération du 28 juillet 2014. Elle se déroule en parallèle de la révision de la ZPPAUP en AVAP, permettant ainsi une mise en compatibilité des 2 documents. Un arrêt de projet du PLU en cours de révision est prévu avant la fin de l'année 2016.

Le PADD est finalisé et approuvé par la commune. Il se décline autour des 4 axes :

- **Axe1:** 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
- **Axe 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
- **Axe 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**
- **Axe 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**

La démarche d'AVAP devra notamment s'inscrire en cohérence avec les axes 3 et 4 qui insistent plus particulièrement sur la nécessité de préserver le cadre de vie ainsi que les richesses patrimoniales et environnementales.

Un projet de zonage et de règlement PLU est actuellement soumis à la commune. Le zonage permet déjà de cibler les secteurs de développement, situé pour l'essentiel à l'intérieur du tissu bâti.

Du fait, notamment, de la présence de plusieurs site Natura 2000, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique obligatoire.

Le territoire est également couvert par de nombreux autres documents supra-communaux, avec lesquels le PLU devra s'inscrire en compatibilité. Citons pour les principaux :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique, approuvé par conseil Communautaire du 21 juillet 2011.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire, adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire, approuvé en Septembre 2009 par arrêté préfectoral

- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) des Pays de la Loire, adopté par arrêté du préfet de région le 18 Avril 2014 ; et le Schéma Régional Eolien adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015

Les orientations spécifiques à chaque document sont déclinées dans le rapport de présentation du PLU. Un soin particulier sera porté à justifier de la compatibilité du PLU et de l'AVAP avec les documents de portée supérieure.

### 3 – Description des caractéristiques principales de l'AVAP

#### 3.1. Les objectifs de l'AVAP et le bilan des protections actuelles

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Elle est en revanche sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre :

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

Construite sur une ancienne église datant du XIII<sup>ème</sup> siècle, l'église St Guénohé, 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.



1



<sup>1</sup> Base Mérimée – cote : sap01\_dnx10169\_p

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

Datant du XVème 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. Laissée 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.



- **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.



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

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



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



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



- 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)

L'AVAP est un document partagé entre la commune de Batz-sur-Mer et les services de l'État. Son élaboration est menée en étroite collaboration avec la collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France.

L'un des objectifs principaux de l'élaboration de l'AVAP est d'édicter une « règle du jeu » qui soit claire, connue en amont des différentes demandes d'autorisation effectuées par le pétitionnaire, et adaptée à la réalité des enjeux et à leur délimitation.

L'AVAP établit donc des règles de protection et de mise en valeur de ces patrimoines, ainsi que des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans ces secteurs sensibles.

Elle accompagne le PLU actuel en encadrant par exemple l'utilisation de matériaux et de mises en œuvre spécifiques, l'encadrement des systèmes liés au développement durable dont elle accompagne au mieux l'insertion et l'intégration, le maintien de la perméabilité des sols et d'un couvert végétal, etc.

La mise en place de l'AVAP, suspend l'effet des abords des Monuments Historiques sur le territoire couvert par la servitude, mais les effets se maintiennent à l'extérieur le périmètre défini prends ainsi en compte les enjeux de perceptions qui ont été définis comme majeurs (ajustement en fonction des secteurs présentant des risques en terme d'évolution et notamment de nouvelles implantations) et qui peuvent rentrer dans le cadre de la servitude (exemple : une partie se trouve sur le site classé des marais salants et possède donc sa propre législation).

### 3.2. Contenu et fonctionnement du document proposé

#### 3.2.1. Rappel des pièces du dossier d'AVAP

- Un document de synthèse regroupant :
  - o Le diagnostic
  - o Le rapport de présentation : Il comprend les justifications des choix en termes de délimitation et de traduction réglementaire qui doivent découler du diagnostic.
- Les fiches d'enjeux patrimoniaux (disponibles en annexes) – Elles précisent les axes d'interventions choisis par la collectivité et justifient certaines précisions portées au règlement.  
*Les fiches d'enjeux patrimoniaux ne figurent pas dans les pièces obligatoires du dossier d'A.V.A.P., mais sont des outils de travail et de gestion indispensables pour la lisibilité des choix intercommunaux et la communication au public.*
- Le périmètre de l'Aire et les différents secteurs
- Le règlement :
  - o Le règlement écrit
  - o Le règlement graphique : La carte des qualités architecturales et paysagères sur l'ensemble du périmètre de l'Aire - Il s'agit du report des éléments possédant une valeur patrimoniale et précisant les degrés d'intervention et de modifications envisageables.

#### 3.2.2. Fonctionnement du document

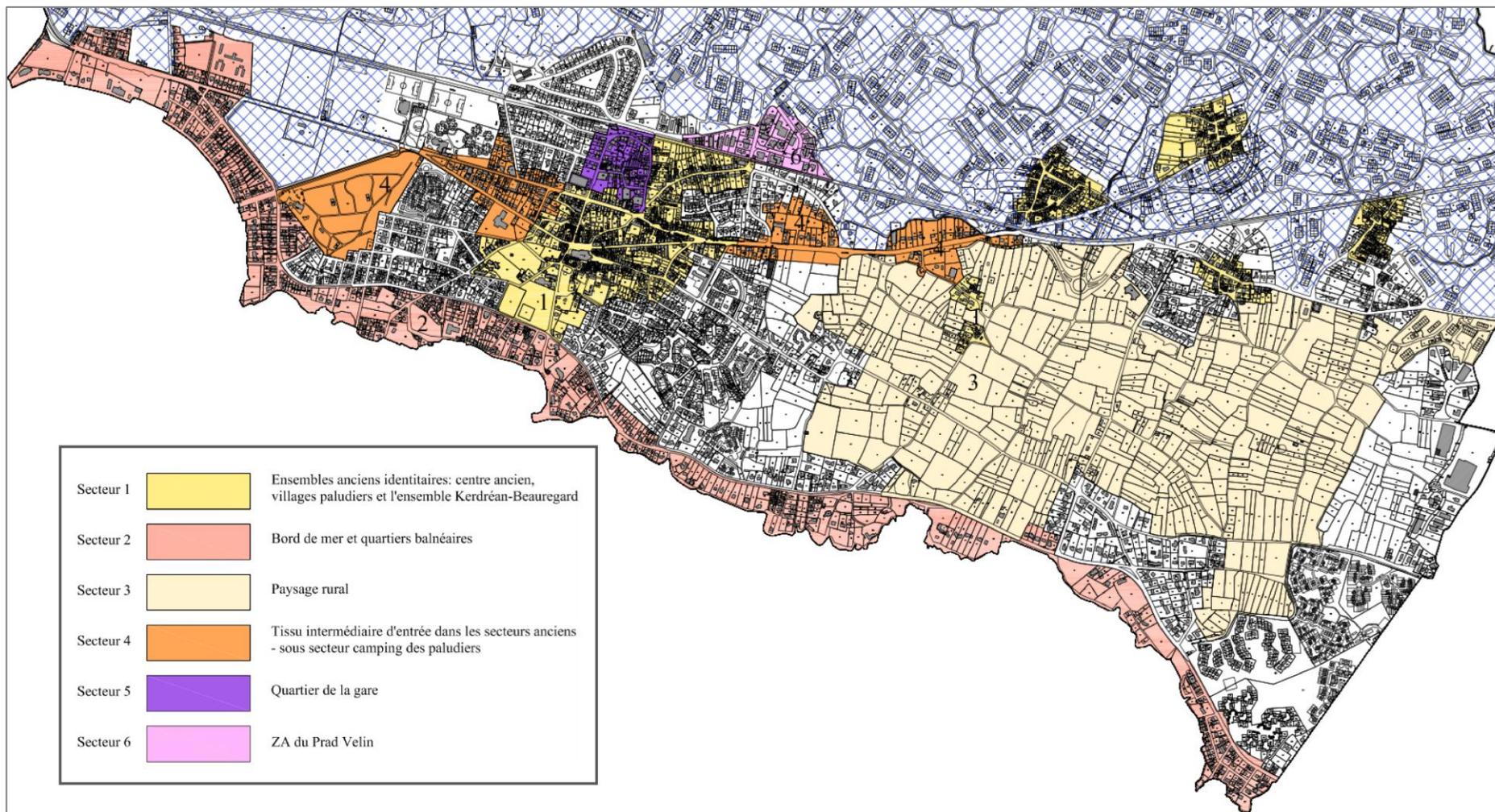
##### Le fonctionnement du document :

Le diagnostic a permis de définir des secteurs et des thématiques d'enjeux spécifiques. Des fiches d'enjeux patrimoniaux ont été élaborées sur les différents secteurs historiques et sensibles afin de bien préciser les différents sous-secteurs.

En fonction de ces différents enjeux de préservation ont été définis des périmètres permettant d'ajuster chaque partie de règlement aux enjeux concrets de chaque secteur et d'éviter une homogénéisation réglementaire qui ne traduirait pas les besoins de préservation et d'accompagnement propres à chaque secteur.

### Les périmètres :

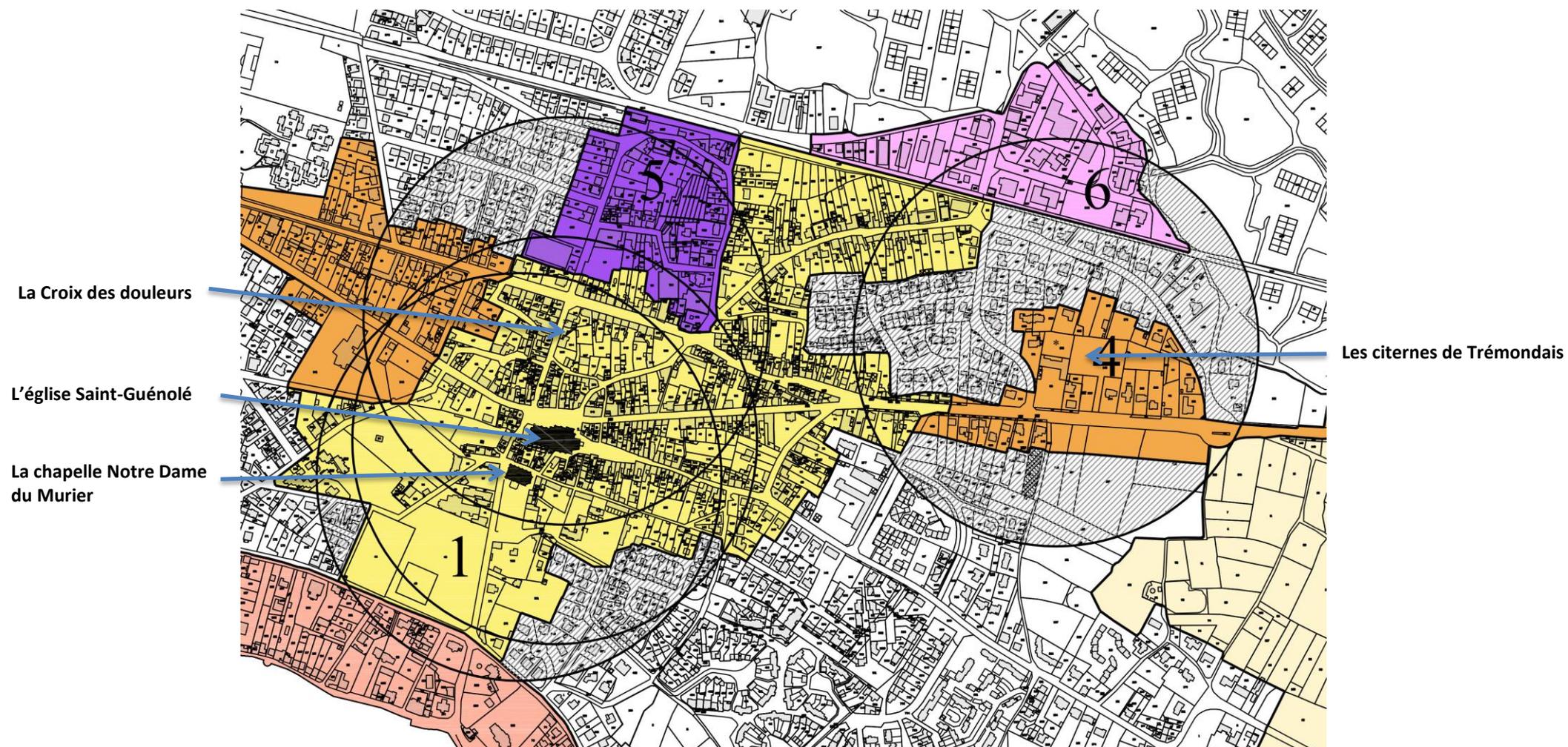
Les secteurs proposés découlent du diagnostic territorial intégrant les secteurs d'identités bâties et paysagères avec leurs spécificités et leurs enjeux. Sont présentées ci-dessous la carte des secteurs ainsi que la légende (cf. page suivante) précisant la nature et les principales caractéristiques de chacun d'entre eux.



Définition des différents secteurs (synthèse) :

<p><b>SECTEUR 1</b> Centre ancien, Villages paludiers Ensemble Kerdréan-Beauregard</p>	<p>Ensembles les plus anciens, identité de territoire très forte, avec les habitats de granit Patrimoine de mur qui se dessine dans le paysage. Maillage de petits éléments de patrimoine : les croix, les puits, les moulins... Enjeu de préservation majeur pour le maintien de la mémoire du territoire.</p>
<p><b>SECTEUR 2</b> Bord de Mer Quartiers balnéaires</p>	<p>Vues exceptionnelles et de longues plages, Baies sauvages et rocheuses. Patrimoine de villas balnéaires parfois remarquables accompagnées de grands parcs ou de simples jardins</p>
<p><b>SECTEUR 3</b> Paysage rural</p>	<p>Ensemble rural qui constitue un enjeu paysager et écologique majeur. Patrimoine militaire remarquable au niveau national avec la batterie de Kermoisan</p>
<p><b>SECTEUR 4</b> Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens, Sous-secteur camping des paludiers</p>	<p>Perspectives d'approches sur le centre et notamment sur l'église Saint-Guérolé</p>
<p><b>SECTEUR 5</b> Quartier de la Gare</p>	<p>Le long de l'avenue de la gare se sont implantées de belles villas L'arrivée du chemin de fer a entraîné une construction importante de salorges La grande Salorge dite « La Cathédrale ».</p>
<p><b>SECTEUR 6</b> ZA du Prad Velin</p>	<p>Proximité immédiate du site des marais salant Architecture spécifique rappelant les salorges encore présentes sur le site. Vues sur l'église Saint-Guérolé depuis les marais.</p>

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.



À la suite des repérages de terrains, ont été définis en collaboration avec la commune et la Commission locale, des gradations dans la préservation, en fonction des sensibilités des éléments et de l'importance de ces derniers par rapport aux enjeux définis.

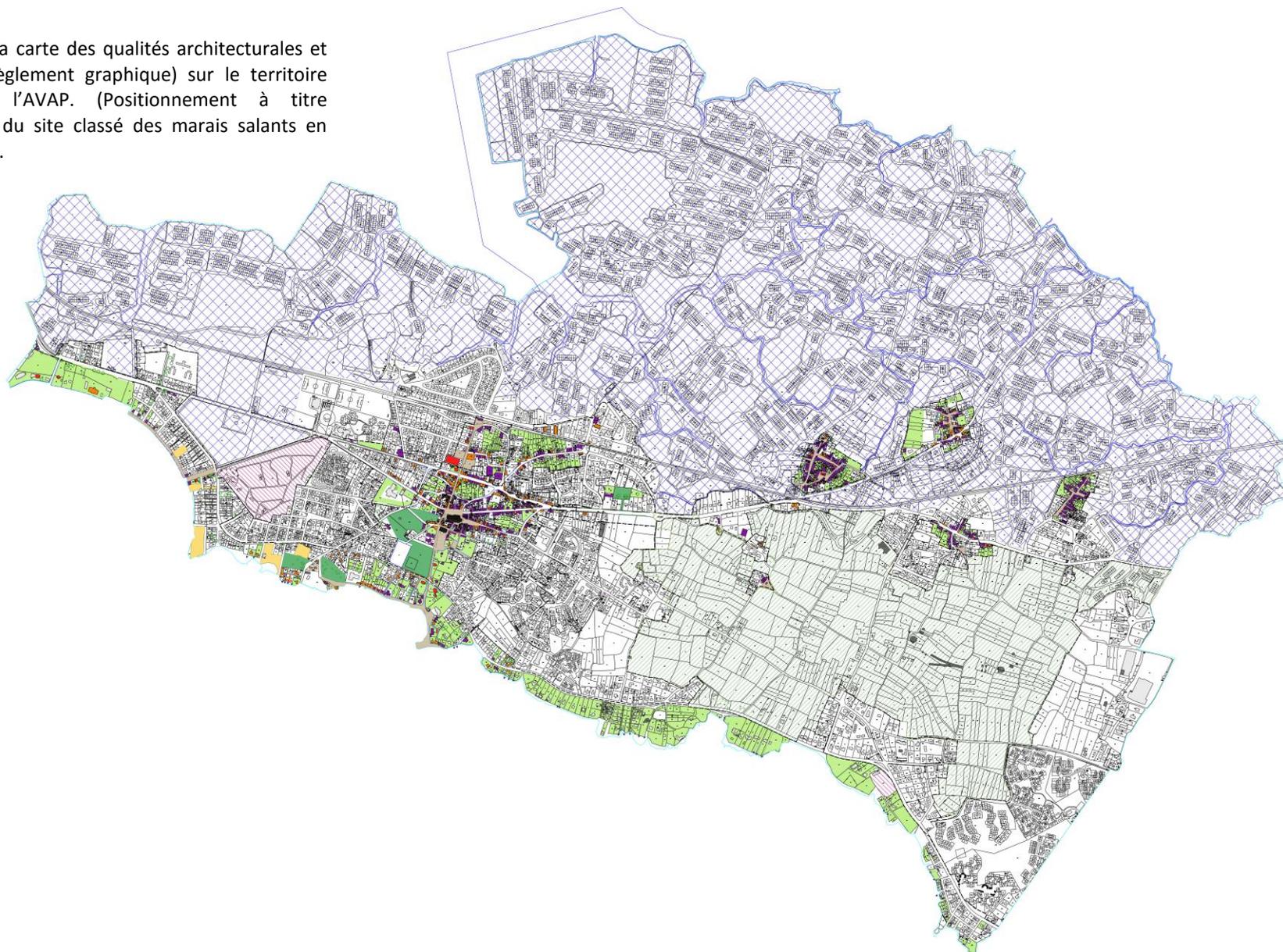
Cette gradation est portée sur le règlement graphique représenté par la carte des qualités architecturales et paysagères et traduite dans le règlement écrit.

La légende ci-dessous permet de visualiser les éléments ciblés et reportés sur le règlement graphique de l'AVAP. Le tableau de droite récapitule les réflexions ayant menées aux différents degrés de protections des bâtiments (en cours de relecture).

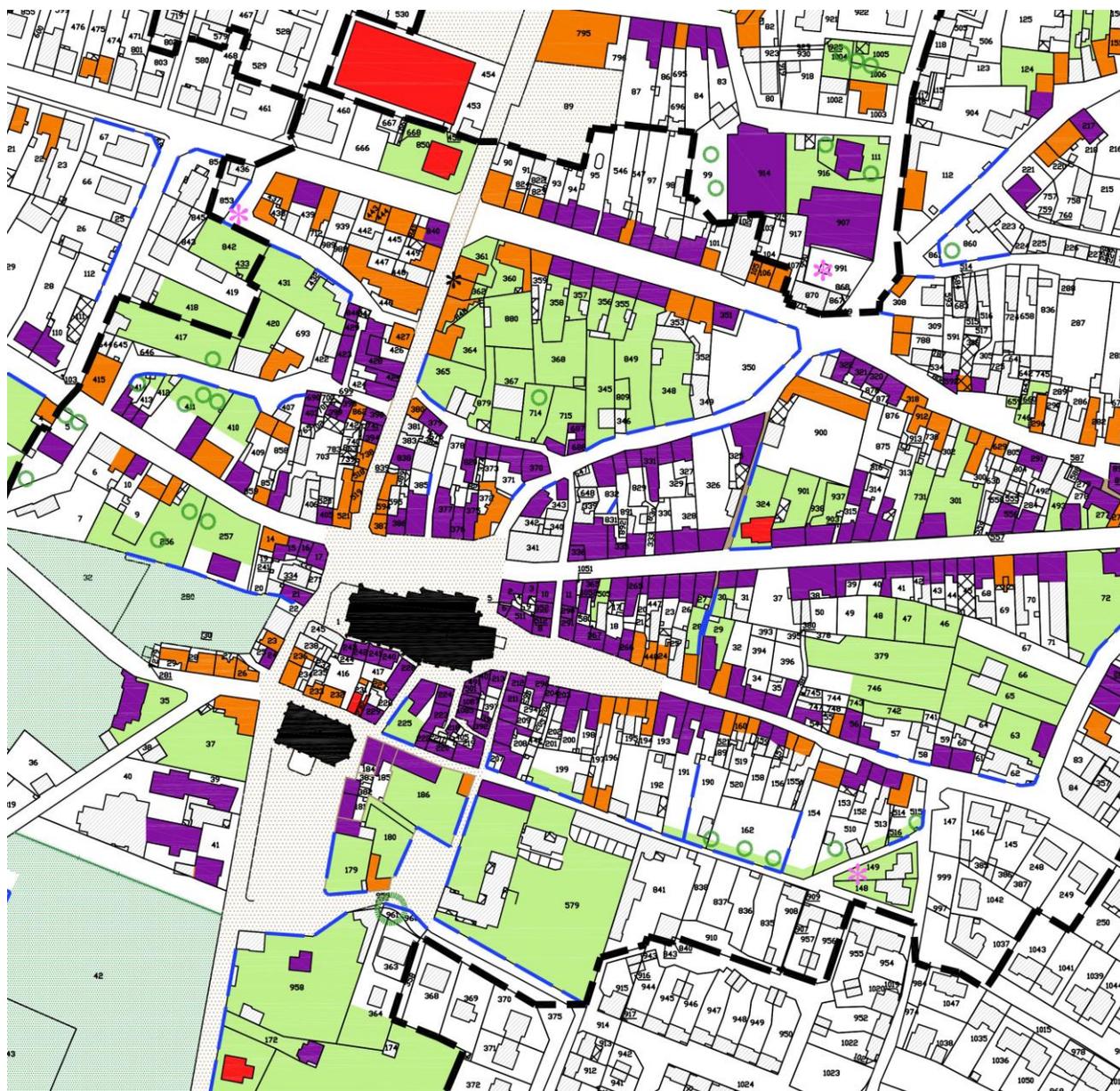
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	
	* MONUMENT HISTORIQUE (MH)
	BATIMENT REMARQUABLE
	BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL
	BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT
	BATIMENT MILITAIRE
	MUR DE CLOTURE OU DE SOUTÈNEMENT DE QUALITE
	ELEMENT DE "PETIT PATRIMOINE"
LE PATRIMOINE PAYSAGER	
	PARC ET JARDIN
	JARDIN DUNAIRE
	ESPACE VERT
	ESPACE URBAIN MAJEUR
	VENELLE ET RUELLE
	ESPACE DE PAYSAGE LIÉ AUX CAMPINGS
	ESPACE DE PAYSAGE À PRÉSERVER
	ARBRE ISOLÉ (TAILLE HOUPPIER)
	ARBRE EN ALIGNEMENT
	AXES VISUELS À PRÉSERVER
A TITRE INFORMATIF	
	Périmètre AVAP
	SITE CLASSE

Les différentes gradations	Grands principes
<p><b>Bâtiment remarquable</b></p> <p>porté en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation et Restauration</li> <li>- Aucune extension</li> <li>- Aucune modification de hauteur</li> </ul>
<p><b>Bâtiment d'intérêt patrimonial</b></p> <p>porté en violet sur la carte des qualités architecturales et paysagères</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation et Restauration</li> <li>- Extension possible sur les façades secondaires</li> <li>- Aucune modification de hauteur</li> </ul>
<p><b>Bâtiment d'accompagnement</b></p> <p>porté en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation et Restauration</li> <li>- Démolition possible en cas de recomposition d'îlot,</li> <li>- Extension possible</li> <li>- Surélévation possible s'il s'agit de rattraper la volumétrie générale de la rue</li> </ul>

Ensemble de la carte des qualités architecturales et paysagères (règlement graphique) sur le territoire couvert par l'AVAP. (Positionnement à titre d'information du site classé des marais salants en quadrillé bleu).



Détail de la carte des qualités architecturales et paysagères (règlement graphique) sur le centre ancien du Bourg de Batz



## 4 – Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone, des enjeux du territoire

### 4.1. Les milieux naturels et la biodiversité

#### 4.1.1. Éléments de synthèse :

Le périmètre de l'AVAP est concerné par de nombreux espaces naturels remarquables :

- Une diversité d'habitats ou de milieux naturels (marais, dunes, côte rocheuse, mer...), source d'une grande biodiversité animale et végétale
- Plusieurs espaces reconnus pour leur richesse écologique (cf. cartes page suivante) :
  - 4 sites Natura 2000 sur ou à proximité immédiate du territoire (2 ZPS (zone de protection spéciale) et 2 SIC (site d'intérêt communautaire)), liés à la présence d'espèces rares reconnues et protégées à l'échelon communautaire
    - SIC « MARAIS SALANTS DE GUERANDE, TRACTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON »
    - SIC « PLATEAU DU FOUR »
    - ZPS « MARAIS SALANTS DE GUERANDE, TRACTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON »
    - ZPS « MOR-BRAZ »
  - 2 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)
    - ZNIEFF de type 1 « MARAIS SALANTS DE BATZ-GUERANDE-LE CROISIC »
    - ZNIEFF de type 1 « DUNE DE LA FALAISE ENTRE BATZ-SUR-MER ET LE CROISIC »
    - ZNIEFF de type 2 « COTE ROCHEUSE, LANDES ET PELOUSES DU CROISIC, BATZ, LE POULIGUEN »
    - ZNIEFF de type 2 « POINTE DE PEN-BRON, MARAIS SALANTS ET COTEAUX DE GUÉRANDE »
  - 1 ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux) « TRACTS ET MARAIS SALANTS DE LA PRESQU'ILE GUERANDAISE »
- Un territoire entre mer et marais avec une attention spécifique à porter à la protection de la trame verte et bleue (liaisons fonctionnelles entre les différents réservoirs de biodiversité) :
  - Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération du 16 octobre 2015
  - **Une étude spécifique de définition de la Trame Verte et Bleue à l'échelon communal (cf. carte page suivante)**
  - **Une étude spécifique de mise à jour de l'inventaire des zones humides sur le territoire, en parallèle de l'étude PLU. L'objectif est de permettre en développement qui préserve les milieux humides de la commune**
- Une forte proximité entre secteurs à forte valeur écologique et espaces urbanisés.
- Des stations d'espèces végétales protégées identifiées à l'extérieur des zonages Natura 2000, ZNIEFF (source : association « Bretagne vivante »)
- Une interdépendance entre richesse écologique et activités traditionnelles du territoire (saliculture par exemple)
- Une vocation touristique du territoire, source de potentielles pressions sur le milieu

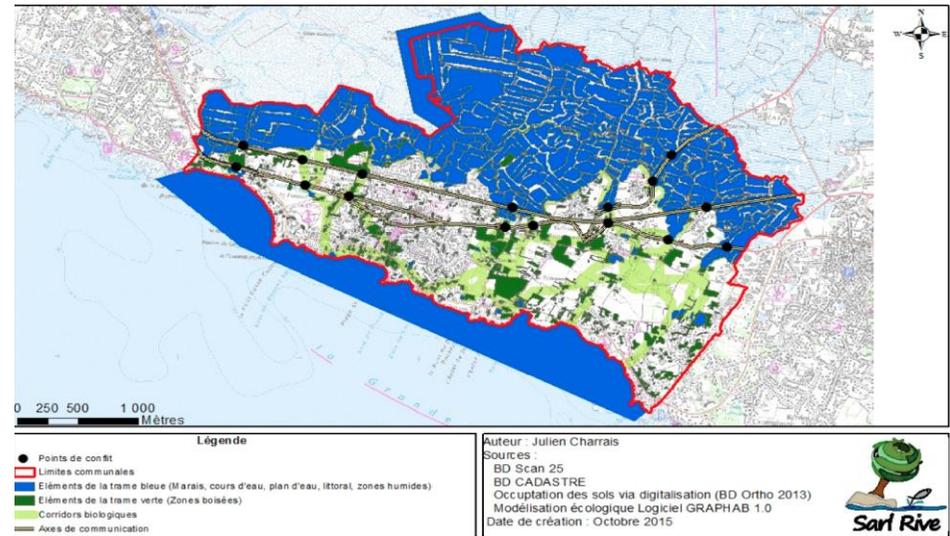
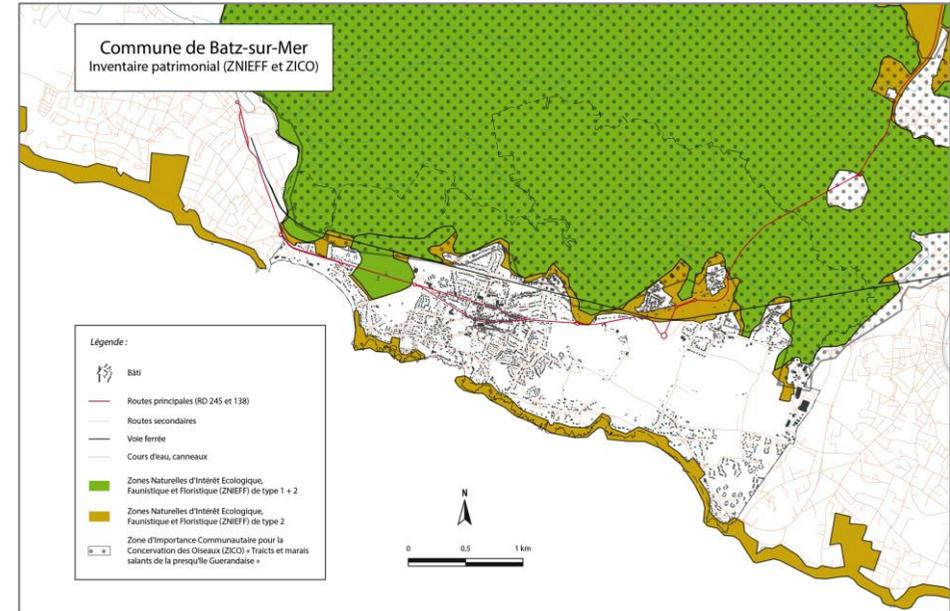
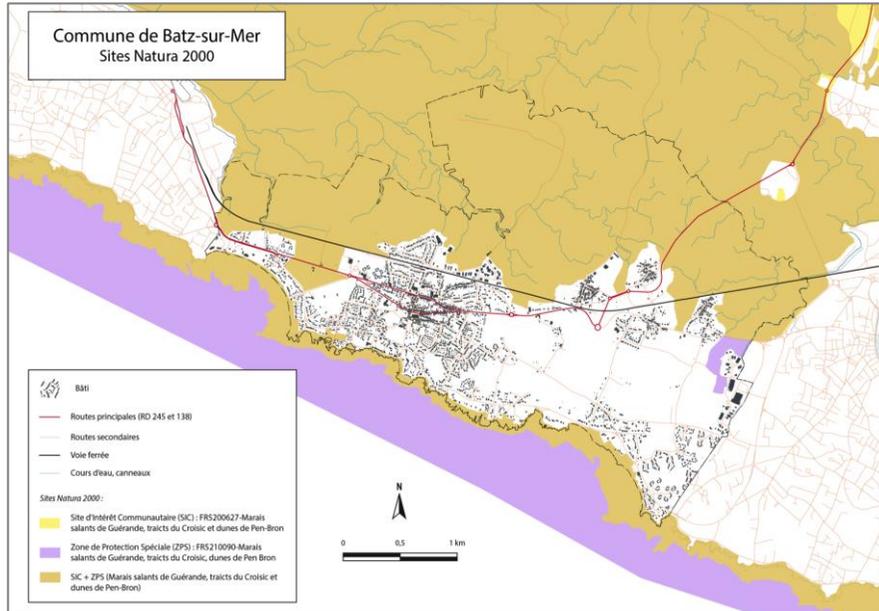


Photo ci-contre : définition de la TVB dans la cadre d'une étude spécifique en parallèle de la démarche PLU

Le territoire comprend également sur une large partie nord, le site classé des Marais Salants de Guérande (partie pochée en vert clair sur la carte page suivante) qui possède sa propre législation : site classé par décret ministériel du 13 février 1996.



Photo fournie par M. Nicol

Les deux sites inscrits de la Grande Côte (en bleu sur la carte page suivante), site inscrit le 08 juin 1970, et des villages de Trégaté et Kervalet (quadrillé vert sur la carte page suivante), site inscrit le 16 novembre 1981, sont intégralement compris dans le périmètre de l'AVAP et c'est le règlement de la servitude qui s'y applique.



La Grande Côte



Trégaté

Enfin, deux coupures d'urbanisation n° 37 et n° 38 (tireté vert clair) instaurées par la « loi littoral » permettent de conserver des parties « naturelles » préservées de toute extension d'urbanisation.



Cartographie issue du dossier de ZPPAUP

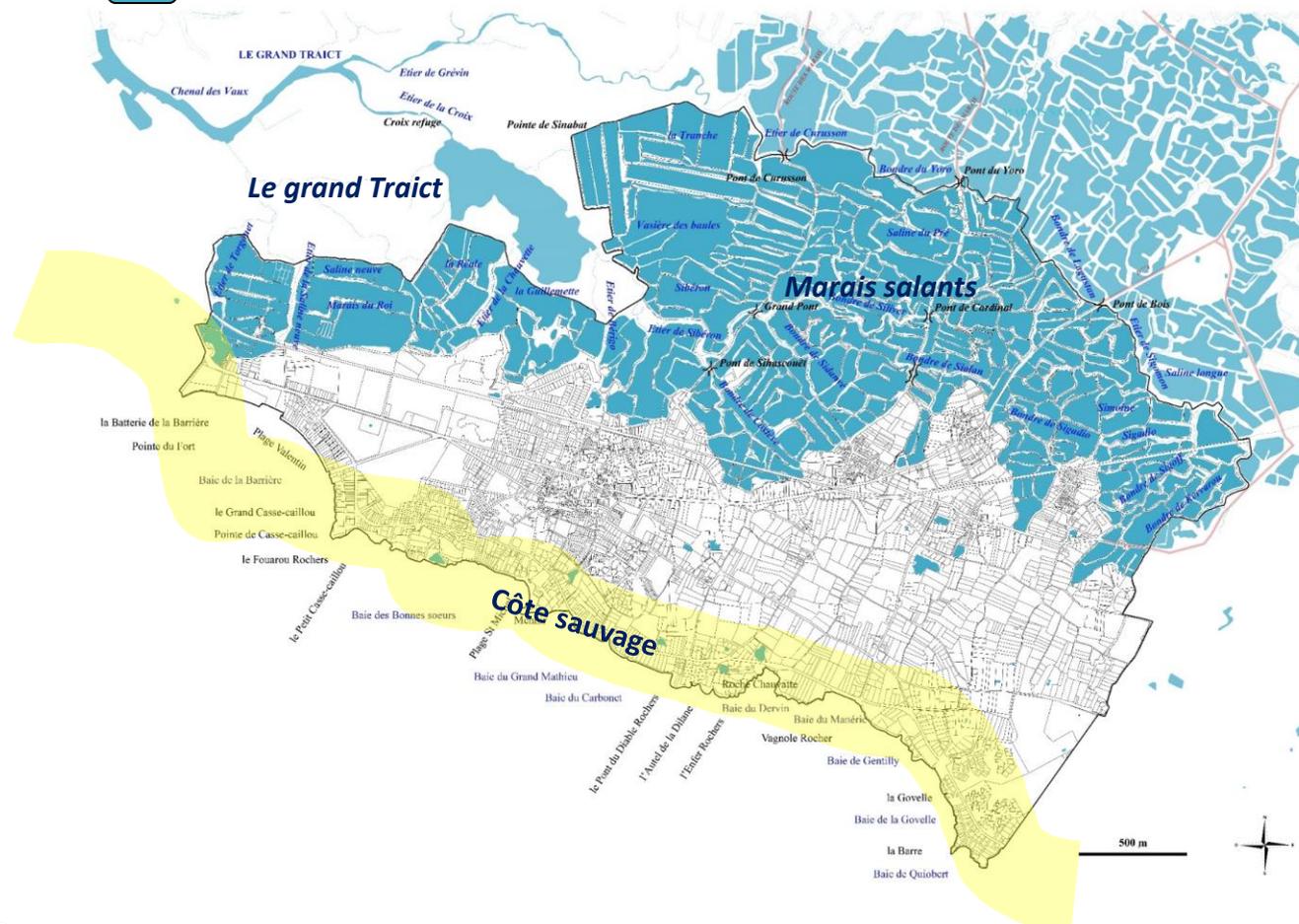
#### 4.1.1. Enjeux issus du diagnostic :

- Évaluer, anticiper, contrer... les effets négatifs sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU et de l'AVAP.
- Évaluer les possibilités de développement au regard des capacités d'accueil et des pressions qui pourraient s'exercer sur les espaces remarquables et plus largement sur la nature (développement urbain, touristique...).
- Protéger et mettre en valeur les espaces remarquables (marais, dune, littoral...), mais aussi les éléments de nature ordinaires qui participent à donner une place à la « nature » en ville.
- S'appuyer sur la définition de la trame verte et bleue, l'inventaire des zones humides et sur le diagnostic paysager pour cibler les éléments de pouvant faire l'objet d'une protection particulière dans le PLU et dans l'AVAP (parcs et jardins, arbres remarquables, alignements d'arbres...).
- Mettre en œuvre les outils (PLU et AVAP) adaptés pour protéger et valoriser le patrimoine naturel : repérage et accompagnement réglementaire.
- Œuvrer à la pérennité des activités qui concourent à l'entretien et à la fonctionnalité des milieux naturels (saliculture par exemple).
- Continuer à informer / sensibiliser sur la richesse et la fragilité des milieux naturels se trouvant sur le territoire, auprès des différents publics (habitants, touristes).

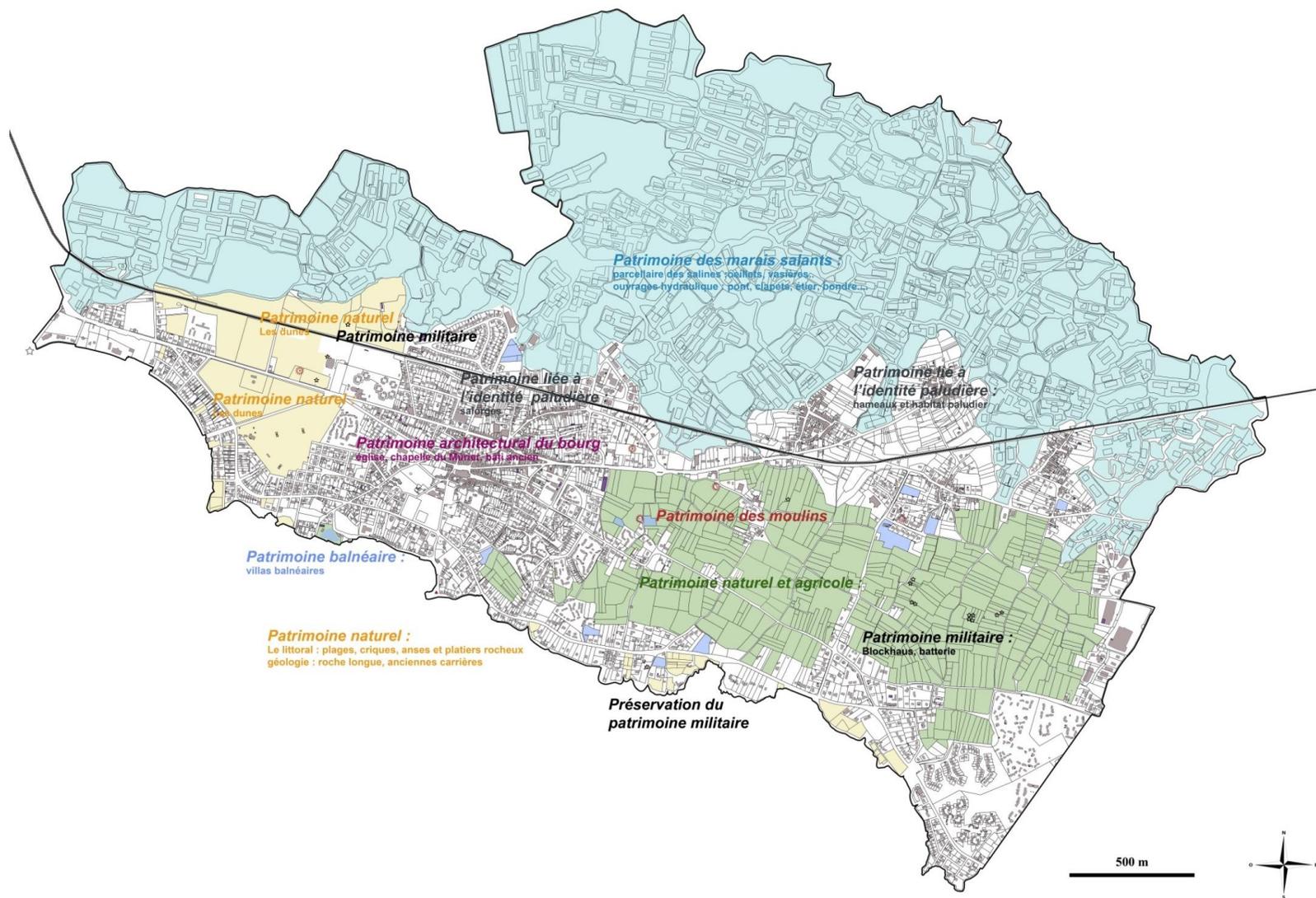
## 4.2. Les Paysages

Un territoire entre océan et marais salants

 Réseau hydrographique : Un réseau hydrographique dense, aménagé par l'Homme, constitué d'étiers, bondres, alimentant les vasières et salines.



 Côte sauvage : plages et falaises : D'ouest en est, les baies et plages se succèdent sur le littoral atlantique, de la Pointe du Fort à la Pointe de Quibort



Carte de synthèse des entités paysagères et patrimoniales sur la commune de Batz-sur-Mer

Sont présentées ci-dessous les enjeux patrimoniaux reprenant les spécificités et éléments constitutifs de chaque entité paysagère caractéristique de la commune de Batz-sur-Mer (hors des ensembles de jardins et de parcs compris dans les ensembles bâtis):

<b>Entités paysagères</b>	<b>Spécificités</b>	<b>Éléments constitutifs</b>
<p>Silhouette de la ville</p>	<p>Silhouette entièrement perçue depuis l'ensemble des marais salants, notamment depuis la digue de Sissable et l'arrivée depuis la route de Guérande</p> <p>Silhouette alliant densité bâtie et secteur plus paysagers marquée par l'église Saint-Guénoilé et le moulin de la Falaise</p> 	<p>De gauche à droite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur de front bâti avec émergence paysagère (jardins) en arrière-plan</li> <li>- Un secteur de bâti avec émergence des toitures sur différents plans, mais d'une volumétrie homogène</li> <li>- Le clocher de Saint-Guénoilé</li> <li>- Un secteur plus paysager avec un 1<sup>er</sup> plan alternant bâti et plantations et un arrière-plan paysager avec émergence de houppier</li> <li>- Un secteur entièrement paysager intégrant l'antenne et le moulin de la falaise.</li> </ul>
<b>Entités paysagères</b>	<b>Spécificités</b>	<b>Éléments constitutifs</b>
<p>Paysages littoraux</p>	<p>Le littoral offre des paysages variés, avec une côte découpée de baies et de plages, un sentier côtier offrant des vues imprenables. Cette côte escarpée révèle la géologie du lieu (rochers de granit, anciennes carrières...)</p> 	<p>Les parcs et jardins des villas balnéaires</p> <p>Les parcelles situées en première ligne sur l'océan</p> <p>Les zones de dunes, ou jardins de dune</p> <p>Les vues sur l'Océan Atlantique depuis la côte sauvage</p> <p>Le front de mer et son couvert végétal (essences maritimes : Pin maritime, Cyprès de Lambert et Chêne vert)</p> <p>Les promenades : espaces urbains majeurs</p> <p>Murs en pierre repérés</p>

<b>Entités paysagères</b>	<b>Spécificités</b>	<b>Éléments constitutifs</b>
La dune	<p>Lieu d'implantation historique, découverte d'outils en silex (Paléolithique moyen)</p> <p>Un espace dunaire résiduel issu d'une zone dunaire plus importante</p> <p>Présence du Moulin de la Falaise, sa construction date du 16ème siècle, il a été déplacé en 1924-1925 (initialement sur le coteau de Guérande), puis rénové en 1992</p> <p>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</p> <p>Présence d'éléments de patrimoine militaire (Seconde Guerre Mondiale)</p> <p>Ancien lieu d'extraction de sable dunaire (pour la reconstruction de St Nazaire notamment)</p> <p>Une grande diversité floristique, intérêt écologique et paysager</p> <p>Des vues lointaines et ouvertes sur les marais et le littoral</p>	<p>Formations dunaires et végétation associée (Natura 2000 : dunes côtières fixées = dune grise et dépressions humides dunales)</p> <p>Moulin de la Falaise</p> <p>Blockhaus (accueil du minigolf, terrain de sport)</p> <p>Puits et citernes, murets en pierres</p> <p>Les vues privilégiées à la fois sur les marais et sur le littoral</p>  

<b>Entités paysagères</b>	<b>Spécificités</b>	<b>Éléments constitutifs</b>
Paysages naturels et agricoles	<p>Batz a la particularité de posséder cette immense zone semi-naturelle, avec quelques exploitations agricoles,</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Horizontalité des paysages, avec quelques points d'appel (tunnel, château d'eau)</p> <p>Paysages agricoles et naturels semi-ouverts</p> <p>Des espaces naturels et agricoles de qualité, coupure d'urbanisation</p> <p>Des espaces cultivés : maraîchage, prairies pâturées</p> <p>Des chemins piétons et cyclables permettant de découvrir les paysages ruraux</p> <p>Des vues larges sur un paysage ouvert (cf. photo ci-dessous)</p> <p>Murets en pierres sèches, moulins</p> <p>Batterie de Kermoisan – patrimoine militaire</p>
		

### 4.3. Architecture et patrimoine urbain, archéologie

Il existe un lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation est en effet le facteur principal des systèmes d'implantations des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui.

#### **1 - Les premières implantations humaines – Constitution d'une mémoire archéologique**

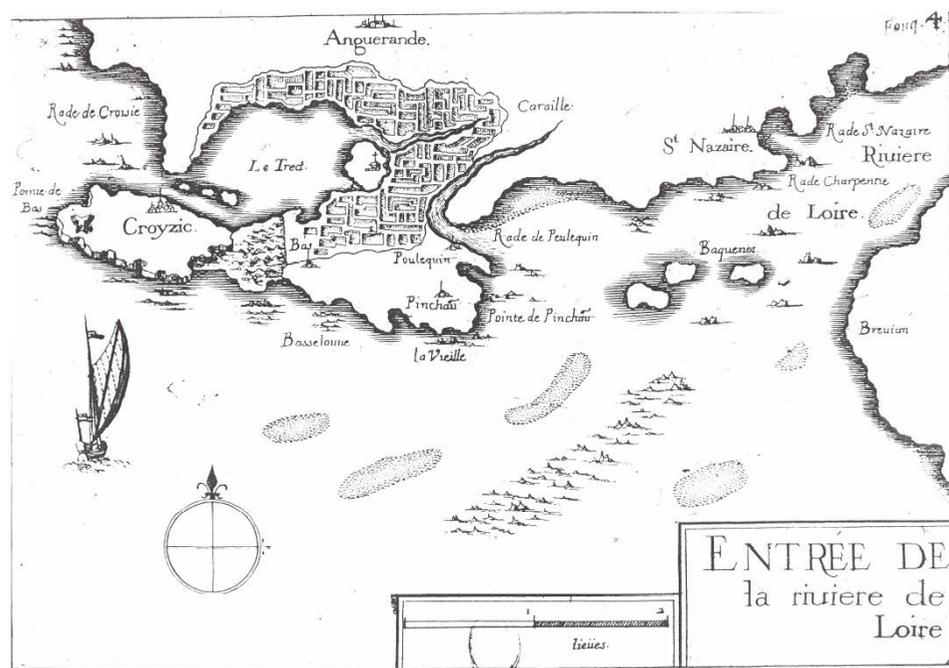
L'occupation celtique continentale, puis romaine est attestée par les vestiges découverts. La vocation salicole est née à cette époque, ainsi les romains ont aménagé des salines aux pieds des coteaux de GUÉRANDE.

Ce n'est cependant qu'au VI<sup>ème</sup> siècle, à l'occasion de l'immigration bretonne que se déterminent les caractères locaux de l'activité salicole et de l'occupation de l'espace en général.

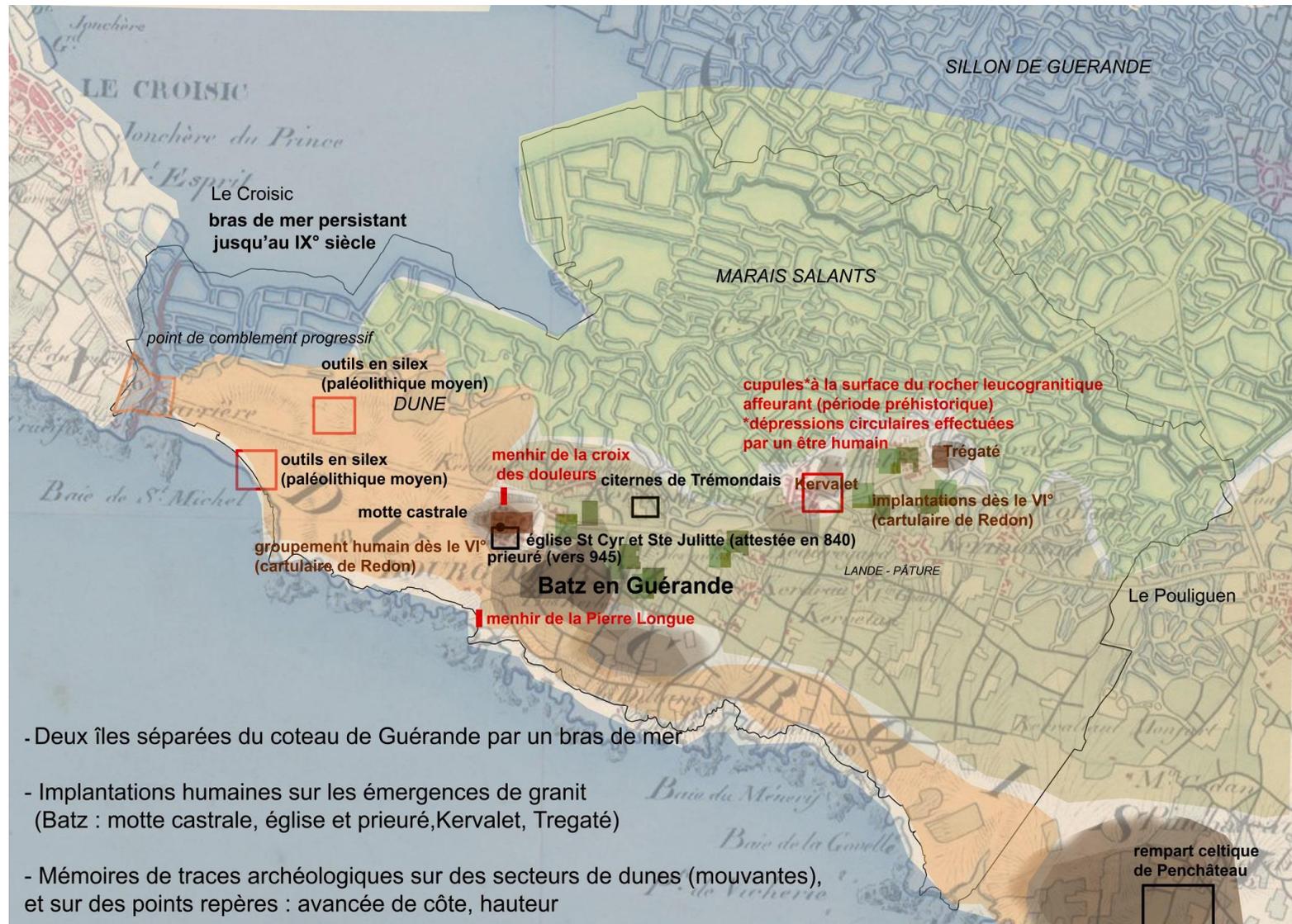
Dès l'an 815, le nom de BATZ est mentionné dans des manuscrits comme la vie de Saint-Philbert. BATZ vient du breton " bats " qui signifie submergé.

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



Carte du XVI<sup>ème</sup> siècle (Bourg de Batz) - source Laurent DELPIRE



## 2 - 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 aux paludiers.

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 XV° siècle, le bourg en comptait au moins 5.

La construction de Notre Dame du Mûrier remonte au XV° 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.

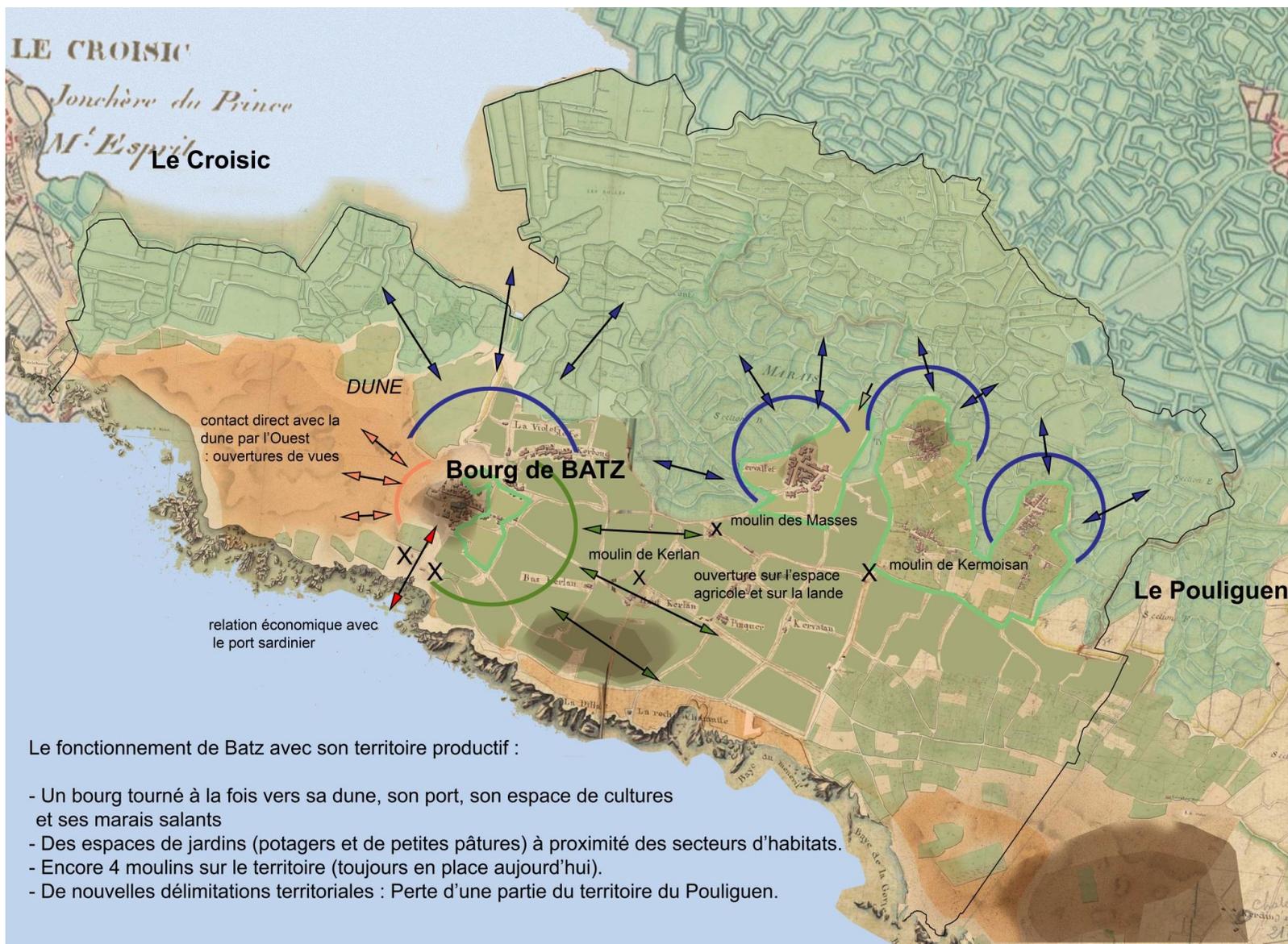
Le début du XIX° est marqué par de graves difficultés dans l'activité salicole ; en effet, le quasi-monopole de la production du sel a disparu et d'autre part, les salines du midi et de l'Est développent leurs productions avec la mise en place de la mécanisation.

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.

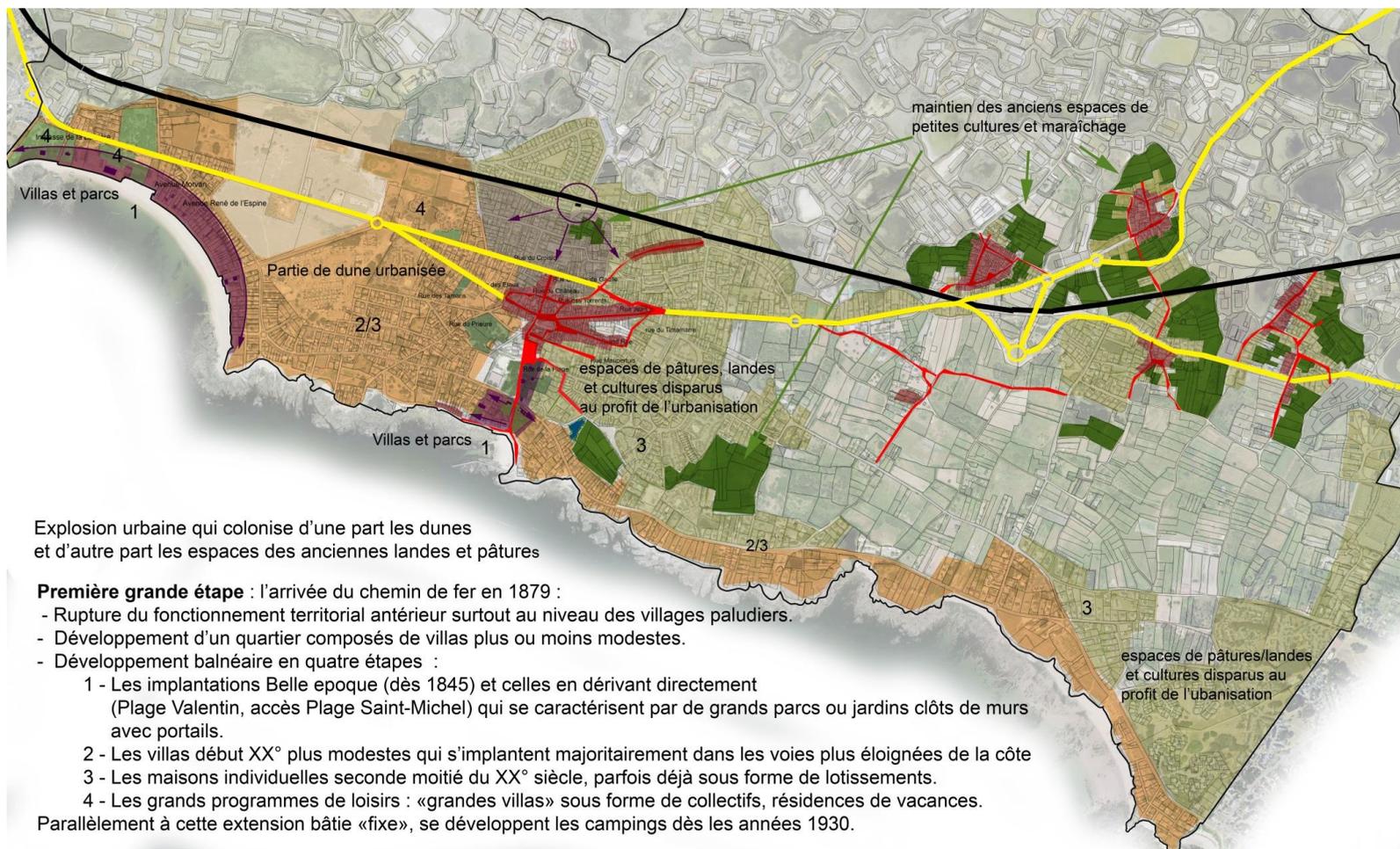


En 1881, une conserverie sera implantée près de ce petit port. Mais la deuxième moitié du XIX° va voir l'éclosion de ce nouveau mode de vie " le tourisme balnéaire".

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.



### 3 – Les extensions urbaines des XX<sup>e</sup> et XXI<sup>e</sup> siècles



Explosion urbaine qui colonise d'une part les dunes et d'autre part les espaces des anciennes landes et pâtures

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

- Rupture du fonctionnement territorial antérieur surtout au niveau des villages paludiers.
- Développement d'un quartier composé de villas plus ou moins modestes.
- Développement balnéaire en quatre étapes :
  - 1 - Les implantations Belle époque (dès 1845) et celles en dérivant directement (Plage Valentin, accès Plage Saint-Michel) qui se caractérisent par de grands parcs ou jardins clôtés de murs avec portails.
  - 2 - Les villas début XX<sup>e</sup> plus modestes qui s'implantent majoritairement dans les voies plus éloignées de la côte
  - 3 - Les maisons individuelles seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, parfois déjà sous forme de lotissements.
  - 4 - Les grands programmes de loisirs : « grandes villas » sous forme de collectifs, résidences de vacances.

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

**Deuxième étape :** l'échelle « routière » figurées en jaune sur le plan, c'est 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.

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° 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.



#### 4.4. Climat / Énergie

##### 4.4.1. Éléments de synthèse :

- 3 principaux documents cadre à prendre en compte en matière de politique énergétique : SRCAE, SCOT, PCET.
- Un bilan carbone réalisé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération qui permet d'identifier des postes émetteurs en GES et des leviers d'action associés (transport et tourisme notamment)
- Un climat de type océanique se caractérisant par :
  - Une répartition régulière des pluies (730 mm sur 108 jours de pluie par an)
  - Une faible amplitude thermique (< 13°C) et un hiver doux
  - Des vents dominants de secteur Ouest
  - Un ensoleillement important en lien avec la situation littorale
- Un climat clément, mais qui n'exclut pas les événements extrêmes
- Un potentiel de développement en énergies renouvelables à explorer et à valoriser (en fonction des opportunités) :
  - Un potentiel solaire thermique et photovoltaïque significatif (rentabilité économique sous certaines conditions)
  - Une ressource disponible et des conditions technico-économiques qui rendent la solution biomasse-énergie intéressante
- Une configuration « Est-Ouest » du territoire (trait de côte, routes principales...) et une topographie qui peuvent favoriser l'exploitation du solaire passif (orientation sud)
- Des sensibilités écologiques, paysagères et patrimoniales qui interdisent le développement du grand éolien (cf. Schéma Régional Eolien). Des formes urbaines et bâties variées (mitoyenneté), moins consommatrices en foncier et moins énergivores
- Un patrimoine bâti potentiellement énergivore (datant pour une majeure partie de la période 1960-2000)
- Un éclairage public vieillissant (lampadaires « boule » quasi exclusivement), peu performant énergétiquement et vecteur de pollutions lumineuses

##### 4.4.2. Principaux enjeux :

- S'inscrire en compatibilité avec les politiques énergétiques définies à l'échelon supra-communal (SRCAE, PCET)
- Œuvrer localement et au travers des leviers offerts par le PLU pour limiter les consommations d'énergie, de foncier et les émissions de GES (transport et chauffage notamment)
- Concilier les enjeux d'efficacité énergétique des bâtiments, de développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et du caractère du bourg.

## 4.5. Ressource en eau

### 4.5.1. Éléments de synthèse :

- Un document cadre (SAGE de l'estuaire de la Loire) à prendre en compte dans l'élaboration du PLU et de l'AVAP
- Une qualité des eaux de baignade et une qualité sanitaire de la zone de pêche à pied globalement bonne mais avec des dégradations ponctuelles
- Une richesse écologique qui dépend largement de la qualité des milieux aquatiques et de la ressource en eau
- Des milieux humides multifonctionnels (épuration des eaux, source de biodiversité...) et supports de nombreux usages (production de sel, tourisme...)
- Une étude spécifique lancée (en cours de finalisation) sur la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales. L'objectif principal est de mieux maîtriser quantitativement et qualitativement les rejets d'eaux pluviales. Les prescriptions et/ou recommandations de cette étude feront l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLU (en attente des conclusions de l'étude)
- La quasi-totalité des logements raccordés à l'assainissement collectif
- Une STEP dimensionnée pour recevoir de nouveaux raccordements (capacités hydrauliques et organiques respectives de 35,8 % et 22,1 %)
- Une STEP qui reçoit les eaux usées de plusieurs communes (nécessite un développement coordonné à l'échelon supra-communal)
- Une alimentation en eau potable sécurisée par des sources multiples (production, achat...) et par une adaptation des capacités de stockage
- Un réseau d'alimentation en eau potable (AEP) performant (rendement de 86 %)
- Un fonctionnement saisonnier du territoire qui se traduit par des « pointes » dans l'utilisation des infrastructures d'assainissement et d'AEP

### 4.5.2.. Principaux enjeux :

- S'inscrire en compatibilité avec les orientations du SAGE de l'estuaire de la Loire
- Protéger les zones humides (et leur multifonctionnalité) et/ou les intégrer aux futurs aménagements
- Intégrer les résultats et prescriptions de l'étude « schéma eaux pluviales »
- Poursuivre la politique d'amélioration continue des infrastructures d'alimentation en eau potable et d'assainissement et adapter le développement aux capacités structurelles de ces infrastructures.

## 4.6. Cadre de vie / déplacements :

### 4.6.1. Éléments de synthèse :

- En matière de déplacement, des orientations bien définies dans le SCOT et adaptées au territoire de Batz sur Mer
- La commune de Batz sur Mer est principalement desservie / traversée par les RD 245 (5600 V/J), RD 138, RD 45 (4600 V/J) et RD 774
- Un classement sonore des RD 245 et RD 45 en catégorie 3 (bande de 100 m de chaque côté)
- Un fonctionnement saisonnier du territoire avec un trafic routier ponctuellement plus important et problématique en période estivale (en lien également avec la situation de presqu'île)
- Un territoire à vocation essentiellement résidentielle (les flux sortants de mobilité professionnelle représentent 57 % des flux globaux)
- Une proximité domicile / travail et une faible dispersion des flux professionnels (orientés vers 5 principales communes relativement proches)
- Une diversité / complémentarité / flexibilité de l'offre de TC :
  - La ligne E de bus régulière (St-St-Nazaire / Le Croisic par la côte) : accessibilité des arrêts, temps de transport concurrentiel sur les petits trajets, mais fréquence limitée
  - Desserte ferroviaire (proche du bourg et temps de transport intéressant)
- Des moyens mis en place pour encourager la pratique du Covoiturage (aire de covoiturage au niveau de Trégaté)
- Une offre de promenade / randonnées qui valorise le territoire se décline à différentes échelles et pour différents usages :
  - Itinéraire Vélocéan
  - Une boucle de randonnée d'intérêt communautaire (13 km) offrant une diversité d'ambiance et de paysages caractéristiques de la commune (marais, grande côte, bourg...).
- Un territoire favorable aux déplacements doux du quotidien avec :
  - Une topographie peu accidentée
  - Un réseau de chemins relativement dense (à valoriser)
  - De nombreuses venelles invitant à la marche à pied, dans le bourg et sur les villages de Trégaté et Kervalet
  - Des liaisons en site propre (piétonnes et/ou cycle) reliant des espaces bâtis au bourg et à la zone commerciale
  - Des bandes cyclables le long des principaux axes pour sécuriser les cyclistes
  - Des voies partagées où la chaussée est un espace de rencontre en cycles et voitures
  - Une signalétique adaptée aux cycles permettant de s'orienter facilement
  - Un schéma de circulation vélo avec quasiment pas de sens interdit pour optimiser la circulation des cycles et la rendre attractive par rapport à la voiture

- Des espaces de stationnement « en îlots » avec des cheminements piétons pour relier les parkings aux logements et pacifier les déplacements sur plusieurs secteurs pavillonnaires
- Un manque d'espaces de stationnement vélo en période estivale.

#### *4.6.2. Principaux enjeux :*

- Développer la fonctionnalité et améliorer l'accessibilité de liaisons douces existantes
- Prévoir des sites spécifiques de stationnements vélos
- Travailler dans une logique d'intermodalité en évaluant les moyens de relier les modes doux à l'offre TC existante
- Développer préférentiellement l'urbanisation en lien avec l'armature et les supports des mobilités (proximité par rapport au transport en commun, à la demande, aux aires de covoiturage et aux voies douces).

### 4.7. Risques et nuisances :

#### *4.7.1. Éléments de synthèse*

- Plusieurs risques naturels et technologiques : submersion marine, tempête, chutes de pierre et de blocs au niveau de la Falaise (coté Grande côte), transport de matières dangereuses
- Un aléa de submersion bien identifié dans l'espace avec des simulations pointant les secteurs à risques (lotissement de la Herpe par exemple)
- Un Plan de Prévention des Risques Littoraux « Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire », en cours de définition (zonage et traduction réglementaire notamment)
- Un Programme d'Actions et de Prévention des Inondations décliné autour de 7 axes
- Un aléa recul du trait de côte (érosion) cartographié et bien identifié
- 12 sites BASIAS recensés sur le territoire

#### *4.7.2. Principaux enjeux :*

- Prendre en compte et intégrer le PPRL et le Programme d'Actions dans la réflexion PLU (localisation / conception des secteurs de développement)
- Choisir la localisation et les modalités d'aménagement des futurs espaces constructibles à la lumière de l'exposition aux risques
- Sensibiliser les habitants, visiteurs et futurs habitants sur la problématique « risques ».

#### 4.8. Economie :

- **4.8.1. Un potentiel touristique remarquable :**

La situation privilégiée de la commune en bordure de la côte sauvage, sur la presqu'île du Croisic, à proximité de la presqu'île Guérandaise et de la baie de la Baule offre une terre d'accueil favorable au tourisme balnéaire. L'activité paludière, qui marque fortement le territoire et compose un paysage exceptionnel contribue au développement d'un tourisme spécifique qui trouve une accroche complémentaire avec le Musée des marais salants.

L'accueil de ce flux touristique s'est également développé sur le territoire avec deux campings, 1 centre de vacance, des hôtels, gîtes, meublés, chambres d'hôtes, 2 résidences de tourisme et un centre de classe de mer.

Ce secteur économique est ainsi majeur sur le territoire, surtout en période estivale.

- **4.8.2. Activité artisanale et commerciale :**

L'activité artisanale se concentre principalement sur la zone du Prad Velin, à proximité du centre-ville et de la gare, et sur la zone d'activité du Poull'go à cheval sur la commune du Pouliguen. Elle regroupait un peu plus d'une quarantaine d'entreprises en 2010. Une extension de la zone du Poull'go est actuellement programmée et sera ajustée afin de préserver les espaces humides et des boisements existants.

L'activité commerciale est principalement située dans le centre de la commune, autour de la rue de la Plage, la Place du Garnal, la rue des Etaux, la rue Jean XIII, ainsi que quelques restaurants plage saint-Michel ou Roche Mathieu. Si certains commerces ne sont que saisonniers, il existe toutefois une véritable offre de service pour la population permanente toute l'année.

Ces commerces de proximité restent dynamiques malgré la présence des grandes surfaces sur les territoires voisins.

- **4.8.3. Agriculture :**

La valeur agronomique des terres est propre à de la culture maraîchère. Une démarche est actuellement en cours pour intégrer le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN) de la Presqu'île Guérandaise, avec un périmètre en cours d'ajustement sur la commune.

- **4.8.4. Saliculture :**

Depuis plusieurs années, la production du sel de Guérande connaît un réel regain d'activité. De jeunes exploitants s'installent et de nombreux œillets sont remis en état chaque hiver. Cette croissance du nombre de paludiers s'accompagne de demandes en bâtiment d'exploitation et de stockage, notamment pour la fleur de sel.

## 5 – Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP

Sont évaluées ci-dessous :

- les incidences **potentielles** (positives et négatives) de la mise en œuvre de l'AVAP sur l'environnement (sur la base du projet d'AVAP tel qu'il est défini aujourd'hui)
- les outils mis en œuvre dans l'AVAP pour répondre aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux

### 5.1. Les milieux naturels et la biodiversité

Les différents éléments sensibles (secteurs de jardins, cours d'eau, ripisylve, haies, boisements, ...) sont inclus dans le périmètre de l'AVAP avec des secteurs spécifiques. Par exemple, le secteur 3 « paysages ruraux » qui reprend toute la coupure verte entre le bourg et la zone d'activités du Poull'go, lien entre les marais et la frange océanique. La frange de marais et le front de mer, qui constituent également des corridors, sont préservés.

Les jardins, parcs et éléments de verdure situés dans la trame verte et bleue définie en phase diagnostic sont préservés. Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le périmètre, un repérage exhaustif de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle du territoire communal a été effectué, permettant une sélection et une hiérarchisation dans les traductions réglementaires qui ont été mises en place.

Le repérage précis est porté sur la carte des qualités architecturales et paysagères, et les modalités de préservation et d'encadrement portées au règlement. Une liste d'essence figurera en annexe du rapport de présentation en fonction des destinations.

Le repérage des éléments de paysage montre la diversité des milieux et espaces rencontrés (arbres isolés ou en groupement, jardins, jardins dunaires, parcs...) ; ils contribuent au maintien de la biodiversité, leur protection est assurée dans la servitude A.V.A.P.

La dune, habitat spécifique et sensible du fait de la dynamique de recul actuelle, fait également l'objet de mesures dans l'AVAP pour les parties se trouvant hors du site classé (protection de végétaux participant à fixer la dune).

### 5.2. Les Paysages

Le projet d'AVAP vient en protection complémentaire au PLU pour les paysages, avec des règles plus précises adaptées à des secteurs spécifiques issus d'un travail de diagnostic terrain (6 secteurs).

Sont listés ci-dessous les principaux outils mis en œuvre par l'AVAP et/ou le PLU pour favoriser la bonne prise en compte des enjeux paysagers :

- Protection / valorisation des franges urbaines et entrée de bourg (jardin en limite de marais, espaces de transition...)
- Protection des cônes de vue vers les marais et des perspectives (proches et lointaines) vers le bourg ou certains monuments remarquables
- Protection / valorisation d'éléments de patrimoine constitutifs d'un paysage identitaire de la commune (murs, murets, patrimoine militaire, venelle, salorges, moulins...)

- Protection de certaines aérations ou poche de verdure dans le tissu bâti existant
- Protection des formes bâties et urbaines traditionnelles par une réflexion sur la volumétrie
- Encadrement spécifique des clôtures avec traitement différenciés en fonction des différentes voies, rapport au littoral et secteurs dunaires ou agricoles.

### 5.3. La gestion économe de l'espace et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain

Dans le cadre du diagnostic commun de l'AVAP et du PLU, une relecture du territoire, une redéfinition des enjeux et des gradations de protection (intégration de l'enjeu patrimonial, mais aussi de l'enjeu urbain, de l'enjeu économique et de l'enjeu de développement durable) a été effectué. Cela a permis un réajustement, mettant en place une protection des jardins qui n'existait pas jusqu'alors et autorisant sur certains secteurs présentant moins d'enjeux de paysage, une recomposition des îlots et des implantations plus en profondeur.

### 5.4. Climat / Énergie / économie d'espace

L'AVAP encadre :

- Les améliorations thermiques sur le bâti ancien en fonction de ses caractéristiques (pas d'isolation par l'extérieur sur le granit, les façades comportant des décors, les bâtiments remarquables... Ces points sont précisés dans le règlement afin de laisser une ouverture pour les autres cas et notamment le bâti neuf).
- Les équipements d'exploitation d'énergie renouvelable en fonction de leur impact sur l'environnement bâti et paysager :
  - o Interdiction du petit éolien à l'intérieur du périmètre de l'AVAP
  - o Principes d'intégration des panneaux solaires ajustés en fonction de la gradation du bâti et de la visibilité depuis l'espace public et les perspectives d'approche.
- L'aspect des évacuations tubulaires en lien avec l'utilisation de chaudières bois (individuelles ou collectives)

L'objectif poursuivi est de trouver le bon équilibre entre protection des paysages et du patrimoine avec l'utilisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

L'AVAP identifie et protège des parcs et jardins et certains éléments végétaux (arbres remarquables, alignements d'arbres) qui participent à lutter contre la formation de petits îlots de chaleur urbains (ombrage, évapotranspiration).

L'AVAP, tout comme le PLU, prennent soin de respecter les formes urbaines et bâties spécifiques à chaque secteur (implantation, hauteur, volume...) sans contraindre outre mesure la possibilité de densification (économie de foncier) et d'évolution du bâti (extensions possibles sous certaines conditions).

Si les vérandas peuvent être utilisés dans le cadre d'une architecture bioclimatique, il est des parties du littoral sur lesquelles elles seront interdites : notamment plage Valentin ou Boulevard de la mer.

### 5.5. Ressource en eau

L'AVAP participe à la bonne gestion des eaux pluviales en :

- Préservant certains secteurs de l'urbanisation (paysage rural, dune)
- Protégeant des parcs, jardins, espaces verts et végétaux qui vont faciliter l'interception, l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux de pluie
- Obligeant le maintien des surfaces perméables et l'aménagement de certains secteurs ou équipements (venelles, places, parkings...) en revêtement en partie perméable (sauf conditions particulières).

Notons que la bonne gestion des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration, vient aussi limiter les transferts de polluants vers les eaux marines (côtières ou de marais) protégeant ainsi la qualité du milieu aquatique et les activités qui en dépendent.

### 5.5. Cadre de vie / déplacements

L'AVAP participe à la protection et la mise en valeur du réseau de cheminements (en secteur urbain ou rural) participant ainsi à favoriser le développement des modes de déplacement doux :

- Limitation des nuisances induites par le trafic routier (bruit)
- Atténuation des problèmes de congestion, notamment en période estivale
- Pacification / bonne cohabitation des différents modes de déplacements

La protection / valorisation de certains espaces publics (verts notamment) participe à la qualité du cadre de vie et au lien social.

La question du « stationnement vélo » sera encadrée dans l'AVAP afin de permettre un mobilier sobre et pérenne.

### 5.6. Risques et nuisances

L'AVAP participe à la protection des franges littorales, que ce soit en secteur de marais ou sur la côte sud et s'inscrit ainsi dans la logique du PPRL en n'exposant pas d'avantage les personnes et les biens au risque marin (submersion, tempête...).

Elle maintient également la perméabilité des cheminements piétons en bord de falaise et au sein des espaces dunaires et agricoles.

## 5.7. Economie :

- *5.7.1. Le tourisme :*

L'AVAP contribue à la mise en valeur des espaces littoraux et des patrimoines à la fois bâtis, mais aussi paysager et urbain. Sa mise en place contribue donc à la valorisation des supports touristiques existants notamment balnéaire. Elle encadre dans un souci de qualité et de mise en valeur, les entrées de ville, l'entrée du camping des paludiers et accompagne la préservation des villages paludiers et de leurs spécificités (murets, volumétrie, architecture, jardins ouverts sur les marais...).

- *5.7.2. L'activité artisanale et commerciale :*

La zone d'activité du Prad Velin présente une spécificité dans le traitement des différents locaux, qui reprend l'architecture des salorges dans leur volumétrie et les matériaux (bois, tôle) qui contribue à la qualité de l'identité de ce secteur et à son intégration visuelle avec les marais salants qui la borde. L'AVAP conforte donc le développement de ces caractéristiques afin de contribuer au maintien de la qualité de ce secteur.

L'extension de la zone du Poull'go à l'étude prendra en compte le résultat de la réévaluation des zones humide, et le maintien des éléments boisés existants, compatible avec les préservations demandées par la servitude.

Afin de valoriser les linéaires de commerces du centre-ville, un accompagnement réglementaire spécifique de l'aspect et des matériaux des devantures commerciales est élaboré dans le cadre de la servitude AVAP, tout en prenant en compte les problématiques de fonctionnement.

- *5.7.3. Agriculture :*

Un secteur spécifique a été défini dans le cadre de la servitude permettant de préserver les tracés existants et leur perméabilité, ainsi que les murets de pierre encore présent sur site. Ce secteur permet d'accompagner la mise en place du PEAN et d'ajuster les contraintes afin de permettre l'installation d'exploitations maraîchères.

- *5.7.4. Saliculture :*

L'AVAP encadre l'aspect des nouvelles salorges qui pourraient s'implanter et préserve les salorges existantes encore en activité et celles pouvant retrouver un usage de stockage. Elle encadrera également l'aspect des bâches notamment en terme de couleur. Les marais étant entièrement en site classé, l'AVAP ne réglemente pas ce qui s'y fait. Elle préserve néanmoins la spécificité des bâtiments paludiers (stockage, grange, habitat) afin de pérenniser cette identité.

### **Conclusion**

Le dossier d'AVAP de Batz-sur-Mer est élaboré dans un souci constant d'intégration des différents éléments du développement durable que sont l'aspect économique, l'aspect social, l'aspect environnemental et l'aspect culturel. La mise en révision du PLU effectuée en parallèle permet une cohérence. L'élaboration des règlements écrit et graphique permet d'assurer l'encadrement des interventions et la préservation des éléments sensibles.

La collaboration étroite entre la Ville, notamment le service urbanisme et le service instructeur, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine pour la clarté des préconisations et la prise en compte économique des pétitionnaires, permettra la réalisation concertée et partagée du document d'AVAP.