

Novembre 2019

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DES PAYS DE LA LOIRE  
COMMUNE DE SAINT-BREVIN-LES-PINS

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

RAPPORT DE PRÉSENTATION



PROJET ARRÊTÉ LE 24/05/2019  
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 23/04 AU 22/05/2019  
PROJET APPROUVÉ LE 20/02/2020



**anneboissay**  
ARCHITECTE du PATRIMOINE  
06 14 42 28 99  
23 rue Ernest Renan 17 440 Aytré (La Rochelle)  
anne.boissay@outlook.fr  
Architecte DPLG ■ Diplômée du Centre des Hautes Etudes de Chaillot

géographes urbanistes  
paysagistes muséographes  
**cabinet de curiosité**  
95 Bd Franklin Roosevelt 33400 Talence  
☎ 05 24 07 65 79

# Sommaire

Introduction . . . . .	p 3
<b>PRÉAMBULE . . . . .</b>	<b>p 4</b>
SPR, nature et contenu . . . . .	p 5
Situation géographique et administrative de la commune . . . . .	p 6
<b>I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC . . . . .</b>	<b>p 7</b>
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE . . . . .	p 8
1.1.1 les legs de l'histoire . . . . .	p 9
1.1.2 La gestion du territoire . . . . .	p 10
1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux . . . . .	p 11
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE. . . . .	p 14
1.2.1 Etat des lieux des paysages. . . . .	p 15
1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers . . . . .	p 16
I.3. SYNTHÈSE . . . . .	p 17
<b>II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES . . . . .</b>	<b>p 19</b>
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP . . . . .	p 20
2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP . . . . .	p 21
2.1.2 Les différents secteurs. . . . .	p 22
2.1.2a La Ville Balnéaire . . . . .	p 22
2.1.2b Les Zones Naturelles . . . . .	p 23
II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE . . . . .	p 24
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial. . . . .	p 25
2.2.2 Règles liées aux différents secteurs. . . . .	p 28
<b>III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE . . . . .</b>	<b>p 29</b>
III.1. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AVAP . . . . .	p 30
3.1.1 Considérations particulières. . . . .	p 31
3.1.1a Bâti traditionnel . . . . .	p 31
3.1.1b Construction neuve . . . . .	p 31
3.1.1c Espaces publics . . . . .	p 32
3.1.1d Production d'énergies renouvelables. . . . .	p 32
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux . . . . .	p 32
3.1.2 Prise en compte par l'AVAP. . . . .	p 33
III.2. COHERENCE AVEC LE PADD. . . . .	p 34
Bibliographie . . . . .	p 37

## INTRODUCTION

Saint-Brevin-les-Pins se situe sur la façade ouest du département de la Loire-Atlantique, à l'embouchure de la Loire. Implantée au sud de l'estuaire, commune est reliée à la rive nord par la route Bleue (RD 213) et le pont de Saint-Nazaire. De cette position, qui devient attractive à la fin du XIXe siècle, avec le développement de la mode des bains de mer, découle un développement important de la ville et un patrimoine remarquable, lié à son histoire et à ses paysages.

Le diagnostic a fait l'inventaire de ce patrimoine :

- des paysages et des points de vue remarquables sur la mer et l'estuaire de la Loire à préserver,
- des espaces naturels riches et diversifiés (littoral, dune boisée, marais humide...)
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions, dans l'ancien bourg et les différentes parties de la ville balnéaire,
- un bâti de qualité à préserver,
- un patrimoine archéologique important.

L'approche environnementale a exposé la manière dont ce patrimoine s'est implanté sur le territoire, son relief, son climat, et comment aujourd'hui, il est encore possible et indispensable de tenir compte de ces paramètres, tout en les hiérarchisant par rapport à la qualité des sites.

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

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

# PRÉAMBULE

## SPR, nature et contenu

### Nature juridique du SPR

Le Site Patrimonial Remarquable est géré par une AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), régie par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

Conformément à l'article 114 de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le présent document bénéficie de la mesure transitoire accompagnant les AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en cours d'étude : « Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.

Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi ».

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'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

### 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 géomorphologie, 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 doit comporter une synthèse du diagnostic.

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



Saint-Brevin-les-Pins et les intercommunalités



Saint-Brevin-les-Pins - photographie aérienne

Saint-Brevin-les-Pins est située dans le département de la Loire-Atlantique et dans la région Pays de la Loire. Les 12 294 habitants de la ville de Saint-Brevin-les-Pins vivent sur une superficie totale de 19 km<sup>2</sup>. Depuis le dernier recensement de 1999 à 2008, la population est passée de 9 608 à 12 294 et a fortement augmenté de 27,96%.

Saint-Brevin-les-Pins fait partie de la Communauté de communes "Sud Estuaire". Cette dernière est regroupée avec 5 autres Communautés de Communes (Pornic, Coeur du Pays de Retz, Région de Machecoul, Grand-Lieu, et Loire-Atlantique Méridionale) au sein du territoire du SCOT du Pays de Retz.

# I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

## I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



### 1.1.1 Les legs de l'histoire

Résumé sommaire (historique complet à lire dans le Diagnostic)

Saint-Brevin-les-Pins est une commune riche de son histoire et de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayant ses spécificités : le bourg ancien, les différentes parties de la ville balnéaire...

Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers le bâti et la morphologie de la ville et des hameaux anciens plus à l'est :

- La présence humaine importante à l'époque Néolithique, dont témoignent les nombreux mégalithes présents sur le territoire communal.

- Au VI<sup>e</sup> siècle, la présence d'un premier édifice religieux, qui sera remplacé par l'église actuelle au XI<sup>e</sup> siècle (reconstruite en grande partie au XVII<sup>e</sup>).

- Du Moyen Âge au début du XIX<sup>e</sup> siècle : un petit bourg constitué autour de l'église et de son prieuré, le premier château de la Guerche (remplacé par le manoir actuel au XVIII<sup>e</sup> siècle), deux postes de guet (le Pointeau et Mindin, dont le fort a été reconstruit à plusieurs époques) et quelques hameaux dispersés à l'est du territoire communal.

- Au XIX<sup>e</sup>, la construction du Lazaret de Mindin (hôpital de quarantaine à l'origine qui sera plusieurs fois agrandi et transformé en sanatorium puis maison départementale pour personnes âgées et handicapées)

- Les premières plantations vers 1855 et la création de l'avenue de Mindin qui relie en ligne droite le bourg et Mindin. L'arrivée des premiers baigneurs puis les premières villas au nord de la commune (entre l'embarcadère de Mindin et le bourg), puis au sud.

- L'arrivée du chemin de fer et le développement de l'urbanisation sur l'ensemble de la façade littorale. Avec l'augmentation de la population se construisent de nouveaux édifices publics au début du XX<sup>e</sup> siècle.

- l'entre-deux guerres et l'expansion de l'urbanisation grâce à la publicité et à l'institution des congés payés.

- L'occupation considérable de la commune pendant la seconde guerre mondiale et les nombreux vestiges des éléments de défense du littoral sur la côte.

- Le nouveau décollage économique de la station après guerre et ses nouveaux aménagements : jardins et parcs publics, base nautique, nouvel embarcadère...

- La construction du pont de Saint-Nazaire en 1975 et son prolongement par la route Bleue qui traverse la commune du nord au sud en son milieu, matérialisant une frontière importante entre la ville balnéaire à l'ouest et les villages bocagers à l'est, bientôt rejoints par de nouveaux lotissements et une zone commerciale.



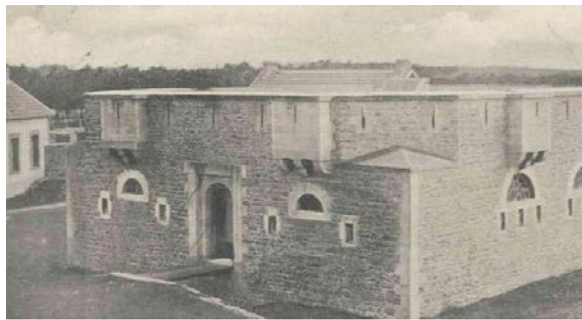
Menhir de la Roche des Prés



L'église XI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup>



Le manoir de la Guerche (XVIII<sup>e</sup>)



Le fort de Mindin de 1860



Un des hameaux anciens



Le Lazaret de Mindin



Avenue, autrefois parcourue par les voies du chemin de fer, et le couvert végétal



Villas balnéaires de différentes époques



Les blockhaus et casemates du Pointeau



Le Pont de Saint-Nazaire



Les immeubles récents du front de mer

## 1.1.2 La gestion du territoire



L'éventrement des rez-de-chaussée pour la création de commerces ou de garages



Des extensions qui masquent la façade principale et sont sans rapport avec la construction existante

Le patrimoine architectural et paysager du territoire soulève quelques problématiques :

### Le devenir du bâti

La mauvaise restauration du bâti ancien est un problème qui touche assez largement le territoire. C'est un facteur important de la banalisation de la commune.

Pour les villas balnéaires on retrouve aussi des problèmes plus spécifiques : la modification ou la suppression des balcons et des éléments de décors.

Les devantures et enseignes sont souvent grossières et sans rapport avec l'immeuble sur lequel elles s'implantent. De nombreux immeubles de qualité sont dénaturés par la présence de devantures hétérogènes et aux proportions inadaptées.

### L'urbanisation et l'usage des sols

Ces phénomènes touchent aussi les clôtures qui contribuent très largement à l'ambiance urbaine. Conçues à l'origine pour laisser passer le regard et mettre en valeur les villas, elles sont aujourd'hui la cible de toutes les inventions (pose de pare-vue, bardage bois ou PVC).

Le couvert végétal s'amenuise peu à peu au grés de la densification, de l'imperméabilisation des jardins, des espaces publics et du vieillissement des sujets végétaux. Cela a un impact important sur l'ambiance de la ville balnéaire mais aussi sur l'environnement et la pénétration des eaux de pluie (ou éventuellement de mer) dans le sol.

### Des problématiques à l'échelle communale

La façade littorale est particulièrement intéressante pour son patrimoine de vues et ses paysages. Le cordon boisé de résineux du littoral est également un patrimoine important et fragile, marqueur du lieu et de l'urbanisation balnéaire, à protéger, valoriser, entretenir et renouveler.

La route bleue constitue une véritable barrière entre l'ouest et l'est de la commune. Il s'agit de relier le littoral et l'arrière pays, physiquement et visuellement par des continuités végétales de part et d'autre de la voie rapide.

Les Zones humides sont particulièrement sensibles et leur maintien et valorisation est essentielle, car il s'agit à la fois :

- de patrimoine paysager, parce qu'elles constituent des espaces ouverts sur le grand paysage et des atouts pour la commune,
- de patrimoine écologique, car elles recèlent une très grande biodiversité,
- parce qu'elles constituent des facteurs de protection des risques naturels, d'inondation notamment.



Des éléments de doublage ou de surélévation des clôtures qui banalisent les rues



Un couvert végétal qui disparaît peu à peu



Des jardins privés imperméabilisés



Une urbanisation en bordure littorale qui a débuté dans les années 50 et qu'il ne faudrait pas poursuivre



La route Bleue qui traverse la commune du nord au sud



Les milieux humides à préserver

### 1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux



L'église



Roche des Prés



Menhir de Plessis-Gama



Tumulus du Moulin Chevalier



Dolmen des Rossignols



Pierre de Couche Menhir de la Pierre attelée

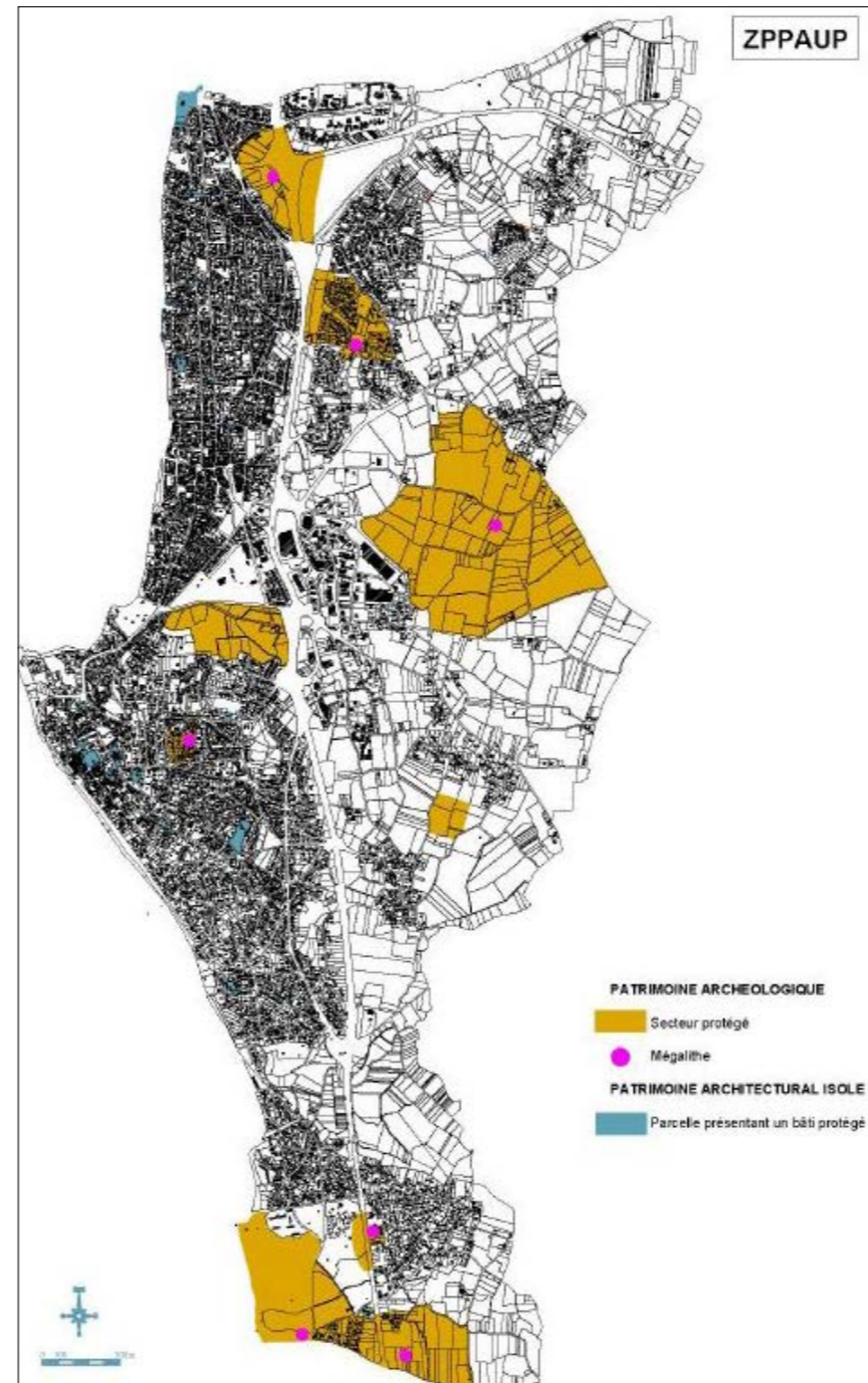


Le Manoir de la Guerche



Fort Mindin

Des villas remarquables



La ZPPAUP en place sur Saint-Brevin - Source PLU

#### La ZPPAUP

La commune de Saint Brevin les Pins est dotée d'une ZPPAUP, créée par arrêté préfectoral le 21 août 2001. Elle se substitue aux périmètres de 500 mètres des bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

- Le périmètre de la ZPPAUP se compose de nombreux petites entités couvrant principalement :
- les éléments archéologiques (menhirs et dolmens)
  - les édifices patrimoniaux bâtis anciens (église, manoir, fort)
  - quelques villas balnéaires remarquables

- Ces entités se regroupent sous 3 zones :
- la partie de Zone Urbanisable, aux abords d'un patrimoine protégé
  - la partie de Zone Naturelle, aux abords d'un patrimoine protégé
  - la partie de zone d'accueil des constructions balnéaires

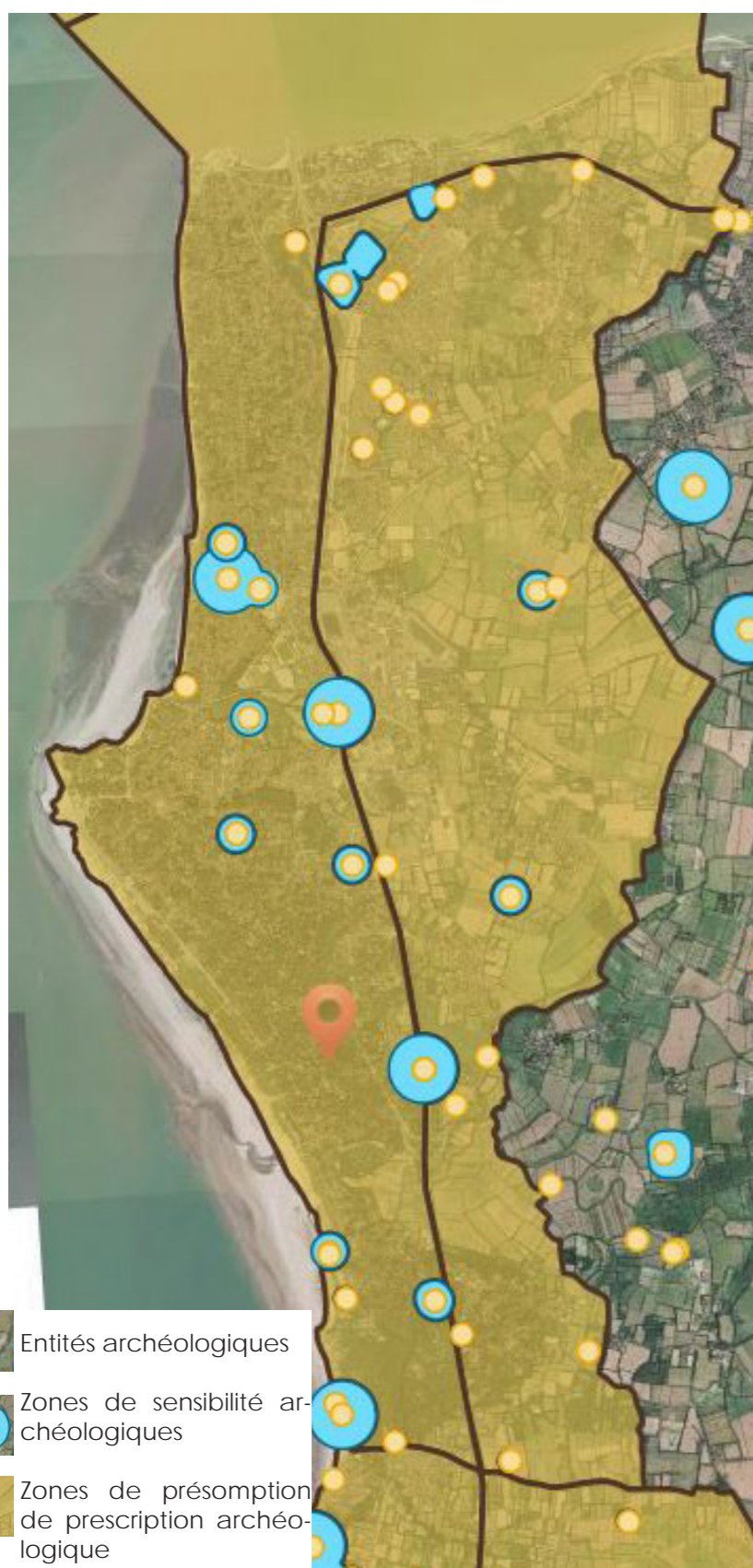
Cette délimitation avait pour but de préserver le patrimoine architectural remarquable et les abords des monuments historiques, mais aucune cohérence d'ensemble n'a été étudiée. Les monuments et villas identifiés sont repérés avec leur parcelle, sans tenir compte des abords moins immédiats et des autres très nombreuses qualités architecturales et urbaines de la commune.

#### Les Monuments Historiques

La commune compte sept Monuments Historiques sur son territoire. Il s'agit des sept mégalithes encore debout :

- La Roche des Prés ou Pierre de Gargantua : inscrit MH le 6 juin 1973.
- Le menhir du Plessis-Gamat : classé MH le 1er septembre 1977.
- Le tumulus du moulin Chevalier ou des Chevallais : Inscrit MH le 26 mars 1981.
- Le dolmen des Rossignols : Inscrit MH le 21 décembre 1982.
- La Pierre de couche : classé MH le 10 octobre 1977.
- Le menhir de la Pierre Attelée : classé MH le 5 mai 1978.
- Le menhir du Boivre : Inscrit MH le 5 décembre 1980.

## Les entités archéologiques



Servitudes archéologiques  
Cartographie, source Atlas des patrimoines



Repérage des entités archéologiques  
Cartographie, source Atlas des patrimoines

De nombreux sites archéologiques révèlent l'occupation fort ancienne du territoire et l'importance du site aux diverses époques de son histoire (voir liste ci-contre).

Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays-de-la-Loire, zones de présomptions archéologiques de la commune de : SAINT-BREVIN-LES-PINS

Seuil en m²	Zone	Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	(Chronologie) vestiges
seuil à 100m²	1	44 154 0001	LA PIERRE DE GARGANTUA OU LA ROCHE DES PRES / PRAIRIE DE MINDIN / MINDIN	(Néolithique) menhir
seuil à 100m²	2	44 154 0002	LA PIERRE DE COUCHE / LE MENHIR / LA MAILLARDIERE HAUTE	(Néolithique) menhir
seuil à 100m²	3	44 154 0003	LE PLESSIS-GAMAT / LA GILARDIERE / LE PLESSIX	(Néolithique) menhir
seuil à 100m²	4	44 154 0004	MENHIR DE LA PIERRE ATTELEE / LA PIERRE ATTELEE	(Néolithique) bloc ouvré
seuil à 100m²	4	44 154 0004	MENHIR DE LA PIERRE ATTELEE / LA PIERRE ATTELEE	(Néolithique) menhir
seuil à 100m²	5	44 154 0005	DOLMEN DE L'AVENUE DES ROSSIGNOLS / LA FOUILLEUSE / AVENUE DES ROSSIGNOLS	(Néolithique) tombe à couloir
seuil à 100m²	6	44 154 0006	LE BOIVRE / LE BOIVRE	(Néolithique) menhir
seuil à 100m²	7	44 154 0007	DOLMEN DE LA BRIORDAIS / DOLMEN DU MOULIN DES CHEVALIERS / LE MOULIN DES CHEVALIERS	(Néolithique) dolmen
seuil à 100m²	8	44 154 0008	DOLMEN DU DOUANIER / L'ERMITAGE	(Néolithique) dolmen
seuil à 100m²	11	44 154 0011	LA ROUSSELLERIE / LA ROUSSELLERIE	(Paléolithique) occupation
seuil à 100m²	12	44 154 0012	LA PIERRE DU BOIVRE / LE BOIVRE	(Paléolithique ancien - Paléolithique moyen) occupation
seuil à 100m²	15	44 154 0015	PLAGE DE LA ROUSSELLERIE / PLAGE DE LA ROUSSELLERIE	(Néolithique final - Age de bronze final) habitat
seuil à 100m²	15	44 154 0015	PLAGE DE LA ROUSSELLERIE / PLAGE DE LA ROUSSELLERIE	(Néolithique final - Age de bronze final) stèle
seuil à 100m²	16	44 154 0016	BASSE PRINAIS / PONT BOSSU /	(Néolithique) menhir
seuil à 100m²	17	44 154 0017	LA GUERCHE /	(Gallo-romain) bâtiment
seuil à 100m²	20	44 154 0020	ROCHER DU DOUANIER / L'ERMITAGE	(Mésolithique - Néolithique) occupation
seuil à 100m²	21	44 154 0021	PLAGE DE L'ERMITAGE / L'ERMITAGE	(Néolithique final - Age de bronze final) foyer
seuil à 100m²	21	44 154 0021	PLAGE DE L'ERMITAGE / L'ERMITAGE	(Néolithique final - Age de bronze final) occupation
seuil à 100m²	21	44 154 0021	PLAGE DE L'ERMITAGE / L'ERMITAGE	(Néolithique final - Age de bronze final) statue
seuil à 100m²	24	44 154 0024	LA GUERCHE / LA GUERCHE	(Moyen-âge classique) motte castrale
seuil à 100m²	30	44 154 0030	LES PIERRES COUCHEES / LES PIERRES COUCHEES	(Néolithique récent) allée couverte
seuil à 100m²	36	44 154 0036	LE GRAND RUAU / BODON	(Néolithique) menhir
seuil à 100m²	37	44 154 0037	CHATEAU D'EAU /	(Néolithique) dolmen
seuil à 100m²	54	44 154 0054	ALLEE DE LA PREE DE MINDIN /	(Néolithique final - Age de bronze ancien) pieu
seuil à 100m²	55	44 154 0055	EGLISE SAINT-BREVIN / RUE DE L'EGLISE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) cimetière
seuil à 100m²	55	44 154 0055	EGLISE SAINT-BREVIN / RUE DE L'EGLISE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) église
seuil à 3000m²	22	44 154 0022	MARAIS DE BODON / ETIER DE BODON / LA BASSE PRINAIS	(Paléolithique) occupation
seuil à 3000m²	27	44 154 0027	LA ROLANDERIE / LES GRANDES COURTES / LA ROLANDERIE / LES GRANDES COURTES	(Gallo-romain?) enclos rectangulaire
seuil à 3000m²	29	44 154 0029	LE BEA /	(Epoque indéterminée) enclos carré(e)
seuil à 3000m²	31	44 154 0031	MARAIS DE BODON / ETIER DE BODON / LA BASSE PRINAIS	(Age du bronze final? - Second Age du fer?) production de sel
seuil à 3000m²	32	44 154 0032	LES ROCHELETS / LES ROCHELETS	(Second Age du fer - Haut-empire) enclos quadrangulaire
seuil à 3000m²	32	44 154 0032	LES ROCHELETS / LES ROCHELETS	(Second Age du fer - Haut-empire) fossé
seuil à 3000m²	32	44 154 0032	LES ROCHELETS / LES ROCHELETS	(Second Age du fer - Haut-empire) habitat
seuil à 3000m²	34	44 154 0034	40, AVENUE DE LA MICHELIERE / 40, AVENUE DE LA MICHELIERE	(Moyen-âge?) amas coquillier
seuil à 3000m²	35	44 154 0035	SUD DU BOURG /	(Gallo-romain) habitat
seuil à 3000m²	39	44 154 0039	LES ROCHELETS / LES ROCHELETS	(Néolithique) occupation



Maison rurale



Maison de bourg



Maison de faubourg



Équipement XIXe



Petit chalet



Cottage



Castel



Villa régionaliste



Villa régionaliste tardive ("la brevinoise")



Villa moderne



Bâtiment moderne de ville



Immeuble récent

## Les typologies de patrimoine bâti

(Description complète à lire dans le Diagnostic)

### Le bâti traditionnel

L'architecture traditionnelle concerne toutes les constructions anciennes en pierre, généralement réalisées avant 1920. Dans cette catégorie, on trouve plusieurs types constructions, de morphologies différentes :

- **Les maisons rurales** : maisons de hameaux anciens réalisées en moellons de schiste, traditionnellement badigeonnées au lait de chaux. Les encadrements de baies sont en briques.
- **Les Maisons de bourg** : implantées à l'alignement des rues et en mitoyenneté avec d'autres maisons de ce type. Elles sont simples et la répartition des ouvertures est très systématique.
- **Les Maisons de faubourgs** : Elles reprennent les principes des maisons de bourg mais sont implantées au milieu d'une parcelle clôturée par un mur bahut surmonté d'une grille.
- **Les équipements XIXe** : traditionnels de la fin du XIXe et du début de XXe siècle que l'on retrouve un peu partout sur le territoire français : postes, gares...

### Les villas balnéaires

Les maisons d'influence balnéaire développent une identité commune à travers leurs caractéristiques architecturales : toit en débord, frontons et croupes, jeux de matériaux et de couleurs sur les enduits, les soubassements, les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture. La diversité des agencements, des couleurs et des matériaux rend chacune de ces maisons insolite et unique.

- **Les Petits chalets** : villas de taille modeste, qui possèdent néanmoins les marqueurs de l'architecture balnéaire : toiture débordante avec charpente apparente, décor des encadrements de baies...
- **Les Cottages** : généralement dissymétriques, elles présentent un pignon donnant sur la rue, prétexte à une mise en valeur sous forme d'avant-toit ou de frontons.
- **Les Castels** : maisons bourgeoises imposantes, qui possèdent des éléments de décors rappelant les villas nobles ou les châteaux médiévaux : tourelles rondes ou carrées, escaliers monumentaux, balustres...
- **Les Villas régionalistes** : Le style néo-basque domine largement dans un premier temps, et on peut compter un grand nombre de villas très imposantes reprenant les caractéristiques de l'architecture basque : large toiture débordante à faible pente, façades à pans de bois, porche cintré...
- **Les Villas régionalistes tardives** : Le style néo-basque domine toujours. En effet, son volume simple à deux pans de toiture permet une adaptation aux nombreuses maisons modestes qui seront construites après guerre, au moment de la démocratisation de la station et à l'accès à la propriété aux classes plus populaires et moins fortunées.
- **Les Villas modernes** : Elles se caractérisent par des toitures terrasses ou à faible pente, des façades dépouillées, de grandes surfaces vitrées, des balcons et loggias, des débords de toit qui soulignent la composition horizontale de la construction.

### Les bâtiments modernes de ville

Tout comme les villas modernes, ils se caractérisent par des toitures terrasses ou à faible pente, des façades dépouillées et des débords de toit qui soulignent la composition horizontale de la construction.

### Les immeubles récents

Ils apparaissent sur le littoral à partir des années 50, mais sont assez peu nombreux à Saint-Brevin. Quelques soit leur époque de construction (années 50, 70 actuelle...) ils se caractérisent par de grands balcons filants, offrant une vue sur la mer à chaque logement, et des toitures terrasses.

## I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

## 1.2.1 Etat des lieux des paysages

Le territoire de Saint-Brevin-les-Pins est structuré par :

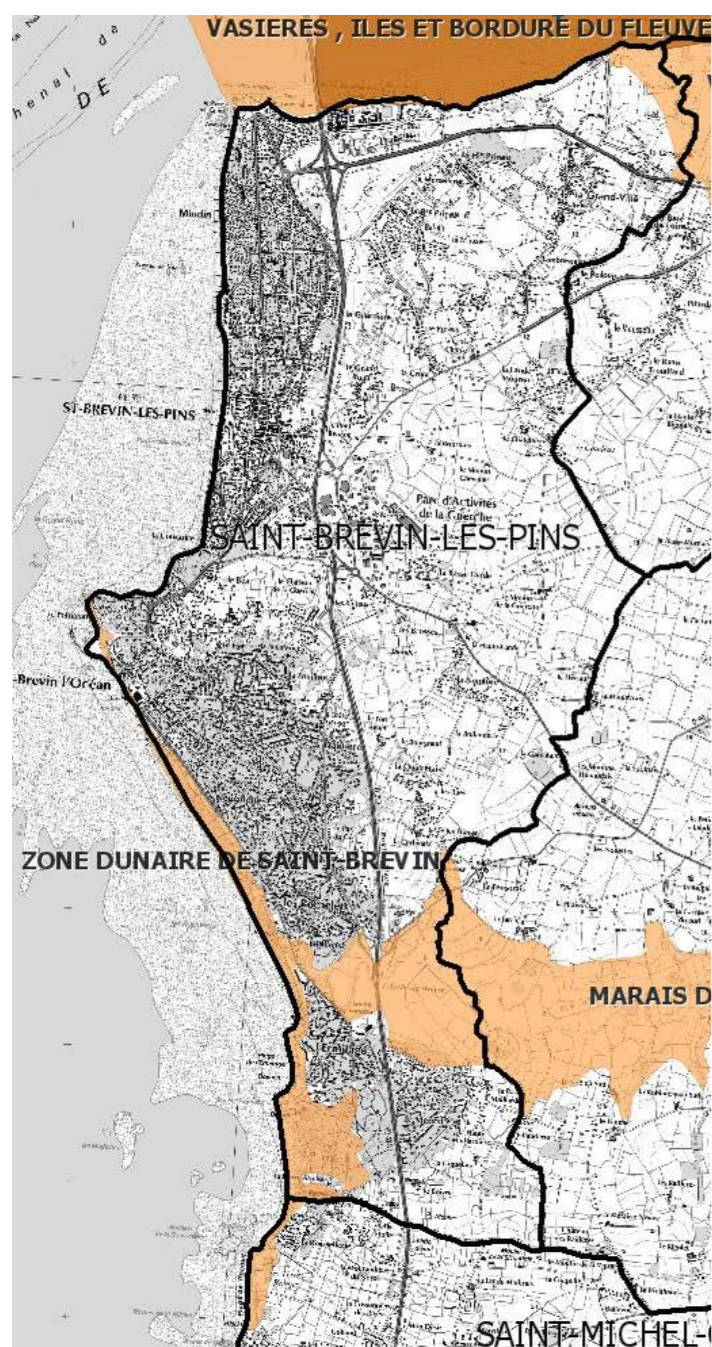
- les marais de la façade estuarienne au nord,
- les dunes de la façade littorale à l'ouest, aujourd'hui urbanisées,
- les paysages de la ville sous les Pins à l'arrière de cette façade,
- l'arrière pays doucement vallonné et bocager à l'est,
- la dépression humide du Marais du Boivre qui entaille profondément le territoire au sud,
- La route bleue qui relie Saint-Brevin-les-Pins à Saint-Nazaire via le pont au nord et à Saint-Michel-Chef-Chef au sud est également très structurante.

Cette route délimite notamment les paysages urbains de l'ouest de l'arrière pays vallonné, ce qui est une excellente chose pour la préservation à la fois des terres agricoles de l'est et des points de vues sur les beaux paysages bocagers.

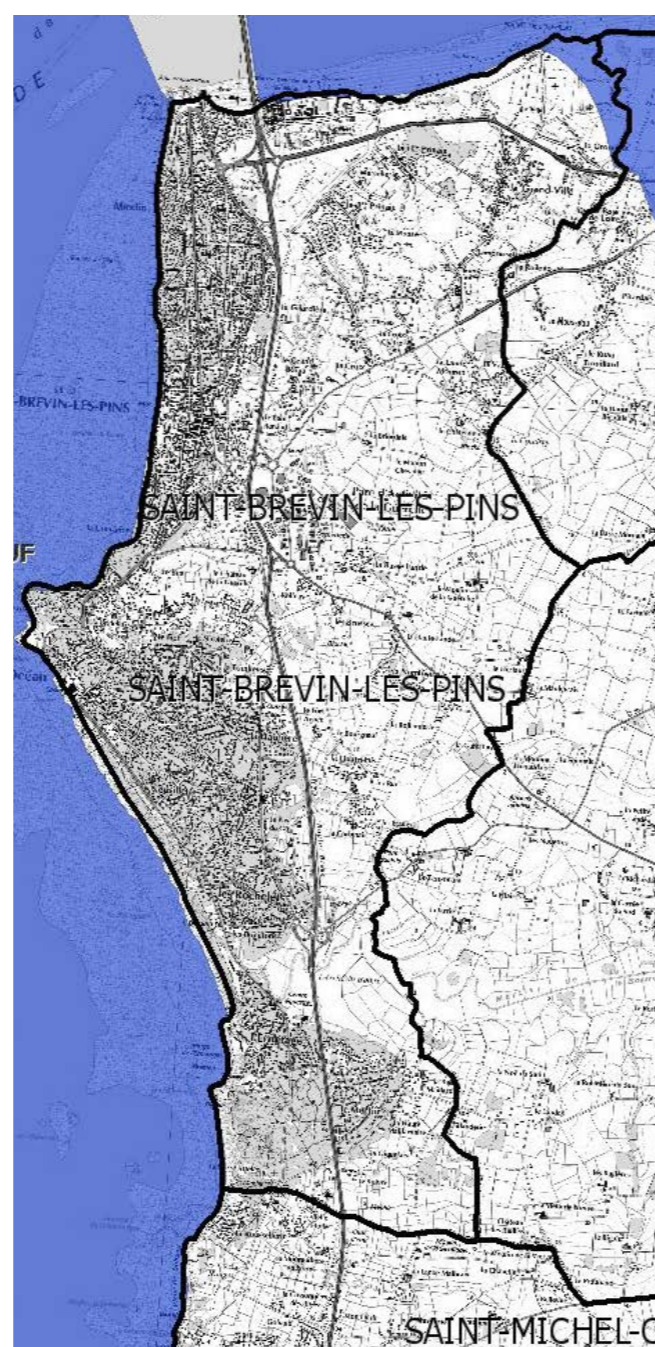
Une exception à cette règle est notable au nord, avec l'installation de grandes zones commerciales et de lotissements à l'est, certainement liés à la proximité du pont vers Saint-Nazaire (formes urbaines des hameaux et de la zone commerciale dans la légende de la carte). Il serait utile de limiter cette extension urbaine qui colmate les vues sur le grand paysage vers l'est et consomme des terres agricoles.



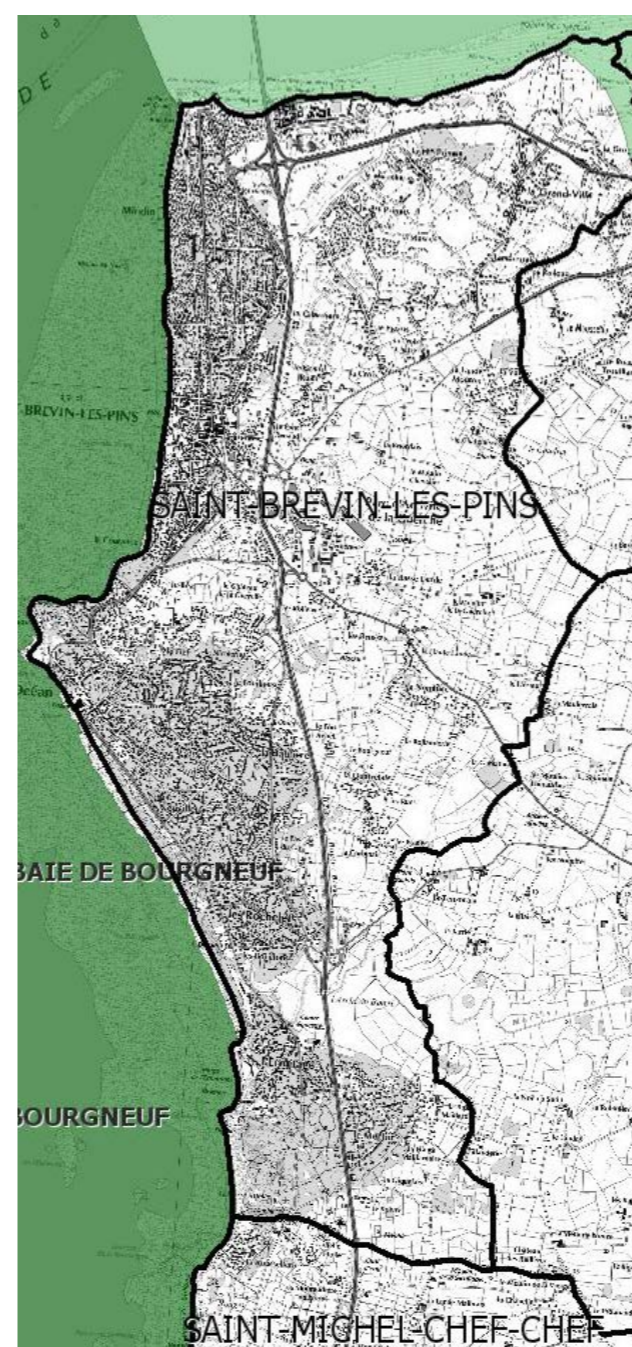
## 1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers



ZNIEFFs  
Source : DREAL Pays-de-la-Loire



ZPS  
Source : DREAL Pays-de-la-Loire



ZICO  
Source : DREAL Pays-de-la-Loire

Le territoire communal est bordé d'espaces à très fort enjeux patrimoniaux et environnementaux que sont : la façade littorale et l'estuaire de la Loire. Son territoire est également marqué par la présence de zones humides importantes : les vallées du Boivre au sud et du Bodon au nord.

### Les ZNIEFF

Une Zone naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique est un secteur du territoire national pour lequel les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Deux grands types de zones sont distingués : les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II.

Le territoire recèle une ZNIEFF de type 1 et trois ZNIEFF de type 2, toutes les quatre de deuxième génération :

- Type 1 : Vasières, îles et bordures du fleuve à l'aval de Paimboeuf ;
- Type 2 : Vallée de la Loire Aval de Nantes ;
- Type 2 : Zone dunaire de Saint Brevin ;
- Type 2 : Marais de la Giguenais.

### Directive "Habitats" - Projet de réseau Natura 2000

Le territoire communal est concerné par le réseau Natura 2000 en marge de son territoire le long de la Loire. Il est constitué de :

- ZPS FR 5210103 Estuaire de la Loire ;
- ZPS FR 5212014 Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf ;
- SIC FR 5200621 Estuaire de la Loire.

### Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux

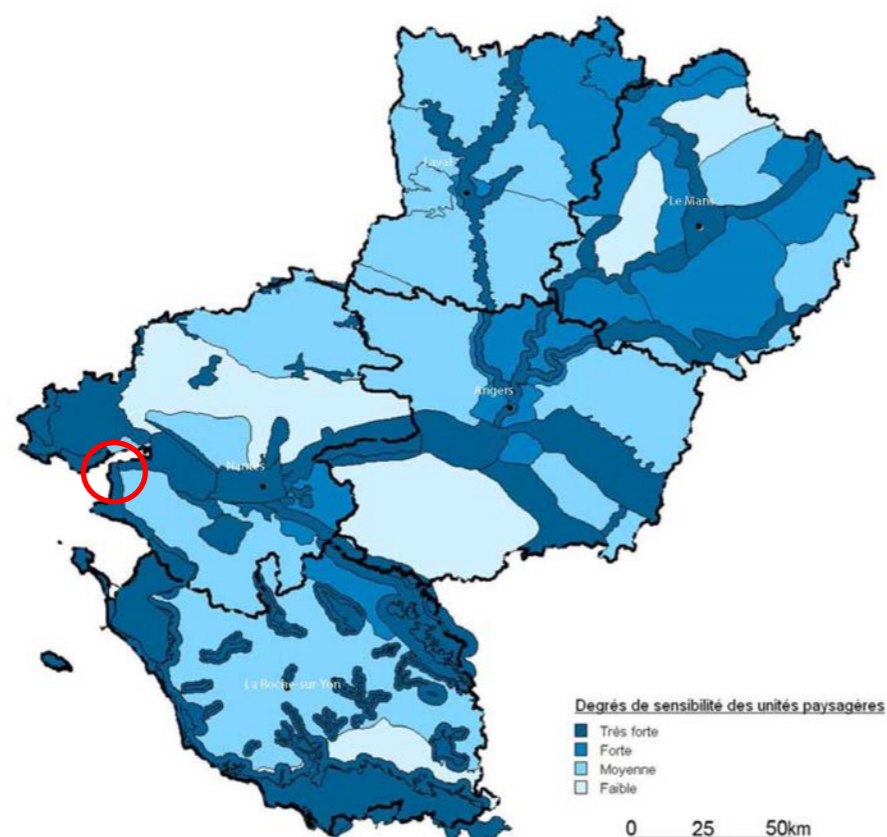
La directive européenne « Oiseaux » du 2 avril 1979 fixe les objectifs de conservation et de mise en valeur des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces zones correspondent à des inventaires scientifiques. La commune de Saint Brevin les Pins est concernée par la ZICO de l'Estuaire de la Loire (PL03).



## I.3 SYNTHÈSE



Bâti traditionnel et construction neuve, deux catégories de bâtiments pour lesquels les utilisations d'isolation extérieure et d'éléments techniques liés aux énergies renouvelables sont différentes.



Sensibilité des unités paysagères au regard de l'énergie éolienne  
(source Atlas régional du potentiel éolien des Pays de la Loire)

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

Le patrimoine de Saint-Brevin-les-Pins est essentiellement constitué de ses quartiers balnéaires : Le bâti, mais aussi les clôtures et les éléments paysagers (jardins, masses boisées). Ce sont avant tout des cités-jardins, dès l'origine d'assez faible densité, dont l'image est constitutive de celle de la Commune. La densification de ses quartiers sera à opérer avec le plus grand soin, en respectant les éléments paysagers que sont les jardins, mais aussi les clôtures.

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

- les bâtiments de grande qualité patrimoniale (bâtiments remarquables, bâtiments de qualité traditionnels, balnéaires et modernes) pour lesquels l'isolation par l'extérieur, les capteurs et installations techniques visibles de l'espace public ne sont pas autorisées, afin de préserver leur aspect.
- les bâtiments d'intérêt patrimonial moins marqué, traditionnels, balnéaires et modernes. Ces immeubles doivent faire l'objet de projets permettant d'augmenter leur qualité architecturale et peuvent comporter la majorité des dispositifs techniques appropriés, dans la mesure où ceux-ci sont implantés de manière étudiée et discrète.

## 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 de Saint-Brevin-les-Pins. 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.

Le patrimoine naturel d'intérêt européen et local est important et recouvre, pour l'essentiel, les éléments de patrimoine paysager cité ci-dessus.

Les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir devront se faire dans une démarche d'approche environnementale.

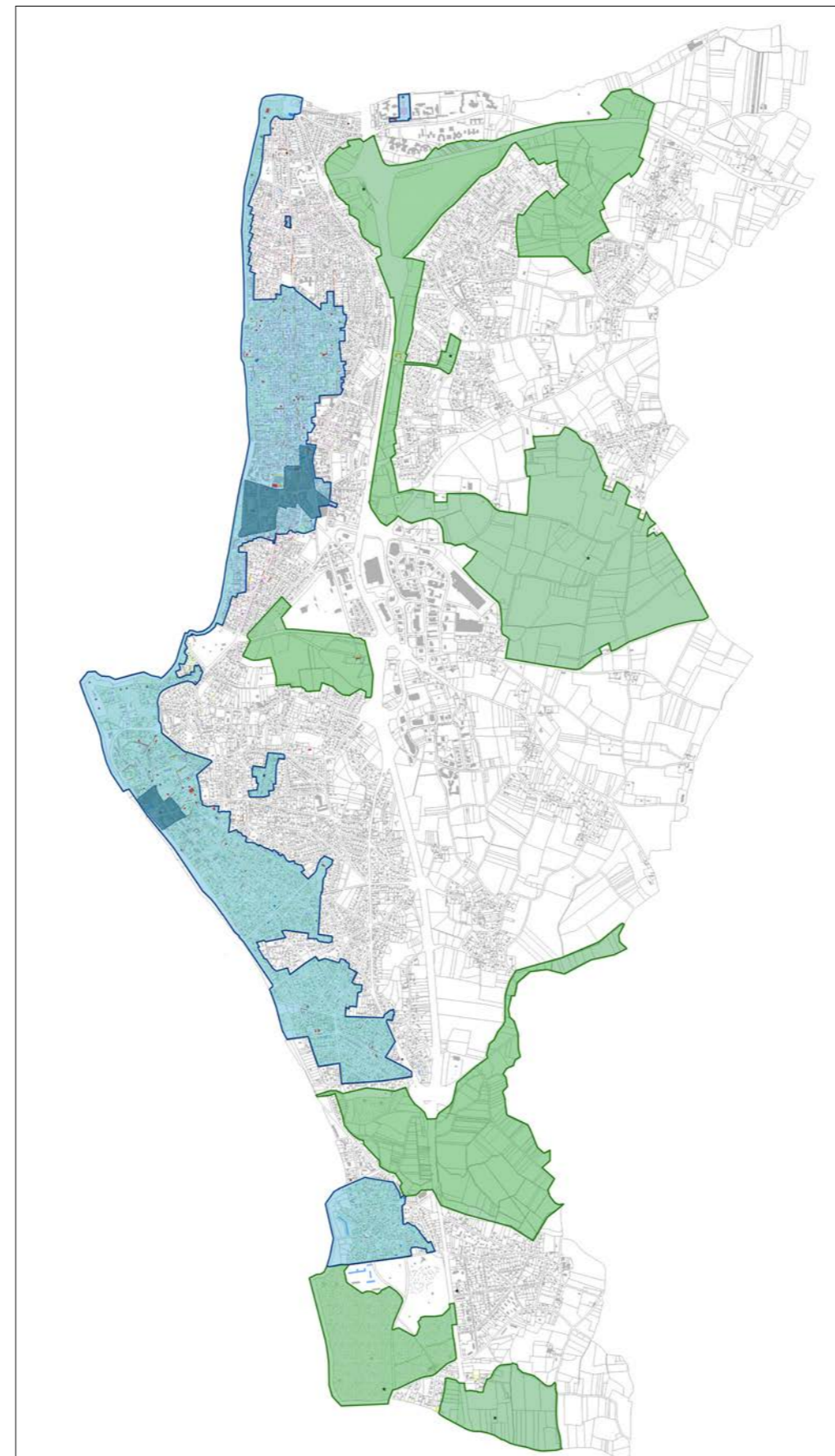
Le territoire possède des potentiels au niveau de l'exploitation des énergies renouvelables. Cependant, celles-ci sont plus ou moins exploitables sur le territoire de Saint-Brevin-les-Pins, en fonction de leur intérêt et de leur impact :

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

## II. OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE DE QUALITÉ, DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

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

## 2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP



Le périmètre de l'AVAP et ses secteurs : les zones naturelles (en vert), la ville balnéaire (en bleu) et ses sous-secteurs de centres urbains (en bleu foncé)

Le périmètre de l'AVAP prend en compte l'ensemble des divers patrimoines de la commune :

- Un patrimoine paysager remarquable (la façade littorale et les éléments patrimoniaux liés à cet espace, les zones humides liées au Boivre et au Bodon).
- Un patrimoine urbain emblématique (les deux centres urbains, la forme des lotissements de la ville balnéaire, constituée afin de procurer un accès direct à la mer depuis la ville, par de petites avenues perpendiculaires au littoral et des organisations en étoiles).
- Un patrimoine bâti très riche (les éléments repérés dans la ZPPAUP, complétés par une analyse détaillée de la commune qui a permis d'identifier d'autres villas de même qualité, ainsi que des constructions qui participent très largement à l'ambiance de la ville et qu'il convient de préserver).

Le périmètre de l'AVAP se compose de deux secteurs à la morphologie très différente.

### LA VILLE BALNÉAIRE

Ce secteur englobe la ville balnéaire du XIXe et début XXe, qui s'étend sur toute la façade littorale ouest de la commune.

Ce secteur comprend un sous-secteur «Centres urbains» au niveau des deux centres de la commune (celui du bourg ancien de Saint-Brevin, devenu au XIXe Saint-Brevin-les-Pins, et celui de Saint-Brevin-l'Océan, qui a vu le jour à la fin du XIXe siècle avec le développement de la station balnéaire).

### LES ZONES NATURELLES

Ce secteur englobe les parties de marais situées à l'est de la commune, ainsi que les boisements de l'extrême sud de celle-ci, intégrés pour leur valeur propre (zones boisées, humides...), mais aussi en tant qu'écrin aux Monuments Historiques (menhirs et dolmens).

## 2.1.2 Les différents secteurs

### 2.1.2a La Ville Balnéaire



L'avenue de Mlndin, axe nord-sud de Saint-Brevin-les-Pins



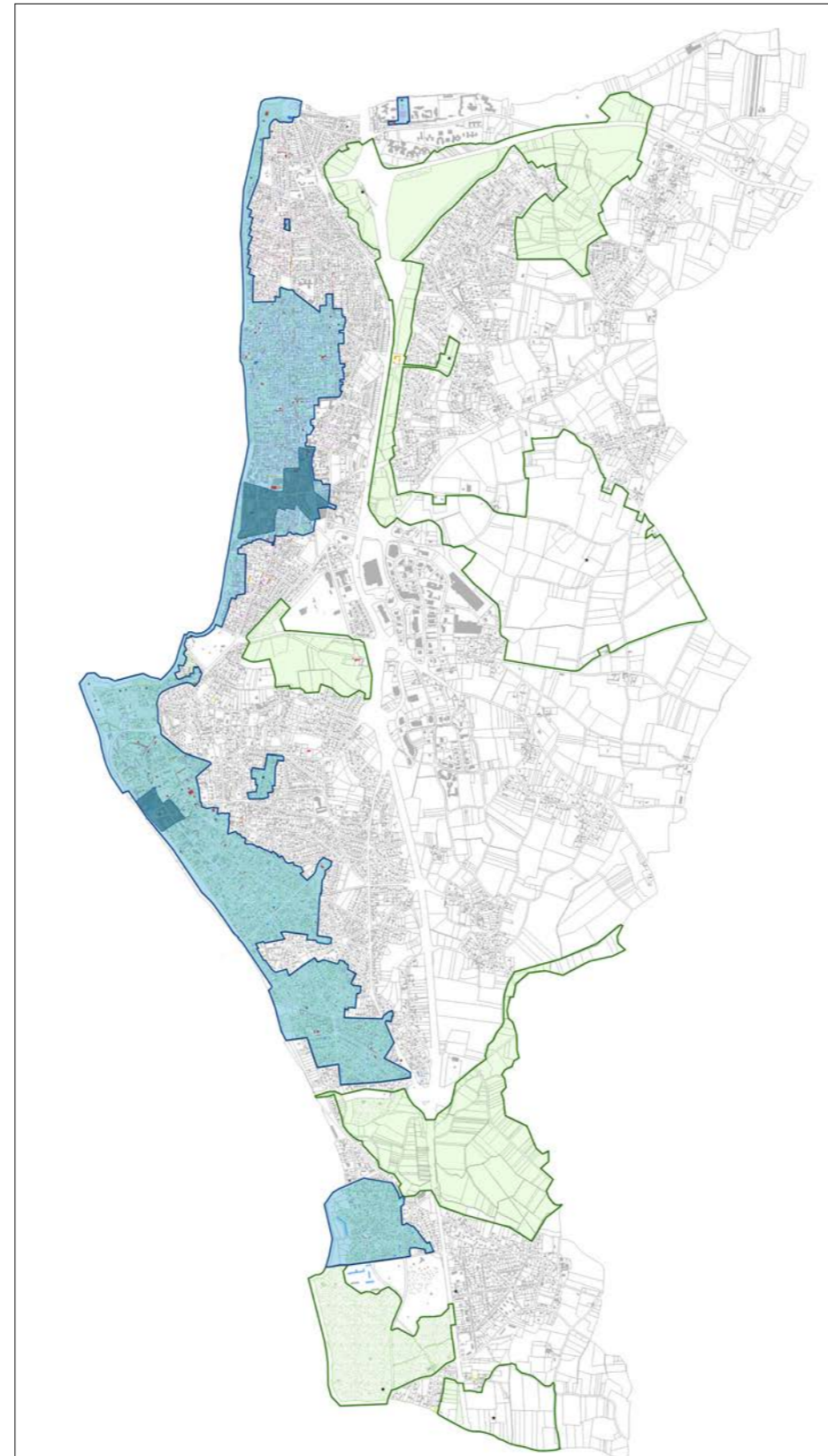
Des avenues secondaires côté nord de la ville



Avenue et son couvert végétal côté Saint-Brevin-L'océan (au sud)



Rue commerçante de Saint-Brevin-L'océan



Le secteur de la ville balnéaire (en bleu) et ses sous-secteurs de centres urbains (en bleu foncé)

Les constructions de ce secteur vont de la plus économique à la villa très imposante.

Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle ou mitoyen sur un seul côté et en retrait avec la présence d'une clôture à l'alignement.

Les clôtures jouent un rôle important dans la définition de l'espace public, ainsi que le couvert végétal qui unifie et met en valeur la ville.

Le sous-secteur «Centres urbains» présente une réglementation différente de celle du reste du secteur de La ville balnéaire concernant les clôtures. En effet, dans ces parties de la ville, le bâti est généralement implanté à l'alignement ou bien le front bâti est conservé par la présence de haut murs en pierre, ce qui n'est pas le cas dans le reste de la ville.

Les objectifs principaux de 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 le caractère végétal dominant de l'ensemble
- Préserver et mettre en valeur les murs et clôtures et éléments de petit patrimoine
- Constituer des limites qualitatives de l'espace public par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics
- Préserver et valoriser les vues sur le rivage

### 2.1.2b Les Zones Naturelles



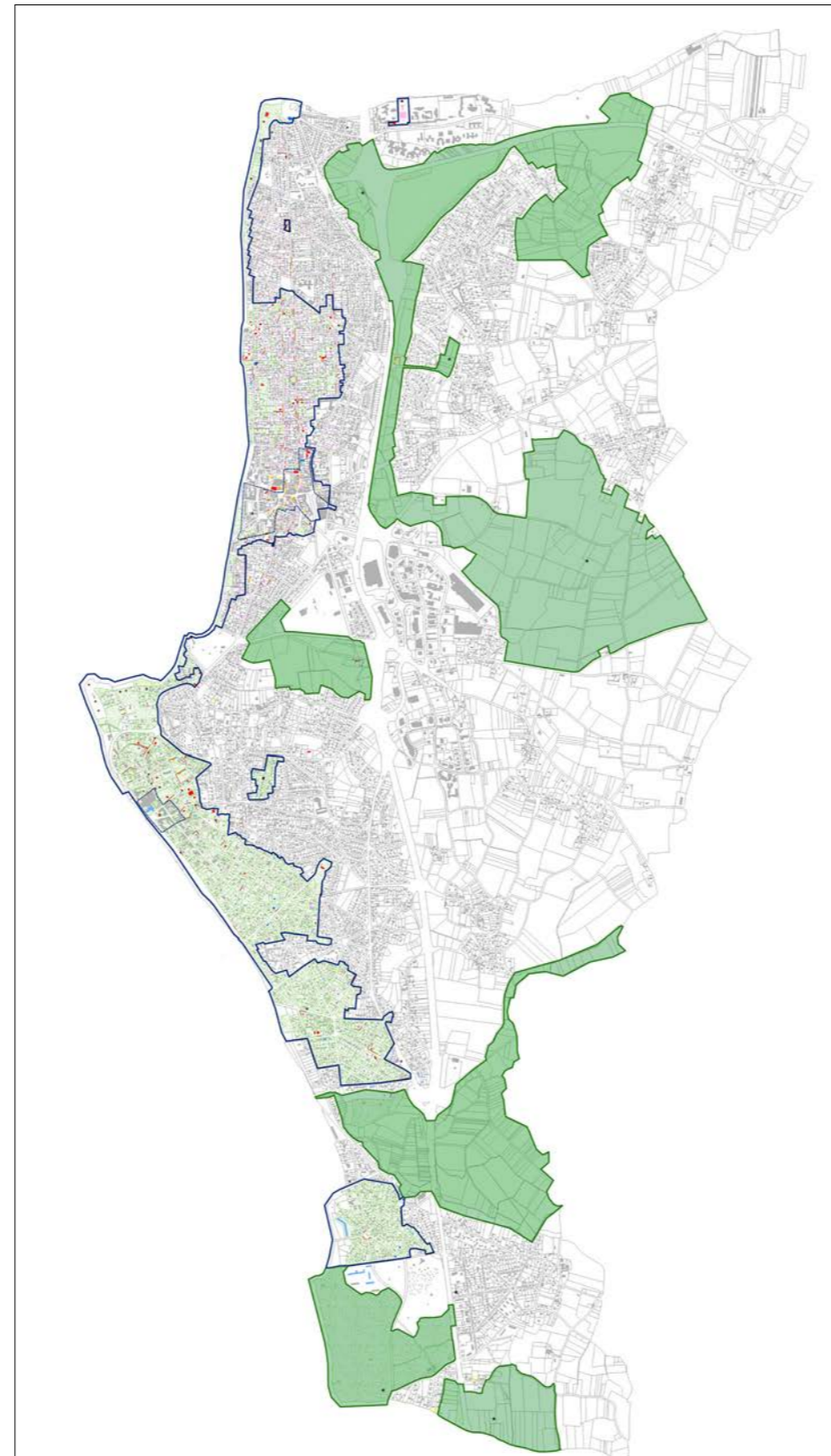
Le chemin littoral au nord de la commune



Les dunes et les pins au sud de la commune



La zone humide de la vallée du Boivre



Le secteur des zones naturelles (en vert)

Ces espaces naturels bordent la Route Bleue et donnent ainsi à voir la commune lorsqu'on la pénètre ou qu'on la traverse.

Ils se doivent donc d'être soignés afin de respecter et de valoriser la ville balnéaire toute proche et les paysages naturels environnants.

Ils ont un intérêt propre (zones boisées, humides...), mais sont aussi des écrins aux Monuments Historiques de la commune (menhirs et dolmens).

Les objectifs principaux de ce secteur sont :

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

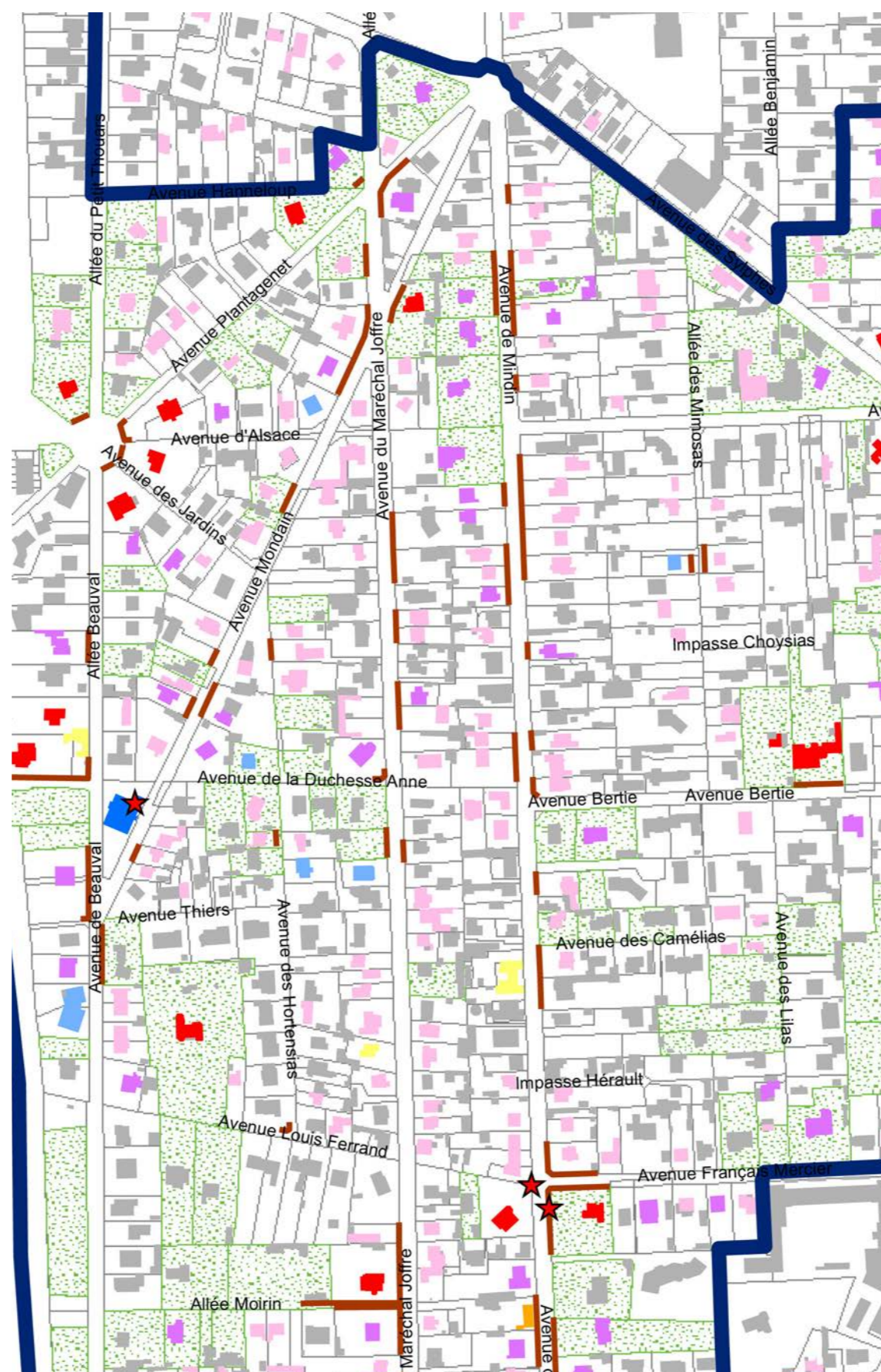
## II.2 MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE



## 2.2.1 Règles liées à l'inventaire patrimonial

**INVENTAIRE**

- Monument historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment traditionnel de qualité
- Bâtiment traditionnel d'intérêt
- Bâtiment balnéaire de qualité
- Bâtiment balnéaire d'intérêt
- Bâtiment moderne de qualité
- Bâtiment moderne d'intérêt
- Boisement à protéger
- Espace naturel d'intérêt
- Clôture à préserver
- ★ Menhir
- ★ Eléments remarquables



Extrait de l'inventaire de l'AVAP

**L'inventaire du patrimoine**

De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, un inventaire du bâti a été réalisé pour l'ensemble du territoire.

La classification évalue la valeur patrimoniale selon plusieurs niveaux :

**A la petite échelle :**

L'extrême variété du bâti (maisons traditionnelles, balnéaires et modernes) en fait un patrimoine 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 bâtiments remarquables
- les bâtiments traditionnels de qualité
- les bâtiments traditionnels d'intérêt
- les bâtiments balnéaires de qualité
- les bâtiments balnéaires d'intérêt
- les bâtiments modernes de qualité
- les bâtiments modernes d'intérêt
- les clôtures à préserver
- les éléments remarquables

**A la grande échelle :**

Pour maintenir et protéger les paysages et les espaces naturels, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- les espaces naturels d'intérêt
- les boisements à protéger



Villa Duchesse Anne



Villa Chupin



Chapelle Saint-Louis de L'Océan



**Les bâtiments remarquables** (65 bâtiments)

Ces bâtiments, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la commune, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Saint-Brevin-les-Pins. Ils sont protégés dans leur intégralité pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la commune, leur singularité même.

**Les bâtiments traditionnels de qualité** (15 bâtiments) **et d'intérêt** (59 bâtiments)

Ces bâtiments sont peu nombreux, mais constituent l'origine patrimoniale de la commune, avant son développement balnéaire.

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture.

**Les bâtiments balnéaires de qualité** (158 bâtiments) **et d'intérêt** (615 bâtiments)

Ces bâtiments constituent le fond patrimonial de la ville. Ils donnent corps à l'ambiance urbaine et à l'identité particulière de Saint-Brevin-les-Pins.

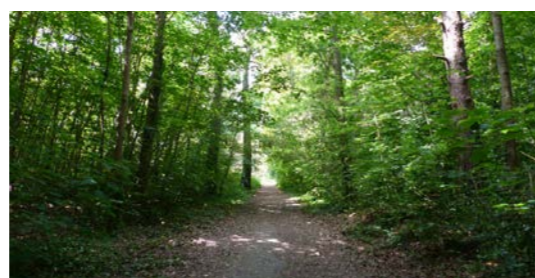
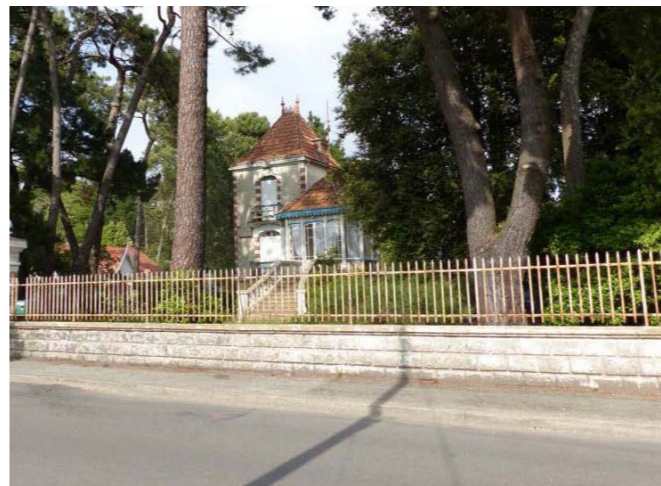
En conséquence, la règle s'appliquant aux immeubles balnéaires repérés au plan est :

- leur préservation
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture.

**Les bâtiments modernes de qualité** (8 bâtiments) **et d'intérêt** (46 bâtiments)

Ces bâtiments ne sont pas significatifs d'un point de vue quantitatif, mais, leur qualité architecturale propre justifie qu'une vigilance particulière soit apportée à tous travaux de restauration ou de modification de ces immeubles. Ils sont protégés en tant que patrimoine contemporain.

La restauration de ces immeubles, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.



### Les bâtiments de faible intérêt

Ces bâtiments ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles traditionnels, balnéaires ou modernes largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents.

Ces immeubles ne sont pas protégés.

### Les clôtures à préserver

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la perception de l'espace public, 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.

Ces murs doivent être conservés et restaurés avec les techniques adaptées.

### ★ Les éléments remarquables

Il s'agit de tous les autres éléments patrimoniaux comme : les blockhaus (ils sont identifiés par une étoile car ils ne figurent pas tous sur le cadastre en tant que bâtiment), les piliers de portails en pierre, les calvaires...

### Les espaces naturels d'intérêt

Ils couvrent principalement le littoral.

Ils regroupent également les zones de marais. Ces espaces doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine.

### Les boisements à préserver

Ils s'agit du couvert végétal largement présent sur l'ensemble du territoire balnéaire de la commune, sur une large partie est.

## 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 et balnéaire est valable pour tous les secteurs de la commune.

Des règles complémentaires, qui varient selon les différentes parties du territoire, sont à prendre en compte.

Ces règles, qui concernent les extensions et les constructions neuves, traitent essentiellement de l'aspect des constructions et des clôtures.

### III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### III.1 LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AVAP

## 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 part sa configuration, ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie d'énergie tout à fait honorable.

L'approche faite au titre du développement considère d'abord ce facteur.

L'approche environnementale 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 de procédés et de produits industriels, le bâti traditionnel 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 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.

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.

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 s'intègrent au patrimoine bâti et paysager.

#### Usage et mise en oeuvre des matériaux

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois) 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

Les milieux biologiques, que sont principalement les vallées de la Loire et du Thouet, sont pris en compte dans le périmètre et le règlement de l'AVAP.

Les dispositions de l'AVAP ne portent donc pas atteinte aux milieux inventoriés ou d'intérêt.

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

- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'important risques sur l'intégrité et la qualité des paysages urbains, ruraux, naturels.
- énergie géothermique : les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact 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

#### 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 de Saint-Brevin-les-Pins répond aux objectifs suivants :

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

L'AVAP répond point par point à ces objectifs.

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

- La préservation des milieux et des ressources ,
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme les le littoral et les marais du Boivre,
- 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 :**

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements de la ville,
- 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 en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et paysagères, protection de boisements, 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,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques réglementée selon les secteurs de l'AVAP.

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

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

## III.2 COHERENCE AVEC LE PADD

*Source PADD*

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des centres bourgs,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages...

L'AVAP s'est attachée à respecter et renforcer les enjeux soulevés par le PADD de la commune.

De plus, elle 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.

## Les objectifs de la commune de Saint-Brevin-les-Pins

La commune de Saint-Brevin-les-Pins, par son positionnement territorial et son histoire, présente une attractivité certaine. La croissance démographique de la dernière décennie en témoigne, tout comme le développement de sa principale zone d'activités et d'équipements.

Véritable pôle urbain du Sud Estuaire, reconnue comme « pôle d'équilibre » et « station touristique classée » à l'échelle du Pays du Retz, la commune est aujourd'hui le siège d'une mutation dans son identité, passant d'un statut de station balnéaire à celui de ville, sans pour autant perdre de son cachet et de son attrait touristique.

Située à l'embouchure de la Loire, la commune possède une identité forte par la diversité de ses paysages et de sa trame urbaine et architecturale. Sa géographie spécifique, tout en longueur, implique des enjeux de développement particuliers, notamment liés à la traversée par un axe routier fort qui coupe la commune entre façade littorale et espace rural, et par le développement de la station balnéaire à L'Océan. Sa forte urbanisation littorale constitue un des enjeux majeurs pour le développement du territoire communal, qui devra s'accorder avec les fortes sensibilités environnementales et paysagères.

## PADD du PLU

## AVAP

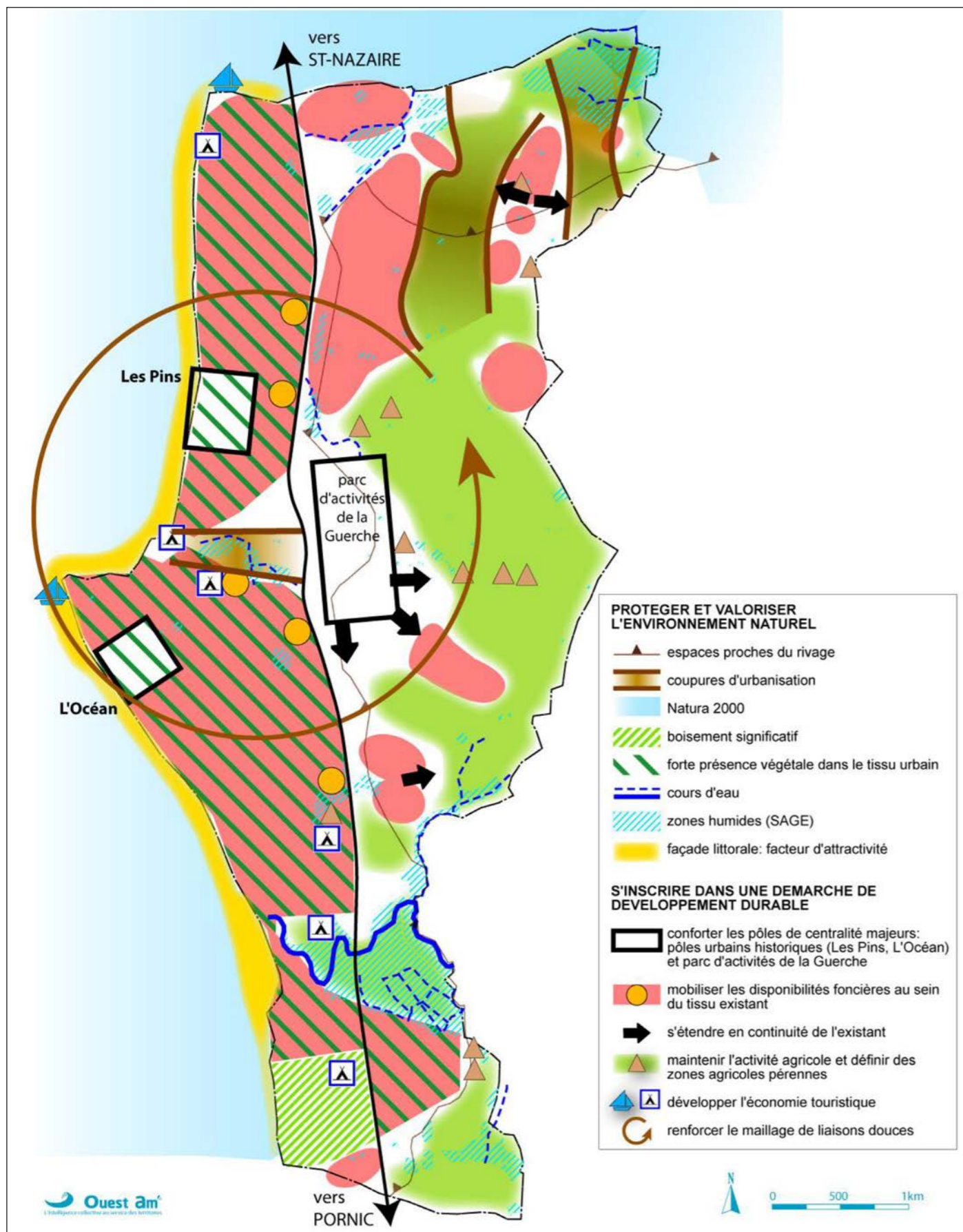


Schéma de synthèse du PADD - Source PLU - Ouest am'

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans la première phase de l'élaboration du PLU a conduit à définir sept axes fédérateurs pour le PADD de Saint-Brevin-les-Pins :

### I. Mettre en adéquation développement et préservation de l'identité architecturale et paysagère

- Conserver l'identité balnéaire de la commune
- Maintenir un cadre de vie de qualité, tant pour les habitants que pour l'attractivité touristique du territoire

### II. Intégrer une population variée

### III. Offrir de nouveaux logements pour des résidents à l'année

### IV. Repenser le modèle urbain dans une perspective de développement durable

### V. Conforter la diversité économique

### VI. Prendre en compte les milieux naturels et la loi Littoral

- Maintenir le rapport à l'estuaire et à l'océan
- Préserver les milieux naturels
- Mettre en valeur le patrimoine végétal

### VII. Prendre en compte les risques

## L'AVAP et les objectifs du PADD

L'AVAP soutient et renforce les objectifs du PADD.

Elle s'inscrit notamment dans les points I. et VI. qui visent à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine communal (patrimoine architectural, paysager et naturel).

Elle prévoit la réhabilitation du bâti ancien balnéaire et favorise ainsi la conservation et le réinvestissement de ce bâti, tout en préservant ces caractéristiques et son identité.

Elle préconise la préservation de tous les éléments qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune : le couvert végétal et la végétation en générale, les espaces boisés, les espaces littoraux...

## BIBLIOGRAPHIE

**Ouvrages**

- " Saint-Brevin-les-Pins" , Dr Henri Dardelin, Edition Lorissee, 2004
- " Chemins de fer de l'Etat, Guide officiel illustré", E. Mayeux, 1912, Gallica - BNF
- " De la Loire-inférieure à la Loire-atlantique, histoire du conseil général", S. Bagrin et F. Laé, Edition Coiffard, 2011
- " Le patrimoine des communes de la Loire-atlantique", Edition Flohic, 1999
- "Analyse sociologique des noms de maisons de Saint-Brévin-les-Pins", A. Chaté, 303 art recherche et création n°78, 2003
- "L'art archéologique de la Gaule, Loire-Atlantique 44", Michel Provost, Académie des inscriptions et belles lettres.

**Cartographie**

- Cadastre napoléonien de 1810, archives départementales
- Carte d'Etat Major, 1848, géoportail
- Plan de la station balnéaire de Saint-Brevin l'Océan, 1929, Gallica - BNF
- Cadastre de 1946, archives départementales

**Iconographie**

- Cartes postales et photographies anciennes, archives départementales

**Etudes**

- ZPPAUP de Saint-Brevin-les-Pins, Yves Steff et Bruno Berthome, 2001
- Etude du PLU de Saint-Brevin-les-Pins, Ouest am', 2014
- Charte architecturale, Alain Forest, mars 2007
- Plan de référence pour le développement urbain du secteur des "Pins", Atelier Du Lieu, Vu d'ICI, mars 2012
- Gestion durable de l'espace et forêt urbaine à Saint-Brevin-les-Pins, Pierre-Edouard Jannin, Lucile Loret, Guillaume Portal, Morvan Rabin, Master 1 "géographie et aménagement des territoires"
- Guide pratique de l'arbre, Nature et environnement brevinois
- "Inventaire des vestiges constitutifs de l'ancien mur de l'Atlantique en Loire-Atlantique", Eric Lemerle, DRAC de Nantes, Janvier 1996 - Juin 1997.