

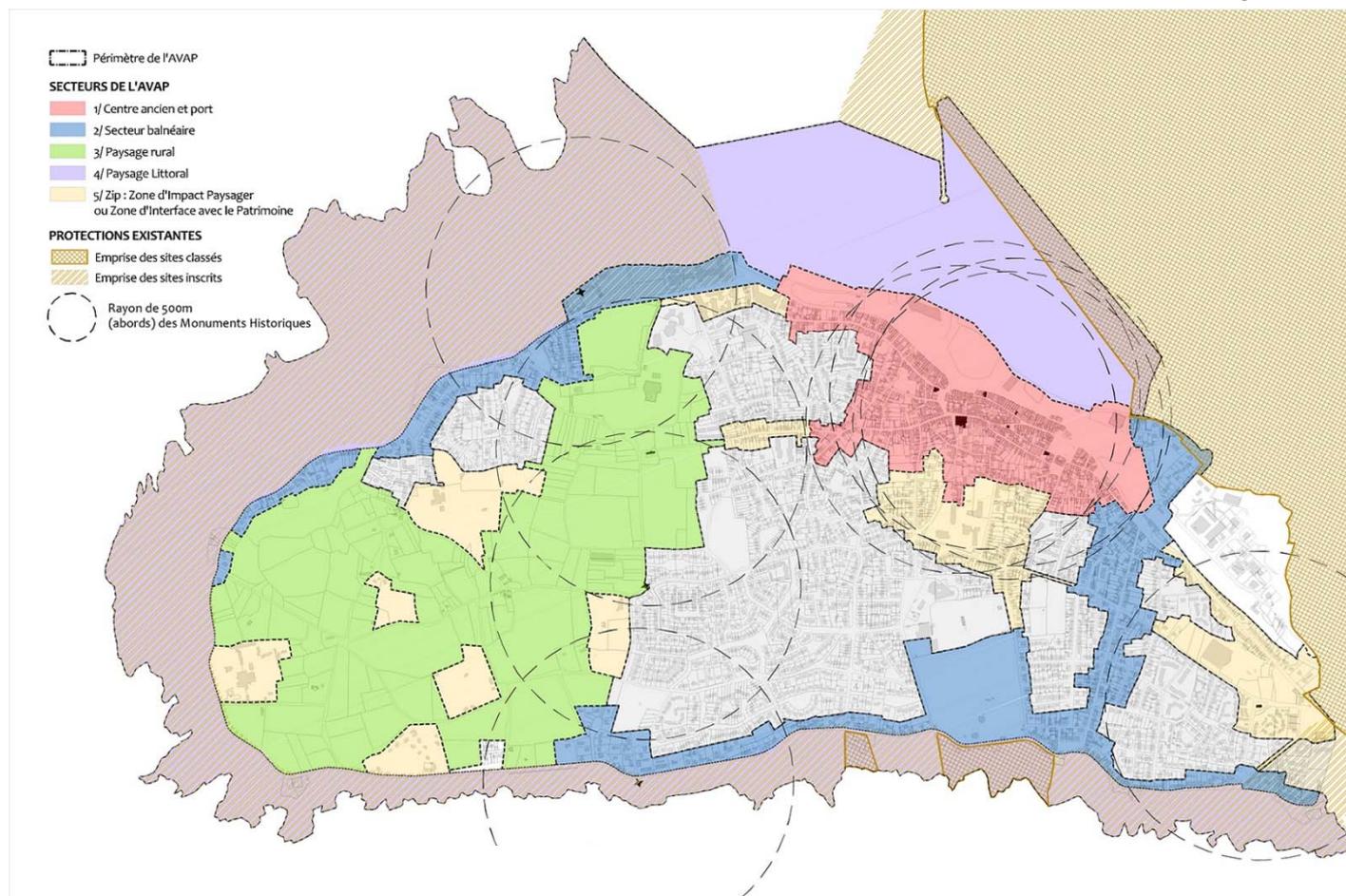


DOSSIER DEFINITIF

Octobre 2016

mis à jour après enquête publique

Périmètre de l'AVAP et ses secteurs réglementaires.



Prescriptions réglementaires

de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

AVAP du CROISIC – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Céline Viaud, urbaniste et architecte du patrimoine – Silvia Pianese – Bleuenn Simon.
Consultants : Pol Vendeville, histoire. Claude Figureau, biodiversité.

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	3
A. FONDEMENT LEGISLATIF	4
Qu'est-ce qu'une AVAP ?	4
Rappel des textes	4
B. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE L'AVAP	4
Périmètre de l'AVAP	4
Secteurs réglementaires de l'AVAP	5
C. PORTEE JURIDIQUE DE L'AVAP	5
Portée du règlement	5
Régime d'autorisation en AVAP	5
Particularités du permis de démolir en AVAP	6
Modification et révision de l'AVAP	6
D. EFFETS DE L'AVAP	6
Effets sur la publicité et les enseignes	6
Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques et des Sites	6
Effets sur le patrimoine archéologique	7
E. PHILOSOPHIE DE L'AVAP	7
TITRE 2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGERES	11
DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR SECTEURS	
1. CENTRE ANCIEN ET PORT	12
1.1- Caractère du secteur et règles générales	12
1.2- Implantation des nouvelles constructions	12
1.3- Hauteur des nouvelles constructions	15
1.4- Axes de vue vers le clocher de l'église	15
1.5- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire	15
1.6- Nouvelles clôtures	16
1.7- Traitement des espaces libres	17
2. SECTEUR BALNEAIRE	18
2.1- Caractère du secteur et règles générales	18
2.2- Implantation des nouvelles constructions	18
2.3- Hauteur des nouvelles constructions	21
2.5- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire	21
2.6- Nouvelles clôtures	22
2.7- Traitement des espaces libres	23
3. PAYSAGE RURAL	24
3.1- Caractère du secteur et règles générales	24
3.2- Couloir de vue au titre de la Loi Littoral	24
3.3- Implantation et hauteur des nouvelles constructions	24
3.4- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire	25
3.5- Nouvelles clôtures	26
3.6- Traitement des espaces libres	26
4. PAYSAGE LITTORAL	27
4.1- Caractère du secteur et règles générales	27
4.2- Implantation et hauteur des nouvelles constructions	27
4.3- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire	27
4.4- Nouvelles clôtures	28
4.5- Traitement des espaces libres	29
5. ZIP (Zones d'Impact Paysager ou d'Interface avec le Patrimoine)	30
5.1- Caractère du secteur et règles générales	30
5.2- Implantation des nouvelles constructions en Zip 2	30
5.3- Hauteur des nouvelles constructions en Zip 2	33
5.4- Axes de vue vers des éléments du paysage : clocher, tourelle, mer,... (Zip 1 et Zip 2)	33
5.5- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire	33

5.6- Nouvelles clôtures (Zip 1 et Zip 2)	34
5.7- Traitement des espaces libres (Zip 1 et Zip 2)	34

TITRE 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES 37

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS

1. ARCHITECTURE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	38
1.1- Règles générales	38
1.2- Expression architecturale et matériaux	38
1.3- Architecture de l'extension	39
1.4- Architecture des annexes (abris de jardin et autres)	39
2. CLASSIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS (légende du plan de l'AVAP)	40
2.1- Patrimoine exceptionnel protégé	40
2.2- Patrimoine remarquable protégé	41
2.3- Patrimoine intéressant protégé	41
2.4- Élément bâti non protégé	41
2.5- Murs de clôture	42
2.6- Petit patrimoine (croix, puits, four)	42
2.7- Ouvrages littoraux et blockhaus	42
2.8- Vestiges protégés	42
3. RESTAURATION DES EDIFICES PROTEGES	44
3.1- Règles générales	44
3.2- Matériaux de façades des édifices protégés	44
3.3- Toitures des édifices protégés : formes et matériaux	46
3.4- Détails de toitures des édifices protégés : souches de cheminées, lucarnes,...	48
3.5- Menuiseries et ferronneries des édifices protégés	48
4. INTEGRATION DES VITRINES, DEVANTURES ET ENSEIGNES COMMERCIALES	50
4.1- Règles générales	50
4.2- Intégration de la façade commerciale dans les baies existantes : vitrine	50
4.3- Façade commerciale en applique : devanture	50
4.4- Volume en avancée sur le domaine public	51
4.5- Enseignes	51
4.6- Stores et bannes	51
4.7- Terrasses estivales (ouvertes)	52
5. INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES (édifices existants et constructions nouvelles)	54
5.1- Réseaux aériens et coffrets	54
5.2- Antennes et paraboles	54
5.3- Éléments techniques en toiture et façade	54
6. INTEGRATION DES DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	55
6.1- Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques	55
6.2- 'Façades solaires' : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.	55
6.3- Isolation par l'extérieur	57
6.4- Eoliennes domestiques	57
6.5- Pompes à chaleur : géothermie et aérothermie	57

ANNEXES. 59

Tableau synthétique de la typologie du bâti
 Détails d'architecture : lucarnes, souches de cheminées
 Détails de l'architecture balnéaire
 Liste des essences d'arbres

TITRE 1.

DISPOSITIONS GENERALES

A. FONDEMENT LEGISLATIF

Qu'est-ce qu'une AVAP ?
Rappel des textes

B. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Périmètre de l'AVAP
Secteurs réglementaires de l'AVAP

C. PORTEE JURIDIQUE DE L'AVAP

Portée du règlement
Régime d'autorisation en AVAP
Particularités du permis de démolir en AVAP
Modification et révision de l'AVAP

D. EFFETS DE L'AVAP

Effets sur la publicité et les enseignes
Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques et des Sites
Effets sur le patrimoine archéologique

E. PHILOSOPHIE DE L'AVAP

A. FONDEMENT LEGISLATIF

Qu'est-ce qu'une AVAP ?

Démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la commune, document contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une servitude d'urbanisme accompagnant le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. **Elle est fondée sur un diagnostic prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des édifices existants (et à venir) ainsi que la qualité d'aménagement des espaces.**

Elle comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un exposé des motifs et objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales (architecturales, urbaines et paysagères) et environnementales du territoire retenu ;
- Un règlement avec des prescriptions à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés ;
- Un plan graphique présentant la délimitation de la zone protégée (périmètre de l'AVAP) et incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

Rappel des textes

L'AVAP du Croisic est établie en application des **articles L642-1 à L642-10 du Code du Patrimoine** définis par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite *Grenelle II*), prolongée du décret d'application n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et sa circulaire d'application du 2 mars 2012.

Les prescriptions de l'AVAP s'appliquent dans le cadre général de la législation régissant la protection du patrimoine et des sites, notamment :

- le livre IV du Code de l'Urbanisme qui définit le régime d'autorisation applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;
- le livre VI du Code du Patrimoine concernant les Monuments Historiques, sites et espaces protégés ;
- le livre V titre III du Code de l'Environnement concernant la protection du cadre de vie et précisément sur les publicités, enseignes et pré-enseignes (article L 581-1 et suivants) ;
- l'article L341-1 et suivants du Code de l'Environnement sur les « monuments naturels et sites » ;
- l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme qui définit les dispositions particulières au littoral (Loi Littoral).

B. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Périmètre de l'AVAP et secteurs réglementaires

Les prescriptions suivantes concernent le périmètre de la zone de protection présenté dans le Rapport de Présentation et défini par le Plan Réglementaire. Le présent cahier de prescriptions est indissociable de ce document graphique qui l'accompagne.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est définie par :

- un périmètre couvrant le centre ancien et le port s'étalant du mont Esprit au mont Lénigo (en les incluant),

- un périmètre couvrant le paysage rural des terrains naturels situés aux abords de l'Océarium jusqu'au domaine de Port aux Rocs, en incluant la coupure d'urbanisation nord-sud portée au PLU,
- un périmètre couvrant le secteur balnéaire prenant les abords de la gare, puis les îlots de part et d'autre du boulevard du Général Leclerc, le parc de Penn Avel et la bande côtière d'urbanisation jusqu'en limite de la voie littorale en incluant toutefois l'ensemble de la chapelle St-Goustan et Saint-Jean-de-Dieu,
- un périmètre couvrant le paysage littoral partant de la voie littorale et incluant l'emprise des sites inscrits actuels débordant sur le domaine maritime (en incluant les sites classés),
- plusieurs périmètres définissant des secteurs pas particulièrement patrimoniaux mais dont l'évolution constitue un enjeu fort en termes d'impact paysager ou d'interfaces avec les ensembles patrimoniaux (en particulier avec le centre ancien) ; intitulés « ZIP », ce sont les secteurs de campings qui créent des poches dans la zone N liée au paysage rural, des secteurs de liaisons entre le centre ancien et le reste de la ville (îlots face à St-Jean-de-Dieu et rue de Kervaudu) et deux secteurs particulièrement stratégiques : l'avenue Gambetta et le secteur de l'Hôpital, ainsi que l'entrée de ville dont la rue Aristide Briand.

Ce périmètre est décomposé en 5 secteurs réglementaires qui correspondent à des tissus urbains différents dont les objectifs en termes de patrimoine sont traduits dans des prescriptions urbaines distinctes. Les prescriptions architecturales s'appliquent en revanche pour tous les édifices situés dans le périmètre de l'AVAP, tous secteurs confondus.

C. PORTEE JURIDIQUE DE L'AVAP

Portée du règlement

Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique ; elles sont à ce titre annexées aux dispositions du PLU, conformément au Code de l'Urbanisme, et sont compatibles avec les orientations du PADD. Dans le cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les prescriptions données dans le présent règlement se limitent parfois à des directives, c'est-à-dire des orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Régime d'autorisation en AVAP

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (transformation, construction nouvelle, démolition, etc.), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisements, coupes ou élagages importants d'arbres de haute tige, suppressions de haies bocagères, etc.), ni transformation de l'aspect des espaces publics (aménagement urbain au sens large, aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage, etc.) ne peuvent être effectuées sans autorisation préalable de l'autorité compétente, qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions de l'AVAP. Les régimes d'autorisation sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- soit l'autorisation spéciale en application du Code du Patrimoine.

En AVAP, tout dossier de demande d'autorisation de travaux contient impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP s'imposent aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'Architecte des Bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux prescriptions réglementaires de l'AVAP et aux résultats de l'inventaire du patrimoine et de l'analyse préalable figurant dans le Rapport de Présentation, qui lui permettent de justifier son accord.

L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation des travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son avis.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la **Commission locale de l'AVAP** (instance locale consultative créée par la loi du 12 juillet 2010) peut être consultée :

- sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP ;
- sur des recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France formés auprès du préfet de région en application de l'article L.642-6.

Particularités du permis de démolir en AVAP

Le permis de démolir, en vertu de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, s'étend à tous les types d'ouvrages contenus dans la zone de protection (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.). Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires des services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme des personnes privées.

D'une manière générale, le permis de démolir doit être accompagné des garanties quant au projet destiné à remplacer la construction et si le projet vient perturber la logique urbaine existante.

Le pétitionnaire doit, en plus des pièces usuelles, fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou modifiée, ainsi qu'une indication des murs de clôtures et des arbres existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Au cours de l'instruction du permis de démolir, il peut être demandé au pétitionnaire une visite du bâtiment concerné.

Modification et révision de l'AVAP

En application de l'article L642-3 du Code du Patrimoine, la révision de tout ou partie d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a lieu dans les formes prévues pour son élaboration.

Une AVAP peut être « modifiée », à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, ni que soient réduits les espaces boisés classés, par arrêté de l'autorité compétente et après accord de l'autorité administrative. Le projet de modification est soumis à enquête publique.

D. EFFETS DE L'AVAP

Effets sur la publicité et les enseignes

Le titre VIII du Code de l'Environnement relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans ses articles L581-8 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, et dans son article L581-10 à 14, **interdit toute publicité et pré-enseigne à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.**

Il peut être dérogé à cette règle par l'institution d'un Règlement Local de Publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte élaborée sous la conduite du maire parallèlement à la mise en place de l'AVAP. Dans ce cas, et en vertu de l'article L581-9, elle doit « satisfaire, notamment en matière d'emplacements, de surface, de hauteur et d'entretien », à des prescriptions fixées par le décret du 24 février 1982, qui précise également « les conditions d'utilisation comme supports publicitaires du mobilier urbain installé sur le domaine public ».

Les enseignes sont soumises à l'autorisation du Maire après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les conditions précisées dans l'article 8 du décret n°82-211 du 24 février 1982.

Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques et des Sites

Le Croisic possède actuellement 12 éléments protégés au titre des Monuments Historiques et le territoire est concerné par deux Sites classés et un grand site inscrit, tous disposés en littoral.

Les effets de l'AVAP sur les Monuments et Sites protégés sont institués par la circulaire d'application du 2 mars 2012 relative aux Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine :

Les prescriptions de l'AVAP se substituent à la servitude de « champ de visibilité » de 500 mètres des abords des Monuments Historiques (articles n°13bis et n°13 ter de la loi du 31 décembre 1913) à l'intérieur du périmètre de l'AVAP ; la protection des abords continue en revanche de produire ses effets en dehors de l'aire si cette dernière ne l'englobe pas (articles L642-7 du chapitre 2 du Code du Patrimoine).

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de site classé dans lequel les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'environnement. En revanche, les prescriptions de l'AVAP se substituent à la servitude de sites inscrits à l'intérieur du périmètre de l'AVAP

Effets sur le patrimoine archéologique

Pour mémoire, Le Croisic comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique recensées par le Service Régional de l'Archéologie, la carte archéologique est présentée, pour information, dans le Rapport de Présentation.

Dans ce domaine, l'AVAP n'apporte aucune modification, les textes en vigueur (explicités ci-dessous) continuent de s'appliquer non seulement à l'intérieur du périmètre de l'AVAP mais aussi à tout le territoire de la commune.

Le préfet de région peut arrêter un zonage archéologique au titre de l'article L 522-5 du Code du patrimoine : « Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

L'article R 523-6 du Code du patrimoine en précise l'application : « Les projets d'aménagement affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones prévues par les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique.

L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies ».

La commune du Croisic a fait l'objet d'un arrêté de zonage archéologique (n°284) en date du 28 juin 2016. En dehors de cette saisine administrative, la commune a la possibilité de transmettre les dossiers d'aménagement situés dans les zones de sensibilité archéologique (géo-référencées) qui ne sont pas encore arrêtées, ceci en regard de la connaissance du patrimoine archéologique (article L 522-6 du Code du patrimoine : « Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande » ; article R 523-8 : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».).

Il importe aussi de noter qu'au-delà des zones de sensibilité archéologique et des zones de présomption de prescriptions archéologiques, la réglementation (article R 523-4, 5, 9 et 10 du Code du patrimoine) impose que soient instruits pour d'éventuelles prescriptions archéologiques :

- les dossiers de ZAC et de permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha ;
- les dossiers d'études d'impact ;
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50m. et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m. et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;

Sur tous ces dossiers, des prescriptions peuvent être arrêtées, notamment, en fonction de l'importance des surfaces aménagées, du contexte archéologique, de la géomorphologie, de la topographie...

En ce qui concerne les découvertes fortuites, les articles L 114-3 à L 114-5 et L 531-14 du Code du patrimoine restent applicables et donc lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des vestiges ou objets archéologiques sont mis au jour, l'inventeur et le propriétaire sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel doit prévenir.

E. PHILOSOPHIE DE L'AVAP

Le Plan réglementaire de l'AVAP définit graphiquement les éléments de patrimoine identifiés qui font l'objet de prescriptions architecturales, urbaines et/ou paysagères, dont voici les grands principes de protection :

*** le patrimoine urbain qu'il convient de sauvegarder pour garder la mémoire des structures anciennes :**

Le patrimoine urbain est protégé dans sa globalité à travers une exigence de qualité d'insertion des constructions nouvelles et des transformations de l'existant.

*** le patrimoine paysager qu'il convient de conserver, de renouveler voire de restituer en réintroduisant les essences qui font le caractère de ce paysage :**

Le patrimoine végétal est pris en compte à travers la protection des éléments (végétaux mais aussi minéraux qui l'accompagnent) de la bordure littorale (végétation, sentier des douaniers, falaises, ouvrages de soutènement, accès à la mer), la protection des espaces de parcs (publics), des espaces naturels ou agricoles existants, la protection des arbres, boisements, alignements et des jardins remarquables (ou ayant existé et donc à restituer), et enfin, la protection des grands axes de vue lointaine permettant des échappées visuelles vers la mer.

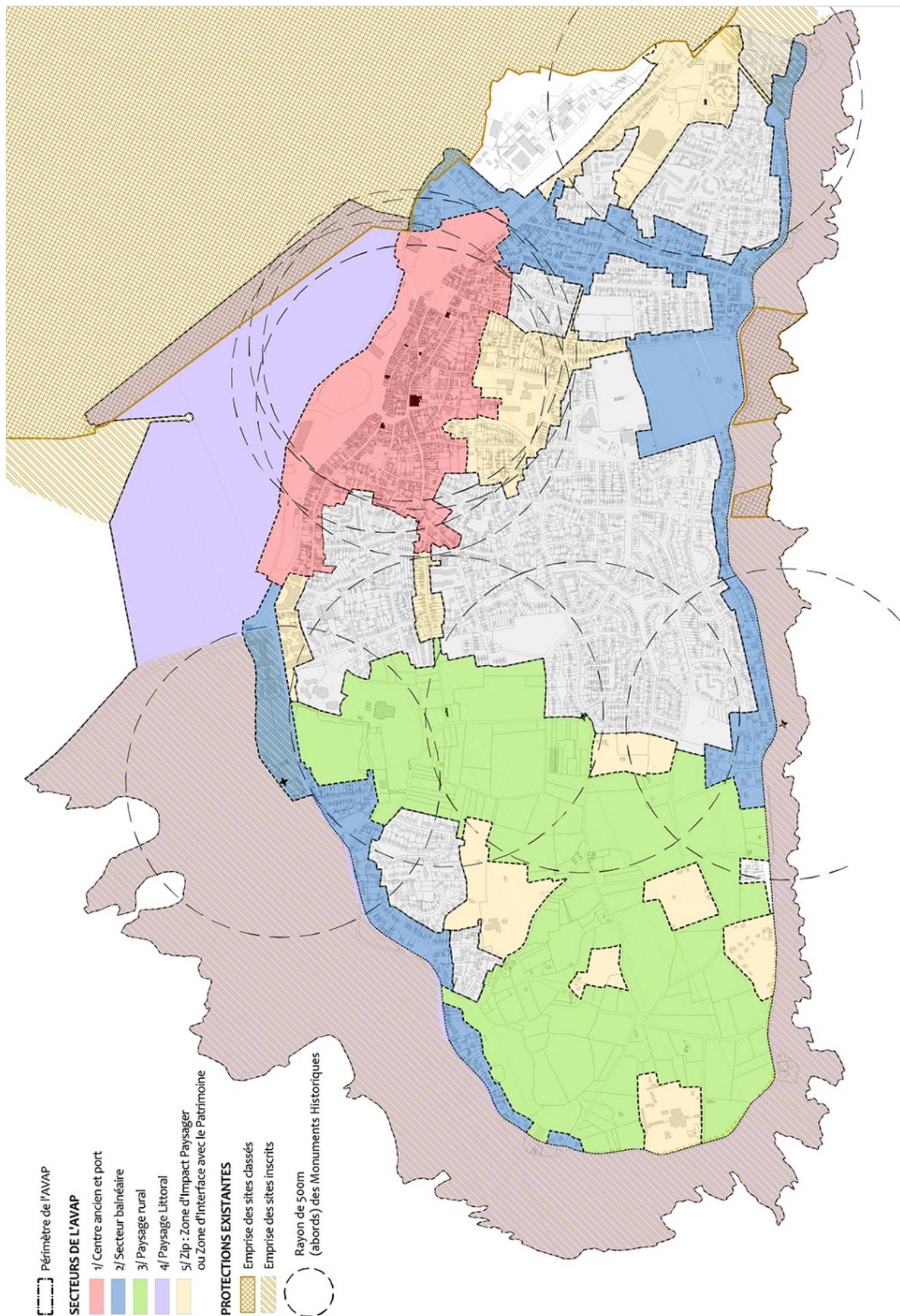
*** le patrimoine architectural qu'il convient de sauvegarder, d'améliorer et de mettre en valeur, tout en permettant une adaptation de ce bâti aux usages contemporains :**

Il a été identifié selon la qualité du bâti, et de cette qualité dépend son intérêt de protection :

- le patrimoine exceptionnel de la commune, à ne pas démolir, à restaurer avec des modifications mineures autorisées, et à mettre en valeur, des prescriptions portent aussi sur les abords de ces édifices,
- les édifices remarquables qui sont principalement représentatifs de l'analyse architecturale décrit dans le Rapport de Présentation (cf. typologie de l'architecture), à ne pas démolir et à restaurer avec des modifications très encadrées,
- les édifices intéressants, il s'agit d'immeubles qui constituent le complément visuel d'une belle construction, d'un espace urbain (une place, une rue), ou bien d'immeubles trop modifiés pour être dans la catégorie précédente, à conserver et, le cas échéant, améliorer,
- les édifices non protégés, qui peuvent être améliorés ou remplacés dans un souci de continuité urbaine et d'intégration architecturale dans l'ensemble bâti auquel ils appartiennent,
- le petit patrimoine qui mérite une protection et un effort de mise en valeur : il s'agit de portes anciennes, de clôtures de qualité, de croix, de puits et de fours,...

Le périmètre général de l'AVAP se décompose en sous-zones correspondant à des secteurs réglementaires particuliers liés à une **typologie urbaine, architecturale et paysagère et des objectifs patrimoniaux différents**, dont en voici un résumé :

- **LE CENTRE ANCIEN ET LE PORT** : mettre en valeur la richesse patrimoniale de ce secteur en exigeant une restauration respectueuse et une qualité du bâti à la hauteur de son ancienneté, inscrire les nouveaux projets dans la densité et la continuité bâtie existante en en prolongeant toute la cohérence ;
- **LE PAYSAGE RURAL** : préserver le paysage ouvert et naturel en conservant la végétation et les espaces existants de pleine terre, exiger une intégration paysagère de tout projet de construction même provisoire ;
- **LE SECTEUR BALNEAIRE** : révéler et enrichir la qualité paysagère et urbaine, laisser la place à de nouvelles architectures à la fois audacieuses dans la traduction de l'esprit balnéaire et cohérentes avec le tissu existant ;
- **LE PAYSAGE LITTORAL** : garantir la qualité paysagère du front de mer et de tout le paysage maritime jusqu'aux basses eaux, exiger une qualité d'intégration pour les constructions en bordure littorale et particulièrement visibles ;
- **LES Zip** : protéger les quelques éléments patrimoniaux situés dans des secteurs moins qualitatifs et surtout engager une réflexion spécifique sur l'intégration et la qualité architecturale et urbaine de tout projet nouveau qui viendra s'implanter dans ces secteurs sensibles vis-à-vis des ensembles patrimoniaux.



TITRE 2.

PRESCRIPTIONS URBAINES & PAYSAGERES

DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR

1- CENTRE ANCIEN ET PORT

- 1.1- Caractère du secteur et règles générales
- 1.2- Implantation des nouvelles constructions
 - 1.3- Hauteur des nouvelles constructions
 - 1.4- Axes de vue vers le clocher de l'église
- 1.5- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire
 - 1.6- Nouvelles clôtures
 - 1.7- Traitement des espaces libres

2- SECTEUR BALNEAIRE

- 2.1- Caractère du secteur et règles générales
- 2.2- Implantation des nouvelles constructions
 - 2.3- Hauteur des nouvelles constructions
- 2.5- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire
 - 2.6- Nouvelles clôtures
 - 2.7- Traitement des espaces libres

3- PAYSAGE RURAL

- 3.1- Caractère du secteur et règles générales
- 3.2- Couloir de vue au titre de la Loi Littoral
- 3.3- Implantation et hauteur des nouvelles constructions
- 3.4- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire
 - 3.5- Nouvelles clôtures
 - 3.6- Traitement des espaces libres

4- PAYSAGE LITTORAL

- 4.1- Caractère du secteur et règles générales
- 4.2- Implantation et hauteur des nouvelles constructions
- 4.3- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire
 - 4.4- Nouvelles clôtures
 - 4.5- Traitement des espaces libres

5- ZIP : ZONES D'IMPACT PAYSAGER

- 5.1- Caractère du secteur et règles générales
- 5.2- Implantation des nouvelles constructions en Zip 2
- 5.3- Hauteur des nouvelles constructions en Zip 2
- 5.4- Axes de vue vers des éléments du paysage : clocher, tourelle, mer,... (Zip 1 et Zip 2)
- 5.5- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire
 - 5.6- Nouvelles clôtures (Zip 1 et Zip 2)
 - 5.7- Traitement des espaces libres (Zip 1 et Zip 2)

Secteur 1. CENTRE ANCIEN ET PORT

1.1- Caractère du secteur et Règles générales

Le secteur du centre ancien défini par le Plan réglementaire recouvre le noyau urbain historique où se concentre l'essentiel du patrimoine bâti le plus ancien, ainsi que quelques espaces libres significatifs dans l'identité du Croisic : les Monts Esprit et Lénigo, les quais, bassins et jonchères du port. L'ensemble de ce secteur a fait l'objet d'une attention particulière quant au repérage du patrimoine bâti, ainsi au Plan réglementaire s'ajoute un plan de typologie architecturale apportant une hypothèse de datation de chaque immeuble auquel il convient de se reporter pour information.

Les prescriptions suivantes visent à contrôler l'évolution du tissu urbain dans un souci de respect et de mise en valeur de la structure urbaine et paysagère du centre.

Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect risquerait de nuire à la mise en valeur du site ou des édifices de ce site peut être interdite, en particulier la réalisation de programmes de constructions nouvelles ou d'extensions incompatibles avec le respect de la trame urbaine du centre-ville.

RAPPEL DE L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC

Le tissu urbain de la zone de patrimoine urbain se rattache à une organisation urbaine bien spécifique :

- un parcellaire majoritairement profond et relativement étroit ;
- un front bâti compact avec quelques passages donnant accès aux cœurs d'îlot ;
- parcellaire traversant sur les quais, îlots peu épais avec une hiérarchie entre la façade « vitrine » (côté quai) et la façade secondaire (vers la ville) ;
- orientation des parcelles en direction nord-ouest sud-est, perpendiculairement aux quais et aux voies ;
- au sud, des îlots moins densément bâtis avec un front bâti périphérique parfois interrompu de hauts murs de clôtures et avec de vastes cœurs d'îlots verts rappelant l'ancienne occupation des enclos religieux.



1.2- Implantation des nouvelles constructions

Objectif : conserver (voire retrouver) la cohérence du front bâti et, plus globalement, de l'ensemble urbain, en recherchant une certaine compacité.

Les dispositions qui suivent tendent vers cet objectif mais, dans certains cas, et toujours pour répondre à cet objectif, des dispositions différentes peuvent être autorisées, voire imposées s'il s'agit de :

- mettre en valeur des éléments protégés (notamment les murs de clôture),
- éviter la création de pignons inesthétiques,
- singulariser un édifice spécifique (bâtiments publics ou assimilés) par rapport à l'organisation urbaine du quartier (ne serait-ce que, par exemple, pour aménager un parvis en avant de la construction).

NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CENTRE ANCIEN

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.



CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant la logique d'implantation urbaine de la rue et en assurant la meilleure transition avec l'existant qui passe le plus souvent par l'adossement aux pignons aveugles existants. En particulier, l'implantation d'une nouvelle construction principale peut être refusée si elle compromet la qualité du cœur d'îlot ou du paysage urbain.

Pour ce faire, les prescriptions sont :

PAR RAPPORT AUX VOIES

- Le plus souvent, s'implanter à l'alignement de la voie ou dans le prolongement d'un front bâti existant ; des décrochés en creux partiels et mineurs peuvent être autorisés sous réserve de conserver une cohérence à la composition architecturale de la séquence urbaine.
- Ou s'inscrire dans les limites de recul existantes lorsque les constructions mitoyennes présentent des implantations différentes, sans jamais se décaler de plus de 1 mètre ;
- Et/ou, le cas échéant, créer une accroche avec l'implantation de l'immeuble voisin.

La limite de voie doit toujours être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du présent document.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite séparative : s'adosser aux limites séparatives latérales, sauf s'il s'agit de créer un portail d'accès et/ou de ménager une ouverture sur le cœur d'îlot ;
- En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative : un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; en fonction de la nature des parcelles et la hauteur de la construction projetée, la distance peut être imposée.

PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'UNITE FONCIERE

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit garantir un ensoleillement suffisant ; il convient donc de respecter une distance de vue au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute. Une distance plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour créer une continuité bâtie.

Les nouvelles constructions doivent présenter une épaisseur compatible avec celles des édifices voisins de façon à éviter d'éventuels décalages inesthétiques et gênants pour l'ensoleillement.

Dans le cas de parcelle de plus de 15 mètres de largeur, une implantation plus libre peut être autorisée sous réserve que l'implantation de la construction et le traitement de l'espace libre garantissent une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et, plus globalement, à l'échelle du quartier.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS (dont surélévations) :

Le principe d'une extension peut être refusé s'il vient perturber le paysage urbain ou une composition architecturale ou encore masquer un fragment de façade intéressant d'un point de vue architectural ou patrimonial.

D'une manière générale, une extension ne doit pas modifier le rapport à la rue ; sauf si le contexte urbain le justifie (séquence urbaine représentative), les extensions en avant des édifices sont donc interdites. L'extension vers l'arrière paraît souvent être la meilleure solution lorsqu'il s'agit de prolonger le volume existant, en respectant son implantation et notamment son éventuel retrait vis-à-vis des limites séparatives. Dans certains cas justifiés par la volumétrie, l'architecture ou la recherche d'ensoleillement, une composition spécifique peut être proposée en s'implantant latéralement et parfois jusqu'en limites séparatives.

Dans tous les cas, l'extension est à privilégier par rapport aux surélévations qui conduisent souvent à un déséquilibre des proportions de l'édifice préexistant. La surélévation peut d'ailleurs être refusée dès que celle-ci entraîne une situation disgracieuse pour la construction elle-même ou pour son environnement (effet de crénelage). A moins qu'elle ne permette une amélioration de la situation existante, la surélévation est interdite dans les cas suivants :

- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines remarquables présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine, en particulier les quais du port,
- sur les édifices identifiés Patrimoine exceptionnel ou remarquable,
- sur les édifices en angle de rue.

Il est souvent plus adapté de développer l'extension vers l'arrière avec des dispositifs qui sont à déterminer en fonction des objectifs, des usages, et d'une composition générale de l'espace du jardin ou de la cour : prolongation des toitures existantes, organisation linéaire, volume isolé ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple.

CAS PARTICULIER DES ANNEXES :

Les annexes doivent être implantées dans un souci de composition avec l'existant, en général au droit des limites séparatives ou/et en continuité avec les éléments bâtis existants (constructions principales, murs de séparation des jardins, édifices mitoyens). La règle de distance de vue ne s'applique pas aux annexes.

Dans le cas de grandes parcelles, leur implantation peut être plus libre (en retrait des limites séparatives et des éléments bâtis existants) mais toujours dans un souci de composition globale et de discrétion par rapport à l'environnement.

1.3- Hauteur des nouvelles constructions

D'une manière générale, la hauteur de la nouvelle construction doit être cohérente avec le tissu urbain patrimonial en l'ajustant à plus ou moins 2 mètres maximum de la hauteur de celle des édifices proches, et dans la limite de 8 mètres à l'égout, la hauteur de faîtage devant garantir une épaisseur de pignons compatibles avec les édifices voisins représentatifs du tissu patrimonial.

Si la nouvelle construction s'intercale entre deux édifices de hauteurs très différentes, elle doit assurer, dans la mesure du possible, la transition entre les deux hauteurs soit par un décrochement intermédiaire, soit par un traitement architectural de la façade en retour.

Le volume (et donc les pentes) de toiture doit être en cohérence avec les gabarits voisins. En particulier, dans le cas d'adossement, l'accroche de la construction projetée doit assurer une transition et, le cas échéant, une mise en valeur des pignons qui présentent un intérêt patrimonial (pignon découvert notamment).

Les annexes ne peuvent qu'être des constructions basses, elles sont limitées à un seul niveau.

1.4- Axes de vue vers le clocher de l'église

Les axes de vue lointaine sur le principal monument du Croisic, à savoir l'église Notre-Dame, figurent au Plan Réglementaire sous forme de longues flèches, qui représentent souvent des « cartes postales » qui font l'identité de la presqu'île.

Il s'agit d'un tracé de principe qui génère un cône de vue plus ou moins large, l'objectif est a minima de préserver ces vues et, si possible, d'améliorer l'état actuel de ces espaces :

- en évitant toute construction ou plantation qui viendrait masquer entièrement ces vues ; une composition particulière (implantation et/ou hauteur) peut être exigée pour maintenir la vue, tout en la recadrant éventuellement (pour un cône de vue plus étroit) ;
- en mettant particulièrement en valeur les éléments patrimoniaux qui les bordent : souci de composition harmonieuse des clôtures, qualité de traitement des sols, volumétries préservées, qualité des matériaux, enterrement des réseaux aériens.

1.5- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire

JARDINS COMPOSES OU A RECOMPOSER

Les « jardins composés ou à recomposer » doivent être traités avec l'édifice qu'ils accompagnent dans un souci de mise en valeur de l'ensemble architectural et paysager.

Tout projet sur la parcelle doit donc être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.

Ces espaces ne doivent pas être divisés.

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments principaux (hors extensions et annexes) y sont interdits, à moins qu'un projet global à l'échelle de la parcelle garantisse une insertion et une composition qui mette en valeur le jardin et le ou les édifices protégé(s). Seules des constructions de taille modeste, à savoir des extensions mineures ou des annexes, peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec l'esprit du lieu et ne mettent pas en péril la qualité de l'ensemble et la présentation du bâti.

S'agissant d'espaces privés, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué ; un diagnostic et relevé des lieux peuvent être exigés, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.

En particulier dans ce secteur du centre, les deux espaces verts historiques des Monts Esprit et Lénigo doivent faire l'objet d'attentions particulières : la qualité de végétation et de la composition de l'espace doit être maintenue et si nécessaire restituée en s'inspirant des documents historiques pour retrouver leur ambiance originelle.

ARBRES REMARQUABLES, ALIGNEMENTS ET BOISEMENTS

Les arbres, haies et boisements protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire complétés ou reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant.

A l'exception des remplacements pour des questions sanitaires ou de sécurité publique, il n'est pas autorisé de modifier les arbres, alignements d'arbres et boisements repérés au Plan Réglementaire sans un projet paysager portant sur l'ensemble de l'espace considéré. Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, celle-ci doit s'implanter à une distance raisonnée de l'arbre (généralement au-delà de la couronne) afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction. Dans le cas d'une implantation de construction dans un boisement, le caractère boisé de la parcelle doit être conservé.

1.6- Nouvelles clôtures

NB : Les clôtures existantes de qualité font l'objet de prescriptions dans les Prescriptions architecturales communes à tous les secteurs. Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux nouvelles clôtures et à toutes clôtures existantes dont l'aspect doit être amélioré.

Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) doivent être traitées en cohérence avec les éléments déjà existants, en particulier avec la typologie de la construction mais aussi avec les clôtures voisines présentant une qualité sur la séquence urbaine. Cette cohérence passe par le choix des matériaux et des hauteurs. Dans les cas les plus fréquents en centre ancien, elles doivent être réalisées en murs de maçonnerie en pierres de pays brutes ou en maçonnerie enduite ou de simples haies. S'il s'agit d'une opération d'ensemble nouvelle, un modèle de clôture peut être imposé pour l'ensemble des constructions.

Les percements autorisés dans les murs de clôture doivent être positionnés à l'alignement et fermés d'un portail de bois ou de métal ; ces éléments doivent être d'une largeur et d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture et des éventuelles piles d'entrée. Le traitement de la clôture et du portail doit s'accorder avec le paysage de la rue (formes, dimensions et matériaux).

Pour la plantation de haies, il convient de privilégier un mélange de diverses espèces de façon à favoriser une diversité biologique. La liste des essences placée en Annexe du présent document doit servir de référence à tout projet de plantation. Les haies peuvent être doublées si nécessaire d'un grillage, qui doit alors être implanté en arrière de la limite de propriété, de façon à ce que des plantations soient disposées côté espace public.

Sont interdits :

- les éléments de clôture en PVC ou matériau similaire, en bois lasuré ou vernis,
- les éléments de clôture pleins ou opaques tels que panneaux de béton, lames ou claustras,
- les grillages non doublés d'une haie,
- les piliers en fausses pierres ou fausses briques,
- les essences de haies telles que le THUYA ou le CHAMAECYPARIS.

1.7- Traitement des espaces libres

JARDINS ET COURS

Les prescriptions suivantes s'appliquent en l'absence de protections du patrimoine végétal sur la parcelle concernée par le projet.

Pour conserver la dominante végétale des cœurs d'îlots, il est imposé à l'occasion de tous projets de restauration, d'extension d'édifices existants ou de constructions neuves, d'aménager un espace planté sur les espaces libres créés, en

avant et en arrière de la construction. Ces espaces libres plantés peuvent toutefois être réduits lorsqu'il est nécessaire de maintenir une continuité urbaine dense des îlots centraux notamment.

Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols).

Les arbres plantés doivent être à l'échelle du quartier et de l'espace qu'ils agrémentent. Ces végétaux doivent s'inscrire dans la palette végétale du Croisic, telle qu'elle est listée en Annexe du présent document ; l'objectif est d'éviter toute banalisation de ces paysages.

ESPACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être traité avec le souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles à partir de l'espace public. La création de nouveaux stationnements privés visibles de l'espace public peut être interdite sur certaines parcelles particulièrement sensibles.

Dans l'objectif de mieux intégrer la voiture dans cet environnement, une composition spatiale, un traitement particulier du sol ou/et des plantations peuvent être imposés. Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré.

La suppression d'une clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue est interdite.

ESPACES PUBLICS ET VOIRIES

Toute intervention sur l'espace public (traitement des sols, mobilier urbain et plantations) doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces et notamment sur les quais du port. Tout projet de réaménagement doit s'appuyer, s'ils existent, sur des documents d'archives dans le but de retrouver ou de suggérer le caractère originel des lieux en accord avec l'ambiance générale du bâti environnant.

Il s'agit de conserver et d'affirmer le caractère historique et, pour les quais, l'ambiance portuaire par des aménagements appropriés : préservation et entretien de l'estacade, matériaux de qualité issus des terres locales (granite ou schiste), plantations bien pensées, entretien régulier de la végétation, organisation et traitement du stationnement, des éléments construits et du mobilier urbain, etc. La signalisation et le mobilier urbain doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence dans l'ensemble du mobilier (proscrire la multiplication des modèles) et une réduction à minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public. En particulier, les terrasses commerciales doivent respecter les Dispositions architecturales du présent document.

L'ensemble des quais et les jonchères sont protégés par l'AVAP, ils sont repérés graphiquement au Plan Réglementaire. La protection porte sur la limite de quai et, le cas échéant, sur les maçonneries de pierre. Ces maçonneries de pierre doivent être conservées, soigneusement entretenues et si nécessaire, restaurées.

Les quais et certaines rues ont fait l'objet d'aménagements urbains de grande qualité qui méritent d'être poursuivis dans l'ensemble du secteur, avec une gradation du plus travaillé au plus sobre au fur et à mesure que l'on s'éloigne du port.

Pour respecter le caractère minéral de l'espace urbain du centre ancien, les plantations doivent avant tout permettre de structurer les espaces urbains, alignements sur les places importantes (celle de Dinan par exemple), arbre isolé sur les placettes de plus petites dimensions, et bosquets et alignements d'arbres de hautes tiges pour les promenades plantées.

Les jonchères doivent rester en espaces enherbés laissant une végétation spontanée s'y développer, ces « mottes » enherbées figurent sur beaucoup de documents anciens du port. Les deux môles actuellement utilisés en parking et au sol imperméabilisé doivent faire à terme l'objet d'une requalification importante permettant de faire oublier (à défaut de disparaître) les voitures stationnées, en créant un léger décaissement du sol et en reconstituant des limites faites de pierres de lest et végétation spontanée (à la manière des jonchères).

Secteur 2. SECTEUR BALNEAIRE

2.1- Caractère du secteur et Règles générales

Le secteur dit balnéaire défini par le Plan Réglementaire correspond à une urbanisation caractéristique de l'histoire urbaine du Croisic, au moment de son grand développement lié aux bains de mer et à l'habitat de vacances. Il s'agit du secteur allant des abords de la gare à la côte de Port Lin (dont le boulevard du Général Leclerc), le secteur inclut toutes les parcelles donnant sur le front de mer (en dehors des Zip et de la zone naturelle dite Paysage rural) jusqu'à la route littorale (exclue) et englobe au nord l'îlot de Saint-Jean-de-Dieu et la chapelle Saint-Goustan.

Les prescriptions suivantes visent à contrôler l'évolution de ce secteur pour que soit préservée l'esthétique urbaine basée sur des parcelles largement végétalisées et des maisons aux volumes inventifs, et de contrôler tout particulièrement les vues offertes par l'urbanisation en front de mer.

Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect risquerait de nuire à la mise en valeur du site ou des édifices de ce site peut être interdite, en particulier la réalisation de programmes de constructions nouvelles ou d'extensions incompatibles avec le respect de la trame urbaine et paysagère.

RAPPEL DE L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC

Le secteur dit Balnéaire correspond à une organisation urbaine bien spécifique :

- un axe fort, le boulevard du Général Leclerc, au tracé parcellaire régulier et au front bâti de gabarit limité alternant tantôt des implantations à l'alignement, tantôt des implantations en retrait (généralement traités en jardins) mais avec une continuité assurée par de nombreuses mitoyennetés ;
- une densité intermédiaire mais beaucoup plus faible que le centre ancien avec des îlots « ouverts » (jardins et transparence des clôtures) ;
- un espace public très présent (largeur des voies) et une végétation qui prend une place importante dans les îlots (plutôt absente dans les espaces publics) ;
- quelques vastes parcelles correspondant à des implantations de grandes villas entourées de leurs jardins, ou aux grands équipements balnéaires que sont les établissements de bains/soins, les hôtels, ou encore la gare.



2.2. Implantation des nouvelles constructions

Objectif : conserver la cohérence urbaine et paysagère du secteur balnéaire avec une densité modérée qui laisse une large place au végétal.

Les dispositions qui suivent tendent vers cet objectif mais, dans certains cas, et toujours pour répondre à cet objectif, des dispositions différentes peuvent être autorisées, voire imposées s'il s'agit de :

- mettre en valeur des éléments protégés,
- éviter la création de pignons inesthétiques,
- créer une respiration paysagère notamment en littoral.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN SECTEUR BALNEAIRE

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.



CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans la trame existante en respectant la logique d'implantation urbaine de la rue et, le cas échéant, de l'îlot. En particulier, l'implantation d'une nouvelle construction principale peut être refusée si elle compromet la qualité du cœur d'îlot ou du paysage urbain.

Pour ce faire, les prescriptions sont :

PAR RAPPORT AUX VOIES

- Le plus souvent, s'implanter en retrait de la voie en s'inscrivant dans les limites des reculs voisins tout en respectant un décalage maximum de 2 mètres ;
- S'il existe un front bâti de qualité à l'alignement, venir en continuité de celui-ci soit en s'implantant à l'alignement, soit en créant une accroche avec celui-ci.

La limite de voie doit toujours être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du présent document.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le cas de « percée visuelle » identifiée sur le Plan réglementaire, il s'agit de respecter cette « échappée » vers ou depuis la mer (afin d'éviter à terme la constitution d'un front bâti continu sur le littoral) en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative de la parcelle concernée par l'axe de vue ou, dans le cas où la percée visuelle est tracée sur la limite séparative, un recul d'au moins 2,50 mètres de part et d'autre de cette limite séparative ;
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite séparative : s'adosser aux limites séparatives latérales, sauf s'il s'agit de créer un portail d'accès et/ou de ménager une ouverture sur le cœur d'îlot ;
- En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative : un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; en fonction de la nature des parcelles et la hauteur de la construction projetée, la distance peut être imposée.

PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'UNITE FONCIERE

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit garantir un ensoleillement suffisant ; il convient donc de respecter une distance de vue au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute. Une distance plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur.

Les nouvelles constructions doivent présenter une épaisseur compatible avec celles des édifices voisins de façon à éviter d'éventuels décalages inesthétiques et gênants pour l'ensoleillement.

Dans le cas de parcelle de plus de 20 mètres de façade, une implantation plus libre peut être autorisée sous réserve que l'implantation de la construction et le traitement de l'espace libre garantissent une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et, plus globalement, à l'échelle du quartier.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS (dont surélévations) :

Le principe d'une extension peut être refusé s'il vient perturber le paysage urbain ou une composition architecturale ou encore masquer un fragment de façade intéressant d'un point de vue architectural ou patrimonial.

D'une manière générale, une extension ne doit pas modifier le rapport à la rue ; sauf si le contexte urbain le justifie (séquence urbaine représentative), les extensions en avant des édifices sont donc interdites. L'extension vers l'arrière paraît souvent être la meilleure solution lorsqu'il s'agit de prolonger le volume existant, en respectant son implantation et notamment son éventuel retrait vis-à-vis des limites séparatives. Dans certains cas justifiés par la volumétrie, l'architecture ou la recherche d'ensoleillement, une composition spécifique peut être proposée en s'implantant latéralement ; en revanche, une respiration paysagère peut être imposée (retrait par rapport aux limites séparatives).

Dans tous les cas, l'extension est à privilégier par rapport aux surélévations qui conduisent souvent à un déséquilibre des proportions de l'édifice préexistant. La surélévation peut d'ailleurs être refusée dès que celle-ci entraîne une situation disgracieuse pour la construction elle-même ou pour son environnement (effet de crénelage). A moins qu'elle ne permette une amélioration de la situation existante, la surélévation est interdite dans les cas suivants :

- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines remarquables présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine,
- sur les édifices identifiés Patrimoine exceptionnel ou remarquable,
- sur les édifices en angle de rue.

Il est souvent plus adapté de développer l'extension latéralement ou sur l'arrière avec des dispositifs qui sont à déterminer en fonction des objectifs, des usages, et d'une composition générale de l'espace du jardin : prolongation des toitures existantes, organisation linéaire, volume isolé ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple.

CAS PARTICULIER DES ANNEXES :

Les annexes doivent être implantées dans un souci de composition avec l'existant, en général au droit des limites séparatives ou/et en continuité avec les éléments bâtis existants (constructions principales, murs de séparation des jardins, édifices mitoyens). La règle de distance ne s'applique pas aux annexes.

Dans le cas de grandes parcelles, leur implantation peut être plus libre (en retrait des limites séparatives et des éléments bâtis existants) mais toujours dans un souci de composition globale et de discrétion par rapport à l'environnement.

2.3- Hauteur des nouvelles constructions

D'une manière générale, la hauteur de la nouvelle construction doit être cohérente avec le tissu urbain patrimonial en l'ajustant à plus ou moins 2 mètres maximum de la hauteur de celle des édifices proches, et dans la limite de 8 mètres à l'égout, la hauteur de faîtage devant garantir une épaisseur de pignons compatibles avec les édifices voisins représentatifs du tissu patrimonial.

Si la nouvelle construction s'intercale entre deux édifices de hauteurs très différentes, elle doit assurer, dans la mesure du possible, la transition entre les deux hauteurs soit par un décrochement intermédiaire, soit par un traitement architectural de la façade en retour.

Le volume (et donc les pentes) de toiture doit être en cohérence avec les gabarits voisins. En particulier, dans le cas d'adossement, l'accroche de la construction projetée doit assurer une transition et, le cas échéant, une mise en valeur des façades qui présentent un intérêt patrimonial.

Les annexes ne peuvent qu'être des constructions basses, elles sont limitées à un seul niveau.

2.4- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire

JARDINS COMPOSES OU A RECOMPOSER

Les « jardins composés ou à recomposer » doivent être traités avec l'édifice qu'ils accompagnent dans un souci de mise en valeur de l'ensemble architectural et paysager.

Tout projet sur la parcelle doit donc être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.

Ces espaces ne doivent pas être divisés.

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments principaux (hors extensions et annexes) y sont interdits, à moins qu'un projet global à l'échelle de la parcelle garantisse une insertion et une composition qui mette en valeur le jardin et le ou les édifices protégé(s). Seules des constructions de taille modeste, à savoir des extensions mineures ou des annexes, peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec l'esprit du lieu et ne mettent pas en péril la qualité de l'ensemble et la présentation du bâti.

S'agissant d'espaces privés, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué ; un diagnostic et relevé des lieux peuvent être exigés, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.

En particulier dans ce secteur, le parc de Penn Avel doit faire l'objet d'une attention spécifique quant au maintien de son couvert boisé et la composition paysagère qui doit assurer la mise en valeur des quelques édifices situés sur la parcelle.

ARBRES REMARQUABLES, ALIGNEMENTS ET BOISEMENTS

Les arbres, haies et boisements protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire complétés ou reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant.

A l'exception des remplacements pour des questions sanitaires ou de sécurité publique, il n'est pas autorisé de modifier les arbres, alignements d'arbres et boisements repérés au Plan Réglementaire sans un projet paysager portant sur l'ensemble de

l'espace considéré. Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, celle-ci doit s'implanter à une distance raisonnée de l'arbre (généralement au-delà de la couronne) afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction. Dans le cas d'une implantation de construction dans un boisement, le caractère boisé de la parcelle doit être conservé.

2.5- Nouvelles clôtures

NB : Les clôtures existantes de qualité font l'objet de prescriptions dans les Prescriptions architecturales communes à tous les secteurs. Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux nouvelles clôtures et à toutes clôtures existantes dont l'aspect doit être amélioré.

Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) doivent être traitées en cohérence avec les éléments déjà existants, en particulier avec la typologie de la construction mais aussi avec les clôtures voisines présentant une qualité sur la séquence urbaine. Cette cohérence passe par le choix des matériaux et des hauteurs. Dans ce secteur balnéaire, elles doivent être réalisées selon un principe de transparence, de façon à préserver ce paysage urbain relativement ouvert aux vues, caractéristique du secteur balnéaire.

S'il s'agit d'une opération d'ensemble nouvelle, un modèle de clôture peut être imposé pour l'ensemble des constructions.

Les percements autorisés dans les murs de clôture doivent être positionnés à l'alignement et fermés d'un portail de bois ou de métal ; ces éléments doivent être d'une largeur et d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture et des éventuelles piles d'entrée. Le traitement de la clôture et du portail doit s'accorder avec le paysage de la rue (formes, dimensions et matériaux).

Pour la plantation de haies, il convient de privilégier un mélange de diverses espèces de façon à favoriser une diversité biologique. La liste des essences placée en Annexe du présent document doit servir de référence à tout projet de plantation. Les haies peuvent être doublées si nécessaire d'un grillage, qui doit alors être implanté en arrière de la limite de propriété, de façon à ce que des plantations soient disposées côté espace public.

Sont interdits :

- les éléments de clôture en PVC ou matériau similaire, en bois lasuré ou vernis,
- les éléments de clôture pleins ou opaques tels que panneaux de béton, lames ou claustras,
- les grillages non doublés d'une haie,
- les piliers en fausses pierres ou fausses briques,
- les essences de haies telles que le THUYA ou le CHAMAECYPARIS.

2.6- Traitement des espaces libres

JARDINS ET COURS

Les prescriptions suivantes s'appliquent en l'absence de protections du patrimoine végétal sur la parcelle concernée par le projet.

Pour conserver la dominante végétale des cœurs d'îlots, il est imposé à l'occasion de tous projets de restauration, d'extension d'édifices existants ou de constructions neuves, d'aménager un espace planté sur les espaces libres créés, en avant et en arrière de la construction.

Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols). **L'usage des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts doit être limité et raisonné.**

Les arbres plantés doivent être à l'échelle du quartier et de l'espace qu'ils agrémentent. Ces végétaux doivent s'inscrire dans la palette végétale du Croisic, telle qu'elle est listée en Annexe du présent document ; l'objectif est d'éviter toute banalisation de ces paysages.

ESPACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être traité avec le souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles à partir de l'espace public. La création de nouveaux stationnements privés visibles de l'espace public peut être interdite sur certaines parcelles particulièrement sensibles.

Dans l'objectif de mieux intégrer la voiture dans cet environnement, une composition spatiale, un traitement particulier du sol ou/et des plantations peuvent être imposés. Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré.

La suppression d'une clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue peut être interdite.

ESPACES PUBLICS

Toute intervention sur l'espace public (traitement des sols, mobilier urbain et plantations) doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces. Tout projet de réaménagement doit s'appuyer, s'ils existent, sur des documents d'archives dans le but de retrouver ou de suggérer le caractère originel des lieux en accord avec l'ambiance générale du bâti environnant.

Il s'agit de conserver et d'affirmer le caractère riverain et l'ambiance balnéaire des places, avenues et rues de ce secteur par des aménagements appropriés. Les matériaux locaux tels que granite ou schiste et des éléments de terre cuite ou de céramique émaillée rappelant les décors de l'architecture balnéaire sont à privilégier.

L'exigence de qualité ne concerne pas seulement le traitement de la voie, mais aussi son profil en travers ; il s'agit notamment de maintenir ou de recréer une limite de qualité entre la rue et les parcelles privées et de magnifier la présence végétale qui reste une dominante forte de ce secteur. Les plantations sont donc à encourager, sous forme d'alignements structurant les grandes voies des lotissements balnéaires historiques ou d'un arbre isolé qui caractérisera un angle de rue, une place ou cadrera une vue vers la mer ou vers un édifice de grande qualité.

La signalisation et le mobilier urbain doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence dans l'ensemble du mobilier (proscrire la multiplication des modèles) et une réduction à minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public.

3. PAYSAGE RURAL

3.1- Caractère du secteur et Règles générales

Le secteur du paysage rural défini par le Plan réglementaire correspond à la zone naturelle (N au PLU) qui recouvre les zones humides des anciens marais intérieurs entre l'avenue de Saint-Goustan, l'avenue de Port Val et l'avenue de la Pierre Longue (route côtière exclue), en excluant les secteurs occupés par les campings ou autres installations de loisirs.

Les prescriptions suivantes visent à contrôler l'évolution de ce paysage qui doit rester préservé et ouvert (donc, le moins bâti et le moins boisé).

Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect risquerait de nuire à la mise en valeur du site ou des édifices de ce site peut être interdite, en particulier la réalisation de programmes de constructions nouvelles ou d'extensions incompatibles avec le respect de la trame paysagère.

RAPPEL DE L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC

Le secteur dit Paysage rural correspond à un paysage et une implantation du bâti bien spécifique :

- un paysage de lande et des murets de pierres sèches, vestige du paysage rural du XIX^e siècle ;
- d'anciennes prairies agricoles regroupant aujourd'hui des espaces humides, des espaces boisés et des secteurs bocagers avec des haies d'essences locales et de nombreux cheminements piétons ;
- un couloir de vue (introduit dans le POS d'avant 2012 puis relayé par la ZPPAUP) qui vise à préserver la perméabilité paysagère du secteur ;
- un bâti implanté sous forme d'éléments isolés, constituant des repères verticaux (même sans grande hauteur) ;
- un secteur de biodiversité remarquable.



© Benoît Stichelbaut

3.2- Couloir de vue au titre de la Loi Littoral

Dans le secteur défini graphiquement par le Plan Réglementaire en tant que « couloir de vue », allant de La Vigie à Saint-Goustan, aucune construction nouvelle ni plantation de boisement n'est autorisée.

3.3- Implantation et hauteur des nouvelles constructions

Les constructions autorisées par le document d'urbanisme en vigueur sont très peu nombreuses, leur implantation et leur volumétrie doivent garantir un impact minimum dans le paysage et dans les vues remarquables (notamment depuis le large). Dans cet objectif, l'implantation de la construction proche d'un boisement, d'une haie ou d'un autre élément bâti est à privilégier.

Les constructions isolées sont donc a priori interdites. S'il est démontré qu'il n'existe pas d'autre solution, elles peuvent exceptionnellement être acceptées sous réserve que leur impact dans le paysage puisse être rendu suffisamment discret par des dispositifs paysagers de type intégration dans le sol, réalisation de haies ou de boisements prolongeant les

structures végétales). Quelques extensions d'édifices peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les principes d'implantation précédemment décrits, et qu'elles ne conduisent pas à un déboisement.

Aucune construction nouvelle ne doit perturber la silhouette de la presqu'île à partir du large. La hauteur de toute nouvelle construction doit donc rester inférieure (voire égale) à celle des édifices environnants. Si cette hauteur doit être supérieure, une étude de silhouette intégrant la plantation de végétaux de grande taille doit être produite pour l'ensemble de la parcelle.

Les volumétries doivent être de géométrie simple en privilégiant les simples pentes ou les toitures terrasses (végétalisées).

3.4- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire

JARDINS COMPOSES OU A RECOMPOSER

Les « jardins composés ou à recomposer » doivent être traités avec l'édifice qu'ils accompagnent dans un souci de mise en valeur de l'ensemble architectural et paysager.

Tout projet sur la parcelle doit donc être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.

Ces espaces ne doivent pas être divisés.

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments principaux (hors extensions et annexes) y sont interdits, à moins qu'un projet global à l'échelle de la parcelle garantisse une insertion et une composition qui mette en valeur le jardin et le ou les édifices protégé(s). Seules des constructions de taille modeste, à savoir des extensions mineures ou des annexes, peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec l'esprit du lieu et ne mettent pas en péril la qualité de l'ensemble et la présentation du bâti.

S'agissant d'espaces privés, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué ; un diagnostic et relevé des lieux peuvent être exigés, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.

ARBRE ET ALIGNEMENT D'ARBRES REMARQUABLE

Les arbres et alignements d'arbres protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire complétés ou reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant.

A l'exception des remplacements pour des questions sanitaires ou de sécurité publique, il n'est pas autorisé de modifier les arbres, alignements d'arbres et boisements repérés au Plan Réglementaire sans un projet paysager portant sur l'ensemble de l'espace considéré. Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, celle-ci doit s'implanter à une distance raisonnable de l'arbre (généralement au-delà de la couronne) afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction. Dans le cas d'une implantation de construction dans un boisement, le caractère boisé de la parcelle doit être conservé.

BOISEMENT, HAIE ET PAYSAGE DE LANDE

Cette légende portée au Plan Réglementaire exige une attention particulière au paysage, avec une obligation de :

- **conserver les grandes masses boisées et les haies si elles sont remarquables,**
- **conserver le caractère boisé de la parcelle ou le paysage de lande selon l'endroit.**

A l'exception des remplacements pour des questions sanitaires ou de sécurité publique, il n'est pas autorisé de modifier les boisements repérés au Plan Réglementaire sans un projet paysager portant sur l'ensemble de l'espace considéré.

3.5- Nouvelles clôtures

NB : Les clôtures existantes de qualité font l'objet de prescriptions dans les Prescriptions architecturales communes à tous les secteurs. Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux nouvelles clôtures et à toutes clôtures existantes dont l'aspect doit être amélioré.

Il convient de trouver une nature de haies qui s'intégrera dans l'environnement sans dénaturer le caractère naturel du secteur. **Les clôtures doivent donc être de préférence sous forme de grillages à moutons ou murets de pierre, doublées par des haies. Ces murets ne doivent pas excéder 1 mètre de hauteur, et/ou s'accorder aux hauteurs des éléments existants du site.** Les clôtures ne peuvent pas être traitées sous forme de brandes en attendant que la végétation soit suffisamment étoffée pour protéger le jardin des vents marins et des vues.

Sont interdits :

- les éléments de clôture en PVC ou matériau similaire, en bois lasuré ou vernis, et tout matériau trop visible à partir du large,
- les éléments de clôture pleins ou opaques tels que panneaux de béton, lames ou claustras,
- les portails et clôtures en bois vernis ou en matériaux plastiques type PVC ou similaires,
- les grillages non doublés d'une haie,
- les essences de haies telles que le THUYA ou le CHAMAECYPARIS.

3.6- Traitement des espaces libres

Toute intervention sur les espaces libres ne doit pas entamer le caractère naturel de ce secteur ni les vues remarquables offertes au promeneur. Il s'agit de maintenir/entretenir et de restaurer tout ce qui constitue l'univers végétal de ce paysage rural : anciens talus, haies bocagères, zones humides, bosquets, etc.

PLANTATIONS

Les espaces libres ne doivent pas être encombrés de boisements trop denses (en dehors de ceux existants) et en particulier dans le couloir de vue. Il convient de respecter l'horizontalité de ce paysage rural en traitant les espaces libres avec le moins d'éléments émergents et de traiter les haies végétales avec des essences peu denses ou des talus empierreés. Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols).

En frange littorale, les plantations doivent se limiter à des arbres hauts qui laissent passer la vue (cyprès de Lambert ou pin de Monterey par exemple). Côté intérieur des terres de la presqu'île, le secteur peut être plus densément planté pour atténuer l'impact des quartiers d'urbanisation proches, notamment par quelques bosquets (de chênes verts par exemple).

ESPACES DE STATIONNEMENT

Ce paysage très sensible n'est pas destiné à recevoir des surfaces de stationnement importantes. Toutefois, si quelques espaces devaient absolument être affectés à cet usage, il est exigé de mieux intégrer la voiture dans cet environnement par une composition spatiale, un traitement particulier du sol ou/et des plantations par exemple, et de toujours respecter la nécessaire perméabilité des sols.

ESPACES PUBLICS

Pour préserver le caractère et la qualité du paysage rural, les éventuels aménagements ne doivent remettre en cause le profil traditionnel des chemins et petites voies : haies, bas-côtés enherbés, fossés, sans trottoirs, et d'éviter la mise en place de mobilier ou signalétique superflu. Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré.

L'espace public doit rester pas ou peu planté, et dans le cas de plantations, celles-ci doivent répondre à un souci d'unité en termes de palette végétale en se référant à la liste des essences placée en Annexe du présent document : ambiance rurale (chêne pédonculé, frêne, aubépine) ou bord de mer (cyprès de Lambert, chênes verts).

Le mobilier ou les éléments nécessaires à l'usage des lieux doivent être rendus les plus discrets possibles, par un traitement des dimensions, des matériaux et des couleurs en accord avec l'environnement.

4. PAYSAGE LITTORAL

4.1- Caractère du secteur et Règles générales

Il s'agit du secteur allant de la route côtière (actuelle RD45) incluse jusqu'aux limites des basses eaux (limite du site inscrit).

Les prescriptions suivantes visent à contrôler l'évolution de ce paysage pour que soit préservée la qualité des espaces littoraux ; l'AVAP vient compléter les protections existantes (site inscrit, périmètre Natura 2000) en y apportant des prescriptions urbaines et paysagères.

Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect risquerait de nuire à la mise en valeur du site ou des édifices de ce site peut être interdite, en particulier la réalisation de programmes de constructions nouvelles ou d'extensions incompatibles avec le respect de la trame paysagère ou de la silhouette de la ville à partir du large.

RAPPEL DE L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC

Le secteur dit Paysage littoral correspond à la frange côtière de la presqu'île qui comprend :

- de nombreux sentiers de découverte et de promenade,
- une côte tantôt escarpée tantôt occupée de plages de sable,
- quelques éléments bâtis implantés en bord de mer, petit patrimoine (croix, moulin) ou édifice plus important,
- des espaces naturels de grande qualité (dunes, rochers, fonds marins) où la biodiversité doit être sauvegardée.



4.2- Implantation et hauteur des nouvelles constructions

Les constructions autorisées par le document d'urbanisme en vigueur sont très peu nombreuses, leur implantation et leur volumétrie doivent garantir un impact minimum dans le paysage et dans les vues remarquables.

Aucune construction nouvelle ne doit perturber la silhouette de la ville à partir du large. La hauteur de toute nouvelle construction doit donc rester inférieure (voire égale) à celle des édifices environnants. Si cette hauteur doit être supérieure, une étude de silhouette notamment à partir du large et de la route côtière doit être produite.

Dans ce même objectif, les volumétries des nouvelles constructions doivent être de géométrie simple en privilégiant les simples pentes ou les toitures terrasses (végétalisées).

4.3- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire

JARDINS COMPOSES OU A RECOMPOSER

Les « jardins composés ou à recomposer » doivent être traités avec l'édifice qu'ils accompagnent dans un souci de mise en valeur de l'ensemble architectural et paysager.

Tout projet sur la parcelle doit donc être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.

Ces espaces ne doivent pas être divisés.

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments principaux (hors extensions et annexes) y sont interdits, à moins qu'un projet global à l'échelle de la parcelle garantisse une insertion et une composition qui mette en valeur le jardin et le ou les édifices protégé(s). Seules des constructions de taille modeste, à savoir des extensions mineures ou des annexes, peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec l'esprit du lieu et ne mettent pas en péril la qualité de l'ensemble et la présentation du bâti.

S'agissant d'espaces privés, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué ; un diagnostic et relevé des lieux peuvent être exigés, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.

ARBRE ET ALIGNEMENT D'ARBRES REMARQUABLE

Les arbres et alignements d'arbres protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire complétés ou reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant.

A l'exception des remplacements pour des questions sanitaires ou de sécurité publique, il n'est pas autorisé de modifier les arbres, alignements d'arbres et boisements repérés au Plan Réglementaire sans un projet paysager portant sur l'ensemble de l'espace considéré. Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, celle-ci doit s'implanter à une distance raisonnable de l'arbre (généralement au-delà de la couronne) afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction. Dans le cas d'une implantation de construction dans un boisement, le caractère boisé de la parcelle doit être conservé.

4.4- Nouvelles clôtures

NB : Les clôtures existantes de qualité font l'objet de prescriptions dans les Prescriptions architecturales communes à tous les secteurs. Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux nouvelles clôtures et à toutes clôtures existantes dont l'aspect doit être amélioré.

Dans ce secteur littoral, les nouvelles clôtures sont autant que possible à bannir qu'il s'agisse de clôtures végétales ou de clôtures bâties. Si elles sont nécessaires :

- les clôtures végétales doivent préserver une transparence en présentant une faible hauteur (à maintenir dans le temps) et une faible densité de feuillage (le choix de l'essence sera donc essentiel) ;
- les clôtures bâties doivent garantir une insertion parfaite dans ce paysage naturel tant en termes de formes et de dimensions, que de matériaux, qui doivent être naturels.

Sont interdits :

- les éléments de clôture en PVC ou matériau similaire, en bois lasuré ou vernis, et tout matériau trop visible à partir du large,
- les éléments de clôture pleins ou opaques tels que panneaux de béton, lames ou claustras,
- les portails et clôtures en bois vernis ou en matériaux plastiques type PVC ou similaires,
- les grillages non doublés d'une haie,
- les essences de haies telles que le THUYA ou le CHAMAECYPARIS.

4.5- Traitement des espaces libres

Toute intervention sur les espaces libres ne doit pas entamer le caractère naturel de ce secteur ni les vues remarquables offertes au promeneur. Il s'agit de restaurer les anciens murs et ouvrages de soutènement et d'entretenir tout ce qui constitue l'univers végétal de la côte : végétation, sentier côtier, jardins sur perrés. **En outre, les vestiges des forts littoraux (représentés sous forme de murs) et les ouvrages maçonnés existants (jetée et phare, conduits d'alimentation des marais intérieurs, écluses, viviers ou autres) caractérisant le paysage côtier du Croisic lors des basses mers, doivent être préservés et restaurés.**

COURS ET JARDINS

Les espaces libres ne doivent pas être encombrés de plantations qui gêneraient la vue, et, en particulier dans le couloir de vue.

Les éventuelles plantations doivent garantir une transparence du paysage, la liste des essences reportée en Annexe du présent document doit servir de référence. Les structures végétales existantes peuvent être complétées, sous réserve

qu'elles n'entravent pas les fenêtres visuelles vers la mer. Les plantations doivent se limiter à des arbres hauts qui laissent passer la vue (cyprès de Lambert ou pin de Monterey par exemple) et éventuellement quelques bosquets (chênes verts par exemple).

Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols).

ESPACES PUBLICS ET VOIRIES

La végétation et la faune sur ce secteur sont riches mais fragiles, il est donc important de protéger ces espaces des dégradations, notamment en canalisant les cheminements sur les sentiers dont la structure a été aménagée à cet effet. La végétation située sur la frange littorale est importante également pour limiter les dégradations liées au climat océanique, et notamment l'érosion du sol.

Pour préserver le caractère et la qualité du paysage littoral, il convient de respecter le profil naturel de la côte. Le mobilier ou les éléments nécessaires à la promenade ou l'activité maritime doivent être rendus les plus discrets possibles, par un traitement des dimensions, des matériaux et des couleurs en accord avec l'environnement. En particulier, les bancs et éléments de signalétique doivent être cohérents entre eux en termes de matériaux et de formes.

La route côtière (RD 45) doit être traitée avec une simplicité de matériaux et de profils en conservant ses fossés et bas-côtés enherbés existants. La signalisation routière doit être limitée au strict nécessaire et le choix des matériaux (revêtements de sol, peintures) peut être imposé pour réduire au maximum son impact visuel depuis le large.

L'espace public doit rester pas ou peu planté, et dans le cas de plantations, celles-ci doivent répondre à un souci d'unité en termes de palette végétale en se référant à la liste des essences placée en Annexe du présent document.

5. ZIP : ZONES D'IMPACT PAYSAGER OU D'INTERFACE AVEC LE PATRIMOINE

5.1- Caractère du secteur et Règles générales

Il s'agit de secteurs d'urbanisation récente ou trop hétérogènes pour être caractérisés comme patrimoniaux, qui ont un impact important vis-à-vis des secteurs patrimoniaux précédemment décrits. Cet impact se joue un peu différemment selon la position de la zone en question :

- **impact paysager** : dans le cas des campings ou autres aires de loisirs situées au milieu ou en limite du paysage rural > **Zip 1**
- **interface avec le patrimoine** : dans le cas des secteurs de liaison et d'entrées de ville > **Zip 2**

ZIP 1

Dans le premier cas, il s'agit de **contrôler l'impact de ces secteurs dans le paysage**, et notamment **d'assurer un couvert végétal suffisant** pour atténuer la présence des installations existantes (et les éventuelles nouvelles). Ici, les nouvelles constructions seront peu nombreuses ou échappent par leur caractère provisoire (type mobile-homes) aux dispositions architecturales et urbaines mais **ces rares constructions nouvelles doivent s'intégrer parfaitement dans le paysage autant en termes d'implantation, de hauteurs et de matériaux.**

ZIP 2

Dans le second cas, il s'agit d'exiger des implantations urbaines et volumétries assurant la cohérence urbaine et paysagère des lieux et de maîtriser les éléments majeurs de l'aspect extérieur des constructions (dont les volumétries) avec une exigence particulière quant au traitement des clôtures et des espaces libres, dans l'objectif de **garantir à ces espaces urbains leur rôle de transition vers un secteur patrimonial**. Ces secteurs présentent des caractéristiques différentes :

- le secteur de Port Charly est un espace de transition entre le centre-ville et la promenade littorale, il est constitué d'immeubles de gabarits imposants qui ont un fort impact sur la façade du front de mer,
- le secteur de la rue de Kervaudu est un espace de transition entre le centre-ville et le paysage rural, et en particulier le manoir de Kervaudu, dont la tourelle est visible dès l'amorce de la rue,
- le secteur Hôpital et Gambetta correspond à l'ancien couvent aujourd'hui Hôpital destiné à évoluer dans les années à venir, l'avenue L.Gambetta est elle-même le prolongement d'une entrée de ville (rue Provost) qui nécessite un soin particulier quant au front bâti qu'elle offre au visiteur,
- le secteur de l'entrée de ville (les avenue Aristide Briand et rue E.Provost ainsi que les abords de la chapelle du Crucifix) constitue un enjeu majeur de qualité pour l'unique entrée de ville du Croisic.

En Zip 1 comme en Zip 2, toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect risquerait de nuire à la mise en valeur du site ou des édifices de ce site peut être interdite, en particulier la réalisation de programmes de constructions nouvelles ou d'extensions incompatibles avec le respect de la trame urbaine et/ou paysagère.

5.2. Implantation des nouvelles constructions en Zip2

Objectif : contribuer au maintien ou à l'amélioration de la cohérence urbaine et paysagère de ces secteurs.

Les dispositions qui suivent tendent vers cet objectif mais, dans certains cas, et toujours pour répondre à cet objectif, des dispositions différentes peuvent être autorisées, voire imposées s'il s'agit de :

- mettre en valeur des éléments protégés,
- éviter la création de pignons inesthétiques,
- singulariser un édifice spécifique (bâtiments publics ou assimilés) par rapport à l'organisation urbaine du quartier (ne serait-ce que, par exemple, pour aménager un parvis en avant de la construction).

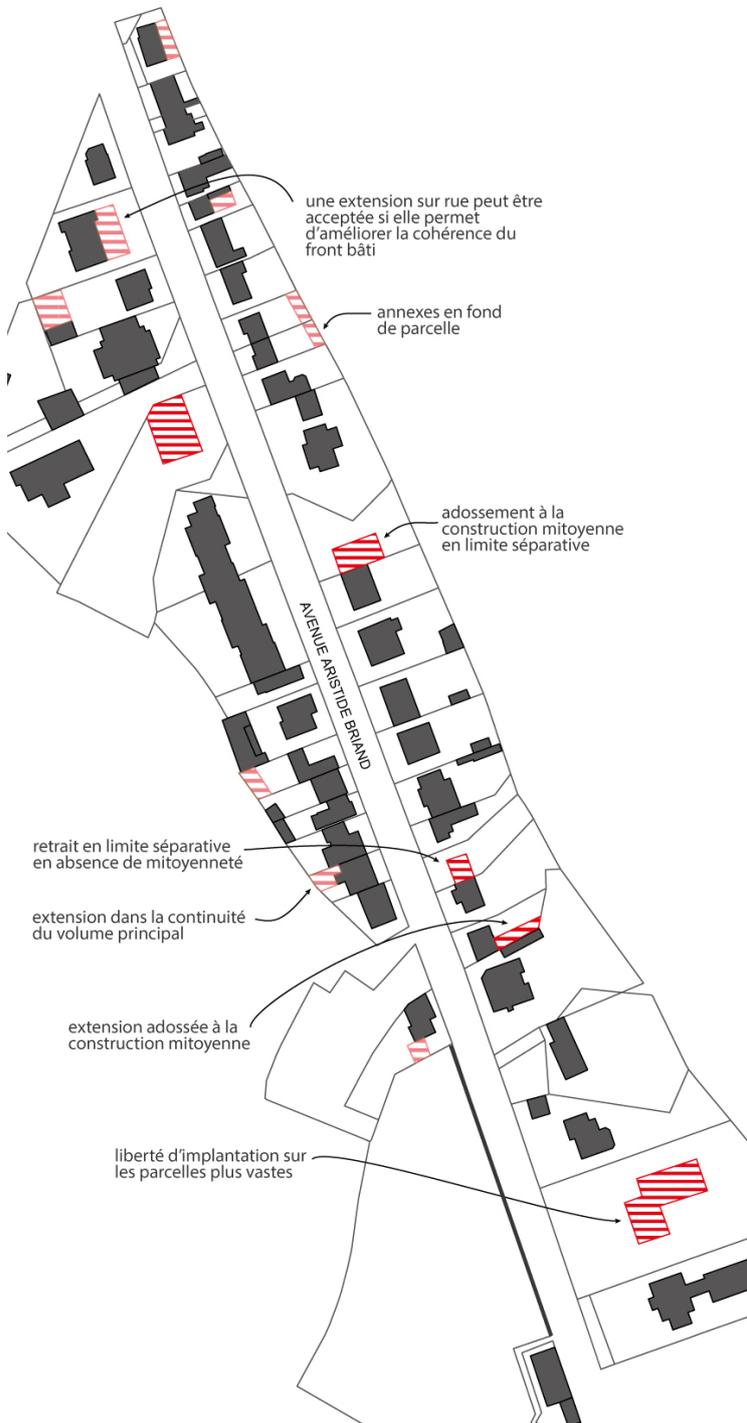
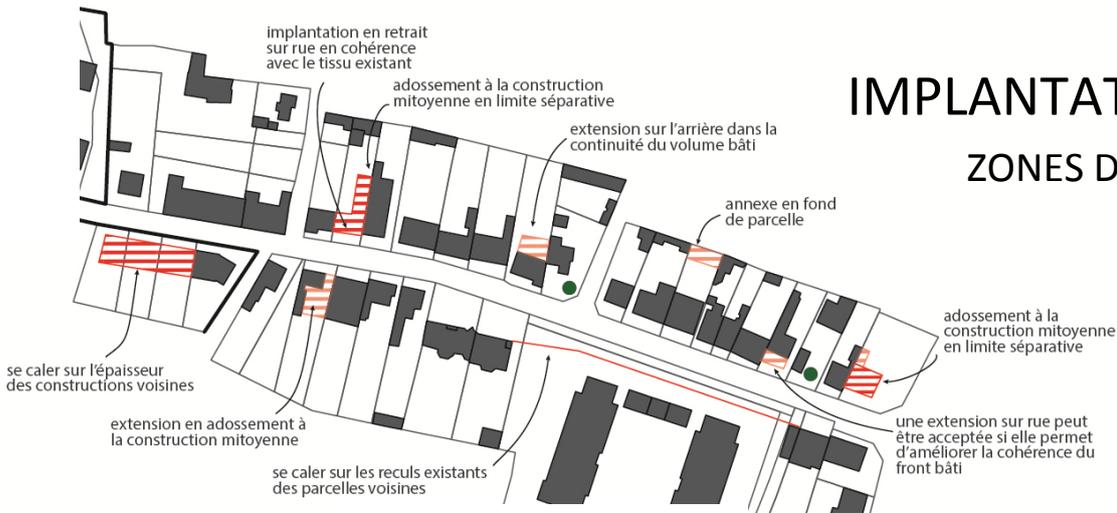
CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans la trame existante en respectant la logique d'implantation urbaine de la rue et, le cas échéant, de l'îlot. En particulier, l'implantation d'une nouvelle construction principale peut être refusée si elle compromet la qualité du cœur d'îlot ou du paysage urbain.

Pour ce faire, les prescriptions sont :

IMPLANTATION EN ZIP2, ZONES D'INTERFACE AVEC LE PATRIMOINE

*Ces illustrations ont valeur
d'exemples et
n'ont donc pas de
caractère réglementaire.*



PAR RAPPORT AUX VOIES

- **Le plus souvent, s'implanter en retrait de la voie en s'inscrivant dans les limites des reculs voisins tout en respectant un décalage maximum de 2 mètres ;**
- **S'il existe un front bâti de qualité à l'alignement, venir en continuité de celui-ci soit en s'implantant à l'alignement, soit en créant une accroche avec celui-ci.**

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite séparative : s'adosser aux limites séparatives latérales, sauf s'il s'agit de créer un portail d'accès et/ou de ménager une ouverture sur le cœur d'îlot ;**
- **En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative : un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; en fonction de la nature des parcelles et la hauteur de la construction projetée, la distance peut être imposée.**

PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'UNITE FONCIERE

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit garantir un ensoleillement suffisant ; il convient donc de respecter une distance de vue au moins égale à la hauteur de la façade. Une distance plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur.**

La limite de voie doit toujours être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du présent document.

Les nouvelles constructions doivent présenter une épaisseur compatible avec celles des édifices voisins de façon à éviter d'éventuels décalages inesthétiques et gênants pour l'ensoleillement.

Dans le cas de vaste parcelle, une implantation plus libre peut être autorisée sous réserve que le plan masse proposé (constructions et espaces libres) garantisse une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et, plus globalement, à l'échelle du quartier.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS (dont surélévations) :

Le principe d'une extension peut être refusé s'il vient perturber le paysage urbain ou une composition architecturale ou encore masquer un fragment de façade intéressant d'un point de vue architectural ou patrimonial.

D'une manière générale, une extension ne doit pas modifier le rapport à la rue ; sauf si le contexte urbain le justifie (séquence urbaine représentative), les extensions en avant des édifices sont donc interdites. L'extension vers l'arrière paraît souvent être la meilleure solution lorsqu'il s'agit de prolonger le volume existant, en respectant son implantation et notamment son éventuel retrait vis-à-vis des limites séparatives. Dans certains cas justifiés par la volumétrie, l'architecture ou la recherche d'ensoleillement, une composition spécifique peut être proposée en s'implantant latéralement et parfois jusqu'en limites séparatives.

Dans tous les cas, l'extension est à privilégier par rapport aux surélévations qui conduisent souvent à un déséquilibre des proportions de l'édifice préexistant. La surélévation peut d'ailleurs être refusée dès que celle-ci entraîne une situation disgracieuse pour la construction elle-même ou pour son environnement (effet de crénelage). A moins qu'elle ne permette une amélioration de la situation existante, la surélévation est interdite dans les cas suivants :

- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines remarquables présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine,
- sur les édifices identifiés Patrimoine exceptionnel ou remarquable,
- sur les édifices en angle de rue.

Il est souvent plus adapté de développer l'extension latéralement ou sur l'arrière avec des dispositifs qui sont à déterminer en fonction des objectifs, des usages, et d'une composition générale de l'espace du jardin : prolongation des toitures existantes, organisation linéaire, volume isolé ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple.

CAS PARTICULIER DES ANNEXES :

Les annexes doivent être implantées dans un souci de composition avec l'existant, en général au droit des limites séparatives ou/et en continuité avec les éléments bâtis existants (constructions principales, murs de séparation des jardins, édifices mitoyens). La règle de distance de vue ne s'applique pas aux annexes.

Dans le cas de grandes parcelles, leur implantation peut être plus libre (en retrait des limites séparatives et des éléments bâtis existants) mais toujours dans un souci de composition globale et de discrétion par rapport à l'environnement.

5.3- Hauteur des nouvelles constructions en Zip2

D'une manière générale, la hauteur de la nouvelle construction doit être cohérente avec le tissu urbain patrimonial en l'ajustant à plus ou moins 2 mètres maximum de la hauteur de celle des édifices proches, et dans la limite de 8 mètres à l'égout, la hauteur de faitage devant garantir une épaisseur de pignons compatibles avec les édifices voisins représentatifs du tissu patrimonial.

Si la nouvelle construction s'intercale entre deux édifices de hauteurs très différentes, elle doit assurer, dans la mesure du possible, la transition entre les deux hauteurs soit par un décrochement intermédiaire, soit par un traitement architectural de la façade en retour.

Le volume (et donc les pentes) de toiture doit être en cohérence avec les gabarits voisins. En particulier, dans le cas d'adossement, l'accroche la construction projetée doit assurer une transition et, le cas échéant, une mise en valeur d'édifices qui présentent un intérêt patrimonial.

Les annexes ne peuvent qu'être des constructions basses, elles sont limitées à un seul niveau.

5.4- Axes de vue vers des éléments du paysage : clocher, tourelle, mer,...

Constituant des liens avec les éléments de patrimoine de la commune, quelques axes de vue lointaine figurent au Plan Réglementaire sous forme de longues flèches, qui représentent souvent des « cartes postales » qui font l'identité de la presqu'île : vue sur le Mont Esprit à l'entrée de la ville, vue sur la tour-escalier de Kervaudu en sortant de la ville, vue vers le clocher, ou encore vue sur la mer à l'entrée sur la commune.

Il s'agit d'un tracé de principe qui génère un cône de vue plus ou moins large, l'objectif est a minima de préserver ces vues et, si possible, d'améliorer l'état actuel de ces espaces :

- en évitant toute construction ou plantation qui viendrait masquer entièrement ces vues ; une composition particulière (implantation et/ou hauteur) peut être exigée pour maintenir la vue, tout en la recadrant éventuellement (pour un cône de vue plus étroit) ;
- en mettant particulièrement en valeur les éléments patrimoniaux qui les bordent : souci de composition harmonieuse des clôtures, qualité de traitement des sols, volumétries préservées, qualité des matériaux, enterrement des réseaux aériens.

5.5- Espaces libres et végétation repérés au Plan réglementaire en Zip1 et Zip2

JARDINS COMPOSES OU A RECOMPOSER

Les « jardins composés ou à recomposer » doivent être traités avec l'édifice qu'ils accompagnent dans un souci de mise en valeur de l'ensemble architectural et paysager.

Tout projet sur la parcelle doit donc être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.

Ces espaces ne doivent pas être divisés.

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments principaux (hors extensions et annexes) y sont interdits, à moins qu'un projet global à l'échelle de la parcelle garantisse une insertion et une composition qui mette en valeur le jardin et le ou les édifices protégé(s). Seules des constructions de taille modeste, à savoir des extensions mineures ou des annexes, peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec l'esprit du lieu et ne mettent pas en péril la qualité de l'ensemble et la présentation du bâti.

S'agissant d'espaces privés, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué ; un diagnostic et relevé des lieux peuvent être exigés, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.

ARBRES REMARQUABLES, ALIGNEMENTS ET BOISEMENTS

Les arbres, haies et boisements protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire complétés ou reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant.

A l'exception des remplacements pour des questions sanitaires ou de sécurité publique, il n'est pas autorisé de modifier les arbres, alignements d'arbres et boisements repérés au Plan Réglementaire sans un projet paysager portant sur l'ensemble de l'espace considéré. Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, celle-ci doit

s'implanter à une distance raisonnable de l'arbre (généralement au-delà de la couronne) afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction. Dans le cas d'une implantation de construction dans un boisement, le caractère boisé de la parcelle doit être conservé.

5.6- Nouvelles clôtures en Zip1 et Zip2

NB : Les clôtures existantes de qualité font l'objet de prescriptions dans les Prescriptions architecturales communes à tous les secteurs. Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux nouvelles clôtures et à toutes clôtures existantes dont l'aspect doit être amélioré.

Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) doivent être traitées en cohérence avec les éléments déjà existants, en particulier avec la typologie de la construction mais aussi avec les clôtures voisines présentant une qualité sur la séquence urbaine. Cette cohérence passe par le choix des matériaux et des hauteurs. Dans les secteurs denses, les murs maçonnés de pierre ou enduits sont à privilégier ; dans les secteurs plus aérés, le principe de transparence propre au secteur balnéaire doit guider la conception de la clôture.

S'il s'agit d'une opération d'ensemble nouvelle, un modèle de clôture peut être imposé pour l'ensemble des constructions.

Les percements autorisés dans les murs de clôture doivent être positionnés à l'alignement et fermés d'un portail de bois ou de métal ; ces éléments doivent être d'une largeur et d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture et des éventuelles piles d'entrée. Le traitement de la clôture et du portail doit s'accorder avec le paysage de la rue (formes, dimensions et matériaux).

Pour la plantation de haies, il convient de privilégier un mélange de diverses espèces de façon à favoriser une diversité biologique. La liste des essences placée en Annexe du présent document doit servir de référence à tout projet de plantation. Les haies peuvent être doublées si nécessaire d'un grillage, qui doit alors être implanté en arrière de la limite de propriété, de façon à ce que des plantations soient disposées côté espace public.

Sont interdits :

- les éléments de clôture en PVC ou matériau similaire, en bois lasuré ou vernis,
- les éléments de clôture pleins ou opaques tels que panneaux de béton, lames ou claustras,
- les grillages non doublés d'une haie,
- les finitions d'enduit gratté,
- les piliers en fausses pierres ou fausses briques,
- les essences de haies telles que le THUYA ou le CHAMAECYPARIS.

5.7- Traitement des espaces libres en Zip1 et Zip2

COURS ET JARDINS

Les espaces libres doivent être largement plantés. Les plantations doivent être à l'échelle du quartier et de l'espace qu'ils agrémentent. Ces végétaux doivent s'inscrire dans la palette végétale du Croisic, telle qu'elle est listée dans l'Annexe du présent document ; l'objectif est d'éviter toute banalisation du paysage.

Les limites des secteurs en Zip1 occupés par des campings doivent présenter une frange végétale suffisante (entre 5 et 10 mètres) pour masquer l'implantation des installations à partir de l'espace public.

Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols). L'usage des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts doit être limité et raisonné, pour permettre à une faune et une flore spontanées de se développer.

ESPACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'une opération neuve, la question du stationnement doit être traitée en amont, avec le souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles à partir de l'espace public. La création de nouveaux stationnements privés visibles de l'espace public peut être interdite sur certaines parcelles particulièrement sensibles.

Dans l'objectif de mieux intégrer la voiture dans cet environnement, une composition spatiale, un traitement particulier du sol ou/et des plantations peuvent être imposés. Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré.

La suppression d'une clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue peut être interdite.

ESPACES PUBLICS ET VOIRIES

Toute intervention sur l'espace public (traitement des sols, mobilier urbain et plantations) doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces.

Il s'agit le plus souvent de renforcer le caractère riverain et l'ambiance balnéaire des places, avenues et rues de ces secteurs. L'exigence de qualité ne concerne pas seulement le traitement de la voie mais aussi son profil en travers qui ne doivent pas être trop routiers ; il s'agit notamment de maintenir ou de recréer une limite de qualité entre la rue et les parcelles privées. Les plantations sont à encourager pour renforcer la structure paysagère de ces secteurs, sous forme d'alignements notamment.

La signalisation et le mobilier urbain doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence dans l'ensemble du mobilier (proscrire la multiplication des modèles) et une réduction a minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public.

TITRE 3.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES SECTEURS

1. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 1.1- Règles générales
- 1.2- Expression architecturale, formes, matériaux et couleurs
- 1.3- Architecture de l'extension
- 1.4- Architecture des annexes (abris de jardin et autres)

2. CLASSIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS (légende du plan Réglementaire)

- 2.1- Patrimoine exceptionnel protégé
- 2.2- Patrimoine remarquable protégé
- 2.3- Patrimoine intéressant protégé
- 2.4- Élément bâti non protégé
- 2.5- Murs de clôture
- 2.6- Petit patrimoine (croix, puits, four)
- 2.7- Ouvrages littoraux et blockhaus
- 2.8- Vestiges protégés

3. RESTAURATION DES EDIFICES PROTEGES

- 3.1- Règles générales
- 3.2- Matériaux de façades des édifices protégés
- 3.3- Toitures des édifices protégés : matériaux et formes
- 3.4- Détails de toitures des édifices protégés : souches de cheminées, lucarnes,...
- 3.5- Menuiseries et ferronneries des édifices protégés

4. INTEGRATION DES VITRINES, DEVANTURES ET ENSEIGNES COMMERCIALES

- 4.1- Règles générales
- 4.2- Intégration de la façade commerciale dans les baies existantes : vitrine
- 4.3- Façade commerciale en applique : devanture
- 4.4- Volume en avancée sur le domaine public
- 4.5- Enseignes
- 4.6- Stores et bannes
- 4.7- Terrasses estivales (ouvertes)

5. INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES (EDIFICES EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES)

- 5.1- Réseaux aériens et paraboles
- 5.2- Antennes et paraboles
- 5.3- Eléments techniques en toiture et façade

6. INTEGRATION DES DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- 6.1- Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques
- 6.2- 'Façades solaires' : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.
- 6.3- Isolation par l'extérieur
- 6.4- Eoliennes domestiques
- 6.5- Pompes à chaleur : géothermie et aérothermie

1. ARCHITECTURE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Architecture, matériaux...

1.1- Règles générales

L'architecture des nouvelles constructions doit respecter la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition des édifices voisins, en particulier si ceux-ci sont protégés. Les bâtiments publics (ou recevant du public) peuvent affirmer une singularité architecturale et urbaine, sans toutefois remettre en cause une certaine harmonie de couleurs et de formes.

Les matériaux de façade comme les couleurs et les menuiseries peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

1.2- Expression architecturale, formes, matériaux et couleurs

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur Le Croisic témoignent de leur époque de réalisation. Toutefois, le parti architectural doit être arrêté en fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.

Cette continuité passe par l'usage de matériaux et de couleurs utilisés sur les édifices voisins protégés ou de matériaux cohérents avec ceux-ci ou par un accord avec les tonalités dominantes (celles des matériaux traditionnels et du paysage). Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion ou une cohérence dans le paysage urbain et traités avec un souci du détail.

La nouvelle construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire. Si le projet s'étend sur plusieurs anciennes parcelles, le principe de cet ancien découpage doit guider la composition des volumes et façades.

L'objectif primordial est d'éviter la banalisation de l'image de la commune par des formes standardisées. En revanche, on peut dégager quelques tendances selon les secteurs de construction :

- **Dans le secteur centre ancien, il convient de privilégier les références aux matériaux traditionnels : pierre, enduit traditionnel, ardoise et de développer une architecture aux lignes sobres qui ne vient pas « écraser » visuellement les autres constructions. Les pentes de toitures traditionnelles sont à prendre en référence.**
- **Dans le paysage rural, il s'agit d'utiliser des matériaux les plus proches de la nature : pierre, enduit, bois naturel, tout en permettant des volumes importants mais de géométrie simple. Sont interdits : tous matériaux dont l'aspect rend la construction trop présente dans le paysage : bois vernis, couleurs très claires à proximité d'un boisement (beige, blanc, gris clair,...), etc.**
- **Dans les autres secteurs, la créativité architecturale peut être développée de façon plus libre, mais les principes de l'architecture balnéaire peuvent guider ces créations, à savoir :**
 - une réflexion sur le rapport à l'extérieur (implantation, balcons, bow-windows, toitures, traitement du jardin),
 - une recherche de formes inventives et de reliefs en façade pour créer des effets d'ombres animant la façade (débord de toit, génoise, marquise, pergola),
 - la qualité des matériaux (façades, toitures, clôtures, menuiseries),
 - une part importante accordée au végétal y compris dans les espaces réduits en milieu urbain, et soin apporté au choix des essences.

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade (y compris pour leur renouvellement), l'objectif est de respecter la cohérence architecturale. Les matériaux ayant trop d'impact dans le paysage urbain peuvent être refusés, en particulier le bois vernis et le PVC blanc. Les portes d'entrée et les portes de garage ayant un impact particulièrement fort sur le paysage urbain, peuvent faire l'objet de prescriptions plus restrictives en termes de matériaux mais aussi de formes.

Il convient enfin de développer des façades qui permettent l'accueil de la faune comme les hirondelles, les chauves-souris, les lézards et bien d'autres espèces en voie de raréfaction.

1.3- Architecture de l'extension

Une extension doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine en dialogue avec l'existant. Dans tous les cas, l'accroche avec la ou les façade(s) existante(s) doit être particulièrement soignée avec un souci du détail pour articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement des lignes de composition est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension.

Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Sur ces volumes d'extensions, il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux de l'existant, sous réserve d'une composition soignée.

CAS PARTICULIER DE LA SURELEVATION

Il convient de se reporter aux prescriptions par secteur pour apprécier les possibilités de surélévation, qui ne peuvent être envisagées qu'après examen d'autres solutions possibles (notamment des extensions sur l'arrière).

Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles : le prolongement de l'architecture existante ou le parti d'une expression contemporaine, souvent plus adapté pour distinguer la partie nouvelle de l'existant.

Dans tous les cas, elle doit être en accord avec l'architecture de la façade existante, en particulier : respecter les axes des percements des niveaux inférieurs et s'articuler au mieux avec les détails de la façade.

1.4- Architecture des annexes (abris de jardins et autres)

Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion (par le végétal notamment) doivent être assurées. En particulier, leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée autant que possible.

Les annexes doivent être réalisées dans des matériaux et couleurs qui s'accordent avec ceux de la construction principale, ou du mur sur lequel elles s'adosent. Le bois peut être accepté à condition qu'il reste naturel, ou qu'il soit peint de couleur sombre.

Sont interdits :

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que tôle et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement.

2. CLASSIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS

Légende du plan Réglementaire

PRECAUTIONS

Les protections figurant au Plan Réglementaire de l'AVAP sont issues d'un recensement du patrimoine mis à jour en 2015-2016. Malgré le soin apporté à ce repérage, des incertitudes d'identification de construction ou partie de construction pourront apparaître, notamment pour les édifices isolés sur de grandes parcelles boisées peu visibles de la rue.

Sauf composition exceptionnelle, cette protection ne porte que sur les façades et les parties visibles de l'espace public (repérées lors du travail d'identification sur le terrain), et uniquement sur les éléments appartenant à la construction principale, ainsi :

- *l'appréciation des projets concernant les façades arrière (non visibles de l'espace public) doit passer par la prise en compte des dispositions décrites dans le Rapport de Présentation selon les typologies rencontrées ;*
- *les annexes récentes de type vérandas, garages, extensions (qui ne sont pas toujours distinguées de la construction principale sur le plan cadastral) sont en général non protégées.*

2.1- Patrimoine exceptionnel protégé (aplat rouge)

Ces édifices sont des constructions exceptionnelles qui, par leur grande qualité architecturale, participent à l'identité du Croisic et à la richesse de son patrimoine bâti. L'intérêt de ces édifices réside dans l'ancienneté et/ou la composition générale de l'architecture (volumes, percements et détails architecturaux), la qualité de mise en œuvre des matériaux et, plus globalement, dans leur singularité.

La protection concerne tant la construction en elle-même (volumes, toitures, façades et ses détails) que ses éventuelles dépendances et ses abords.

Ces édifices ne doivent pas être détruits ou dénaturés, ils doivent être restaurés dans un véritable souci de mise en valeur et de sauvegarde de ce qui constitue leur singularité dans l'identité communale.

Tout projet concernant ces édifices ou leurs abords doit s'appuyer sur une réflexion d'ensemble qui doit tenir compte de sa singularité architecturale et de sa contribution à l'identité de la commune. Toute intervention sur ces édifices doit respecter l'intégrité de l'architecture :

- **Conservation des percements et des détails architecturaux qui font toute la qualité de l'édifice ; la restitution de certains éléments peut, dans certains cas, être imposée pour redonner à l'édifice une plus grande cohérence,**
- **Modifications mineures de façade admises dans la mesure où elles ne viennent pas perturber la composition architecturale (volumes de façades, percements et détails) ou simplifier les décors et modénatures,**
- **Extensions limitées à des projets garantissant une lisibilité de l'architecture initiale et dont la greffe ne viendra pas modifier sensiblement la composition volumétrique et de façade,**
- **Réutilisation des matériaux et des couleurs d'origine, en respectant les règles de restauration et les modes de mises en œuvre traditionnels,**
- **Traitement qualitatif des abords immédiats du bâti, en mettant en valeur, le cas échéant, la relation de l'édifice principal avec ses dépendances ou annexes de qualité.**

La création de nouveaux percements est interdite. A titre exceptionnel, de nouveaux percements mineurs peuvent être admis s'ils n'altèrent pas la lisibilité de l'architecture d'origine, et principalement sur les façades de moindre qualité architecturale. De même, les modifications de percements existants peuvent très exceptionnellement être acceptées (en particulier pour l'intégration de commerces en rez-de-chaussée) sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants. La création de portes de garage est en revanche interdite.

La mise en place d'éléments techniques (comme, par exemple, des sorties de climatisation ou des panneaux solaires) est interdite, sauf exceptionnellement s'il est démontré que le projet ne vient pas nuire à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

2.2- Patrimoine remarquable protégé (aplat violet)

Ces édifices présentent un grand intérêt architectural porté par la qualité de leur composition (volumes et/ou façades) et leur parfaite représentativité d'une typologie spécifique.

La protection porte sur l'ensemble des volumes, toitures et façades (dans tous ses détails).

Ces édifices ne peuvent pas être démolis, et doivent être soigneusement restaurés selon les prescriptions qui suivent.

Tout projet concernant ces édifices doit respecter le caractère architectural (sa particularité « typologique ») et contribuer à sa mise en valeur :

- **Conservation des percements et des détails architecturaux qui font toute la qualité de l'édifice,**
- **Modifications de façade admises, si elles ne viennent pas compromettre la composition et les détails qui font la particularité de l'architecture,**
- **Extensions admises si le projet constitue un prolongement cohérent du volume existant,**
- **Matériaux et couleurs d'origine à privilégier, en respectant les règles de restauration et les modes de mises en œuvre traditionnels,**
- **Références aux descriptions par typologies (figurant dans le Rapport de Présentation) pour tout projet de restauration ou de modification.**

Dans certains cas, une restitution de l'architecture d'origine peut être imposée.

Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails de façade (corniche, encadrements de baies, clés, bandeaux, etc.) doivent être préservés et ne pas être dégradés ou simplifiés lors des restaurations.

Les modifications de percements ou les nouveaux percements sont acceptés, sous réserve qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition de qualité. La création de portes de garage est en revanche interdite.

2.3- Patrimoine intéressant protégé (aplat bleu)

Ces édifices ont, pour certains, été modifiés voire dénaturés mais comportent une base ancienne. Pour d'autres, il s'agit d'édifices qui ne possédaient dès l'origine qu'un intérêt architectural moyen mais ils constituent le complément visuel d'un ensemble patrimonial, voire le témoin d'une forme urbaine.

Ces édifices doivent se prolonger dans le temps ; ils sont donc à conserver et, si possible, à améliorer :

- **Conservation des éléments intéressants et éventuels vestiges,**
- **Modifications de façades admises si elles ne compromettent pas la cohérence de la séquence urbaine,**
- **Extensions admises si le projet constitue un prolongement cohérent du volume existant,**
- **Restauration selon les mêmes prescriptions que pour les édifices faisant l'objet d'une identification Patrimoine remarquable, et notamment en s'appuyant sur les descriptions de la typologie architecturale correspondante,**

Les modifications seront appréciées en fonction de leur impact dans l'ensemble urbain ou paysager.

2.4- Élément bâti non protégé (aplat gris clair)

Les édifices non repérés au titre du patrimoine architectural et urbain de la commune sont des bâtiments anciens ayant subi trop de modifications (façades dénaturées), des édifices sans intérêt architectural, ou encore des constructions trop récentes pour les évaluer en termes de patrimoine.

Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection du bâti en tant que tel, les projets sur ces édifices sont soumis aux prescriptions architecturales des constructions nouvelles et aux prescriptions urbaines et paysagères du secteur réglementaire dans lequel ils se trouvent. L'autorisation de démolir peut être accordée dans les conditions des Dispositions générales.

Dans le secteur réglementaire intitulé « centre ancien et port » et aux abords sensibles d'un édifice protégé, la restauration peut faire l'objet d'exigences proches de celles qui s'appliquent au Patrimoine intéressant. Par ailleurs, un complément d'information peut être demandé concernant notamment les parties non visibles de l'espace public (donc non repérées).

2.5- Murs de clôture (trait continu en bleu)

Les clôtures, présentant une cohérence avec le paysage et la construction qu'elles encadrent, sont protégées au titre de l'AVAP, y compris celles qui auraient pu échapper au recensement du patrimoine (notamment ceux qui ne sont pas visibles de l'espace public) et ne figureraient donc pas au plan Réglementaire. Il peut s'agir de murs ou de talus empierré ou de murets avec ou sans grilles.

Qu'ils soient en limite de voie ou en limite séparative, **les murs et murets existants comme les haies et talus présentant une certaine qualité doivent être maintenus, soigneusement entretenus et restaurés avec leurs matériaux d'origine et par des techniques adaptées.**

Ces murs ou murets peuvent être reperçés sous réserve de préserver la continuité visuelle du mur. Le positionnement et les dimensions de ces percements peuvent ainsi être imposés pour minimiser l'impact de cette ouverture sur le mur lui-même ou sur le paysage urbain. L'intervention peut être refusée si le percement s'avère dommageable à la qualité du mur ou au paysage urbain. Exceptionnellement, une construction à l'alignement peut être autorisée pour remplacer partiellement voire totalement ce mur (si les règles urbaines le permettent).

Les percements autorisés dans les murs de clôture doivent être fermés d'un portail de bois plein ou d'une grille en ferronnerie ; ces éléments doivent être d'une hauteur en rapport avec celle du mur et des éventuelles piles d'entrée. Lorsqu'il s'agit d'un mur de grande hauteur, la réalisation d'un porche permettant de maintenir la continuité du mur peut être imposée. Les panneaux pleins et opaques remplaçant les grilles sont interdits.

2.6- Petit patrimoine protégé (symboles en bleu)

Les éléments du patrimoine vernaculaire issu de la tradition rurale (puits, fours, croix et calvaires) et les éléments participant à l'embellissement urbain (statues) sont protégés au titre de l'AVAP, y compris ceux qui auraient pu échapper au recensement du patrimoine (notamment ceux qui ne sont pas visibles de l'espace public) et ne figureraient donc pas au plan Réglementaire.

Ces éléments sont à préserver in situ mais aussi à mettre en valeur :

- **restauration des matériaux dans les règles de l'art,**
- **réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,**
- **soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.**

Exceptionnellement, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, ils peuvent être démontés et reconstruits à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

2.7- Ouvrages littoraux et blockhaus (symboles en bleu)

Les ouvrages littoraux : écluses, viviers, piscine maçonnée, ancien conduit d'alimentation des marais intérieurs et puits de visite, ont été repérés et sont protégés au titre de l'AVAP. Certains blockhaus ont également été repérés car ils méritent d'être protégés.

Ces éléments sont à préserver et à entretenir pour éviter leur dégradation en réutilisant les matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant.

Les blockhaus protégés ne doivent pas être surélevés ou recevoir une extension qui dénaturerait l'élément d'origine. Leur présence (toujours discrète) dans le paysage doit faire l'objet de toutes les attentions.

2.8- Vestiges protégés (étoile bordeaux)

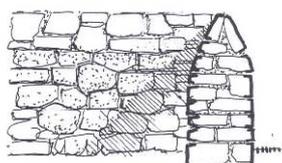
Certains vestiges d'anciennes constructions sont restés visibles dans des murs, des façades ou parfois sur un espace aujourd'hui non bâti. Ils sont repérés par des étoiles bordeaux sur le Plan réglementaire de l'AVAP. Il est à noter que les vestiges d'anciennes campagnes de construction existants sur des édifices protégés sont de facto protégés (et donc non figurés au Plan réglementaire).

Ces précieux témoins sont à préserver et à mettre en valeur afin qu'ils conservent (ou retrouvent) une certaine lisibilité. Leur suppression, leur dégradation ou leur camouflage derrière un élément bâti, de bardage ou autre est interdit.

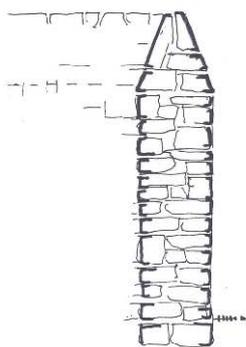
CLOTURES ET JARDINS

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.

MURS DE CLOTURE

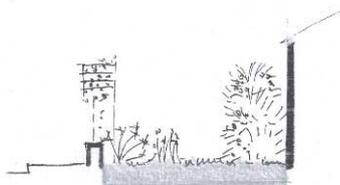


muret



mur

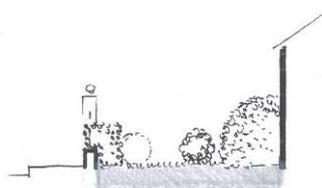
JARDIN EN AVANT DE LA MAISON



jardin de fleurs : rosier, glycine, mimosa...



jardin champêtre : arbre fruitier, albizia, arbre de judée...

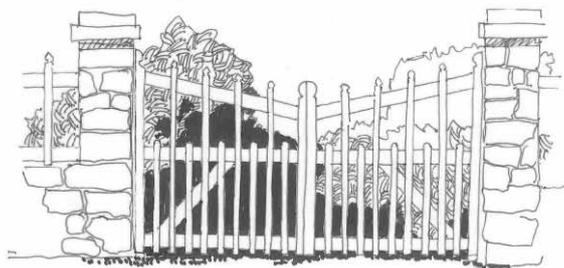


jardin d'arbustes taillés : fusain, buis, laurier...

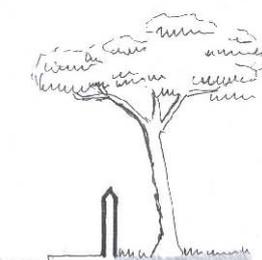


jardin exotique : palmier, aloes, phoenix...

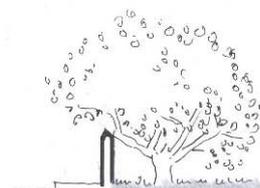
JARDINS PRIVES



clôture d'esprit balnéaire avec soubassement maçonné surmonté d'éléments ajourés en bois, béton ou métal



arbres repères en limite de propriété : pin, tilleul, orme...

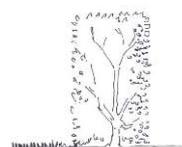


...chêne vert, arbre de judée...

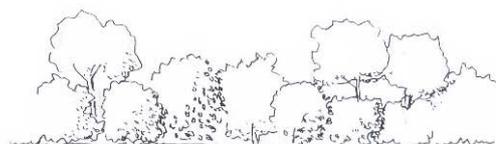
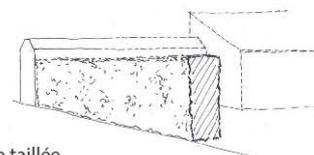
CLOTURES VEGETALES



haie de type urbain (environ 2m d'épaisseur)



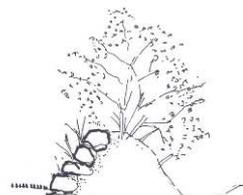
haie taillée



haie de type bocager (environ 5m d'épaisseur)



talus planté



talus empierré

3. RESTAURATION DES EDIFICES PROTEGES*

* Patrimoine exceptionnel, patrimoine remarquable, patrimoine intéressant et petit patrimoine

3.1- Règles générales

Les éléments d'analyse du recensement patrimonial, présentés dans le Rapport de Présentation, doivent servir de référence pour aborder tout projet de restauration ou de modification. Les matériaux, l'architecture et, plus globalement, les principes de composition d'une façade sont la mémoire de l'époque de construction et du programme d'origine ; la composition constitue un équilibre qu'il convient de préserver, voire de restituer si la façade a été modifiée.

D'une manière générale, les édifices protégés doivent être restaurés avec soin :

- en préservant les matériaux, les éléments d'origine et les détails d'architecture,
- en veillant à la compatibilité des matériaux utilisés avec l'architecture d'origine, et à l'adéquation des techniques de mise en œuvre,
- en réalisant, le cas échéant, des restitutions ou le remplacement d'éléments à l'identique.
- en retrouvant dès que cela est possible un état plus proche de l'architecture d'origine et notamment, lorsque celle-ci a subi des modifications intempestives (matériaux, percements ou encore ajouts inesthétiques qui peuvent être supprimés).

Les règles qui suivent présentent chacun des détails de l'architecture qui doivent faire l'objet de cette attention : matériaux de façades, toitures (formes, matériaux et détails), menuiseries et ferronneries. L'exigence sur ces règles de restauration sera adaptée selon le niveau de protection du bâti (le degré d'exigence le plus élevé étant le patrimoine exceptionnel).

Il convient de conserver les espaces résiduels et les creux dans les murs de clôture en pierre ou façades anciennes pour laisser la possibilité aux hirondelles, chauves-souris, lézards (et bien d'autres espèces en voie de raréfaction) de trouver leur place.

3.2- Matériaux de façade des édifices protégés

Les matériaux de façade ne doivent pas être remplacés par d'autres matériaux et doivent être restaurés en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels. Le choix de la finition doit être arrêté en fonction de la nature du support.

PIERRE, CHAUX & ENDUITS

Les façades entièrement en pierre de taille témoignent d'un programme relativement riche, le plus souvent la pierre se retrouve seulement en encadrement ou pour les éléments moulurés (et notamment les lucarnes, souvent en tuffeau). L'enduit traditionnel se retrouve sur les maisons du paysage rural et quelques maisons du centre ancien dont les maçonneries sont faites de moellons. Le badigeon de chaux blanc était plus généralement sur les façades de l'habitat traditionnel et sur les villas de la fin du XIX^e siècle. Les façades principales étaient souvent entièrement badigeonnées notamment sur le littoral ou dans le centre ancien, mais parfois les encadrements restaient en pierres apparentes.

Les appareillages et éléments de pierre sont à maintenir ou restaurer avec des techniques adaptées à la nature de la pierre. Le rejointoiement doit être fait à l'aide de mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) teinté avec un mélange de sable. Lors du ravalement, il doit être apporté le plus grand soin aux petits décors de façades, moulures, éléments sculptés ou gravés, et aux arêtes vives. Les pierres doivent être retaillées et, si elles sont trop dégradées, elles doivent être remplacées par des pierres de même qualité.

L'enduit ou le badigeon (à la chaux grasse diluée) sont indispensables pour protéger les maçonneries de moellons et donc préserver la qualité de la façade. Le traitement de l'enduit doit être adapté au caractère architectural de l'édifice, en particulier les enduits à pierres vues peuvent être limités à certains cas. La peinture des pierres, les bardages ou parements (autre que ceux qui étaient à l'origine) sont interdits. De même, les corniches et tous les éléments moulurés ou sculptés et les rejointoiements ne doivent être ni peints, ni enduits.

La couche de finition des enduits doit être exécutée au mortier de chaux légère et sable à granulométrie variable, lavée à l'éponge (d'autres finitions peuvent être exceptionnellement acceptées en fonction du caractère architectural de la maison). L'enduit doit affleurer le nu des éléments de pierre appareillée, sans creux ni faux joints, sauf si les encadrements des baies ont été conçus pour être saillants (à partir de la fin du XIX^e siècle). Il convient d'utiliser les sables utilisés traditionnellement au Croisic pour conserver la couleur générale des enduits sur la commune.

Le badigeon peut être appliqué en une seule passe sur une maçonnerie de moellons, ou bien recouvrir un enduit ou un badigeon existant. Il doit être blanc ou légèrement teinté.

La remise en peinture des façades déjà peintes ne peut être autorisée que si elle s'assimile à un simple entretien de l'existant et dans le cas où le support ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit alors être chaulée ou de caractéristiques techniques et esthétiques proches de celles des badigeons anciens, à savoir une peinture minérale d'aspect mat et de tonalité blanc cassé.

PANS DE BOIS

Au-delà de la conservation, l'entretien et la restauration du pan de bois doit être réalisée avec le plus grand soin. La restauration se fait par nettoyage du bois et traitement à l'huile de lin (ou tout autre traitement susceptible d'assurer leur conservation) sur toutes les faces, y compris lorsque les pièces sont destinées à être cachées. Lorsqu'ils existent, les remplissages anciens, réalisés à l'aide de fuseaux de terre ou de briques minces, doivent être maintenus. S'ils ont disparu, ils sont à reconstituer en faisant appel à des techniques qui les rendent suffisamment souples pour ne pas mettre en péril la pérennité des pans de bois et les planchers. Toute modification visant à simplifier ou remplacer le dessin original est interdite.

Les façades de pan de bois peuvent être de deux natures selon le parti architectural d'origine :

- trame régulière de la structure, pièces ajustées, assemblages soignés, moulurations > **pan de bois apparent**

Dans ce cas, l'enduit de surface doit être dégagé, les bois doivent être décloutés, lavés, brossés en prenant soin de ne pas abîmer les sculptures ou les moulurations éventuelles.

- trame irrégulière de la structure, éléments de bois peu ajustés (souvent du réemploi) > **pan de bois enduit**

Il convient d'apporter un soin tout particulier au lattage (mise en place du lattis) et aux éléments d'architecture en bois qui sont destinés à être en saillie : chambranles de baies, corniche et bandeaux éventuels.

Si des réparations sont nécessaires, la conservation des bois d'origine doit toujours être privilégiée ; les greffes de bois et leur renforcement peuvent être envisagés. Les éléments de bois endommagés et non réparables doivent être remplacés par des pièces de même essence (si possible réemploi), assemblées selon les techniques d'origine, et en restituant les mêmes moulurations.

Concernant la coloration et en l'absence d'éléments sur les couleurs d'origine, des références sur des édifices similaires peuvent être prises, la teinte doit alors se faire uniquement par des terres naturelles. L'absence de coloration est possible et dans ce cas, un simple traitement à l'huile de lin est à faire.

ENDUITS DE PAREMENT *appelés communément enduits-ciment (généralement sur les maisons du début du XX^e siècle)*

Les enduits de parement, appelés communément enduits-ciments, ne sont autorisés que sur les maçonneries de matériaux modernes et lorsqu'ils correspondent au parti architectural d'origine, c'est-à-dire dans une même recherche de texture et de couleur. Ils sont à base de liants hydrauliques (ciment blanc, ciment et chaux, chaux aérienne, ou plâtre-chaux), l'application dépend du type de finition recherché (texture). La peinture appliquée sur l'enduit est une peinture minérale ; la finition est sauf exception soit en mouchetis tyrolien, soit lissé ou taloché finement.

APPAREILLAGES DECORATIFS *(généralement des maisons du début du XX^e siècle)*

Ces traitements de façades sont à conserver lorsqu'ils correspondent au parti architectural d'origine, en respectant les parties pierres et parties enduites, les appareillages d'origine (notamment autour des baies) et les éventuels motifs intégrés dans l'appareillage. Les couleurs de joints ne doivent pas être trop en contraste avec les couleurs de pierre pour ne pas créer un effet de tramage ou de quadrillage non voulu dans le parti d'origine.

TERRE CUITE

Brique traditionnelle (notamment sur les souches de cheminée) ou brique industrielle, sous forme de modules réguliers (à partir de la moitié du XIX^e siècle)

Tous les éléments de terre cuite présents en façade, briques ou décors en terre cuite, doivent être conservés et soigneusement restaurés ou remplacés avec le même matériau. En particulier, il convient de réutiliser la brique traditionnelle lorsqu'il s'agit de restaurer un édifice antérieur à l'apparition de la brique industrielle.

Ces éléments ne doivent pas être peints (sauf s'ils l'étaient à l'origine) et ils doivent être mis en valeur par une couleur de façade claire (blanc ou beige) qui permettent le contraste des briques avec l'enduit.

Les souches de cheminée en briques traditionnelles doivent être posées au mortier de chaux naturelle de la couleur des enduits de façade ; elles ne sont pas destinées à être enduites.

ZINGUERIE

Tous les points de la façade constitués de pierres saillantes requièrent une protection contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des maçonneries, notamment les corniches, les cordons, bandeaux, frontons, appuis de fenêtre et les balcons. Ces protections doivent être réalisées en plomb ou en zinc.

3.3- Toiture des édifices protégés : formes et matériaux

Chaque architecture est liée à une certaine forme de toiture (notamment les pentes) et impose donc de réutiliser le matériau d'origine en respectant sa mise en œuvre traditionnelle ; les différents matériaux sont donc décrits ci-après.

Le changement d'un matériau de couverture générant une transformation des pentes de toiture est interdit (sauf reconstitution d'un volume de toiture préexistant).

ARDOISE

L'emploi de l'ardoise est assez répandu dans l'architecture du Croisic, remplaçant pour les bâtisses les plus anciennes, un matériau traditionnel de toiture végétale.

Les ardoises doivent être naturelles et posées aux clous (pour les édifices antérieurs au XIX^e siècle) ou aux crochets teintés. Les faitages doivent être faits de tuiles naturelles scellées au mortier de chaux légèrement teintée. L'épaisseur du mortier de scellement ne doit pas être trop importante.

Sont interdits : les crochets brillants, les ardoises d'imitation.

TUILE MECANIQUE *(caractéristique de la période des années 1900 à 1940)*

L'emploi de la tuile mécanique est interdit sur les édifices non couverts à l'origine avec ce matériau.

Ces tuiles sont en terre cuite naturelle. La pente de toiture associée à ce type de couverture se situe entre 35 et 45°, elle doit être marquée par un débord de chevrons qui doit être traité en bois peint. Les faitages doivent être faits de tuiles scellées au mortier de chaux légèrement teintée. L'épaisseur du mortier de scellement ne doit pas être trop importante.

Sont interdits : les tuiles de synthèse.

TOITURE TERRASSE *(constructions postérieures à 1930)*

Il convient de préserver le caractère architectural en conservant les toitures terrasses d'origine et en leur garantissant, grâce à un matériau de qualité, une bonne étanchéité.

MATERIAUX DE FACADES

Ces illustrations ont valeur pédagogique et sont donc non réglementaires.



Façade à tourelle en pierres de taille ; Maçonnerie enduite à pierres vues ; Maçonnerie en moellons destinée à recevoir un enduit couvrant

PIERRE, CHAUX & ENDUITS

Les façades entièrement en pierre de taille témoignent d'un programme relativement riche, le plus souvent la pierre se retrouve seulement en encadrement ou pour les éléments moulurés (et notamment les lucarnes, souvent en tuffeau). L'enduit traditionnel se retrouve sur les maisons du paysage rural et quelques maisons du centre ancien dont les maçonneries sont faites de moellons. Le badigeon de chaux blanc était plus généralement sur les façades de l'habitat traditionnel et sur les villas de la fin du XIX^e siècle. Les façades principales étaient souvent entièrement badigeonnées notamment sur le littoral ou dans le centre ancien, mais parfois les encadrements restaient en pierres apparentes.



Façade à mur gouttereau en pan de bois avec encorbellement ; Détail d'encorbellement avec sablière et entretoise moulurée et pigeôtres

PANS DE BOIS

Seules 14 maisons à pans de bois subsistent aujourd'hui (dont 4 protégées au titre des Monuments Historiques), d'où leur rôle de précieux témoins. Ces maisons présentent une structure en bois simplifiée à poteaux verticaux, qui évolue au cours du XVI^e siècle avec l'utilisation de chevrons disposés en diagonale à former des motifs de fougère et/ou de croix de Saint-André. Le remplissage est constitué par un hourdis ou par des rangs de briques disposés en arêtes de poisson. La présence d'éléments de bois de remplissage ou de remplissages peu travaillés indique souvent que ces façades étaient probablement destinées à recevoir un enduit.



Effets décoratifs obtenus avec des enduits ciment peints ou teintés et des parements en appareillage dit « rustique »

ENDUITS DE PAREMENT & APPAREILLAGES DECORATIFS appelés communément enduits-ciment

A partir du début du XX^e siècle, on trouve -notamment dans l'architecture balnéaire- une expression décorative par des enduits dits « fantaisies » et des parements en appareillages décoratifs qui apportent aux façades des surfaces de couleurs et des jeux de relief (textures), en soulignant les ouvertures et les lignes de composition.



Remplissage de pan de bois et souche de cheminée en briquettes traditionnelles ; brique industrielle utilisée en décors

TERRE CUITE

Brique traditionnelle (notamment sur les souches de cheminée) ou brique industrielle, sous forme de modules réguliers (à partir de la moitié du XIX^e siècle).

La brique dite traditionnelle était employée avant l'industrialisation des matériaux de construction, elle se caractérise par un module irrégulier de petites dimensions (faible épaisseur en particulier). La brique industrielle apparaît à partir de la moitié du XIX^e siècle. La couleur de la terre cuite dépend de la cuisson de l'argile.

3.4- Détails de toiture des édifices protégés

SOUCHES DE CHEMINEE

Les souches de cheminée doivent être restaurées dans leurs matériaux d'origine : tuileaux de terre cuite ou maçonnerie de pierres pour les plus anciennes recevant la même finition que la façade principale (badigeon ou enduit traditionnels), briques industrielles pour les plus récentes, plus rarement assemblage de pierres et de briques. Les joints doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.

La suppression d'une souche de cheminée est interdite sur les édifices protégés, en dehors de cas très exceptionnels justifiés par l'aspect structurel à démontrer.

LUCARNES

Les lucarnes existantes ne doivent pas être supprimées et doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect des formes, matériaux et techniques d'origine.

Sauf dans le cas d'une restitution d'un état d'origine, la création de lucarnes est interdite sur les édifices protégés. Exceptionnellement, elle peut être admise sur les façades de moindre intérêt architectural, si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction et ne vient pas perturber l'équilibre de la façade urbaine (incidence sur un ensemble de la rue).

CHASSIS DE TOIT ET PUIITS DE LUMIERE

Sur les édifices protégés, les châssis de toit ne sont tolérés que sous la forme de châssis tabatières traditionnels axés sur les travées existantes de la façade. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture et celui-ci ne doit pas s'ajouter à des lucarnes (existantes ou créées). Ils doivent se situer en nombre raisonné et en partie basse de la pente, être plus hauts que larges et entièrement intégrés dans le plan de la couverture, c'est-à-dire sans former de saillie y compris avec le dispositif d'occultation.

Sont interdits : les châssis de toit situés près du faîtage, les châssis de toit supérieurs à 78 x 98 cm.

En revanche, la transformation en verrière d'une partie de la toiture peut être autorisée à titre exceptionnel sous réserve d'une composition architecturale satisfaisante.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Sur les édifices couverts d'ardoises, la récupération des eaux de pluie se fait à l'aide de dalles nantaises s'il existe une corniche. Les descentes doivent être de section circulaire et en zinc ou en cuivre. L'emploi du PVC est interdit. Pour préserver l'aspect des toitures sur les édifices de grande qualité architecturale, la mise en place de zinguerie peut être interdite.

3.5- Menuiseries et ferronneries des édifices protégés

Si l'intérêt patrimonial de la menuiserie est avéré, il peut être imposé de la conserver.

Les menuiseries ne doivent être remplacées que s'il n'est vraiment pas possible de les restaurer.

A l'occasion des restaurations de fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être dans la mesure du possible réutilisés.

POSITIONNEMENT DE LA MENUISERIE

La nouvelle menuiserie doit être posée en retrait du nu de la façade et dans les feuillures existantes directement au contact du tableau de la baie : il est interdit de créer un nouveau cadre à l'intérieur du dormant existant.

MATERIAUX ET DESSIN DES MENUISERIES (PORTES ET FENETRES)

Le renouvellement des menuiseries doit se faire sur l'ensemble de la façade de façon à en respecter la cohérence architecturale, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Elles doivent être restaurées suivant un dessin, des dimensions et des profils cohérents avec l'architecture ; à défaut de connaître celui-ci, il convient de s'inspirer des modèles répertoriés dans le recensement du bâti.

Les menuiseries doivent être refaites en bois peint ou autre si cela correspond au matériau d'origine ; les autres matériaux ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel sur les édifices de moindre intérêt architectural, et notamment sur les façades secondaires.

L'utilisation de verres épais (à qualité isolante) simple est préférable à celle du double vitrage, qui ne peut être autorisé que s'il n'implique pas d'épaississement exagéré des sections de bois ni la mise en place de parclozes saillantes.

Sont interdits :

- les menuiseries PVC et alu,
- les doubles fenêtres extérieures ou survitrages extérieurs,
- les menuiseries de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants (épaisseur des montants trop importante),
- les imitations de petits bois à l'intérieur du double vitrage.

COULEURS DES MENUISERIES (PORTES, FENETRES ET CONTREVENTS)

Il convient de s'inspirer de la couleur des menuiseries d'origine si elles sont connues ou de la gamme de couleur correspondant à la typologie de la construction et des couleurs existantes sur les édifices voisins.

Sur les édifices les plus anciens les teintes peu saturées (gris clair, gris colorés de vert ou de bleu, rouge-brun,..) sont les plus adaptées. Les menuiseries des maisons d'esprit balnéaire développent un nuancier assez large allant du blanc au très foncé ; il s'agit de se référer aux teintes des édifices environnants, sachant que les teintes les plus vives sont à réserver aux portes d'entrée.

Sont interdits :

- les bois vernis et lasures de ton naturel,
- les tons trop vifs dénotant dans le paysage environnant.

FERRONNERIES DE FAÇADE

Les ferronneries de fonte ou de fer forgé doivent être conservées et entretenues de la manière suivante : décapage doux (technique à adapter au matériau) - peinture antirouille - deux couches de peinture.

Si elles sont trop endommagées, elles doivent être refaites à l'identique (matériau et dessin).

Elles doivent être peintes de préférence en couleur sombre : noir ou couleur foncée (vert – bleu – brun).

CONTREVENTS

Les occultations des fenêtres doivent rester en accord avec l'architecture de façade : volets en bois pleins intérieurs pour les édifices anciens qui employaient ce dispositif, contrevents extérieurs de bois peint pour les autres, ou encore persiennes métalliques peintes pour les plus récents.

Les matériaux d'origine sont à entretenir ou à retrouver dans le cas de restitution.

Sont interdits :

- les volets roulants sur les façades sur rue (sauf s'il s'agit des dispositions d'origine),
- les coffres de volets roulants en saillie sur la façade,
- les contrevents extérieurs en PVC, alu ou en bois lasuré ou vernis.

4. INTEGRATION DES VITRINES, DEVANTURES ET ENSEIGNES COMMERCIALES

Façades commerciales, vitrines, devantures, terrasses couvertes, bannes et enseignes

4.1- Règles générales

Dans le cas des édifices protégés, le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée (commerce vers logement ou logement vers commerce) peut être refusé s'il ne permet pas de respecter le caractère architectural de la façade. La restitution des hauteurs d'origine des rez-de-chaussée est un objectif patrimonial et architectural qui doit être mis en œuvre, selon les possibilités techniques, à l'occasion de travaux nécessitant la réfection complète des façades commerciales.

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseignes, bannes, éclairage) est à arrêter suivant le caractère architectural de l'édifice. Sur une façade dénaturée ou très modifiée, la création d'une vitrine ou d'une devanture doit être l'occasion de retrouver une composition plus équilibrée de la façade. Il convient de réfléchir, avant toute intervention, à l'accès aux étages pour garantir la desserte indépendante des niveaux supérieurs. Dans le cas d'une construction neuve, la vitrine doit être pensée dès l'origine du projet, dans toutes ses composantes, y compris l'enseigne.

Aucun élément ne doit dépasser le niveau du plancher du premier étage ou le bandeau maçonné existant à ce niveau, à l'exception d'enseignes peintes ou en lettre découpées qui contribueraient à une composition harmonieuse de façade. Les dispositifs de fermeture doivent être intégrés à la réflexion dès la conception.

Sont interdits : l'encastrement d'éléments dans la façade si l'immeuble est protégé, les matériaux bruts, les matériaux réfléchissants, les couleurs fluorescentes, les volets extérieurs roulants et pleins.

4.2- Intégration de la façade commerciale dans les baies existantes : vitrine

La mise en place de vitrines commerciales sur des immeubles d'intérêt patrimonial doit être l'occasion de redonner une lisibilité architecturale et structurelle aux façades qui ont subi des modifications lourdes. En particulier, la restitution de percements anciens (documentés) peut être imposée.

Les ouvertures existantes ne doivent pas être élargies et les portes d'accès ne doivent pas être multipliées sur le Patrimoine exceptionnel et remarquable ; pour les autres édifices (intéressants et non protégés), ces dispositions peuvent être admises si elles ne perturbent pas l'équilibre de la façade et son articulation avec l'immeuble. Les nouvelles ouvertures doivent respecter la logique structurelle de l'immeuble (descente de charges verticale) et être disposées en cohérence avec le rythme des travées.

Les bandeaux en saillie et tout élément de coffrage doivent être supprimés s'ils perturbent la lecture de la façade ; la façade ainsi dégagée doit recevoir un traitement (pierre, enduit, linteau de bois) qui permette de retrouver la lecture verticale de la façade.

Pour l'occultation des vitrines, les grilles ajourées sont l'occasion de créer un motif et d'animer le rez-de-chaussée à condition qu'elles soient peintes et entretenues. Dans le cas d'une grille de fermeture tout à fait banale, elle doit être disposée juste derrière la vitrine.

4.3- Façade commerciale en applique : devanture

La mise en place d'une devanture doit être privilégiée dans le cas où le rez-de-chaussée a été fortement remanié (sans documentation pour restituer l'architecture d'origine) et dans le cas d'immeubles qui en comportaient dès l'origine.

Pour toute création de nouvelle devanture, il convient de reprendre les proportions des devantures anciennes en recourant à des détails de réalisation contemporains. Une attention particulière est à porter aux profils des menuiseries en choisissant une épaisseur qui participe à la qualité de l'architecture. De même, les matériaux sont à soigner. Le matériau à privilégier est le bois peint, mais le métal peut être accepté dans le cadre d'un traitement plus contemporain. Les matériaux de synthèse (type PVC) sont interdits.

Dans le cas de commerces traversant plusieurs parcelles, la devanture doit être redécoupée de façon à rendre lisible la distinction entre les façades des unités parcellaires.

4.4- Volume en avancée sur le domaine public

Les extensions de façades commerciales créées en rez-de-chaussée (et notamment sur le port) ne sont pas satisfaisantes pour la mise en valeur des façades ; à défaut d'être supprimées, elles doivent être améliorées dans leur traitement architectural.

Les volumes existants peuvent être maintenus sous réserve qu'ils soient soigneusement entretenus. Dans le cas d'une intervention (autre qu'un simple entretien ou changement d'enseigne) sur ces volumes, il peut être imposé de retraiter l'architecture de ces volumes pour améliorer leur aspect et leur impact sur le quai, en développant les principes suivants :

- **PROPORTIONS** : la volumétrie globale doit être pensée dans le souci de minimiser l'impact du volume dans la façade urbaine. Dans cet objectif, les dimensions (hauteur, profondeur et largeur) peuvent être imposées en fonction de la situation des éléments avoisinants. Pour minimiser l'épaisseur du bandeau supérieur, les pentes de toiture doivent être les plus faibles possibles. Les toitures terrasses, impliquant souvent des acrotères trop élevés, doivent toutefois être évitées.
- **TRANSPARENCE** : Une transparence maximale doit être assurée, au moyen, par exemple, de surfaces vitrées généreuses, des menuiseries aux profils fins et travaillés, une surface de remplissage opaque minimisée. Les remplissages en maçonnerie même partiels sont interdits.
- **COMPOSITION** : La composition de la façade créée ou modifiée doit être en cohérence avec la façade de l'immeuble : respect de l'axe des travées pour les accès, des éventuelles symétries et des proportions globales.

4.5- Enseignes

Les enseignes doivent être conçues en adéquation avec l'architecture de façade, leur positionnement et leurs dimensions peuvent être imposés. Un commerce ne peut disposer que d'une seule enseigne en applique et une seule perpendiculaire à la façade ; celles-ci, peuvent être exceptionnellement doublées pour un commerce donnant sur deux rues différentes. Généralement, les enseignes doivent être situées entre le rez-de-chaussée et l'étage, c'est-à-dire sous l'appui des fenêtres du premier étage. Dans le cas d'enseignes peintes comme cela se faisait traditionnellement, le positionnement est à réfléchir selon la composition de façade.

Si elles sont éclairées par de petits projecteurs, la discrétion du dispositif doit alors être assurée.

Les enseignes en bandeau sont soit intégrées dans la surface de la vitrine ou de la devanture, soit réalisées en lettres détachées fixées directement sur la maçonnerie de la façade. Elles sont le cas échéant limitées au lambrequin d'un store-banne.

Les enseignes « drapeaux » (perpendiculaires à la façade) **ne sont autorisées que si elles sont de dimensions modestes ou qu'elles s'intègrent de manière originale dans une composition de façade commerciale.** Elles doivent être limitées à 1/3 de m². Elles sont interdites dans le cas d'avancées commerciales. Il convient de privilégier les potences métalliques et de respecter une saillie raisonnable.

Les enseignes caisson lumineuses peuvent plus exceptionnellement être acceptées, si elles sont composées avec la vitrine et si leurs dimensions sont cohérentes avec la composition de la façade.

Sont interdits : les enseignes aux étages, apposées sur un balcon, une fenêtre, ou sur des éléments de détails architecturaux intéressants.

4.6- Stores et bannes

Les stores et bannes doivent répondre à la trame architecturale de la façade. Ils sont tout particulièrement interdits sur les volumes en avancée sur le domaine public.

Les stores et bannes doivent toujours être relevables (éléments fixes interdits). Leur projection doit présenter un angle qui permette d'occulter le moins possible la façade lorsque le store est déroulé (angle le plus proche de 90°). Les bannes capotes sont interdites.

Ils doivent être situés au-dessus des baies et en-dessous du niveau de plancher du 1^{er} étage. Les stores et bannes aux étages sont interdits, sauf si l'immeuble est entièrement consacré au commerce.

Dans le cas de vitrine, ils doivent être placés en tableau des baies, ajustés à la largeur de chaque vitrine. Dans le cas de devanture en applique, les stores peuvent être ajustés aux baies ou se prolonger sur la longueur de la partie vitrée. Dans tous les cas, ils doivent être alignés et identiques.

Les stores et bannes doivent être en toile, unie et de couleur non criarde. Les inscriptions commerciales doivent s'intégrer dans la composition de la bannière (et inversement), et uniquement sur les plans verticaux. La publicité (autre que l'enseigne) est interdite sur les stores, bannes et parasols. Les mécanismes et tringleries doivent être intégrés dans des coffres les plus discrets possibles.

4.7- Terrasses estivales (ouvertes)

La création de terrasses ouvertes doit être intégrée dans un projet particulier d'aménagement d'ensemble d'espace public, qui définira en particulier l'harmonisation du mobilier et l'encombrement maximum des terrasses.

Dans tous les cas, l'ensemble des éléments doivent être mobiles, rétractables et non fixés au sol.

Pour toutes les terrasses commerciales ouvertes, sont notamment interdits : les fermetures bâchées (jalousies ou rideaux), les chauffages fixés à la façade, les jardinières ou tout mobilier autre que tables et chaises.

Il convient de rechercher un maximum de transparence.

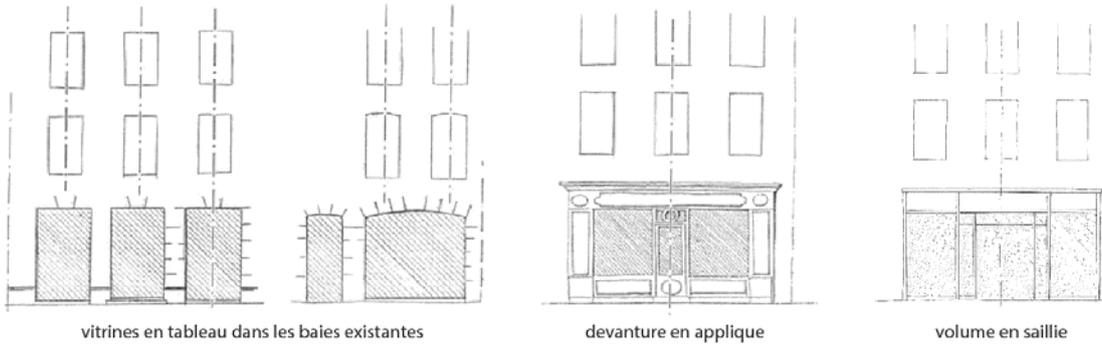
Les pare-vents latéraux ne peuvent être autorisés que si la situation urbaine l'impose. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre maximum dont seul le premier tiers peut être opaque. Ils ne doivent comporter aucune inscription et rester le plus transparent possible. Les pare-vents longitudinaux sont interdits.

Les platelages ne peuvent être autorisés que si la situation (topographie, circulation) et l'usage (bar ou restaurant) l'impose. Dans le cadre d'un projet d'aménagement de l'espace public, la suppression des platelages existants peut être imposée.

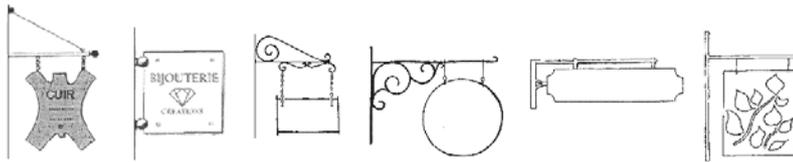
ARCHITECTURE COMMERCIALE

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.

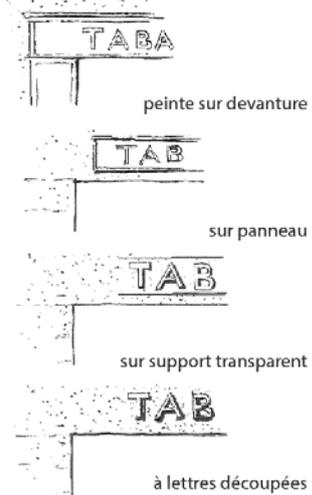
FACADES COMMERCIALES



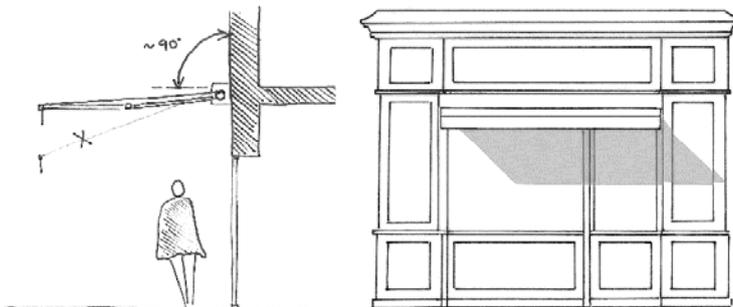
ENSEIGNES EN DRAPEAU



ENSEIGNES EN BANDEAU

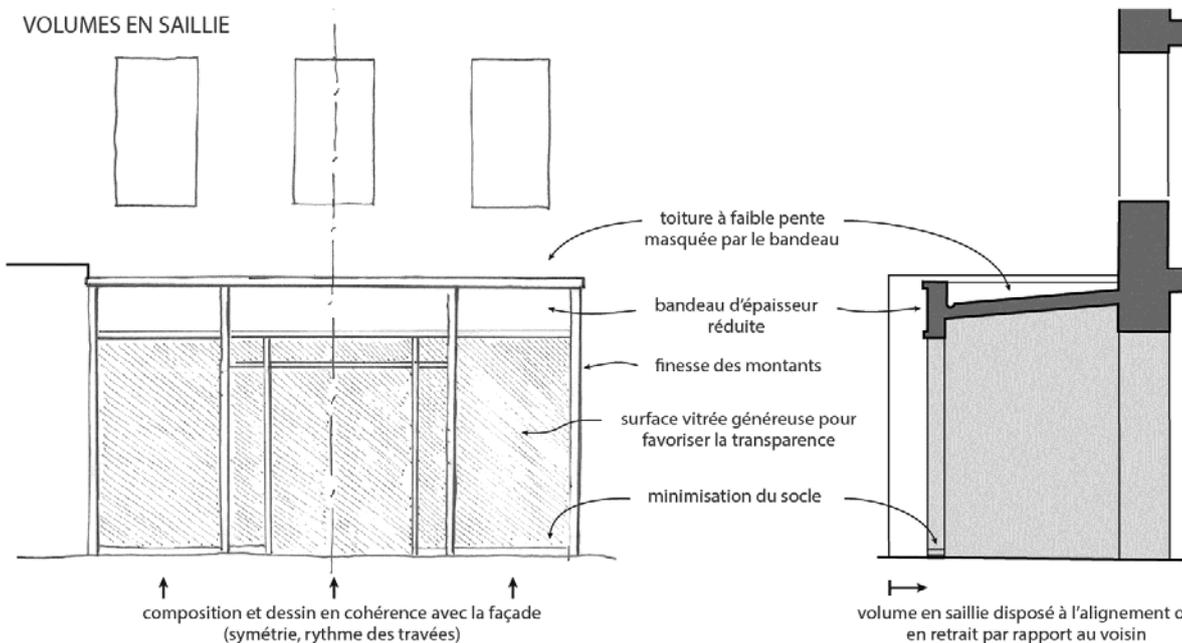


BANNES



développement horizontal et ajustement à la largeur des ouvertures

VOLUMES EN SAILLIE



↑ composition et dessin en cohérence avec la façade (symétrie, rythme des travées)

→ volume en saillie disposé à l'alignement ou en retrait par rapport au voisin

5. INTEGRATION DES RESEAUX ET ELEMENTS TECHNIQUES

Réseaux aériens, antennes, paraboles et autres éléments techniques

Ces prescriptions s'appliquent autant aux nouvelles constructions qu'aux édifices existants – qu'ils soient protégés ou non.

5.1- Réseaux aériens et coffrets

Les réseaux aériens (en particulier, téléphoniques et électriques) doivent à terme être supprimés.

Les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux les plus discrets possibles et toujours placés parallèlement aux descentes d'eaux pluviales. De même, les coffrets de branchement et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles.

Si des transformateurs EDF moyenne basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les édifices ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales définies dans ce document.

5.2- Antennes et paraboles

Les antennes de grande hauteur sont interdites sauf si leur présence est rendue nécessaire pour des fonctions de sécurité, d'administration ou de santé publique.

La présence des antennes de télévision et des coupoles de réception par satellite est soumise aux règles de principes suivantes :

- * Les antennes de télévision et coupoles éventuelles (dimensions réduites) sont limitées à une par immeuble (même si celui-ci comporte plusieurs logements) et sont à placer de manière à être les moins visibles possibles de l'espace public et des différents points de vue de la ville (notamment du littoral et du port) ;
- * L'installation en façade des antennes satellites ou hertziennes est interdite, sauf si par leur dimension, leur forme et leur situation elles restent discrètes et n'altèrent pas la composition architecturale.

5.3- Eléments techniques en toiture et en façade

Les appareils de climatisation apparents sont interdits, en façade et en toiture à moins de 3 mètres de l'égout. Le climatiseur ne peut, en outre, remplacer une menuiserie. L'installation de la climatisation par des appareils intégrés à l'intérieur des locaux ou des combles doit être privilégiée ; dans ce cas, les grilles de ventilation, les caissons et dispositifs d'évacuation des eaux de condensation doivent s'inscrire dans la composition des façades. Un habillage spécifique peut être demandé.

Les installations techniques établies en toiture (telles que gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, climatiseurs, sorties de chaudières) doivent de préférence être intégrées dans le volume du comble sinon regroupées et/ou faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle possible.

Des installations techniques (notamment des excroissances pour machineries d'ascenseur ou pour la climatisation) dont la dimension est sans rapport avec la dimension des ouvrages traditionnels en toiture (tels que les souches de cheminée) peuvent être interdites.

Les garde-corps techniques sont à intégrer dans le dessin architectural de la construction qu'ils surmontent.

6. INTEGRATION DES DISPOSITIFS LIES A PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Dispositifs d'énergies renouvelables et façades solaires (serres), isolation par l'extérieur

Ces prescriptions s'appliquent autant aux constructions récentes qu'aux édifices plus anciens – qu'ils soient protégés ou non.

L'objectif de toute réhabilitation énergétique doit être d'apporter des améliorations sans pour autant dénaturer les atouts patrimoniaux. Les situations sont très variées selon les types d'architecture et d'urbanisation. Et les mesures de réhabilitation doivent être adaptées à chaque cas particulier. Pour plus de détails sur les solutions possibles, il convient de se reporter aux Recommandations contenues dans le Rapport de Présentation (approche environnementale) qui définissent les améliorations possibles en ordre de pertinence et d'efficacité :

- amélioration de l'isolation des combles et des planchers bas,
- amélioration de l'isolation des murs,
- restauration et remplacement des ouvertures quand cela est nécessaire,
- ajout d'une serre ou d'une véranda,
- amélioration de l'éclairage (naturel et artificiel),
- amélioration ou installation des dispositifs de régulation (chaudière en particulier),
- installation de capteurs solaires.

Il est à noter que le renouvellement ou la modification des menuiseries sur les édifices protégés fait l'objet de prescriptions au chapitre 3.5 des présentes Prescriptions architecturales.

6.1- Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques

La pose de panneaux solaires sur les édifices identifiés Patrimoine exceptionnel et Patrimoine remarquable ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel et sous réserve d'une solution architecturale satisfaisante. Il sera souvent plus judicieux de les placer sur un appentis ou une annexe.

Sur les édifices identifiés Patrimoine intéressant et sur les immeubles non protégés, les panneaux solaires sont autorisés dans la limite des prescriptions suivantes :

- * L'impact visuel du dispositif en toiture (teintes contrastées, surbrillance, reflet) doit être minimisé, notamment par le remplacement des ardoises par le panneau solaire de façon à éviter une saillie des cadres sur la toiture.
- * Les dispositifs doivent être choisis en fonction de leur discrétion dans les vues à partir du domaine public ou des principaux points de vue de la ville, notamment à partir du littoral. Pour cela, il peut être imposé d'adosser les panneaux à un élément bâti et de les positionner en cohérence avec l'architecture.

La pose de capteurs à tubes est interdite sur les toitures à forte pente.

Dans le cas des toitures terrasses, l'intégration est d'autant plus délicate que les panneaux doivent être inclinés ; ils ne peuvent être admis que si le dispositif choisi constitue un prolongement de l'architecture par une composition spécifique.

6.2- 'Façades solaires' : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.

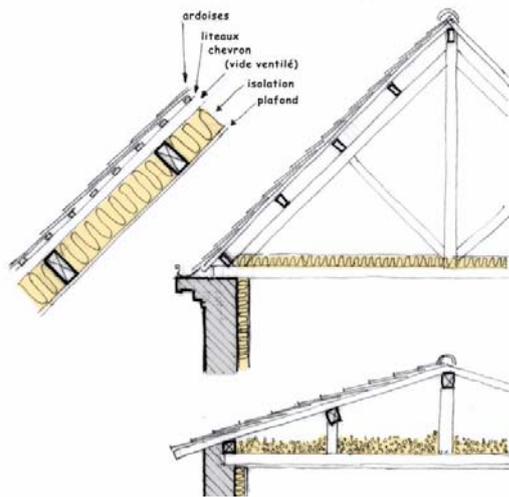
La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades doit faire l'objet d'une réflexion architecturale.

Ces dispositifs sont a priori interdits sur les édifices identifiés Patrimoine exceptionnel ou remarquable, sauf s'il s'agit de recomposer l'architecture d'une façade de moindre intérêt. Pour les autres immeubles (protégés ou non), ils ne peuvent être admis que sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'édifice concerné et discret dans le paysage de la rue.

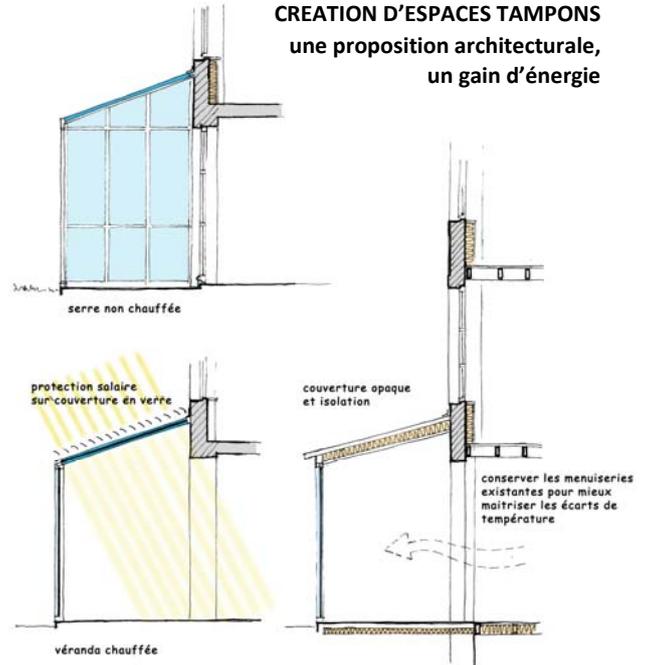
En particulier, ces dispositifs sont à proscrire sur les quais du port.

AMELIORATION ENERGETIQUE

Ces illustrations ont une valeur pédagogique et n'ont pas de caractère réglementaire.

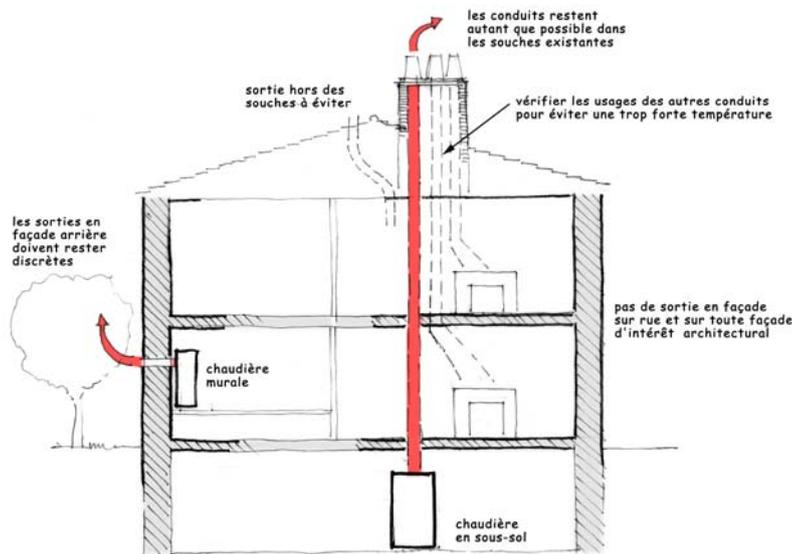
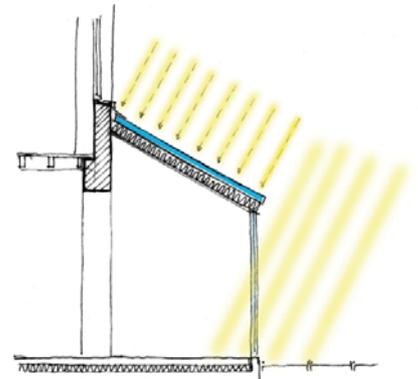
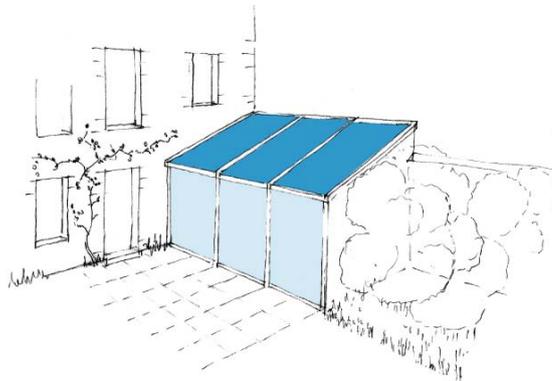


ISOLATION DES COMBLES,
une priorité avant de penser à une réhabilitation

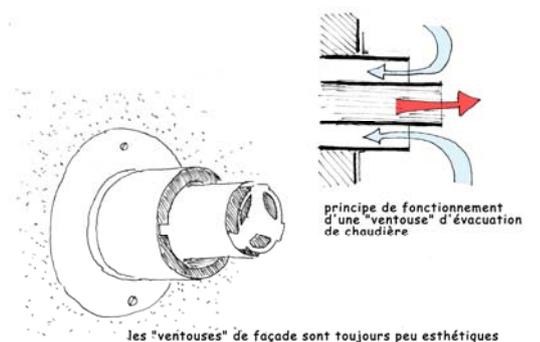


CREATION D'ESPACES TAMPONS
une proposition architecturale,
un gain d'énergie

**IMPLANTATION DE
PANNEAUX SOLAIRES**
de préférence sur les volumes
bas, en utilisant toute leur toiture



SORTIES DE VENTILATION ET CHAUDIERES
*A savoir : Une meilleure isolation des parois
nécessite une meilleure ventilation*
Utiliser les conduits existants, éviter les sorties en façades



6.3- Isolation par l'extérieur

Les principales déperditions thermiques se font par le toit, le plancher bas et les défauts d'étanchéité à l'air. Il convient donc de réfléchir à une isolation par l'extérieur qu'après examen d'autre solution plus efficace et moins difficile à mettre en œuvre sur des édifices au caractère architectural affirmé.

Les déperditions par les murs ne représentent finalement qu'une part peu importante sur l'ensemble de la construction mais peuvent cependant générer, avec les ouvertures, des effets de paroi froide, défavorable au confort d'hiver. Ces effets peuvent être corrigés :

- en améliorant l'étanchéité des ouvertures (attention à toutefois conserver un taux de renouvellement d'air suffisant pour la ventilation du bâtiment),

- en recouvrant les murs d'enduits intérieurs adaptés (chaux-chanvre par exemple) en tenant compte de leur inertie thermique et de leur hygrométrie. En revanche, les enduits étanches ou autres produits imperméables à l'eau (ciment, isolant mince) créent des poches d'humidité, à éviter donc.

L'isolation par l'extérieur des édifices protégés (Patrimoine exceptionnel, remarquable et intéressant) est interdite. Les façades secondaires ou arrière non visibles du domaine public ou du littoral peuvent faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle si le projet garantit une qualité architecturale et une insertion satisfaisante.

Dans tous les cas, le doublage des façades ne peut être admis que si le traitement architectural est discret et satisfaisant pour la continuité du paysage urbain. En particulier, la finition peut être imposée pour s'accorder avec la typologie de la construction (finition enduite notamment). Le traitement extérieur des façades doit alors être enduit ou constitué de bardage bois, l'un ou l'autre de ces traitements extérieurs peut être imposé en fonction de l'environnement.

Dans tous les cas, un doublage de façade ne peut avancer de plus de 12 cm sur l'espace public en rez-de-chaussée, sous réserve du maintien de l'accessibilité et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m à partir du sol. Un débord de toit doit être conservé.

Les toitures végétalisées sont autorisées pour les toitures terrasses, si elles n'induisent une surélévation trop importante de l'acrotère.

6.4- Eoliennes domestiques

Compte tenu des nuisances à la fois sonores et esthétiques, l'implantation d'éoliennes domestiques est interdite sur l'ensemble du périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

6.5- Pompes à chaleur – géothermie et aérothermie

Les installations de pompes à chaleur doivent respecter les prescriptions d'intégration des ouvrages techniques définies à l'article précédent.

L'installation d'un système de pompe à chaleur utilisant le principe de la géothermie (prélèvement de la chaleur naturelle dans le sol ou l'eau de la nappe phréatique) ne doit pas engendrer la suppression d'un élément patrimonial protégé, ni impacter des arbres remarquables et leur système racinaire. Elle ne doit pas non plus obliger à des remblais importants de terrain ou des modifications de sols à caractère historique (sols pavés en particulier) ou archéologique.

Les dispositifs verticaux sont à privilégier par rapport aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une vaste surface au sol.

ANNEXES.

TYOLOGIE DE FACADES Ces illustrations ont valeur pédagogique et n'ont donc pas de caractère réglementaire.

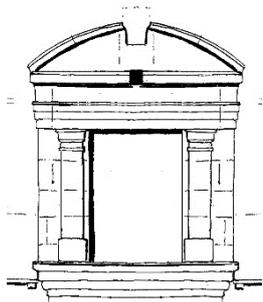
TABLEAU SYNTHETIQUE DE LA TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE CROISICAISE

XVe-XVIIe siècles	1600							
		XVIIe siècle				XVIIe siècle		
			XVIIIe siècle					XVIIIe siècle
				XIXe siècle				
XVIIe siècle	après 1685					XVIIe siècle		
		XVIIIe siècle	années 1790					XVIIIe siècle
XIXe siècle	années 1860						XIXe siècle	
		XXe siècle	années 1920					XXe siècle
XXe siècle	années 1920						XXe siècle	
		XXe siècle	années 1920					XXe siècle

Architecture balnéaire

LUCARNES ET SOUCHES DE CHEMINEE

Extraits du Cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP (*), par Alain Forest, complétés de dessins AUP.



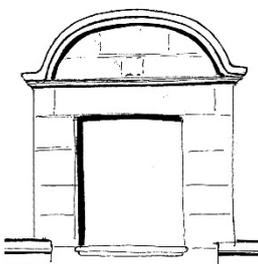
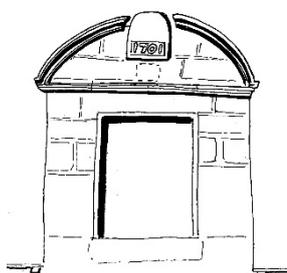
Esprit Renaissance : lucarne à fronton bombé éventuellement brisé avec pilastres et entablement



Lucarne du XVIIe siècle à chapeau de gendarme*



Lucarne simple à crossettes et boule de façade*



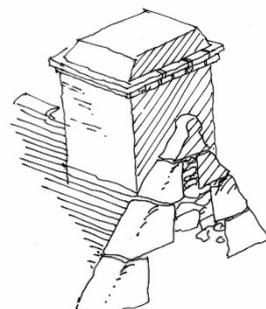
Réduction de la taille et simplification progressive de la mouluration des lucarnes à fronton bombé ou à chapeau de gendarme au cours du XVIIIe siècle. Baies à linteau délardé ou bombé au cours de la deuxième moitié du XVIIIe siècle.



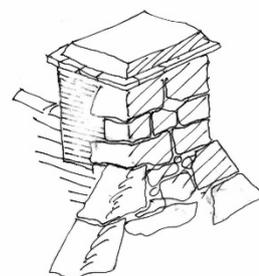
Lucarne à fronton droit du milieu du XIXe siècle*



Lucarne à fronton brisé de la fin du XIXe siècle - début du XXe siècle*

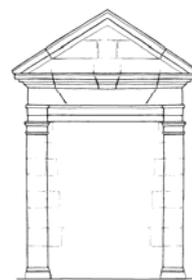
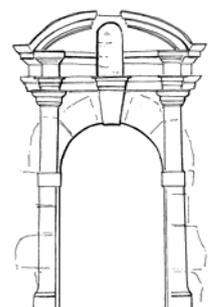
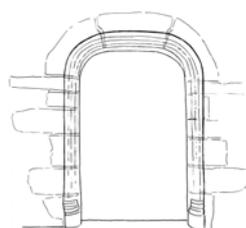
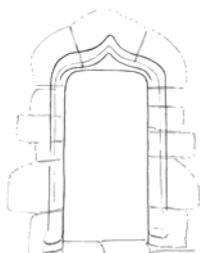


Souche de cheminée à section carrée jouxtant le pignon couronné par une boule (XVIIe-début XVIIIe siècle)*



Souche de cheminée intégrée au pignon (à partir du XVIIIe siècle)*

ENCADREMENTS DE PORTES REMARQUABLES

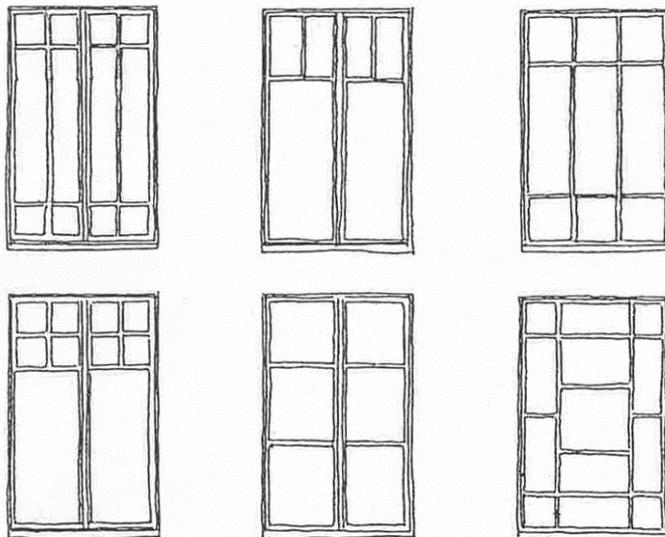


Portes en anse de panier avec linteau en accolade ou encadrement mouluré

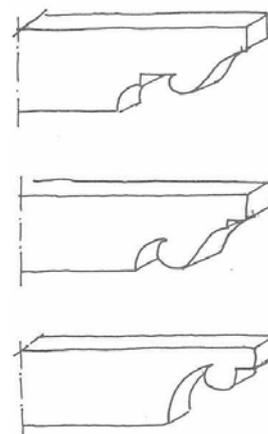
Encadrements à fronton cintré ou droit d'esprit Renaissance

DETAILS DE L'ARCHITECTURE BALNEAIRE

Extraits du Cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP(*), par Alain Forest, complétés de dessins AUP.



Exemples de menuiseries en bois à grands et petits carreaux*



Détails de débords de toit moulurés traditionnellement peints de couleur vert foncé, blanc ou rouge*



Débords de toiture et charpentes apparentes



Balcon, véranda, bow-window, loggia en structure bois*

LISTE DES ESSENCES

Cette liste a valeur de recommandation.

Essences les plus courantes :

CYPRES DE LAMBERT & CYPRES DE LAMBERT DORE
PIN DE MONTEREY
PIN PIGNON & PIN NOIR D'AUTRICHE
CEDRE BLEU
CHENE VERT
PLATANE A FEUILLES D'ERABLES (PLATANE COMMUN)
ORME CHAMPETRE
TILLEUL

Autres essences identifiées :

ARBOUSIER
MIMOSA
MAGNOLIA
ERABLE SYCOMORE
GINKO BILOBA
SOPHORA

Raretés :

PALMIER
AVOCATIER
GOMMIER (EUCALYPTUS)
PALMIER DES CANARIES
ARBRE A LAQUE

Pour élargir la palette végétale du Croisic :

CAMPRIER, HOHERIA POPULNEA, MYOPORUM LAETUM, PHYLLIREA MEDIA, PRUNUS SEROTINA....
>>> VOIR TABLEAU EN PAGE SUIVANTE

Essences à proscrire (espèces invasives) :

LE BACCHARIS HALIMIFOLIA (SENEÇON EN ARBRE) ET LE CORTADERIA SELLOANA (HERBE DE LA PAMPA) ; AILANTHUS ALTISSIMA (AILANTE GLANDULEUX), ROBINIA PSEUDOACACIA (ROBINIER FAUX-ACACIA), AMBROSIA ARTEMISAEFOLIA (AMBROISIE A FEUILLE D'ARMOISE) POUR SON POLLEN ALLERGISANT (DEJA OBSERVEE A DONGES), ACER PSEUDOPLATANUS (ERABLE SYCOMORE), BUDDLEJA DAVIDII (ARBRE AUX PAILLONS)

ARBRES

Illustrations extraites de l'ouvrage d'Allen J. Coombes, « Arbres », Collection L'œil Nature, Edition Larousse 2005. Ces illustrations ont une valeur pédagogique et n'ont pas de caractère réglementaire.



chêne vert



orme champêtre



tilleul



platane commun



pin de Monterey



pin noir d'Autriche



cyprés de Lambert



palmier

Liste d'essences, autres que les essences locales précitées, à suggérer pour enrichir la palette végétale du Croisic.
Ces essences ont été sélectionnées pour leur résistance aux embruns et aux sols salés.

Réalisé par Claude Figureau, d'après le catalogue Bruns.

	tolérance embruns	tolérance sol saumâtre	hauteur adulte	diamètre adulte	feuillage
Alnus cordata	x		15	10	caduque
Bupleurum fruticosum	x		2	1,5	persistant
Cinnamomum camphora	x		12	8	persistant
Cordyline australis	x		4	3	persistant
Correa tous	x		2,5	1,5	persistant
Crateagus mongyna	x		8	5	caduque
Dodonea viscosa	x		6	4	persistant
Elaeagnus angustifolia	x	x	8	6	persistant
Erica vagans	x		0,5	1	persistant
Fraxinus angutifolia		x	15	10	caduque
Fraxinus excelsior		x	20	12	caduque
Gleditsia triacanthos		x	15	12	caduque
Gymnocladus dioicus		x	12	10	caduque
Hoheria stylosa	x		6	3	caduque
Hoheria populnea			5	3	caduque
Hypophae rhamnoides	x	x	4	4	caduque
Laurus nobilis	X		8	5	persistant
Ligustrum vulgare	x	x	2,5	2,5	persistant
Lonicera periclymenum	x		grim pant		caduque
Lonicera x xylosteoides	x	x	4	1	caduque
Lonicera xylosteum	x	x	5	4	caduque
Lonicera tatarica	x	x	5	4	caduque
Lycium tous	X	X	2,5	2,5	caduque
Malus sylvestris	x	x	6	3	caduque
Melia azedarach	x		12	8	caduque
Morus alba	X		15	10	caduque
Myoporum laetum	x		9	6	persistant
Phyllirea media	X	x	10	8	persistant
Pittosporum tobira	x		6	5	persistant
Pommier cv	X	X	8	6	caduque
Populus canescens	x	x	20	15	caduque
Populus tremula	x	x	20	10	caduque
Populus x canadensis	x	x	20	13	caduque
Prunus avium	x	x	12	10	caduque
Prunus serotina	X	X	15	10	caduque
Prunus spinosa	x	x	8	8	caduque
Quercus rubra	X	x	25	15	caduque
Quercus suber	x		15	15	persistant
Rhamnus alaternus	x		5	4	persistant
Rhamnus catharticus	x	x	8	6	caduque
Rhus typhina	x	x	6	6	caduque
Rosa pimpinellifolia	x		1	1	caduque
Rosa pimpinellifolia var spinosissima	x		0,5	1	caduque
Salix alba	x	x	15	10	caduque
Salix aurita	x		2,5	2,5	caduque
Salix caprea	x	x	3	2	caduque
Salix repens	x		1	1	caduque
Sambucus nigra	x	x	5	4	caduque
Smilax aspera	x		grim pant		
Sorbus aria	x		10	8	caduque
Sorbus intermedia	x		12	10	caduque
Tamarix tous	x	x	5	4	caduque
Tilia cordata	x		20	10	caduque
Ulex europaeus	x		3	3	persistant
Ulmus tous " resista"	x	x	6	3	caduque
Yussa rostrata	x		1,5	1,5	persistant