

# DE LA ZPPAU A L'AVAP

## La réforme de la loi Grenelle II

### PREAMBULE :

L'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II » crée un nouveau type de périmètre de protection du patrimoine appelé à se substituer aux ZPPAUP dans un délai de cinq ans : les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

La réforme est portée par une grande ambition : adapter l'outil patrimonial aux nouveaux enjeux environnementaux et urbains. Pour autant, le nouvel instrument ne comporte aucune rupture importante par rapport à l'ancien.

La cohérence avec le plan local d'urbanisme (PLU) est mise en avant dans ce nouveau dispositif. Ainsi, la création d'une Avap devra justifier d'une compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (Padd) contenu dans le PLU.

En outre, elle devra être précédée d'un diagnostic avec «une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine», comportant «une analyse du territoire concerné, à différentes échelles», et une partie relative à l'environnement comportant notamment «une analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables (ENR), ainsi qu'une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie».

Cette partie reprend et complète «en tant que de besoin», l'analyse environnementale figurant au PLU.

Le bâti doit ainsi pouvoir évoluer, être réhabilité, recyclé, rendu à des usages utiles d'un point de vue social et économique. Le projet doit permettre d'améliorer la performance énergétique des constructions nouvelles et anciennes et ne pas se montrer systématiquement hostile aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

# Sommaire

## 1 : APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- 1.1 - CONTEXTE TERRITORIAL (p6 à p7)
- 1.2 - CONTEXTE PATRIMONIAL (p8 à p12)
- 1.3 - APPRÉHENSION PAYSAGÈRE (p13 à p35)
- 1.4 - APPRÉHENSION URBAINE :
  - 1.4.1 - ANALYSE DU BOURG DE PIRIAC (p36 à p65)
  - 1.4.2 - ANALYSE DES DIFFÉRENTS NOYAUX ANCIENS DE LA COMMUNE (p66 à p79)
  - 1.4.3 - ANALYSE DU BALNÉAIRE (p80 à p89)
- 1.5 - TYPOLOGIES ARCHITECTURALES (p90 à p99)
- 1.6 - PATRIMOINE SINGULIER: LES MOULINS, LE CHÂTEAU DE KERJEAN, LE PATRIMOINE XX ÈME (p97 à p99)

## 2 : APPROCHE ENVIRONNEMENTALE (prise en compte des objectifs de développement durable)

- 2.1 - DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PATRIMOINE NATUREL (p100 à p106)
- 2.2 - DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PATRIMOINE BÂTI (p106 à p110)

## 3 : SYNTHÈSE DES APPROCHES

- 3.1 - LES DIFFÉRENTES AIRES DE SENSIBILITÉ PATRIMONIALE : ENJEUX ET CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT (p112 à p120)
- 3.2 - CONDITIONS D'INSERTION PAYSAGÈRE ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES. AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES. (p121)

## Contexte général

L'étude s'inscrit à l'origine dans une démarche de révision de la ZPPAU de Piriac-Sur-Mer en ZPPAUP. En effet, nombre de projets, existants aujourd'hui ou à venir, s'avèrent ne plus être en adéquation avec les objectifs énoncés par la ZPPAU de 1993, et d'autre part le volet paysager n'était à l'époque pas traité.

Aujourd'hui l'étude consiste à transformer la ZPPAUP en AVAP, en accord avec les principes énoncés par Le Grenelle II de l'environnement.

L'étude passe par une analyse claire des qualités intrinsèques et des enjeux patrimoniaux pesant sur la commune, il s'agit de définir ses possibilités d'évolution au regard des contraintes existantes afin de mettre en oeuvre une politique dynamique de mise en valeur patrimoniale.

## INTRODUCTION :

Piriac-sur-Mer offre la particularité d'être une cité littorale établie sur un site très ancien, comme l'attestent les « cartes du diable » et la pierre de Méniscoul présentent des gravures estimées à l'âge de bronze, et lieu stratégique important, comme en témoignent les traces d'occupation datant de l'époque romaine dans la zone du Pladreau.

Le bourg est entouré de nombreux hameaux implantés sur le plateau, anciens villages de pêcheurs ou agriculteurs : Saint-Sébastien, Kervin, Méliniac en bordure du Parc national de Brière, Port au loup, une ancienne Léproserie, Kerdinio, etc.

Nichée dans un cadre naturel exceptionnel, présentant une histoire particulièrement riche et diversifiée, la maîtrise du territoire jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle s'est faite au gré de la mise en valeur des terres cultivables et de la mer. Cependant :

> A partir du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation a investi la frange littorale, pour se propager fin XIX<sup>ème</sup> début XX<sup>ème</sup> aux abords des hameaux en retrait, sous l'impulsion du développement d'une villégiature ;

> La seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle a vu l'implantation d'un habitat principalement individuel sur le plateau.

La commune doit aujourd'hui répondre au défi de la préservation des caractéristiques naturelles et architecturales d'un paysage qui est passé d'une économie de bourg littoral à une économie de bourg balnéaire résidentiel, et qui présente ainsi un fort paysage architectural contrasté :

> une grande variété de typologies architecturales, de l'architecture traditionnelle à l'architecture de villégiature en passant par le pavillon modèle des années 20-30 ;

> une très grande richesse paysagère, de la variété des paysages littoraux à la complémentarité littoral/arrière- pays.

Les enjeux territoriaux et patrimoniaux nécessitent ainsi une réflexion globale, prenant en compte les intérêts complémentaires de la préservation d'un cadre naturel de qualité et son utilisation par l'homme, dans le cadre de son évolution sociale économique et démographique.

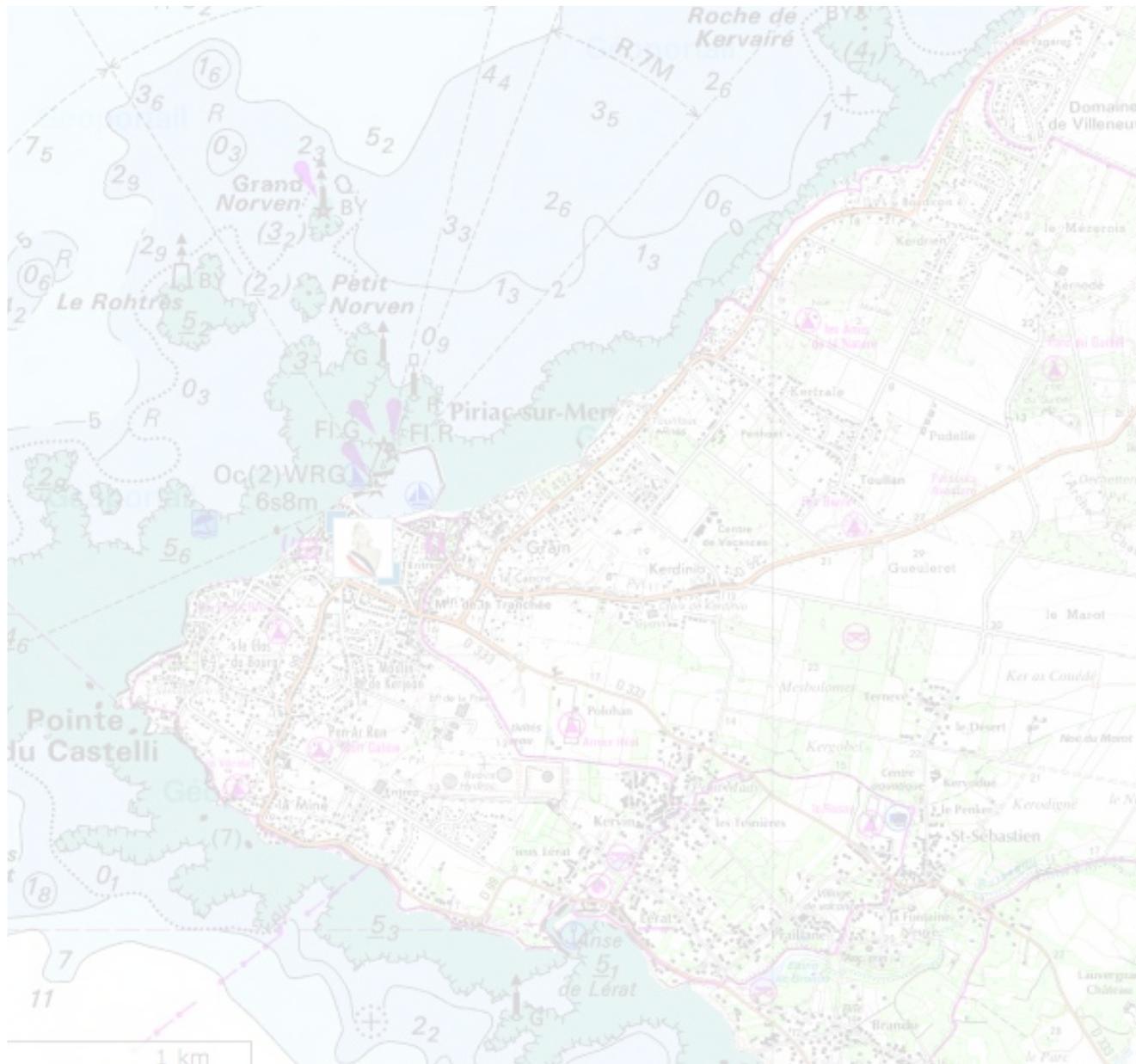
Au delà de la prise en compte des objets bâtis, l'analyse prend en compte les strates historiques, les caractéristiques paysagères, les typologies architecturales... l'ensemble de ces différentes analyses racontent la ville, son histoire sociale, industrielle, ses spécificités humaines, religieuses, économiques...

**> Passage d'une économie de bourg littoral à une économie maritime à une économie de bourg balnéaire résidentiel.**

**> Une très grande richesse paysagère : variété des paysages littoraux et complémentarité littoral/arrière pays.**

**> Une grande variété de typologies architecturales, de l'architecture de bourg à l'architecture balnéaire.**





# 1 : APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Piriac-sur-Mer est une commune de 2 279 habitants (recensement INSEE 2008), située en Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire. Elle s'étend sur un peu plus de 12 km<sup>2</sup>.

Située à la pointe de la presqu'île de Guérande, le territoire de Piriac s'inscrit dans un contexte naturel fort, porteur de potentiels et d'enjeux majeurs pour son développement.

### Démographie et logement

Piriac a connu une très forte croissance démographique au cours des vingt dernières années, passant de 1 442 habitants en 1990 à 2 279 habitants en 2008. Cette croissance est entièrement due à un solde migratoire très positif, qui compense un solde naturel négatif (- 0,9% entre 1999 et 2007).

Cette situation démographique est le signe d'un vieillissement marqué de la population au cours de la dernière période censitaire, avec une forte diminution des moins de 30 ans, et une forte augmentation de la catégorie des 45-59 ans et de celle des plus de 75 ans.

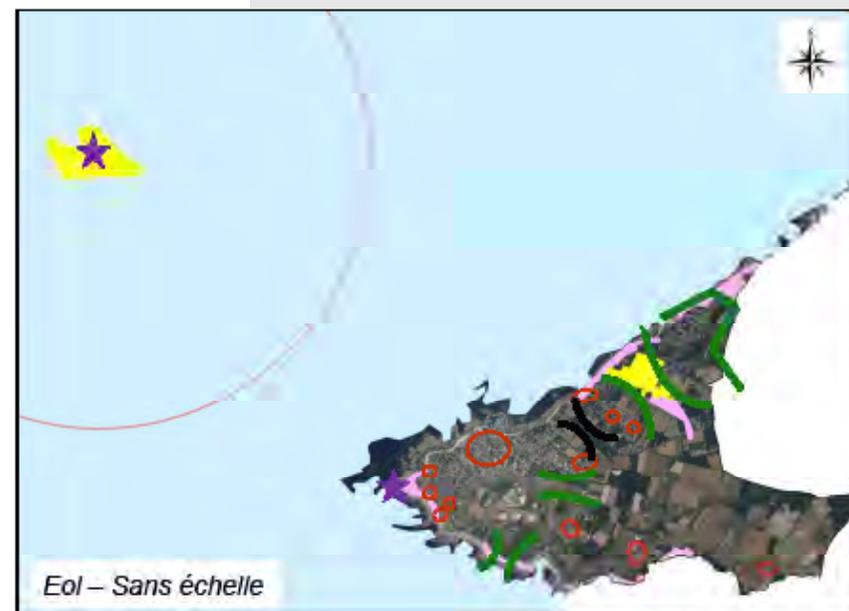
Par ailleurs, la croissance de la population s'accompagne d'une explosion du nombre de logements, qui passe de 1 965 logements en 1990 à 4 386 logements en 2007. Dans le détail, cette croissance est due en partie à l'augmentation du nombre de résidences principales (+ 403 logements entre 1990 et 2007), mais est surtout due à une explosion du nombre

de résidences secondaires (+ 2031 logements sur la même période), signe d'une forte augmentation de la population de la commune au cours de la saison estivale. De plus, la part des appartements se limitant à 5,3% du parc total, l'immense majorité des logements de Piriac sont des maisons, particulièrement grandes (51,3% comptent 5 pièces ou plus).

Piriac-sur-Mer est donc une commune littorale attractive, à l'économie principalement fondée sur le tourisme, qui doit faire face à une pression foncière forte, en apparence peu compatible avec la préservation de la richesse bâtie de son centre ancien et des grandes qualités naturelles et environnementales de son site d'inscription.

**Il s'agit de concilier développement urbain et mise en valeur patrimoniale et paysagère**, d'abord en comprenant les lignes de force de territoire, puis en mettant en place les conditions d'un développement s'inscrivant non seulement bien dans le paysage communal, mais participant par ailleurs de sa mise en valeur.

## 1.1-Contexte territorial



-  Coupure d'urbanisation Inscrite à la DTA
-  Coupure d'urbanisation existante

### Transports et déplacements

Située à une dizaine de kilomètres de Guérande et une trentaine de Saint-Nazaire, Piriac-sur-Mer se trouve à l'extrémité ouest de la Loire Atlantique, à l'écart des principaux axes de transports du département. Elle est desservie par la RD 99, qui la relie à La Turballe, Guérande, puis Saint-Nazaire via la RD 213, et par la RD 52 qui permet de rejoindre la RD 774, axe nord-sud de cette partie du département.

### Contexte règlementaire

#### Loi littoral

Promulguée le 4 janvier 1986, la loi littoral vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. Elle est codifiée par les articles L. 146-1 à L. 146-9 du Code de l'Urbanisme.

Ses objectifs reflètent une volonté de développement durable :

- préservation de l'environnement, grâce à une protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine ;
- pérennité d'une économie aquatique, via la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales, et les transports maritimes ;

- pérennité d'une économie non aquatique, via le maintien ou le développement, dans la zone littoral, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme.

Piriac-sur-Mer est donc concernée au premier chef par cette loi, qui doit être intégrée au projet de ville.

#### Plan d'occupation des sols

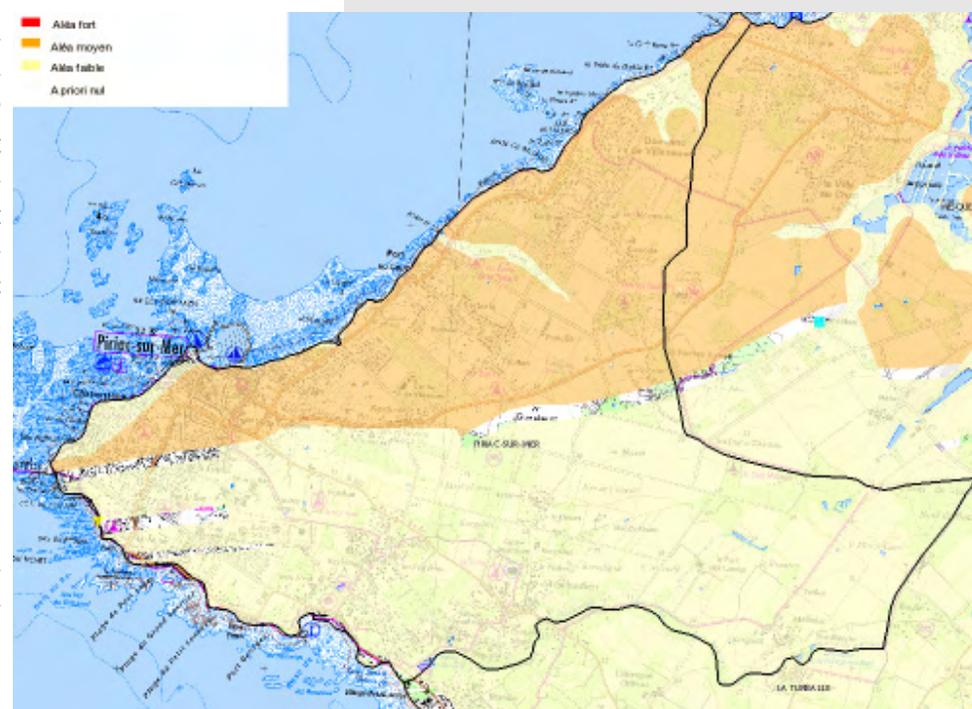
L'urbanisme de Piriac est encadré par un Plan d'occupation des Sols (POS) approuvé en 2001. Ce document est actuellement en cours de révision (élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme - PLU). La complémentarité entre les démarches de PLU et d'AVAP est indispensable. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable avec le projet de l'AVAP associe le développement communal à la préservation des caractéristiques et des atouts du territoire, avec lequel l'AVAP se doit d'être compatible.

#### Risques naturels

Piriac-sur-Mer est concernée par le risque d'inondation relative aux eaux marines, sans pour autant être dotée d'un PPRI.

Concernant le risque du retrait ou du gonflement des argiles, la partie nord du territoire est classé en risque moyen, tandis que la partie sud est classée en risque faible. Le littoral est également concerné par la présence d'une cavité non minière naturelle, juste au sud de la pointe du Castelli.

## 1.1-Contexte territorial



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le triangle jaune au niveau de la pointe du Castelli correspond à une cavité non minière naturelle.



## 1.2-Contexte patrimonial

### Les origines

Certains éléments monumentaux attestent d'une occupation humaine dès le Néolithique : tumulus de Boulle, menhirs de Kervodue et de Mesbolomer).

Un camp romain au lieu dit le Poul, une villa gallo-romaine dans la zone d'activité du Pradeau, des découvertes de poteries romaines sur le site de Kerjean témoignent d'une occupation romaine.

### Du 5<sup>ème</sup> au IX<sup>ème</sup> siècles

Piriac subit les invasions bretonnes. Au VI<sup>ème</sup>, Waroc'h occupe la presqu'île guérandaise. S'engage alors une lutte avec le comté nantais qui durera jusqu'au IX<sup>ème</sup> siècle.

### A partir du XI<sup>ème</sup> siècle

Les structures féodales sociales se forment, donnant naissance à de grands fiefs. Des sarcophages retrouvés sur la plage du Lehn attestent de cette période.

### A partir du XV<sup>ème</sup> siècle : le plein essor

La Bretagne est prospère à cette époque, Piriac profite de la culture du blé, des vignes et de la pêche (pêche à la morue à Terre-Neuve jusqu'à la seconde moitié du XVII<sup>ème</sup>). Piriac à cette époque compte : une église paroissiale (Saint-Pierre-ès-liens), quatre chapelles (Saint-Sébastien, Saint-Fiacre, Saint-Michel, Saint-Jean), un temple (rue des Huguenots).

### Au XVIII<sup>ème</sup> siècle

L'activité de pêche est éteinte. Le port est alors détruit et abandonné. Piriac perd les deux tiers de ses habitants.

A cette époque la trame viaire du noyau historique de Piriac est déjà constitué. Le tissu est constitué d'habitations et de grand jardins et de vignes qui disparaîtront au fil des siècles avec la densification du bourg.

### Au XIX<sup>ème</sup> siècle

L'activité économique du bourg se relance avec la ré-ouverture des mines d'étain, la pêche, le négoce du vin et du blé ; le bourg se repeuple alors.

A la fin du siècle, le bourg assiste, avec les bains de mer, à la naissance du tourisme. C'est aussi le début du mitage progressif du littoral avec la construction des villas et des chalets. Le chemin de fer arrivé en 1907 est vite stoppé en raison de difficultés économiques.

Peu à peu, on assiste au déclin de l'activité économique : disparition des vignes, déclin du commerce du vin et du blé, et disparition totale des activités portuaires au profit de La Turballe.

*Sources : ZPPAU*

### Monuments historiques

Piriac-sur-Mer compte deux éléments inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques :

- des affleurements granitiques connus sous le nom de Cartes du Diable et la pierre de Méniscoul, situés sur la route de Saint-Sébastien, estimés de l'âge du bronze. Il s'agit de gravures en creux découvertes en 1870, composées d'une série de croix et de rectangles accolés. Ils sont inscrits depuis le 3 mai 2006.
- une croix, dite Croix de Penhareng, datant des 15e et 16e siècles, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis le 26 octobre 1944. La croix de Penhareng bénéficie à ce jour d'une procédure de désinscription au titre des Monuments historiques et d'une inscription au titre d'objets mobiliers.

### ZPPAU

Le patrimoine de Piriac-sur-Mer est protégé par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, approuvée le 15 juin 1993. Cette protection s'applique principalement au bourg de la commune.

Outre le fait que la dimension paysagère est absente de ce document, son ancienneté nécessite sa révision, notamment au travers d'une actualisation du diagnostic et d'un questionnement de la pertinence du périmètre de protection.

### Patrimoine bâti

Piriac-sur-Mer est également caractérisée par un patrimoine bâti riche et diversifié, notamment au coeur du « Vieux Piriac », représenté par un bâti caractéristique d'une ville portuaire de la côte atlantique, marquée par l'identité bretonne.

Ce patrimoine s'exprime également au travers des villas balnéaires qui rythment le trait de côte. Bâties entre 1870 et 1930, ces villas font l'objet d'une attention particulière, et notamment de réflexions quant à leur protection au sein des outils d'urbanisme (PLU et AVAP).

## 1.2-Contexte patrimonial



## 1.2-Contexte patrimonial

### Archéologie

En vertu de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine sur les découvertes fortuites, « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. » Cette disposition est valable sur l'ensemble du territoire communal.

A Piriac-sur-Mer, à l'occasion de la construction de la zone d'activités du Pladreau, une équipe d'archéologues de l'Inrap a mis au jour des vestiges s'étageant entre la Tène moyenne (450-120 av. J.-C.) et le haut Moyen Âge (580-675 ap. J.-C.). Les principaux résultats concernent la mise en place d'un établissement agricole entre le Ier et le IVe siècle de notre ère. D'une modeste exploitation composée de quelques bâtiments, le domaine sera progressivement agrandi pour atteindre une surface bâtie évaluée à un peu plus d'un hectare. Cette fouille s'est achevée le 30 juin 2005.

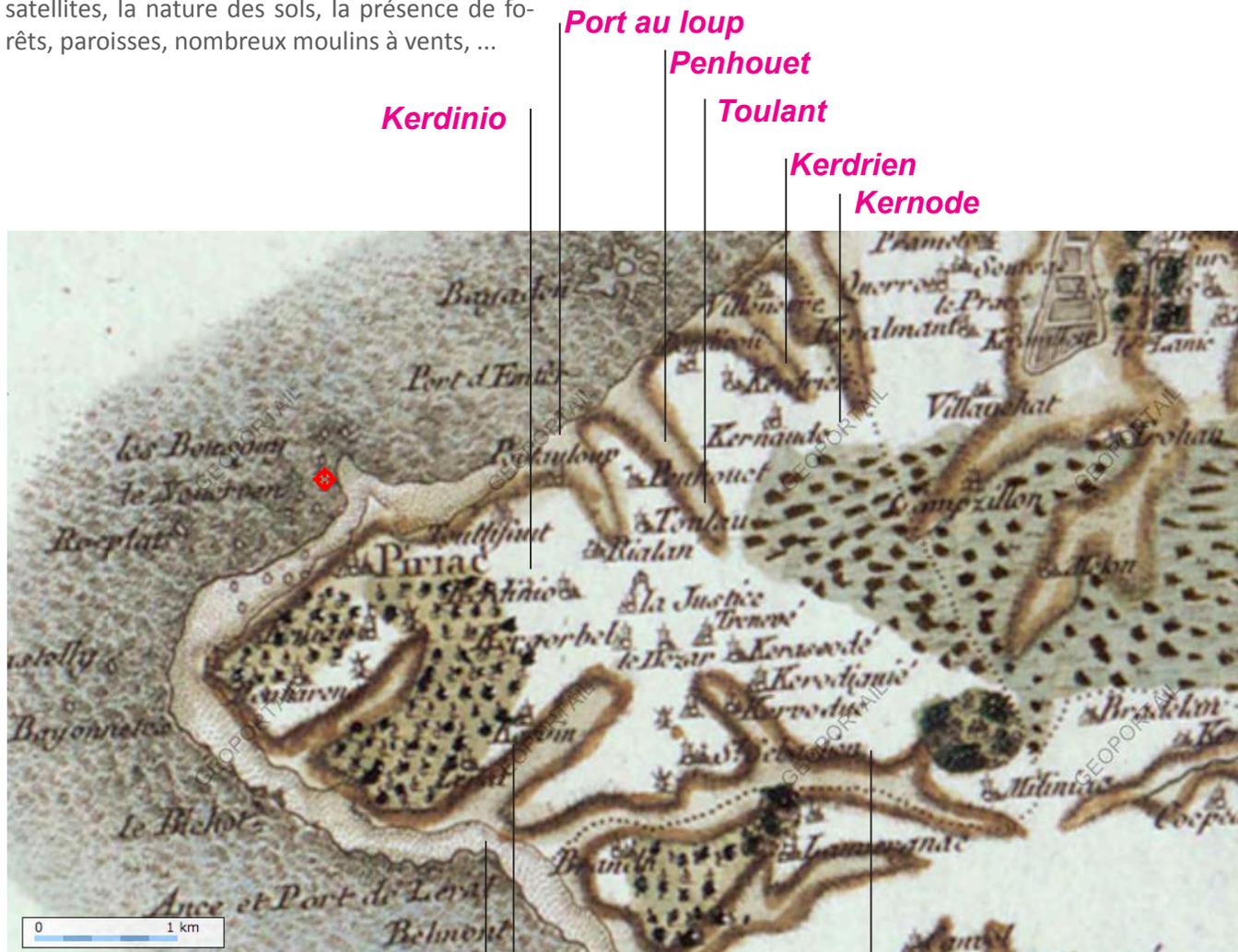
La ZPPAUP de 1993 définit par ailleurs des zones de veille archéologique, secteurs où une grande vigilance en la matière est requise dans le cadre de tous travaux ou aménagements.



Carte des zones de découvertes archéologiques - source Atlas des patrimoines

### Piriac et ses noyaux anciens satellites

La carte de Cassini nous informe sur l'occupation historique du site ; la nature des noyaux anciens satellites, la nature des sols, la présence de forêts, paroisses, nombreux moulins à vents, ...



Carte de Cassini - source Géoportail

## 1.2-Contexte patrimonial

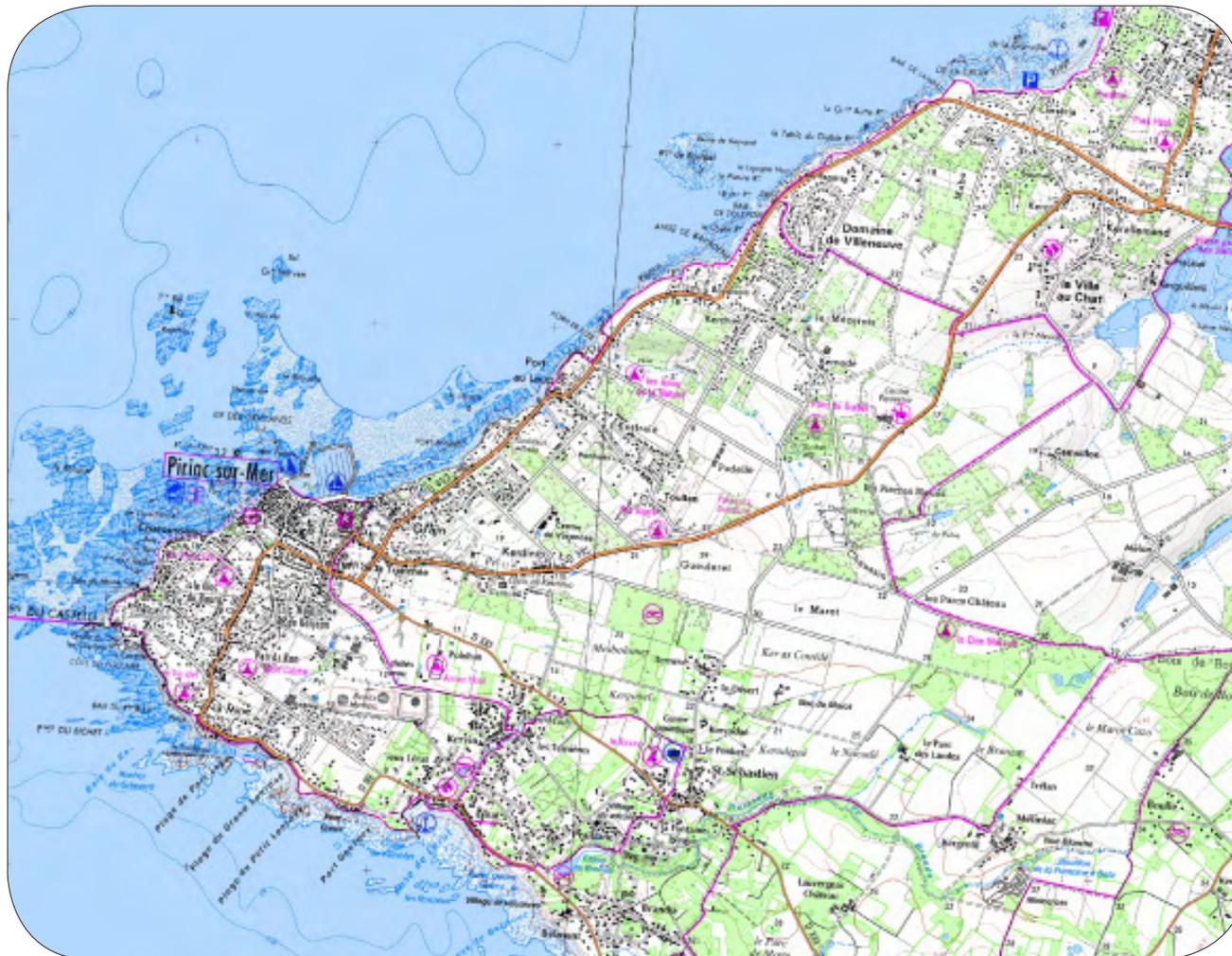
### PIRIAC EN 1750

Symbole	Signification
	VILLE
	Bourg
	Paroisses : romain droit
	Hameau sans église (italique)
	Justice Maison (italique)
	Paroisse avec château
	Bourg avec château
	Gentilhomme (italique)
	Tour (italique)
	Vacherie (italique)
	Commanderie (italique)
	Priuré
	Chapelle
	Postes (suivi par un chiffre qui désigne le nombre de poste depuis Paris)
	Moulins à eau
	Moulins à vent en bois
	Moulins à vent en pierre
	Corps de garde
	Pont de pierre avec le nombre d'arches
	Champ de bataille
	Bois ou forêt
	Bois de sapins
	Bruyère ou Lande



## EVOLUTION HISTORIQUE

Ce que disent les cartes



## 1.3-Appréhension paysagère

### 3- IGN 1/25000 1960

La présence des haies est ici remarquable, celles-ci étant omniprésentes dans les terres et le long des routes. les parcelles rurales sont très découpées, et les hameaux distincts.

### 4 - IGN 1/25000 2010

Piriac à ce jour semble s'être considérablement modifiée dans les dernières décennies: le bâti a explosé, les tracés et chemins avec lui, ainsi que la forme du paysage rural, au moins sur les cartes. Qu'en est il dans les faits?

## EVOLUTION HISTORIQUE

Ce que disent les cartes



LE BATI DEPUIS LES ANNÉES 60

## 1.3-Appréhension paysagère

Longtemps, la commune de Piriac est restée peuplée par centre bourg circonscrit et de petits hameaux satellites, comme en témoignent les cartes anciennes présentées plus haut.

Ce bâti clairsemé caractérisait ainsi un

La carte ci-contre témoigne de l'urbanisation importante et rapide (car récente) de la commune.

Cette urbanisation, dont les qualités ne seront pas détaillées ici, a eu un impact évident sur l'espace rural et le paysage en général.

## ACTUELLE OCCUPATION DES SOLS

### Le parcellaire



## 1.3-Appréhension paysagère

Le parcellaire également est révélateur de l'occupation des sols, avouant lotissements, rationalité des cultures (regroupées lors du remembrement) et des tracés.

Certains chemins, sinueux, apparaissent comme rescapés de traits cadastraux au cordeau.

La nature des cultures est assez régulière: blé constant, maïs assez présent mais de plus en plus regroupé, et les fourrages d'estives et prairies de plus en plus délaissés...

## ACTUELLE OCCUPATION DU SOL

Des forêts de nature variée



## 1.3-Appréhension paysagère

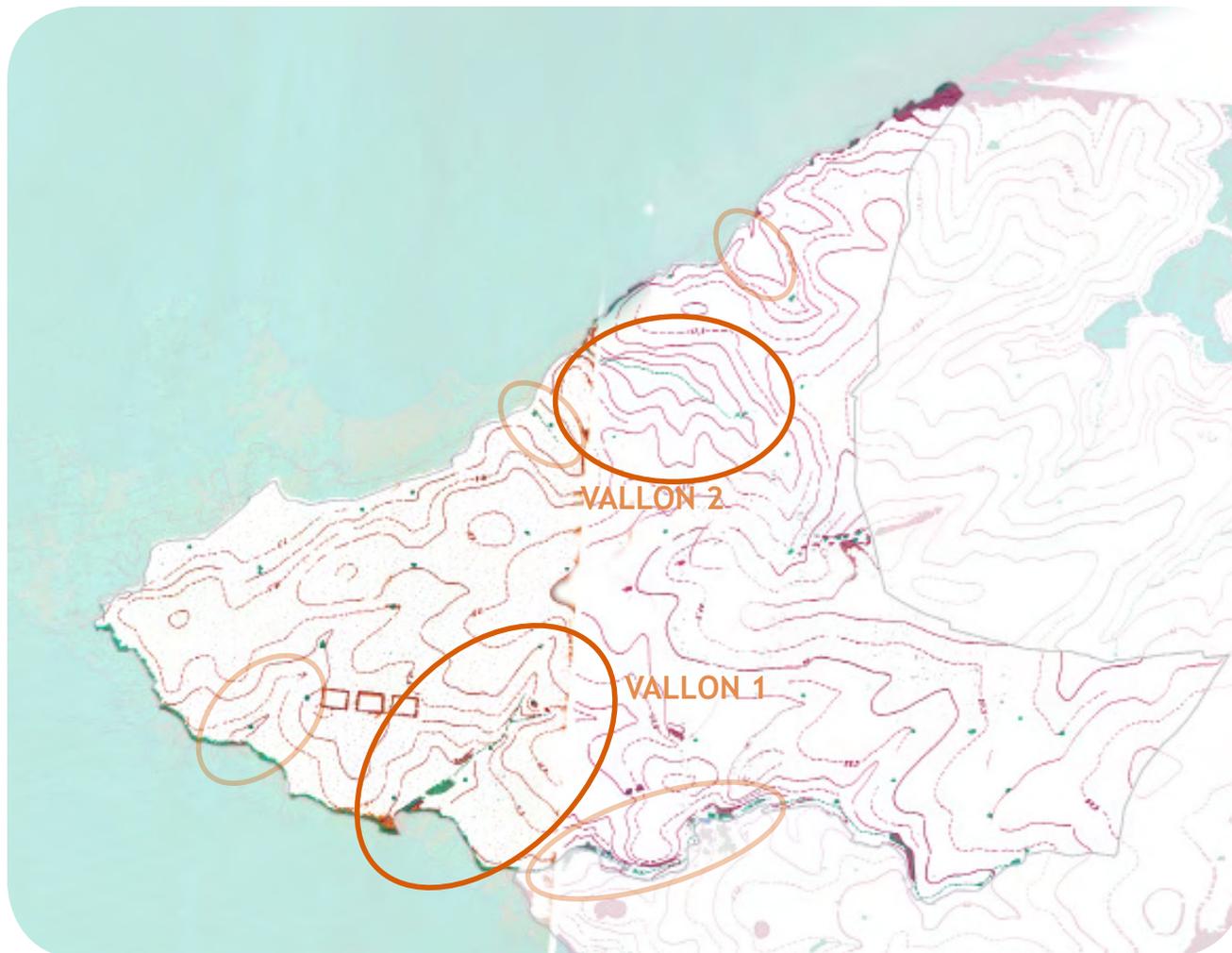
On trouve sur la commune des forêts de nature assez variée, situées plutôt sur l'intérieur des terres que sur le littoral bâti.

On trouve aussi bien des forêts ouvertes que fermées, de feuillus ou de conifères, parfois les deux mélangés.

Quelques parcelles sont de landes et de formations herbacées.

## ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

Un plateau maritime et de petits vallons.



## 1.3-Appréhension paysagère

La commune est installée sur un large plateau, qui finit en plages ou falaise, ce que l'image ci dessus illustre bien.

On distingue seulement quelques petits vallons. Nous détaillerons les deux principaux ci-après.

(les courbes de niveaux représentées ici sont tous les 2,5m)



## 1.3-Appréhension paysagère

### ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

Un plateau maritime et de petits vallons.

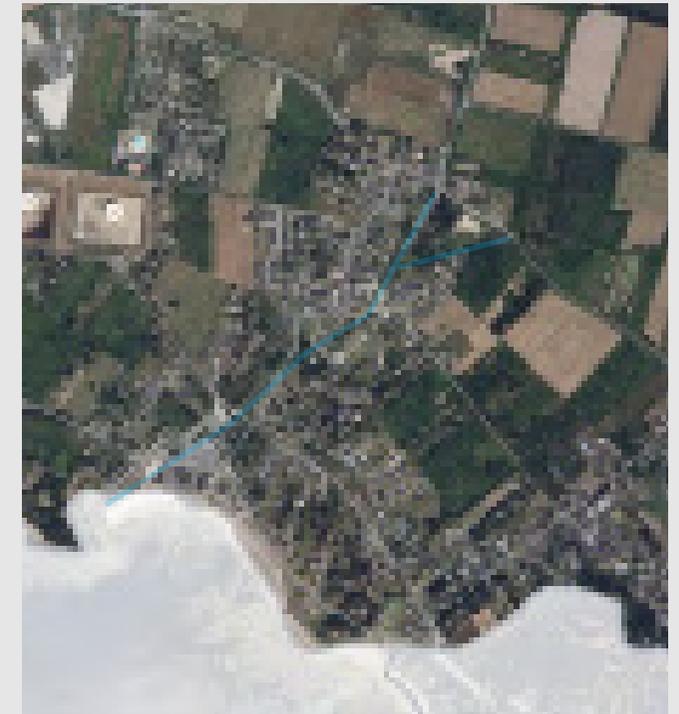
#### VALLON 1



Très lisible sur la carte hydro géologique ci dessus, ce vallon est assez peu sensible sur place.



En 1952, le ru traverse encore en grande partie la campagne, et est accompagné de haies très visibles sur la photo aérienne. A l'heure actuelle, l'urbanisation s'est considérablement étendue, la campagne elle même à changé, et il reste peu de traces du chemin de l'eau.



## 1.3-Appréhension paysagère

### VALLON 2



Le vallon de la Noe Malade offre un paysage de naturel entre terre et mer. Il offre un potentiel de liaisons douces baignée dans une atmosphère naturelle, dans un milieu encore relativement préservé, mais qui manque aujourd'hui cruellement de continuités vertes permettant sa découverte, tout en le respectant.

#### ENJEUX :

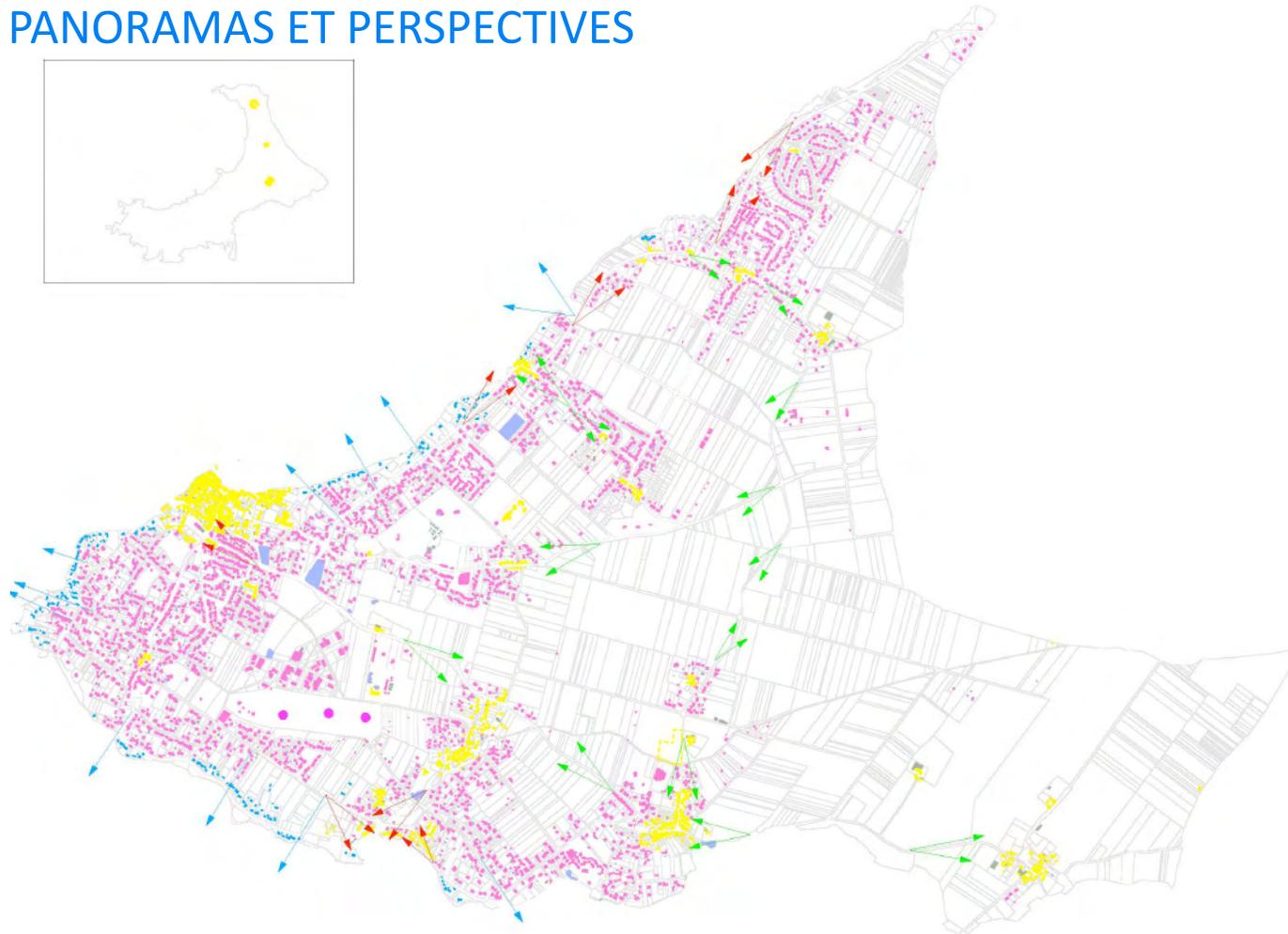
Développer et valoriser l'identité des vallons,  
Préserver les espaces végétalisés existant dans ces vallons.

Développer des continuités douces entre terre et mer

Maintenir le caractère naturel au cour d'eau,



## PANORAMAS ET PERSPECTIVES



Trois types de vues sont représentées sur cette carte :

- En **bleu**, les « fenêtres » sur la mer depuis la route ;
- En **vert**, les routes « rurales » avec haies bocagères qui bordent la voie de part et d'autre de la route ;
- En **rouge**, les « grands panoramas » du littoral ou de la campagne.

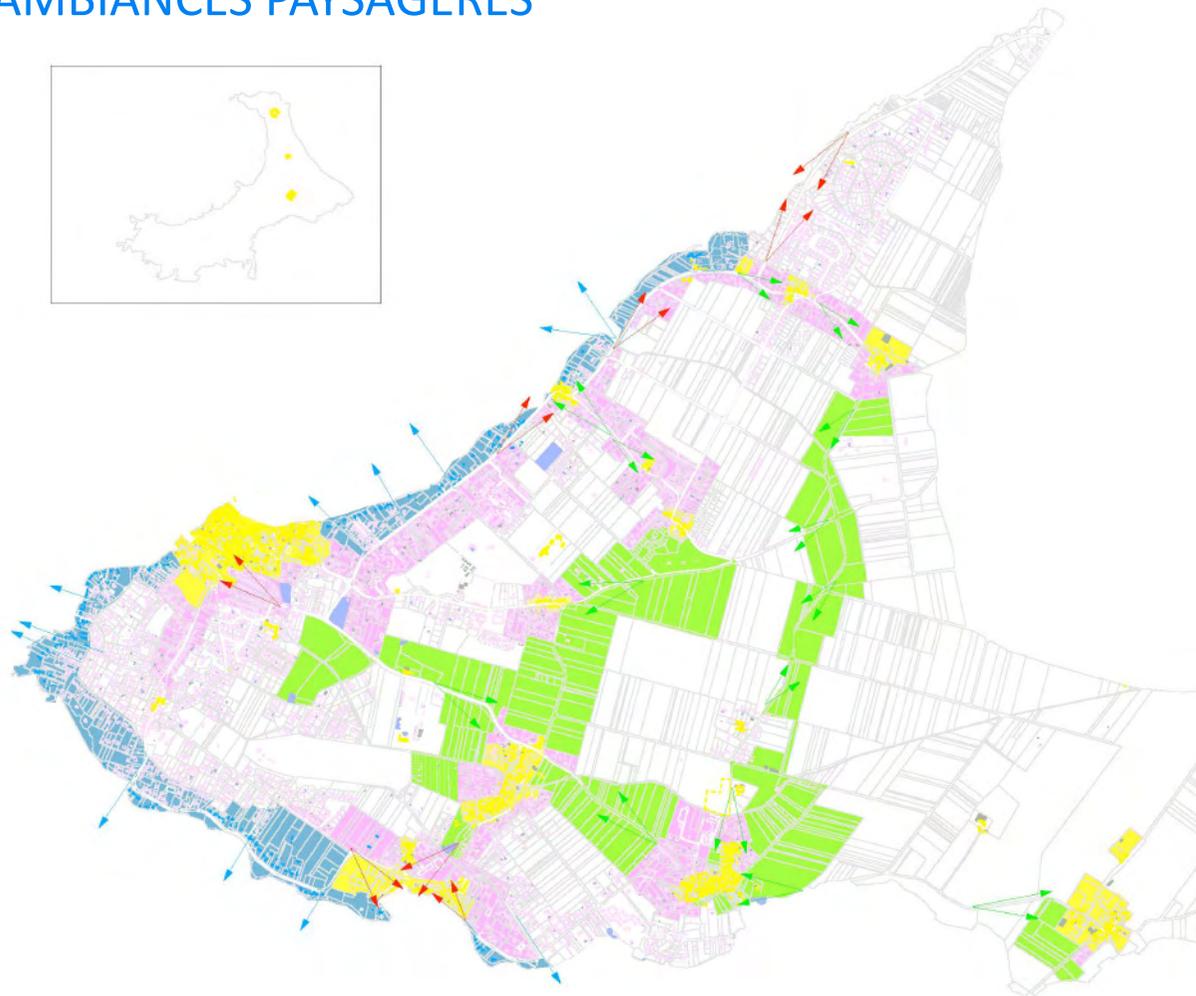
## 1.3-Appréhension paysagère



*Les routes de campagne et les grands panoramas*

*Les fenêtres sur la mer ou les hameaux*

## AMBIANCES PAYSAGERES



Quatre types d'aires sont représentées sur cette carte :

- En **jaune**, l'aire correspondant aux noyaux historiques ;
- En **bleu**, l'aire littorale ;
- En **vert**, l'aire bocagère ;
- En **rouge**, l'aire résidentielle d'accompagnement.

## 1.3-Appréhension paysagère



## 1.3-Appréhension paysagère

### ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

Le paysage du littoral, ambiances construites.



La mer étant l'attrait touristique majeur de Piriac, elle apparaît également domestiquée, habitée, domptée.

le tissu bâti ménage de magnifiques percées visuelles et physiques vers l'horizon



ENJEUX :  
Développer et valoriser les vues singulières



## 1.3-Appréhension paysagère

### ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

Dans le tissu ancien, une végétation libre et infiltrée.



Les rues du centre historique sont remarquables par les plantations qui les longent, qu'il s'agisse d'arbustes soignés ou d'espèces plus sauvages.

Dans certains cas encore, ce sont des grimpantes, qui feront le même effet au niveau du piéton, tout en poursuivant leur course sur les façades.

### la végétation lapidaire

De nombreux murs du centre bourg accueillent une végétation lapidaire, dont la présence certainement est liée à l'humidité propice, ainsi qu'à une nature de construction et à un entretien favorables: ainsi, seul un mur ménageant suffisamment d'interstices et de rugosité pourra se voir envahi.....

## 1.3-Appréhension paysagère

### ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

Le paysage des aires résidentielles d'accompagnement des lotissements.  
Une ambiance minérale et maîtrisée.



... OU BIEN SPONTANEE ET NATURELLE



## 1.3-Appréhension paysagère

### ENJEUX :

Préserver et valoriser les sentiers et chemins doux.

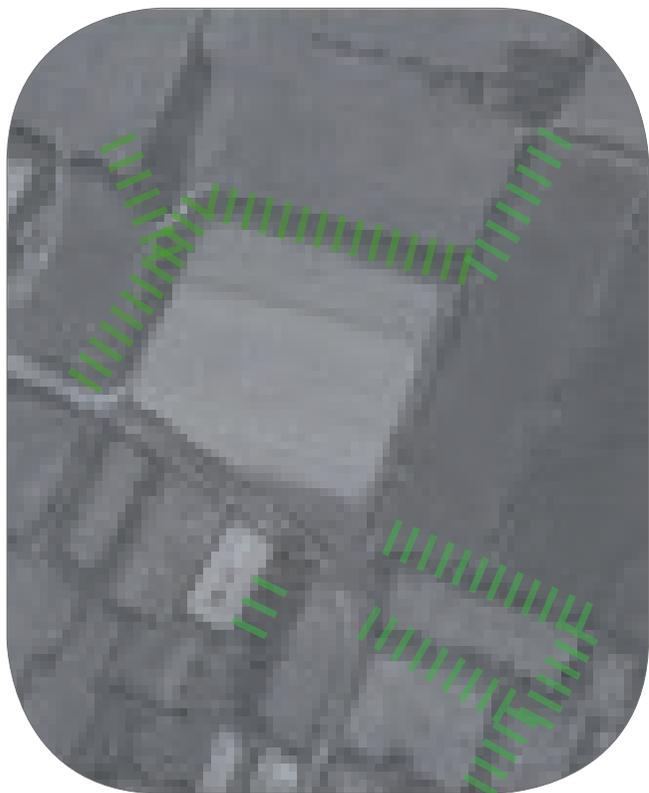
Préserver les murs en pierres notés comme structurants.

Maintenir le caractère végétalisés des grandes propriétés.

Maintenir le caractère singulier des sentes et chemins par l'utilisation de matériaux nobles, perméables, par l'absence de bor-



### 1.3-Appréhension paysagère



années 60



.....superposition...



à ce jour

## 1.3-Appréhension paysagère

### ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

Desserte et chemins.



La carte ci-contre relève les petits chemins disparus dans le mouvement d'évolution décrit précédemment, ainsi que les grands tracés de desserte apparus dans le même temps.

Cette évolution a nécessairement eu un impact sur le paysage tel qu'il nous apparaît aujourd'hui, ainsi notamment que sur la diversité des promenades et la biodiversité.

ENJEUX :

S'interroger sur le caractère et la morphologie des dessertes et chemins fururs...

## 1.3-Appréhension paysagère

### 3- ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

#### Sentiers et chemins



On reconnaît ci-contre les grands tracés relevés sur la carte de la page 31. On remarque qu'ils ne tiennent pas compte de la topographie.

Ils traversent un paysage plus ou moins fermé de champs, haies, ou bosquets.



## ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

Les arbres remarquables.



On trouve sur la commune nombre de très beaux sujets, épars ou groupés. Nous en présentons ci-contre quelques spécimens, pour illustrer des situations diverses:

dans le bourg ou en dehors, sur des parcelles privées ou dans l'espace public.



## 1.3-Appréhension paysagère



Cyprès de Monterey exceptionnel, au croisement entre le chemin de Ferline et la route du calvaire



Une ancienne haie constituant aujourd'hui un alignement remarquable



Pin au niveau de la route de Kervin.

Pin et Cupressus constituent une identité essentielle au paysage de la Commune.

Parfois anciennes haies brise vents oubliées, ou arbre planté dans un jardin privé, ils se présentent aujourd'hui tel des arbres remarquables qu'il est essentiel de respecter, de préserver et de valoriser.

“

*En plantant des séquoias et des cèdres du Liban, en les soignant et en les regardant grandir, je me suis, en quelque sorte, donné un compte à rebours. Je ne les accompagnerai pas au-dessus d'une certaine taille. Mais je sais par d'autres jardins ce qu'ils seront dans quelques siècles. Et pour moi, ces images concrétisent une période où je ne serais plus.* ”

*Hubert Reeves. L'espace prend la forme de mon regard*

“

*Il n'est pas rare, et cela est encore vrai de nos jours, qu'un arbre remarquable ait été planté ou préservé en remplacement d'un arbre antérieur; ce n'est donc pas seulement l'arbre ancien qu'il faut considérer mais le site où il se trouve* ”

*Histoire de France racontée par les arbres, Robert Bourdu*

## 1.3-Appréhension paysagère



Ce zoon montre l'évolution d'après vue aérienne d'un morceau de paysage de la commune.

Son paysage a considérablement évolué, avec l'arrivée de nombreux lotissements. Les traces d'anciennes haies bocagères restent néanmoins présentes et constituent aujourd'hui une des richesses de son paysage par la présence d'arbres remarquables, témoins du maillage bocager disparu.

ENJEUX :

Préserver et valoriser les arbres remarquables de la commune.

## ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

L'île Dumet

### 1.3-Appréhension paysagère



## 1.3-Appréhension paysagère

Face à Piriac, l'île Dumet

La plus grande île de Loire-Atlantique reste très discrète. Elle s'est appelée du May, puis du Mes, du nom du marais de Mesquer, avant de devenir Dumet. Elle fut habitée durant une vingtaine d'années par le couple Fleury de Vallois, descendants de Capésiens. Elle possède un fortin semi-enterré datant de 1850 de type Vauban, en parfait état pour n'avoir jamais connu de débarquement d'assaillants. De traces humaines, il ne reste sur l'île qu'une maison en ruines, inhabitée depuis une trentaine d'années. L'île a fait parler d'elle récemment avec la découverte par un pêcheur à pied d'un squelette daté de 800 ans.

Eloignée de 7 km de la côte piriacaise, l'île Dumet est un rocher de 8 ha découpé de schiste et de quartz. Elle possède deux petites plages utilisées pour accoster. En 1912, un géographe du nom de Berger l'a définie comme point central de l'hémisphère Nord, d'où son surnom de Pôle nord des terres émergées.

Faune et flore. On y trouve du pavot cornu, du chou marin, des giroflées, du trèfle... La végétation y est abondante mais peu variée. Même constat pour les oiseaux marins, en grand nombre mais assez communs. Sa plus grande richesse se trouve probablement dans



## 1.4-Appréhension urbaine



Jusqu'au XIXème



De la fin du XIXème aux années 1930



Depuis les années 1960



## PIRIAC

## 1.4.1-Analyse du bourg

Les différents quartiers de Piriac

**KEROMAN**

Le quartier de Keroman est l'épicentre du bourg, il est organisé autour de la rue de Keroman qui constitue l'entrée du bourg, et qui mène à l'église et au port.

Les typologies dominantes sont des maisons de ville hautes, organisées autour de jardins cernés de murs, ce qui confère au quartier une atmosphère assez aérée.

**SAINT-MICHEL**

Le quartier Saint-Michel se situe à l'ouest du bourg, c'est un quartier appartenant au tissu médiéval de Piriac, constitué principalement de maisons de pêcheurs en Terre-Neuve. Une frange de maisons balnéaires donnant directement sur la mer clot le quartier à l'ouest.

**GRAIN**

Le quartier de Grain était à l'origine un quartier d'armateur, séparé du bourg et relié au château de Kerjean par un grand chemin. Ce n'est qu'au XIX<sup>ème</sup> que fut percé le cours de Verdun.

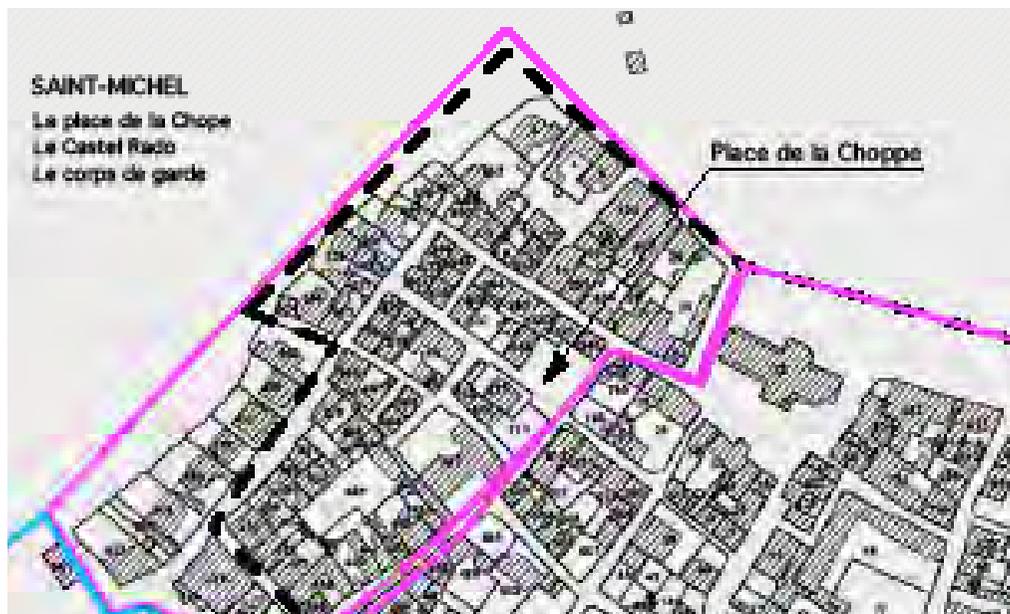
Le quartier a conservé sa structure médiévale - tissu dense, parcellaire en lanière.

**GRENOUILLET & LEHN**

Le quartier de Grenouillet est un quartier très ancien qui se situe à l'entrée du bourg. Il est dominé par le Castel-Fleury et son haut mur de pierre, ancien pavillon de chasse au XIX<sup>ème</sup> siècle.

La place du Lehn fut à l'origine la place destinée au ravageage des filets.

## PIRIAC



## 1.4.1-Analyse du bourg

**SAINT-MICHEL**

Le quartier Saint-Michel se situe à l'ouest du bourg, c'est un quartier appartenant au tissu médiéval de Piriac, constitué principalement de maisons de pêcheurs en Terre-Neuve. Une frange de maisons balnéaires donnant directement sur la mer clot le quartier à l'ouest.



## PIRIAC



Place de la Chope



Place Pénéne

### 1.4.1-Analyse du bourg

#### Structure parcellaire :

Le quartier Saint-Michel est le plus dense du bourg (absence de jardin, rares cours intérieures). Il présente un parcellaire étroit et se développe suivant un tracé presque orthogonal de rues étroites et de venelles.

#### Continuités bâties :

Les maisons sont implantées en mitoyenneté et à l'alignement sur la voie. Les murs assurent les continuités et les alignements.

#### Les espaces publics :

Les principaux espaces publics du quartier sont la place Pénéne et la place de la Chope. La place Pénéne donne sur le port. Il s'agit plus d'une dilatation de la rue - utilisée aujourd'hui comme stationnement.

La place de la Chope est une petite place minérale - revêtue de béton désactivé - semblable à celui des rues qui l'encadrent - ce qui en fait un espace homogène et intégré, de qualité - elle est délimitée par des murets en pierre - servant soit de banquettes soit de jardinières fleuries.



## PIRIAC



Castel Rado



Castel Rado



Corps de Garde



Place de la Choie

## 1.4.1-Analyse du bourg

Quartier Saint-Michel

**Éléments emblématiques :**

**Le corps de Garde :** Le corps de garde fait partie d'un ensemble de trois corps de garde sur Piriac. Il date de 1690, et servait à abriter les milices en charge de la protection du site.

**Premier sémaphore de Piriac :** Des parchemins nous content encore l'histoire de ce bâtiment et de ses gardes avec le roi de France.

**Propriétés aristocratiques :**

**Le castel Rado :** Le Castel Rado est un bel exemple d'un corps de logis noble de la fin du XVIIème, entre cour et jardin. Son jardin ceint d'un mur en pierre clot le côté sud de la place de la Choie.

## PIRIAC



Rue Walewski



Place de l'église



Rue Walewski

## 1.4.1-Analyse du bourg

## Les typologies baties

**Les maisons du XVI - XVII - XVIII ème siècle :**

AU XVII ème les logis aux couvertures d'ardoises se généralisent. Les grands axes du bourg sont quant à eux dessinés : rue Neuve, rue Saint-Michel.

Le quartier était à l'origine constitué presque pour l'essentiel de maisons de marins - maisons à rez de chaussée surmontées d'un niveau, coiffées de toiture en ardoises à forte pente (45° à 60°) - en maçonnerie de moellons aujourd'hui enduite ou apparente, mais à l'origine destinées à être enduites. Les façades sont généralement composées de 1, 2, ou 3 travées, asymétriques. On retrouve des éléments caractéristiques de cette époque : lucarne à fronton, linteau droit en pierre ou linteau clavé, encadrement des baies en pierres harpées ....Eléments traduisant une vie communautaire : le banc en pierre devant la façade.



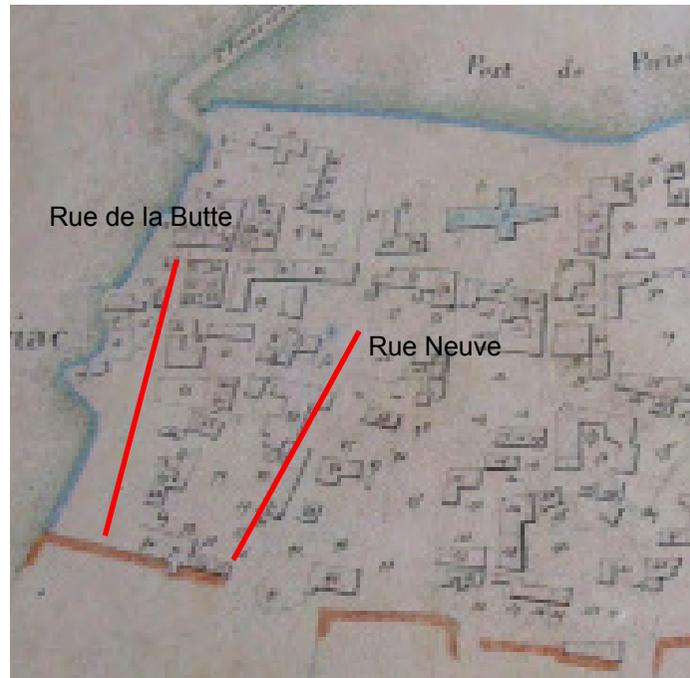
# PIRIAC



Rue Saint-Michel



Rue Saint-Michel



Rue Neuve

## 1.4.1-Analyse du bourg

### Les typologies baties

#### les maisons du XIX ème :

Au XIX ème l'activité économique du bourg en sommeil reprend. Cette relance favorise le repeuplement de la commune dont le visage va se remodeler - densification, affirmation de la trame viaire, renouvellement du bâti... - donnant lieu à une architecture plus rationaliste et symétrique.

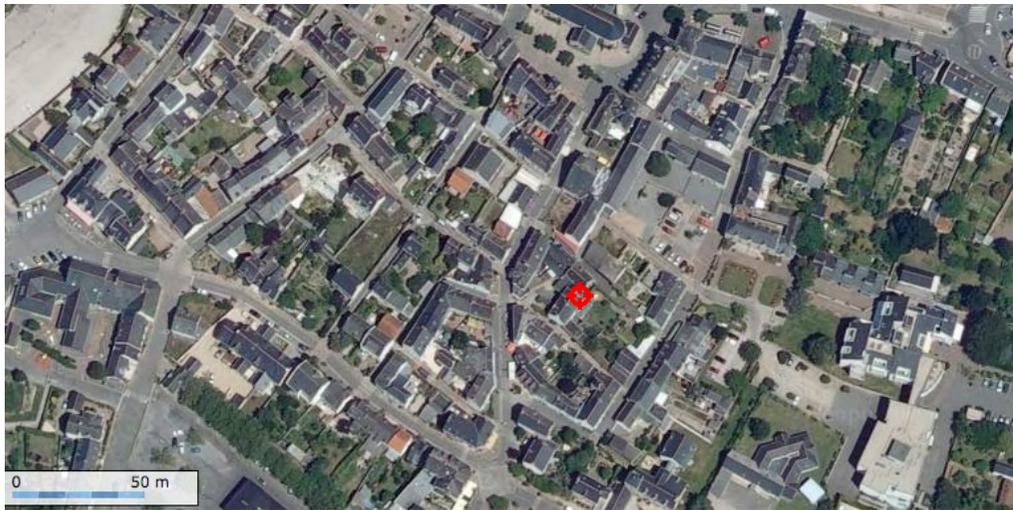
Les Maisons sont à rez de chaussée + comble ou rez de chaussée + un étage surmonté d'un niveau sous comble, coiffées de toiture en ardoises à forte pente (45° à 60°) avec lucarnes en bâtière, axée - la façade est généralement composée de 1, 2 ou 3 travées symétriques. La maçonnerie est en moellons enduite ou apparente, mais destinée à être enduite à l'origine. Les encadrements des baies sont le plus souvent en pierres harpées, affleurant l'enduit.



## 1.4.1-Analyse du bourg



## PIRIAC



## 1.4.1-Analyse du bourg

### KEROMAN

Le quartier de Keroman est l'épicentre du bourg, il est organisé autour de la rue de Keroman qui constitue l'entrée du bourg, et qui mène à l'église et au port.

Les typologies dominantes sont des maisons de ville hautes, organisées autour de jardins cernés de murs, ce qui confère au quartier une atmosphère assez aérée.



## PIRIAC



Rue Des Huguenots



Rue Des Huguenots



Rue Des Huguenots

### 1.4.1-Analyse du bourg

#### Structure parcellaire :

Le quartier de Keroman, ancien quartier constitué de demeures aristocratiques avec de vastes jardins ceints de hauts murs de pierres est resté très aéré. Bien que le quartier se soit densifié et les jardins divisés, la végétation, plus que dans les autres quartiers de Piriac, a pris une grande importance. Elle apparaît au-dessus des murs de pierre des anciennes propriétés et rythme les perspectives.

#### Continuités bâties :

Les maisons sont implantées en mitoyenneté et à l'alignement sur la voie. Les murs assurent les continuités et les alignements.



## PIRIAC



Rue Des Huguenots



### 1.4.1-Analyse du bourg

#### Les murs et les jardins :

Le quartier de Keroman est un équilibre entre les masses bâties et les espaces libres.

#### Continuités bâties :

Les continuités sont assurées par les anciens murs de clôture des grandes propriétés qui sont aujourd'hui encore très présents dans le quartier de Keroman.



# PIRIAC



Place de l'église



Place de l'église



Place de l'église

## 1.4.1-Analyse du bourg

### Quartier de Keroman

#### Propriétés aristocratiques :

La plupart des grands hôtels (excepté l'actuelle mairie) se situent autour de l'église Saint-Pierre-ès-Liens qui constituait au XVI et XVII ème l'épicentre de Piriac.



## PIRIAC



Rue de Keroman



Rue de Keroman



Rue de Keroman



## 1.4.1-Analyse du bourg

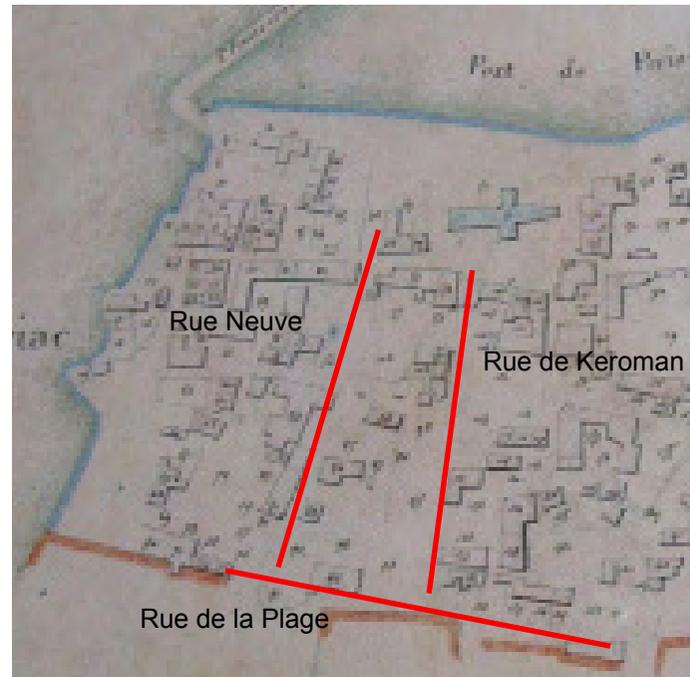
### Les typologies baties

#### Les maisons du XVI - XVII - XVIII ème siècle :

On retrouve dans le quartier de Keroman de nombreux vestiges de l'époque médiévale, quelques anciennes demeures aristocratiques et maisons de bourg mais le quartier s'est transformé en profondeur au XIX ème tant du point de vue de sa structure que de son bâti. Cette évolution est due au développement de la mine, de la pêche, puis du balnéaire, et a entraîné le développement du bourg, le structurant, le densifiant, modifiant les façades des maisons donnant sur les rues passantes.



# PIRIAC



## 1.4.1-Analyse du bourg

### Les typologies baties

#### les maisons du XIX ème :

Le quartier a subi de nombreuses modifications au cours du XIX ème, renouvellement du bâti donnant lieu à une architecture plus rationaliste et symétrique, et affirmation de sa trame viaire : rue Neuve, rue de Keroman, Rue des Huguenots...

Le quartier anciennement constitué de propriétés aristocratiques s'est vu transformé au XIX ème avec une grande densification des ilots et l'affirmation de ses voies.

Du fait de sa situation privilégiée, d'épine dorsale, le quartier est devenu très commerçant, ce qui renforça la mutation du bâti.



Place de l'église





**PIRIAC-SUR-MER**  
**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**ELABORATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

Bourg ancien (jusqu'à fin 18e)	Bourg récent (19e)
Construction emblématique	Grands hôtels
Baignoire	Grand Baignoire
Annexes 30	
Murs de clôture bas	Murs de clôture haut
Murs de clôture baignoire	Murs coiffés
Parcelles cultivées	Espaces verts
Anciens parcs des grands hôtels	
Vues structurantes	Venelles
Petit patrimoine	Séquences remarquables

## PIRIAC



### 1.4.1-Analyse du bourg

#### Les espaces publics

##### Le port :

Au XVI<sup>ème</sup> la configuration du site expose les embarcations transitant entre «Grand Port» et le port de Saint-Michel, plus exposé aux vents que le grand port.

Les piriacais réclament la construction d'une jetée en pierre, en remplacement d'une jetée en bois. Cette jetée sera construite à la Révolution.

Au XVIII<sup>ème</sup> le port est à l'abandon. La pêche reprend au début du XIX<sup>ème</sup> - la première conserverie de poissons est créée en 1829.

Au XIX<sup>ème</sup> (intense jusqu'en 1950) l'activité économique portuaire décline avec la disparition des vignes, du commerce du blé, au profit de la Turballe. Les trois conserveries disparaissent (la dernière a disparu en 65/70), Piriac se tourne alors vers le tourisme et les loisirs.

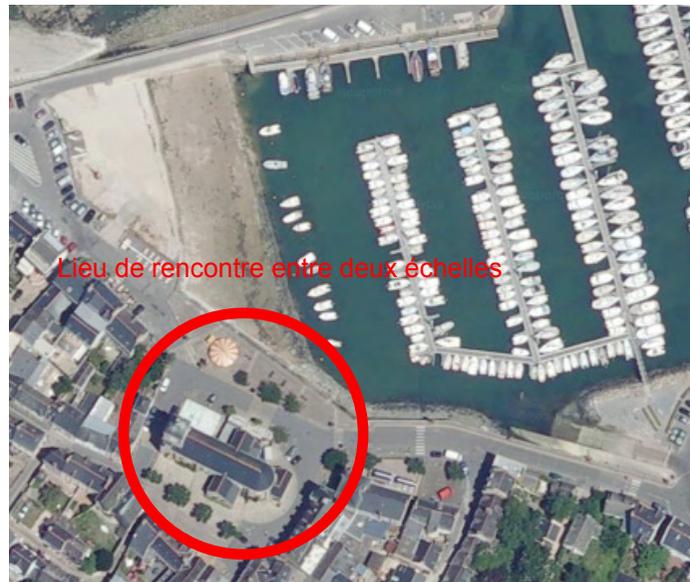
Aujourd'hui certains ajustements sont nécessaires à trouver pour atteindre un équilibre entre la protection du caractère de la cité et la place du tourisme et de ses équipements.



# PIRIAC



Place de l'église



Lieu de rencontre entre deux échelles



Place de l'église



Place de l'église

## 1.4.1-Analyse du bourg

### Les espaces publics

**La place de l'église : rencontre entre le bourg et le port**  
 Bâti sur les fondations de l'ancienne église tombée en ruines, l'église Saint-Pierre-ès-Liens fut érigée en 1766 avec les pierres de la Chapelle du château de Kerjean, disparue depuis.

Son impat dans le site est majeur. Elle constitue le véritable pôle de convergence de l'ensemble des voies du bourg. Elle constitue également un signal important dans le site, que ce soit depuis la mer, la côte, ou les perspectives qui se découvrent depuis l'intérieur du bourg.

Mais elle constitue surtout une rotule entre le bourg et le port - deux espaces aux échelles très différentes - l'échelle vaste du port - l'échelle médiévale du bourg.

Avec le surinvestissement de ces lieux en été, il faut veiller à trouver un équilibre qui permette de conjuguer les deux échelles.



# PIRIAC

## Le port : une succession de séquences distinctes

### La fin du port :

Un espace de fin du port - pas mis en valeur. Le sol, le mobilier urbain etc ne sont pas travaillés.

### Un espace surinvesti :

Un espace de loisirs surinvesti en été - bien réglé en hiver. Une réflexion devra être menée à propos de l'adossement des équipements le long de la façade sud de l'église.

### Un espace rotule délaissé :

Un lieu qui pourrait être un espace rotule entre les espaces de services du port et les espaces de détente - qui s'est fait au gré des opportunités sans réflexion d'ensemble préalable.

### Une perspective sur le quartier de Grain «parasitée» :

Par le mobilier urbain, panneaux, conteneurs à poubelles etc... La perspective est loin d'être mise en valeur.

### Un espace bien réglé :

Un espace de stationnement / et une aire réservée à l'hivernage des bateaux - des espaces publics toutefois pris en charge - mobilier urbain végétalisé etc ...



FIN DU PORT

ESPACE DE LOISIR

ESPACE ROTULE

ESPACE DE TRAVAIL

# PIRIAC

## 1.4.1-Analyse du bourg

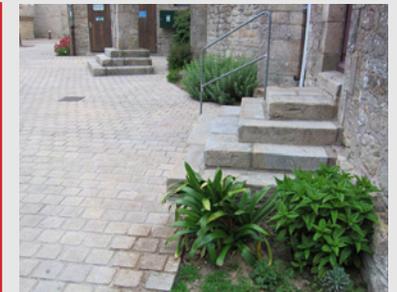
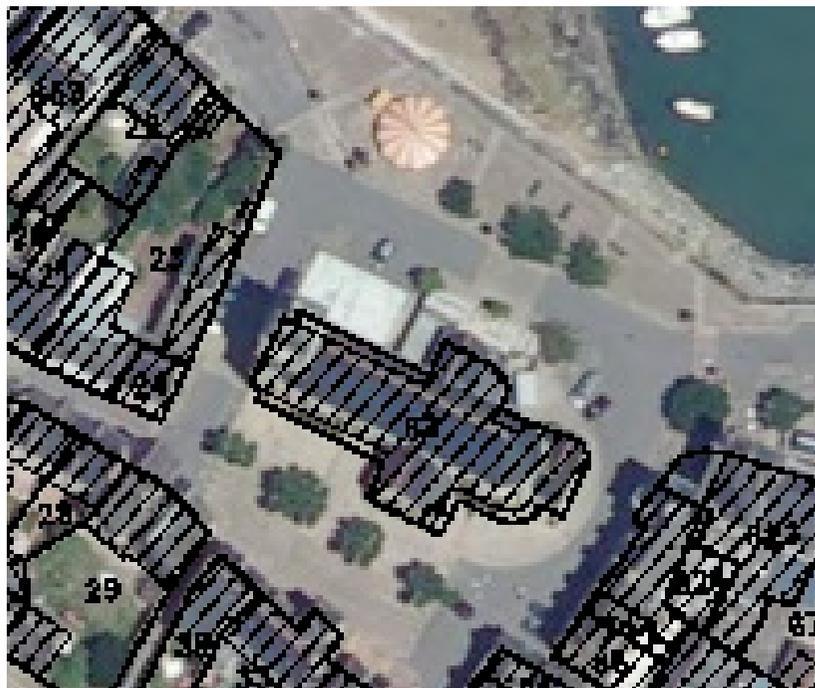
### La place de l'église : un espace à deux visages

#### La place de l'église face à la mer :

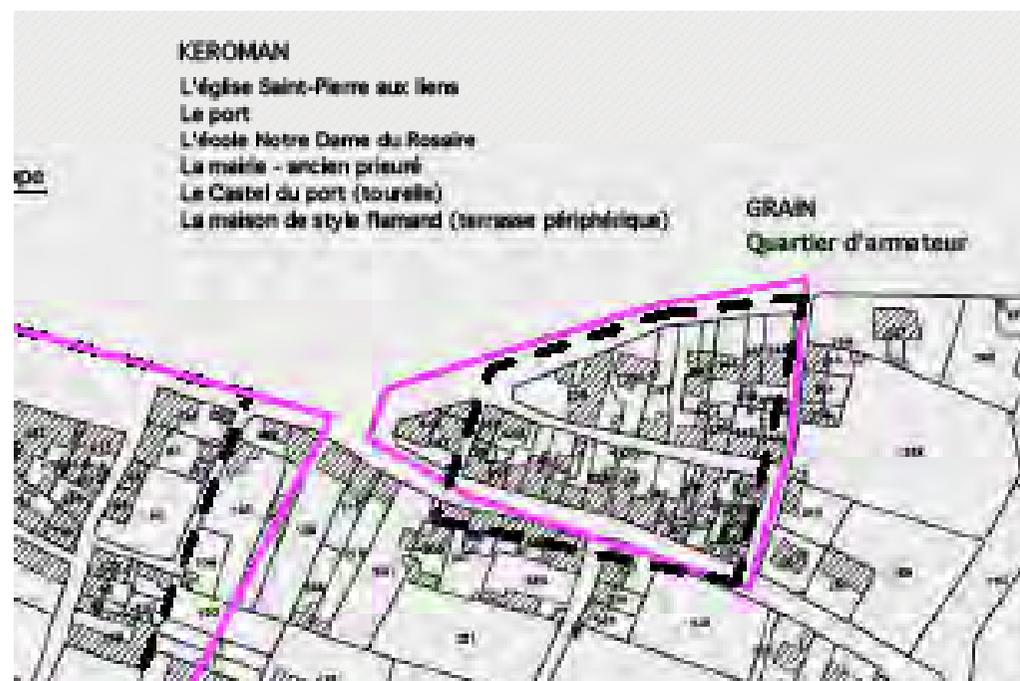
Un lieu très bien réglé en hiver - et surinvesti en été par les équipements de loisirs - l'adossement à l'église est à revoir.

#### La place de l'église face au bourg :

Un espace d'intimité bien réglé - des aménagements de qualité - banquette végétalisée en pied de façade etc... cependant quelques éléments de mobilier urbain en rupture.



## PIRIAC



## 1.4.1-Analyse du bourg

### GRAIN

Le quartier de Grain était à l'origine un quartier d'armateur. Séparé du bourg et relié au château de Kerjean par un grand chemin, ce n'est qu'au XIX<sup>ème</sup> que fut percé le cours de Verdun.

Le quartier a conservé sa structure médiévale - tissu dense, parcellaire en lanière, et s'est peu modifié en dehors du renouvellement de son bâti.



## PIRIAC



Rue de Grain (tracée au XIXème)



Rue Emile Zola (rue historique)



Chemin de Ferline



Chemin des Faux-Serments

### 1.4.1-Analyse du bourg

#### Structure parcellaire :

Le quartier de Grain est resté un quartier très dense. Il présente un parcellaire étroit et se développe suivant un tracé presque orthogonal de rues étroites et de venelles. Continuités bâties :

Les maisons sont implantées en mitoyenneté et à l'alignement sur la voie. Les murs assurent les continuités et les alignements.

#### Typologie des voies :

Le quartier de Grain possède un maillage particulier de voies de nature très différente : on trouve la rue de Grain qui se trouve en continuité du cours de Verdun tracé au XIXème. La rue de Fort Baron et la rue Emile Zola qui sont les deux voies historiques de Grain - Les venelles anciennes entre maisons de pêcheurs, et les chemins, notamment celui de Ferline qui clôt la limite du bourg avec celui des Faux-serments.



Une venelle

## PIRIAC



Chemin de Ferline



Rue de Grain



Rue de Grain



Rue de Grain

### 1.4.1-Analyse du bourg

#### Quartier de Grain

#### Propriétés aristocratiques :

Bel exemple d'un corps de logis noble du XVIIIème avec son parc et ses hauts murs de clôture en pierre ceinturant l'enclos.

## PIRIAC



Rue de Grain



Rue Emile Zola



Rue Emile Zola



Rue Emile Zola

## 1.4.1-Analyse du bourg

### Les typologies baties

#### Les maisons du XVI - XVII - XVIII ème siècle :

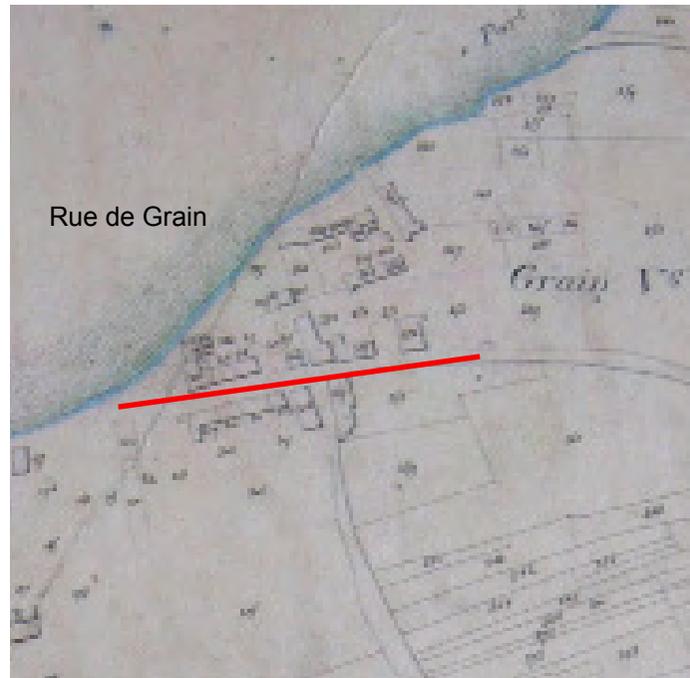
Le quartier était à l'origine constitué presque pour l'essentiel de maisons de marins - maisons à rez de chaussée surmontées d'un niveau, coiffées de toiture en ardoises à forte pente (45° à 60°) - en maçonnerie de moellons aujourd'hui enduite ou apparente, mais à l'origine destinées à être enduites. Les façades sont généralement composées de 1, 2, ou 3 travées, asymétriques. On retrouve des éléments caractéristiques de cette époque : lucarne à fronton, linteau droit en pierre ou linteau clavé, encadrement des baies en pierres harpées ....Eléments traduisant une vie communautaire : le banc en pierre devant la façade.



# PIRIAC



Rue de Grain



Rue de Grain



Rue de Grain



Rue de Grain

## 1.4.1-Analyse du bourg

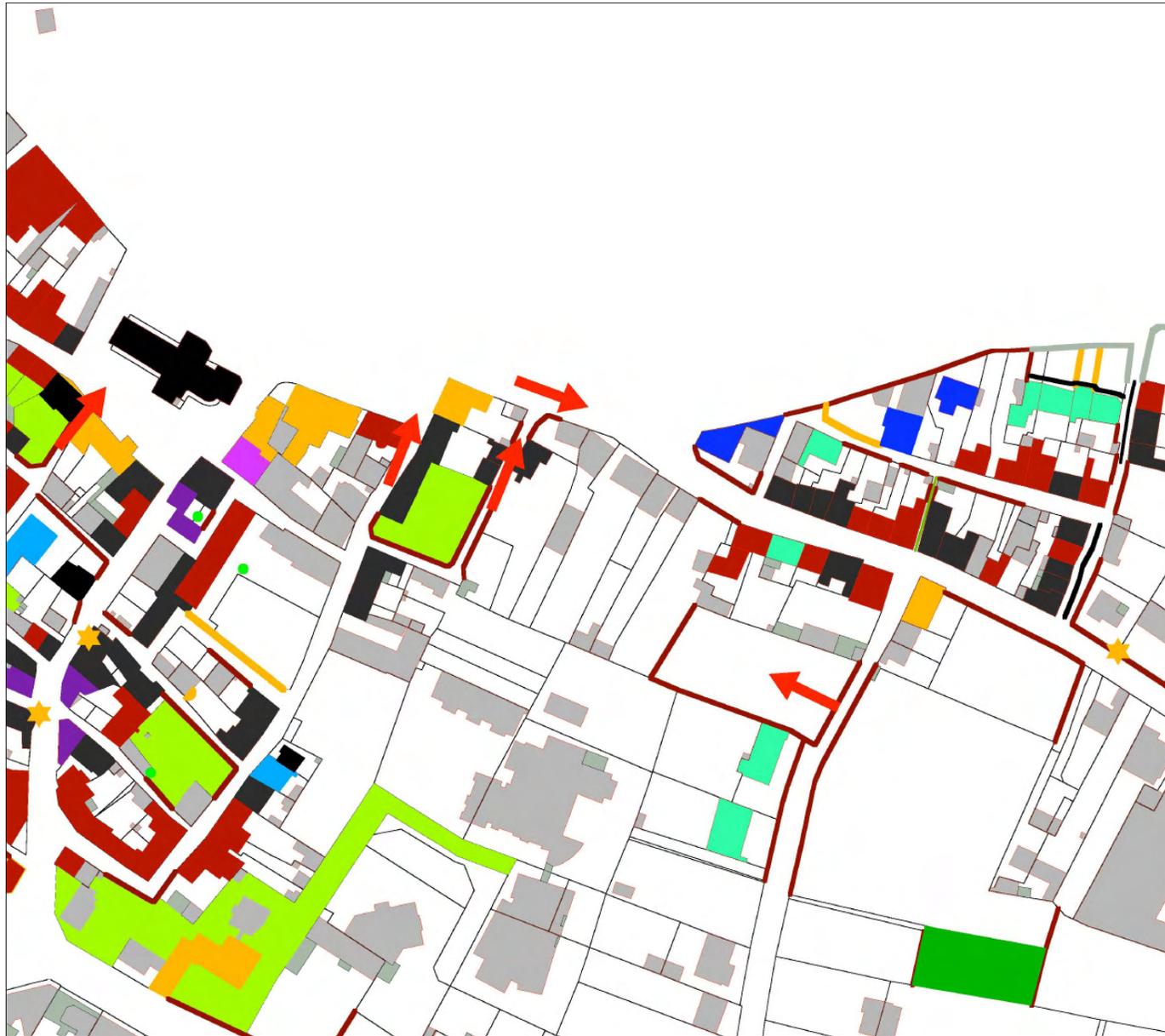
### Les typologies baties

#### les maisons du XIX ème :

Le quartier a subi quelques modifications au cours du XIX ème, renouvellement du bâti, percée de la rue de Grain, donnant lieu à une architecture plus rationaliste et symétrique, mais la trame médiévale s'est conservée, conférant au bourg son atmosphère médiévale, malgré un renouvellement presque complet de son bâti.

Les Maisons sont à rez de chaussée + comble ou rez de chaussée + un étage surmonté d'un niveau sous comble, coiffées de toiture en ardoises à forte pente (45° à 60°) avec lucarnes en bâtière, axée - la façade est généralement composée de 1, 2 ou 3 travées symétriques. La maçonnerie est en moellons enduite ou apparente, mais destinée à être enduite à l'origine. Les encadrements des baies sont le plus souvent en pierres harpées, affleurant l'enduit.





**PIRIAC-SUR-MER**  
**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**ELABORATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

 Bourg ancien (jusqu'à fin 18e)	 Bourg récent (19e)
 Construction emblématique	 Grands hôtels
 Balnéaire	 Grand Balnéaire
 Annexes 30	
 Murs de clôture bas	 Murs de clôture haut
 Murs de clôture balnéaire	 Murs coiffés
 Parcelles cultivées	 Espaces verts
 Anciens parcs des grands hôtels	
 Vues structurantes	 Venelles
 Petit patrimoine	 Séquences remarquables



**PIRIAC-SUR-MER  
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**ELABORATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

Bourg ancien (jusqu'à fin 18e)	Bourg récent (19e)
Constructions emblématiques	Grands hôtels
Balnéaire	Grand Balnéaire
Annex 30	
Murs de clôture bas	Murs de clôture haut
Murs de clôture balnéaire	Murs cobles
Parcelles cultivées	Espaces verts
Anciens parcs des grands-hôtels	
Vues structurantes	Venelles
Petit patrimoine	Séquences remarquables

# PIRIAC

## 1.4.1-Analyse du bourg

La règle sur les enseignes et les devantures écrite dans le règlement de la ZPPAUP stipule :

- pour les enseignes : celles-ci doivent être soit en lettres ou motifs découpés
- soit sur une plaque transparente.

La règle est respectée dans l'ensemble du bourg.

- pour les devantures : celles-ci doivent être soit en applique en bois - soit dans le tableau des baies d'origine. A l'exception de deux ou trois devantures
- en particulier sur le port - la règle est respectée dans le bourg.



## Saint-Sébastien, Ternévé et Kervodué

### Historique

« Dépendance de l'important village «Kéroudigué» créé dans le voisinage, par les religieux de l'Abbaye de Saint-Sauveur-de-Redon, pour abriter leurs métayers, cette chapelle est fondée et dotée en 1543 par Pierre Le Couaillon. Elle a appartenu aux habitants du petit village de Saint-Sébastien jusqu'en 1905, avant de devenir propriété de la commune.»

Organisée autour de la chapelle, Saint-Sébastien est marqué par le croisement de deux axes : Piriac-Guérande et Kerdrien-Lerat, le long desquels se développe le village. L'activité économique du village fut longtemps la pêche et l'exploitation du granit.

### Aujourd'hui

Le hameau s'est considérablement bâti à l'ouest, du côté de Piriac. La partie Est réserve encore une frange verte, tandis que la partie nord du hameau est également assez préservée.

La ferme de Kervodué, située immédiatement au nord à la sortie de Saint-Sébastien, est encore aujourd'hui remarquablement préservée.

### Typologie du bâti

Les habitations sont à rez-de-chaussée + un étage. Leurs pignons offrent de belles perspectives sur l'espace public.

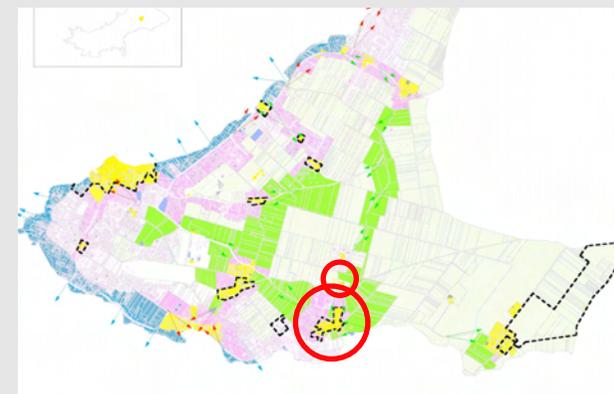
Vers Kerdrien



Vers Lerat

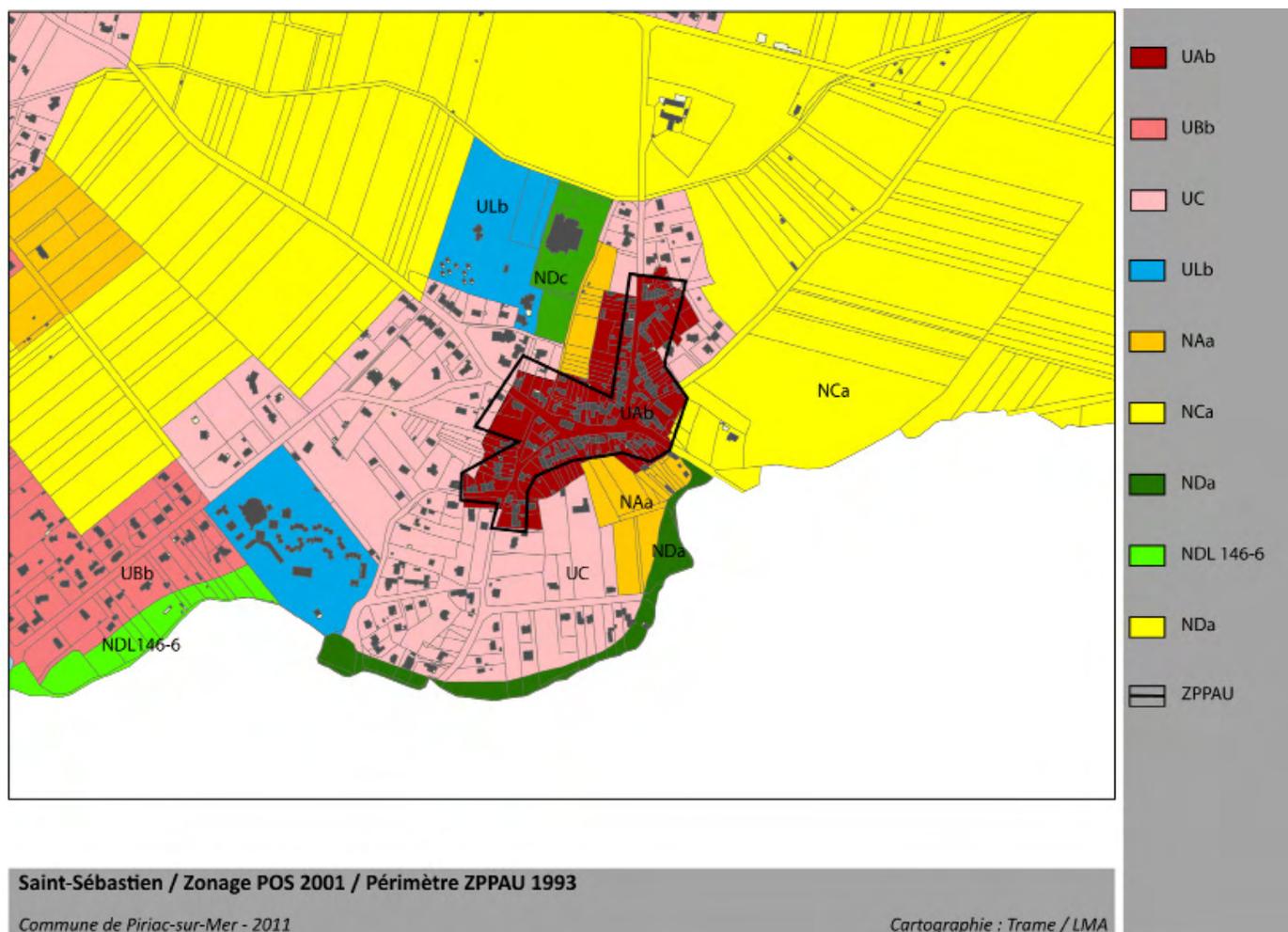


## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



## Saint-Sébastien, Ternévé et Kervodué

### 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



#### Cadre réglementaire

Le périmètre de la ZPPAU ne concerne que le cœur historique bâti du village. Il ne prend absolument pas en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de Saint-Sébastien dans son site.

Les lotissements qui encadrent le village sont concentrés à l'ouest, du côté du bourg de Piriac. L'est est relativement préservé, avec des vues vers Saint-Sébastien.

#### ENJEUX

> Nécessité d'agrandir le périmètre de protection à l'est à l'ouest et au nord, en englobant le domaine remarquable de Kervodué, ainsi que le hameau de Ternévé.

> Nécessité de renforcer l'écrin paysager autour de la ferme de Kervodué

> Nécessité de créer une aire d'impact paysager autour de Saint-Sébastien et de Ternévé afin de gérer l'impact visuel autour des noyaux historiques et de préserver les cônes de vue : par exemple le cône de vue sur la chapelle.

## Kervin, le Vieux Lérat et Lérat

### Historique

Kervin était pour l'essentiel un village d'agriculteurs et de pêcheurs, leurs embarcations se trouvaient au Vieux-Lérat, anse naturelle et second port de Piriac.

Lérat est un hameau construit à l'alignement le long de la route de côte, constitué d'une série d'habitations mitoyennes à rez-de-chaussée.

Lérat pourrait être l'un des ports les plus anciens de toute la côte avoisinante.

### Aujourd'hui

Les hameaux de Kervin et du Vieux-Lérat ont été bâtis jusqu'à créer une urbanisation quasi continue constituée de zones pavillonnaires.

### Typologie du bâti

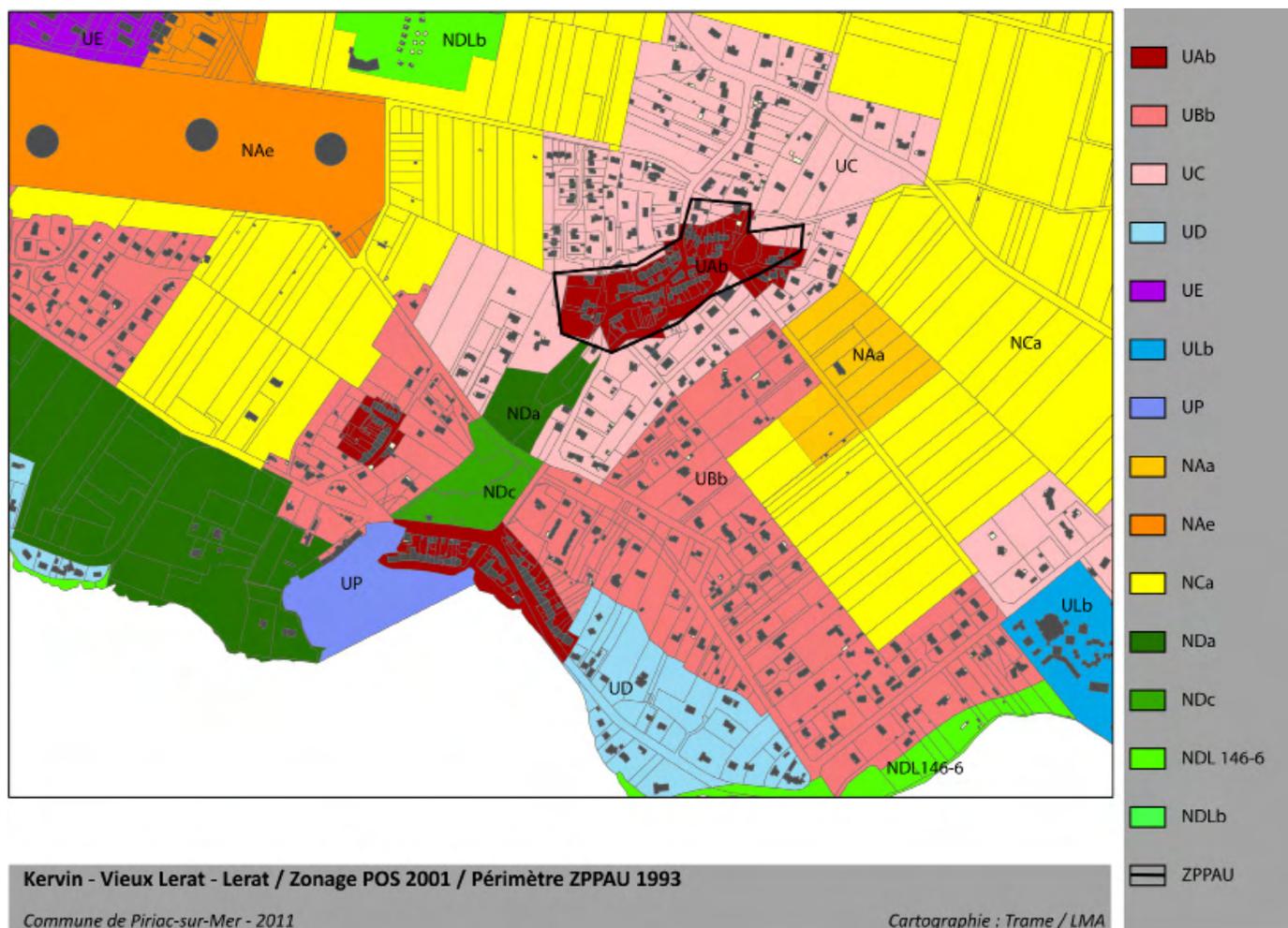
Les habitations sont à l'alignement sur rue, constituées d'un rez de chaussée surmonté d'un grenier, et rarement d'un étage. La partie côté mer est constituée d'une petite cité balnéaire modeste.

## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



## Kervin, le Vieux Lérat et Lérat

### 1.4.1-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



#### Cadre réglementaire

Le périmètre de la ZPPAU ne concerne que le village de Kervin. Il ne prend absolument pas en compte le cadre paysager et naturel de l'anse de Lérat, ni les coeurs bâtis préservés de Lérat et du Vieux Lérat.

Les zonages naturels (NDa et NDc) offre la possibilité de de création de cheminements doux entre Kervin et Lérat.

La zone NAA n'a quasiment pas été urbanisée.

#### ENJEUX

> Nécessité de créer un périmètre de protection autour du Vieux-Lérat et de Lérat dont les caractéristiques spécifiques ne sont pas protégées.

> Nécessité de prendre en compte le Vallon

> Nécessité de créer un écran paysager de Kervin à l'anse de Lérat

> Nécessité de mener une réflexion particulière sur l'anse de Lérat

# Méliniac

## Historique

La vocation du hameau était essentiellement agricole. Aujourd'hui, Méliniac est pour l'essentiel constitué de fermes, s'organisant autour du calvaire, qui constitue une place s'apparentant à une cour de ferme.

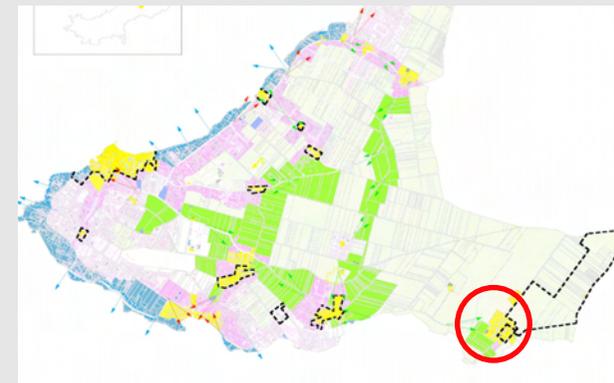
## Aujourd'hui

Quelques fermes restaurées et encore beaucoup de ruines. Cependant, la structure du hameau et son impact visuel dans le paysage sont parfaitement conservés, Méliniac s'étant très peu développé, si ce n'est quelques pavillons sur sa frange est.

## Typologie du bâti

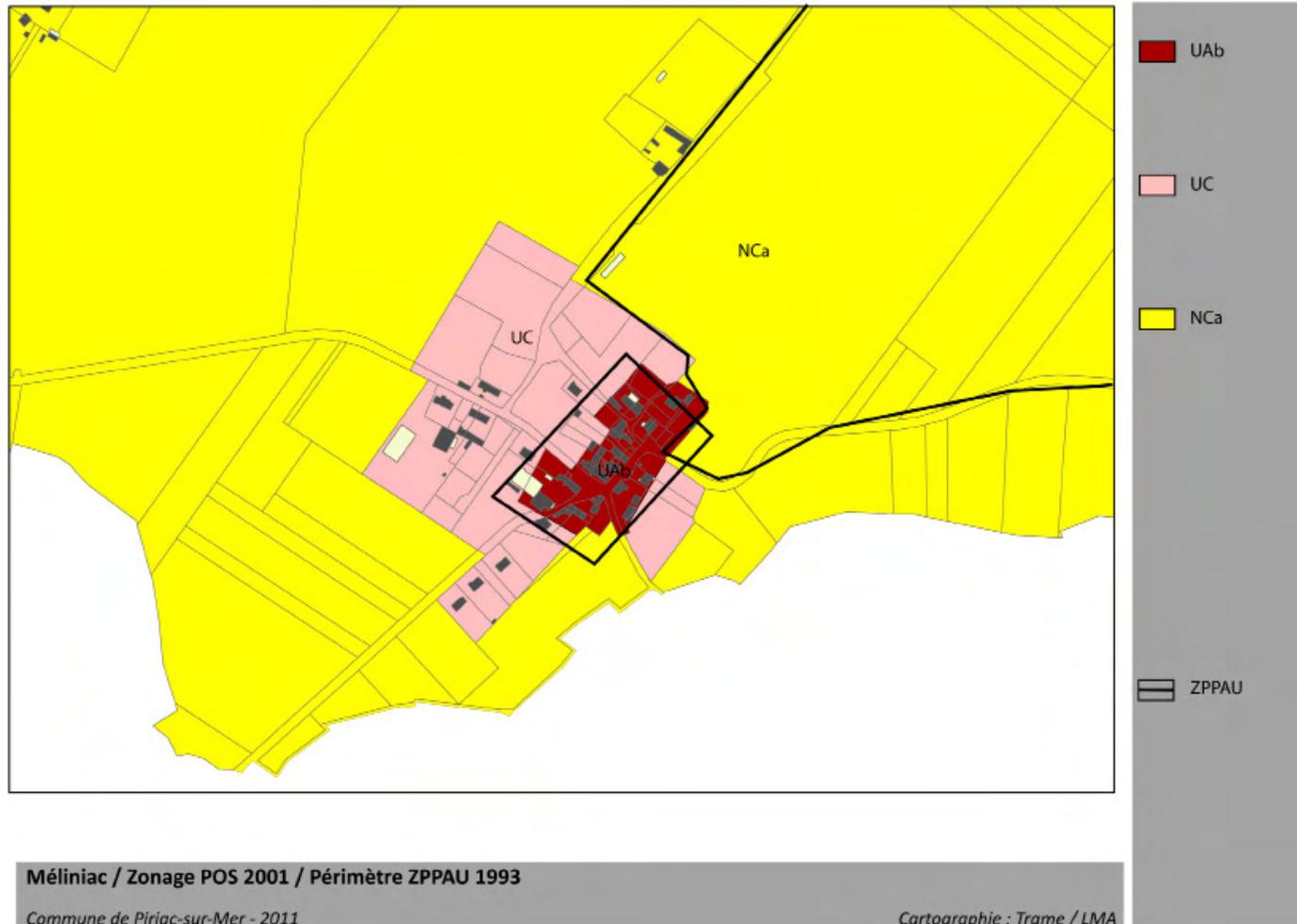
Deux typologies récurrentes à Méliniac : la ferme et la longère.

## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



## Méliniac

## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune

**Cadre réglementaire**

Le périmètre de la ZPPAU intègre le village ainsi que les espaces ouverts de forte qualité paysagère au nord-ouest. Le zonage UC, autorisant les constructions résidentielles, semble relativement étendu. Certaines nouvelles constructions pourraient venir « noyer » le cœur de village au sein d'une trame pavillonnaire, à l'image d'autres villages du territoire.

**ENJEUX**

- > Un hameau encore assez préservé du fait de son éloignement de la côte et de Piriac.
- > Nécessité d'agrandir le périmètre afin d'assurer un écran vert autour du hameau.
- > Limiter à proximité les possibilités d'extension résidentielle.

## Port au Loup

### Historique

Port-au-Loup abritait à l'origine une léproserie. La chapelle se trouvait à Penhoet.

Mais Port-au-Loup était aussi un petit village de pêcheurs qui exerçaient une activité agricole. Le hameau était organisé autour de la placette donnant sur l'impasse du mûrier.

Le village a été modifié mais traduit aujourd'hui encore une organisation communautaire : bancs de pierre devant les maisons, espace public face à la mer autour du calvaire.

Les espaces publics sont très plantés : végétations de pieds de murs, haies, ...

### Aujourd'hui

Le hameau, bien qu'il se soit étendu le long de la route de côte et de la voie menant à Toulant, a conservé son organisation traditionnelle ainsi que son échelle, très réduite et compacte.

Typologie du bâti

Les habitations sont à rez-de-chaussée + un étage de comble avec lucarne fenière.

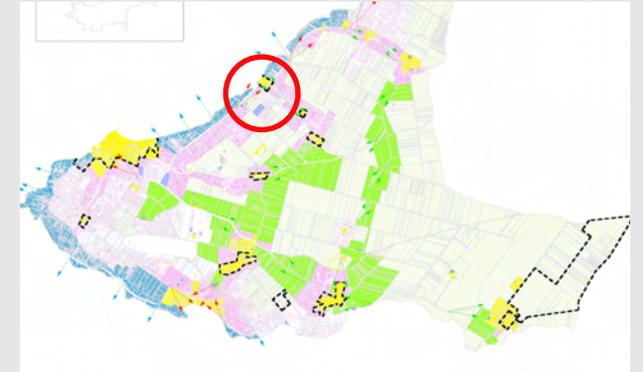
Les habitations sont en maçonnerie de moellons enduite et badigeonnée de blanc.



Impasse du mûrier



## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



## Port au Loup

### 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



Port-au-Loup / Zonage POS 2001 / Périmètre ZPPAU 1993

Commune de Piriac-sur-Mer - 2011

Cartographie : Trame / LMA

#### Cadre réglementaire

Le cadre préservé de Port-au-Loup se découvre au travers d'un panorama depuis le sud-ouest.

La ZPPAU ne s'attache pas à préserver cette perspective. Le secteur ZPPAU se concentre sur le coeur historique, sans s'élargir au trait de côte d'une grande valeur paysagère.

#### ENJEUX

- > Un hameau préservé, y compris dans ses espaces intimes, et ses perspectives plus lointaines.
- > Nécessité d'agrandir le périmètre en particulier au sud pour protéger les perspectives lointaines.
- > Enjeu paysager fort (le petit vallon)
- > Enjeu paysager fort (le littoral)

## Boudicois, Kerdrien et Kernode

### Historique

Boudicois se situe sur la côte, le nom signifierait « bou-dic couët », « le bois de la sorcière ». Boudicois abrite un ancien prieuré. Un calvaire se trouve à la croisée des chemins entre la route de côte et l'impasse du Rio More.

La route depuis Boudicois traverse le hameau de Kerdrien puis celui de Kernode, deux petits hameaux de structure linéaire.

### Aujourd'hui

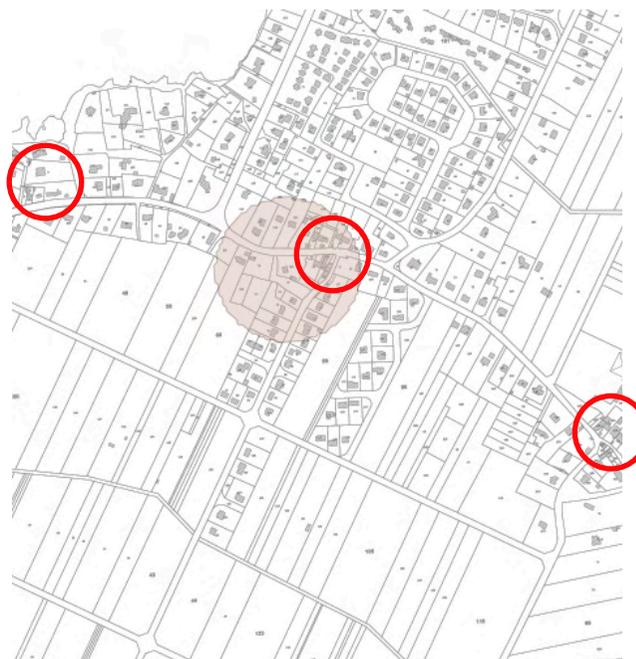
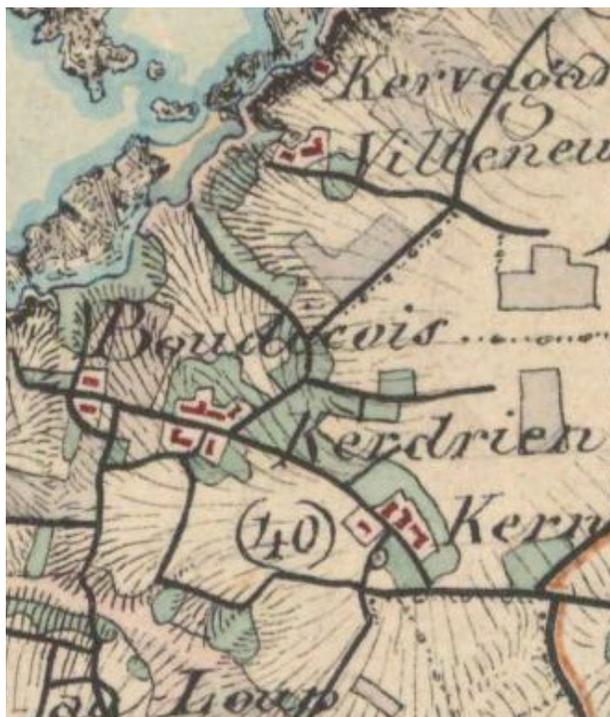
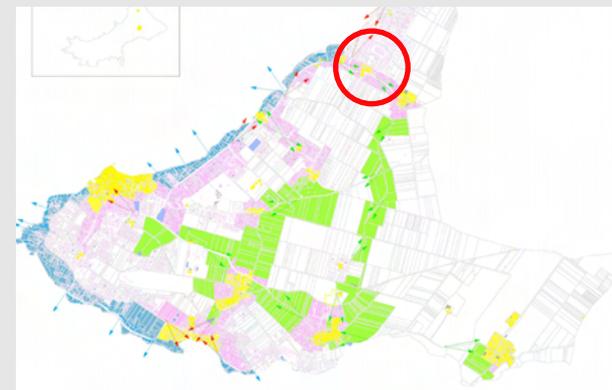
La lecture des noyaux historiques est aujourd'hui presque complètement effacée par les extensions pavillonnaires du XX<sup>ème</sup> siècle.

### Typologie du bâti

Les habitations sont à rez-de-chaussée surmontées d'un étage sous comble avec lucarne fenêtrée, à l'alignement sur rue. Leur parcelle est en lanière.

Les habitations sont en moellons de pierre enduits.

## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



## Boudicois, Kerdrien et Kernode

### 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



Boudicois - Kerdrien - Kernode / Zonage POS 2001 / Périmètre ZPPAU 1993

Commune de Piriac-sur-Mer - 2011

Cartographie : Trame / LMA

#### Cadre réglementaire

La loi littoral soumet une grande partie de cette partie du territoire à l'application des protections de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme. Le zonage du POS n'identifie quant à lui que Kernode comme coeur historique de village.

Boudicois et Kerdrien sont eux assimilés par des lotissements pavillonnaires qui occupent la plus grande partie de cette partie du territoire.

La ZPPAU ne protège aucun élément ici.

#### ENJEUX

> Nécessité de créer un périmètre autour des hameaux, aujourd'hui menacés.

> Nécessité de créer une zone d'impact paysager le long de la route qui traverse ces hameaux.

## Penhouet et Toulant

### Historique

Penhoet est une ferme remarquable du XVII<sup>ème</sup> sur la route entre Port-au-Loup et Toulant, constituée d'un corps de façade avec une entrée surmontée d'un fronton, et de deux dépendances de part et d'autre, le tout formant un enclos ceinturé d'un haut mur appareillé.

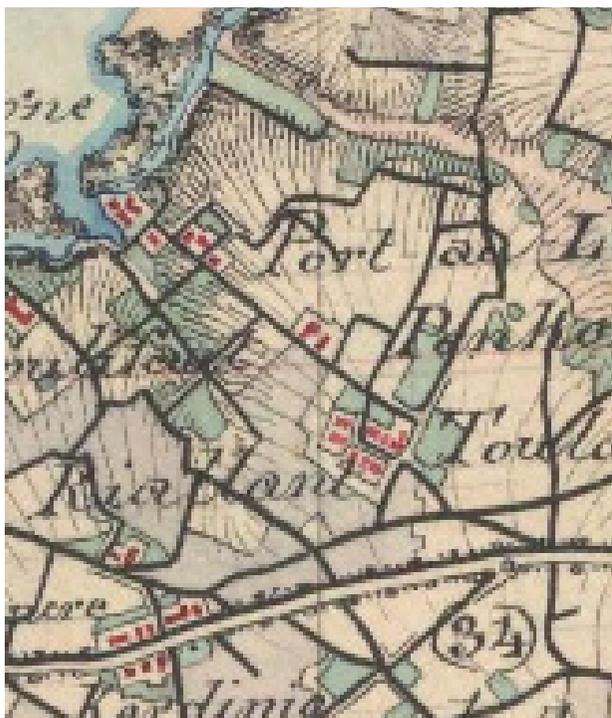
Toulant est un village rue constitué d'une dizaine de maisons mitoyennes à l'alignement sur la rue.

### Aujourd'hui

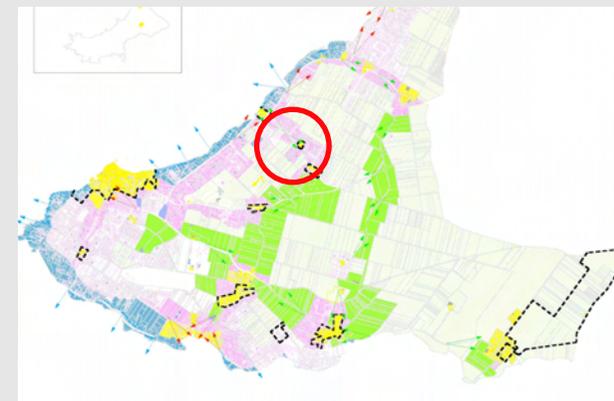
La ferme de Penhoet est englobée au milieu d'une zone pavillonnaire. Le village de Toulant a conservé son authenticité, tant dans le bâti que dans sa structure et son échelle, bien que son voisinage se soit loti.

### Typologie du bâti

Les habitations sont à rez-de-chaussée surmontées d'un étage sous comble avec lucarne fenièrre, à l'alignement sur rue. Le parcellaire est en lanières. Les habitations sont en moellons de pierre enduits.



## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



## Penhouet et Toulant

### 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



#### Cadre réglementaire

La ferme de Penhouet est totalement englobé dans un tissu pavillonnaire, tout comme Toulant, bordé sur sa frange est par une zone destinée entre autres à la pratique du camping-caravaning.

La zone à urbaniser située au sud du village n'a pas été urbanisée, préservant par là même une frange boisée.

Le secteur ZPPAU protège la ferme de Penhouet et le coeur de village de Toulant.

#### ENJEUX

> Une ferme exceptionnelle qui pourrait être prise en charge au titre de l'article L123-5-7 du code de l'urbanisme.

> Nécessité d'agrandir le périmètre autour de Toulant, en particulier sur sa frange sud, et de supprimer le zonage NA sur la frange sud.

> Nécessité de créer une zone naturelle écran autour de Kerdinio jusqu'à Toulant.

Penhouet - Toulant / Zonage POS 2001 / Périmètre ZPPAU 1993

Commune de Piriac-sur-Mer - 2011

Cartographie : Trame / LMA

## Kerdinio

### Historique

Kerdinio est un petit village à structure linéaire. Les maisons sont mitoyennes et présentent un bâti continu, en retrait d'alignement par rapport à la voie, avec un appentis en retour à l'alignement sur rue créant ainsi une courette devant chaque corps de façade.



### Aujourd'hui

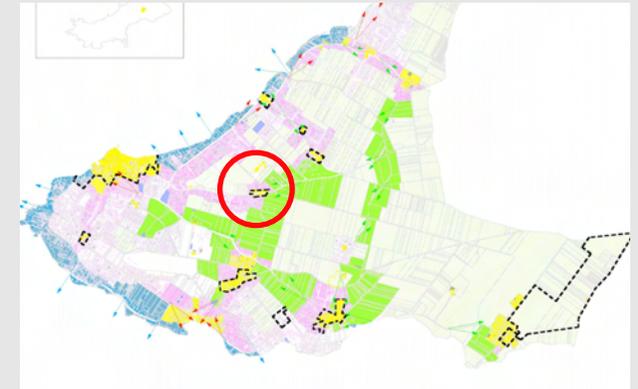
Le hameau a conservé sa structure et son échelle, bien qu'une ou deux habitations se soient renouvelées. Bien qu'il se soit loti au nord, au sud et à l'ouest, sa structure et ses perspectives se sont conservées.

### Typologie du bâti

Les habitations sont à rez-de-chaussée surmontées d'un étage sous comble avec lucarne fenièrre, en retrait d'alignement, avec un appentis en équerre à l'alignement sur rue. Le parcellaire est en lanières.

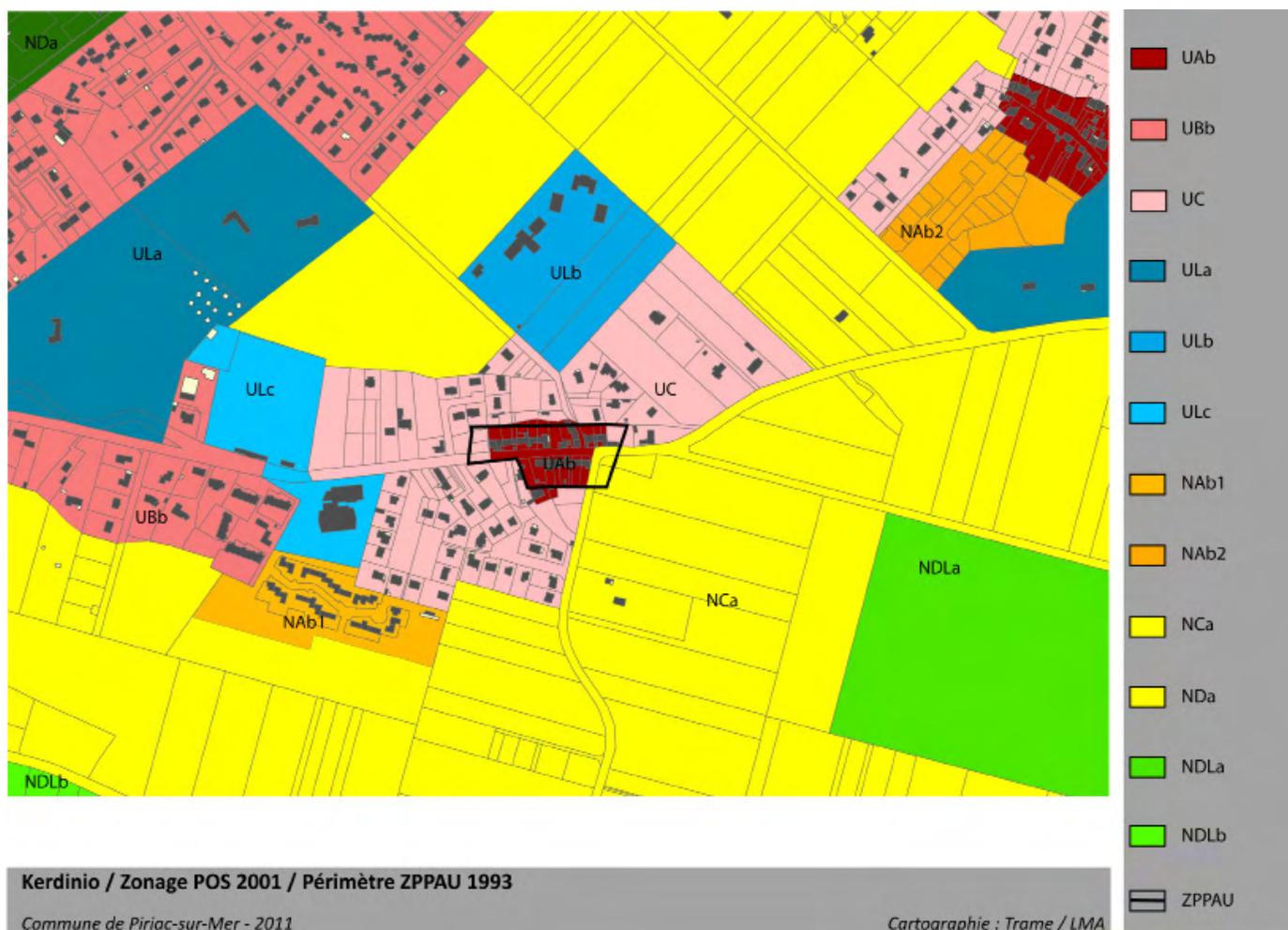


## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



## Kerdinio

## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune

**Cadre réglementaire**

Kerdinio est bordé sur sa frange Est par de vastes espaces ouverts (zone NCa) et boisés (zone NDLa) qui offrent de larges perspectives vers le coeur historique du village et permettent d'en avoir une lecture paysagère malgré les extensions pavillonnaires qui l'encadrent.

Ici également, le périmètre de la ZPPAU ne se concentre que sur le coeur bâti, sans prendre en considération le facteur paysager.

**ENJEUX**

- > Un hameau préservé, bien que certaines bâtisses se soient renouvelées.
- > Des perspectives protégées malgré les lotissements au nord et au sud.
- > Nécessité d'agrandir le périmètre, en particulier à l'est afin de préserver sa frange verte.

## Pen-Ar-Ran

### Historique

Pen-Ar-Ran est un ancien village de pêcheurs agriculteurs. C'est un village-rue. Les maisons sont mitoyennes et présentent un bâti continu à l'alignement sur rue.



### Aujourd'hui

Le hameau de Pen-ar-ran est encadré par un tissu pavillonnaire et n'a plus l'écrin paysager caractéristique des autres hameaux. En revanche, aux abords du noyau historique du hameau, nous pouvons observer quelques beaux spécimens de Cyprès et Pins isolés ou en alignement, trace du paysage bocager qui le ceinturait autrefois. Ces arbres et alignements sont remarquables et valorisent la dimension architecturale du hameau.

### Typologie du bâti

Les habitations sont à rez-de-chaussée surmontées d'un étage sous comble avec lucarne fenièrre. Elles sont en maçonnerie de moellons enduits ou apparents.



## 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



## Pen-Ar-Ran

### 1.4.2-Analyse des différents noyaux anciens de la commune



#### Cadre réglementaire aujourd'hui

Le périmètre de la ZPPAU ne s'attache qu'à la dimension architecturale, coupant ainsi certaines parcelles en deux pour ne prendre en compte que les bâtiments. Le zonage du POS illustre particulièrement bien l'absence de prise en compte des dimensions urbaines et paysagères : de vastes emprises UBa et UBb, correspondant à des zones pavillonnaires d'habitat diffus, entourent le secteur remarquable. La croix de Pen-ar-ra, dans sa position actuelle, n'est pas comprise dans le périmètre ZPPAU.

#### ENJEUX

- > Intégration de la croix de Pen-ar-ran dans le périmètre : c'est l'objectif premier d'un zonage de ZPPAUP
- > Mettre en valeur une des entrées principales de Piriac
- > Travail sur le tracé du périmètre : l'intégrer dans un projet à l'échelle de la commune, en lien avec les autres périmètres et avec les éléments majeurs du paysage.

### 1.4.3-Analyse du balnéaire



## L'ARCHITECTURE BALNEAIRE

Les villas et chalets de plaisance sont apparus durant la deuxième moitié du XIXe siècle à Piriac-sur-Mer.

Ils furent bâties par des ménages aux revenus assez élevés pour pouvoir s'offrir une résidence secondaire sur la côte atlantique. Mais si l'on connaît bien l'engouement qu'ont pu connaître La Baule, Le Croisic, Pornichet, en presque île guérandaise, il est assez rare d'entendre parler de Piriac comme station de bain de mer réputée. Néanmoins, les constructions qui ont résulté de cette période sont les témoins d'une époque qui a vu naître le tourisme dans la commune.

On parlera pour Piriac-sur-Mer non pas d'une station balnéaire, mais d'un site balnéaire, structuré autour de plusieurs plages, et ne possédant pas d'équipement de loisir spécifique tels que les casinos, les grands hôtels, etc.

Il n'y a donc pas de « ville balnéaire » structurée autour d'un même point, mais une multitude de demeures installées le long des côtes au gré de la volonté des propriétaires d'origine.

On compte les secteurs de Grain et Fort-Baron, la plage Saint-Michel, Le Closio, Les Moutonniers, Le Castelli et La Mine (voire Lérat).

Ces résidences sont alors probablement construites par des architectes employés par les soins des maîtres d'oeuvre, et leur style va complètement trancher avec celui des petites maisons de type local bretonnant qui était courant à Piriac depuis des générations.

Cependant, par rapport à l'époque de construction, on ne voit pas un style particulièrement éclectique dans les nouvelles constructions. Elles se distinguent par leur architecture élevée et composée, avec des décrochés, des lignes soulignées par des éléments de décor, parfois inspirés du lieu d'implantation, mais le plus souvent important leurs propres motifs.

L'architecture est caractérisée par cette réinvention de l'environnement en fonction de la maison, comprenant ainsi l'aménagement d'un jardin « salon d'été ».

Les constructeurs vont acheter des terrains, qui pour la plupart sont notés au cadastre napoléonien comme prés, terres ou vignes.

Les chalets du Laine sont eux venus s'implanter sur la plage, devant les maisons existantes.

L'environnement des villas était donc relativement désert par le passé, puisque les parcelles alentour servaient pour la plupart aux exploitations agricoles.

Les demeures vont être espacées les unes des autres, souvent implantées au milieu de grands terrains qui serviront de jardins.

Ainsi, l'implantation permet de constituer un paysage exceptionnel et singulier de mise en scène, et de créer de multiples plans de façades, dégagées de mitoyenneté.

Orientées Nord-ouest ou Sud-ouest, les villas sont directement exposées aux vents. C'est la plage qui est évidemment l'attrait principal, que l'on retrouve par l'accès direct à la propriété à travers les murs de protections.

Le pays d'origine était essentiellement une vaste plaine, sans forêt, notamment du fait que les habitants coupaient le bois en prévision des saisons froides. Cependant, l'implantation des villas semble avoir entraîné une plantation de résineux pour l'ombrage des jardins, qui aujourd'hui contribuent à l'ambiance littorale.

Support : « Rapport sur le balnéaire » - Julia Cadic - 2010

## 1.4.3-Analyse du balnéaire



## 1.4.3-Analyse du balnéaire

IL EXISTE SUR PIRIAC PLUSIEURS TYPES D'ARCHITECTURE BALNÉAIRE CORRESPONDANT À DIFFÉRENTES ÉPOQUES STYLISTIQUES :

- le grand balnéaire, dont on peut dater les premières constructions aux années 1870, qui correspond aux grandes propriétés dans leur parc.
- le balnéaire plus modeste, qui correspond aux premières années du XX ème jusqu'aux années 30.

D'un point de vue historique, l'arrivée du train jusqu'à Piriac à partir de 1907 marque un évènement d'importance pour la station balnéaire, qui sera choisie comme limite historique pour la sélection des demeures.

LE GRAND BALNEAIRE : VILLAS DE FORT CARACTERE MONUMENTAL ET ARCHITECTURAL DOMINANT LE PAYSAGE

Ces villas sont les plus repérables sur la côte, souvent les plus anciennes, et font donc l'image de la première station de bains à Piriac-sur-Mer, allant des années 1870 aux années 1910. Il s'agit de grandes villas implantées face à la mer, isolées dans leur grand parc cernés de hauts murs en pierre. Il ne s'agit pas là de l'architecture côtière fantaisiste de la « Belle Epoque », mais d'une architecture monumentale, utilisant la pierre de manière classique (chaines d'angles, encadrement des baies...), la couleur de l'enduit, ainsi que la brique et la céramique, à des fins de décorations.

On les retrouve sur le secteur du Castelli, des Mou-tonniers, de Grain.



## 1.4.3-Analyse du balnéaire

### PROTECTION DU GRAND BALNEAIRE

Ce patrimoine correspondant au «Grand balnéaire» se démarque du patrimoine balnéaire par la qualité du paysage qu'il compose. En effet les grandes villas balnéaires sont indissociables de leur parc ceint de hauts murs de pierre, constitué d'essences locales et présentant des sujets remarquables.

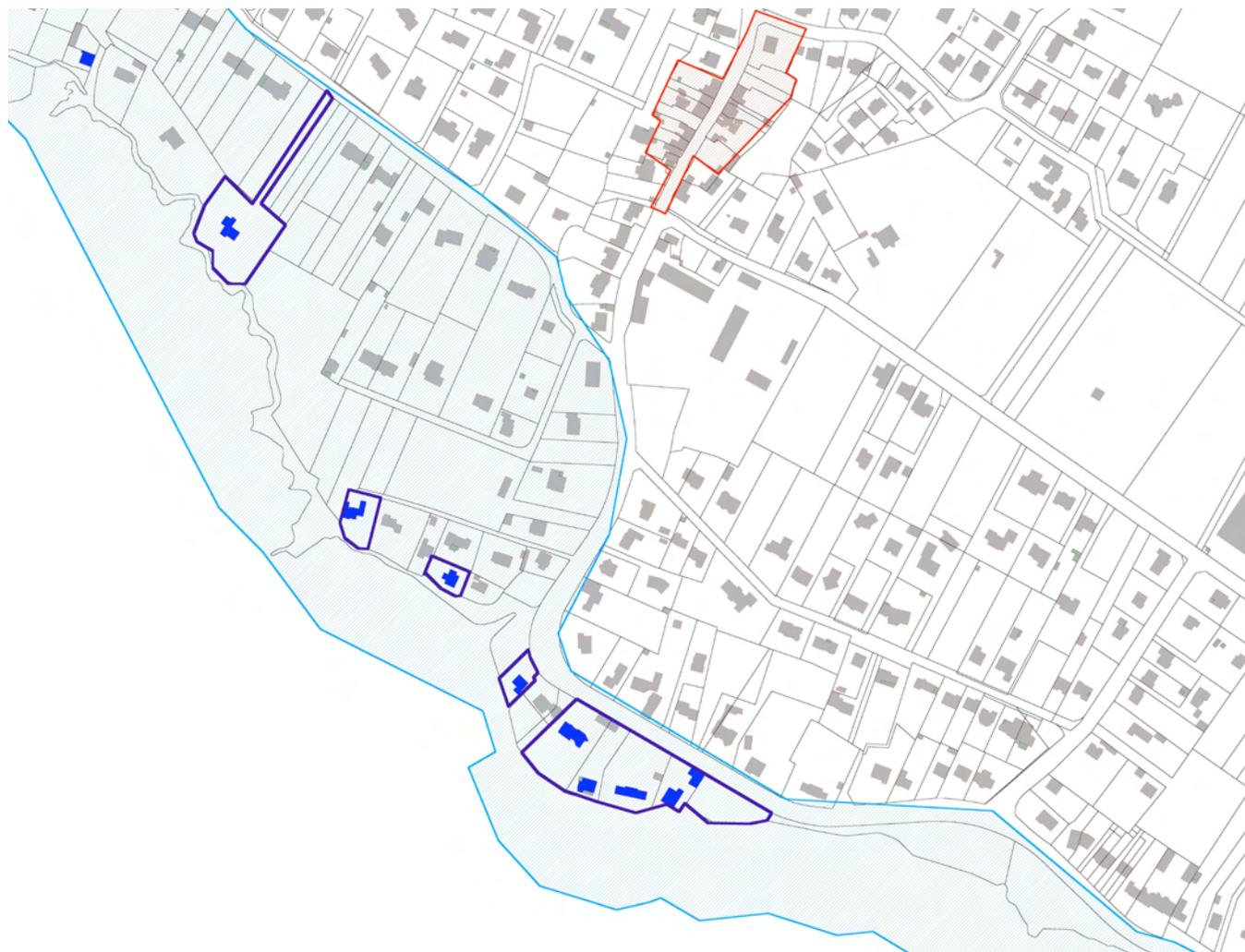
Une protection particulière visera donc à protéger l'ensemble de cette richesse :

- la villa
- le parc
- les sujets remarquables
- les murs de ceinture en pierre

Ces ensembles remarquables seront signalés au plan.



### 1.4.3-Analyse du balnéaire



Zones du Castelli - de Poulaire et de la Mine



### 1.4.3-Analyse du balnéaire



Zones de Port-Boucher, Grain, Fort-Baron, le Bourg, le Laine



### 1.4.3-Analyse du balnéaire



Zones du Closio - des Moutonniers - du Castelli

### 1.4.3-Analyse du balnéaire



Zones de Lérat



## 1.4.3-Analyse du balnéaire

### LE BALNEAIRE URBAIN : VILLAS D'EPOQUE COMPOSANT LE PAYSAGE

Ces villas correspondent à des constructions plus urbaines. On retrouve les villas de la rue de la Butte, qui constituent la limite sud du bourg, ou bien certaines villas dispersées dans le tissu de Piriac, dans les abords immédiats du bourg. Elles ne sont contrairement aux autres pas isolées dans leur parc mais mises en situation urbaine, avec un mur de clôture qui accompagne leur architecture et constitue leur limite par rapport à la voirie. Elles sont généralement à rez de chaussée surélevé, surmonté quelquefois d'un étage sous comble. Les volumes sont simplifiés par rapport aux villas de la première génération et aux pavillons années 30, elles conservent cependant quelques éléments de modénature, types encadrement des baies en briquettes sur chant, lucarnes en bâtière, plaques en céramique avec le nom de la maison...



## 1.4.3-Analyse du balnéaire

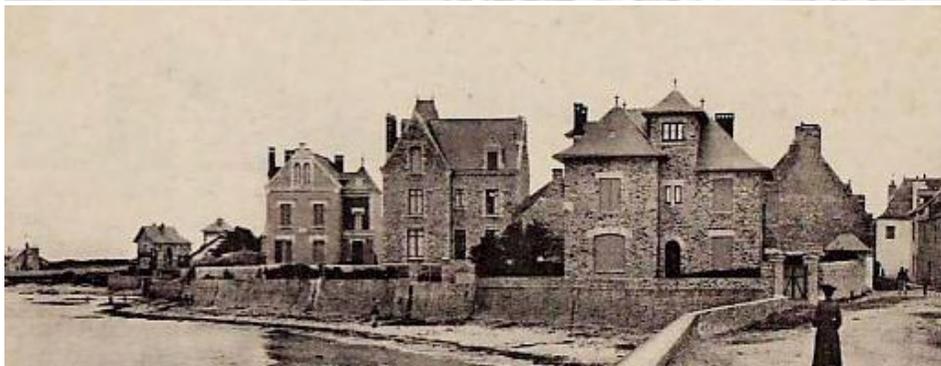
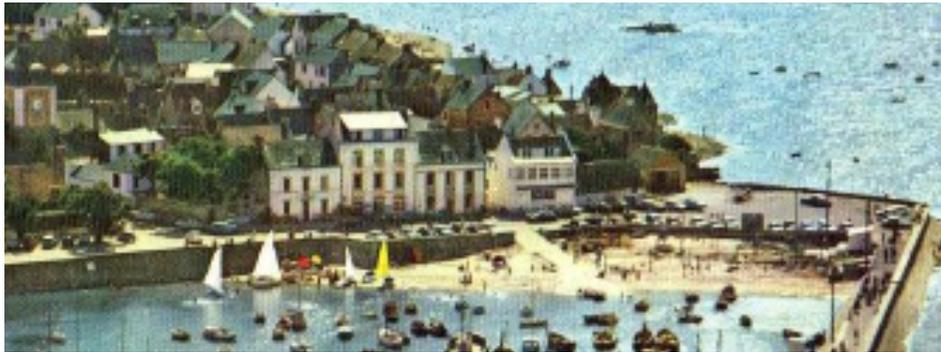
### VILLAS ET MAISONS ANNEES 30

Ces villas ou maisons années 30 se situent aussi bien aux alentours immédiats du bourg de Piriac qu'en bordure de mer - mais on en trouve principalement à Grain, ou dans le secteur du Castelli.

Elles sont généralement à rez de chaussée surélevé, surmonté quelquefois d'un étage sous comble. Les volumes sont simplifiés par rapport aux villas balnéaires de la première génération, elles conservent cependant un vocabulaire régionaliste tels que pans de bois, bow window, balcons en menuiseries, auvents, croupes.... On retrouve également un usage de la pierre, réservée aux chaînages d'angles, soubassement, encadrement des baies en pierre...



## 1.5-Typologies architecturales



inf.) - Les quais depuis la pointe du "Caillennies"  
 jusqu'à "Port-aux-Loups"



### TYPOLOGIE RURALE

- la ferme - enclos
- la ferme avec dépendances en prolongement

### TYPOLOGIE DE BOURG

- l'hôtel particulier (maison de négociant / d'armateur)
- la maison de bourg ancienne (maison de marin)
- la maison de bourg récente (à partir du XIX ème))

### TYPOLOGIE BALNEAIRE

- le grand balnéaire (la villa et son parc)
- le balnéaire
- les années 30

### PETIT PATRIMOINE

- le calvaire
- le puits

## AVAP - Ville de Piriac-Sur-Mer



Caractéristique de l'organisation économique la ferme constitue un signal fort par sa volumétrie et son implantation.

### PRINCIPALES PARTICULARITES :

#### USAGE DE LA CONSTRUCTION :

Exploitation agricole

#### QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

Corps principal donnant sur cour d'honneur - dépendances. Le tout forme un enclos.

#### EPIDERME ET MATERIAUX :

Schiste et granit, couverture en ardoise

## PATRIMOINE RURAL

FAMILLE : FERME  
TYPOLOGIE : A enclos



## AVAP - Ville de Piriac-Sur-Mer



Caractéristique de l'organisation économique la ferme constitue un signal fort par sa volumétrie et son implantation.

### PRINCIPALES PARTICULARITES :

#### QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

Ces batisses présentent une façade très particulière - en fonction de la hiérarchie des usages

#### EPIDERME ET MATERIAUX :

Appareillage en moellons de granit - appareillage en plein cintre des portes

## PATRIMOINE RURAL

FAMILLE : FERME  
TYPOLOGIE : Avec dépendances en prolongement



## AVAP - Ville de Piriac-Sur-Mer



La maison de village - habitat modeste et populaire - est extrêmement dépouillée - elle compose avec la maison rurale le tissu historique des hameaux satellites de Piriac

### PRINCIPALES PARTICULARITES :

#### USAGE DE LA CONSTRUCTION :

Logement

#### QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

En front de rue

#### COMPOSITION :

Rez de chaussée sur rue ou rez de chaussée + un étage - façade très dépouillée - toiture en bâtière

#### EPIDERME ET MATERIAUX :

Moellons de pierre - couverture en ardoise.

## PATRIMOINE RURAL

FAMILLE : MAISON DE BOURG

TPOLOGIE :



## AVAP - Ville de Piriac-Sur-Mer



La maison rurale - habitat modeste et populaire - est extrêmement dépouillée - elle compose avec la maison de village le tissu historique des hameaux satellites de Piriac

### PRINCIPALES PARTICULARITES :

#### USAGE DE LA CONSTRUCTION :

Logement + stockage / généralement en bande

#### QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

En front de rue

#### COMPOSITION :

Rez de chaussée sur rue + combles - façade très dépouillée - toiture en bâtière avec lucarne fenêtrée.

Composition symétrique dans la maison en bandes

#### EPIDERME ET MATERIAUX :

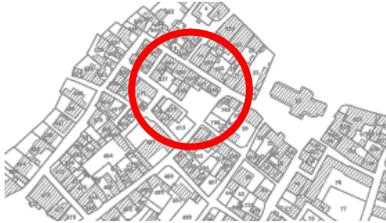
Moellons de pierre - couverture en ardoise.

## PATRIMOINE RURAL

FAMILLE : MAISON RURALE

TPOLOGIE :





L'hôtel particulier était occupé par les négociants ou les riches armateurs.

**PRINCIPALES PARTICULARITES :**

**USAGE DE LA CONSTRUCTION :**

Logement de négociants - armateurs - aristocrates...

**QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :**

Enclos ceint de mur, à l'alignement sur rue

**COMPOSITION :**

Corps de façade en retrait par rapport à la voie, donnant sur une cour d'honneur - portail - escalier / lucarnes / tourelle

**EPIDERME ET MATERIAUX :**

Maçonnerie de moellons de pierre - couverture en ardoise.

**PATRIMOINE URBAIN**

FAMILLE : HÔTEL PARTICULIER

TYPLOGIE :



PATRIMOINE URBAIN

FAMILLE : MAISON DE BOURG ANCIENNE  
 TYPOLOGIE : XVI - XVII - XVIII



La maison de bourg ancienne- habitat modeste et populaire- généralement maison de pêcheurs - est extrêmement dépouillée - elle compose le tissu historique de Piriac. On la retrouve principalement dans le quartier de Grain ou de Saint-Michel.

**PRINCIPALES PARTICULARITES :**

USAGE DE LA CONSTRUCTION :

Logement modeste - maison de pêcheur  
 QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

En front de rue  
 COMPOSITION :

Rez de chaussée sur rue ou rez de chaussée + un étage - souvent sous comble - Lucarne - toiture en bâtière - façade composée de 1 - 2 ou 3 travées asymétriques.

EPIDERME ET MATERIAUX :

Moellons de pierre enduits - couverture en ardoise.



PATRIMOINE URBAIN

FAMILLE : MAISON DE BOURG RÉCENTE  
 TYPOLOGIE : XIX ème



La maison de bourg récente est apparue au début du XIX ème - habitat modeste et populaire - elle correspond au remodellement du tissu de Piriac.

**PRINCIPALES PARTICULARITES :**

USAGE DE LA CONSTRUCTION :

Maison de bourg

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

Mitoyennes - à l'alignement sur la rue

COMPOSITION :

Rez de chaussée sur rue ou rez de chaussée + un étage - souvent sous comble - Lucarne - toiture en bâtière - façade composée de 1 - 2 ou 3 travées symétriques

EPIDERME ET MATERIAUX :

Moellons de pierre enduits - couverture en ardoise.



## AVAP - Ville de Piriac-Sur-Mer



Ces villas sont les plus repérables sur la côte, souvent les plus anciennes, et font donc l'image de la première station de bains à Piriac-sur-Mer, allant des années 1870 aux années 1910. Il s'agit de grandes villas implantées face à la mer, isolées dans leur grand parc cernés de hauts murs en pierre. On les retrouve sur le secteur du Castelli, des Moutonniers, de Grain.

USAGE DE LA CONSTRUCTION :

Villégiature de la grande bourgeoisie

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

Isolées dans leur parc - mur de clôture en pierre

COMPOSITION :

Généralement un volume avec une façade pignon et un corps de façade en bâtière

EPIDERME ET MATERIAUX :

architecture monumentale, utilisant la pierre de manière classique (chaines d'angles, encadrement des baies...), la couleur de l'enduit, ainsi que la brique et la céramique, à des fins de décorations.



## PATRIMOINE BALNEAIRE

FAMILLE : VILLA  
 TYPOLOGIE : Grand balnéaire



## AVAP - Ville de Piriac-Sur-Mer



Elles sont contrairement au grand balnéaire mises en situation urbaine, avec un mur de clôture qui accompagne leur architecture et constitue leur limite par rapport à la voirie.

Elles sont généralement à rez de chaussée surélevé, surmonté quelquefois d'un étage sous comble.

USAGE DE LA CONSTRUCTION :

Villégiature

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

En retrait / rue avec jardinnet - mur bahut surmonté d'une clôture à barreaux bois

COMPOSITION :

Rez de chaussée sur rue ou rez de chaussée + un étage - façade très dépouillée - toiture en bâtière

EPIDERME ET MATERIAUX :

Encadrement des baies en briquettes sur chant, lucarnes en bâtière, plaques en céramique avec le nom de la maison...



## PATRIMOINE BALNEAIRE

FAMILLE : VILLA  
 TYPOLOGIE : Balnéaire



PATRIMOINE BALNEAIRE



FAMILLE : VILLA  
TYPOLOGIE : Années 30

Ces villas ou maisons années 30 se situent aussi bien aux alentours immédiats du bourg de Piriac qu'en bordure de mer. Elles sont généralement à rez de chaussée surélevé, surmonté quelquefois d'un étage sous comble. Les volumes sont simplifiés par rapport aux villas balnéaires de la première génération, elles conservent cependant un vocabulaire régionaliste tels que pans de bois, bow window, balcons en menuiseries, auvents, croupes....

USAGE DE LA CONSTRUCTION :

Résidences secondaires ou principales  
QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

Avec jardin ou en situation urbaine à l'alignement sur rue

EPIDERME ET MATERIAUX :

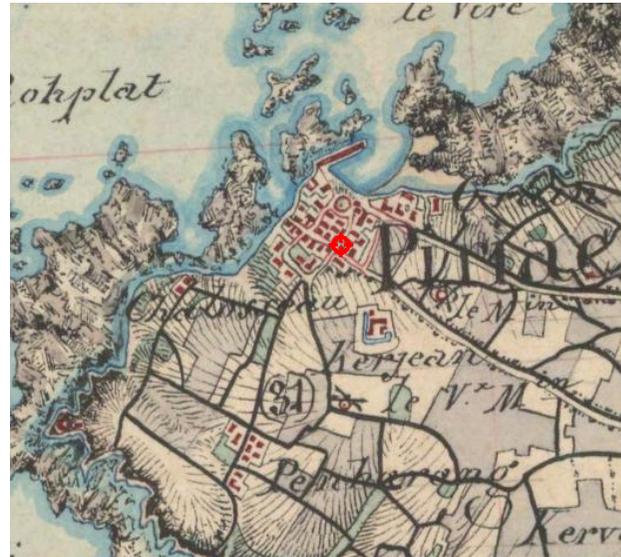
Façade enduite et usage de la pierre, réservé aux chaînages d'angles, soubassement, encadrement des baies en pierre... Faux pans de bois - serrurerie.



## 1.6-Patrimoine singulier



Moulin de Kerjean



Carte d'état major - château de Kerjean

### Les anciens moulins à vent :

La commune de Piriac compte à ce jour encore trois moulins : le moulin de La Praillanne et les deux moulins de l'ancien domaine du château de Kerjean, le moulin de Kerjean a été réhabilité en habitation, le moulin de La tranchée est à l'abandon.



Moulin de la tranchée



Moulin de la Praillane

## 1.6-Patrimoine singulier

### Le château de Kerjean

Situé sur une hauteur par rapport au bourg de Piriac, le château de Kerjean est un des éléments essentiels de l'histoire de Piriac ; Il ne s'agissait pas à proprement parler d'un château fort, mais plutôt d'un corps de logis noble et fortifié, entouré de vignes et de jardins.

De cet ensemble, noyé au milieu d'un lotissement, ne reste aujourd'hui que des bâtiments reconstruits avec les pierres du château : cellier et grange, habitation.

Les seuls éléments médiévaux qui subsistent sont : la porte d'entrée et le puits central. L'enceinte de Kerjean est aujourd'hui totalement lotie dans sa partie mitoyenne avec le bourg : quelques murailles subsistent encore près de la zone artisanale et sur la route de Saint-Molf. Le mur d'enceinte a été abattu côté bourg vers les années 50 pour permettre l'extension de l'urbanisation.

Le château et ses moulins, le moulin de Bouteiller et le moulin de Kerjean, existent encore, ils étaient le fief de la famille Tournemyne : la terre et la seigneurie de Campzillon furent détachées de celles de la Roche Bernard en 1424. Elle appartient ensuite à la Maison de Vendôme (1424-1524) puis de nouveau aux De Tournemyne jusqu'en 1732, date de la vente du domaine.

On sait aussi que les douves du château, sur sa face antérieure, ont été comblées après la dernière guerre avec de grosses pierres provenant du château lui-même.

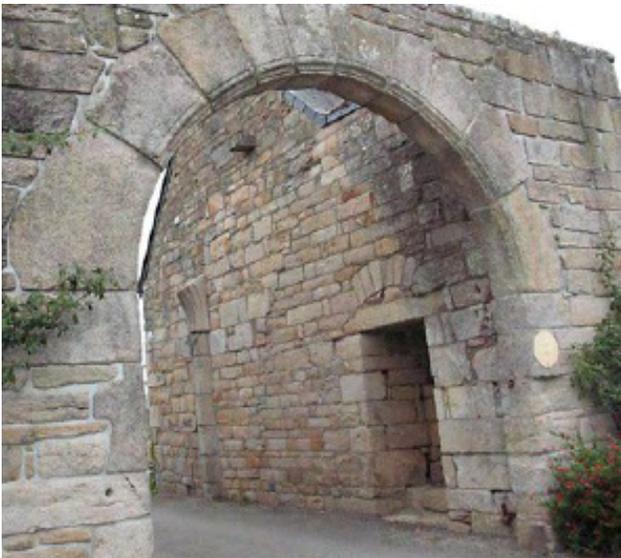
Ces quelques vestiges appartenant au passé sont à préserver.



Vestiges de l'enceinte du château de Kerjean



Carte d'état major - château de Kerjean



Portail d'entrée monumental



Archives

## 1.6-Patrimoine singulier



Le sémaphore- années 70, remplaçant l'ancien phare construit en 1867, détruit.



La gare de Piriac (bourg)



Les pêcheries de Piriac (bourg)



Les pêcheries de Lérat



La gare de Lérat

### Le patrimoine XX ème

#### Les gares SNCF :

- gare de Lérat
- gare de Piriac

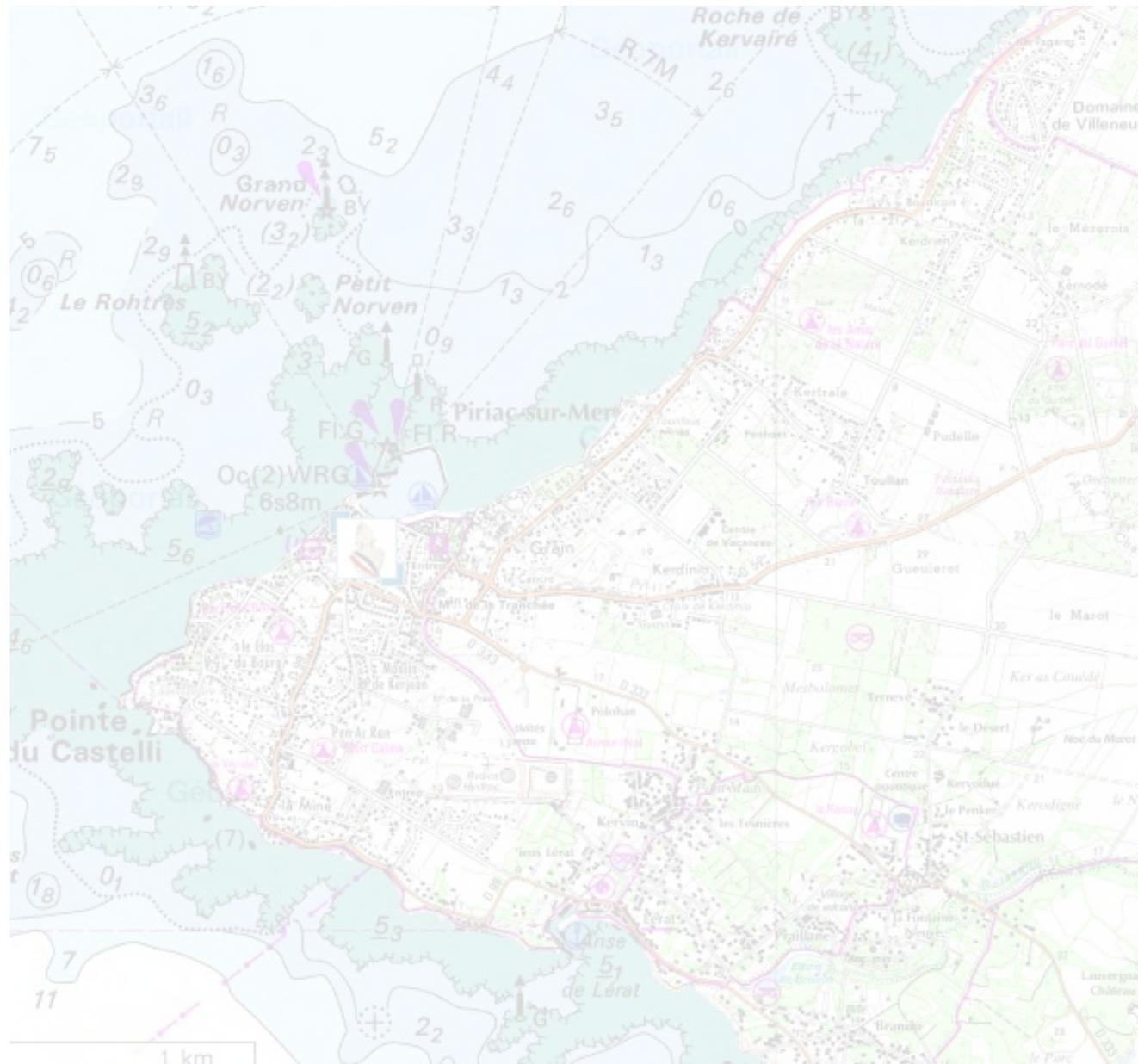
#### Les pêcheries :

- pêcherie de Piriac
- pêcherie de Lérat

#### Le sémaphore

#### Les blockhaus :

- site du «Clozillot», 1 rue et 4, 8, 9 impasse du Clouzillot. Trois ouvrages passifs.
- Port de Lérat : le rôle des ouvrages de ce site était la défense rapprochée du port et de l'anse de Lérat, et de l'anse de Belmont. Une dizaine d'ouvrages appartenant à des personnes privées, de la casemate de défense au tobrouck, en passant par des blockhaus passifs, parfois presque entièrement ensevelis avec la dalle supérieure restant visible (1534, 1576 av. Louis Clément), comblés (tobrouck et encuvement sur le sentier littoral, domaine public).



## 2: APPROCHE ENVIRONNEMENTALE (prise en compte des objectifs de développement durable)

## 2.1-Patrimoine naturel

### Topographie et hydrographie

Commune littorale, Piriac-sur-Mer, caractérisée par un relief quasi nul, s'étend sur un vaste plateau descendant en pente douce vers le littoral. Le point culminant est de 32 mètres NGF. Le centre ancien de la commune se situe au nord de la pointe du Castelli, tandis que le plateau est émaillé de petits villages et hameaux (Saint-Sébastien, Méliniac, etc.)

L'immense majorité du plateau est cultivée, de nombreuses parcelles boisées venant s'intercaler entre les cultures, contribuant à la qualité du paysage et à la biodiversité. Le trait de côte, assez irrégulier, s'étend sur plus de 9 kilomètres. Il se compose de plages de sable, de gravier, et de falaises.

Piriac est traversée par quatre cours d'eau tous intermittents, qui prennent leur source sur le territoire communal pour se jeter dans l'océan.

Au sud du territoire coule le ruisseau de Brandu, qui marque la limite communale. Il alimente notamment l'étang du même nom, situé sur le territoire de La Turballe. Un peu plus au nord coule un ru, le palu, prenant sa source au lieu-dit de Kervin, et se jetant à proximité au niveau de l'anse de Lérat. En retrait du centre-bourg coule un troisième ruisseau, ruisseau de la Prée, qui alimente l'étang de la Prée. Enfin, au nord du territoire coule le ruisseau de Noë Malade, qui prend sa source à proximité de la RD 52, avant de se jeter dans l'Atlantique au niveau du Port au Loup.



Carte du réseau hydrographique de la commune - source Géoportail

### Parc Naturel Régional

Piriac-sur-Mer se trouve à proximité du Parc Naturel Régional de Brière, qui s'étend sur 49 000 hectares sur la presqu'île de Guérande. La proximité de ce PNR constitue un atout touristique majeur pour Piriac, tout en renforçant la nécessité de préserver et valoriser la richesse de son cadre naturel et paysager.

### Espaces naturels - Caractéristiques et protection

La richesse du cadre naturel de Piriac-sur-Mer est à l'origine d'un certain nombre de protections et espaces naturels protégés.

### La commune est ainsi concernée par deux zones Natura 2000 ZPS (Zone de Protection Spéciale) :

- Marais du Mes, Baies et dunes de Pont-Mahé, Etang du Pont de Fer, Île Dumet : il s'agit d'un site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Il est en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais salants de Guérande (FR5210090), et des îles de La Baule (FR5210049). Le territoire de Piriac est concerné par l'intégration à la zone de l'île Dumet, réserve ornithologique.

- Mor Braz : Le secteur du Mor Braz va de la presqu'île de Quiberon jusqu'au Croisic, et constitue un ensemble fonctionnel remarquable d'une grande importance pour les regroupements d'oiseaux marins sur la façade atlantique. L'île Dumet est la seule partie terrestre du site, qui vient épouser le trait de côte de Piriac.

L'île Dumet est également site inscrit depuis le 9 février 1970, tout comme la pointe du Castelli, extrémité ouest de la commune, site inscrit depuis le 10 avril 1972.

### Le territoire est également concerné par trois ZNIEFF :

- l'île Dumet (ZNIEFF de type 1) : cette petite île abrite une importante colonie de nidification pour les Laridés (Goélands essentiellement). Il s'agit part ailleurs de l'unique site de reproduction des Cormorans huppé et de l'Huitrier-pie dans le département de Loire-Atlantique. Ce site abrite aussi une flore intéressante parmi laquelle figure certaines espèces rares et protégées dans la région.

- Vallon de Porh-Er-Ster : il s'agit d'une petite vallée débouchant vers la mer, avec milieux humides, dunes, landes et pelouses, ainsi que de petits boisements. La végétation est très diversifiée avec une série de plantes intéressantes, aussi bien dans les sables que dans les parties humides et sur les pelouses. Une faune très variée est présente (batraciens, reptiles et oiseaux en particulier).

- Zones résiduelles de Mesquer à La Turballe : cette zone regroupe un ensemble de falaises maritimes, de pelouses, de petites zones dunaires, de petits marais arrières littoraux, de landes et de boisements résiduels. Le secteur de côte est particulièrement maltraité et fragmenté par une urbanisation anarchique, mais conserve des éléments représentatifs très valables des différents milieux. Il existe une riche frange de végétation au long de la côte rocheuse, en particulier de la pointe de la Croix à Port-au-Loup, avec la présence de grottes, de milieux suintants, de pelouses et de landes, etc., abritant de nombreuses plantes rares et protégées. La zone compte également des étendues réduites, mais de grand intérêt, de dunes, à Lanséria notamment et près de la Turballe où une intéressante surface de dune fixée persiste. Vers l'intérieur s'ouvrent de petites vallées avec des marais arrières-littoraux, ainsi que des pelouses et des landes fort intéressantes. Des peuplements batrachologiques intéressants se développent au niveau des vallées humides.

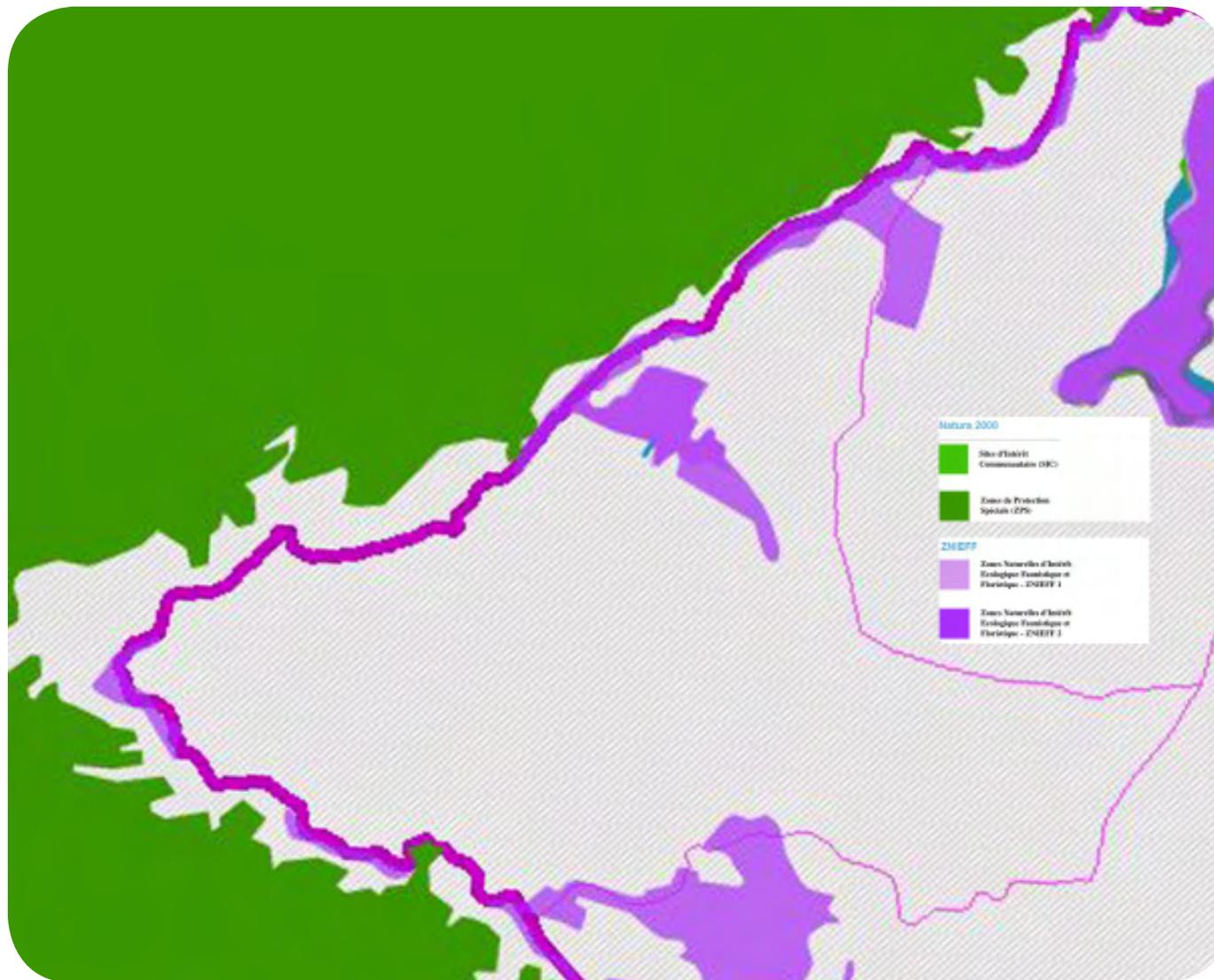
## 2.1-Patrimoine naturel



Cartographie des zones Natura 2000 (en vert) et des ZNIEFF (en violet). L'île Dumet n'est pas représentée.

## ZONE DE PROTECTION PARTICULIERES

Les grandes zones de protection.



## 2.1-Patrimoine naturel

### 1 - Zone natura 2000

Date de classement comme ZPS : 10/200

Natura 2000 est un réseau de sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale<sup>1</sup>, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent<sup>2,3</sup>.

La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable, et sachant que la conservation d'aires protégées et de la biodiversité présente également un intérêt économique à long terme <sup>4</sup>.

Zone de protection spéciale (ZPS)[modifier]

La directive Oiseaux de 1979 demandait aux États membres de l'Union européenne de mettre en place des ZPS ou zones de protection spéciale sur les territoires les plus appropriés en nombre et en superficie afin d'assurer un bon état de conservation des espèces d'oiseaux menacées, vulnérables ou rares. Ces ZPS sont directement issues des anciennes ZICO (« zone importante pour la conservation des oiseaux », réseau international de sites naturels importants pour la reproduction, la migration ou l'habitat des oiseaux) mises en place par BirdLife International. Ce sont des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux au sein de l'Union, que ce soit pour leur reproduction, leur alimentation ou simplement leur migration. Descendant en droite ligne des ZICO déjà en place, leur désignation est donc assez simple, et reste au niveau national sans nécessiter un dialogue avec la Commission européenne.

### 2 - ZNIEFF

ZNIEFF est le sigle qui désigne en France une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Pour information, l'équivalent belge des ZNIEFF est le Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB).

L'inventaire des ZNIEFF est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique lancé en 1982 par le ministre Bouchardeau chargé de l'environnement et confirmé par la loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau.

Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables dans les vingt-deux régions métropolitaines ainsi que les départements d'outre-mer. La désignation d'une ZNIEFF repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. La présence d'au moins une population d'une espèce déterminante permet de définir une ZNIEFF.

## 2.1-Patrimoine naturel

### 1 - Zone natura 2000

Cet ensemble regroupant des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer constitue un ensemble propice aux regroupements d'oiseaux en hiver et une zone d'alimentation pour les espèces nicheuses sur les îlots ou à terre.

L'intérêt ornithologique du secteur considéré est visible à travers son rôle pour l'alimentation d'oiseaux nichant à terre et sur les îlots ou dans l'estuaire interne de la Loire, ainsi que par l'hivernage et le stationnement en grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire. Dès lors, le secteur est fréquenté de manière importante mais variable au cours des saisons par différents oiseaux d'intérêt communautaire qui y effectuent une partie de leur cycle annuel.

Le périmètre s'appuie sur les zones de présence d'oiseaux les plus importantes, intégrant les zones d'alimentation des espèces nichant à terre (sternes qui fréquentent le site en période estivale, zones d'alimentation pour les Fous de bassan, Goéland cendré, ...), les zones principales d'hivernage, de stationnement et de passage préférentiel des oiseaux marins (bernaches, plongeurs, Macreuse noire, alcidés, Mouette pygmée, Mouette tridactyle ...).

Par ailleurs, des oiseaux pélagiques fréquentent le secteur (Grand Labbe). Ainsi, les zones de présence préférentielles d'oiseaux marins sur ce secteur sont fortement liées aux capacités de plongée des oiseaux concernés et des ressources alimentaires sur la zone (poissons, crustacés...).

Les trois espèces de plongeurs (*Gavia* sp.) hivernent dans le secteur principalement de décembre à février. Les oiseaux fréquentent une zone entre le plateau de la Banche et la baie de la Baule dans l'estuaire de la Loire.

Les Macreuses noires utilisent le plateau de la Banche pendant leur passage pré-nuptial (mars et avril) sur des fonds de moins de 20 m riches en mollusques.

Le Fou de Bassan est présent dans le secteur tout au long de l'année, mais avec des effectifs variables d'une saison à l'autre, les maxima étant notés en mai et juin pendant l'estivage des jeunes. Un important site d'estivage existe aussi au large du Croisic longeant le plateau du Four jusqu'aux îles bretonnes. Ce site est riche en nourriture (chinchards et maquereaux) pour les juvéniles.

La Sterne pierregarin et la Sterne caugek sont observées surtout pendant la période de reproduction mais également lors des deux passages migratoires. On les trouve essentiellement sur leurs sites d'alimentation, à l'embouchure de la Loire jusqu'au nord de Noirmoutier, sur des fonds inférieurs à 10 m. Cette distribution est liée à l'abondance des petits poissons dans les zones estuariennes.

Le Grand Labbe est présent tout au long de son cycle annuel. On observe toutefois un pic d'observations au large de l'estuaire de la Loire à l'automne lors du passage post-nuptial.

La Mouette tridactyle est observée toute l'année. Pendant la saison automnale, elles se regroupent au large de l'estuaire de la Loire. Les observations augmentent à partir du mois de décembre dans le secteur, et plus précisément dans la zone d'attente, pour profiter des déchets des navires et de l'apport des nutriments par l'estuaire. Elles se situent près des fonds de 10 à 30 m de profondeur. La Mouette pygmée est également présente en hiver à la sortie de l'estuaire de la Loire au niveau du banc de Guérande.

On peut également noter la présence de l'Eider à duvet. Pour cette espèce, des zones de stationnements réguliers entre la Pierre Percée et les Grands Charpentiers et des zones de reproduction dans la baie de Baule et le plateau d'Evens existaient avant la catastrophe de l'Erika (1999). Depuis, cette

espèce avait disparu du site mais elle tend à se réinstaller, en particulier dans le secteur situé près de l'île du Pilier au nord-ouest de Noirmoutier.

Le site est quasiment entièrement marin (Estuaire de la Loire externe jusqu'au Plateau de la Banche, Baie de Bourgneuf -hors estran-, Plateau des Boeufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée).

Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie en Retz à Pornichet.

Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

L'évolution des besoins et des pratiques liée à la nécessité de desserte des pôles portuaires fait partie intégrante du contexte de désignation de ce site.

Les informations décrites dans ce formulaire sont inscrites en l'état actuel des connaissances et pourront nécessiter des compléments d'acquisition de données.



## 2 - ZNIEFF

ZNIEFF520616263 -  
VALLON DE PORH-ER-STER

2ème génération

Petite vallée débouchant vers la mer, avec milieux humides, dunes, landes et pelouses, ainsi que de petits boisements.

Végétation très diversifiée avec une série de plantes intéressantes, aussi bien dans les sables que dans les parties humides et sur les pelouses.

Présence d'une faune très variée (batraciens, reptiles et oiseaux en particulier).  
Milieux déterminants (Corine Biotopes)  
Pourcentage surfacique

16.2 Dunes	12%
31.2 Landes sèches	19%
31.8 Fourrés	32%
38.2 Prairies de fauche de basse altitude	18%
53.1 Roselières	4%
84.3 Petits bois, bosquets	15%



ZNIEFF520006657 -  
ZONES RESIDUELLES DE MESQUER A LA TURBALLE

2ème génération

Ensemble de falaises maritimes, de pelouses, de petites zones dunaires, de petits marais arrières littoraux, de landes et de boisements résiduels. Secteur de côte particulièrement maltraité et fragmenté par une urbanisation anarchique mais conservant des éléments représentatifs très valables des différents milieux.

Riche frange de végétation au long de la côte rocheuse, en particulier de la pointe de la Croix à Port-au-Loup, avec présence de grottes, de milieux suintants, de pelouses et de landes, etc..., abritant de nombreuses plantes rares et protégées.

Etendues réduites, mais de grand intérêt, de dunes, à Lanséria notamment et près de la Turballe où une intéressante surface de dune fixée persiste. Vers l'intérieur, petites vallées avec marais arrières-littoraux, ainsi que de pelouses et de landes fort intéressantes. Présence de peuplement batrachologiques intéressant au niveau des vallées humides.



## 2.1-Patrimoine naturel

ZNIEFF520006653 -  
ILE DUMET

2ème génération

Cette petite île abrite une importante colonie de nidification pour les Laridés (Goélands essentiellement). Il s'agit part ailleurs de l'unique site de reproduction des Cormorans huppé et de l'Huitrier-pie dans notre département. Ce site abrite aussi une flore intéressante parmi laquelle figure certaines espèces rares et protégées dans notre région.

Milieux déterminants (Corine Biotopes)

Pourcentage surfacique

16.1 Plages de sable	2%
18.2 Côtes rocheuses et falaises avec végétation	6%
19 Ilots, bancs rocheux et récifs	92%

Milieux déterminants (Corine Biotopes)

Pourcentage surfacique

18.2 Côtes rocheuses et falaises avec végétation	30%
31.2 Landes sèches	16%
31.8 Fourrés	28%
53.1 Roselières	6%
84.3 Petits bois, bosquets	20%

## INTRODUCTION

Le patrimoine bâti constitue la trame et le support matériel de notre espace géographique, historique, social et culturel.

De façon générale, le patrimoine est menacé par les nouvelles règles et la normalisation, or les constructions anciennes sont par essence non normalisables. Il se révèle donc indispensable de bien les connaître.

### A - CONNAISSANCE DU PATRIMOINE BATI

#### 1 - Caractère bioclimatique du bâti ancien

Le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat ; il bénéficie d'une conception bioclimatique. Il vit avec et par son environnement. Il se caractérise par son implantation en fonction du site, de son relief, de sa géologie, son orientation par rapport au soleil, aux vents, à la pluie.

Ce bâti ancien est, par nécessité, basé sur l'économie des moyens ; il est fruit de la solidarité sociale, d'un développement local autosuffisant.

Il est construit avec les matériaux disponibles à proximité et peu transformés qui sont issus du sous-sol ou des végétaux. Il est également basé sur une économie de gestion de l'espace qui se manifeste par le mode de groupement d'habitat qui joue un rôle important dans le confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent ...).

#### 2 - Caractéristiques constructives du bâti ancien

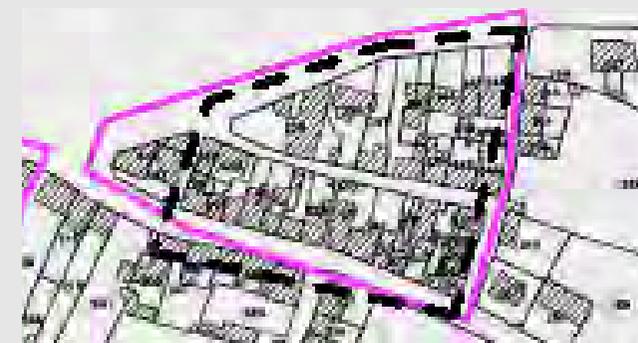
- Des murs épais et des sols lourds - inertie thermique et « respiration » : L'ensemble des parois verticales et horizontales jouent un rôle de stockage et de régulation thermique en saison froide, mais offrent aussi un excellent confort d'été.

- Les espaces tampon - combles, mitoyens, caves : Ces espaces protègent les lieux de vie du contact direct avec l'extérieur, en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité.

- Le second œuvre - apport de lumière, voire de chaleur, protection, ventilation... : Le système constructif ancien n'offrait pas pour des raisons de protection et de confort de très grandes surfaces de baies. Mais les fenêtres, presque toujours en hauteur, permettaient à la lumière de pénétrer profondément. Les volets et contrevents contribuent fortement au dosage du confort thermique d'hiver et d'été.

- Un comportement thermique d'été très favorable : En été, une inertie très forte permet de restituer pendant la journée la fraîcheur nocturne à l'intérieur des logements.

## 2.2-Développement durable et patrimoine bâti



Habitat mitoyen - exemple du quartier de Grain

## B - LIMITES DU BATI ANCIEN AU REGARD DE NOS MODES DE VIE ET BESOINS DE CONFORT ACTUELS

La recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais parfois inconciliables avec le respect du bâti ancien.

### 1 - Logiques contemporaines de confort et cohérence avec le bâti ancien, mise en garde

- Doubler un mur, isoler une toiture, installer des doubles vitrages ... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de ce qui fait le caractère des espaces, des mises en œuvre et des matériaux traditionnels.

- L'isolation thermique par l'extérieur est fortement déconseillée : l'isolation thermique par l'extérieur est de façon générale la meilleure solution à la condition qu'elle ne soit pas une barrière au passage de la vapeur d'eau, mais ne peut être envisagée qu'exceptionnellement sur le bâti ancien pour des raisons historiques et architecturales.

### 2 - Techniques, solutions constructives et matériaux adaptés au bâti ancien - principes à respecter : chauffage, ventilation, absence d'humidité

- Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air et la perfectionner - renforcer le revêtement interne : le meilleur rendement thermique est obtenu en renforçant l'isolation thermique du revêtement interne tout en privilégiant une faible épaisseur pour ne pas nuire à l'inertie du mur (enduit de chanvre et chaux, fibres de bois, torchis allégé...)

- Renforcer les performances thermiques des fenêtres: lorsque la menuiserie ancienne est en bon état ou peut être restaurée les vitrages d'origine peuvent être remplacés par des doubles vitrages minces qui conservent les petits bois de la fenêtre.

- Préserver les occultations tels que volets et contre-vents : voire les réinstaller en compatibilité avec l'architecture du bâti (pas de coffres de volets roulants...).

- Renforcer les performances thermiques des combles: maintenir l'aération de la charpente. Dans le cas fréquent du comble devenu habitable l'isolant est placé en « rampant » avec une épaisseur de plus 25 cm pour garantir une bonne isolation.

- Maintenir une ventilation adaptée : l'extraction ponctuelle dans chaque pièce humide dénommée « ventilation mécanique répartie » constitue la solution la plus adaptée.

- Supprimer les sources d'humidité : la suppression de l'humidité implique la suppression de tous les enduits étanches et la restitution d'enduits respirants.

> Un drainage extérieur périphérique, voire intérieur, s'impose souvent ; en milieu urbain l'imperméabilisation de sols extérieurs (trottoirs...) ne le permet pas ; la ventilation des caves et sous-sols n'en est que plus nécessaire.

> Un bon système de couverture s'impose pour éviter les infiltrations et implique notamment un bon entretien des gouttières lorsqu'il y en a.

## 2.2-Développement durable et patrimoine bâti

## C - FAVORISER L'EMPLOI D'ENERGIES RENOUVELABLES

### 1 – L'énergie solaire

Le captage de cette énergie réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud et inclinaison optimale allant de 30° à 60°

- Le solaire thermique : Les chauffe-eau solaires simples ou combinés pour chauffer l'eau et la maison sont des systèmes dont la durée de vie fait encore débat. Ce système doit être installé près des lieux d'utilisation et sur toiture pour bénéficier du meilleur ensoleillement. L'inclinaison optimale est de 45° voire 60°. Ces capteurs avec leurs matériaux très réfléchissants ont un fort impact visuel. Le solaire thermique demande beaucoup de surface ; 10 m<sup>2</sup> permettent de chauffer 5 m<sup>2</sup>. Une tendance actuelle est d'en réaliser la couverture de grands bâtiments agricoles

- Le solaire photovoltaïque : Le solaire photovoltaïque ne peut dans les conditions actuelles que constituer une source énergétique d'appoint mais semble cependant promis à un bel avenir. Le problème de l'intégration des panneaux est moins délicat que dans le cas des panneaux thermiques ; en effet, malgré leur brillance, leur couleur et leur texture lisse proches de l'ardoise, avec des cadres métalliques sombres il y a la possibilité d'en faire des éléments de couverture et non des structures rapportées.

Cependant ces nouvelles possibilités d'utilisation comme matériau de construction, très intéressantes dans le bâti contemporain, ne peuvent être considérées que de façon très marginale dans le bâti ancien.

**2 - La géothermie** : la géothermie utilise la différence de température du sol et celle de l'intérieur du bâti. Deux configurations existent :

> les capteurs horizontaux : La surface nécessaire est à 1,5 à 2 fois la surface à chauffer ; installation sur un sol peu pentu, perméable, sans réseau d'eau.

> les capteurs verticaux : Ils sont délicates à poser et il est nécessaire de faire appel à une entreprise de forage qualifiée.

Les PAC géothermiques connaissent un fort développement et s'intègrent facilement dans le bâti ancien mais seulement dans la mesure où la réfection de la structure des sols de l'habitation est envisagée.

**3 - Le bois** : Le bois est une source d'énergie non seulement renouvelable mais neutre par rapport à l'effet de serre.

**4 - L'énergie éolienne** : A l'échelle individuelle, le matériel actuel, à condition d'être judicieusement implanté, ne semble pas pénalisant dans l'environnement rural. Les nuisances sonores peuvent cependant gêner le voisinage.

### 3 - Actions complémentaires

#### - Agir sur l'environnement :

> en choisissant judicieusement l'implantation d'une extension, espace tampon...

> en veillant à la répartition judicieuse des nouvelles plantations : haies contre le vent, treilles, arbres assurant un meilleur confort d'été par leur ombrage...

#### - Adopter un comportement responsable et économe :

Gestion économe de l'électricité, gestion du confort thermique, gestion des eaux (en prévoyant la récupération des eaux de pluie, en envisageant un double réseau d'alimentation en eau potable, eau de pluie), gestion des déchets (par le tri et le stockage des déchets, en utilisant des matériaux recyclables ou recyclés...).

## 2.2-Développement durable et patrimoine bâti

Source : «Maisons paysannes de France»

## 2.2-Développement durable et patrimoine bâti



### IMPLANTATIONS PARTICULIERES EN FONCTION DES HAMEAUX A RESPECTER

#### Kerdinio

Corps principal RDC surmonté d'un niveau sous comble.

Aile en retour constituée d'un RDC- façade pignon sur rue

Cour centrale constituée d'une partie minérale et d'une partie végétale.

#### Le Vieux Lérat et Lérat

Corps principal RDC ou R+1 surmonté d'un niveau sous comble - à l'alignement sur rue. Toiture en bâtière.

### Développement durable

Le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat ; il bénéficie d'une conception bioclimatique. Il vit avec et par son environnement. Il se caractérise par son implantation en fonction du site, de son relief, de sa géologie, son orientation par rapport au soleil, aux vents, à la pluie.

Il est basé sur une économie de gestion de l'espace qui se manifeste par le mode de groupement d'habitat qui joue un rôle important dans le confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent ...).

## 2.2-Développement durable et patrimoine bâti

- Le principe de base consiste donc en secteur protégé à isoler au maximum les constructions par l'intérieur ou bien utiliser des méthodes non destructrices type :

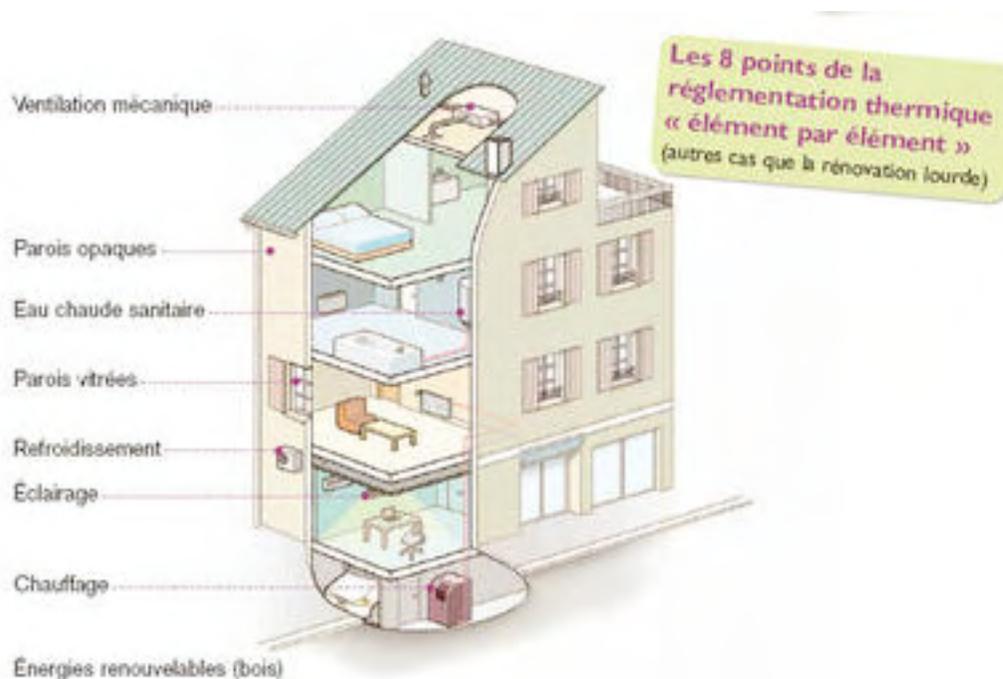
- Isolation par enduits extérieurs à base de granulats isolants

- Les combles doivent être isolés

- La menuiserie ancienne conservée peut faire l'objet de réparations (jets d'eau, pièces d'appui).

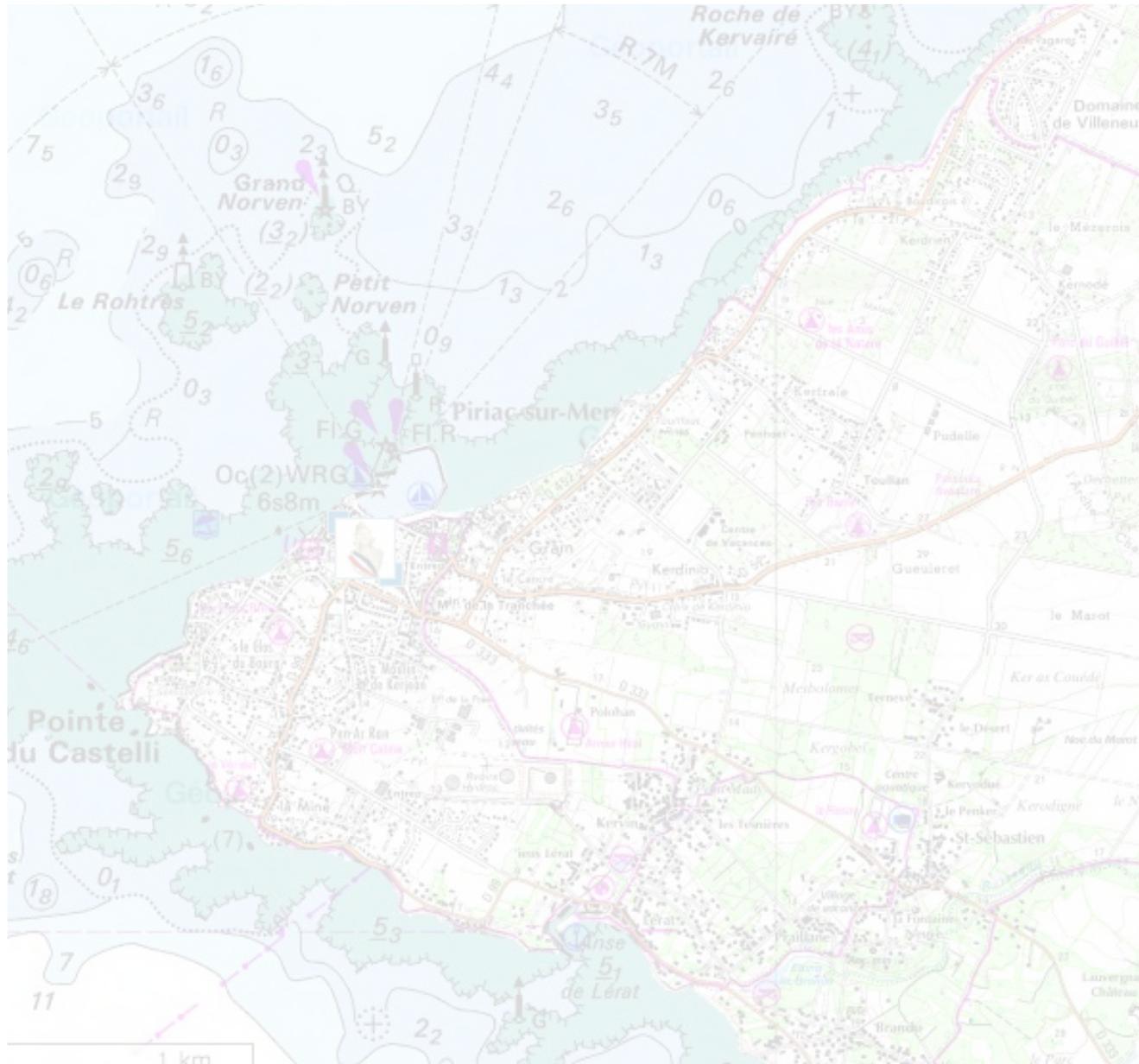
- La menuiserie ancienne conservée peut faire l'objet de double vitrage.

- Dans tous les cas il est nécessaire de ventiler, car plus on isole plus la condensation est importante.



Pour le moment en l'année 2013, nous devons nous appuyer sur la RT Existant qui ne date que de 2007 ! Toute la RT 2012 actuellement étant dédié au neuf RT 2007 : Règlementation thermique par éléments arrêté du 3 mai 2007 : Ce texte concerne principalement l'isolation des parois opaques (murs, planchers, toitures), vitrées (fenêtres) et l'amélioration ou le remplacement du système de chauffage. Il est relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et fixe des exigences et des seuils de résistance thermique pour la rénovation des parois.

« Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les protections prévues pour les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, les sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO ou tout autre préservation édictées par les collectivités territoriales, ainsi que pour les immeubles bénéficiant du label patrimoine du XXème siècle et les immeubles désignés par l'alinéa 7 de l'article L123-1 du code de l'urbanisme. »



### 3: SYNTHÈSE DES APPROCHES



### 3.1.1-Le «grand paysage»

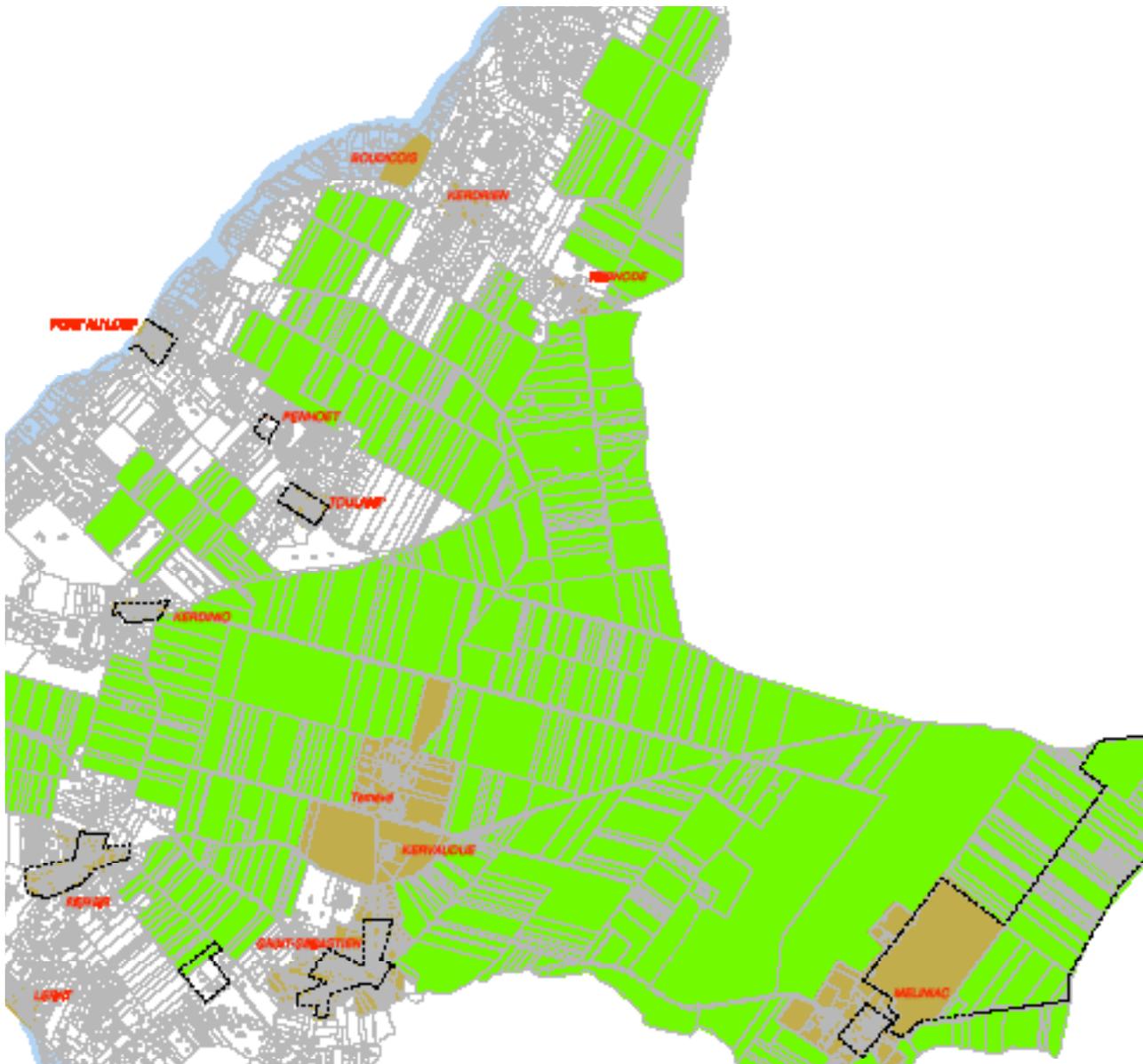
Le «Grand paysage» correspond au paysage constitué par l'ensemble des parcelles agricoles.

La très grande qualité du paysage si particulier de Piriac «entre terre et mer» tient aussi en grande partie à la qualité de son paysage intérieur, lié à son activité agricole.

Un des grands enjeux est donc la préservation de ce paysage agricole.

Celui-ci sera en grande partie pris en charge par le PLU.

Le «grand paysage», pris en charge par l'AVAP, correspond à un paysage «écran» strictement naturel qui entoure les noyaux historiques.





### 3.1.1-L'aire d'impact paysager

#### L'AIRE D'IMPACT PAYSAGER : AIRE URBANISEE FORMANT UN ECRIN AUTOUR DES NOYAUX ANCIENS

Cette aire concerne les abords immédiats des noyaux anciens, qui participent à leur identité ou qui sont inscrits dans les cônes de vue privilégiés depuis et vers les noyaux anciens

Il s'agit de secteurs de contact qui ne présentent pas en eux-mêmes d'intérêt patrimonial, mais s'interposent dans les vues sur et à partir des ensembles protégés, en particulier entre les villages protégés et les espaces naturels qui les entourent.

Les prescriptions correspondantes viseront essentiellement à maîtriser l'impact visuel de ces ensembles dans le paysage général de la ville, en s'attachant notamment à la qualité et à la nature **des murs et des murets** qui structurent les paysages de hameaux qui constituent un fil conducteur dans la cohérence du paysage.



Vue sur l'entrée du village du Vieux-Lérat

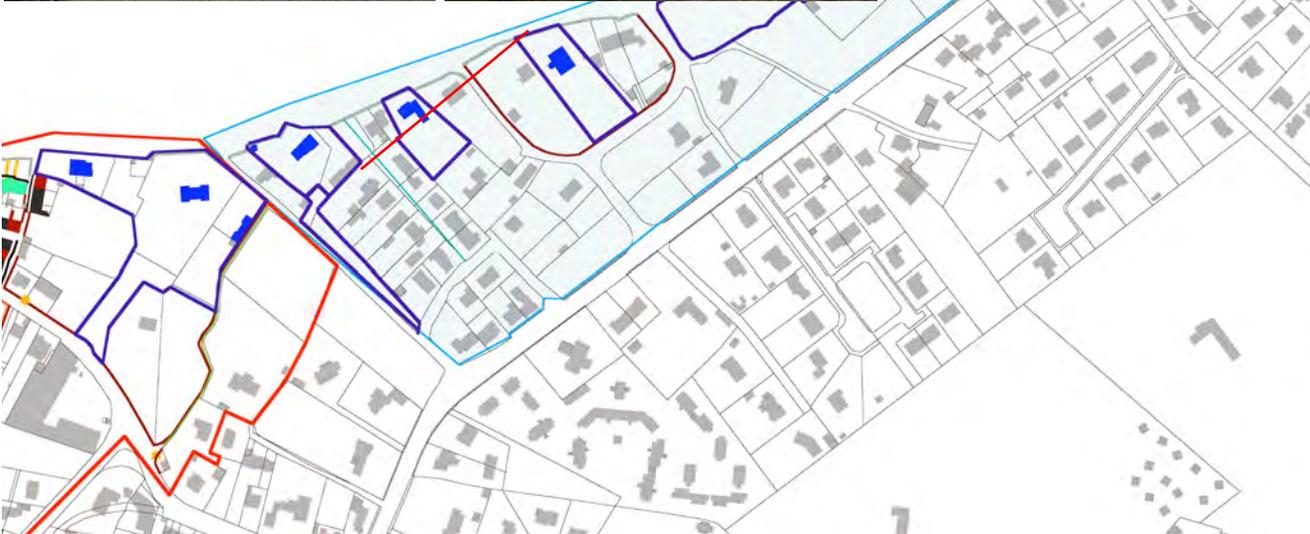


Vue sur l'entrée du village de Pen ar ran



Vue sur l'entrée du village de Saint-Sébastien





#### L'AIRES LITTORALE : AIRE DE PROTECTION DU LITTORAL

Il s'agit de toute la frange littorale, qui présente une très grande qualité paysagère, en particulier par la nature des vues qui se dégagent depuis la mer, dues à la nature de la végétation, de l'architecture balnéaire, des murs de clôtures en pierre ....

Cette aire comprend des sous-secteurs «Grand balnéaire» qui correspondent aux grandes villas XIX ème et début du siècle, inscrites dans leur vaste domaine cerné de grands murs de pierre.

## 3.1.1-L'aire littorale



### 3.1.1-L'aire du «Grand balnéaire»



**OBJECTIF**

Protection forte du «Grand balnéaire» : «sanctuarisation»

**MOYENS**

- Unité foncière à conserver dans leur totalité
- Protection des murs de clôture
- Protection des grands sujets
- Protection des vues
- Protection des sentes et des chemins
- Règles strictes sur le bâti

### 3.1.1-L'aire du bourg



L'aire du bourg est aujourd'hui étendue par rapport à la ZPPAU de 93. Ses limites sont repoussées jusqu'à la visibilité des limites du bourg historique.

-A l'est le chemin des Faux-serments et le mur de clôture du domaine assure une limite naturelle à l'aire historique.

-A l'ouest la limite butte à la rencontre avec l'aire littorale où l'ambiance est clairement identifiée par les villas, les grands domaines, la végétation et l'atmosphère balnéaire.

- Au sud les limites correspondent au cimetière, à la rue du calvaire et au sud du domaine du Castel-Fleury. L'aire résidentielle constitue la limite clairement identifiable avec le bourg historique.

- Au nord la ligne des basses eaux assure la limite naturelle de l'aire historique.

### 3.1.1-L'aire du bourg

#### **L'AIRE DU BOURG : AIRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DU BOURG**

Cette aire englobe l'ensemble des espaces urbanisés anciens à protéger. Elle correspond au bourg historique. Elle rassemble l'ensemble des constructions qui sont contenues dans ce périmètre ainsi que les espaces communs ou publics autour desquels celles-ci s'organisent.

**L'objectif est la protection et les possibilités d'évolution de l'ensemble de ce patrimoine. Celui-ci est repéré par typologie architecturale, l'objet étant d'apporter des prescriptions pour restaurer le patrimoine bâti dans les règles de l'art - en fonction de sa typologie d'appartenance.**

Sont définies aussi les conditions dans lesquelles de nouvelles constructions peuvent être réalisées - en remplacement des constructions non protégées ou dans les espaces libres constructibles.

Les règles urbaines pour les nouvelles constructions définissent leur mode d'implantation et leur volume en fonction de la réalité du tissu urbain déjà constitué.

**Les règles architecturales concernant la création architecturale devront exiger une référence à la volumétrie, à la composition architecturale ou aux matériaux qui font l'homogénéité du bourg, sans pour autant faire de pastiche.**

Les règles concernant les espaces publics s'attachent en particulier à la nature et à la qualité des murs et murets, des matériaux de sol, du mobilier urbain, des végétaux, des vues singulières...

L'analyse du bourg de Piriac permet de souligner les éléments qui constituent le tissu historique du bourg

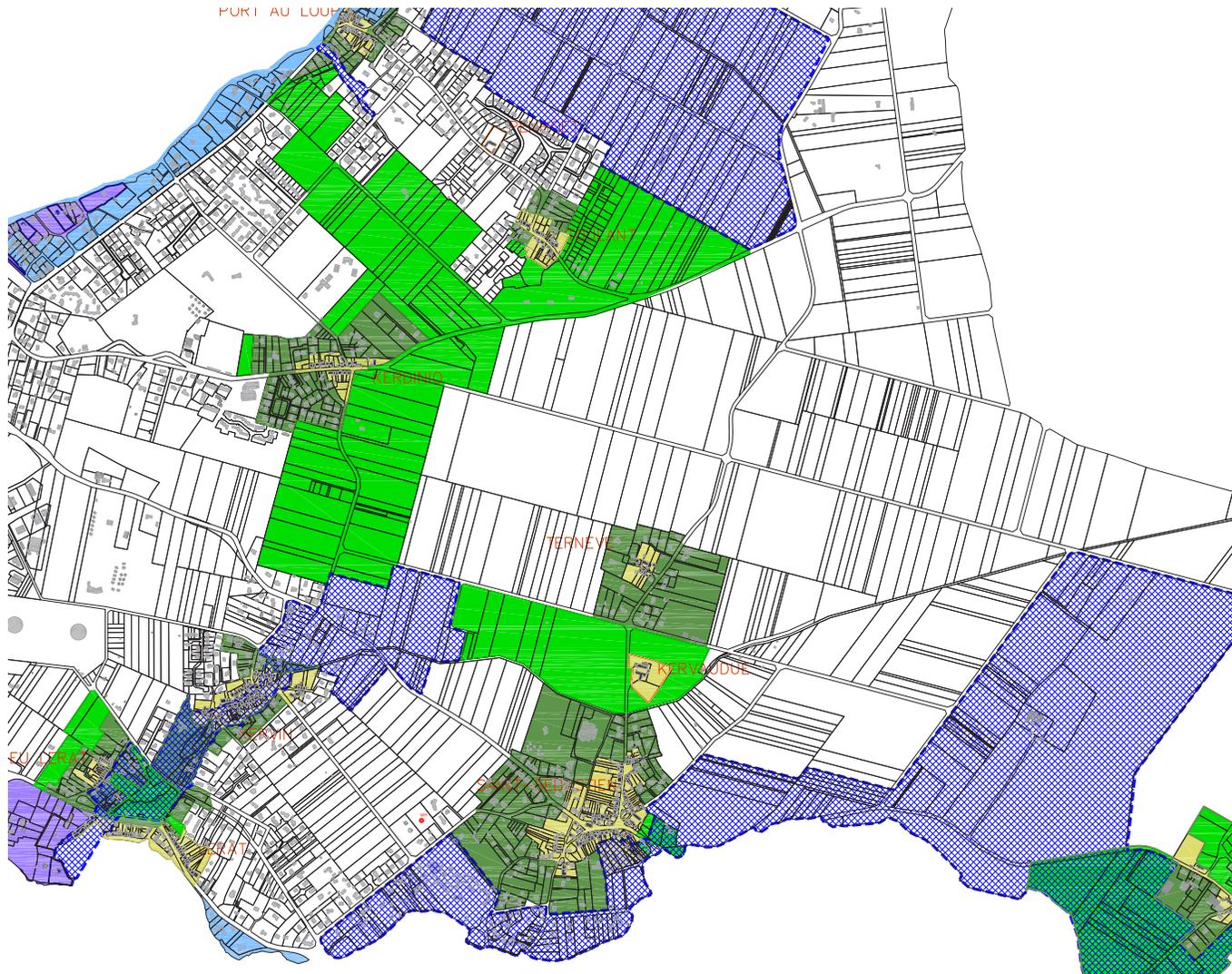
#### **OBJECTIF**

Le diagnostic a fait ressortir les enjeux suivants auxquels l'AVAP devra répondre, l'enjeu principal étant de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines propres à chaque typologie repérée.

#### **MOYENS**

- Une description exhaustive des particularités architecturales typologie par typologie sera mise en place - décrivant de façon didactique les possibles - et les impossibles - lors de travaux de restauration.
- De même seront définis de manière didactique les possibles et les impossibles en cas de reconstruction (après un sinistre par exemple) - ceci sera défini par aire de protection.

### 3.1.1-L'aire des noyaux anciens



Chacun des noyaux anciens de la commune présente des particularités en terme d'organisation urbaine et de rapport au site (présence ou absence de vallon, présence ou absence d'un écrin paysager, proximité avec les zones de constructions récentes, vues dégagées sur le littoral...)

#### OBJECTIF

L'objectif est de souligner et protéger ces particularités urbaines, architecturales et paysagères, ainsi que de renforcer la dimension paysagère des noyaux anciens - malgré la présence forte des zones résidentielles en contact.

#### MOYENS

Les conditions de protection des noyaux anciens sont les même que pour le centre bourg. L'aire d'impact paysager ainsi que l'aire naturelle ont pour objet de renforcer leur dimension paysagère.

## 3.2-Document graphique

