

Commune de Saint-Lunaire

Ille et Vilaine

A.V.A.P.

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



Dossier synthétique

Présentation en CRPS le 6 mars 2014

Décembre 2013

Chargés d'étude :

K.urbain - urbaniste

Elodie BAIZEAU - architecte du patrimoine DPE

Michel COLLIN - paysagiste DPLG

D'après les études précédentes de :

Anne DAZELLE, Isabelle KIENZ-REBIERE - architectes du Patrimoine

Christian PREAUD - paysagiste E.N.S.P.

Contenu du dossier

Le dossier de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comprend l'ensemble des pièces suivantes :

Pièce n°1 : le rapport de présentation, dont les documents annexés suivants:

- **Annexe 1 : le diagnostic architectural, urbain, historique et paysager**
- **Annexe 2 : l'analyse architecturale** par des fiches descriptives de rues et des édifices caractéristiques de la commune,
- **Annexe 3 : les relevés architecturaux**,
- **Annexe 4 : le repérage des clôtures**,
- **Annexe 5 : l'inventaire de la biodiversité**,
- **Annexe 6 : la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne**,

Pièce n°2 : le périmètre de l'AVAP

Pièce n°3 : le règlement (document A) ainsi que les **documents graphiques** (document B) associés :

- **Plan 1-2 des secteurs de l'AVAP, échelle : 1/5000**
- **Plan 2-2 des particularités patrimoniales, échelle : 1/2500**

Genèse du document de mise en valeur du patrimoine

Le 7 mars 2013 la ZPPAUP est rendue opposable aux tiers.

« Le projet est né de l'esprit des élus lunairiens de la conscience que la commune dispose d'un patrimoine remarquable. (...) C'est donc tout d'abord la nécessité de disposer d'un outil de référence pour préserver l'esprit paysager de Saint-Lunaire qui a été avancé et la perspective d'une Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager évoquée.

La constatation a ensuite été faite que des bâtiments rares par leur architecture, avaient disparus, notamment à la Pointe du Décollé : le sémaphore et surtout la très belle Villa Constantine de style mauresque.

Le périmètre de protection autour de la Vieille Eglise se révélant ainsi insuffisant pour protéger efficacement l'ensemble du patrimoine d'une certaine promotion immobilière.

Les prescriptions sont désormais contenues dans un règlement très précis, rédigé pour quatre secteurs aux caractéristiques distinctes : le tissu rural, le tissu balnéaire, le tissu urbain du XXIème siècle jusqu'à nos jours, et les sites paysagers remarquables. La commune de Saint-Lunaire a voulu appliquer de façon large et valorisante, les principes qu'elle contient en positivant les aspects auprès des administrés.

La ZPPAUP est ainsi présentée comme une opportunité pour préserver Saint-Lunaire tant à l'égard des résidents principaux, puisque ce sont eux à qui l'on doit une ville de qualité, qu'à celui des résidents secondaires qui représentent 60% de la population, ou encore des touristes de passage qui emportent une image lumineuse de notre cité. Les élus de Saint-Lunaire n'avaient pas le droit de l'ignorer. »

Michel PENHOUE

Maire de Saint Lunaire

Extrait de la CRPS du 23-06-09 au château de Bienassis, à Erquy

LES COMPOSANTES PATRIMONIALES



SITUATION



Les groupes bâtis anciens : vieux bourg, villages de la Guéripais, la Ville-ès-Quelmès, la Fosse. Paysages marqués par la qualité patrimoniale de l'architecture, et surtout par les modes d'implantation du bâti (groupes alignés vers le soleil)



La station balnéaire : plage, hôtels, villas, pointe du Décollé, la Fourberie. Paysages marqués par l'architecture des villas et des hôtels, des commerces, par la végétation des jardins sur les silhouettes (pointe du Décollé, terre aux scènes).



La pointe du Nick et le Goulet, paysages naturels faisant face à la station.

LES AUTRES COMPOSANTES



La plage de Longchamp, durcie par la digue, lotissement inachevé, secteur de dunes naturelles.



Langue non bâtie en arrière de Longchamp.



Vallons de la Marre à l'ouest et du Crévein à l'est.



Développements du 20ème siècle, principalement pavillonnaires, au sud du vieux bourg et à l'est du Goulet.



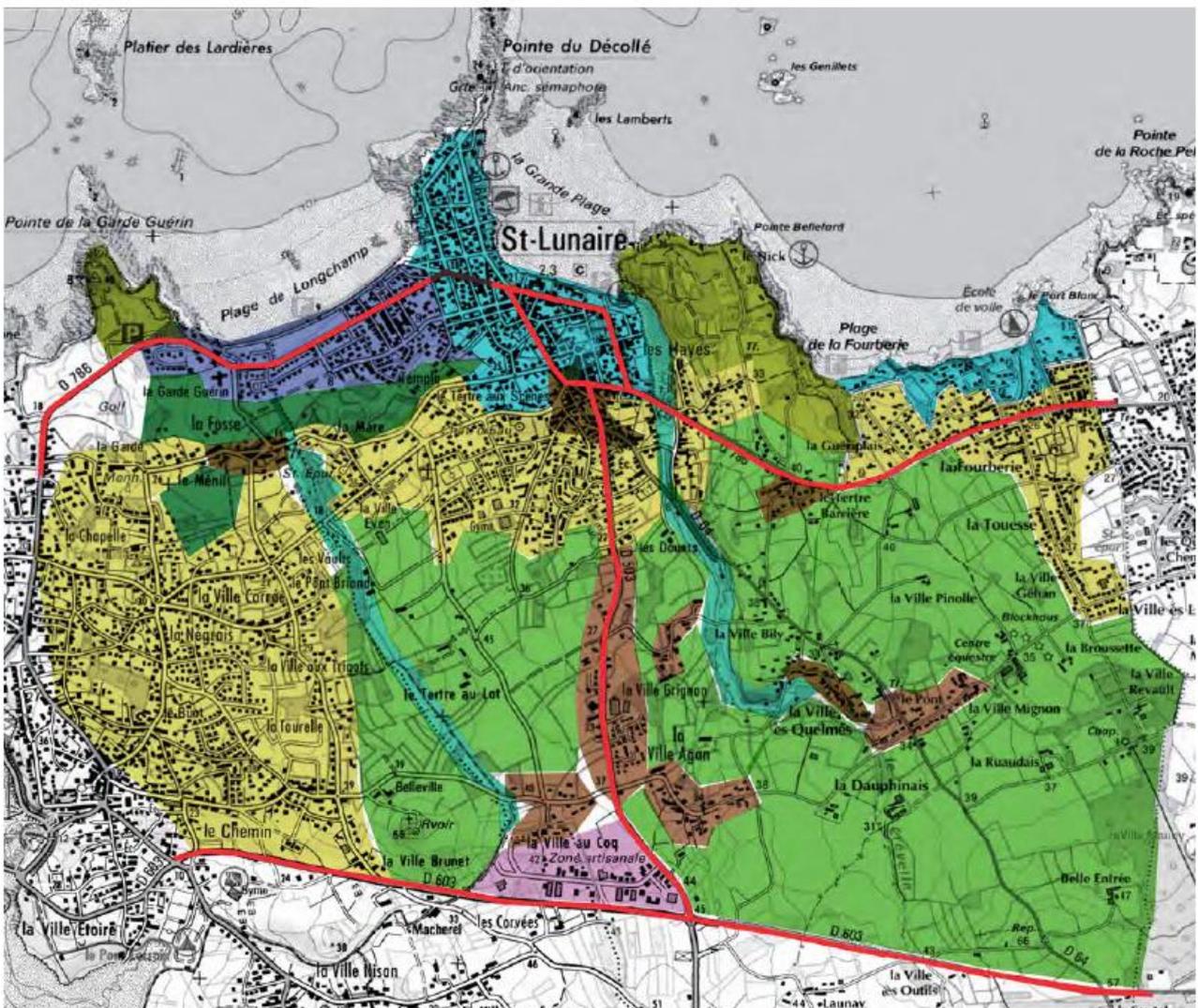
Étalement linéaire le long de la rd 503.



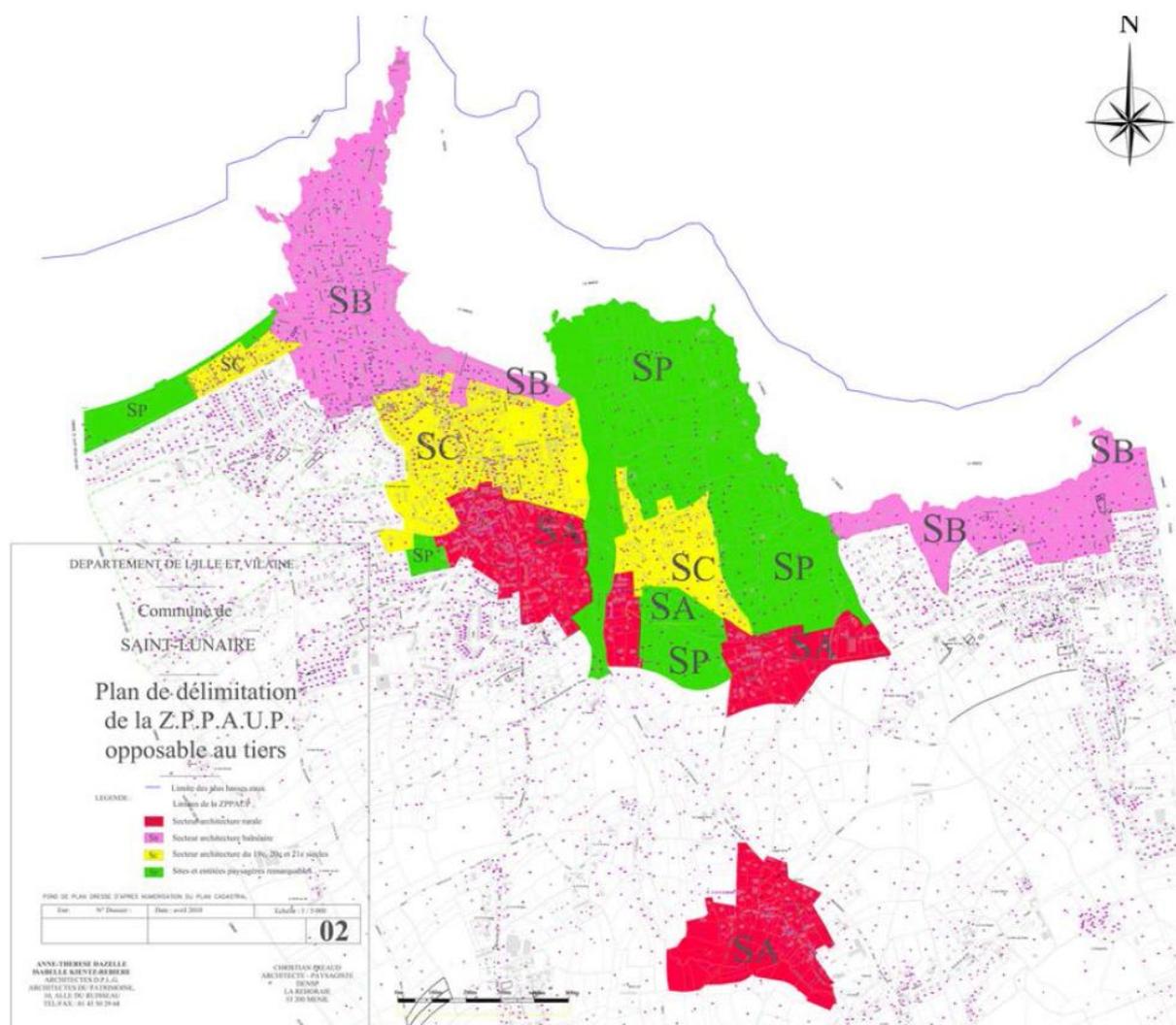
Zone d'activités de la Ville au Coq, et limite de perception formée par la RD 603.

MOSAÏQUE DU TISSU URBAIN ET PAYSAGER

L'histoire particulière des développements urbains de St-Lunaire explique un territoire composite, au sein duquel prennent place les secteurs visés par l'AVAP.



L'état actuel des protections



La Vieille église : Classée Monument Historique le 18 mars 1913. Cette église bâtie au XI^{ème} siècle, remplaça un ancien sanctuaire de l'époque romane, dédié à saint Lunaire et appartenant à la famille Pontual et Pontbriand. Elle occupait avec son cimetière la place du monastère primitif.



Le Calvaire, place du Pilon : Inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques le 22 mars 1930. Calvaire, datant probablement du XVI^{ème} siècle, avec une sculpture en ronde bosse représentant un Christ, et une vierge à l'enfant sur le revers. Détruit en 1944, il est restauré en 1954 par le sculpteur 40Marcel Mainponte.

Cohérence avec le PADD

L'AVAP s'inscrit dans la continuité du PADD placé au cœur du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Lunaire. Les objectifs du document d'urbanisme sont rappelés ci-après au travers des extraits les plus significatifs pour la conduite du projet de mise en valeur du patrimoine.

Morceaux choisis...

Volet environnemental du PADD :

- **protection des paysages** : le PLU crée des coupures vertes, notamment au droit de la frange littorale et au sein de l'agglomération, celles-ci étant destinées à jouer un rôle important dans la structuration urbaine et la perception d'une part de celui-ci et d'autre part du littoral.
- **protection des espaces naturels remarquables et sensibles** : il s'agit des espaces littoraux à protéger au titre des dispositions énoncées aux articles L.146-6 (espaces remarquables) et L.146-4 II (espaces proches du rivage) que le PLU délimite de façon précise au niveau parcellaire (plan PLU) et justifie et motive (rapport de présentation) quant à la notion d'extension limitée de l'urbanisation (espaces proches.)

Les atouts d'aujourd'hui :

- 1.1 L'existence de fortes potentialités architecturales (architecture traditionnelle des XVIII et XIX^{èmes} siècles au niveau du centre-ville, architecture balnéaire du début XX^{ième} sur la pointe du Décollé et autres bâtis de belles factures (église classée) en bon état global de conservation...),
- 1.2 De nombreux sites naturels prestigieux et des secteurs sensibles (la vallée du Crévelin et de l'Amitié, la Pointe du Décollé, la Falaise des Hayes et la Pointe du Nick, le Tertre aux Scènes, les rues de Saint Briac et de la Marre, le Tertre Barrière, la Plage des Longchamp,

Les atouts de demain :

- 2.1 La revalorisation des espaces paysagers (préservation des espaces tampon et de la trame bocagère, maintien de la biodiversité, maintien des perspectives),
- 2.2 La mise en évidence d'un centre accueillant, animé et convivial tout en conservant ses repères historique, fonctionnel, sociologique voire symbolique (création d'espaces de vie commune),
- 2.3 La préservation, le renforcement et la création de voies piétonnes et équestres, des haies bocagères et des chemins de randonnées,
- 2.6 La mise en valeur de l'estuaire et de la vallée,
- 2.7 L'affirmation de l'identité «mer» en développant ria et vallée ainsi que les caractères forts propres à Saint-Lunaire.

Le périmètre de l'AVAP

Le diagnostic établi sur la base des observations de terrain et des analyses techniques, qu'elles soient architecturales concernant le bâti, ou urbaines pour comprendre la morphologie des lieux, permet d'identifier les paysages, les édifices architecturaux et les espaces urbanistiques susceptibles d'être valorisés dans le cadre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Saint-Lunaire.

Pour faciliter l'identification des particularités patrimoniales recensées dans les différents quartiers, ou les tissus urbanisés, et favoriser ainsi la mise en valeur de leurs spécificités, quatre secteurs aux caractéristiques distinctes sont délimités. Il est proposé de les référencer par un indice propre à chacun de secteurs :

1- LE TISSU RURAL : SECTEUR «SA»

- 1- Le tissu ancien du bourg,
- 2- Le tissu ancien des hameaux ou lieux-dits : La Ville es Quelmées, le Marais, le Tertre Barrière et la Guéripkais.

2- LE TISSU BALNÉAIRE : SECTEUR «SB»

- 1- Le Décollé
- 2- Le bord de mer
- 3- La Fourberie

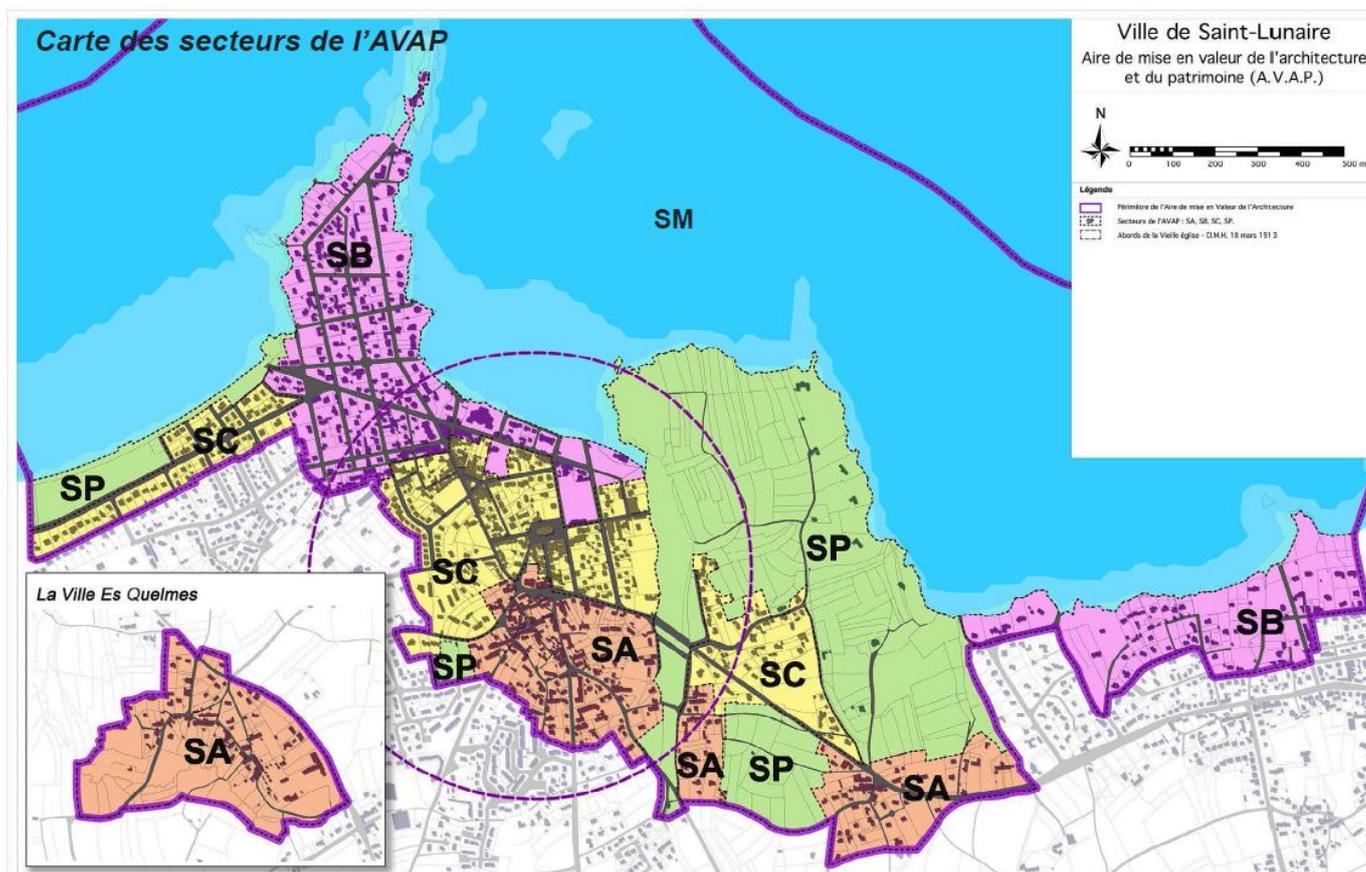
3- LE TISSU URBAIN des XIXème, XXème, XXIème siècles : SECTEUR «SC»

- 1- Les extensions du bourg
- 2- Les Hayes
- 3- Le lotissement du bd de Longchamp

4- LES SITES ET ENTITÉS PAYSAGÈRES REMARQUABLES : SECTEUR «SP»

- Secteur comprenant :
- 1- Les dunes de Longchamp
 - 2- La pointe du Nick
 - 3- Le Crévelin et ses abords

5- LE SECTEUR MARITIME : «SM»



Les objectifs pour chaque secteur de l'AVAP

1- LE SECTEUR «SA» : LE TISSU RURAL

- 1- *Préserver les particularités urbaines du bourg et des écarts anciens ;*
- 2- *Maintenir les caractéristiques de l'architecture rurale.*

2- LE SECTEUR «SB» : LE TISSU BALNÉAIRE

- 1- *Protéger le littoral des pressions foncières ;*
- 2- *Maintenir les caractéristiques de l'architecture balnéaire.*

3- LE SECTEUR «SC» : LE TISSU URBAIN des XXe, XXIe siècles

- 1- *Conserver les qualités urbaines et architecturales de ce secteur.*

4- LE SECTEUR «SP» : LES SITES ET ENTITÉS PAYSAGERES REMARQUABLES

- 1- *Protéger les secteurs qui présentent aujourd'hui les éléments patrimoniaux les plus marquants et les plus sensibles aux diverses pressions actuelles.*
- 2- *Prolonger et renforcer l'ensemble des mesures et démarches de protection en vigueur ou en projet sur la commune (Loi Littoral, Convention de gestion du Conservatoire du Littoral, SAGE, Directive Nitrates, COEUR, etc.).*
- 3- *Renforcer les continuités écologiques avec le reste du territoire communal.*

5- LE SECTEUR MARITIME : «SM»

- 1- *Préserver les particularités liées à la cité balnéaire (vas-et-viens, mouillages, etc).*
- 2- *Protéger les vues vers l'horizon et vers le littoral,*

Les autres secteurs ne présentent pas d'éléments patrimoniaux notables, ou sans équivalences, pour être repérés au titre de l'AVAP. Néanmoins, ils ont pu faire l'objet de recommandations générales annexées au présent rapport. Elles sont ainsi portées à connaissance et pourront notamment être relayées et supportées par le règlement d'urbanisme.

Le bâti

Le patrimoine bâti de Saint Lunaire est multiple, c'est cette spécificité qui a défini les entités de l'AVAP.

Le patrimoine architectural d'intérêt

La hiérarchie des bâtiments présentée dans les plans d'intérêt architectural du bâti annexés au rapport de présentation, n'est pas tant une étude chronologique ou typologique qu'une analyse basée sur la valeur architecturale l'exception patrimoniale. La multiplicité des exemples dans une même typologie ne permet pas irrémédiablement de classer un bâtiment très ancien dans les bâtiments patrimoniaux. Ils sont alors regroupés dans un ensemble d'accompagnement cohérent avec le paysage de la commune. Il s'agit ici de situer la valeur inhérente du bâtiment afin de définir le degré de protection qui convient.

Quatre catégories ont été identifiées.

Les édifices classés au titre des Monuments Historiques

Il s'agit des bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Ils sont, de fait, hors classement, étant déjà reconnus pour leur valeur historique, architecturale et patrimoniale. A saint lunaire, l'ancienne église est le seul bâtiment protégé au titre des monuments historiques.



L'ancienne église, place du pilori, classée MH (18/03/1313)

Les édifices exceptionnels à remettre en valeur

Il s'agit des bâtiments dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés, caractéristiques de l'époque de construction, sont remarquables. Mais aussi des bâtiments ayant joué un rôle important dans l'histoire de Saint Lunaire.

Cette catégorie regroupe donc les bâtiments de différentes périodes chronologiques. Nous retrouvons les bâtiments historiques du 1^{er} bourg ou des hameaux alentours (la place du pilori, la ville Es Quelmées....) mais aussi de nombreux bâtiments de l'époque balnéaire.

L'édifice est à conserver et à mettre en valeur. Toute extension devra être soigneusement composée et la démolition ne sera pas autorisée.



La Louisiane, Boulevard du décollé



La mairie, Boulevard de Gaulle



Villa de villégiature boulevard du décollé (parcelle 66)

Les édifices de qualité présentant des dispositions patrimoniales modifiables dans l'esprit de la mise en œuvre d'origine

Il s'agit de bâtiment dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés sont représentatifs du patrimoine de Saint-Lunaire. Cet ensemble découle de l'ensemble des bâtis exceptionnels. Il s'agit de bâtiments répondant aux mêmes typologies mais sous des formes moins rares. Cependant, le nombre présent sur la commune permet de créer un réel paysage patrimonial par une reconnaissance et une mise en valeur des typologies et mise en œuvre.

L'édifice est à conserver et à mettre en valeur. Toute extension devra être soigneusement composée et la démolition ne sera pas autorisée.



Boulevard des Rochers



Boulevard des Falaises



Rue de la roche pelée – quartier de la Fourberie



Rue Gringaloux – quartier de la Fourberie

Les bâtiments d'accompagnements, constructions traditionnelles cohérentes, témoignages de l'histoire du site

Il s'agit de bâtiments possédant des caractéristiques locales, ayant subi des modifications en volumétrie, en façade, ou dans les matériaux de mise en œuvre à l'origine. Mais il s'agit aussi et surtout des bâtiments s'intégrant dans le paysage urbain de Saint-Lunaire. Ces bâtiments sont donc recensés pour leur cohérence et pour proposer un projet urbain sur une vision globale (rue ou quartier)



16 rue de l'ancien marché



Boulevard des falaises

Commune de Saint-Lunaire
83 11 51000

A.V.A.P.



Pièce 2-B :
Relevé des particularités architecturales
(Dépôt en mairie)
Plan de protection (2012) - Août 2009

Service de l'Urbanisme
Mairie de Saint-Lunaire
11 rue de la République
83111 Saint-Lunaire
Téléphone : 04 77 00 11 11
Fax : 04 77 00 11 12
E-mail : urbanisme@st-lunaire.fr

Cadastré 2012 : Tableau d'assemblage

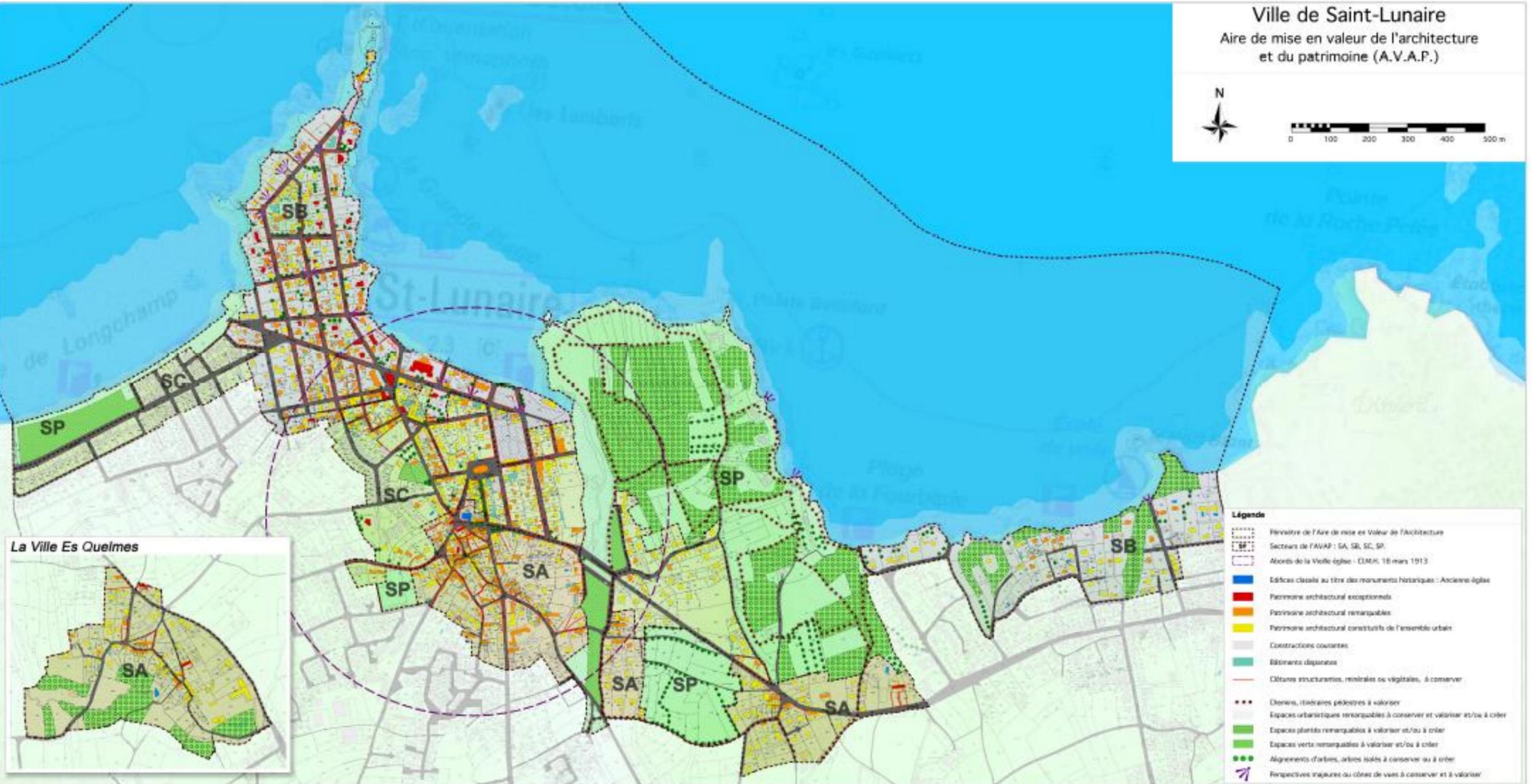


La Ville Es Quelmes



Ville de Saint-Lunaire

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.)



Légende

- Périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture
- Secteurs de l'AVAP : SA, SB, SC, SP
- Abords de la Vieille église - CLMH, 18 mars 1913
- Bâtiments classés au titre des monuments historiques : Ancienne église
- Patrimoine architectural exceptionnel
- Patrimoine architectural remarquable
- Patrimoine architectural constitutifs de l'ensemble urbain
- Constructions courantes
- Bâtiments disparus
- Dômes structurelles, minérales ou végétales, à conserver
- Chemins, itinéraires piétons à valoriser
- Espaces urbanistiques remarquables à conserver et valoriser et/ou à créer
- Espaces plantés remarquables à valoriser et/ou à créer
- Espaces verts remarquables à valoriser et/ou à créer
- Alignements d'arbres, arbres isolés à conserver ou à créer
- Perspectives traçées ou cibles de vues à conserver et à valoriser