Le Touquet Paris-Plage

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

SOUS-PREFECTURE de MONTREUIL-SUR-MER (P.de-C.)
REÇU LE
- 6 JUIL. 2017
SOUS-PREFECTURE de MONTREUIL-SUR-MER

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOSSIER ARRÊTE ARRÊTÉ EN CONSEIL MUNICIPAL DU TOUQUET PARIS-PLAGE LE 12 DÉCEMBRE 2016

MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 14 AVRIL AU 15 MAI 2017

DOSSIER APPROUVÉ EN CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DES DEUX BAIES EN MONTREUILLOIS LE :

29 JUIN 2017

Vu, pour être annexé à la
Délibération n°2017-168 du 29 juin 2017
Le Président de la CA2BM,

Bruno COUSEIN.

SOURCE DE LUMIÈRES LE TOUQUET PARIS-PLAGE

INTRODUCTION
Organisation du rapport de présentation de l'AVAP p.3
De la ZPPAUP à l'AVAP p.4

I- CARACTÉRISTIQUES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ ET DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE p.7
I.1 La ville dans son site p.8
I.2 La ville dans son histoire p.10
I.3 Le contexte patrimonial p.11
I.4 Synthèse des problématiques patrimoniales p.12
I.5 Les secteurs de l'AVAP p.13

II- JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD p.14

III- LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES p.16
III.1 Les enjeux urbains et paysagers par secteurs patrimoniaux p.17
III.2 Les enjeux urbains et paysagers par thématiques transversales p.40
III.3 Les enjeux architecturaux p.44

IV- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE p.54
IV.1 Performances énergétiques du bâti ancien p.55
IV.2 Le potentiel en énergies renouvelables p.58

Organisation du rapport de présentation

Approuvée en 2004, la ZPPAUP du Touquet Paris Plage a encadré la gestion des Applications du Droit de Sols (ADS) pendant un peu plus de dix ans. La mise en œuvre d'une AVAP s'est avèrée nécessaire et utile pour poursuivre les efforts de politique globale de protection et de mise en valeur du patrimoine du Touquet Paris-Plage.

L'élaboration de l' Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) se déroule en trois phases principales :

> Une phase de diagnostic et de définition des enjeux patrimoniaux du territoire ;

> Une phase de définition des orientations, qui vont définir le projet patrimonial de la collectivité ;

> Une phase d'élaboration des différents documents réglementaires de l'AVAP ;

- le diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental de l'AVAP
- le rapport de présentation, qui formalise le diagnostic et les enjeux identifiés ;
- le document graphique, qui définit les secteurs patrimoniaux de protection, et identifie par différents figurés l'ensemble des éléments patrimoniaux repérés sur le territoire ;
- le cahier de prescriptions réglementaires, qui définit les règles urbaines et patrimoniales en fonction des différents secteurs patrimoniaux.

Cette étude a été réalisée sous l'autorité de la commune, avec l'aide d'une commission locale et d'un chargé d'étude, et en association avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les documents rédigés sont ensuite soumis successivement à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), aux personnes publiques concernées, à l'enquête publique, au préfet de département et enfin au Conseil municipal.

FISCALITE EN AVAP

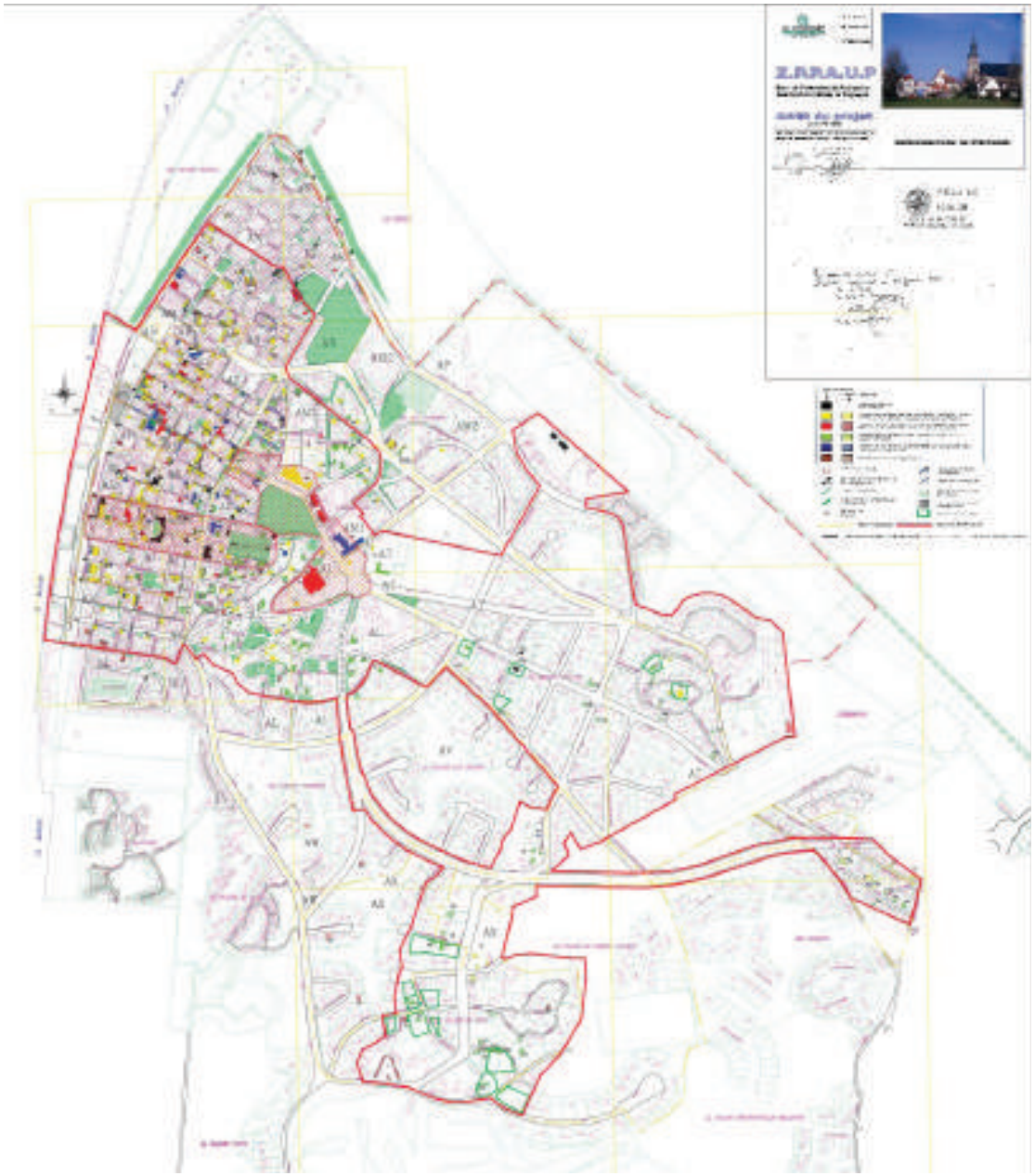
Les propriétaires d'un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable sont susceptibles de bénéficier de la réduction d'impôt Malraux ou de l'ancien dispositif Malraux.

Selon l'art. D. 633-1 du Code du Patrimoine, les règles relatives aux opérations de restauration immobilière dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable sont fixées à l'article 41 DO de l'annexe III au code général des impôts.

Conformément à la circulaire du 02 mars 2012 relative aux AVAP, le présent document est «un rapport de présentation des objectifs de l'aire» (art. L.642-2 du Code du Patrimoine), auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental réalisé pour l'AVAP (art. L.642-1 du Code du Patrimoine).

A partir de la reprise des conclusions et de la synthèse du diagnostic (Partie I) et des objectifs définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, conçu en compatibilité avec l'AVAP (Partie II), ce document aborde les deux champs fédérateurs de l'AVAP.

- Les objectifs de préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dont découlent et qui justifient la définition du périmètre de l'AVAP (Partie III).
- La prise en compte des objectifs du développement durable (Partie IV).



Le grand nombre de monuments historiques présents sur le territoire communal, la diversité des formes architecturales et les spécificités paysagères du territoire, ont conduit la ville à se doter d'une ZPPAUP, approuvée en 2004. Outre cette volonté de préserver, le caractère pédagogique de cet outil a permis un accompagnement de qualité des projets architecturaux portés par les habitants.

Le périmètre de la ZPPAUP a été établi selon des critères incluant ou excluant :

- La densité d'éléments architecturaux de qualité ;
- La présence de composantes paysagères patrimoniales remarquables (points de vue, espaces publics, etc.) ;
- Secteurs concernés par la loi Littoral (non pris en compte) ;
- Secteurs naturels, couverts au P.O.S. par une zone ND ou protégés au titre des sites (non pris en compte).

Ce périmètre identifie deux zones, le périmètre principal de la ZPPAUP dans lequel est identifié un « espace de caractère exceptionnel » (hachuré en rouge sur la carte ci-contre).

A l'intérieur du périmètre, outre les monuments classés ou inscrits, la ZPPAUP identifie trois catégories de biens patrimoniaux :

- les bâtiments, hiérarchisés en catégories 1 et 2 et définis selon 5 types et styles architecturaux ;

- les composantes urbaines et paysagères : séquences de façade, traitement d'angle, cône de vue, clôture...

- la végétation : espaces verts qualifiants, les jardins exceptionnels, les alignements.

Ces années de gestion permettent un bilan quantitatif et qualitatif positif, tant en restauration qu'en construction neuve.

Les exemples ci-dessous illustrent le travail d'accompagnement et d'amélioration des projets, grâce à la ZPPAUP et la plaquette de conseils architecturaux de la commune.



Projet refusé hors ZPPAUP



Projet délivré hors ZPPAUP



Projet conçu sans architecte, manque d'identité



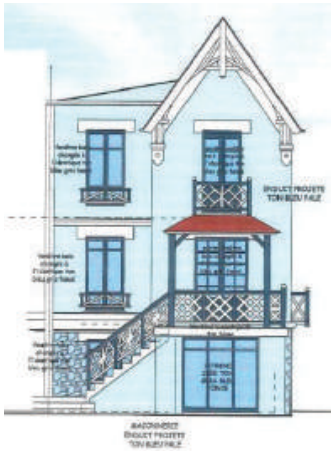
Le projet retravaillé et terminé

Les exemples suivants présentent des réalisations de ravalements et d'extension de qualité.









D'un point de vue quantitatif, l'instruction des dossiers en ZPPAUP a constitué un enjeu réel : durant ces cinq dernières années, le volume de dossiers traités était de 40 permis de construire et de 320 déclarations préalables par an. 80% s'inscrivaient dans le périmètre de la ZPPAUP.

Qualitativement, les acteurs de la construction et du patrimoine émettent un avis positif sur la pratique globale de la ZPPAUP.

La ZPPAUP a donné lieu à un accompagnement personnalisé, participant à l'amélioration des projets et à des réhabilitations de qualité.

Sur une moyenne de 318 déclarations préalables : 90% sont accordées, 10% sont refusées.

Les principaux cas de refus portent sur des projets :

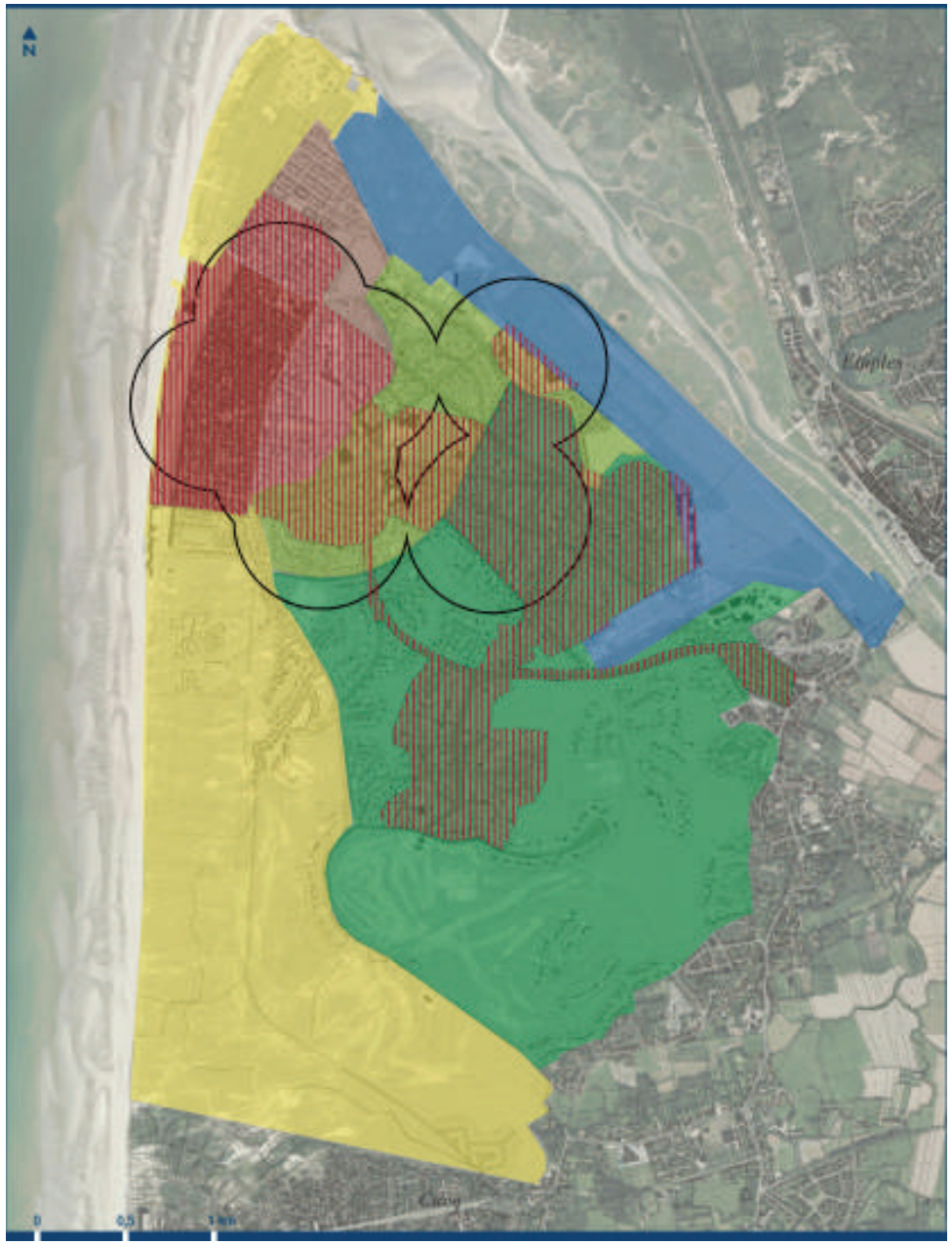
- d'extensions ou de constructions neuves conçues sans architecte (50% des cas) ;
- de travaux sans autorisations souvent non conformes et sans identité (90% des cas)

Les motifs de refus avancés sont :

- un manque d'insertion dans le site : véranda, extension disharmonieuse, volumétrie non adaptée ;
- des projets d'enseignes tapageuses : grandeur, esthétique ;
- une incompréhension sur l'architecture locale qui banalise le projet : mauvais matériaux, ouvertures disproportionnées.

Une dizaine d'infractions sont en moyenne recensées par an, dans le cadre de visite de terrain ou par la relation accueil/public. Les deux tiers de ces infractions portent sur des changements de menuiseries.

La réalisation d'une plaquette conseil (parution en juin 2013) et une instruction par le dialogue (commission ABF) ont constitué des réponses qualitatives, se traduisant par une diminution du nombre de projets d'extension refusés.



Entités paysagères, périmètre de la ZPPAUP et PPMH

Un certain nombre de dysfonctionnements et de pistes d'amélioration ce sont dégagés au long de ces années d'application et de l'audit de la ZPPAUP. Ils constituent autant de nécessités d'évolution à intégrer à la nouvelle AVAP :

Liés à l'évolution des formes urbaines

- Absence de correspondance entre les entités paysagères et le périmètre : prescriptions sectorielles à affiner ;
- Questionnement quant au découpage des entités paysagères et à l'étendu du périmètre ;

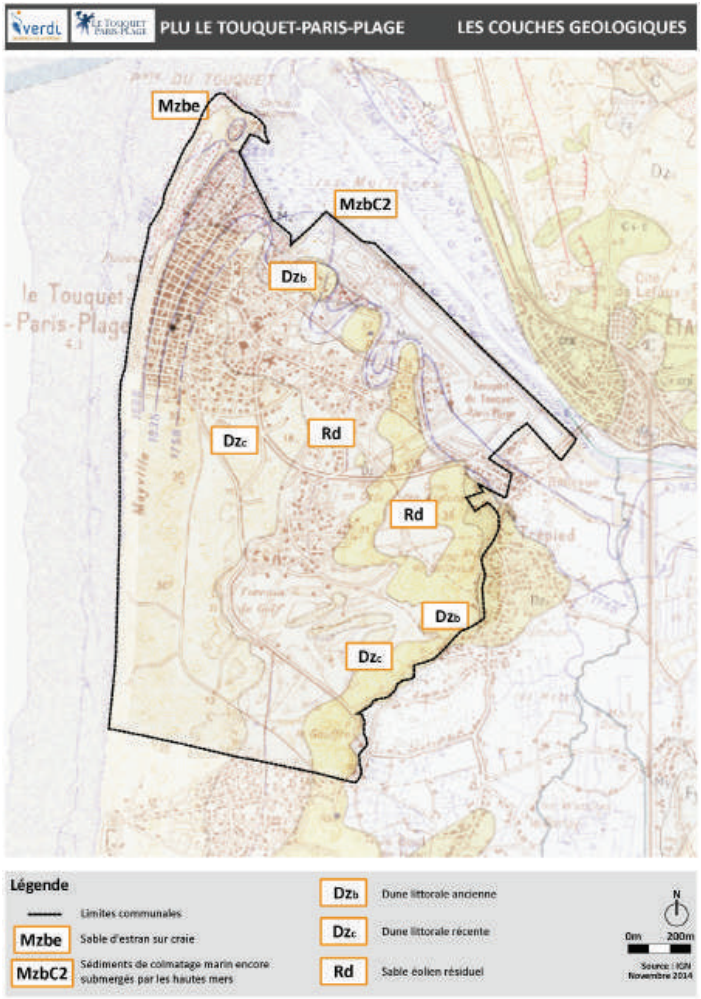
Liés à des difficultés d'application de la règle

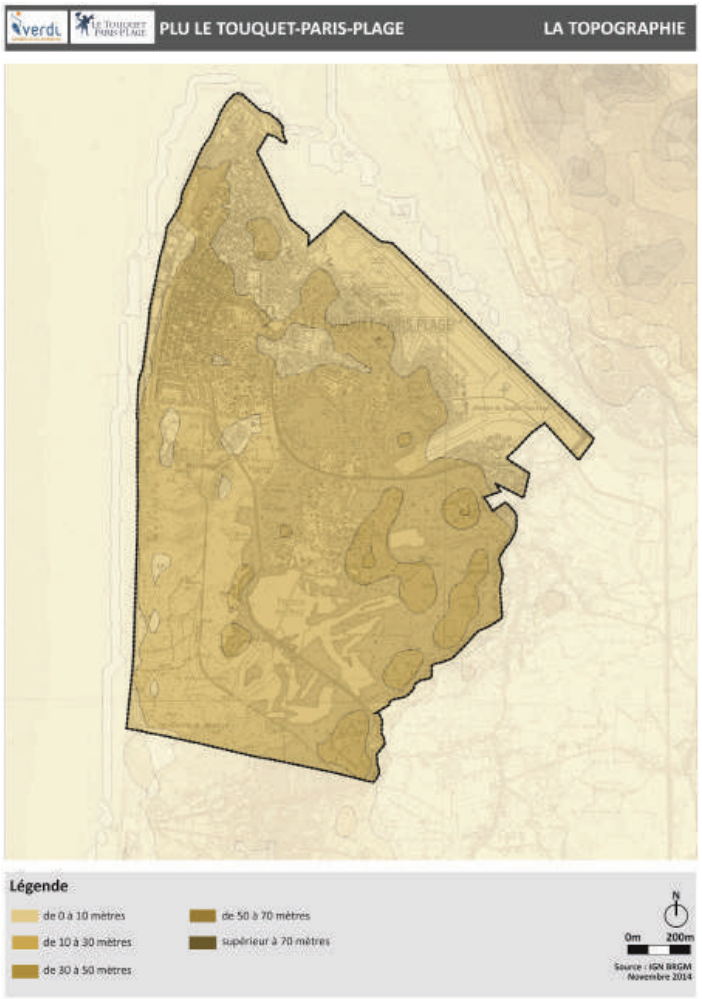
- Insuffisances du repérage architectural : manques, hiérarchisation de certains bâtiments à réévaluer ;
- Absence de protection des chaumières, soumis à plusieurs demandes de démolition ;
- Manque de précision sur les différences de prescriptions entre les catégories 1 et 2 ;
- Règles sur l'aspect des constructions neuves à étoffer ;
- Absence de prescriptions sur les enseignes et devantures commerciales des constructions non repérées ;
- Difficultés pour l'application des règles relatives aux clôtures et haies ;
- Manque d'encadrement pour la réalisation des antennes et ouvrants de toiture, la rénovation des menuiseries (formes et matériaux) ;

Liés aux évolutions réglementaires

- Modification des dispositions entre AVAP et périmètres de 500m, ces derniers étant rétablis au delà des limites de l'AVAP ;
- Prise en compte de l'évolution des modes de vie et des enjeux du développement durable.

I - Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire





Les formations géologiques du territoire, liées à sa position littorale et dunaire, expliquent la topographie douce du site et participent à la richesse naturelle de la commune.

La majeure partie du territoire est développée sur des couches de dunes anciennes et récentes. Le sous- sol au Nord de la commune est composé de craie. La pointe nord repose sur une formation sableuse, tout comme une bande Ouest-Est traversant la partie de la forêt.

La nappe dunaire, sur la façade ouest du territoire est un facteur naturel limitant l'érosion éolienne.

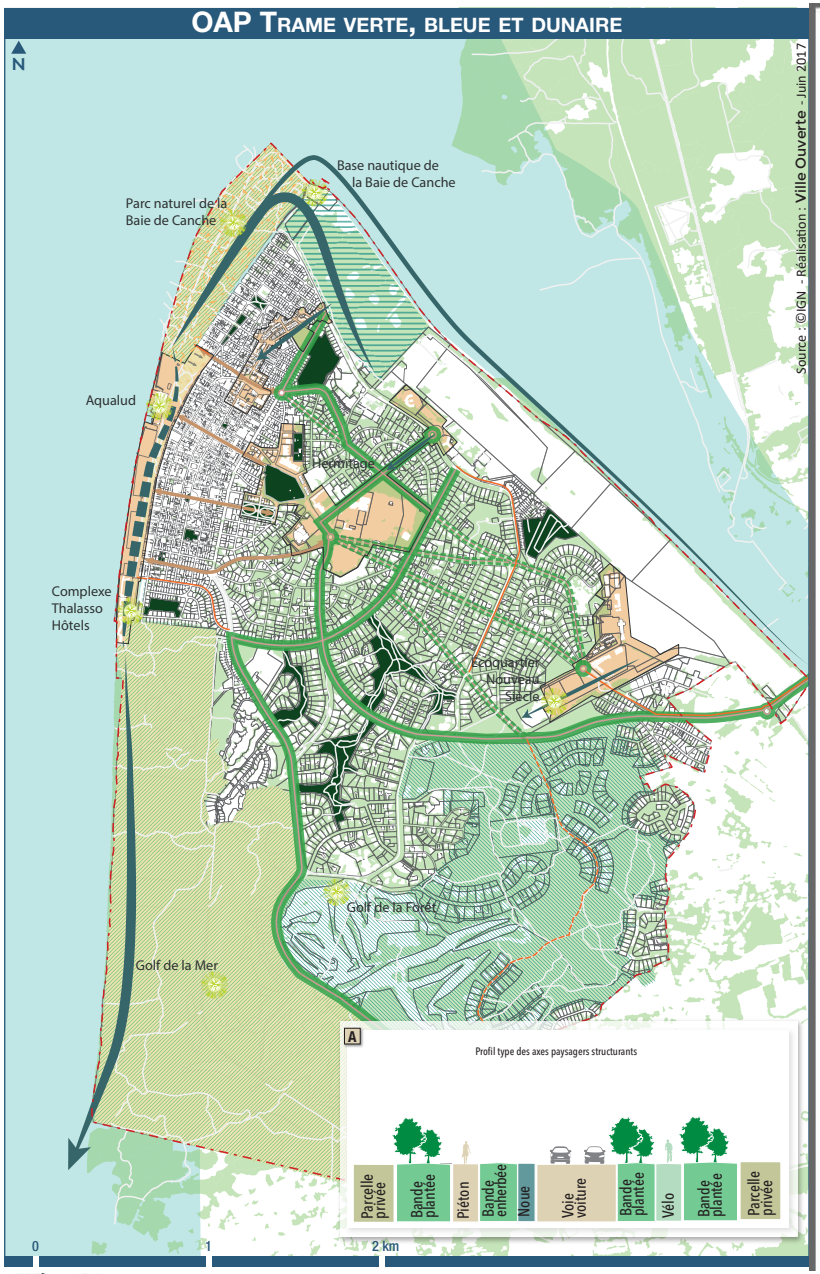
Ce sous-sol donne lieu à une topographie faiblement marquée. Le point le plus haut de la commune est situé sur la partie dunaire, à une altitude de 30 mètres. La partie la plus basse correspond à la baie de la Canche, près de l'aérodrome et du parc équestre.

Malgré ses lignes douces, la topographie a guidé l'urbanisation du territoire et marque fortement l'architecture touquettoise.

La première phase d'urbanisation s'est faite selon un plan dense et géométrique, le long du cordon dunaire littoral, sur la partie la plus haute de la commune. La deuxième phase d'urbanisation de la commune s'est poursuivie dans les années 1960, sur la partie la plus basse du site, constituant le paysage peu dense de la forêt.

Le sous-sol poreux donne lieu à une forte présence de l'eau, bien qu'elle soit peu perceptible en surface. Outre le fait qu'elle soit bordée au nord par l'estuaire de la Canche, fleuve le plus important du département qui se jette dans la Manche au niveau d'Etaples, la commune ne dispose pas à proprement parlé d'un réseau hydrographique de surface. Les fossés et les pannes dunaires participent à cette trame bleue qui ponctue le territoire communal.

OAP Trame verte, bleue et dunaire



Secteur d'OAP

Trois trames omniprésentes à valoriser et à faire évoluer

La trame dunaire

- Dunes à protéger
- Concilier une gestion adéquate des espaces dunaires avec le maintien d'activités sportives et de tourisme et les habitations existantes

La trame verte

- Masse végétale à préserver
- Concilier une gestion adéquate des espaces forestiers (régime forestier) avec le maintien d'activités sportives et de tourisme et les habitations existantes
- Les espaces-relais du centre-ville à protéger et valoriser

La trame bleue

- Eau littorale dont il faut améliorer la qualité
- Concilier une gestion adéquate des espaces des molières avec le maintien des activités existantes
- Valoriser et étendre la dune sur le front de mer
- Renforcer et valoriser les continuités écologiques du littoral et les étendre en coeur de ville
- Site ou équipement dont il faut améliorer l'intégration dans son environnement naturel
- A Préserver et valoriser les continuités naturelles le long des axes structurants paysagers

Compléter le réseau de déplacements doux communal

- Valoriser la place du vélo au sein de la commune
- Organiser les liens piétons entre le front de mer et le centre ville
- Valoriser les cheminements piétons

Ce socle territorial explique la présence d'une trame verte et bleue riche, qui structure profondément le paysage et les vues lointaines.

- **Trame verte :**

Le territoire communal est riche d'une trame verte variée, aux formes plus ou moins denses et anthropisées :
- masses forestières sur les ensembles dunaires, la zone littoral et dans la forêt,
- haies, clôtures végétalisées et alignements d'arbres bordant les grands axes,
- jardins privés et publics (espaces-verts relais du centre-ville, jardins des quartiers pavillonnaires et de la forêt...).

- **Trame bleue :**

La trame bleue est composée par la mer et la Canche.
La présence de noues et de fossés enrichie cette trame bleue sur l'ensemble du territoire communal.

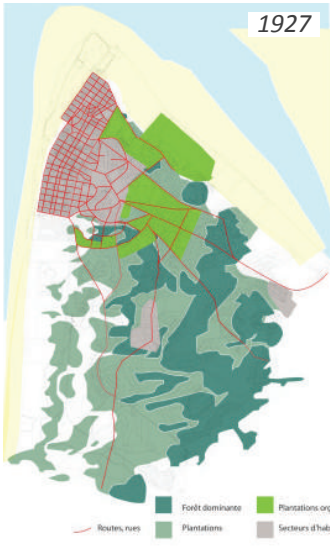
- **Trame dunaire :**

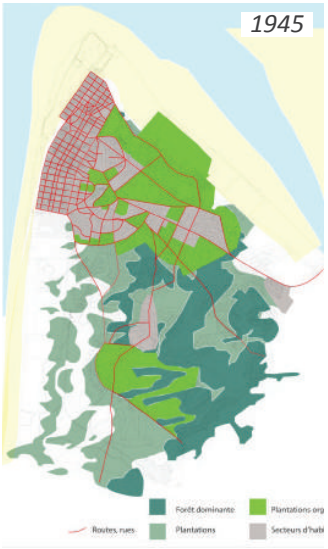
La trame dunaire est constituée par les larges ensembles dunaires de la zone littoral ainsi que par des zones dunaires plus ou moins visibles, perceptibles dans le relief dunaire mais aujourd'hui couverte par de la végétation plus ou moins dense.

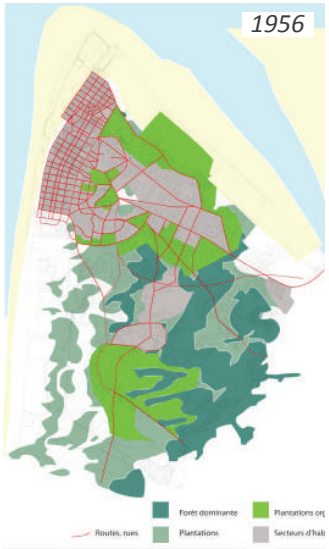


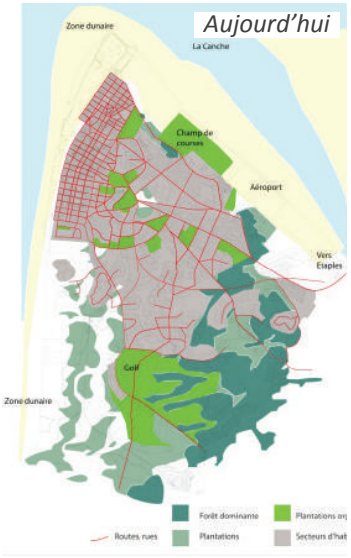












Au niveau de réseau viaire, il est clair que deux logiques se sont développées indépendamment :

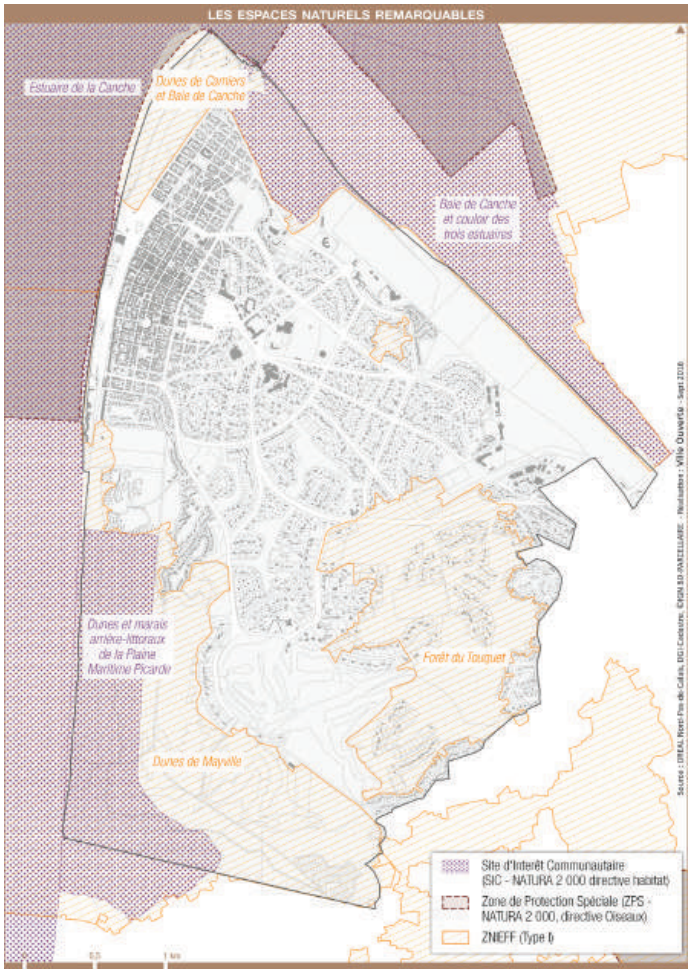
- l'une très géométrique en front de mer est une logique urbaine,
- l'autre dans la forêt est en relation avec l'usage qu'en fit son premier propriétaire, et la mise en valeur de l'accès à l'ancien château.

La zone centrale actuelle a connu son développement lors de l'intégration à la station devenue commune, et a permis d'assurer la greffe entre ces deux formes de réseaux viaires. Ultérieurement, quelques axes circulaires ont enrichi cette trame pour assurer la conquête urbaine du domaine forestier. Enfin, dans une période plus récente, c'est une troisième logique qui apparaît, en rupture avec les précédentes : l'inflation de lotissement accrochés en grappes aux voies principales ne contribue plus à compléter le réseau, mais à le complexifier et à en diminuer la lisibilité et l'efficacité.

La croissance urbaine évolue suivant une logique qui reflète l'histoire de la station : après la densification du front de mer, l'intérêt se porte naturellement vers la proche forêt, puis vers les espaces plus lointains, avec deux lieux de développement précoces, les abords du golfs et le secteur du Trépied qui marque l'entrée de la commune en provenance d'Etaples. Une rupture apparaît cependant clairement après 1960, avec une brutale inflation des zones urbaines au détriment des espaces naturels au sud de la commune, et entre la zone golfique et la zone centrale.

Les espaces publics n'apparaissent qu'au moment de la transformation de la station en commune à part entière. Ils jouent un double rôle : de limitation et de mise en scène de certains grands équipements d'une part, et d'articulation des différents secteurs d'urbanisation de la commune d'autre part, en particulier à la limite entre la ville et la forêt.





L'histoire du Touquet Paris-Plage, et plus précisément celle de la constitution de son tissu urbain, expliquent la diversité de son contexte patrimonial.

Ce patrimoine est recensé et pris en compte par des dispositions et des documents de nature et de portée différente :

- ***Au titre des Monuments Historiques :***

La ville compte un bâtiment classé et vingt-deux bâtiments inscrits dans le secteur d'étude.

- ***Au titre de patrimoine naturel :***

Le territoire communal est en partie couvert par quatre ZNIEFF de type I, trois zones « Natura 2000 » (2 sites ZCS/SIC et 1 site ZPS) et une ZICO.

Le territoire communal est concerné par un parc Naturel Marin des estuaires picards et de la mer d'Opale.

Enfin, territoire du Touquet comporte un site classé : la pointe du Touquet.

La prise en compte du territoire « patrimonial » appelle plusieurs remarques :

- Le territoire est couvert par des protections prenant en compte des patrimoines de nature et de portée symbolique différenciées (patrimoine naturel, patrimoine bâti, petit patrimoine…) ;

- Le patrimoine naturel est protégé par des mesures visant plus à la préservation des milieux qu'à la prise en compte des paysages en tant que tels.

►►►► GRANDE ÉCHELLE TERRITORIALE

> Préserver la trame verte, garante de la qualité paysagère et environnementale du Touquet et notamment de l'ambiance forestière.

> Préserver les espaces naturels, entités paysagères et identitaires structurantes et réservoirs de biodiversité.

►►► ÉCHELLE PAYSAGERE ANTHROPIQUE

> Préserver le maillage des routes aux abords paysagers et des chemins qui forment l'ossature du territoire et racontent l'urbanisation progressive de la station.

> Maintenir et mettre en valeur le réseau de cheminements piétonniers qui offrent une appropriation du territoire et constituent autant de voies de découvertes de son patrimoine naturel et bâti.

> Préserver les alignements de plantation structurants, garants des continuités urbaines et paysagères entre les différentes ambiances.

►► ECHELLE URBAINE

> Accompagner l'évolution qualitative des espaces publics et des secteurs à enjeux.

> Accompagner l'accueil des nouveaux modes d'utilisation du sol (secteurs commerciaux et pavillonnaires) sans effacer la trame paysagère.

> Maintenir et restaurer la diversité des clôtures : elles racontent les rapports entre espaces publics et privés et participent à la cohérence des quartiers.

► ECHELLE ARCHITECTURALE

> Mettre en valeur les ensembles bâtis existants de qualité et encadrer leur évolution et adaptation aux modes de vie contemporains (nouveaux matériaux type PVC...).

> Encadrer la mise en place des constructions à venir pour assurer leur bonne intégration dans le paysage : insertion dans le paysage et architecture durable.

> Préserver le patrimoine bâti, du patrimoine monumental au petit patrimoine.

Les thématiques par ambiance urbaine et paysagère

INTERFACE CANCHE / VILLE
- espaces naturels
- équipements
- paysages de l'habitat
- clôtures
- espaces publics

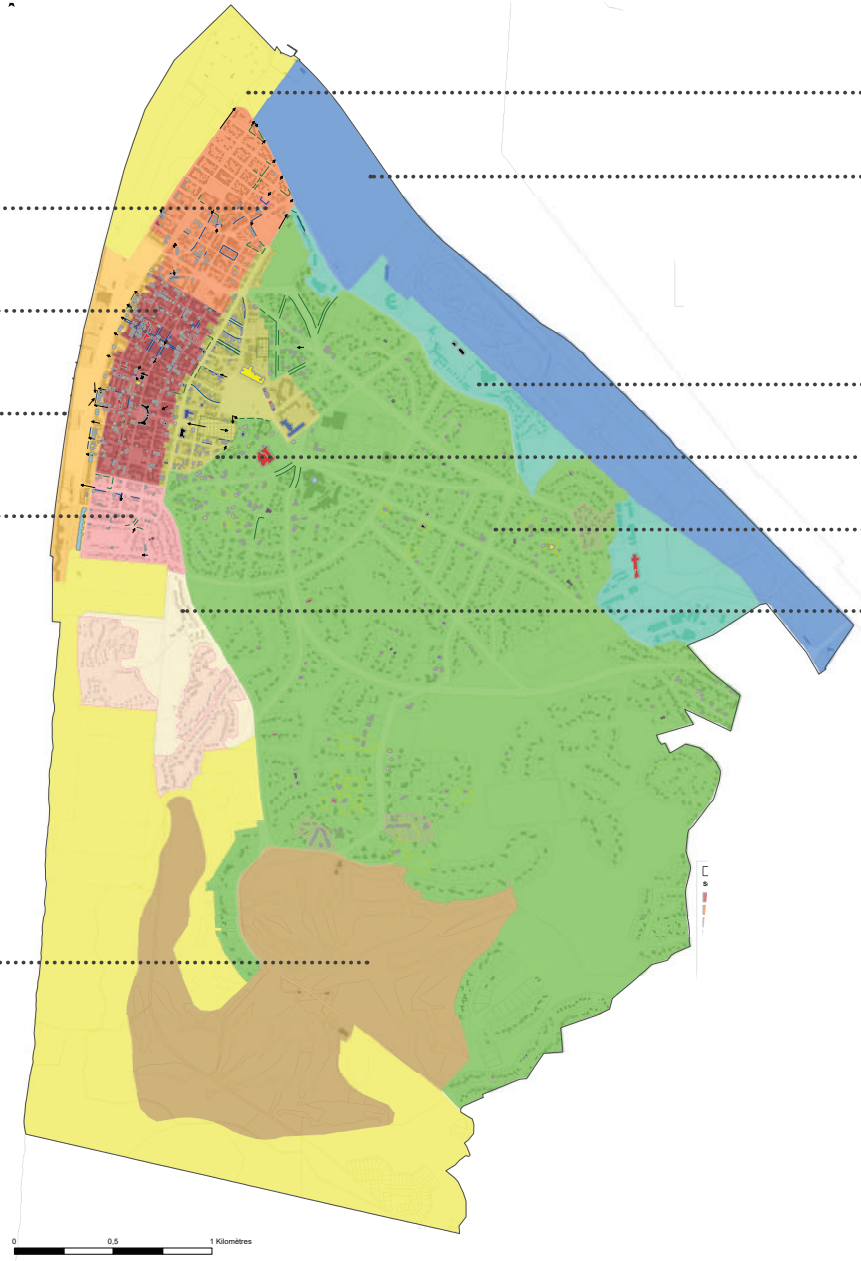
LA FORET HABITÉE
- les clôtures (à différencier selon les secteurs)
- les constructions repérées
- la densification
- la préservation de l'équilibre paysager

LA VILLE PLAGE
- les espaces publics
- les constructions repérées
- le bâti ordinaire
- la construction neuve
- les cœurs d'îlot
- les commerces

LA PROCHE VILLE
- l'habitat
- les clôtures
- les secteurs à enjeux (Ermitage)
- le secteur de l'Hermitage

LE FRONT DE MER
- l'espace public
- l'interface avec la ville
- le bâti existant (rythme, couleurs)

LES DUNES LOTIES
- préservation de la cohérence architecturale
- problématique des clôtures



La définition de ces problématiques patrimoniales et l'audit de la ZPPAUP actuellement en vigueur exigent une redéfinition des périmètres de protection et de mise en valeur.

La démarche ainsi engagée abouti à un élargissement du périmètre de l'AVAP à l'ensemble du territoire communal, permettant de définir un projet global de valorisation patrimoniale.

La définition de différents sous-secteurs permet d'affiner les règles de protection et de valorisation et assure une meilleure préservation des ambiances.

La définition de secteurs aux enjeux essentiellement naturels permet de prendre en compte la qualité paysagère et environnementale du territoire communal.

II - JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

Compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU

Parallèlement à la transformation de sa ZPPAUP en AVAP, la commune du Touquet Paris-Plage s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le projet sera arrêté simultanément à l'AVAP.

Ce document de planification permet d'encadrer l'urbanisme de la commune, à travers un outil d'application du droit des sols, et de prospective des zones de développement du territoire. Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine doivent être compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, ce qui garantit leur intégration à un véritable projet de ville.

Le PADD n'émettant que des « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme », le rapport que doit entretenir l'AVAP avec ce dernier est un rapport non de conformité mais de compatibilité.

La logique spatiale du PADD développe trois ambitions pour le territoire, dont plusieurs sont directement liés à l'AVAP :

- ***Axe 1 : Prendre soin des Touquettois***

L'AVAP s'inscrit dans la logique du PADD en encadrant les possibilités d'évolution du bâti patrimonial, afin de répondre aux nouveaux usages et besoins actuels. Elle participe ainsi à l'objectif visant à « poursuivre le développement de l'habitat permanent ».

Par ailleurs, elle s'inscrit dans l'objectif de renforcement du cœur historique, en révélant les qualités architecturales des bâtiments et en définissant des prescriptions réglementaires permettent d'en assurer la pérennité. Elle offre ainsi un cadre pédagogique, dans lequel la ville peut se renouveler sur elle-même tout en préservant les identités spécifiques à chaque quartier.

Enfin, elle « [poursuit indirectement] les alternatives au tout automobile » en préconisant une hiérarchisation des réseaux de circulation par un traitement différencié et qualitatif des revêtements de sols.

- ***Axe 2 : Prendre soin du Touquet***

L'AVAP propose plusieurs mesures pour assurer la pérennité de la qualité paysagère et naturelle du Touquet-Paris-Plage :

> Par la définition de secteurs portant spécifiquement sur les espaces naturels exceptionnels dans lesquels la ville s'inscrit (ensembles dunaires, Estuaire de la Canche) ;

> Par une valorisation de la végétation en ville, tant à l'échelle des règles de chaque secteur que par le repérage d'espaces verts et de jardins remarquables ;

> Par des règles relatives au traitement des sols, à la qualité des espaces publics et à la préservation des vues, luttant ainsi contre la banalisation des paysages et assurant une cohérence globale entre les différents secteurs de la ville.

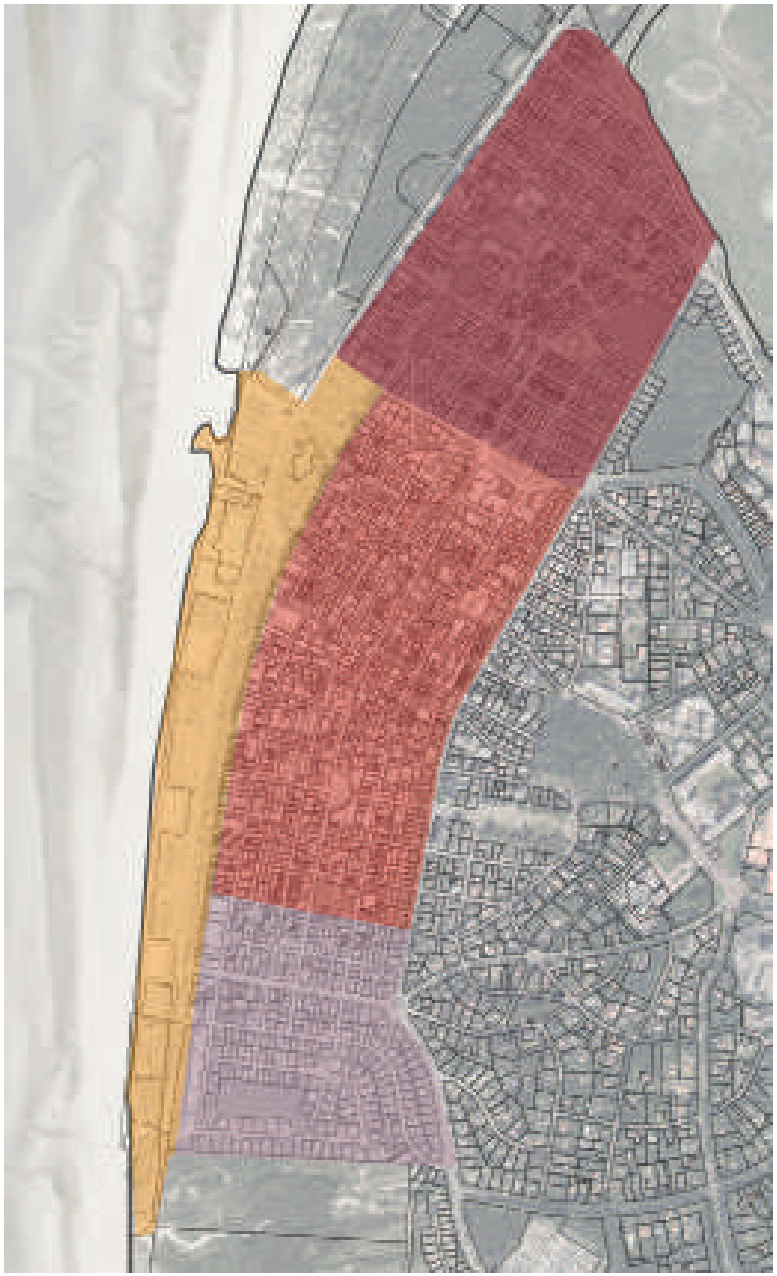
- ***Axe 3 : le Touquet-Paris-Plage, pôle touristique de premier plan***

Si l'AVAP n'a pas vocation à agir directement sur l'emploi et l'activité économique, elle les favorise en introduisant une exigence qualitative, participant à l'image de marque du commerce et plus largement de la ville. Ainsi, l'AVAP définit des prescriptions sur le traitement des façades commerciales, facilitant ainsi l'intégration des activités économiques et commerciales dans l'environnement urbain et patrimonial.

Par ailleurs, en offrant des possibilité d'évolution du bâti patrimonial, l'AVAP répond à l'objectif visant à pérenniser les résidences secondaires.

III - Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces

1. Les enjeux urbains et paysagers par secteur



La ville-dune se décline en quatre entités, se distinguant par la densité du tissu urbain (trame viaire et parcellaire), la morphologie architecturale, le traitement des espaces publics et de la végétation.

A - La ville Daloz présente une trame viaire rectiligne, des voies étroites très commerçantes. L'harmonie architecturale de l'ensemble est de qualité. Le paysage qui en résulte est très minéral. Le traitement des espaces publics et notamment le traitement des sols est une spécificité du quartier participant fortement à l'ambiance urbaine.

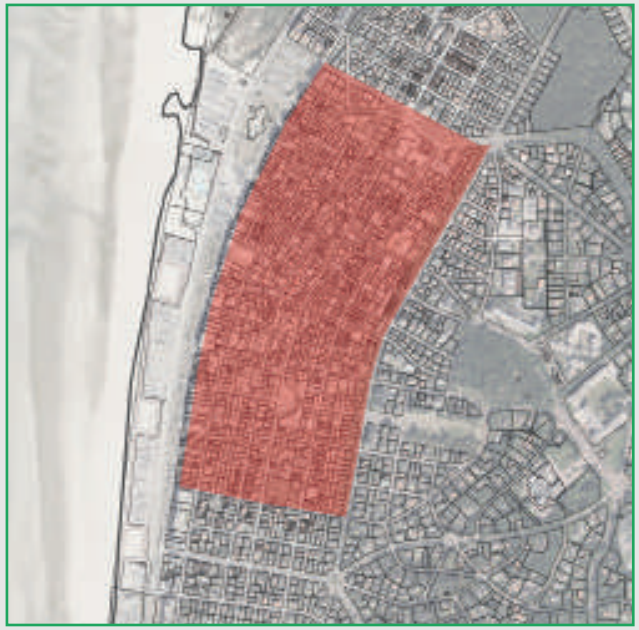
B - Quentovic : dans ce quartier, la présence du végétal est plus marquée, au niveau d'espaces publics ouverts ou à l'échelle des jardins privés (en frontage ou à l'arrière des parcelles). L'architecture présente une diversité de formes (maison en bande ou pavillon au cœur d'un jardin, petits immeubles collectifs).

C - Atlantique : secteur moins dense, marqué par un relief dunaire au sud, influençant les implantations des constructions. La présence des jardins et d'espaces non construits offre un caractère vert à l'ensemble.

D - Le front de mer bâti offre un paysage ouvert où plusieurs strates se juxtaposent : la mer et la plage, les espaces de parkings et d'équipement, la voirie, le linéaire bâti rythmé par l'alternance d'immeubles et de séries de villas.



Une densité d'îlot très marquée : certains îlots sont consommés à presque 100%



Secteur couvert par la ZPPAUP actuelle

L'analyse de la photo aérienne révèle :

- La trame géographique des voies
- L'étroitesse des rues
- La densité très forte des îlots
- La grande minéralité du quartier











Maisons de ville mitoyennes dans les rues non commerçantes

Rues commerçantes
Question de l'intégration des commerces
Question de la desserte des surfaces en étage

Des cœurs d'îlot denses
Un velum moyen à R+C percé ponctuellement par des immeubles hors velum par défaut ou par excès

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

La ville Daloz correspond au lotissement originel du Touquet, organisé selon un plan rectiligne et géométrique.

Le centre-ville constitue aujourd'hui le cœur urbain et économique du Touquet. Il présente un faciès globalement homogène mais avec des différences en réalité assez marquées selon l'usage de la voie : voie commerçante ou voie non commerçante.

Les commerces posent ponctuellement la question de l'accès aux étages qui ne semble plus possible lorsque la surface commerciale occupe tout le rez de chaussée.

Le paysage est très minéral, structuré par un front bâti implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie. De récentes plantations sur le domaine public ainsi que, ponctuellement, des échappées sur des jardins privés atténuent toutefois cette minéralité.

Le velum moyen assez bas, à R+C ou R+1+C, est rythmé par des constructions soit plus basses, soit plus hautes. Les constructions situées aux angles des îlots, souvent plus hautes, constituent des repères urbains.

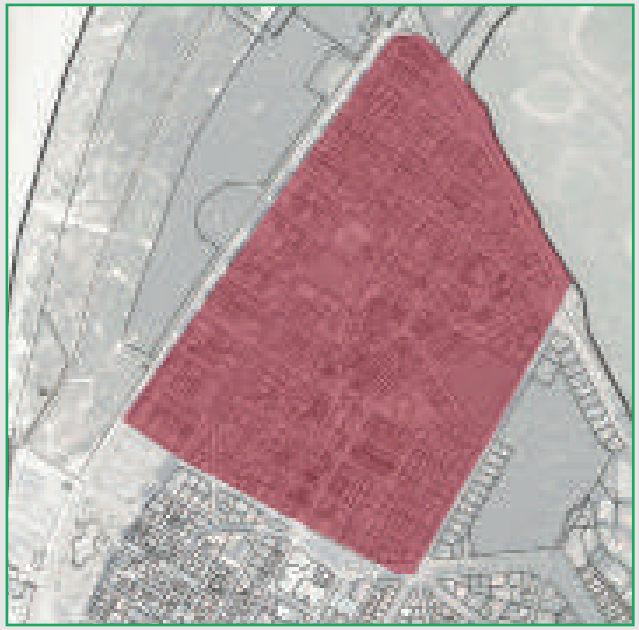
Les trottoirs revêtus d'éléments modulaires simples (assemblage géométrique et de couleurs) sont une composante essentielle de la qualité des espaces publics et de l'identité de ce secteur.

Orientations patrimoniales

- Maintien de la qualité architecturale ;
- Favoriser une évolution cohérente des tissus et une densification mesurée ;
- Maintien et valorisation des respirations (dents creuses, végétation)
- Affirmer les accroches au front de mer
- Espaces publics : poursuivre les efforts d'amélioration de l'espace public : voirie, partage des usages, stationnement, traitement des sols, réseaux...
- Commerces : favoriser le développement des commerces comme vecteur de qualité urbaine et architecturale



Une densité d'îlot très marquée : certains îlots sont consommés à presque 100%



Secteur partiellement couvert par la ZPPAUP

L'analyse de la photo aérienne révèle :

- Une grande variété d'îlot :

- des îlots très résidentiels
- des îlots très denses, très urbains
- des îlots mixtes
- des îlots singuliers : en bordure de l'avenue d'Artois

- Une trame urbaine plus irrégulière ;
- Une voirie plus large avec des ouvertures sur des placettes ;
- Une végétation privée plus visible : jardinets de frontage, jardins privés visibles depuis la rue...











Fraternité des villas et pavillons : rythme architectural et urbain, rythme des toitures marquées par leur pente, les croupes et demi-croupes, les façades en pignon, fraternité des clôtures

Ensembles de maisons homogènes formant ensemble
Jardinet de frontage
Clôtures en lien avec le type architectural

Une insertion des collectifs souvent en rupture, non seulement architecturale, mais aussi rythme, volume, implantation
Perte du jardin de frontage et du marquage de la séparation domaine privé/domaine public

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Ce quartier présente une mixité d'ambiances et de bâti avec :

- des constructions individuelles caractérisées par leur rythme architectural vertical et la prégnance de leur toiture ;
- des constructions mitoyennes (jumelle ou rang) rythmées par des percées donnant sur les cœurs d'îlot ;
- des immeubles collectifs aux dimensions et gabarits assez variés, essentiellement implantés entre les boulevards Sabine et Jean Bart.
- Une activités commerciale faible mais qui tend à se renforcer dans le sud du quartier.

Pour autant, paysage urbain cohérent fondé sur :

- une « fraternité » dans les écritures architecturales,
- la prégnance des couronnements constituant entre 1/3 et 1/2 de la façade, homogène par l'usage de la tuile, par la fréquence des combles brisés... ;
- ses rythmes : alternance dynamique de façades pignons et façades à long pan et forte présence des toitures;
- le traitement des retraits, la présence de jardinets en frontage, le traitement des clôtures.

Orientations patrimoniales

- Maintien, mise en valeur des constructions de qualité, individuelles ou groupées (séquences cohérentes, rangs)
- Maintien du paysage pavillonnaire du nord du secteur
- Maintien, mise en valeur des frontages végétalisés, et de la transparence des clôtures
- Maintien du rythme urbain : rarement pas plus de quatre constructions mitoyennes : percées vers les cœurs d'îlot
- Accompagnement et encadrement d'une affirmation des fonctions urbaines sur les franges sud et ouest du quartier
- Accompagnement des accroches entre le bâti existant et le bâti à venir : extensions, surélévations, nouvelles constructions
- Espaces publics : poursuite des efforts d'amélioration de l'espace publics : usages partagé, traitement chaussée et trottoirs, placettes, stationnement





Secteur partiellement couvert par la ZPPAUP

L'analyse de la photo aérienne révèle :

Des îlots très contrastés :
- au nord, des îlots urbains, à la trame géométrique ;
- en allant vers le sud, des îlots de plus en plus résidentiels : moindre densité

Une présence importante de la végétation




La rue de l'Atlantique offre une bonne qualité global de paysage avec des séquences de constructions cohérentes.






La partie sud du quartier offre une ambiance paysagère plus naturelle, avec quelques perspectives sur l'océan et les dunes

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Le secteur Atlantique est un secteur résidentiel marqué par sa proximité avec la mer à l'ouest et les massifs dunaires au sud. Il marque la transition, au nord, avec le tissu urbain de la ville en damier.

Ce secteur est marqué par une topographie contrastée liée aux dunes, dégageant des vues sur la mer dans le sens est-ouest. Ce relief invite à une intégration particulière du bâti dans la dune : les constructions ne modifient pas le relief, mais s'y adaptent.

- Espaces publics : ambiances, usages, partage, stationnement : traitements assez disparates

- Commerces : absence de commerces.

L'ambiance paysagère structurante est liée à l'influence littorale et balnéaire :

- dans ses vues
- dans sa végétation
- dans le traitement de ses clôtures
- dans ses constructions
- dans son paysage global

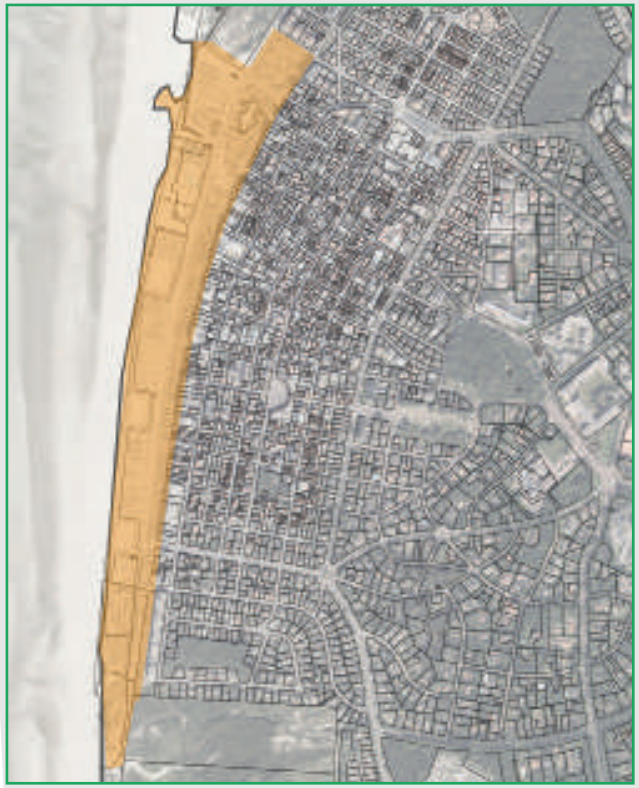
Les travaux, aménagements, constructions devront s'inscrire dans une logique d'affirmation et de mise en valeur de cette identité maritime.

Les nouvelles constructions devront tout particulièrement traduire une volonté d'intégration au relief dunaire.

Orientations patrimoniales

- Maintien, mise en valeur des constructions patrimoniales
- Maintien des séquences cohérentes
- Maintien, mise en valeur des jardins de frontage, lutte contre l'opacification des clôtures
- Encadrement de la densification : quantitativement et qualitativement (accroches entre le bâti existant et le bâti à venir/ extensions, surélévations, maintien de l'équilibre espaces libres/ espaces bâtis).





Secteur couvert par la ZPPAUP actuelle

L'analyse de la photo aérienne révèle :

- une structuration du front de mer en quatre strates : linéaire bâti, voirie, dalle (parking, cabines, espaces d'animation et de stockage...) et plage ;
- L'alternance des formes bâties ;
- L'étroitesse des ouvertures reliant le front de mer à la ville ;
- La faible végétalisation du front de mer.












Des ambiances architecturales très marquées, des ruptures d'échelle : la juxtaposition crée la singularité du front urbain du Touquet

Malgré les différences d'échelle, de volumétrie, d'écriture architecturale, une unité tissée par la continuité des clôtures. Quand elle disparaît, le front perd de sa rigueur

Question de la linéarité des longues séquences de collectifs
Traitement des sols
Débouchés sur la mer «bloqués»

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Le secteur du front-de-mer se caractérise par :

- la diversité architecturale de son front bâti rythmé par la confrontation de séquences de villas de fin XIX-début XXème et d'immeubles des Trente Glorieuses ;
- la présence d'une vaste esplanade, partitionnée en bandes parallèles à la mer aux fonctions, usages et aménagements différenciés ;
- sa proximité aux ensembles dunaires.

Le paysage urbain et architectural est caractérisé par la verticalité affirmée de l'architecture des villas à laquelle répond le rythme vertical des travées des immeubles collectifs (rythme des travées de baies, traitement des menuiseries et balcons). Ce principe de verticalité est important à maintenir et devra être pris en compte dans l'architecture des constructions à venir : il permet de rythmer et d'atténuer la linéarité du front de mer.

Outre les réaménagements de l'espace public portés par le PLU et différents projets portés par la commune, la valorisation du secteur entend :

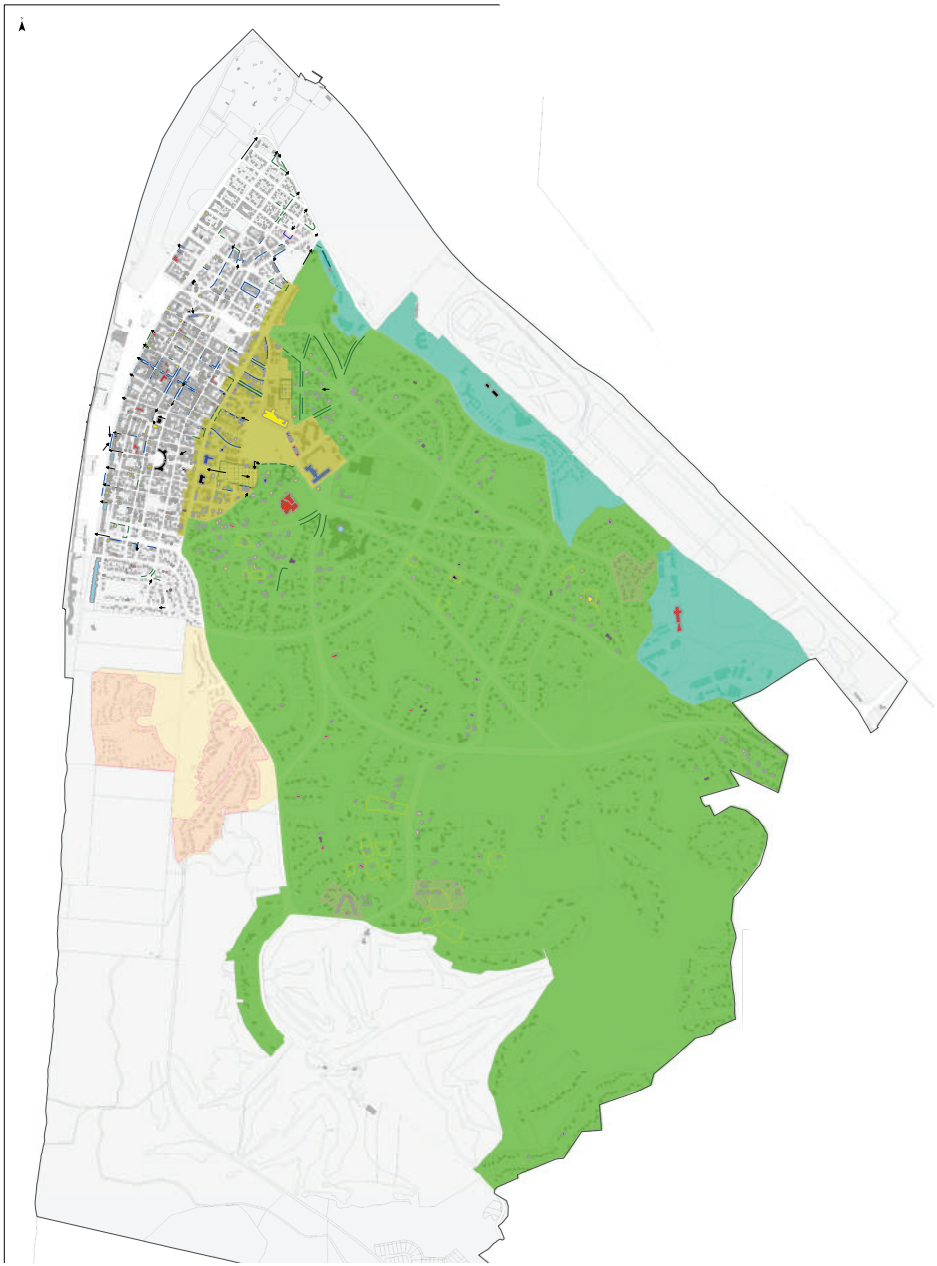
- la conservation du rythme architectural constitué par les différences de vélum, la variété des couleurs de façade et la ponctuation des ouvertures des rues ;
- le renforcement de la continuité paysagère et urbaine par le traitement qualitatif des clôtures et des sols.

Orientations patrimoniales

- Maintien, mise en valeur des constructions existantes de qualité, maintien des séquences cohérentes
- Maintien, mise en valeur des frontages, des clôtures
- Maintien du rythme urbain : rythme vertical
- Question des couleurs des façades, ponctuelles (modénature, garde-corps) et surfacique (épiderme)
- ***Espaces publics :***

> sols, ambiances, usages, partage, stationnement : traitements assez disparates
> accroches aux rues transversales

- ***Commerces :*** peu de commerces, logique polaire



La ville-forêt est composée de plusieurs secteurs se distinguant formellement par leurs densités de bâti et de végétation, ce qui se traduit de manière qualitative par une ambiance forestière diversifiée. Les limites entre espaces publics et espaces privés sont plus ou moins marqués en fonction des secteurs.

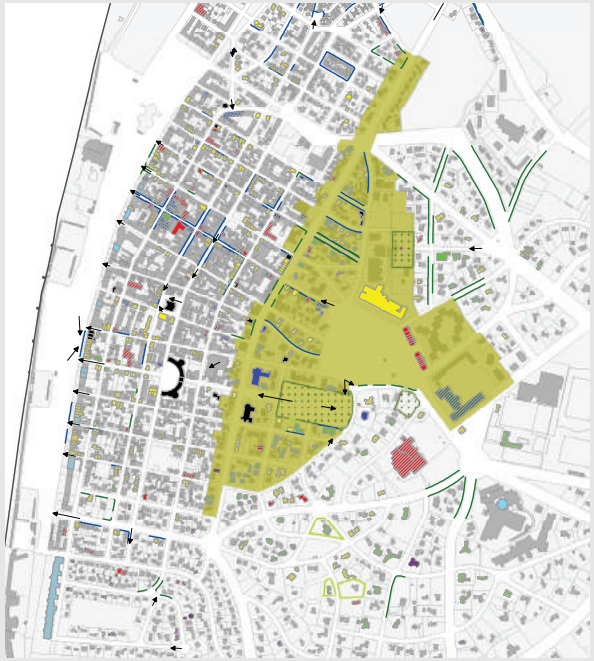
A - La proche-ville s'inscrit dans la continuité de la ville en damier mais présente un paysage plus vert, une trame parcellaire plus lâche et une trame viaire sinueuse. Les densités restent importantes et la présence de vastes emprises d'équipements sportifs et touristiques donne à ce secteur un caractère urbain encore marqué.

B - La forêt habitée : dans ce secteur, les constructions sont implantées au cœur de vastes parcelles, masquées par une végétation abondante formant autant d'écrans végétaux. La discrétion des clôtures - parfois inexistantes - constitue une composante fondamentale du paysage urbain.

C - Les dunes loties : l'urbanisation de ce secteur est structurée par trois lotissements, nichés dans les dunes. La proximité de ces grands ensembles naturels marque le paysage des franges ainsi que la topographie des lotissements.

D - La Canche habitée couvre l'urbanisation bordant la Canche. Cette proximité de l'estuaire crée une ambiance particulière, offrant un paysage plus ouvert et des perspectives sur le grand paysage. L'urbanisation offre une mixité des formes urbaines et architecturales. Les cheminements et la voirie constituent une ossature particulièrement structurante dans ce secteur. La Canche est souvent peu perceptible en dehors du débouché des voies. L'affirmation du lien à la Canche est un des objectifs patrimoniaux à développer.





Secteur couvert par la ZPPAUP

L'analyse de la photo aérienne révèle :

Deux grands types de tissus :

- des allées pavillonnaires, au tracé sinueux et paysager, présentant une densité intermédiaire entre les tissus urbains et ceux de la forêt lotie ;
- les emprises des équipements publics et touristiques organisés le long de la rue Saint Jean et s'ouvrant sur la place de l'Hermitage.

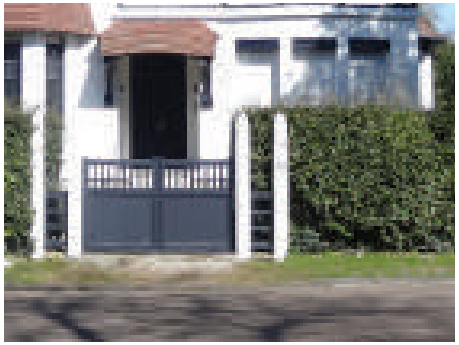
Ces deux types tissus présentent des enjeux multiples. L'AVAP devra proposer une réponse globale, prenant en compte ces spécificités.

Une présence importante de la végétation

Les allées pavillonnaires








CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

ENSEMBLE RÉSIDENTIEL DE GRANDE QUALITÉ
RÔLE FÉDÉRATEUR DES CLÔTURES
RÔLE FÉDÉRATEUR DES SOLS
GRANDE PRÉSENCE DU VÉGÉTAL

La Proche-ville affirme une trame parcellaire plus large, offrant un paysage très vert, où le bâti est mis en scène au cœur d'un vaste jardin paysager visible depuis la voie publique.

La végétation, le traitement des clôtures encore marqué permettant d'assurer une lisibilité, la présence d'alignements d'arbres guidant le regard, sont autant de composantes qui structurent le paysage et mettent en scène le bâti.

Les nouvelles constructions doivent respecter ces codes pour s'intégrer harmonieusement à ce secteur de transition paysagère essentiel à la cohérence globale du territoire communal.

Orientations patrimoniales

- Maintien, mise en valeur des constructions existantes de qualité
- Maintien, mise en valeur des jardins, des clôtures : problème de l'occultation des clôtures
- Espaces publics :

> qualité de traitement à maintenir
> qualité des espaces verts à maintenir
> une place prédominante de la voiture à atténuer, voirie très large

- Commerces : présence de commerces en rez-de-chaussée, concentration rue St Jean

Une centralité plurielle















CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Polarité centrale dans le projet initial de la station :

- Centralité géographique - réseau viaire
- Centralité dynamique : équipements touristiques et hôteliers
- Équipements commerciaux (galeries, rue Saint Jean)

> Des grands équipements qui doivent aujourd'hui se moderniser et faire face à de nouveaux enjeux/demandes
> Un cadre paysager et d'espaces publics de grande qualité,
> des projets urbains (OAP)

Les espaces paysagers publics exceptionnels constituent des respirations fédératrices et participent au caractère ouvert du secteur. Ils doivent être conservés.

Orientations patrimoniales

- Maintien, mise en valeur des constructions existantes de qualité
- Maintien, mise en valeur des jardins, des clôtures : problème de l'occultation des clôtures
- Espaces publics :

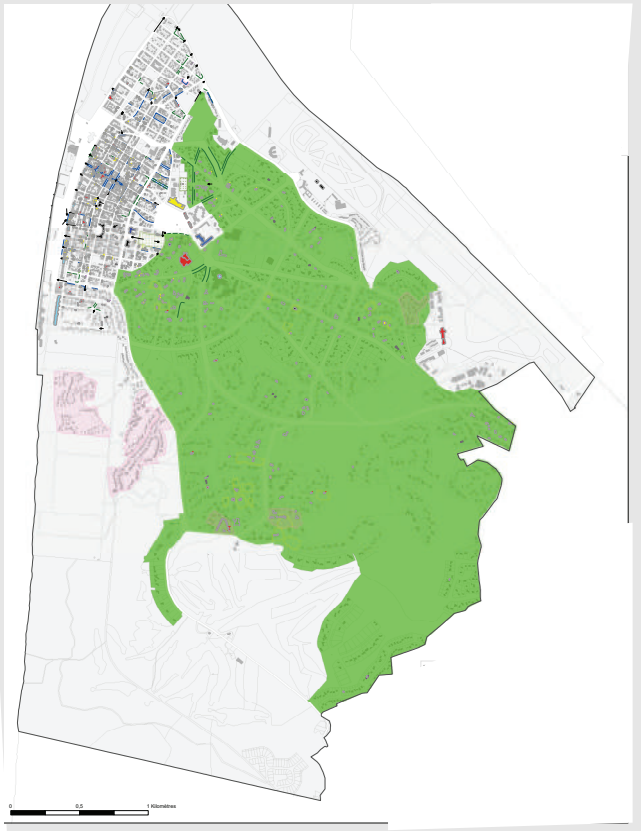
> qualité de traitement à maintenir
> qualité des espaces verts à maintenir
> une place prédominante de la voiture à atténuer, voirie très large

- Commerces : présence de commerces en rez-de-chaussée des grands hôtels, concentration rue St Jean









Secteur partiellement couvert par la ZPPAUP

Secteur divisé en plusieurs entités et ambiances :

- au nord, des formes plus denses qu'au sud, la trame viaire est plus structurée et géométrique ;
- au centre un habitat plus diffus, avec une trame viaire souple, dessinant des courbes ;
- au sud, le golf accueillant à ses abords, des lotissements plus denses.











Une grande qualité paysagère et architecturale
Transparence, voire absence de clôtures

Des architectures de qualité
des architectures fondues dans le volume forestier

Une grande qualité du traitement viaire offrant des ambiances forestières, des allées

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

La forêt habitée se caractérise par la grande perméabilité entre espaces publics et espaces privés, permise grâce à :

- l'omniprésence de la végétation,
- aux clôtures basses ou inexistantes,
- au traitement naturel des sols.

Le réseau viaire, large, est bordée d'alignements plantés d'arbres de haute tige. La voirie est prolongée par de larges bandes enherbées créant un espace de transition entre le domaine public et les espaces privatifs. Les axes routiers sont souvent doublées par des voies réservées (vélos, chemins de randonnée équestre...). Cet aménagement de l'espace public matérialise souvent les transitions entre les ambiances paysagères notamment entre la proche ville et la forêt habitée.

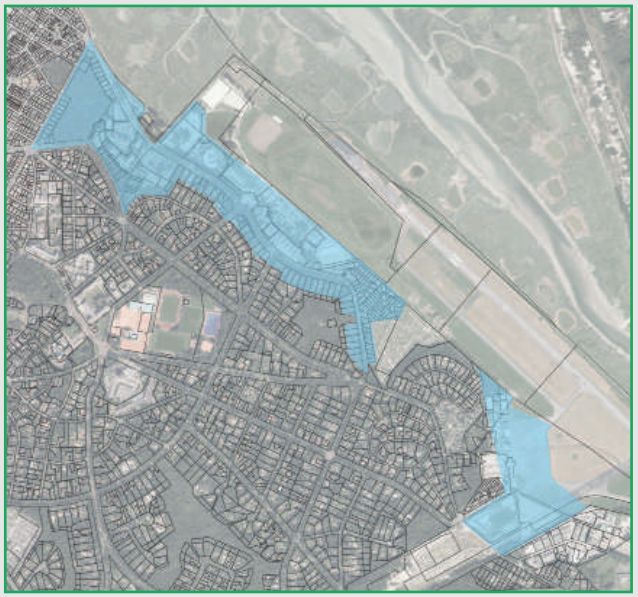
Le tracé des voies se terminant souvent en impasse renforcent l'ambiance naturelle et préservée du secteur.

Les taillis assurent la continuité entre les différentes propriétés, au sein desquelles les constructions sont camouflées derrière des écrans de végétation.

Orientations patrimoniales

- Maintien, mise en valeur des constructions patrimoniales et des séquences cohérentes
- Maintien, mise en valeur des transparences paysagères (problème de l'occultation des clôtures)
- Maintien du rythme très paysager porteur de l'identité forestière : faible densité globale, rarement pas plus de quatre constructions mitoyennes, le végétal est prédominant.
  > question des extensions, surélévations, habitat groupé ?
- Maintien de la qualité des espaces publics : voirie, effacement des éléments techniques (bordures), complémentarité et hiérarchisation des réseaux.





Extension de l'AVAP proposée dans le bilan de la ZPPAUP

La photo aérienne reflète la mixité des usages et des formes bâties de ce secteur :

- des emprises larges d'équipements sportifs et touristiques et d'habitat collectif ;
- un tissu de bâti individuel, relativement récent, intégré dans le paysage







Complexe hippique





Habitat



equipement hotelier



CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Ce secteur d'interface entre la forêt et les rives de la Canche, constitue un espace sensible, à plusieurs titres :

- Sa situation en bordure de la Canche lui donne une grande visibilité depuis Etaples et le place en entrée de ville et crée plusieurs perspectives visuelles sur l'estuaire de la Canche ;
- Une diversité de formes architecturales, juxtaposées, dans lesquelles s'insèrent des éléments bâtis intéressants ;
- Sa proximité avec un site naturel exceptionnel et de grande sensibilité écologique : site classé, couvert par l'aléa de submersion marine, jardins familiaux...

Les nouvelles constructions devront veiller au maintien des vues, à la prise en compte de la sensibilité écologique et paysagère de ce secteur, par un traitement végétalisé de qualité des abords et notamment des accès à la voie et des clôtures. Cette mise en valeur doit être prolongée dans le traitement des espaces publics.

Orientations patrimoniales

- Maintien, mise en valeur des constructions existantes de qualité et de leurs abords ;
- Maintien des qualités d'ambiances : mise en valeur des des clôtures, de la voirie, du traitement de l'espaces public...
- Mise en valeur des vues et des chemins de promenade ;
- Secteur concerné par un périmètre de protection des monuments historiques
- Secteur de grande sensibilité écologique







Le relief dunaire offre un véritable écrin naturel aux maisons constituées en grappe



Exemple d'une intégration harmonieuse du bâti dans le relief dunaire.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Les lotissements dunaires sont des secteurs marqués par leur insertion harmonieuse dans le site. Les maisons sont généralement implantées en grappe et sont d'une échelle modeste. De loin la lecture du site naturel prédomine, les grappes de maisons paraissent nichées dans le site sans entamer sa géographie.

Ce secteur est marqué par une topographie contrastée liée aux dunes qui invite à une intégration particulière du bâti dans la dune : les constructions ne modifient pas le relief, mais s'y adaptent.

L'ambiance paysagère structurante est essentiellement liée à l'influence des dunes :

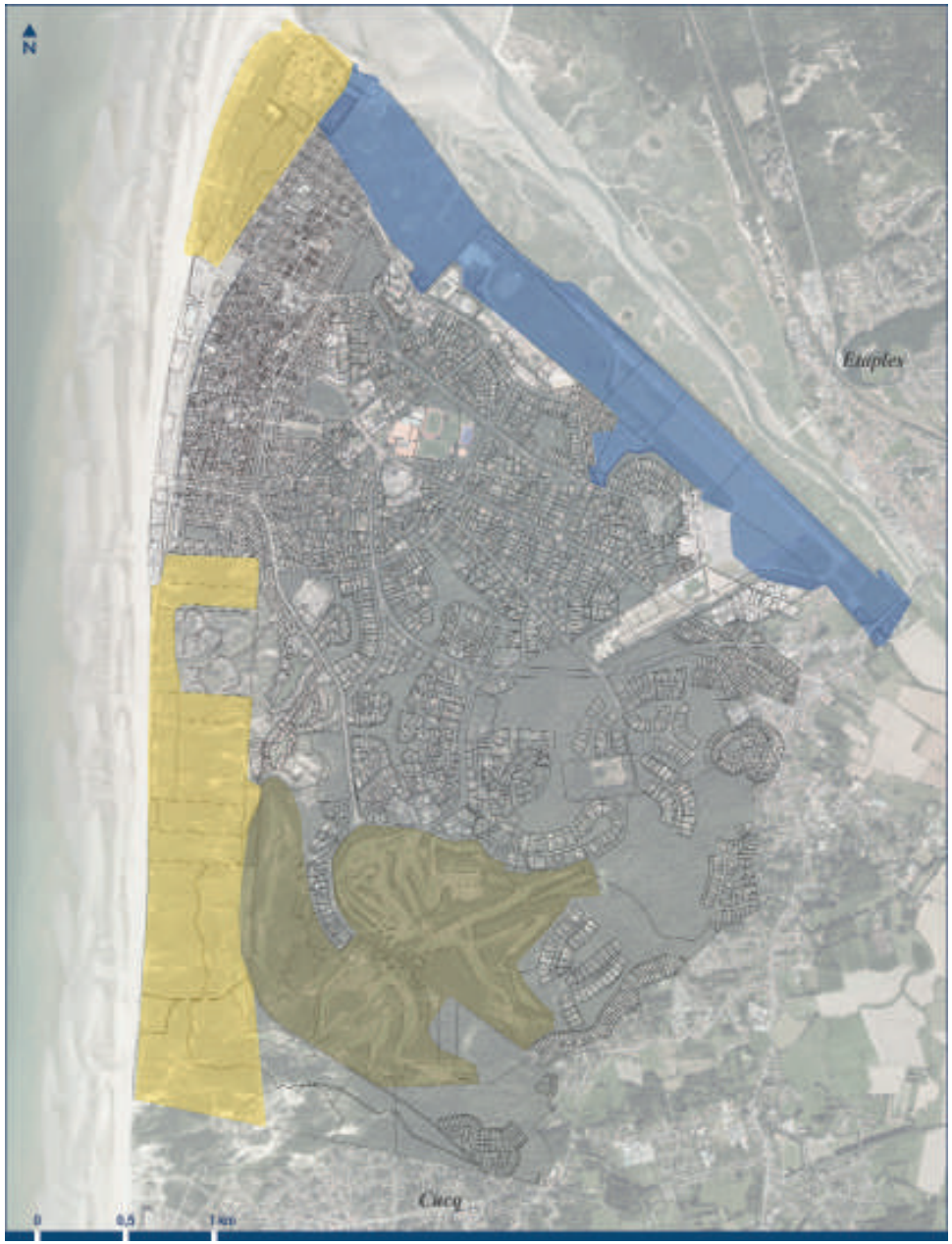
- dans ses vues
- dans sa végétation
- dans le traitement de ses clôtures
- dans ses constructions
- dans son paysage global

Les travaux, aménagements, constructions devront s'inscrire dans une logique d'affirmation et de mise en valeur de cette identité maritime.

Les nouvelles constructions devront tout particulièrement traduire une volonté d'intégration au relief dunaire.

Orientations patrimoniales

- Maintien, mise en valeur des constructions existantes et maintien de leurs dispositions d'origine
- Maintien des clôtures d'origine
- Maintien de la végétation dunaire



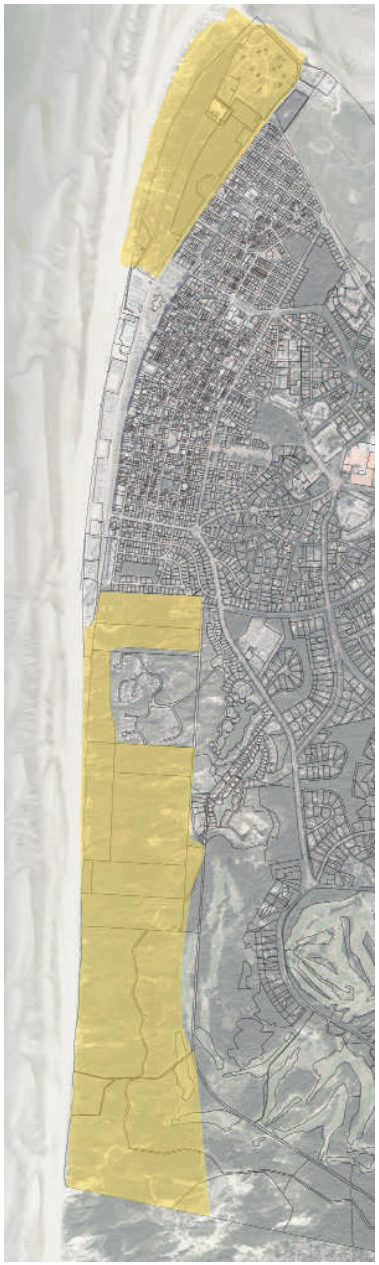
Le territoire communal est couvert s'inscrit dans un contexte environnemental et naturel très riche. Trois grands types de milieux, plus ou moins anthropisés et aménagés.

A - Les ensembles dunaires qui sont constitués en deux parties, divisées par le front-de-mer urbanisé.

B - L'estuaire de la Canche préservé pour une part et occupé par de grandes emprises (piste de l'hippodrome, pistes de l'aéroport).

C - Le golf : entité spécifique qui n'est pas à proprement naturel, mais qui constitue un espace non bâti et ouvert, au cœur d'espaces protégés pour leur qualité environnementale.

L'enjeu est d'assurer la préservation de ces secteurs, par certaines mesures permettant d'encadrer et de maîtriser les éventuels aménagements dont ils pourraient faire l'objet.









CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

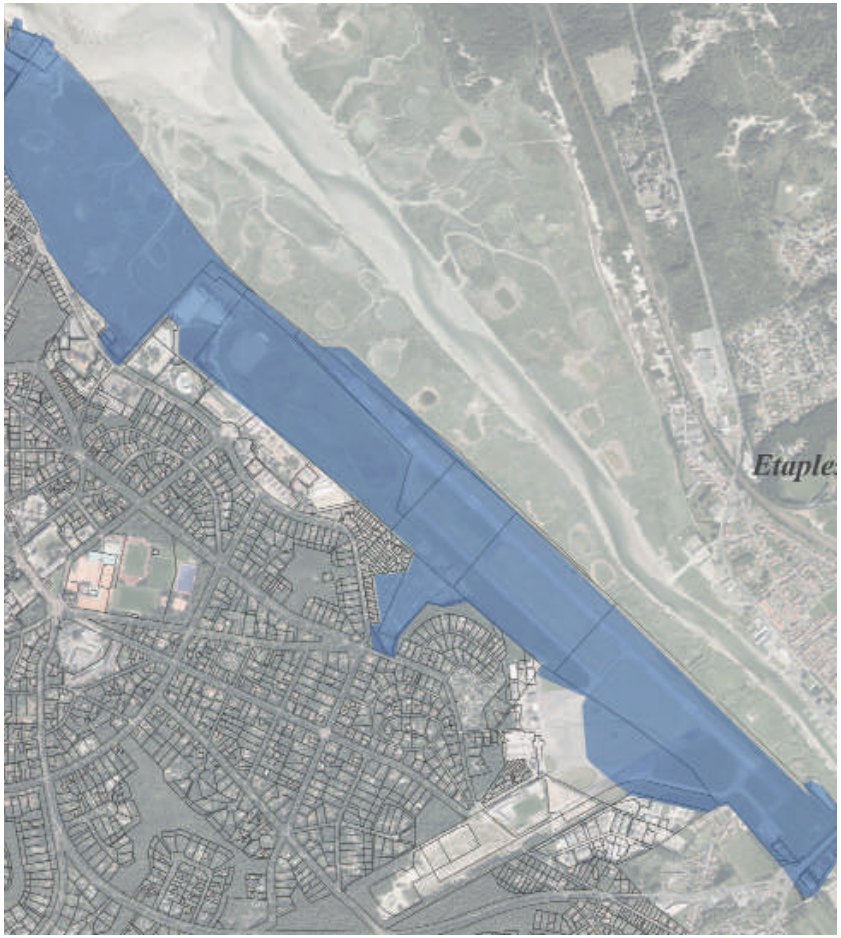
Ce secteur particulièrement riche et sensible, fait aujourd'hui l'objet de nombreuses protections environnementales et paysagères :

- Site classé ;
- Deux sites Natura 2000 ;
- ZNIEFF...

Les aménagements devront veiller à s'adapter aux sensibilités du milieu, pour ne pas entraver sa libre évolution.
Les éventuelles constructions devront être minimisées et veiller à atténuer l'impact qu'elles pourraient engendrer sur le secteur, tant en terme environnemental que paysager.

Orientations patrimoniales

- Conserver le secteur en l'état
- Maintenir un équilibre entre préservation des qualités écologiques et paysagères, et accès maîtrisé du public à ces espaces de détente et de loisirs
- Retrouver une continuité entre les deux ensembles dunaires, en lien avec les projets de réaménagement du front-de-mer bâti.









CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Ce secteur particulièrement riche et sensible, fait aujourd'hui l'objet de nombreuses protections environnementales et paysagères :

- Site Natura 2000 (Baie de Canche et couloir des trois estuaires) ;
- ZNIEFF des Dunes de Camiers et Baie de Canche
- Zone d'aléa de submersion marine..

L'évolution du secteur est fortement limitée par le plan de prévention des risques littoraux.
Les aménagements devront respecter les sensibilités du milieu et minimiser l'impact qu'ils pourraient engendrer sur le secteur, tant en terme environnemental que paysager.

Orientations patrimoniales

- Conserver le secteur en l'état
- Maintenir un équilibre entre préservation des qualités écologiques et paysagères, et accès maîtrisé du public à ces espaces de détente et de loisirs



CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Ce secteur est aujourd'hui partiellement couvert par deux ZNIEFF et jouxte les dunes d'un côté et la forêt de l'autre.

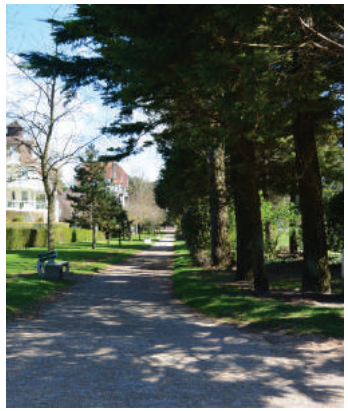
Site aménagé et anthropisé, il ne constitue pas à proprement parlé un espace naturel mais constitue un ensemble paysager spécifique.

Les aménagements et constructions devront respecter les sensibilités du milieu et minimiser l'impact qu'ils pourraient engendrer sur les espaces protégés remarquables, tant en terme environnemental que paysager.

Orientations patrimoniales

- Limiter les constructions et les modifications du milieu naturel ;
- Soigner le traitement des franges du golf afin de réduire les impacts paysagers et environnementaux sur les espaces naturels remarquables ;
- Définir des règles d'évolution respectueuses de la qualité naturelle du site.

2. Les enjeux urbains et paysagers par thématiques transversales











Composante identitaire primordial de la Ville-Jardin, la dimension paysagère constitue la ligne fondatrice du projet territorial et patrimonial du Touquet Paris-Plage. La mise en valeur du patrimoine naturel, végétal et paysager est essentielle pour révéler le génie du lieu.

L'enjeu est de renforcer la qualité naturelle des espaces libres publics et privés, en recherchant toujours à atténuer l'impact routier et urbain dans le paysage.

Une première orientation majeure pour répondre à cet objectif est la végétalisation des espaces publics.

La diversité des formes végétales est recherchée le long des axes et au niveau des places (alignements, arbres isolés, végétation ponctuelle en pied de murs en milieu urbain, trottoirs enherbée sans bordure et traitement naturel des sols en milieu forestier), la préservation des espaces publics verts exceptionnels, l'intégration discrète d'un mobilier urbain sobre...

Orientations patrimoniales

- Conservation et valorisation des espaces publics verts remarquables : jardin d'Ypres, jardin du Phare.
- Préservation de la diversité de la palette végétale touquettoise : végétation dunaire, forêt balnéaire etc.
- Maintien et valorisation des respirations publiques et privées : mise en valeur des jardins de frontage des monuments, des traitements d'angle...
- Maintien du traitement végétal des espaces publics et de ses déclinaisons selon les quartiers : alignements d'arbre, trottoirs enherbés...
- Renforcer l'insertion harmonieuse et discrète du mobilier urbain dans le paysage.












Seconde orientation majeure visant à renforcer la qualité naturelle des espaces libres publics et privés et à mettre en valeur les continuités paysagères et naturelles du territoire communal, la qualité du traitement se décline spécifiquement dans chacun des secteurs de l'AVAP.

En effet, la diversité des revêtement participe à l'identité touquettoise. Elle adoucit les transitions entre ville et nature, entre espaces privés et publics, renforce les continuités visuelles au delà des différences architecturales, guident pédagogiquement les usages.

<u>Orientations patrimoniales</u>

- Poursuivre les efforts d'amélioration de l'espace public (particulièrement dans les secteurs urbains) :
  > uniformiser les traitements des chaussées et trottoirs selon les quartiers ;
  > atténuer la place prédominante de la voiture et améliorer l'intégration des stationnements ;
  > maintenir la lecture du partage des usages grâce à la complémentarité et hiérarchisation des réseaux et des traitements de sols significatifs ;
- Mettre en valeur les chemins de promenade et les vues structurées par des axes qualitatifs ;
- Veiller à la qualité des traitements de sols des espaces de circulation et de stationnements sur les parcelles privées : traitement perméable, absence de bordure, limitation du nombre d'accès pour véhicule par parcelle...














L'intégration harmonieuse des constructions et la mise en valeur des espaces libres privés, participent également aux grands objectifs environnementaux et paysagers et s'exercent sur plusieurs plans :

- dans l'implantation du bâti : les constructions existantes (anciennes et récentes) témoignent d'une prise en compte ingénieuse de la topographie naturelle dans leur composition architecturale. Cette caractéristique doit être poursuivie ;
- dans le traitement des clôtures afin de gommer les limites entre espaces publics et privés et de renforcer les continuités naturelles ;
- dans un traitement paysager des espaces libres qui s'inscrivent en harmonie avec le paysage local.

Orientations patrimoniales

- Réglementer les clôtures pour ne pas altérer le lien paysager et prolonger les corridors écologiques :
  - transparence des clôtures, percées vers les cœurs d'îlot et les jardins, déclinaison des hauteurs maximales selon les secteurs...
  - matériaux, composition, dessin, couleurs
  - végétation : jardin de frontage, principe des haies, palette végétale
- Favoriser une évolution cohérente des tissus et une densification mesurée et adaptée à la typologie de chaque secteur ;
- Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le relief naturel et dunaire : limiter les mouvements de terrain...

3. Les enjeux architecturaux

Constructions dérivées de l'habitation urbaine, pavillon péri-urbain et architecture éclectique

Type 1 : La maison urbaine est implantée entre mitoyens, avec ou sans retrait par rapport à la rue, lorsqu'elle est en retrait une clôture assure la continuité urbaine.

CARACTÉRISTIQUES

- Répond à des codes de représentation
- Régularité du plan et de la silhouette du pavillon ou de la façade entre mitoyens
- Le volume « de base » affecté de saillies qui ont aussi pour effet de souligner les pièces importantes
- Hiérarchie verticale des proportions : Superposition successive du bow-window, de la terrasse, du balcon et du débord de toiture couronnant l'ensemble
- Travail du bois, couleurs, garde-corps sophistiqués
- Grande liberté de jeux de briques, de faïences soulignant les allèges et chaînages, emploi d'insert de pierres dans les maçonneries de brique

La maison urbaine est un indicateur de la réussite et du bon goût de son propriétaire, elle est son « miroir social ». La diffusion des modèles dans les revues (indiquant à la fois le coût et la catégorie stylistique) témoignent bien de cette engouement et de cette projection et identification du maître d'ouvrage avec sa maison.





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

- Volumétrie sophistiquée à maintenir dans sa disposition d'origine
- Couronnement à maintenir dans ses dispositions d'origine, aucune surélévation possible
- Second-œuvre à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Variété des parements et des matériaux à maintenir dans leurs dispositions d'origine
- Clôture à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Combinaison harmonieuse de couleur dans les teintes liées à cette époque à maintenir
- Relation étroite à la parcelle, à la topographie et au voisinage, à maintenir

> Ces maisons urbaines sont des « œuvres » qui doivent être maintenues dans leurs dispositions d'origine.

La maison urbaine contribue à l'identité touquettoise. Il est essentiel de conserver ces éléments phares, représentatifs du Touquet, dans leurs dispositions d'origine.

La villa et la maison individuelle

TYPE 2 : La villa ou la maison, contrairement à la maison urbaine est implantée au sein de sa parcelle avec un jardin.

CARACTÉRISTIQUES

- 2e type : La villa et la maison individuelle

sous types :

- modèle dérivé de l'architecture néoclassique (La référence au modèle néoclassique se retrouve plutôt sous la forme d'emprunts ponctuels)

- modèle dérivé du cottage

- modèle dérivé de la chaumière

- modèle dérivé du mouvement moderne

La villa se caractérise par son souci d'adaptation aux rigueurs climatiques exprimé par son soubassement et sa toiture protectrice.

Elle permet au courant régionaliste de décliner sa recherche d'une authenticité géographique dans une large palette d'expression. On peut distinguer deux types très nets d'architecture des villas. Celles construites en premier lors de la création de la plage : elles sont surtout caractérisées par la robustesse des murs et les rapports d'équilibre entre l'architecture des parties verticales et le toit qui coiffe le tout. Pour celles édifiées plus récemment, on a voulu atténuer cet effet de massivité en les couronnant de toits très importants généralement brisés, débordant le plus souvent très nettement.





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

- Volumétrie sophistiquée à maintenir dans sa disposition d'origine
- Couronnement à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Second-œuvre à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Conservation des menuiseries qui contribuent à la qualité architecturale
- Variété des parements et des matériaux à maintenir dans leurs dispositions d'origine
- Clôture à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Combinaison harmonieuse de couleur dans les teintes liées à cette époque à maintenir
- Relation étroite à la parcelle, à la topographie et au voisinage, à maintenir

> Ces villas sont des « œuvres » qui doivent être maintenues dans leurs dispositions d'origine

La villa contribue à l'identité touquettoise. Il est essentiel de conserver ces éléments phares, représentatifs du Touquet, dans leurs dispositions d'origine.

Constructions dérivées du modèle aristocratique, néoclassique ou médiéval

CARACTÉRISTIQUES

- La référence au modèle néoclassique se retrouve plutôt sous la forme d'emprunts ponctuels d'éléments de décor, que d'une véritable architecture dérivée du modèle néoclassqiue.
- Emprunts au vocabulaire néoclassique :

- balustres
- pilastres
- modillons
- corniche
- composition...





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

- Volumétrie à maintenir
- Éléments de décors à maintenir
- Clôture à maintenir dans ses dispositions d'origine

L'architecture dérivée du modèle néoclassique se retrouve plus sous la forme d'emprunts qui contribuent à enrichir l'éclectisme qui caractérise le Touquet.

Le vocabulaire emprunté à l'architecture néoclassique contribue à enrichir le patrimoine et la diversité touquettoise, Il est essentiel de conserver ses éléments.

Constructions dérivées du modèle dérivé du « cottage » ou du modèle anglo-normand

CARACTÉRISTIQUES

- « Domestic revival » anglais
- Inspiré de la ferme et l'habitation rurale
- Pittoresque
- Silhouette massive, emploi de colombage ou de pans de bois (parfois) en ciment
- Menuiseries aux petits bois caractéristiques
- Importance des toitures à pans multiples
- Volumes couverts ouverts (porche)
- Situation en forêt et proche-forêt
- Plans au sol variés
- Implantation au centre de la parcelle
- Jeux de toitures et de lucarnes
- Pas de trame de façade ordonnée
- Importance des volets souvent polychromes





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

- Volumétrie sophistiquée à maintenir dans sa disposition d'origine
- Couronnement à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Clôture à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Relation étroite à la parcelle, à la topographie et au voisinage, à maintenir
- Une certaine souplesse peut-être accordée dans l'évolution de ces maisons qui peuvent :
  - Accueillir des annexes
  - Voir leur percement évoluer ....

Les habitations inspirées du cottage anglais ou du style anglo-normand sont abondamment représentées au Touquet en raison de l'influence historique exercée par la clientèle d'outre-Manche.

Le cottage contribue à l'identité touquettoise, Il est essentiel de conserver son caractère.

Architecture traditionnelle de type Chaumière

CARACTÉRISTIQUES

- Architecture néo-rurale ou régionaliste reprenant les caractéristiques des architectures du terroir local
- Situation en forêt et proche-forêt
- Fantaisie : plans au sol variés et formes arrondies
- Toit de Chaume
- Murs chaulés
- Implantation au centre de la parcelle
- Jeux de toitures et de lucarnes
- Menuiseries bois et baies à petits carreaux
- Pas de trame de façade ordonnée
- Importance des volets souvent polychromes





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

- Volumétrie sophistiquée à maintenir dans sa disposition d'origine
- Couronnement à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Clôture à maintenir dans ses dispositions d'origine
- Relation étroite à la parcelle, à la topographie et au voisinage, à maintenir
- Une certaine souplesse peut-être accordée dans l'évolution de ces maisons qui peuvent :
  - accueillir des annexes
  - voir leur percement évoluer ....

> Les chaumières sont des volumes achevés et « bien coiffés » - ce qui compte c'est leur volumétrie et leur couverture - une fois ces éléments invariants conservés elles peuvent évoluer.

Très en vogue dans les années 60 les chaumières allient rusticité et modernité. Le Touquet abrite un bon nombre de ces constructions, dispersées sur son territoire. Elles apportent un imaginaire évoquant le régionalisme, qu'il est important de conforter.

La chaumière contribue à l'identité touquettoise, Il est essentiel de conserver sa volumétrie, sa couverture et son caractère.

Constructions rattachées aux mouvements moderne, art-déco ou architectures expressionnistes

CARACTÉRISTIQUES

- Après la seconde guerre mondiale
- Lignes épurées, géométrie des formes libres
- Principes qui ont fait la cohérence et l'intérêt du patrimoine Touquettois :
- Fantaisie,
- Recherche architecturale,
- Liberté d'utilisation des matériaux et des couleurs,
- Relation étroite à la parcelle et au voisinage, etc…





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

- Recherche architecturale à encourager
- Liberté d'utilisation des matériaux et des couleurs à développer
- Relation étroite à la parcelle, à la topographie et au voisinage, à maintenir
- Clôture à maintenir dans ses dispositions d'origine

> Ces maisons sont des manifestes de la grande fantaisie architecturale si caractéristique du Touquet, qui doit être encouragée

L'architecture de l'après-guerre, rompant avec tous les codes de l'architecture permet de s'engager dans une nouvelle ère, sans cependant se départir de la qualité et de la fantaisie qui ont largement contribué à l'image du Touquet.

L'architecture moderne doit passer le relais à l'architecture contemporaine qui doit perpétuer la fantaisie et le rapport étroit au paysage qui ont construit l'identité touquettoise.

TYPE PATRIMONIAL 3 : Les collectifs des 30 Glorieuses

Les immeubles des Trente Glorieuses

TYPE 3 : Les collectifs se développent à partir des années 60 sous l'impulsion du tourisme de masse et caractérisent alors principalement la façade maritime du Touquet.

CARACTÉRISTIQUES

- Immeubles collectifs qui se développent à partir des années 1960, en lien avec l'augmentation de la fréquentation de la ville
- Concentration sur le front de mer
- Constructions significatives de l'évolution du mode de vie balnéaire de la seconde moitié du 20è siècle
- Hauteur limitée
- Créativité dans les formes, les matériaux et les couleurs
- Jeux de trames en façade
- La terrasse, la loggia, le balcon deviennent des éléments-clefs permettant de profiter du soleil et de la vue
- Le principe de composition verticale de la façade





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

- Recherche architecturale à encourager
- Liberté d'utilisation des matériaux et des couleurs à renforcer
- Relation étroite à la parcelle et au voisinage, à renforcer ou à créer
- Clôture à maintenir dans ses dispositions antérieures

> Ces immeubles collectifs caractérisent aujourd'hui le front de mer du Touquet : aujourd'hui il s'agit de retrouver un rythme urbain plus fin, au travers de la couleur par exemple ou des matériaux

Grande façade maritime qui contribue aujourd'hui à l'image du Touquet au même titre que son architecture régionaliste, un enjeu majeur pèse donc sur cette façade qui doit « apporter la lumière » au Touquet.

3.1.1 Matériaux
3.1.1.1 La brique de parement

CARACTÉRISTIQUES

Au Touquet, la brique se décline sous un large panel d'expressions, selon son époque, sa technique de mise en œuvre, son calepinage, ou encore son emploi, qu'elle soit structurelle, de remplissage ou décorative.
De manière générale la brique est utilisée pour souligner, animer, créer un évènement sur la façade. Elle est ici déclinée dans tous ses possibles.

La brique est rarement utilisée uniformément sur la façade. Le rythme est exprimé par :

- une polychromie de brique,
- des appareillages,
- une complémentarité brique et pierre, brique et enduit, céramiques ornementales.





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

Les façades en briques devront mises en valeur, elles ne seront jamais masquées et seront rétablies dans leurs dispositions d'origine, aussi bien les briques ordinaires que les briques décoratives.

- Les briques de parement, les briques vernissées et les céramiques, destinées à rester apparentes, ne peuvent être masquées
- L'utilisation de peintures minérales ou à base de badigeon est recommandée sur les briques ordinaires
- En cas de rejointoiement, le mortier sera en adéquation avec la période de construction ainsi que le type de finition : joints brossés, joints passés au fer, joints rubanés, etc
- Les joints ne doivent pas être blancs. Les nouveaux joints doivent être de même couleur et de même épaisseur que les anciens (en harmonie avec la teinte des briques)
- Les joints ne doivent être ni saillants, ni creux. Les joints ne doivent pas être exécutés en ciment, sinon l'humidité est emprisonnée à l'intérieur de la maçonnerie et contribue à la désagrégation des briques.

3.1.1 Matériaux
3.1.1.2 La Pierre

CARACTÉRISTIQUES

Deux grands types de construction en pierre existent dans le centre-ville du Touquet :

Les constructions intégralement en pierre et les constructions dont seul le soubassement est en pierre.

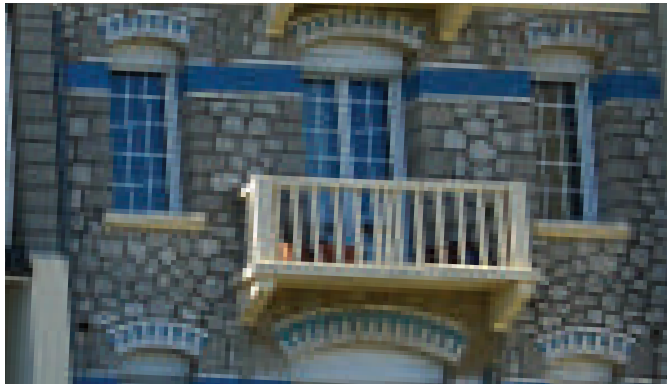
La pierre de Baincthun, de teinte jaune foncé à marron, est plutôt utilisée en soubassement, en opus incertum.

La pierre de Marquise de teinte blanche - grise est le matériau de nombreuses demeures verticales.

Les maçonneries en pierre de taille à joints fins intéressent surtout les maisons de villes.

On trouve aussi des maçonneries mixtes en pierre de marquise et briques (caractéristiques des villas de l'architecte A.Bienaimé).

Les villas de type « anglo-normand » présentent également des maçonneries mixtes en pierre de Baincthun et briques.





CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

Les façades en pierre devront mises en valeur, elles ne seront jamais masquées et seront rétablies dans leurs dispositions d'origine

.

Protection

- Les pierres ne doivent pas recevoir d'enduit. En revanche l'application d'un produit protecteur est recommandée, surtout en milieu urbain. Il est possible aussi d'appliquer des eaux fortes, mélange de chaux, d'eau et de pigment. Cette eau forte aide à reformer un calcin protecteur et peut offrir une teinte à la façade.
- Certains procédés de ravalement sont à proscrire car ils sont trop agressifs : lavages à trop forte pression, sablages, utilisation de produits chimiques, utilisation de peintures et enduits étanches.

Reprise des désordres

- Désordres sur toute la surface : retaille sur quelques millimètres en évitant de simplifier ou de supprimer la modénature.
- Désordres importants ponctuels : remplacement des parties dégradées par des pierres neuves de même nature et épaisseur.
- Désordres faibles et ponctuels : le ragréage peut s'admettre sur de petits éclats mais doit être évité. On doit préférer le bouchon de pierre inséré avec un joint marbrier.

3.2.1 Décors, modénatures

CARACTÉRISTIQUES

Au Touquet, les éléments de décor et de modénatures se déclinent dans une palette très large et élaborée, qui ont contribué à forger l'identité touquettoise.

Les matériaux de parement se déclinent dans un grande variété d'appareillage, de complémentarité, de mixité...

Ces matériaux sont aussi employés de manière très expressive et très fantaisiste en décor - bandeaux, linteaux, encadrements de baies... que renforce leur polychromie. En effet la brique vernissée apporte un éclat coloré en façade, les pierres de Baincthun et de Marquise apportent des nuances de jaune ou de gris.

Mais il y a aussi une grande fantaisie dans les ouvrages rapportés en saillie, tels les balcons, les loggias, les auvents, les aisseliers, les corbeaux, les consoles, les corniches, les bow window qui animent considérablement la façade, et contribuent à la complexité de la volumétrie de cette architecture. Ces éléments en saillie sont en général à pans coupés, couverts d'un auvent ou couronnés d'un balcon. Ils comportent des menuiseries à petits bois et petits carreaux.







CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

Les balcons :
Ils sont en bois, en pierre ou en ferronnerie

Le balcon en bois est soit en saillie d'une travée de baie soit composé avec un auvent ou en ligne horizontale en couronnement d'un soubassement. Il est en général peint de couleur plus soutenue que le restant de la façade pour donner l'idée d'une ossature rajoutée, d'un élément de décor.

Le balcon en ferronnerie est en majorité installé sur plusieurs travées de baies. Composé en ligne horizontale, il est constitué d'une dalle béton ou soutenu par une série de consoles en pierre. De couleurs soutenues, les ferronneries apportent de la transparence.

Le balcon en pierre est soit en saillie d'une travée ou de plusieurs travées et forme une composition verticale. L'emploi de la pierre renforce l'effet de saillie du balcon et donne un aspect plus massif à la façade. Il est en général constitué de balustres à la française qui font référence au balcon escalier. De même couleur (claire ou monochrome), il semble intégré au restant de la façade.
Il compose les maisons de style « moderne » et affirme les horizontales. Les allèges sont alors pleines ou mixtes.

3.2.2 Menuiseries, serrureries

CARACTÉRISTIQUES

Le second-œuvre est remarquable au Touquet.
Le souci du détail est poussé très loin - le dessin des menuiseries et le dessin des serrureries sont extrêmement fins et développés et surtout se font écho.









CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

La menuiserie et la serrurerie sont dessinées en cohérence, en harmonie, ces éléments se répondent et contribuent au dessin plus général de la façade.

Le changement de l'un entraîne de fait un déséquilibre dans le dessin de la façade.
C'est pourquoi il est essentiel de les maintenir et de les restituer si elles ont disparu.

CARACTÉRISTIQUES

La complexité des formes de toiture est un élément majeur de l'architecture du Touquet.
Elle est fondamentale dans l'architecture régionaliste, et aussi dans l'architecture du cottage, de la chaumière, de la villa...

La complexité de ses formes, ses pentes importantes imposent de fait des matériaux : que ce soit l'ardoise, la tuile mécanique, la petite tuile plate, le chaume... tous ces matériaux adaptés aux fortes pentes.

Aussi ne faut-il pas s'étonner de rencontrer au Touquet une si grande variété de matériaux de couverture, qui créent et façonnent le paysage urbain.

Chaque époque et chaque typologie architecturale a son propre matériau de couverture :

- La tuile mécanique rouge orangée ou l'ardoise pour la villa ou la maison urbaine.
- La petite tuile plate vieilli ou le chaume pour le cottage ou la chaumière.
- La toiture en appentis ou le toit terrasse pour l'architecture moderne...



CARACTÉRISTIQUES À MAINTENIR / ENJEUX

Le paysage urbain du Touquet est caractérisé par cette grande variété de couronnement qui crée un relief, une animation.

L'épannelage s'amuse de ces jeux de toiture complexe, renforcé par les saillies, les lucarnes, les auvents, les avancées de toiture...

Tout ce paysage, riche, constitue l'identité du Touquet, qu'il est essentiel de maintenir dans toutes ses composantes.

> La qualité des matériaux de couverture, la nature en fonction de la typologie architecturale sont à maintenir et à conforter.











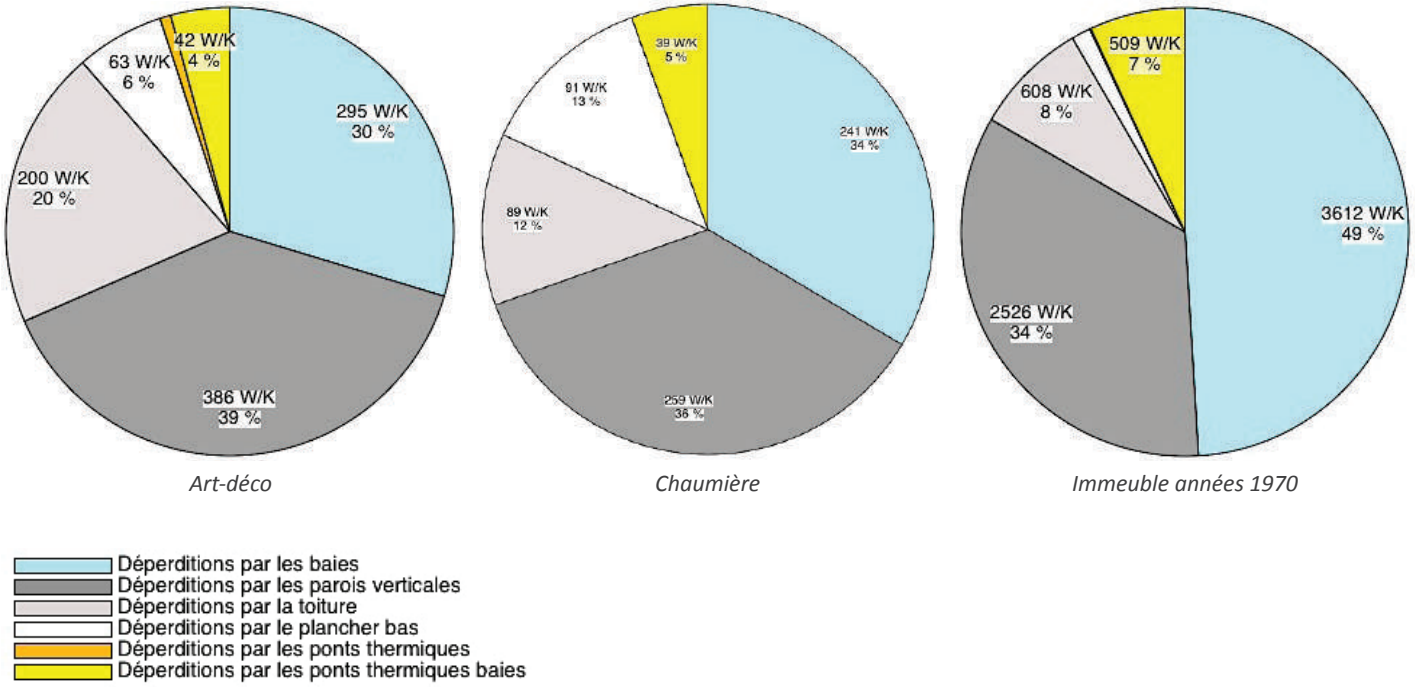
- **Encadrer les travaux sur le bâti existant repéré ;**
- **Encadrer les travaux sur le bâti non repéré ;**
- **Encadrer l'intégration des nouvelles constructions ;**
- **Veiller à la qualité et à l'intégration des commerces et devantures commerciales.**

IV - Les objectifs de développement durable

Une approche double dans le cadre du diagnostic environnemental :

- **un diagnostic des caractéristiques bioclimatiques du bâti ancien, par type architectural** : mise en lumière des atouts (liés au matériaux, à l'orientation...) et des contraintes à prendre en compte au moment de la rénovation thermique du bâti ;
- **un diagnostic thermique de trois exemples type permettant d'estimer les gains de performances thermiques, en fonction de différentes démarches d'isolation.**

Répartition des pertes thermiques de l'enveloppe, par type architectural :



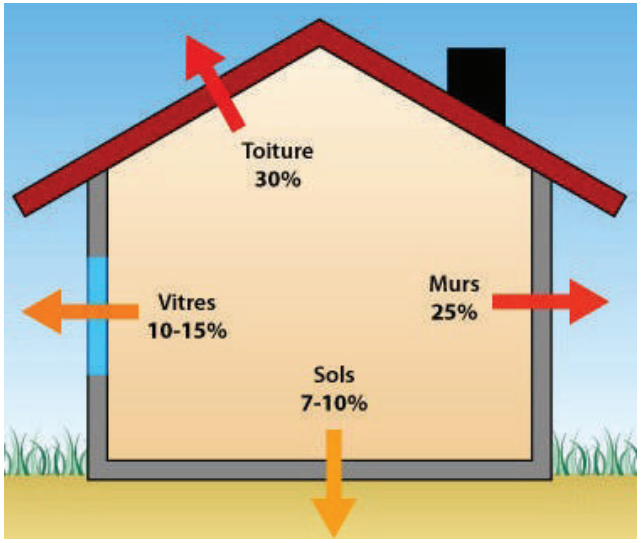
Art-déco *Chaumière* *Immeuble années 1970*

S'il n'est pas isolé par l'intérieur, le bâti ancien bénéficie d'une inertie plus élevée que les bâtiments isolés par l'intérieur ou les préfabriqués des années 60-70.
Des isolations intérieures ont éventuellement pu être réalisées et ont donc amélioré les caractéristiques thermiques du bâti.

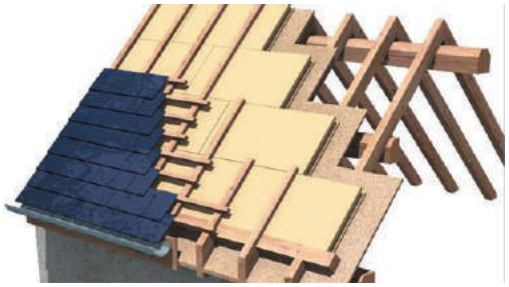
Les menuiseries sont équipées de simple ou de double vitrage. On observe que les propriétaires optent souvent pour des menuiseries en PVC en cas de remplacement. Lorsqu'elles sont anciennes, les fenêtres sont le siège de déperditions thermiques importantes liées aux défauts d'étanchéité et à la présence de simple vitrage. Dans les logements dépourvus de système de ventilation contrôlé, les infiltrations d'air permettent le renouvellement partiel de l'atmosphère intérieure.
Dans le cas d'une façade non isolée avec des menuiseries simple vitrage, les déperditions par les ouvertures représentent environ 15 % à 20 % des déperditions totales.

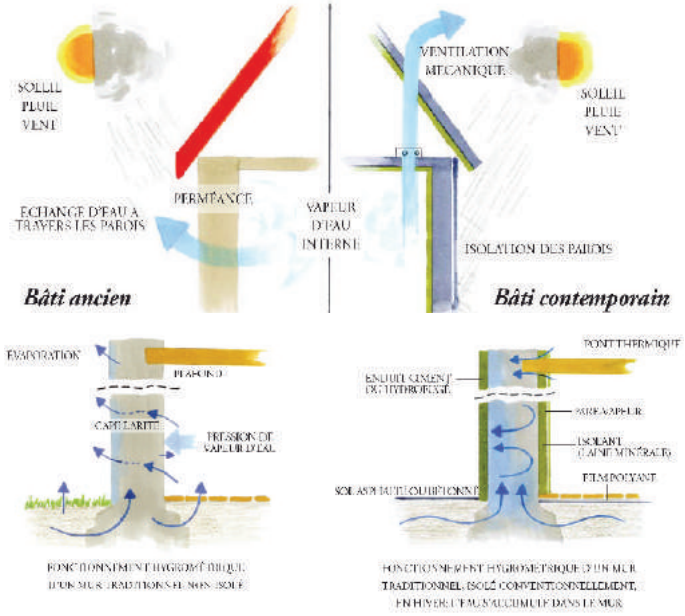
Problématiques et enjeux :

- **Adapter le patrimoine aux modes de vie contemporains, en particulier aux questions énergétiques, tout en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles, ou en les réinventant.**
- **les améliorations devront engager :**
  - une nette amélioration des performances des combles (isolation).
  - une nette amélioration des menuiseries, dans le respect de leurs dispositions architecturales d'origine.



Principaux postes de déperdition d'énergie sur le bâti





Fonctionnement hygrométrique d'un mur ancien. Source : ATHEBA

Problématiques et enjeux

Type de travaux	Enjeux
Isolation des combles	Surélévation de la toiture d'au moins 12 cm
Isolation des murs extérieurs	Préservation des modénatures et de l'identité architecturale
Remplacement des menuiseries	Choix du matériau
Ventilation	Percements dans les parois et entrées d'air

Les bâtiments concernés par le périmètre de l'AVAP ne sont pas optimaux d'un point de vue énergétique. Avec l'augmentation des prix de l'énergie et les mécanismes incitatifs, des bâtiments vont faire l'objet de travaux d'efficacité énergétique

Les travaux envisageables sur ce type de bâtiment sont les suivants :

- Isolation des combles
- Isolations des parois opaques
- Isolation du sous-sol (non concerné par l'AVAP)
- Remplacement des menuiseries

La recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais parfois inconciliables avec le respect du bâti ancien. Isoler, installer des doubles vitrages ... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de la qualité et du caractère du bâti ancien. Par exemple, l'**isolation thermique par l'extérieur sur le bâti ancien est fortement déconseillée pour des raisons architecturales et techniques.**

En termes d'isolation et de gestion des pressions, il existe une différence fondamentale entre le bâti ancien et le bâti contemporain (voir ci-contre) :
> le bâti contemporain s'isole des apports d'eau ;
> le bâti ancien contient de l'eau qu'il gère selon un équilibre qu'il importe de maintenir.
Pour cette raison, une rénovation moderne d'un mur ancien, à l'aide de matériaux qui ne permettent pas le maintien de la perméabilité du bâti, va entraîner l'accumulation d'eau dans le mur, et donc sa dégradation (voir ci-contre).

Le traitement thermique du bâti ancien passe donc également par la compréhension et le respect des modes constructifs d'origine.

L'efficacité énergétique des travaux à entreprendre est conditionnée par l'approche globale de la rénovation.

Réalisés au cas par cas sur un seul élément du bâti, ces travaux s'avèrent malheureusement moins efficaces sur le plan énergétique et peuvent même parfois conduire à des désordres du bâtiment. La solution la plus efficace reste bien souvent la rénovation globale de l'habitation, étalée si nécessaire sur plusieurs années afin de rendre l'investissement possible. Cela implique d'avoir un plan cohérent pour rendre les travaux les plus efficaces possibles.

Des techniques et des solutions constructives adaptées au bâti ancien :

- **L'isolation de la toiture et des combles**

La toiture est la paroi par laquelle s'échappe le plus de chaleur dans une habitation. Lorsque son isolation fait défaut, c'est le point prioritaire à rénover. Ces travaux permettent en moyenne une réduction de la consommation supérieure à 25% avec un coût, en fonction du projet, relativement faible.
- Un bon système de couverture s'impose pour éviter les infiltrations et implique notamment un bon entretien des gouttières.

- **L'isolation des murs**

- Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air : 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…)
- Supprimer les sources d'humidité
- Supprimer tous les enduits étanches et restituer des enduits traditionnels respirants.
- Maintenir une ventilation adaptée : La « ventilation mécanique répartie » qui est une extraction ponctuelle constitue la solution la plus adaptée.

- **L'isolation des fenêtres**

- Renforcer les performances thermiques des fenêtres :
Afin que l'aspect extérieur ne s'en trouve pas altéré et compte tenu de la faible surface des parties vitrées en bâti ancien les améliorations courantes sont d'admettre un double vitrage avec un partition du vitrage fidèle aux dispositions d'origine.
L'usage du PVC est à proscrire pour les constructions antérieures à 1960 à plusieurs titres : aspect peu qualitatif et en rupture par rapport aux formes originelles des menuiseries, dangerosité du matériau en cas d'incendie...
- Conserver ou réinstaller les systèmes d'occultations traditionnels tels que volets et contrevents.

- **L'isolation des planchers**

L'isolation des sols aura souvent comme impact de réduire la sensation de sol froid d'où une amélioration très sensible du confort thermique du logement. Néanmoins, les contraintes engendrées par ce type de travaux sont généralement très importantes (logement inutilisable, coût élevé...).
- En milieu urbain l'imperméabilisation de sols extérieurs ne permettant pas de drainage périphérique, la ventilation des caves est donc indispensable

Problématiques et enjeux :

- **Au niveau des économies d'énergie, l'isolation extérieure peut être envisagée sur un nombre très limité de bâtiment. Lorsque c'est possible, il est primordial de choisir un isolant perméable à la vapeur d'eau pour éviter les pathologies liées à l'humidité.**
- **En cas de remplacement des menuiseries, seules les menuiseries bois à double vitrage sont recommandées.**

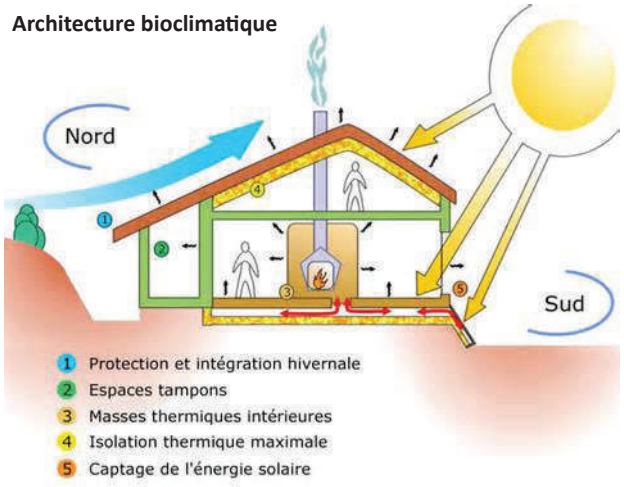
CARACTÉRISTIQUES DES MATÉRIAUX ET MISES EN ŒUVRE EN ACCORD AVEC LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions constructives et aménagements portant sur les bâtiments qui favorisent le développement durable seront encouragés dans le périmètre de l'AVAP. Ces dispositions concernent notamment :

- l'emploi de matériaux naturels largement recyclables, de provenance locale ;
- l'isolation renforcée par l'intérieur des bâtiments ;
- l'emploi de matériaux d'aménagement extérieur favorisant l'absorption des eaux de pluie ;
- la ventilation raisonnée, évitant les dispositifs de rafraîchissement, consommateurs d'énergie ;
- l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, géothermie, chauffage bois) ;
- dans tous les cas les matériaux, mises en œuvre et dispositifs traditionnels devront être privilégiés.



Architecture bioclimatique



ENJEUX

Matériaux

- Les matériaux employés doivent être issus de filières propres, ils doivent être recyclables, ils ne doivent pas être nocifs pour l'environnement, ils doivent permettre la durabilité du bâti existant et du bâti à venir.

DURABILITÉ
RECYCLABILITÉ
ABSENCE DE NOCIVITÉ

- Le PVC et matériaux similaires sont interdits car ils ne répondent pas à l'ensemble de ces caractéristiques et sont dangereux pour la santé (émission de gaz nocifs dans les locaux chauffés, mauvaises réactions au feu...).
- Les matériaux employés doivent permettre les échanges gazeux entre l'intérieur et l'extérieur du bâti : les parois doivent « respirer » pour éviter toute condensation et retenue d'eau dans les murs.

Attention avec :

> les doublages de parois

> les enduits perméables

> les matériaux plastiques

L'énergie solaire

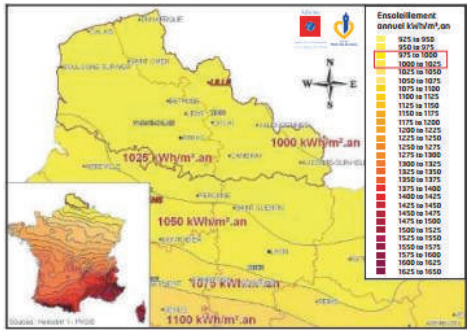


Schéma Régional Solaire Nord-Pas-de-Calais

Le Touquet se situe dans une zone d'ensoleillement assez faible (moyenne de 900kWh/an) mais qui peut toutefois être mise en valeur à travers le solaire thermique.

La géothermie



Zone éligible à la géothermie au Touquet

Avec la présence de nombreuses nappes souterraines, la ville du Touquet, se trouve dans une zone favorable à la géothermie de très basse énergie.

L'éolien



Exemple d'éolienne domestique

La ville n'a pas été identifié au SRE comme zone de développement de l'éolien toutefois l'éolien domestique aurait pu être envisagé. Néanmoins, en raison de leur impact visuel trop important sur le paysage, les éoliennes domestiques ne pourront être implantées dans le périmètre de l'AVAP.

Type de solution	*Valorisation*	*Enjeux*
Solaire thermique	Eau chaude sanitaire	Intégration en toiture, voire façades
Géothermie sur nappe	Chauffage/ECS	Pas d'interaction avec l'AVAP

Synthèse des possibilités de production d'énergies renouvelables

Etant donné qu'il apparait le plus souvent impossible de s'attaquer à l'ensemble du gisement d'économie d'énergie des bâtiments, ce n'est pas la seule piste pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Produire plus d'énergie à partir d'une ressource renouvelable permet de diminuer la dépendance aux énergies fossiles sans impact sur le caractère patrimonial des bâtiments.

L'énergie solaire constitue le potentiel le plus intéressant à développer sur la commune. L'intégration des solutions solaires sur les toitures constitue donc un enjeu majeur à prendre en compte dans la définition du règlement de l'AVAP.

Pour les zones à forte densité, il est pertinent d'envisager la géothermie sur nappe avec la mise en place d'un réseau de chaleur à une échelle intercommunale.