



COMMUNE DE COMBRIT

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



LE RAPPORT DE PRESENTATION

1

29 novembre 2017



CALC - Collectif d'Architectes Léopold Canté
15, Place des Otages - 29600 MORLAIX
Tél : 02-98-63-24-05 - Fax : 02-98-88-79-93
calc.architectes@gmail.com



Jacques QUERELOU—Paysagiste DPLG
11, rue Pierre Caussy—29000 QUIMPER
Tél : 02-98-64-93-31—Fax : 02-98-64-83-14
querelou.jacques@wanadoo.fr

INTRODUCTION

1-	LES PROTECTIONS EXISTANTES	page 4
2-	LES OBJECTIFS DE L'A.V.A.P.	page 8
	2.1- Identifier et connaitre le patrimoine	
	2.2- Protéger et mettre en valeur le patrimoine	
	- protéger les paysages	
	- protéger le patrimoine urbain et ses composants patrimoniaux.	
	- protéger le patrimoine rural	
	- protéger le patrimoine architectural en milieu urbain et balnéaire	
	2.3- Objectifs de développement durable et l'AVAP	
	- Un développement urbain raisonné	
	- Le potentiel architectural du bâti ancien	
	- Une création architecturale adaptée	
	- Préservation de la trame verte et bleue	
3-	COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE P.A.D.D.	page 13
4-	LE PERIMETRE DE L'A.V.A.P.	page 14
	4.1- Prise en compte des grands paysages associés aux espaces estuarien et maritime	
	4.2- Le bourg de COMBRIT	
	4.3- Les bourg de SAINTE MARINE	
	4.4- Le secteur du Vennec	
	4.5- L'abri du marin	
5-	METHODOLOGIE ET OUTILS POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE	page 17

INTRODUCTION

La commune de COMBRIT, consciente de la qualité de son patrimoine qu'il soit architectural, urbain et paysager a souhaité mettre en place les dispositions nécessaires à sa protection en prescrivant le 12 décembre 2012, la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), introduite par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.

Le rapport de présentation, sur la base du diagnostic s'attache à préciser les objectifs souhaités par la collectivité pour la protection et la mise en valeur du patrimoine identifié sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic et les objectifs envisagés ont permis avec la collaboration des membres de la commission locale (CLAVAP) de déterminer le choix du périmètre de l'AVAP et le règlement qui s'y applique.

Ce périmètre inclut l'ensemble du patrimoine architectural urbain et paysager de la commune de COMBRIT qui mérite une protection et une mise en valeur particulières.

Les préoccupations environnementales et de développement durable ont été prises en compte en rapport avec la préservation de la qualité de ce patrimoine.

1- LES PROTECTIONS EXISTANTES

MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS - Loi de 1913

Stèle protohistorique du Léoc

Parcelle AD 92 - M.H. ins. ISMH le 14 juin 1973

Abri du marin à SAINTE MARINE

13 quai Thézac - parcelle AM 62 (intégré dans le périmètre de la ZPPAUP).

Ins. ISMH le 1er octobre 2007.

Z.P.P.A.U de COMBRIT

Zone de Protection du Patrimoine architectural, urbain

Créée le 17 décembre 1990.

PPM et PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Périmètre de Protection Modifiée autour de la stèle protohistorique du Léoc approuvé Le 12/02/2008

SITES CLASSES

Protection des sites et des monuments historiques :

- Rocher de SAINTE MARINE le 10 juin 1910
- Ancien sémaphore et parcelle de l'Hermitage à Menez Pen Trez le 09 juillet 1924
- Rive de l'Odet au lieu dit SAINTE MARINE le 20 janvier 1966
- Dune littorale et polder de COMBRIT et de l'ILE TUDY le 31 août 1989

SITES INSCRITS

Protection des sites et des monuments historiques :

- Anse de COMBRIT le 15 novembre 1945
- Bois du Cosquer le 20 janvier 1966
- Rive de l'Odet au lieu dit Sainte Marine.

ZNIEFF

ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

Zone de Protection Spécifique (ZPS) - directive oiseau

1 - LES PROTECTIONS EXISTANTES

Patrimoine protégé au titre de la loi sur les monuments historiques de 1913 situés sur le territoire de COMBRIT.

- Monument inscrit : Stèle protohistorique du Léoc - parcelle AD-92 - Ins. I.S.M.H le 14/06/1973.
- Monument inscrit : Abri du marin à SAINTE MARINE - 13, quai Thézac - parcelle AM62 - Ins. I.S.M.H le 01/10/2007.

Sites classés ou inscrits au titre de la loi de 1930

- Site classé : Rocher de SAINTE MARINE le 10/06/1910
- Site classé : Ancien sémaphore et parcelle de l'Hermitage à Menez Pen Trez le 09/07/1924
- Site classé : Rive de l'Odet au lieu dit SAINTE MARINE le 20/01/1996
- Site inscrit : Anse de COMBRIT le 15 novembre 1945
- Site inscrit : Bois du Cosquer le 20 janvier 1966
- Site inscrit : Rive de l'Odet au lieu dit Sainte Marine.

Patrimoine archéologique

Périmètre de Protection Modifié

PPM autour de la stèle protohistorique du Léoc approuvé le 13 février 2008.

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

Z.P.P.A.U créé le 17 décembre 1990.

Autres protections du patrimoine bâti, paysager et environnemental

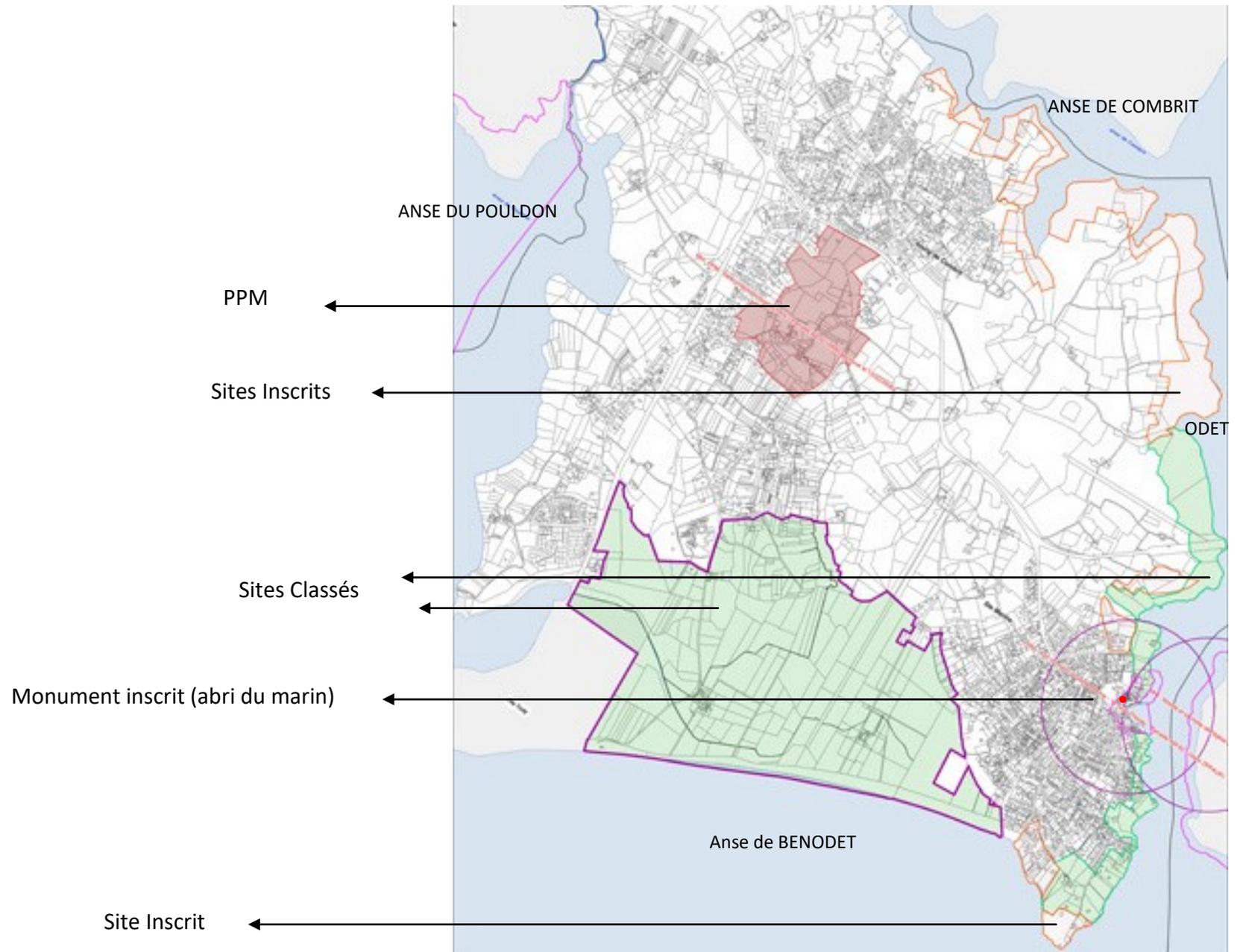
Outre le classement de territoires en « espaces remarquables » classée Ns au PLU en cours de révision, la commune identifie dans le même document des Espaces Boisés Classés (E.B.C), des talus à conserver et des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

ZPS

1 - LES PROTECTIONS EXISTANTES



1 - LES PROTECTIONS EXISTANTES

LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Malakoff - COMBRIT SAINTE MARINE - Occupation néolithique.
- Ty Coq - COMBRIT - habitat - Néolithique.
- Kergaradec - COMBRIT - habitant - Gallo romain.
- Le Léoc - COMBRIT - stèle funéraire - Age de fer.
- Botforn - COMBRIT - occupation - Néolithique.

2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP

2.1- Identifier et connaître le patrimoine

Le territoire de la commune de COMBRIT a conservé une partie des traces de son histoire depuis le néolithique. La présence humaine se ressent essentiellement à partir du XVème siècle.

Trois périodes sont identifiables :

- du Moyen Age au milieu du XIXème,
- du milieu du XIXème au milieu du XXème,
- du milieu du XIXème à notre époque contemporaine.

Le diagnostic, annexé au présent rapport de présentation porte sur l'ensemble du territoire. Il met en évidence les éléments caractéristiques du patrimoine architectural, urbain et paysager qui conduisent à la protection et la mise en valeur du patrimoine de la commune au travers du périmètre de l'AVAP et d'un règlement.

→ Un patrimoine paysager remarquable

Commune estuarienne la majeure partie des limites communales est bordée par les rivières et espaces maritimes :

- l'anse du Pouldon à l'Ouest,
- l'anse de COMBRIT au Nord-Est,
- l'Odet et l'anse de l'Odet au Sud-Ouest,
- l'anse de l'Odet au Sud.

Ces influences ont marqué les paysages côtiers, notamment au Sud par la présence d'un polder créé en 1852. Ces espaces représentent des « grands paysages » à protéger.

- Un « paysage urbain » significatif :

Le bourg de SAINTE MARINE, bordé par les espaces fluviaux et maritimes s'est développé tout en conservant sur la rive de l'Odet des ensembles paysagers remarquables où se mêlent architecture et paysage. La rue des Glénan et la rue du Phare méritent à ce titre, une protection particulière.

→ Deux pôles urbains significatifs

La commune de COMBRIT, jusqu'en 1972 date de la création du pont permettant de franchir l'Odet vers BENODET, était une presqu'île.

Deux entités urbaines se sont créées et développées au fil des siècles :

- le bourg de COMBRIT à l'intérieur des terres,
- le bourg de SAINTE MARINE, espace portuaire ouvert vers la mer.

Chacune de ces entités urbaines a connu un développement autonome, SAINTE MARINE connaissant une urbanisation de « villégiature » plus attractive liée à la côte - le bourg de COMBRIT restant le centre de vie commercial et administratif de la commune.

2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP

L'espace rural, organisé par une activité agricole gérée par quelques propriétaires jusqu'à la fin du XIXème siècle a subi, comme la plupart des communes rurales, les transformations liées aux modes d'exploitation récents, formant un parcellaire et un paysage ouvert - toutefois, compte tenu de la configuration du territoire communal et de sa topographie, le paysage rural a malgré tout conservé un caractère végétal dominant (présence de boisements, chemins ruraux et talus plantés).

→ Un patrimoine urbain et architectural modeste de qualité

Le patrimoine architectural de la commune est représenté par 4 éléments typologiques :

- un bâti urbain ancien (XVI—XVIIème siècle), mais très peu significatif en milieu urbain – bourg de COMBRIT et SAINTE MARINE,
- un bâti manorial à caractère rural et de nombreuses fermes (XVIIIe siècle) disséminées sur l'ensemble du territoire,
- une architecture de villégiature - « châteaux » ou « villas » à caractère balnéaire,
- des maisons de bourg XIXème début XXème qui structurent les bourgs de COMBRIT et de SAINTE MARINE.

Les espaces urbains significatifs sont essentiellement représentés par :

- quelques rues et places dans les bourgs de COMBRIT et SAINTE MARINE,
- le port de SAINTE MARINE qui a sauvé une simplicité.

L'élément le plus représentatif de la qualité patrimoniale des espaces urbains est la présence forte du végétal des propriétés et jardins privés associés aux constructions - la rue du Phare est le meilleur exemple.

2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP

2.2 – Protéger et mettre en valeur le patrimoine

→ Protéger les paysages

Le diagnostic de l'AVAP a permis d'identifier deux types de paysages qui méritent d'être protégés :

- « les grands paysages »
 - anse du Pouldon
 - anse de COMBRIT et bordure de l'Odet,
 - le polder et l'allée du Cosquer.
- « les paysages urbains »
 - Le paysage dans la ville

Il s'agit des « vides », espaces non bâtis, valorisant le patrimoine architectural ou manifestant la présence de la nature en ville : espaces publics, jardins, espace maritime enserré dans l'espace urbain (port de SAINTE MARINE, vallons,...).
 - Des éléments et ensembles végétaux arborés.

Le bourg de COMBRIT, le bourg et le port de SAINTE MARINE bénéficient de leur présence fréquente, qui localement domine le bâti, déborde visuellement sur l'espace public et complète une perspective ou forme partie constitutive d'une image emblématique.
 - La rue des Glénan et la rue du Phare possèdent un caractère particulier où se mêlent à la fois une densité forte de construction, et de vastes propriétés longeant la rivière. Le caractère végétal est dominant. Il est nécessaire d'éviter toute nouvelle densification urbaine ou divisions de parcelles.

→ Protéger le patrimoine urbain et ses composants patrimoniaux

- le bourg de COMBRIT : les espaces publics, les murs et clôtures
- le bourg et le port de SAINTE MARINE : les espaces publics, les murs et clôtures.

→ Protéger le patrimoine rural

Plusieurs hameaux agricoles du XIXème siècle sont toujours présents aujourd'hui. Les modes culturels ont fortement évolué, notamment au XXème siècle. Toutefois, certains de ces hameaux ou quelques constructions isolées ont été préservés.

→ Protéger le patrimoine architectural en milieu urbain et balnéaire

Le diagnostic a permis d'identifier de façon exhaustive les bâtiments, ensembles bâtis ou éléments du patrimoine représentatifs de leur époque qui ont conservé leur qualité originelle.

Ce patrimoine, de qualité variable, est composé de quelques éléments architecturaux remarquables du XVI, XVII et XVIIIème siècles, mais aussi de constructions plus ordinaires – immeubles et habitations du XIXème et du début du XXème, le tout formant des ensembles urbains cohérents.

Le diagnostic a permis d'identifier au sein de ces ensembles urbains ou ruraux un patrimoine de moindre qualité, le plus souvent récent (deuxième moitié du XXème siècle) en « rupture » avec leur environnement. Il a donc été établi une typologie et une hiérarchisation qui ont guidé les règles de protections ou de mise en valeur.

2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP

2.3 – Objectifs de développement durable et l'AVAP

Toutes les mesures liées au « développement durable » sont intégrées dans l'ensemble des domaines de la vie socio-économique : gestion des ressources naturelles, respect de l'environnement, ressources humaines, consommation d'énergie, réduction des déchets. L'AVAP tient compte de ces facteurs :

→ Un développement urbain raisonné

En 1833, COMBRIT et SAINTE MARINE n'étaient que de « petits villages » comportant une quinzaine de maisons. Ils ont conservé un caractère rural jusqu'en 1850 où l'urbanisation a commencé à se développer modifiant fortement leur perception.

Les villages se transformaient en véritables bourgs modifiant de ce fait l'organisation foncière tout en restant respectueux de l'environnement rural. L'explosion urbaine récente depuis le XXème siècle a profondément modifié le contexte rural, réduisant peu à peu les surfaces agricoles.

L'AVAP vise une recomposition cohérente du paysage urbain en protégeant certains espaces naturels dans la bourgs et en restreignant la densité des constructions. Un juste équilibre sera recherché entre la densification des constructions et la conservation d'espaces naturels urbains privés ou publics (jardins privés, parcs).

→ Le potentiel architectural du bâti ancien

Le bâti ancien, jusqu'à la fin du XIXème – début du XXème siècle offre des caractéristiques qui répondent souvent aux critères exigés aujourd'hui par certaines « normes » techniques :

- une inertie thermique apportée par l'épaisseur des murs en maçonnerie,
- les façades Nord peu ou pas percées,
- des matériaux d'essence locale (pierre, bois, matériaux naturel de couverture),
- protection des menuiseries et réduction des déperditions par des volets en bois.
- orientation et protection du bâti des vents dominants par des murs de clôture en maçonnerie.

Les choix effectués lors de la rénovation seront donc en adéquation avec la qualité et la période du bâti.

→ Une création architecturale adaptée

Bien que gérée par de nombreuses normes réglementaires, la création architecturale dans le contexte de l'AVAP devra répondre à quatre critères principaux :

- implantation et volumétrie des constructions en harmonie avec le milieu environnant ;
- choix de matériaux répondant aux critères du développement durable.
- intégration des dispositifs techniques liés aux économies d'énergie ou de production d'énergies nouvelles (panneaux solaires, éoliennes), dans la composition architecturale.
- intégration des dispositifs techniques liés aux économies d'énergie ou de production d'énergies nouvelles (panneaux solaires, éoliennes), dans la composition architecturale.

2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP

→ Préservation de la trame verte et bleue

Les bourgs de COMBRIT et de SAINTE MARINE font partie intégrante de milieux diversifiés, maritime et rural où se sont organisés des « porosités » entre milieux naturels et urbanisation. Celles-ci devront être protégées en favorisant le maintien, dans cette urbanisation d'une diversité écologique basée essentiellement sur la qualité des essences locales.

Quelques exemples tels l'entrée Sud du bourg de COMBRIT, la rue du Phare et la rue du Vieux Bourg à SAINTE MARINE méritent d'être protégés et mis en valeur.

Le règlement de l'AVAP répond à l'ensemble de ces exigences.

3 - COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

Le PLU de la commune de COMBRIT SAINTE-MARINE est en cours de révision.

Ce PLU contient un Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations principales sont compatibles avec les dispositions de l'AVAP :

- 1- Orientations stratégiques en matière d'organisation urbaine, de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- 2- Orientations en matière de préservation des espaces naturels et agricoles et de protection des continuités écologiques, des paysages et des ressources.
- 3- Orientations en matière de développement économique et de loisirs.
- 4- Orientations en matière de déplacements et de transports.

4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

Le diagnostic a mis en évidence une présence patrimoniale dans la partie Sud de la commune, fortement attachée à la présence des fleuves et secteurs maritimes. Cette analyse a permis de définir les orientations principales et les contours du périmètre de l'AVAP en prenant en compte :

4.1- Les grands paysages associés aux espaces estuarien et maritime :

- à l'Ouest l'anse du Pouldon,
- à l'Ouest l'anse de COMBRIT,
- au Sud, les bordures de l'Odet.

Les sites classés ont été exclus pour la plupart du périmètre de l'AVAP à l'exception de ceux assurant une cohérence paysagère et urbaine (présence de bâti) - notamment dans la partie Sud-Ouest de la commune (propriétés privées en bordure de l'Odet, le long de la rue du Phare et de la rue des Glénan).

4.3- Le bourg de SAINTE MARINE.

4.2- Le bourg de COMBRIT.

4.4- Le secteur du Vennec autour de la chapelle et la stèle protohistorique du Léoc.

4.5- L'abri du marin

Monument Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, l'abri du marin impose une protection des abords à la fois sur le domaine fluvial de l'Odet et une partie de la commune de BENODET.

La limite de la commune n'étant pas véritablement établie sur l'Odet entre la commune de COMBRIT et celle de BENODET, il est proposé un Périmètre Délimité des Abords (PDA) maintenant cette protection de 500 mètres sur le domaine fluvial et BENODET, tout en conservant le périmètre de la ZPPAU sur le domaine terrestre communal.

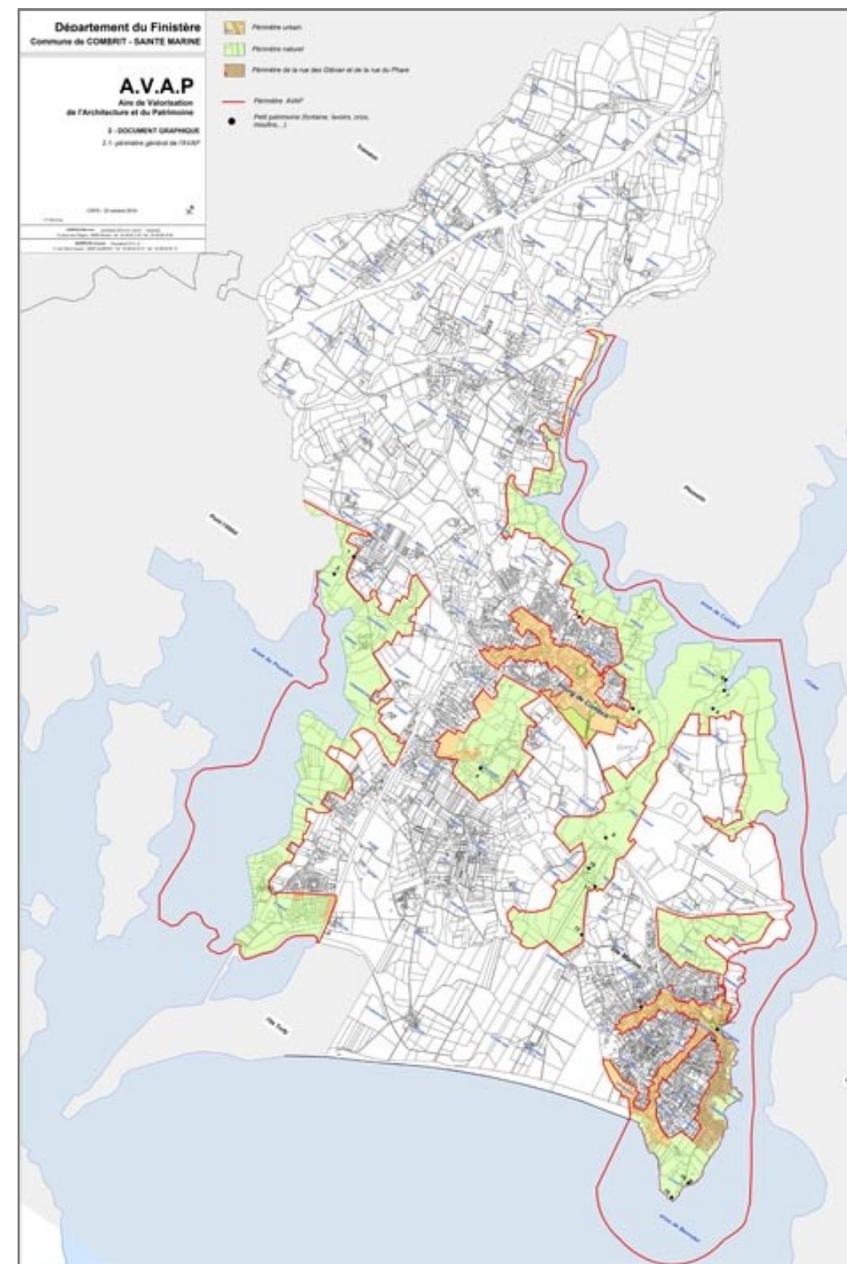
4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP défini en conclusion de l'étude du diagnostic s'impose essentiellement dans la partie Sud de la commune intégrant :

- Les éléments patrimoniaux importants liés aux espaces maritimes et fluviaux :
 - un secteur Ouest le long de l'anse du Pouldon,
 - un secteur Est le long de l'anse de Combrit,
 - un secteur Sud-Ouest le long de l'Odet et de l'anse de Bénodet.

- Les sites urbains
 - le bourg de COMBRIT,
 - le bourg de SAINTE MARINE.

- Un espace rural autour de la stèle du Léoc.



5 - METHODOLOGIE ET OUTILS POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE

L'identification et la reconnaissance du patrimoine sont une démarche collective de l'ensemble des acteurs – élus, techniciens et population. Cette démarche doit aboutir à la volonté de respecter, protéger et de mettre en valeur ce patrimoine commun.

Pour ce faire, il a été mis en place, dans le cadre de l'AVAP, les outils de gestion nécessaires qui soient compréhensibles et opérationnels :

- **Les grands paysages**
Les paysages naturels classés sont exclus du périmètre de l'AVAP.
Réalisation d'une cartographie des grands ensembles paysagers et naturels.
- **Les paysages urbains**
Repérage du patrimoine paysager et des arbres remarquables en milieu urbain.
- **Les espaces urbains**
Identification des espaces urbains les plus significatifs, tel le port de SAINTE MARINE ou le centre-bourg de COMBRIT.
- **Le patrimoine architectural**
Réalisation d'un répertoire architectural identifiant :
 - Les bâtiments classés et inscrits (Cl. MH)
 - Les bâtiments remarquables
 - Les bâtiments d'intérêt architectural
 - Les bâtiments d'accompagnement
 - Les bâtiments sans enjeu patrimonial
 - Les bâtiments discordants
 - Les bâtiments non identifiés.
- **Les protections particulières**
 - Petit patrimoine (lavoirs, croix, ...).
 - Murs.
 - Points de vue.

Des règles générales sont établies pour chacune des typologies.