Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

COMMUNE DE COMBRIT

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

LE REGLEMENT 3

29 novembre 2017

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

ATELIER LIEU DIT
ARCHITECTES - PAYSAGISTES DPLG AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE
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

SOMMAIRE

A- CADRE REGLEMENTAIRE **p. 3**
A1 - Textes de référence
A2 - Extrait du code du patrimoine relatif à l'AVAP
A3 - Déclarations relatives au patrimoine archéologique
A4 - Publicités, enseignes, pré enseignes
A5 - Camping

B- PORTEE DU REGLEMENT **p. 8**
B1 - Servitudes
B2 - Monuments historiques (loi de 1913)
B3 - Sites et monuments naturels classés et inscrits (loi de 1930)
B4 - ZPPAU
B5 - PPM
B6- PDA
B7 - Autorisations préalables
B8 - Champ territorial d'application de l'AVAP
B9 - Application du règlement
B10 - Limites du périmètre

C- CRITERE DE QUALIFICATION DU PATRIMOINE **p. 11**
C1- Critères de qualification « des espaces naturels et paysagers à protéger »
C2- Critères de qualification des « espaces publics urbains »
C3- Critère de qualification architecturale

D- MODES D'INTERVENTION SUR LE BATI ANCIEN **p. 18**

E- REGLES GENERALES **p. 19**
Commentaire de la légende
Bâtiment remarquable et bâtiment d'intérêt architectural
Bâtiment d'accompagnement
Bâtiment sans enjeu patrimonial
Bâtiment discordant
Bâtiment non inventorié
Façades homogènes
Bâtiments nouveaux et extensions
Façades commerciales et enseignes
Annexes et vérandas
Les couleurs
Eléments du petit patrimoine (fontaines, lavoirs, croix)
Patrimoines spécifiques (colombiers, moulins, …)
Le patrimoine maritime
Murs et clôtures
Les sites naturels majeurs
Espaces naturels et arbres remarquables à protéger en milieu urbain
Les espaces publics urbains
Les espaces portuaires et ouvrages maritime ou fluvial
Les points de vue

A - LE CADRE REGLEMENTAIRE

A1 - TEXTES DE REFERENCE

Le règlement de l'AVAP s'applique dans le cadre réglementaire en vigueur et notamment sur la base des textes suivants :

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite « Grenelle II » dont l'artiche 28 est relatif à l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P).
- Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif à l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (articles D.642-1 à R.642-29 relatifs à l'AVAP).
- Code du Patrimoine (articles L.642-1 à L.642-10 concernant l'AVAP et L.612-1 concernant la CRPS).
- Code de l'Urbanisme (article L.103-2 concernant la concertation avec la population)
- Décret n°99-78 du 05 février 1999 relatif à la CRPS.
- Circulaire du 02 mars 2012 relative à l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
- Code de l'Environnement (articles L581-8 et L581-14 relatifs à la publicité).
- Décret 2012-616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et document ayant une incidence sur l'environnement.

A2 – EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE RELATIFS A L'A.V.A.P (livre VI, titre 4, chapitre 2)

Aires de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Article L. 642.1 - Une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique

Article L642-2 - Le dossier relatif à la création de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine comporte :

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur ;
- un règlement comprenant des prescriptions ;
- et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

A - LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le règlement de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :
- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Article L.642-1 Modifié par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 28.
La mise à l'étude de la création ou de la révision de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine est décidée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1. La délibération mentionne les modalités de la concertation prévue à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme.
Le projet de création ou de révision de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine est arrêté par délibération de cette autorité. Le projet arrêté est soumis à l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites prévue à l'article L. 612-1 du présent code.

Ce projet donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique conduite par les autorités compétentes concernées. L'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code peut, par délibération, désigner à cette fin l'une de ces autorités compétentes concernées.

Lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme, l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie aux articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme.

Après accord du préfet, l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine est créée ou révisée par délibération de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code. Lorsque l'enquête publique précitée a porté à la fois sur l'aire et sur un plan local d'urbanisme, l'acte portant création ou révision de l'aire prononce également la révision ou la modification du plan local d'urbanisme.

Extrait de l'article L642-4 Modifié par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 28

Une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut également être modifiée lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est prononcée, après enquête publique puis accord du préfet, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1.

La modification de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine emporte, le cas échéant, la modification du plan local d'urbanisme.

Article L642-5 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28

Une instance consultative, associant :
- des représentants de la ou des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale intéressés ;
- le préfet ou son représentant ;
- le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant ;
- le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant ;
- ainsi que des personnes qualifiées, d'une part, au titre de la protection du patrimoine et, d'autre part, au titre des intérêts économiques concernés,

est constituée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 lors de la mise à l'étude de la création ou de la révision d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
Cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
Lorsque l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine intéresse, en tout ou partie, une commune sur le territoire de laquelle un secteur sauvegardé a été créé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut décider, après délibération de la ou des collectivités territoriales, l'extension des compétences de la commission locale du secteur sauvegardé, constituée en application du même article L. 313-1, aux compétences mentionnées au huitième alinéa du présent article.

Article L642-6 - Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue :
- *dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration* préalable ;
- dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5.

En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision.

Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi en application du présent article. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation. Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation.

Le présent article est applicable aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager prévues par l'article L. 642-8 pour les demandes de permis ou de déclaration préalable de travaux déposées à compter du premier jour du troisième mois suivant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Article L642-7 - Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 106

Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L. 621-30, L. 621-31 et L. 621-32 du présent code pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Créé par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art.28 Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret.

A3 – DECLARATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans ce domaine, l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine n'apporte pas de modification, les textes en vigueur continuent à s'appliquer. Les occurrences archéologiques protégées par le Service régional de l'archéologie sont répertoriées dans le rapport de présentation joint au dossier de l'A.V.A.P. Selon la nature et l'emplacement d'un projet situé sur l'une ou l'autre des parcelles répertoriées par le SRA, une étude diagnostique peut être prescrite par le préfet de région après avis de la DRAC et du SRA.
La découverte de nouveaux éléments d'information pouvant intéresser la préhistoire, la protohistoire, l'histoire antique, le Moyen Age, l'époque moderne et la période contemporaine de la commune peuvent augmenter nos connaissances ; ces découvertes doivent donc faire l'objet de déclarations immédiates.
Le service compétent relevant de la Préfecture de Région de Bretagne est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35044 RENNES Cédex, tél. : 02-99-84-59-00.
La protection des sites et gisements archéologiques relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique, conformément au Code du Patrimoine, Livre V, parties législatives et réglementaires, notamment les titres II et III, au Code de l'Urbanisme (notamment article R.111-4) et au Code de l'Environnement (notamment article L.122-1).
Ces règles s'appliquent non seulement à l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine mais aussi à tout le territoire communal non couvert par celle-ci.

A4 – PUBLICITES, ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

L'interdiction de la publicité s'applique sur l'ensemble des périmètres de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, en application de l'article L.581-16 du Code de l'Environnement.
Les pré-enseignes sont assimilables à de la publicité.

Dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, les enseignes sont soumises à autorisation du maire, après avis de l'architecte des bâtiments de France, en application du code de l'environnement (R.581-16), et dans le respect des prescriptions de son règlement.

A5 – CAMPING

Dans le périmètre de l'AVAP, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits, conformément à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L.422-1 et L.422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L.341-1 du Code de l'Environnement

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L.341-2 du Code de l'Environnement.

3° Sauf dérogation accordée dans les même conditions qu'au 1° ; dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L.313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagers instituées en application de l'article L.642-1 du même code.

A6 – RAPPEL DES MESURES TRANSITOIRES

Les mesures transitoires sont prévues au II de l'article 114 de la loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) :

« *II.– Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine* ***mis à l'étude*** *avant la date de publication de la présente loi* ***sont instruits puis approuvés*** *conformément aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.*
Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des site patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L.631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement. »

B - LA PORTEE DU REGLEMENT

B1 – SERVITUDES

Le présent règlement constitue une servitude que doivent respecter les documents d'urbanisme réglementant l'occupation et l'utilisation du sol (P.L.U, P.A.Z, lotissements,…).
Les dispositions de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) selon les conditions prévues à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme.

Hormis cette situation, tout projet ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des dispositions de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine et aux règles édictées, soit par des documents d'urbanisme, soit résultant d'autres servitudes d'utilité publique, créées en application de législations particulières.

B2 – LES MONUMENTS HISTORIQUES – loi du 31 décembre 1913 (Monuments Historiques classés (Cl.MH) et inscrits à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (Ins. I.S.M.H)

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine entraine la suspension, sur son territoire, des effets des abords des monuments historiques (rayon de 500 m) pour les monuments situés à l'intérieur de son périmètre.
Les parties du périmètre des 500 mètres des abords des Monuments Historiques situées à l'extérieur du périmètre de l'A.V.A.P seront, soit conservées et gérées par le régime des abords, soit supprimées et adaptées au périmètre de l'A.V.A.P, par la mise en œuvre d'un P.P.M (Périmètre de Protection Modifié).

Les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire selon la loi du 31 décembre 1913, désormais régis par le Code du Patrimoine, demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Cette disposition s'applique à tout édifice dont la protection interviendrait postérieurement à la rédaction du présent document.

B3 – SITES ET MONUMENTS NATURELS CLASSES ET INSCRITS (loi de 1930) ET PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER

La protection actuelle et les servitudes affectant le territoire communal sont les suivantes :

- Les espaces remarquables
  Au titre des espaces remarquables (NL) repérés aux documents graphiques du PLU – article L.121-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones naturelles à protéger
  Au titre des espaces naturels à protéger (N) repérés aux documents graphiques du PLU.
  Au titre des espaces boisés les plus significatifs de la commune (EBC) – article L.113-1 et L.121-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes de protection des sites et monuments naturels
  Servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits sur l'ensemble du territoire communal.

Afin d'éviter une double instruction des dossiers (code de l'urbanisme et code de l'environnement), les sites classés ne sont pas intégrés dans le périmètre de l'AVAP, à l'exception de quelques points particuliers qui permettent d'assurer la cohérence des secteurs.

Dans les périmètres où la double protections s'applique, toute demande d'autorisation liée aux périmètres de sites classés reste applicable conformément à l'article L.341-10 du code de l'Environnement. Toute modification qui se situerait dans le périmètre où le site classé et le périmètre de l'AVAP se superposent sera soumise aux deux procédures.

B - LA PORTEE DU REGLEMENT

B4 - Z.P.P.A.U

Une Z.P.P.A.U a été créée sur la commune de COMBRIT le 17 décembre 1990. Cette ZPPAU concerne essentiellement le secteur du port de SAINTE MARINE. L'AVAP entraine la suspension des effets de la Z.P.P.A.U.

B5 - P.P.M

Un P.P.M a été créé le 13 février 2008 autour de la stèle du Léoc en remplacement du périmètre de protection (rayon de 500 mètres). L'AVAP entraine la suspension des effets du P.P.M).

B6 - P.D.A

Un Périmètre Délimité des Abords de l'abri du marin (Ins. IS.M.H) a été établi en identifiant deux espaces spécifiques :
- un secteur terrestre communal à l'Ouest qui s'appuie sur la limite du périmètre de la ZPPAU,
- un secteur maritime lié au port de SAINTE MARINE qui conserve une protection de 500 mètres autour du monument sur le domaine fluvial de l'Odet et sur une partie de la commune de BENODET.

B7 - AUTORISATIONS PREALABLES

Dans l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, les travaux de construction, de démolition, de transformation et modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis et des clôtures compris dans le périmètre d'une AVAP sont soumis à autorisation de l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du Code de l'Urbanisme, en matière de permis de construire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article L.642-6 du Code du Patrimoine).

Les projets non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente qui recueillera l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'AVAP.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France concerne tous les travaux de modification d'aspect des lieux (aménagements urbains ou paysagers, murs, clôtures, talus, …), dans la totalité de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (Article L.642-6 du Code du Patrimoine).

Ainsi, tout projet de nature à porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des lieux au sein de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut être refusé ou faire l'objet de prescriptions particulières.

Les travaux de démolition sont également soumis à l'autorisation préalable de l'autorité compétente après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Tout dossier de demande d'autorisation préalable de travaux, devra être présenté dans son contexte :
En plus des pièces usuelles définies par le code de l'urbanisme, le demandeur devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projeter ou modifier. Il devra également indiquer clairement les murs de clôtures et les plantations existantes sur la parcelle ou à sa périphérie.

Au cours de l'instruction d'une demande d'autorisation préalable de travaux, le maire et/ou l'Architecte des Bâtiments de France pourront demander la visite de l'immeuble concerné, bâti ou non bâti.

B - LA PORTEE DU REGLEMENT

B8 – CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DE L'AVAP

Le présent règlement et les prescriptions qu'il comporte s'appliquent à toutes les parties du territoire de la commune de COMBRIT délimitées par les périmètres de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
Les limites précises de l'AVAP sont définies sur les plans de délimitation et de règlement de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine de COMBRIT au 1/10 000ème, 1/5 000ème, 1/2 000ème.
Les bâtiments, éléments du patrimoine et espaces naturels à protéger repérés au document graphique sont ceux qui sont perceptibles des espaces publics.

Sauf indication contraire, la qualification du bâtiment principal s'appliquera à l'ensemble des bâtiments de la propriété foncière, y compris les parties non visibles de l'espace public.

L'Architecte des Bâtiments de France adaptera son avis après avoir eu connaissance de l'état des lieux présenté dans le cadre d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable, ..) pour les éléments non visibles de l'espace public ou non répertoriés au document graphique.

B9 – APPLICATION DU REGLEMENT

Le règlement comporte des règles générales et des règles particulières. En cas de contradiction (ou par complémentarité) entre les deux règles, les règles particulières s'appliqueront en priorité.

Conformément à l'article L.642-5 du code du patrimoine, dans le cadre de l'instruction de demande d'autorisation de travaux, la CLAVAP pourra être consultée pour apporter, si cela le nécessite et de manière exceptionnelle, une modification mineure du règlement.

Afin d'évaluer la portée du règlement au regard des demandes d'autorisation d'urbanisme, la CLAVAP se réunira une fois par an.

B10 - LIMITES DU PERIMETRE

Les documents graphiques sont établis sur la base des plans cadastraux.

Les limites des périmètres de l'AVAP sont appliquées sur les limites des parcelles du cadastre, ou à partir de tout point correspondant. Le règlement de l'AVAP s'appliquera à l'ensemble du périmètre y compris aux éléments (murs, clôtures , talus, arbres, façade pignon, …) présents sous le « trait de délimitation du périmètre ».

C - LES CRITERES DE QUALIFICATION DU PATRIMOINE

La reconnaissance du patrimoine de la commune de COMBRIT repose à la fois sur l'appréciation historique des traces architecturales, urbaines et paysagères qui nous ont été léguées à ce jour et sur le caractère global ou individuel d'exception d'une construction, d'un espace urbain ou d'un paysage.
Après avoir déterminé les périmètres de protection et avant de proposer les règles de gestion qui s'appliqueront au patrimoine architectural, urbain et paysager, il convient de préciser les critères de sélection et de qualification de ce patrimoine.

C1 - CRITERES DE QUALIFICATION "DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGER A PROTEGER"

Sites naturels et agricoles majeurs

Site naturel majeur présentant un **caractère homogène fort** : ces espaces constituent des ensembles d'échelle assez importante dont l'intégrité naturelle n'est pas altérée (écologie, biodiversité). Il s'agit de l'allée cavalière du Cosquer, des bordures de l'Odet, des paysages de l'anse du Pouldon et de l'anse de COMBRIT.

Espaces paysagers à protéger en milieu urbain

Espaces peu ou non bâtis, associés à des constructions anciennes (habitations ou équipements publics) ayant un intérêt paysager, soit en accompagnement du bâti, soit en tant que valeur paysagère intrinsèque :
ensembles de jardins et parcs avec leurs murs et murets.
Certains jardins ont été repérés aux documents graphiques pour la qualité de leur paysage, la présence de plantations ou d'éléments naturels ou de masses paysagères dans la ville (tant dans les espaces public que dans les propriétés privées) - arbres isolés intégrés dans le tissu urbain du bourg de COMBRIT ou de SAINTE MARINE, dont la présence est significative.
Il s'agit notamment des jardins au-dessus des maisons du port de Sainte Marine, de la prairie occupant le vallon descendant vers le port de Sainte Marine, des jardins et parcs arborés le long de la rue du Phare, du parc de l'église à COMBRIT, des abords de la chapelle Sainte Marine... , espaces arborés le long de la rue Mortemart (entrée de COMBRIT).
Les terrains repérés à ce titre aux documents graphiques ne pourront recevoir de nouvelles constructions ni annexes.

C - LES CRITERES DE QUALIFICATION DU PATRIMOINE

C2 - CRITERES DE QUALIFICATION DES "ESPACES PUBLICS URBAINS"

Les espaces publics urbains

Ensemble des espaces publics intégrés dans le périmètre de l'AVAP et plus particulièrement les espaces publics urbains déterminés par un contexte paysager ou architectural patrimonial (authenticité historique) ou repérés en tant que voie d'entrée principale en lien avec le cœur historique de la ville, des villages ou hameaux.

Le « ***caractère dominant de l'espace urbain*** » précise les éléments qui sont déterminants pour la protection, la mise en valeur ou le développement des sites urbains considérés :

- implantation des constructions,
- clôtures,
- volumétrie,
- matériaux et couleurs,
- paysage d'accompagnement du bâti dans l'espace privé - en particulier, les arbres en espace urbain ont un rôle important :
    - pour la mise en valeur du bâti,
    - pour la mise en valeur de l'espace public,
    - comme valeur intrinsèque ; éléments de compositions tels que allées plantées, alignements, murets, ...
    - pour la mise en valeur des entrées dans l'espace urbain ancien.

Parmi les espaces publics en périmètre AVAP, certains sont particulièrement remarquables :
- le port de Sainte Marine, la rue du Bac, la rue du Phare et des Glénan,
- la place Croas ar Bléon, rue et place du 19 mars 1962, rue Ar Vigouren.

Rue du 19 mars 1962

Rue de l'Odet

Place du 19 Mars 1962

Rue des Glénan

Port de Sainte Marine

C - LES CRITERES DE QUALIFICATION DU PATRIMOINE

C3 - CRITERES DE QUALIFICATION ARCHITECTURALE

Hormis les bâtiments classés et inscrits, il a été établi 10 catégories de qualification architecturale :

Les bâtiments classés monuments historiques (Cl.M.H) ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (Ins. I.M.H).

Les « bâtiments remarquables »

Les constructions, bâtiments publics ou privés qui possèdent des ***qualités architecturales exceptionnelles***, qui n'ont subi aucune modification ou transformation irréversible et qui sont représentatives d'une époque architecturale :

- conservation des éléments de composition originelle (menuiseries, ferronneries…),
- originalité d'une œuvre architecturale soit par "son caractère unique", soit par la réputation de son créateur.
- richesse des modénatures et des détails architecturaux,

Les « bâtiments d'intérêt architectural »

Immeuble présentant un intérêt architectural par son ancienneté, sa morphologie ou la qualité de ses détails architecturaux et constituant un témoignage patrimonial précieux, par le soin apporté à la composition de ses façades et de ses volumes, il constitue une bonne référence sur son époque et participe à la qualité du paysage urbain ou rural.

Ces bâtiments ne doivent avoir subi aucune ou très peu de modification de structure irréversible.

« Les bâtiments d'intérêt architectural » sont représentés essentiellement par les constructions du XIX^{e} siècle (notamment dans la période de 1860 – 1900), constituant ainsi le fond dominant de COMBRIT-SAINTE MARINE.

Les « bâtiments d'accompagnement »

Ce sont des bâtiments de ***qualité architecturale moyenne*** mais qui, soit sont en harmonie, par leur implantation, leur volumétrie et leur composition, avec le caractère dominant de l'espace urbain ou rural dans lequel ils se situent, soit présentent une qualité architecturale originale propre à une époque particulière.

Ces immeubles, sans être particulièrement exceptionnels sur le plan architectural, participent à l'harmonie et à la cohérence du paysage urbain ou rural.

C - LES CRITERES DE QUALIFICATION DU PATRIMOINE

Les « bâtiments sans enjeu patrimonial »

Ces ***immeubles non significatifs*** ne représentent pas d'intérêt architectural ou urbain particulier tout en n'étant pas une gêne véritable pour leur environnement.
Ce sont également des bâtiments récents vis à vis desquels il n'y a pas de recul suffisant d'appréciation qualitative.
Certains bâtiments, sans être « discordants » ne sont pas en harmonie avec le caractère dominant du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les « bâtiments discordants »

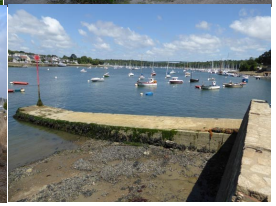
Bâtiments qui, par leur implantation, leur volumétrie ou leurs composants architecturaux, rompent l'harmonie générale de l'espace urbain.

Les « bâtiments non inventoriés »

Certains ***bâtiments, "non accessibles"***, non visibles de l'espace public parce que situés en cœur d'îlot, ou dans des propriétés closes de murs, n'ont pu être étudiés. Il est donc impossible de ce fait de leur affecter un classement.

Les « bâtiments ou les façades homogènes »

Il existe à COMBRIT / SAINTE MARINE, un certain nombre de groupes de maisons qui a été construit dans le même temps et en un même lieu, soit sous forme de "lotissement", soit lors d'une opération immobilière groupée Ils constituent, par leur unité architecturale, un « ensemble de façades homogènes ».



Les éléments du « petit patrimoine » et « patrimoines spécifiques »

On entend par petit patrimoine, les éléments représentatifs de la vie quotidienne des habitants, représentation culturelle, cultuelle, utilitaire : sculptures, fontaines, lavoirs, four à pain, puits, croix, calvaires.

Le patrimoine « spécifique » correspond à des équipements particuliers tels que :

Le patrimoine maritime

Eléments, équipements et infrastructures liés aux activités constituant le patrimoine maritime de la commune (quais, cales, …).

C - LES CRITERES DE QUALIFICATION DU PATRIMOINE

Les murs

Le mur est un élément structurant de l'organisation des espaces publics ou des propriétés privées. COMBRIT possède de nombreux murs qui façonnent le paysage urbain ou maritime.

A COMBRIT, on trouve une multitude de variétés de clôtures dont la nature a évolué dans le temps et suivant leur destination.
Celles qui prédominent jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, voire durant le premier quart du XX^{ème} siècle sont constituées de murs ou murets en maçonnerie de pierre parfois surmontés de grilles en fer forgé, murs talus ou talus.

Ces murs méritent d'être protégés, restaurés ou reconstruits, d'autant plus quand ils accompagnent des constructions de qualité ou quand ils structure l'espace public.
Afin de maintenir l'unité urbaine et paysagère des espaces publics, l'ensemble des murs, murets, talus empierrés, situé dans le périmètre de l'AVAP, sera conservé et entretenu.

De plus, les murs les plus emblématiques formant des ensembles cohérents et faisant partie du paysage urbain ou rural sont repérés au document graphique et protégés.

Les murs le long du rivage

Les murs de clôture

C - LES CRITERES DE QUALIFICATION DU PATRIMOINE

Les façades commerciales et enseignes

Les façades commerciales ont un impact important dans la perception de la ville - leur composition (dimensions, rythme, ordonnancement, couleur, matériaux, enseignes, …) accompagne la perception de l'espace public et de l'architecture.

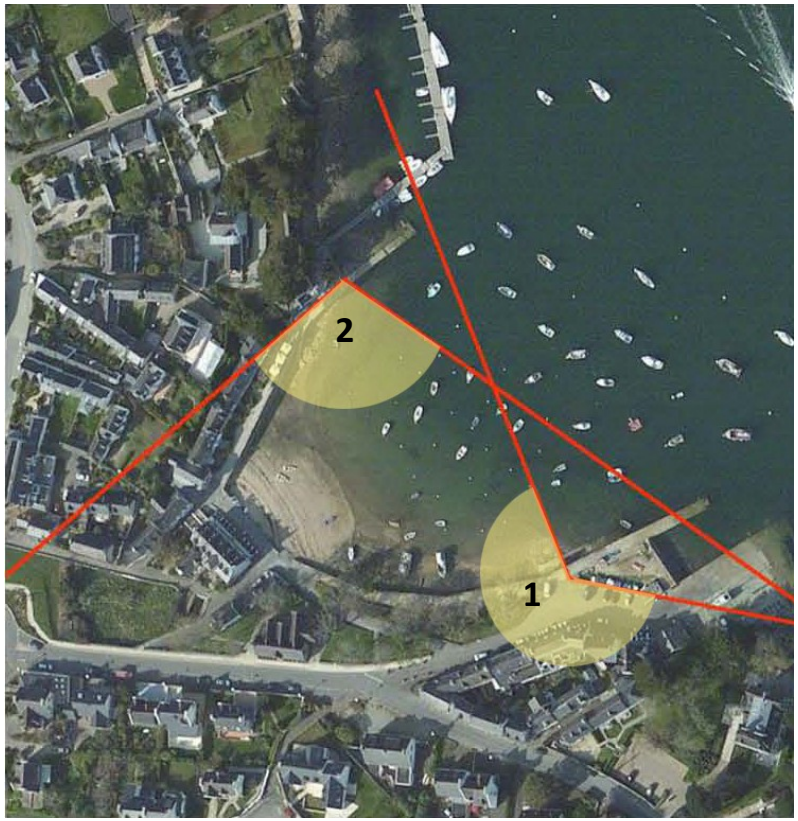
Certaines façades commerciales peuvent présenter un intérêt architectural par leur composition et par les matériaux représentatifs d'une époque.

C - LES CRITERES DE QUALIFICATION DU PATRIMOINE

Les points de vue

La configuration de la commune de COMBRIT, par sa topographie, le découpage côtier, les organisations urbaines et portuaires, offre quelques « points de vue panoramiques ». Les plus significatifs seront repérés sur le document graphique.

Ceux-ci concernent deux points de vue identifiés aux extrémités des jetées et quai du port de SAINTE MARINE.



D- MODE D'INTERVENTION SUR LE BATI ANCIEN

La restauration du bâti ancien nécessite une attention particulière quant à la connaissance historique des modes constructifs de l'époque de leur création. Cette connaissance indispensable sera le garant de la qualité de la restauration. Celle-ci impliquera de choisir et de mettre en œuvre les matériaux et les techniques appropriés.
Cette disposition répond à la volonté de respecter la démarche du développement durable dont l'existence même de ce patrimoine encore aujourd'hui en est le témoin.

Ceci implique :
- L'utilisation des matériaux locaux.
- La connaissance des techniques anciennes.
- La connaissance des modes de fabrication des produits industriels compatibles avec le bâti ancien.
- L'application de couleurs* correspondant aux périodes architecturales.

E- REGLES GENERALES

Commentaire de la légende

■	Bâtiment classé Monument Historique (Cl. M.H) ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (Ins. I.S.M.H)	Bâtiment protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913.
■	Bâtiment remarquable	Ce sont des bâtiments qui présentent un intérêt exceptionnel par leur qualité architecturale, leur ancienneté, leur morphologie ou la qualité de leurs détails architecturaux, et qui constituent de ce fait un témoignage patrimonial précieux. Ce sont des constructions qui n'ont pas ou peu subi de transformations et représentent de ce fait les témoins principaux du patrimoine architectural de la commune.
■	Bâtiment d'intérêt architectural	Immeuble présentant un intérêt architectural par son ancienneté, sa morphologie ou la qualité de ses détails architecturaux et constituant un témoignage patrimonial précieux, par le soin apporté à la composition de ses façades et de ses volumes, il constitue une bonne référence sur son époque et participe à la qualité du paysage urbain ou rural.
■	Bâtiment d'accompagnement	Immeuble qui, sans être exceptionnel sur le plan architectural, participe par la qualité de son implantation et sa volumétrie à la cohérence et à l'harmonie du paysage bâti urbain et rural.
■	Bâtiment sans enjeu patrimonial	Bâtiment de qualité architecturale moindre, et dont l'impact sur le paysage urbain peut être faible ou neutre.
■	Bâtiment discordant	Bâtiment rompant l'harmonie générale de l'espace urbain par son implantation, sa volumétrie ou son architecture. Toute intervention sur ce bâtiment devra chercher à rétablir cette harmonie.
□	Bâtiment non inventorié	Bâtiment non visible de l'espace public et n'ayant pu faire l'objet d'aucune observation mais ne préjugeant pas de la qualité du bâti.
●	Arbres remarquables	Arbres isolés intégrés dans le tissu urbain de la ville de COMBRIT dont la présence est significative.

Commentaire de la légende

	Patrimoine paysager	Site naturel majeur et espace naturel urbain dont la préservation ou la restauration est nécessaire à la (re) composition du paysage.
	Périmètre des rues du Phare et Glénan	
	Façades homogènes	Ensemble de constructions présentant une unité architecturale.
	Périmètre de l'AVAP	Limite du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
	Murs remarquables	Ensemble des murs dont le caractère historique et l'impact dans la ville imposent leur conservation.
	Les points de vue	Repérage du point de vue (perspective et points de vue) qu'il convient de préserver, y compris dans le cas où des constructions (de type agricole par exemple) seraient autorisées.
	Petit patrimoine	Lavoirs, fontaines, croix, moulins, colombiers, … , repérés aux documents graphiques.
	Patrimoine maritime	Quais, cales, ancien phare, …, repérés aux documents graphiques.
	Port de Sainte Marine	Périmètre intégrant les espaces publics et constructions participant au développement du quartier du port de Sainte Marine.

E- REGLES GENERALES

Bâtiment remarquable et bâtiment d'intérêt architectural

Généralités		L'architecture actuelle doit être impérativement conservée (structure et éléments d'architecture - statues, moulurations, menuiseries, serrurerie, …), sauf retour à des dispositions antérieures avérées et architecturalement plus intéressantes. Des extensions limitées peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent l'architecture du bâtiment principal par leur volumétrie, leurs matériaux, leurs percements, leurs menuiseries. Le bâtiment existant conservera le statut de « bâtiment principal ». Toute nouvelle disposition contemporaine, tout en étant réversible, ne devra altérer, ni remettre en cause les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment. La démolition des bâtiments remarquables est interdite.
Démolition		- La démolition des bâtiments remarquables est interdite sauf dans les cas prévus aux articles du Code de l'Urbanisme . - La démolition d'un bâtiment d'intérêt architectural pourra être autorisée dans le cas d'un projet urbain d'intérêt général (création d'une nouvelle rue, place publique, ...).
Hauteur		La hauteur des bâtiments remarquables restera inchangée, sauf restitution de l'état d'origine avéré et architecturalement plus intéressant.
Toiture	Pentes	Les pentes de toiture ne seront pas modifiées sauf restitution d'un esprit d'origine avéré.
	Matériaux	L'emploi d'ardoises de schiste est obligatoire, sauf restitution d'un autre matériau d'origine. Selon la période de construction du bâtiment, le mode de pose peut être imposé.
	Ouvertures	Les lucarnes d'origine seront conservées. Les ouvertures nouvelles en toiture devront respecter le rythme des percements de la façade. Les seuls percements complémentaires susceptibles d'être autorisés seront des châssis de toit encastrés, réduits en taille et en nombre, ou des lucarnes de faible volume compatibles avec l'esprit de l'architecture d'origine.
	Descentes EP, coffrets, …	Tout dispositif technique en toiture s'intègrera de façon harmonieuse et discrète dans les pans et organisation des rampants. Les panneaux solaires sont interdits sur les versants visibles de l'espace public.
Façades	Matériaux	Les dispositions d'origine (maçonnerie, enduits, rejointoiement, céramique...) seront conservées ou restituées. En cas d'incertitude sur le parti à retenir, le projet sera étudié en amont et en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.
	Eléments architecturaux	Les chaînages, corniches, bandeaux, chevronnières, souches de cheminées… d'origine seront conservés.
	Percements	La conservation des percements existants est impérative. En cas de modification évidente des percements, ceux-ci pourront être modifiés dans l'esprit architectural d'origine ou restitués à l'identique d'un état initial avéré.

E - REGLES GENERALES

Bâtiment remarquable et bâtiment d'intérêt architectural

Façades	Menuiseries	Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets) seront conformes aux dispositions d'origine (dessin à partition, section des bois…) et réalisées en bois peint ou dans le même matériau d'origine (acier, ...). Les petits bois seront positionnés à l'extérieur du vitrage (côté extérieur et côté intérieur de la baie).
	Ferronneries	La conservation des ferronneries (balconnets, balcons, garde-corps…) d'origine est impérative ; leur remplacement ou leur restauration devra être effectué(e) conformément aux dispositions d'origine ou suivant un modèle équivalent, dans ce cas l'intervention sera globale pour l'ensemble de l'immeuble.
Dispositifs d'énergies renouvelables (Cf. règles générales page 50)		- Tout dispositif lié aux économies d'énergie ou énergies renouvelables (panneaux solaires, systèmes éoliens, …) ne sera pas visible de l'espace public ou devra s'intégrer de façon harmonieuse, sans destruction de la structure ni des éléments architecturaux originels. - L'isolation par l'extérieur est interdite dans la mesure où elle efface la qualité intrinsèque de l'expression architecturale du bâtiment.

E - REGLES GENERALES

Bâtiment remarquable

Bâtiment d'intérêt architectural

E - REGLES GENERALES

Bâtiment d'accompagnement

Généralités		En cas de modification de l'architecture originelle du bâtiment, les travaux de restauration viseront soit à une restitution des dispositions d'origine, soit à une composition architecturalement plus intéressante. Des extensions limitées peuvent être autorisées sur la ou les façades sur rue ou sur côté mer. Ces extensions respecteront l'esprit de l'architecture d'origine par leur volumétrie, leurs matériaux, leurs percements, leurs menuiseries. Le bâtiment existant restera dominant par rapport à l'extension.
Démolition		Les bâtiments d'accompagnement seront conservés, toutefois leur démolition pourra être exceptionnellement autorisée, dans ce cas l'autorisation de démolir pourra être assortie de prescriptions particulières visant à préserver la cohérence du tissu urbain et la requalification des éléments architecturaux mitoyens.
Hauteur		La hauteur des bâtiments d'accompagnement pourra être modifiée si cela ne porte pas atteinte à l'intégrité du bâtiment et du contexte bâti.
Toiture	Pentes	Les pentes de toiture seront symétriques, elles ne seront pas modifiées si elles sont visibles de l'espace public. Des modifications pourront être autorisées sur les parties de toiture non vues de l'espace public.
	Matériaux	L'emploi d'ardoises de schiste est obligatoire, sauf restitution d'un autre matériau d'origine.
	Ouvertures	Les ouvertures nouvelles en toiture devront respecter le rythme des percements de la façade. Ces percements complémentaires seront des châssis de toit encastrés, ou des lucarnes de faible volume.
Façades	Menuiseries	Les menuiseries extérieures respecteront le dessin de composition des menuiseries de l'époque de l'immeuble quelque soit le matériau utilisé. Les menuiseries seront colorées. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades vues de l'espace public. Les volets seront en bois.
	Matériaux	Le traitement des murs respectera le caractère originel du bâtiment : un mur prévu à l'origine pour être enduit restera enduit, un mur prévu à l'origine pour être en pierres apparentes le restera.
	Eléments architecturaux	Les éléments nouveaux (chaînages, corniches, bandeaux, chevronnières, souches de cheminées encadrement de baies, …) s'inspireront des éléments d'origine conservés.
	Percements	La conservation des percements d'origine est souhaitable, toutefois de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve du respect de l'ordonnancement et sous la condition d'un projet architectural plus intéressant.
	Devanture	Les devantures par création ou modification de percements existants devront se faire dans le respect de l'esprit de l'architecture d'origine.
Dispositifs d'énergies renouvelables		Tout dispositif lié aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie sera intégré de façon harmonieuse à la composition architecturale du bâtiment existant (panneaux solaires, systèmes éoliens, …).

E - REGLES GENERALES

Bâtiment d'accompagnement

Bâtiment sans enjeu patrimonial

Généralités		1. Les modifications, surélévations, restructurations lourdes et extensions des bâtiments « sans enjeu patrimonial » sont autorisées, dans la mesure où elles visent une requalification architecturale du bâtiment existant. Toute modification apportée à l'architecture du bâtiment prendra en compte les caractéristiques architecturales des bâtiments immédiatement voisins, ainsi que le caractère dominant de l'espace urbain. Une attention particulière sera portée à la qualité des volumes, leur implantation, la composition des percements et à l'unité des matériaux. 2. « Bâtiment sans enjeu patrimonial » accompagné d'un commentaire indique, sans représenter une règle particulière, une recommandation qui permettra de guider les interventions éventuelles à appliquer.
Démolition		Le permis de démolir est obligatoirement requis dans le périmètre de l'A.V.A.P. L'autorisation de démolir pourra être assortie de prescriptions particulières visant à préserver la cohérence du tissu urbain.
Volume		Les volumes (hauteur, pentes de toit…) seront en harmonie avec les volumes avoisinants.
Toiture	Matériaux	Le matériau utilisé sera conforme à la conception originelle de la construction (ardoise naturelle, zinc, …).
	Ouvertures	Les ouvertures nouvelles en toiture devront respecter le rythme des percements de la façade. Les ouvertures nouvelles seront en harmonie avec le bâtiment par leurs dimensions et leurs matériaux (lucarnes fenêtres de toiture encastrées).
Façades	Matériaux	Le traitement des murs respectera le caractère originel du bâtiment : un mur prévu à l'origine pour être enduit restera enduit, un mur prévu à l'origine pour être en pierres apparentes le restera. Les bardages associés à une isolation extérieure sont autorisés tout en respectant le caractère originel de la construction par leur aspect, leur nature et leur qualité (exemple : les façades enduites à l'origine pourront être doublées par un revêtement enduit).
	Décors et modénatures architecturaux	Les éléments de décors architecturaux nouveaux (chaînages, corniches, bandeaux, chevronnières, souches de cheminées encadrement de baies…) s'inspireront de ceux d'origine qui ont été conservés.
	Percements	Les percements seront en harmonie avec la typologie du bâtiment existant.
	Menuiseries	Les menuiseries extérieures seront conformes au dessin et à la composition des menuiseries de l'époque de construction du bâtiment.
	Devanture	Les devantures à créer respecteront l'ordonnancement de la façade.
Dispositifs d'énergies renouvelables (Cf. règles générales page 49)		Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie (panneaux solaires, isolation par l'extérieur, systèmes éoliens, …) sera intégré de façon harmonieuse à l'architecture du bâtiment existant.

E - REGLES GENERALES

Bâtiment sans enjeu patrimonial

E - REGLES GENERALES

Bâtiment discordant

Généralités	Tous les travaux entrepris viseront à améliorer l'aspect général de l'immeuble dans son implantation, sa cohérence urbaine, sa composition, sa volumétrie, ses percements, ses matériaux, … Les modifications, surélévation ou extensions de bâtiments respecteront le caractère architectural dominant de la rue ou de l'îlot.
Démolition	Le permis de démolir est obligatoirement requis dans le périmètre de l'A.V.A.P. L'autorisation de démolir pourra être assortie de prescriptions particulières visant à préserver la cohérence du tissu urbain, notamment l'édification ou la conservation de tout ou partie d'un mur. - La démolition d'un bâtiment discordant est souhaitable. Elle devra être étudiée dans le cadre d'un projet modifiant de façon significative la composition architecturale du bâtiment existant (structure, percements, toiture, nature des façades, …). En cas de non reconstruction, les maçonneries restant apparentes après démolition et l'espace resté vide devront être remis en propreté. La construction d'un mur pourra être proposée.
Dispositifs d'énergies renouvelables (Cf. règles générales page 49)	Tout dispositif lié aux économies d'énergie (isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, …), ou lié aux énergies renouvelables (panneaux solaires, structures éoliennes) visera à améliorer la qualité architecturale du bâtiment.

E- REGLES GENERALES

☐ Bâtiment non inventorié

Généralités	Tout projet sur un bâtiment non identifié devra faire au préalable l'objet d'un recollement d'éléments documentaires (relevés, photos...). Une fois la qualité architecturale des bâtiments établie, ceux-ci pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques étudiées au cas par cas et conformes aux qualifications définies précédemment (bâtiments remarquables, bâtiments d'intérêt architectural, bâtiment d'accompagnement ou bâtiments sans enjeu patrimonial).
Démolition	Le permis de démolir est obligatoirement requis dans le périmètre de l'A.V.A.P. L'autorisation de démolir pourra être assortie de prescriptions particulières visant à préserver la cohérence du tissu urbain. Par ailleurs, dans le cas de constructions parasites ou insalubres ne présentant aucun intérêt architectural, la démolition pourra être proposée.

Façades homogènes

Généralités	L'indication « façades homogènes » attire l'attention sur l'unité architecturale d'une série de bâtiments, le plus souvent mitoyens, dans un même espace urbain. La restauration des façades sera effectuée sur la base du choix de matériaux et de mise en œuvre identiques, dans le respect de l'architecture originelle. Elle sera effectuée sur la base du règlement propre à la catégorie correspondante.

E- REGLES GENERALES

Bâtiments nouveaux et extensions

Généralités	1- Constructions neuves 1.1- Les nouvelles constructions seront réalisées en harmonie avec le caractère dominant de l'espace urbain (rue, place, îlot) dans lequel elles sont créées. Une attention particulière sera apportée à l'implantation, aux volumétries, aux choix des matériaux et des couleurs. 1.2- Toute nouvelle construction devra s'intégrer dans le contexte bâti ou paysager environnant : - lignes d'épanelage homogènes, - simplicité des volumes, - éviter la multiplicité des matériaux, - harmonie des couleurs, - intégration des éléments d'accompagnement avec la composition architecturale du bâtiment et le contexte urbain et paysager (murets, clôtures, terrasses, balcons, …). 1.3- Les architectures d'inspiration régionale autres que celle du type régional breton sont interdites. 2- Extensions - L'extension d'un bâtiment existant sera en harmonie à la fois avec le bâtiment originel, mais aussi avec le caractère dominant de l'espace public (rue ou place) dans lequel s'insère le projet : par la volumétrie - épanelages, niveaux de toitures principal vis-à-vis des façades du bâtiment principal... 3- « Rénovation lourde » En cas de rénovation lourde, les règles de restauration seront celles édictées pour une construction neuve.

Bâtiments nouveaux et extensions

Les implantations	En milieu urbain, l'implantation des nouvelles constructions respectera le caractère dominant de l'espace public (rue ou place). En cas de retrait, une clôture sera réalisée à l'alignement de la voie.
Les volumes	Le volume (largeur, longueur, hauteur) des nouvelles constructions sera en harmonie avec celui des bâtiments constituant le caractère dominant de la rue et plus particulièrement des immeubles voisins.
Les toitures	1. Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50 °. 2. Des toitures terrasse de petites dimensions seront autorisées pour permettre la liaison entre plusieurs volumes. Les toitures terrasse perceptibles de l'espace public seront revêtues de matériaux de qualité, de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne devront pas rester apparents. 3. Les matériaux de toiture seront en ardoises naturelles ou en zinc « teinte ardoise » suivant la typologie architecturale. 4. Tous les dispositifs de toitures (ventilations, ouvertures de toit, cheminées, ascenseur, …) seront intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.
Les dépendances	Toutes les constructions annexes et dépendances (abris de jardins, garages, …) seront conçues en cohérence avec l'architecture et l'environnement du bâtiment principal.
Dispositifs d'énergies renouvelables (Cf. règles générales page 49)	Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie (panneaux solaires, isolation par l'extérieur, systèmes éoliens, …) sera intégré lors de la conception du projet architectural.

Façades commerciales et enseignes

Généralités	Toute transformation, même mineure, d'une devanture est soumise à autorisation du Maire, dans le cadre de la législation en vigueur. Il est conseillé de joindre à la demande des échantillons des matériaux et teintes proposés, ainsi qu'un état des lieux (relevé, photos, croquis...). La disposition, les formes, matériaux et couleurs des enseignes et inscriptions commerciales devront être arrêtés dès la conception du projet architectural. Les devantures seront conçues en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont créées. Dans le cas de changement de façade commerciale, la structure de l'immeuble et notamment les percements anciens, seront soit restitués, soit accompagnés de dispositifs de reconstitution de la composition du rythme des percements de la façade de l'immeuble. Cette prescription concerne l'ensemble des immeubles remarquables, et d'intérêt architectural, mais plus particulièrement les immeubles du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle. Les rez-de-chaussée commerciaux doivent respecter les rythmes de la façade et éviter le camouflage ou l'éventrement des façades anciennes. En règle générale, les devantures commerciales seront réalisées soit en feuillure, soit en applique sur le gros œuvre. Les coffrages rapportés, empiétant sur le domaine public, ne seront autorisés qu'à concurrence de l'épaisseur raisonnable des éléments de structure. Les stores, auvents sont acceptés sous réserve de discrétion. Les inscriptions considérées en tant qu' "enseigne" seront autorisées sur la retombée verticale de l'auvent. Elles seront limitées en nombre et en dimensions. Toutes les enseignes doivent, dans tous les cas, être traitées de manière esthétique et qualitative et être maintenues en parfait état de propreté et d'entretien.
Façades commerciales	Les devantures commerciales répertoriées aux documents graphiques devront être conservées ou restaurées. Les façades et devantures commerciales devront respecter les compositions architecturales des façades des immeubles : percements, bandeaux, corniches, balcons… Les menuiseries seront exclusivement en bois ou en métal peint. Les stores seront droits sauf adaptation particulière justifiée par l'architecture de l'immeuble, en toile de teinte unie et mate. Les inscriptions des stores ne seront autorisées que sur les retombées des lambrequins. Les stores seront interdits dans les étages sauf dispositions contraires accordées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Façades commerciales et enseignes

Enseignes	- Les enseignes sont interdites sur les murs de clôture, sur les volets de clôture des magasins et les pignons aveugles. - Les enseignes sont interdites sur les garde-corps, balcons, balconnets. - Les enseignes situées au-dessus de l'acrotère d'une terrasse ou devant un balcon sont interdites. - Les caissons lumineux quels qu'ils soient sont interdits . - Les enseignes scellées au sol sont interdites. - Les enseignes drapeau pourront être en bois ou en acier peint, d'une surface de 0.5 m² et de 2 cm d'épaisseur. Elles seront réalisées de préférence par des composants suspendus sous une potence. - Les enseignes en bandeau devront tenir compte du rythme des percements et de l'unité bâtie sans toutefois s'étaler sur toute la largeur de la façade, ni intégrer la ou les entrées des parties privatives de l'immeuble. - Sauf disposition contraire accordée par l'Architecte des Bâtiments de France, les enseignes drapeau ou en bandeau seront situées en dessous de l'appui ou de la base d'appui des baies du premier étage. - Les enseignes à plat seront peintes ou réalisées en lettres découpées. - Le nombre d'enseignes devra être limité à deux unités par activité et par façade : une enseigne en bandeau (à plat sur la façade) et une en drapeau (perpendiculaire à la façade). - Lorsque l'activité ne se trouve pas au RDC, seules les enseignes en appliques sont autorisées (elles seront limitées à deux unités par façade et devront être situées sur lambrequins entre les tableaux des baies). - Les dispositifs lumineux clignotants ou défilants sont interdits, à l'exception de celles autorisées pour les services d'urgence au titre de l'article 5.581-9 du Code de l'Environnement, sous réserve d'un dispositif dont la fréquence ne procure pas de gêne particulière pour le voisinage. - Les filets ou tubes lumineux entourant les encadrements de baies ou des motifs architecturaux sont interdits. - Les tubes néons apparents sont interdits. - Les dispositifs d'éclairage seront réalisés en direct ou en indirect. - Les enseignes ne devront pas occulter les éléments architecturaux de qualité – ou les composants des modénatures d'une façade.
Publicité et pré enseignes	La publicité et les pré-enseignes sont interdites.
Occupation du domaine public	Une enseigne mobile par activité (chevalet, présentoir, étals, porte-menus…) peut être autorisée après accord du gestionnaire du Domaine Public.

Annexes et vérandas

	Les bâtiments annexes concernent des bâtiments de moindre importance que le bâtiment principal : garages, dépendances, pavillons de jardin, serres, ... Ils peuvent être accolées au bâtiment principal ou construites isolément. Il n'y a pas de modèle type qui puisse répondre de façon satisfaisante à tout type de construction, notamment pour celles répertoriées de façon qualitative sur les documents graphiques.
Généralités annexes	1- Les annexes, en extension d'un bâtiment existant ou implantée isolément devront tenir compte : - du caractère architectural de la construction principale, - de sa destination et de l'importance du rôle qu'elle joue dans le fonctionnement de la propriété (garage, abri de jardin, atelier, …). 2- Annexes en extension du bâtiment principal : 2.1- Les proportions des volumes, les pentes de toiture, le choix des matériaux utilisés seront en harmonie avec le bâtiment principal. 2.2- Les constructions nouvelles ne viendront pas perturber, en les masquant, des éléments de composition et décors et modénatures des façades de qualité (bâtiment d'intérêt architectural et remarquables). 2.3- La composition des bâtiments annexes respectera le rythme des ouvertures du bâtiment existant. 3- Les abris de jardin : - les couleurs sombres seront préférées aux couleurs claires, - le faîtage sera disposé dans le sens de la plus grande longueur.
Généralités vérandas	Les vérandas, en tant que complément de surface d'habitation respecteront le caractère architectural de la construction principale : 1- Elles respecteront par le rythme de leur composition, en toiture et en façade, l'ordonnancement de la façade de la maison principale. 2- Les matériaux de l'ossature et les couleurs : - les matériaux autorisés seront le bois, l'aluminium, ou l'acier peint, - les couleurs sombres seront préférées aux couleurs claires. 3- Les protections solaires Les stores, protections solaires ou occultations seront intégrés dans la composition de l'ossature de la véranda ou de la verrière.

Annexes et vérandas

E- REGLES GENERALES

Les couleurs

Généralités	1- Le choix des couleurs revêt une grande importance quant à l'harmonie générales des espaces publics. La couleur concerne l'ensemble du bâti et de ses composants : - Façades, menuiseries (portes fenêtres, volets, …) , toitures, clôtures, grilles, ... - Le choix des matériaux de sol (enrobés, pierres, …). - Le mobilier urbain (luminaires, corbeilles à papiers, bancs,…). - La signalétique. - Les enseignes. 2- La couleur des façades des constructions sera réalisée sur la base de « blancs » qui s'expriment par une grande variété de nuances. Les soubassements pourront être réalisés avec une teinte plus foncée. 3- Les composants des bâtiments (menuiseries) pourront être réalisés avec des couleurs plus variées et plus soutenues. 4- Un nuancier sera mis à la disposition du public en mairie pour servir de référence.

E- REGLES GENERALES

Petit patrimoine (fontaines, lavoirs, croix)

Généralités	**1- Les éléments du petit patrimoine** 1.1- Les fontaines, les lavoirs, les croix et les monuments funéraires, inclus dans le périmètre de l'AVAP seront conservés, restaurés ou reconstruits. 1.2- L'aménagement des abords des lavoirs, fontaines, … : - l'espace environnant devra être entretenu, - l'aménagement devra favoriser leur mise en valeur, - les plantations de type invasif colonisant les pierres ou l'eau, ou de nature à dégrader ces éléments du patrimoine sont interdites (saules à proximité d'un puits, lavoir, fontaine, lierre sur muret, …).

● Petit patrimoine (colombiers, moulins, …)

Généralités	Les patrimoines spécifiques représentent les colombiers, moulins, fortins, … et l'ensemble des infrastructures et superstructures qui leurs sont liés. Ceux inclus dans le périmètre de l'AVAP seront conservés, restaurés ou reconstruits.

Le patrimoine maritime

Généralités	Le patrimoine maritime tels que les cales, quais, murs, phares et l'ensemble des éléments qui leur sont liés, inclus dans le périmètre de l'AVAP seront conservés, restaurés ou reconstruits en respectant les dispositions d'origine.

E - REGLES GENERALES

Murs et clôtures

Généralités	- Les murs, clôtures et l'ensemble des dispositifs qui les accompagnent (portails, portillons, interphone, ...) jouent un rôle prédominant dans la composition urbaine. Ils constituent le lien physique et visuel entre le domaine public et privé, ainsi qu'entre les propriétés privées. Sur un même espace public, rue ou place, entrée de ville, ..., la multiplicité et la variété du type de clôture peuvent créer une véritable cacophonie visuelle - du fait des hauteurs, de la nature des matériaux, ou de leur composition. - ***Dans le périmètre de l'AVAP, tous les murs de clôture, non repérés aux documents graphiques, en maçonnerie de pierre, surmontés de grille ou non, devront être conservés en bon état d'entretien, restaurés ou reconstruits en pierre, sauf exceptions précisées ci-après :*** ▪ ***en cas d'une construction nouvelle à l'emplacement du mur,*** ▪ ***en cas d'effondrement ou pour le remplacement d'un mur de mauvaise qualité dans la mesure où un projet de substitution est présenté en harmonie avec le site considéré,*** ▪ ***pour la création de portails ou de portillons,*** ▪ ***dans le cadre d'un projet global d'intérêt général.*** **Clôtures sur l'espace public** ▪ Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue. ▪ Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement). ▪ Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint. ▪ La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite. ▪ Les murs, murets et talus muretés seront entretenus et restaurés. ▪ Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires. ▪ Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie de même hauteur. ▪ La clôture sera implantée en limite de l'espace public. **Murs de clôture en limite séparative** Les nouvelles clôtures implantées en limite séparative, non visibles depuis l'espace public, seront soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques, soit d'une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées de façon homogène avec les matériaux suivants : - maçonnerie de pierre, - béton enduit, - bois, - haie ou grillage intégré dans une haie.

Murs et clôtures

E - REGLES GENERALES

Le patrimoine paysager

Généralités	1- "Le patrimoine paysager" repéré dans le périmètre de l' "AVAP" sur les documents graphiques comprend plusieurs types de paysages à protéger notamment : - des sites naturels majeurs ou « de masses paysagères » , - des espaces naturels et jardins en milieu urbain - ceux-ci sont souvent accompagnés de nombreux murs en pierre de granit et qui participent à la qualité paysagère de la ville, - des arbres remarquables. 2- Des dispositions particulières concernant les secteurs des sites classés intégrés dans le périmètre de l'AVAP sont indiquées à l'article B3 page 8 du présent règlement. 3- Les espèces végétales seront de préférence des essences locales, ou déjà utilisées sur le site, hors espèces invasives. 4- Sont autorisées en milieu naturel, dans le respect de la règlementation en vigueur (PLU, code de l'urbanisme, code de l'environnement, code du patrimoine, ...) : - l'extension limitée, la restauration, l'amélioration des bâtiments existants, - la construction d'annexe notamment appentis de jardins, serres en verre, …, sans que celle-ci ne remette en cause, ni l'organisation intrinsèque des espaces naturels en milieu urbain, ni le caractère de l'ensemble de l'espace naturel. 5- Sont interdites toutes nouvelles constructions autres que celles indiquées ci-dessus à l'article 4. 6- Les exhaussements de terres sont interdits à l'exception de terrasses soutenues par des murs en maçonnerie de pierre. 7- Les aménagements de surface, aires de stationnement, cheminements piétons et cyclables, doivent être réalisés en limitant l'impact sur le milieu : dimensions, matériaux et couleurs de mobiliers, signalétique, limitation de l'imperméabilisation des sols, conservation ou création de fossés, rigoles ou noues de drainage, création le cas échéant de talus, talus muretés ou murets, plantations strictement locales du site… 8- Le mobilier urbain et les équipements d'intérêt général (cabines téléphoniques, containers, sanisettes, transformateurs électriques, ...) devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain, notamment sans créer d'effets perturbants de masque sur les constructions environnantes de qualité, qu'il s'agisse de murs ou de bâtiments.
Les cœurs d'îlot	- Seuls sont autorisés en cœur d'ilot les projets respectant sa morphologie, son échelle, sa densité et les volumétries qui constituent l'environnement de l'îlot. - La hauteur des constructions en cœur d'îlot sera inférieure ou égale à celle autorisée pour les constructions implantées en bordure de l'espace public. - Les nouvelles constructions en cœur d'ilots seront associées à une voirie qui participe à l'organisation de la trame urbaine.
Equipements conchylicoles	- Sont autorisées en zones naturelles les extensions, installations et constructions nouvelles, dans le respect des règlementations en vigueur. Elles seront réalisées dans le respect de la qualité des lieux. - Les façades extérieures des bâtiments seront habillées de bardages verticaux en bois de couleur noire.

E- REGLES GENERALES

Rue du Phare et rue des Glénan

Généralités	La rue des Glénan et la rue du Phare combinent à la fois une forte densité de constructions et un accompagnement paysager (jardins et parcs) dominant. 1- Tout projet quel qu'il soit, remettant en cause ou pouvant remettre en cause la qualité du paysage ou porter atteinte à l'harmonie générale du paysage, ainsi qu'à des éléments constitutifs du paysage, est interdit. 2- Les espaces naturels situés dans le périmètre de la rue du Phare et rue des Glénan devront être conservés et entretenus . 3- Sont autorisées, dans le respect des règlementations en vigueur (PLU, code de l'urbanisme, code de l'environnement, code du patrimoine, …) : - l'extension limitée, la restauration, l'amélioration des bâtiments existants, Les extensions seront limitées à 30% de la surface de plancher existante en limitant la surface totale de plancher (y compris surface de plancher existante) à 200 m². La surface de plancher de l'extension pourra être limitée si celle-ci porte atteinte à la qualité architecturale du bâtiment originel. - la construction d'annexe notamment appentis de jardins, serres en verre, …, sans que celle-ci ne remette en cause, ni l'organisation intrinsèque des espaces naturels en milieu urbain, ni le caractère de l'ensemble de l'espace naturel. 4- Toute construction nouvelle autre que celles autorisées ci-dessus est interdite. 5- Les aménagements de surface, aires de stationnement, cheminements piétons et cyclables, doivent être réalisés en limitant leur impact sur le milieu : dimensions, matériaux et couleurs de mobiliers, signalétique, limitation de l'imperméabilisation des sols, conservation ou création de fossés, rigoles ou noues de drainage, création le cas échéant de talus, talus muretés ou murets, plantations strictement locales du site... 6- Le mobilier urbain et les équipements d'intérêt général (cabines téléphoniques, containers, sanisettes, transformateurs électriques, ...) devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain, notamment sans créer d'effets perturbants de masque sur les constructions environnantes de qualité, qu'il s'agisse de murs ou de bâtiments.

E- REGLES GENERALES

Arbres remarquables

Arbres remarquables	Les arbres ou masses végétales repérés aux documents graphiques seront conservés et entretenus. Au cas où leur abattage serait rendu nécessaire ou lors d'une chute naturelle (tempête), ces arbres devront être remplacés par des arbres de la même essence ou de celle indiquée ci-dessous : - Chênes (Quercus robur, Quercus ilex), - Pin de Monterey (Pinus macrocarpa), - Pin sylvestre (Pinus sylvestris), - Cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa).

Rue du Phare

Rue du Phare

Rue du Pussou

Rue du Petit Bourg

Rue des Glénan

Rue de la Plage

Sainte Marine

Sainte Marine

Les espaces publics urbains

Généralités

Place de Grafenhausen

Place du 19 mars 1962

Place Croas ar Bléon

Les espaces publics urbains - rues et places :

Les prescriptions suivantes s'appliquent à l'ensemble des espaces publics inclus dans le périmètre de l'AVAP :

Les projets d'aménagement :

- Tout projet d'aménagement s'appuiera sur une étude globale de l'espace urbain considéré.
- Tout aménagement de l'espace public, toute construction, démolition, transformation d'équipements urbains (lavoirs, fontaines, transformateurs électriques…) devra faire l'objet d'une « demande d'autorisation ».
- Aucun style particulier d'aménagement n'est imposé. Toutefois, le projet (matériaux, éclairage, mobilier urbain, plantations…) devra tenir compte de l'analyse du site historique sur la base de documents graphiques disponibles et se fera en cohérence avec le caractère dominant de l'espace urbain.

Tout projet d'aménagement visera à mettre en valeur la perspective générale de l'espace urbain - éviter les désordres visuels tant en surface qu'en altimétrie.

Aménagement des sols :

Des matériaux de qualité seront préférés ou pourront être proposés, notamment :

- Les tampons et regards devront être implantés de façon coordonnée avec la composition des calpinages, bordures, alignements de voirie. Ils seront en fonte ou en matériaux de remplissage identique au revêtement dans lequel ils s'inscrivent.
- Les affleurements et émergences rocheuses seront protégés. Leur arasement, démolition ou recouvrement sont interdits, sauf raison particulière de sécurité.
- Un chaînage de pavés sera implanté en pied de mur (façades ou clôtures).

Les réseaux :

- La création ou la transformation de réseaux téléphoniques, électriques, câbles vidéo… sera dans la mesure du possible aménagée en souterrain ou le long des façades. Les traversées de voie seront également, dans la mesure du possible, réalisées en souterrain.

Equipements et mobilier urbains :

- Les infrastructures lourdes telles que transformateurs, relais divers, équipements publics (postes de relèvement et sanitaires par exemple), devront s'intégrer au bâti, à la structure urbaine ou au site naturel.
- Le mobilier urbain et les équipements d'intérêt général (cabines téléphoniques, containers, sanisettes, transformateurs électriques, ...) devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain, notamment ne pas créer d'effets perturbants de masque sur les constructions environnantes de qualité, qu'il s'agisse de murs ou de bâtiments.
- Les mobiliers (serrureries, gardes corps, main courantes, grilles, portail, luminaires, bancs, corbeilles …) seront en métal ou bois de couleur naturelle ou neutre (fer noir rouillé vernis, peintures tons pierre, gris beige, gris bleu, …).

E- REGLES GENERALES

Les espaces publics urbain

Généralités	*Les plantations* - Les plantations autorisées sur l'espace public seront adaptées au caractère dominant de l'espace urbain (arbre d'alignements, sujets ponctuels, massifs fleuris, haies, jardinières, bacs, …). - Les plantations d'arbres seront réalisées dans les règles de l'art (volume de terre végétale dans la fosse, tuteurs, drain, …) et en tenant compte du développement à terme du sujet, de façon à ne pas avoir à le contenir par des tailles. Les bacs et jardinières seront en bois naturel, neutre ou gris sombre. - Espèces interdites : herbe de la Pampa, laurier palme, Eleagnus ebbingei, ainsi que l'ensemble des espèces réputées invasives, référencées notamment aux documents du Conservatoire Botanique National de Brest et du Conseil Départemental. - Les choix des plantations seront effectués en fonction des capacités d'entretien, du développement à terme (croissance du végétal) en rapport avec l'espace disponible, visant un entretien différencié et la non-utilisation de produits phytosanitaires. Les essences locales sont privilégiées : chêne commun et vert, hêtre, ... - Les talus et talus muretés seront protégés (destruction interdite). - Le busage des fossés doit être limité au maximum.
	Dans le cas de la construction nouvelle d'un équipement public, celle-ci pourra être intégrée dans un espace naturel repéré au document graphique, à la condition d'effectuer un projet d'ensemble qui prendra en considération son intégration paysagère (implantations, accès, cheminements , choix des plantations, mobilier urbain, ...).

Rue du Bac « Jardin du Passeur »

Rue du Bac « Jardin du Passeur »

Rue du Bac

Rue des Glénan

Les espaces portuaires et ouvrages maritimes ou fluviaux

Généralités

Un périmètre particulier délimite l'ensemble des espaces publics et privés représentant un ensemble urbain, architectural et paysager cohérent lié au port de Sainte Marine.

Les dispositions réglementaires s'appliquent sur ce site, mais une attention particulière sera apportée à l'unité des aménagements dans ce secteur (choix des matériaux, équipements urbains, plantations).

Les espaces portuaires et ouvrages maritimes

- Les ouvrages maritimes (murs, soutènements, cales, digues, escaliers, bordures de quai …) seront entretenus et restaurés. Leur démolition est interdite. En cas d'adaptation de l'ouvrage, les matériaux mis en œuvre seront identiques à ceux de l'existant.

Aménagement des sols, quais , venelles, …

- Les sols des surfaces piétonnes (trottoirs, quais venelles,…) seront en pavage ou dallage de pierre, sable stabilisé ou béton.
- Les caniveaux et bordures seront en pierre.
- Les escaliers en espaces public seront prioritairement en pierre ou en bois - mains courantes en acier.
- Les tampons et regards devront être implantés de façon coordonnée avec la composition des calpinages, bordures, alignements de voirie. Ils seront en fonte ou en matériaux de remplissage identique au revêtement dans lequel ils s'inscrivent.
- Les affleurements et émergences rocheuses seront protégés. Leur arasement, démolition ou recouvrement sont interdits, sauf raison particulière de sécurité.
- Un chaînage de pavés sera implanté en pied de mur (façades ou clôtures).

Les enrochements

La protection des rivages sera réalisée par l'édification de murs en maçonnerie de pierre. Toutefois, des adaptations pourront être envisagées suivant la localisation de l'ouvrage et son importance.
Des techniques de réalisations en béton cyclopéen, en béton, en blocage de pierres appareillées, ou toute autre technique pourraient être proposées.

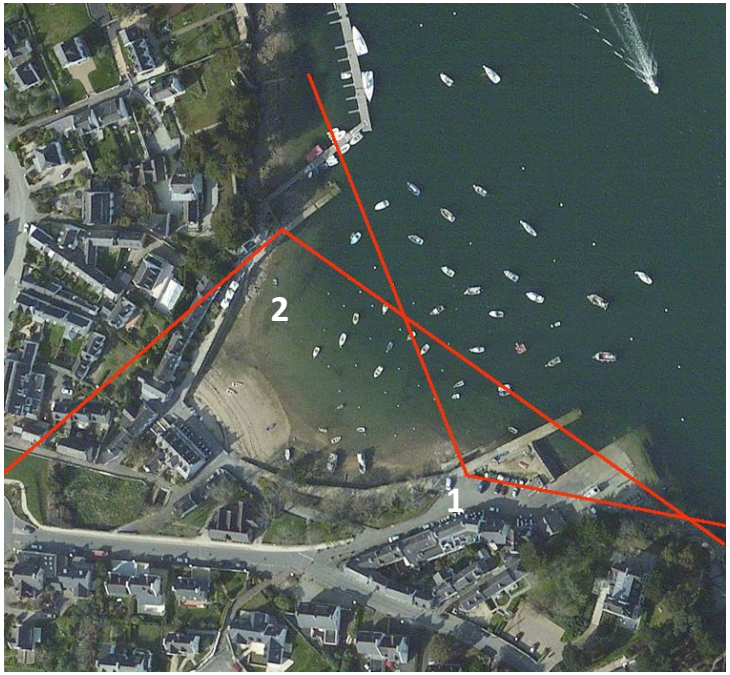
Equipements, installations sur les espaces du Domaine Public Maritime ou fluvial

Outres les nécessités techniques et réglementaires liées à leur implantation, les ouvrages, aménagements, installations ou équipements autorisés sur les espaces maritimes du DPM devront s'intégrer de façon harmonieuse dans leur environnement, notamment par leur volumétrie, le choix de matériaux, les couleurs, …

E- REGLES GENERALES

Les points de vue

Généralités	1. Tout projet d'aménagement, de construction ou de plantation occultant le point de vue repéré au document graphique est interdit - Cf. liste des points de vue. 2. Tout projet situé dans le périmètre de l'AVAP et perceptible des points de vue repérés aux documents graphiques devra respecter la silhouette générale de la ville - implantation, hauteur, volumétrie, modénatures, percements, choix des matériaux et des couleurs, nature des plantations, … 3. Pour tout projet inclus dans l'AVAP et perceptible d'un ou plusieurs points de vue repérés aux documents graphiques, la demande d'autorisation devra comporter au moins une photographie permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site, prise de chaque point de vue concerné. 4. Les toitures terrasses perceptibles des points de vue repérés aux documents graphiques seront revêtues de matériaux de qualité de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne resteront pas apparents.



Développement durable

Généralités
Outre les orientations précisées dans le PADD du PLU de COMBRIT, il est de fait que la configuration urbaine des centres anciens répond de façon générale aux exigences du développement durable et des économies d'énergie souhaitée par les règlementations en vigueur, notamment en ce qui concerne la densité des constructions et l'utilisation de matériaux naturels.
Le présent règlement de l'AVAP renforce ces orientations en s'adaptant à ce qui constitue le patrimoine architectural, urbain et paysager identifié dans le diagnostic.

Morphologie et densité urbaine
Les nouvelles constructions viendront conforter le caractère dominant des espaces urbains par leur implantation, leur volumétrie, en respectant la trame urbaine et la configuration des îlots (création de nouvelles places ou voies publiques de distribution en évitant les voies en impasse).

Energies renouvelables
Les dispositifs liés aux énergies nouvelles devront s'inscrire en termes qualitatifs et de façon harmonieuse dans le contexte où ils seront implantés.
Ainsi pourront être autorisés :
- des panneaux solaires encastrés en toiture (encadrement de couleur identique aux matériaux de toiture), à l'exception des bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt architectural vus de l'espace public.
Seront interdits :
- les éoliennes.

Matériaux
Le choix des matériaux sera adapté à la typologie architecturale et au contexte urbain ou paysager.
Pour la restauration des bâtiments , il sera préféré des matériaux d'essence locale ou de proximité évitant des distances de transports importantes.
La nature des matériaux sera compatible avec les matériaux d'origine - pierre, chaux aérienne, sable de carrière, bois, ardoise, …

Dispositifs techniques

✓ **Isolation par l'extérieur**

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur et de bardage sur les immeubles remarquables, d'intérêt architectural sont interdits. Ils pourront être admis pour les autres types de bâtiments dans la mesure où ils vient une requalification architecturale du bâtiment concerné et restent en harmonier avec le caractère dominant de l'espace urbain.

✓ **Equipements techniques**

- Réserves d'eau
  Les réserves d'eau ou citernes de récupération d'eau de pluie seront enterrées ou non visibles de l'espace public.

- Dispositifs de chauffage ou capteurs solaires
  La réalisation de tout type de dispositif de chauffage ou capteur solaire est interdite sur les façades et toitures des bâtiments remarquables ou d'intérêt architectural repérés au document graphique.
  Ils pourront être autorisés au sol ou sur des bâtiments annexes à condition de ne pas être visibles de l'espace public.
  D'une manière générale, la mise en œuvre de ces dispositifs devra être intégrés dès la conception du projet architectural.

- Dispositifs de climatisation, pompes à chaleurs, tourelles de ventilation, ...
  L'ensemble de ces dispositifs est interdit sur les toitures et façades des bâtiments remarquables et d'intérêt architectural repérés aux documents graphiques.
  Pour les autres types de bâtiment, leur mise en œuvre devra être intégrée dès la conception du projet architectural. Leur installation au sol est autorisée ou sur des constructions annexes à condition de ne pas être visibles de l'espace public.

Développement durable

Economies d'énergie
Les matériaux et dispositifs mis en œuvre dans le périmètre de l'AVAP respecteront les règles des analyses de cycle de vie (ACV) favorables aux qualités environnementales compatibles avec la qualité architecturale des bâtiments :
- l'isolation par l'extérieur de bâtiments remarquables ou de bâtiments d'intérêt architectural est interdites.

Faune, flore et leurs habitats
Dans tous les projets de construction ou d'aménagement, les dispositions existantes (inventaires et protections d'habitats et d'espèces) seront respectées.
En particulier, les actions de mise en valeur du petit patrimoine (lavoirs, puis, ouvrages littoraux ou en espaces naturels) mettront en œuvre des dispositions et des matériaux respectueux de l'environnement (revêtements traditionnels, sols perméables, maçonneries traditionnelles, …).
Le choix des végétaux (haies , espaces publics, …) visera le maintien et l'amélioration de la biodiversité (essences locales, …) et l'économie de gestion (taille, arrosage).
Le choix d'essences locales sera privilégié, de manière à renforcer le caractère homogène des paysages en fonction des lieux (jardins privés ou publics, prairies, talus, talwegs, boisements, dunes).
La continuité écologique sera préservée tant en milieu urbain que dans les espaces naturels.

Ecosystèmes et biodiversité
Concevoir des aménagements paysagers de l'espace public en anticipant la gestion (limitation du désherbage, taille, tonte, arrosage,...), par exemple :
- Créer des espaces plantés pérennes, à base de vivaces et d'arbustes, d'entretien limité et propice à la biodiversité dans l'espace urbain.
- Utiliser un paillage naturel pour limiter les adventices, conserver l'humidité et améliorer la structure du sol.
- Limiter les points difficiles à entretenir : juxtaposition de deux matériaux imperméables (façade/ trottoir enrobé), recoins (angle bordure haute/caniveau), obstacles (pieds de banc, candélabre...).
- Favoriser les espèces végétales à faible développement pour limiter les déchets verts.
- Préférer les surfaces de couvre-sol plutôt que les gazons.
- L'utilisation des traitements herbicides et insecticides de synthèse est proscrite, et les pratiques culturales biologiques ou raisonnées sont privilégiées.