

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE D'AURAY

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE A.V.A.P. d'AURAY



1 – RAPPORT DE PRESENTATION

AVAP créée le

Service Urbanisme de la Ville d'Auray

UDAP du Morbihan

Valérie Rousset, historienne de l'Art

Bernard Wagon, urbaniste du Patrimoine
Lucile Bonnefoy, paysagiste urbaniste
Jonathan Rétière, assistant d'étude
GHECO, urbanistes

Février 2018

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.3
A – L’ETAT DES PROTECTIONS EXISTANTES	p.5
B - SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSEES DANS LE DIAGNOSTIC	p.11
C - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L’ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES	p.41
C.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine au travers d’un périmètre pertinent au regard des enjeux patrimoniaux	p.42
C.2. Les objectifs majeurs de protection du patrimoine architectural, naturel et paysager et de mise en valeur des espaces	p.48
C.3. règles relatives à la qualité architecturale des constructions	p.69
C.4. Les secteurs	p.81
D - LES LIEUX à PROJET	p.86
E - COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE PADD DU PLU	p.95

INTRODUCTION

Le dossier AVAP comprend les pièces suivantes :

- un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental,
- un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP,
- un règlement comportant des prescriptions,
- un document graphique.

En application de l'Art. D. 642-6 du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, **le rapport de présentation des objectifs de l'Aire**

« comporte une synthèse du diagnostic défini à l'article D. 642-4.

Il énonce, en les mettant en cohérence :

« 1° Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;

« 2° Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.

« En outre, il justifie la compatibilité de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. »

A. L'ETAT DES PROTECTIONS EXISTANTES

A.1. LES MONUMENTS HISTORIQUES

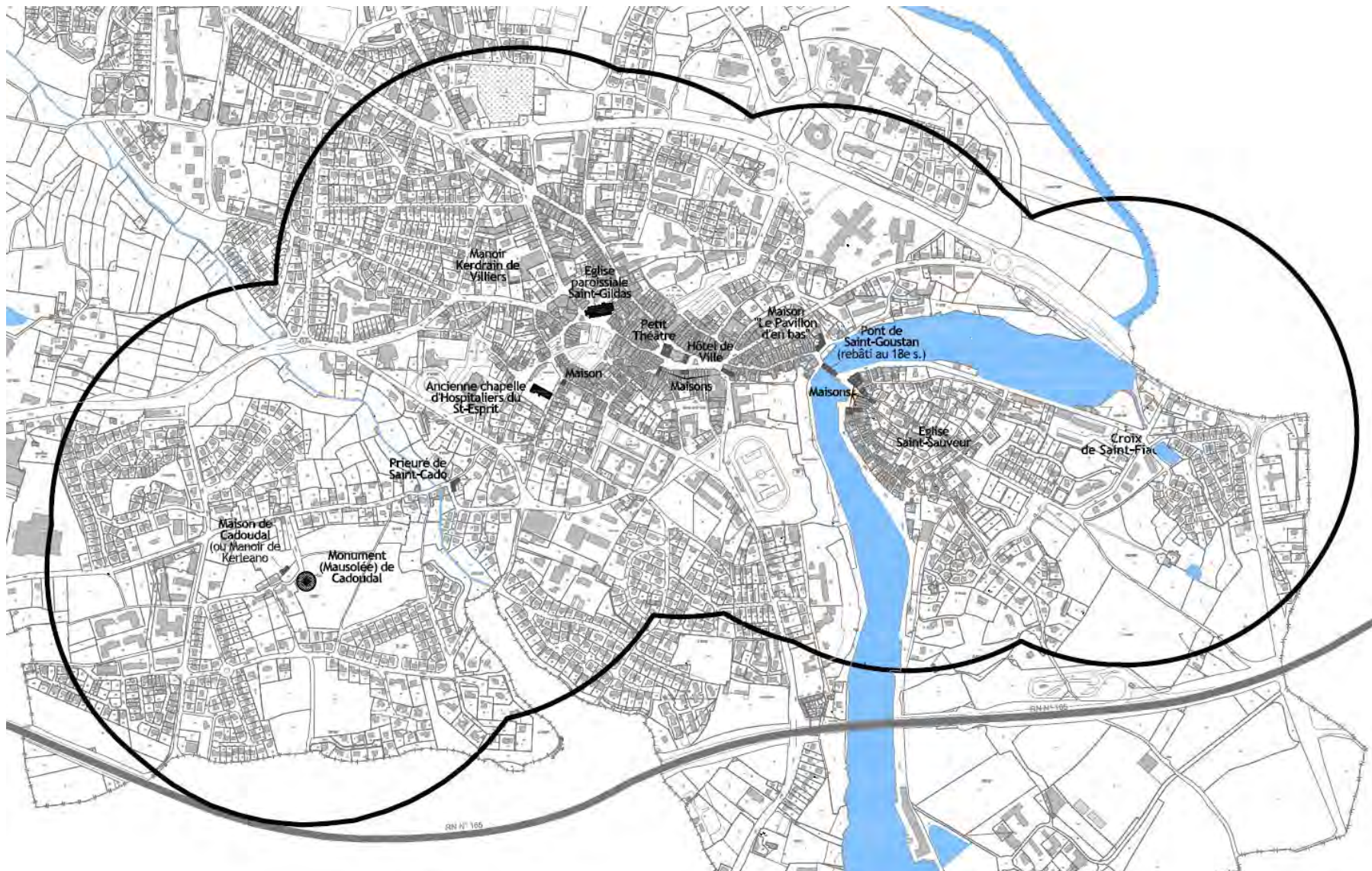
A.1.1. Les monuments classés

Désignation	Adresse	Classé	Date arrêté	Réf. cadastrale
Monument (Mausolée) de Cadoudal	Kerléano	Monument, escalier d'accès et terrasses périphériques	8 mars 1982	AO 121
Ancienne commanderie des Hospitaliers du Saint-Esprit (puis caserne Dugesclin),	Place du Four Mollet	Façades et toiture	4 novembre 1982	AP 523
Eglise paroissiale Saint-Gildas	Place Gabriel Deshayes	en totalité, y compris son retable	17 février 1995	AP 208

A.1.2. Les monuments inscrits

Désignation	Adresse	Inscrit	Date arrêté	Réf. cadastrale
Hôtel de ville	100 place de la République	Façade sur la place et toitures correspondantes, y compris le beffroi	11 octobre 1963	AP 421
Eglise paroissiale Saint-Sauveur	Rue de l'Eglise (Saint-Goustan)	Le portail y compris les vantaux de la porte	12 mai 1925	AL 55 (ex 517)
Prieuré de Saint-Cado	Le Reclus	La chapelle, les bâtiments du prieuré avec les deux arbres du placitre (disparus)	29 mai 1937 4 décembre 1945	AV ? AV 170a
Croix de Saint-Fiacre (ou calvaire Saint-Fiacre)	Quai Neuf		29 mars 1935	AL 17a
Pont de Saint-Goustan	Saint-Goustan		13 avril 1944	
Maison de Cadoudal (ou Manoir de Kerleano) + allée	4 allée du Mausolée - Kerléano		10 février 1948	AV 110, 253
Ancien manoir de Kerdrain		Façade sud	8 août 1928	AP 12
Maison	21 rue du docteur Alexandre Jardin		29 mars 1935	AP 522
Maison	5 place de la République	Façade et toiture	22 novembre 1949	AP 380
Maison	27,29,31 place de la République (ex.23,25)	Façade sur la place et toiture correspondante	10 janvier 1964	AP 817 (ex 413)
Maison	1 rue du Belzic, 47 place de la République (ex. 41)	Façade et toiture	17 avril 1931	AP 428
Maison	1 rue du Petit Port	Façade et toiture	7 octobre 1935	AL 280 (ex 134, ex 559)
Maison	1, 3, place Saint-Sauveur	Façades et toitures	8 octobre 1935	AL 154, 155 (ex.427, 428)
Maison	5 place Saint-Sauveur	Façade et toiture	8 octobre 1935	AL 153 (ex 429)
Maison	19 place Saint-Sauveur / 2 rue du Petit Port)	Façade et toiture	7 octobre 1935	AL 132 (ex 630, 632)
Maison	21 place Saint-Sauveur / 1 quai Franklin	Façades et toitures	7 octobre 1935	AL 131 (ex. 631)
Maison le Pavillon d'En-Bas	22, 28 rue Vannier (ex. rue Pavée)	Façade et toiture	17 avril 1931	AP 355
Maison	1 rue Saint-René / 2 rue Neuve	Façades et toitures	7 octobre 1935	AL 141 (ex 505)
Maison	3, 5 rue Saint-René	Façades et toitures	7 octobre 1935	AL 142 (ex 506)
Maison	1 rue Saint-Sauveur (ex 9 rue Saint-René)	Façade et toiture	7 octobre 1935	AL 61
Petit Théâtre	Place de la République	En totalité	23 février 2016	AP 422

Hors commune : Chartreuse d'Auray, sur la commune de Brech (Cloître, inscrit par arrêté du 25 septembre 1928, Chapelle, réfectoire et chapelle élevée à la mémoire des victimes de Quiberon, inscrit par arrêté du 1er octobre 1943)

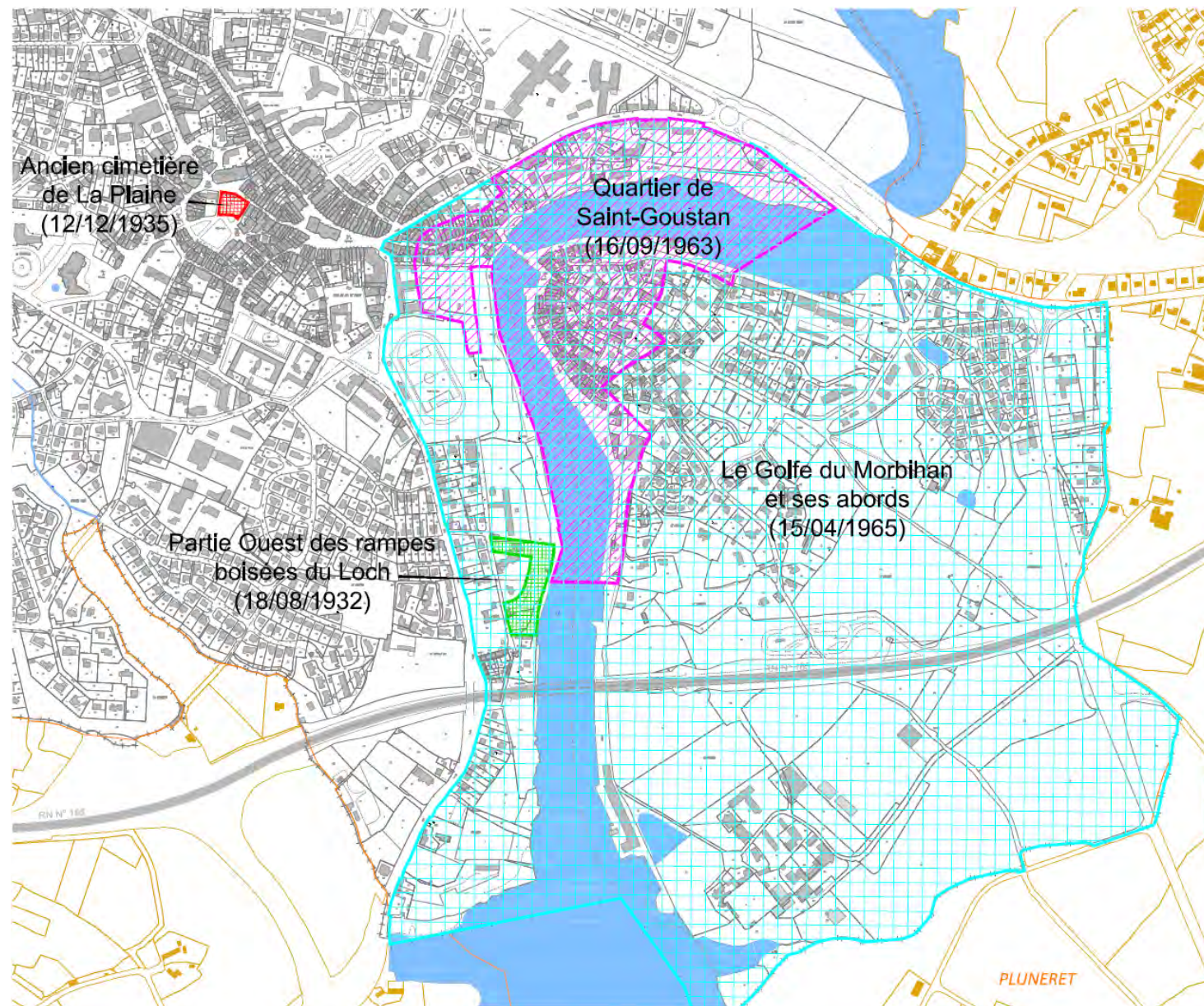


Localisation des monuments historiques et Périètres de 500 mètres des abords des monuments classés ou inscrits, avant établissement des Périètres Délimités des Abords (PDA)

A.2. LES SITES

A.2.1. Les sites inscrits

- Site inscrit du Golfe du Morbihan (15 avril 1965)
- Site inscrit de la partie ouest des rampes boisées du Loch (18 août 1932), inclus dans le site inscrit du Golfe du Morbihan
- Site inscrit du quartier de Saint-Goustan (16 septembre 1963), inclus dans le site inscrit du Golfe du Morbihan
- Site inscrit de l'ancien cimetière de La Plaine (12 décembre 1935)



A.3. L'ARCHEOLOGIE

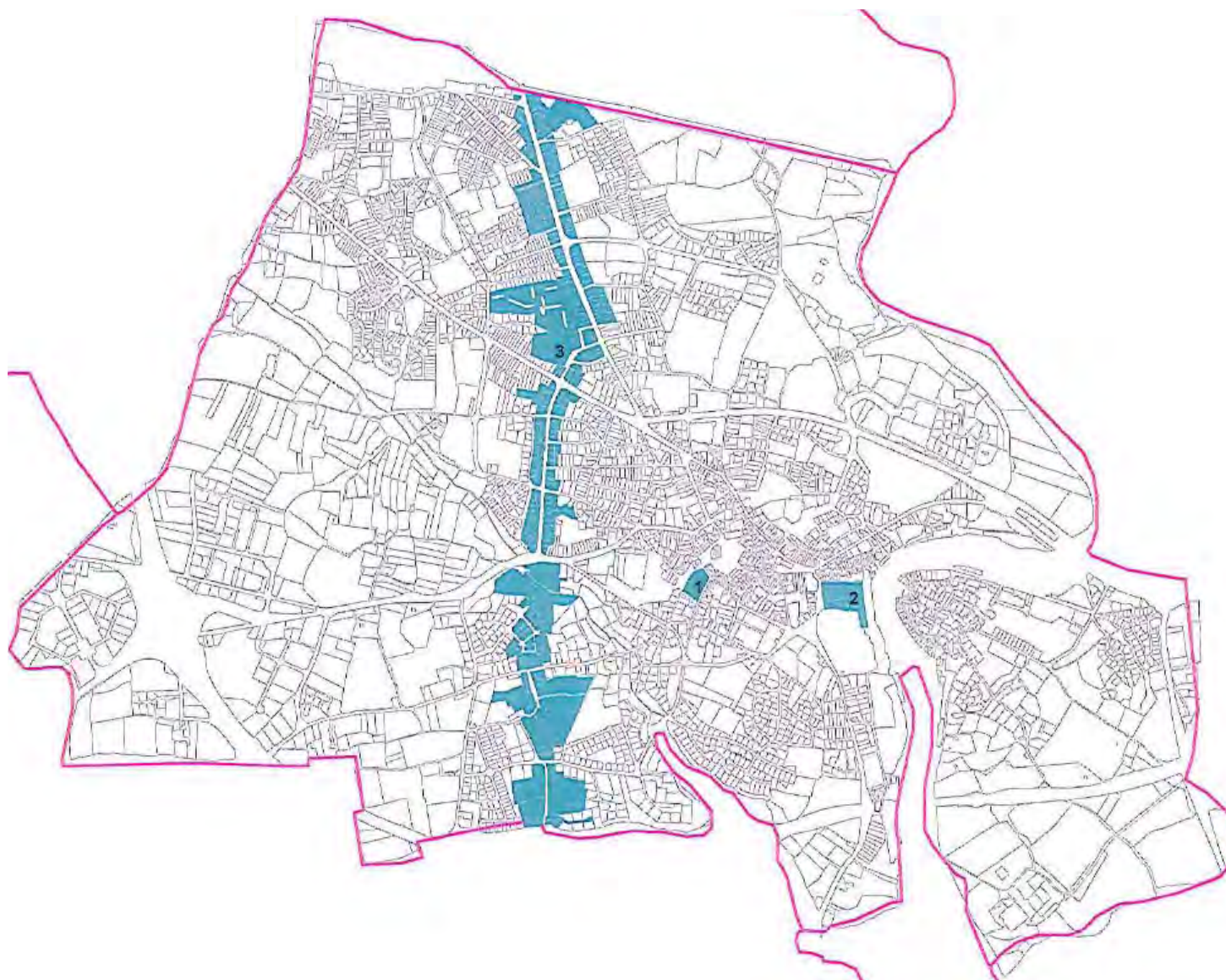
Les protections au titre de l'archéologie :

Secteurs soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive

- 1- 2559/56 007 0001 / Auray / **Commanderie du Saint-Esprit** / Caserne Duguesclin / chapelle / couvent / Bas Moyen-Age – Epoque moderne
- 2- 21101 / 56 007 0004 / Auray / **Le Château** / Moyen-Age

Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine :

- 3- 20652 / 56 007 0003 / Auray / **Voie Castennec** / Locmariaquer / Section unique de Penhouet à Kerleano / voie / Gallo-romain – Période récente



Liste des protections archéologiques – 11 septembre 2012

**B. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE,
PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE
DIAGNOSTIC**

B.1. LE SITE, LES PAYSAGES

B.1.1. Le site

La ville d'Auray s'est implantée sur les hauteurs dominant le Loc'h.

Le château et le prieuré dédié à saint Gildas fondé au 12e siècle, ont pris position sur un coteau abrité dominant un méandre de la rivière.

Bénéficiant de la principale voie routière méridionale de la Bretagne et de la voie maritime, la ville s'est développée en deux entités imposées par la topographie du site :

- à l'ouest, le **castrum** et le **bourg** (la ville haute)

- à l'est, le **port** et le **quartier de Saint-Goustan** développés en contrebas de l'église paroissiale Saint-Sauveur (la ville basse).

Ces deux entités sont reliées par un pont.



Carte d'Etat Major – source : IGN – 1818 - 1824

La ville s'est ainsi développée à partir de ces deux noyaux anciens, situés de part et d'autre du Loch. La ville haute s'est étendue sur le plateau, à l'arrière du château, implanté sur un site stratégique dominant le port. Sur les parties moins escarpées, la ville s'étage dans la pente.

Cette situation particulière permet un dialogue exceptionnel entre les deux entités bâties. Le coteau Ouest offre des vues particulièrement intéressantes sur Saint-Goustan, notamment depuis :

- les rampes qui partent de la promenade du Loch et mènent à la ville haute
- le belvédère situé en bordure du plateau. Cette ancienne tour de guet servait à surveiller le trafic maritime. Aujourd'hui, elle est incluse dans l'emprise du stade. Depuis le sommet de la tour, le panorama sur la vallée est obstrué par les boisements. Il serait intéressant rouvrir quelques vues et créer des fenêtres sur la vallée du Loc'h et Saint Goustan (éclaircissement des boisements et tailles ponctuelles).

Ce site remarquable, à l'articulation entre Ville haute, Ville basse, et vallée, présente un équilibre harmonieux entre les éléments naturels de la vallée, les paysages portuaires et les composantes bâties patrimoniales.



Vue depuis le belvédère érigé dans la ville haute, au niveau du stade. La cime des arbres ne permet plus d'avoir des vues dégagées sur Saint-Goustan



Vue depuis les rampes sur la vallée du Loc'h et le quartier de Saint-Goustan

LES PRINCIPAUX-LIEUX-DITS OU QUARTIERS

Aujourd’hui, la ville s’étend sur la quasi-totalité du territoire, à l’exception des abords de la RN165 au Sud-Est du Loc’h, et des fonds de vallées, de leurs coteaux abrupts boisés et de quelques versants moins pentus mais cultivés ou en prairie.



B.1.2. Le relief

La ville d'Auray est implantée sur un plateau qui oscille entre 20 m et 40 m d'altitude de part et d'autre de la vallée du Loc'h. Le Loc'h est encaissé dans la boucle de Saint-Goustan et s'évase vers le golfe. La commune est également traversée d'Ouest en Est par le ruisseau du Reclus, affluent du Loc'h qui forme une vallée moins encaissée.

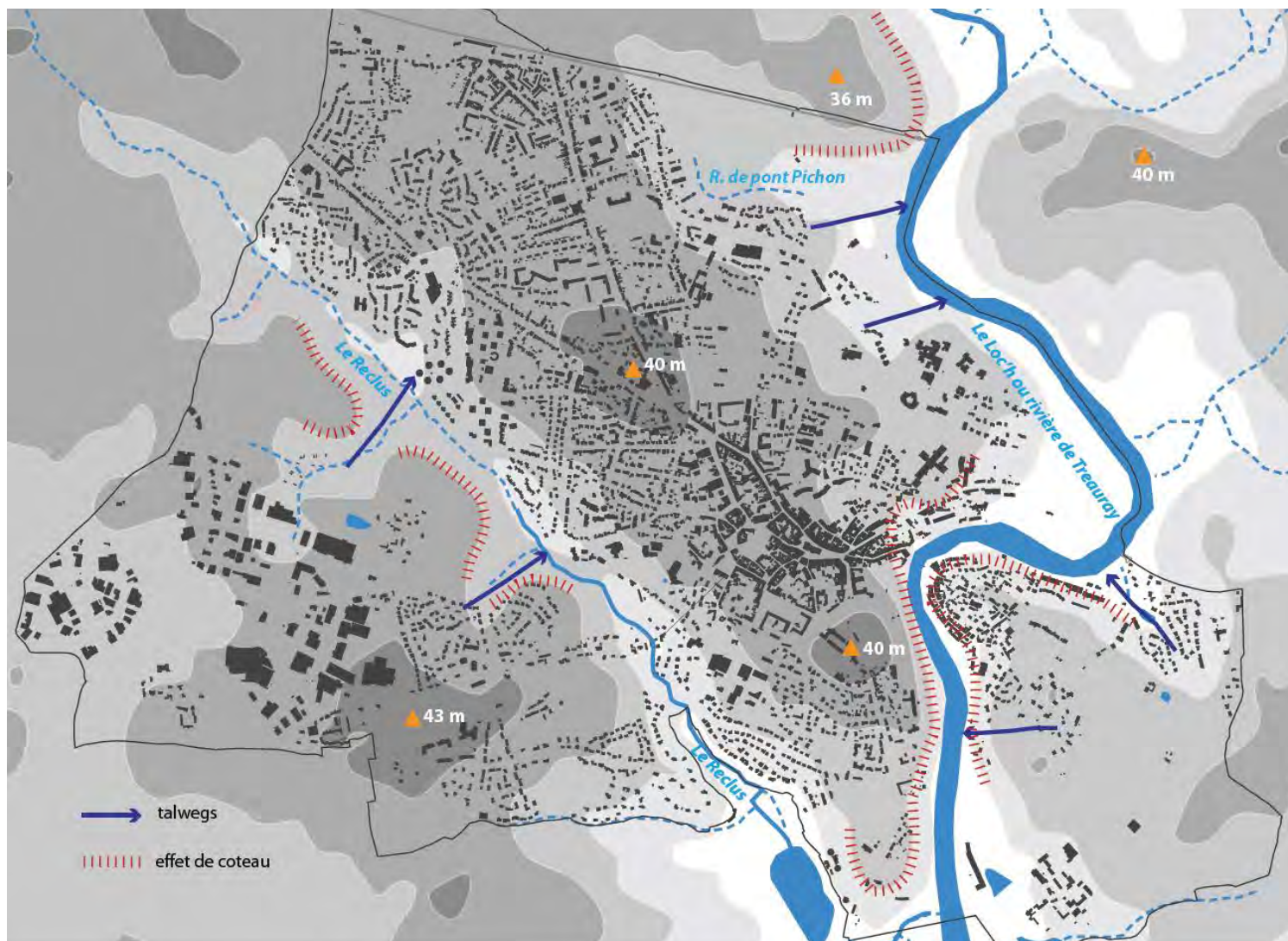
Sur l'ensemble de la commune, les altitudes sont comprises entre 3 m, au niveau du Loc'h et 43 m sur le plateau, entre Kerléano et la zone industrielle.

Par endroit, le relief est très escarpé et présente des effets de coteaux, en particulier :

- dans la vallée du Loc'h, au niveau de la traversée de la ville,
- sur la rive droite du ruisseau du Reclus.

La plupart de ces coteaux sont occupés par des boisements.

Les cours d'eau temporaires ont creusé des petits vallons qui animent le relief des coteaux.



Le relief – GHECO-2014

B.1.3. Le réseau hydrographique

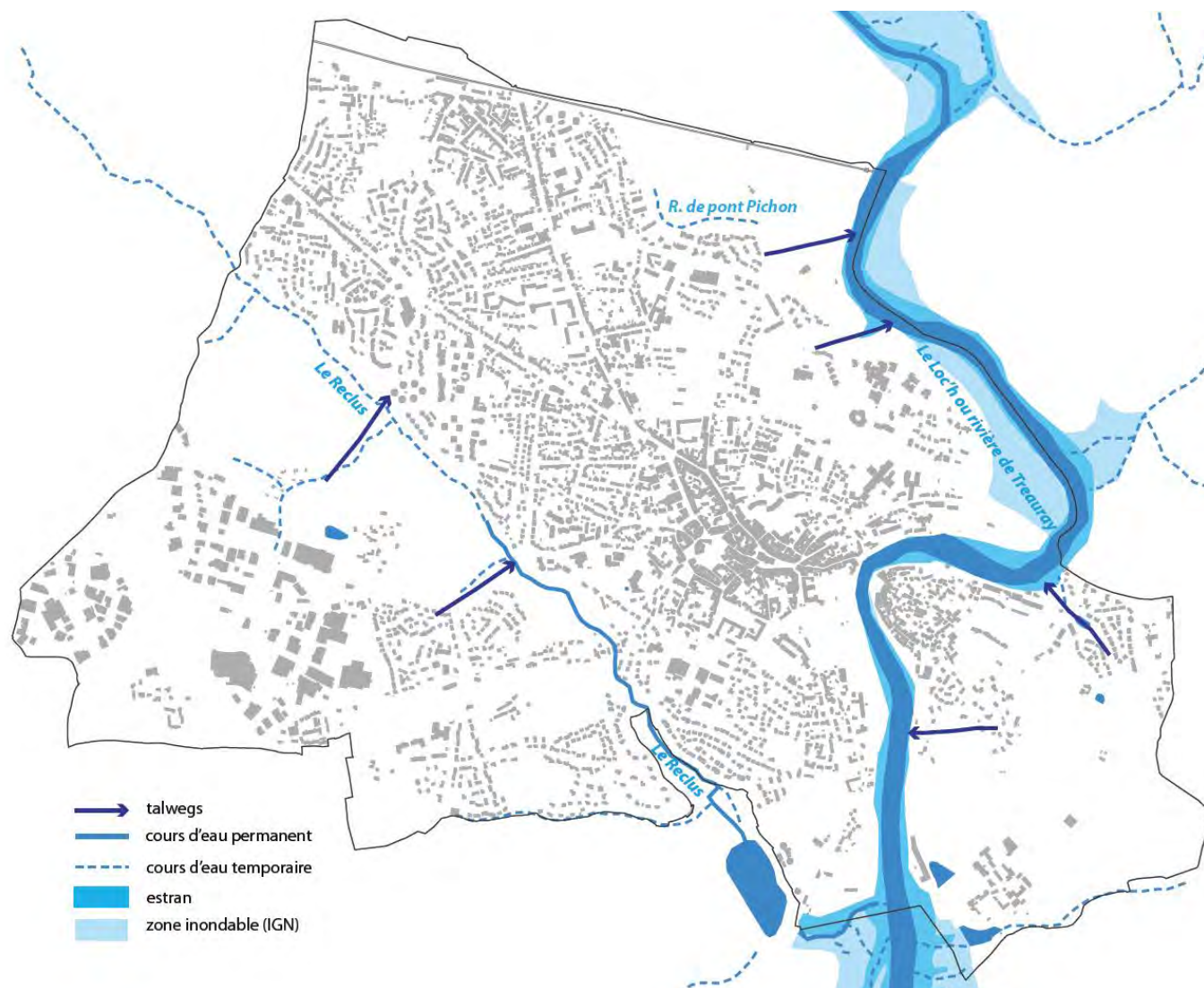
La ville d'Auray est traversée par deux cours d'eau : le Loc'h ou rivière d'Auray et le Reclus. Ces deux cours d'eau, et la végétation qui les accompagne, constituent une véritable ceinture verte autour de la ville haute.

Le Loc'h - la rivière d'Auray : Le Loc'h traverse la commune du Nord au Sud. Il prend sa source à Locqueltas, poursuit son cours sur une cinquantaine de kilomètres, passe la retenue d'eau de Tréauray, subit ensuite l'influence des marées et prend le nom de « rivière d'Auray », pour enfin rejoindre le Golfe du Morbihan à Locmariaquer.

La vallée est assez large et se resserre au niveau de la traversée de la ville. Les paysages de la ria (ou aber = estuaire au sillon assez profond), varient avec les marées. Les ambiances sont changeantes et les paysages sont empreints d'images maritimes.

Le ruisseau du Reclus : Le ruisseau du Reclus sillonne les communes de Brec'h et Auray. Il traverse la commune du Nord-Ouest au Sud Est, pour se jeter dans l'étang de Poulben, aujourd'hui en partie comblé. Cet étang représentait auparavant un accès au Loch, et donc à la mer.

En amont, la vallée du Reclus présente un caractère plutôt naturel, dans sa partie centrale, elle est plus aménagée et l'empreinte de l'homme est beaucoup plus visible.



Le réseau hydrographique – GHECO-2014

B.1.4. Les entités paysagères

Les relations entre Auray et son assise paysagère sont importantes car ici *Armor* (zone maritime) et *Arcoat* (*pays du bocage*) sont étroitement liés.

Pays marin de fond de ria avec la poésie de la mer et des pays d'eau, Auray nous rappelle, sur ses plateaux de Keropert et de Kerleano, ses origines agricoles dont subsistent encore les réminiscences bocagères structurant le paysage avec ses chemins creux, ses haies, ses landiers et ses bois.

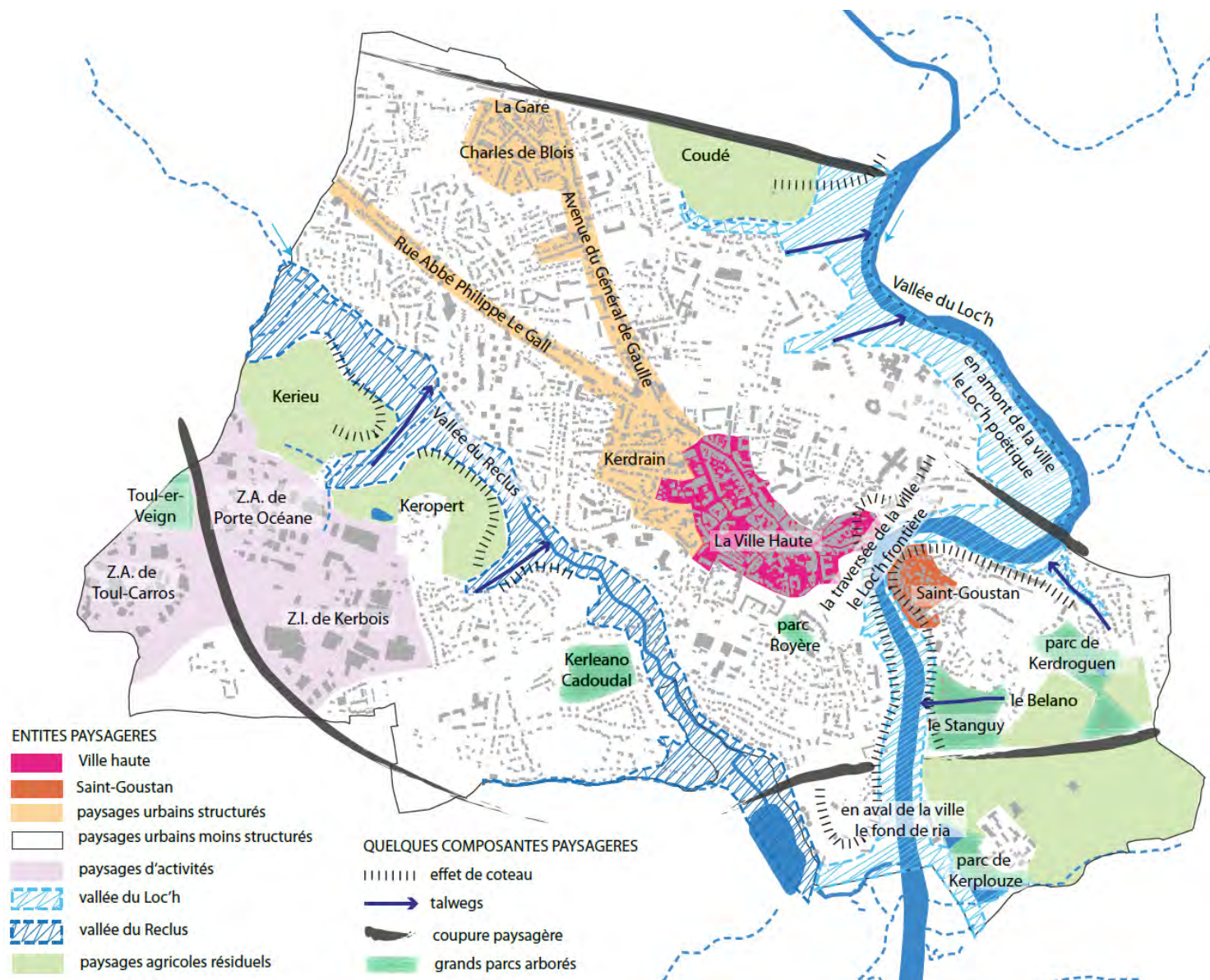
On identifie 8 entités paysagères sur la commune d'Auray :

Les paysages agricoles et naturels :

- La vallée du Loc'h
- Le vallon du Reclus
- Les paysages agricoles résiduels

Les paysages urbains :

- La ville Haute
- Saint-Goustan
- Les paysages urbains structurés du plateau
- Les paysages urbains moins structurés du plateau
- Les paysages d'activités



B.1.5. Les perspectives majeures

a. Les perceptions lointaines de la ville

L'une des particularités de la commune d'Auray est l'absence de perception du centre ancien, à partir des grandes pénétrantes.

Construite sur le plateau, la ville s'est étoffée dans toutes les directions. Les extensions urbaines ne permettent pas d'avoir des perspectives sur la ville haute depuis les principales voies.

Pour Saint-Goustan, les difficultés d'accès ont limité, jusqu'à ce jour, les extensions à l'Est, mais la forte déclivité du plateau empêche les perceptions du faubourg qui ne s'appréhende vraiment qu'à partir des berges du Loch, au Nord et au Sud.



b. Les réciprocitys de vues

La faille créée dans le plateau par le lit du Loch, l'urbanisation simultanée des deux berges, impliquent l'existence de réciprocitys de vue très intéressantes entre la ville haute et le faubourg de Saint-Goustan.

Par conséquent, ces coteaux urbanisés sont particulièrement sensibles.



Vue lointaine depuis le belvédère (terrain de sport)



Vue sur Saint-Goustan depuis les rampes et contreforts



Vue sur la ville haute depuis Saint-Goustan



Perspectives majeures sur la ville - GHECO

ENJEUX ET CRITERES IDENTIFIES POUR L'AVAP

Synthèse des enjeux patrimoniaux dégagés du diagnostic sur le paysage :

- Mise en valeur des paysages de vallées en traversée de ville (mise en valeur des berges) et dans les espaces naturels et agricoles (préservation de prairies, des prés salés, de la ripisylve) ;
- Limiter le mitage des coteaux ; soigner le traitement des limites entre espace urbain et campagne
- Préserver, maintenir et favoriser les réciprocitys de vues ville / Saint-Goustan.
- Etre vigilant sur la hauteur des constructions et la qualité de l'architecture et de l'environnement urbain, en particulier sur les coteaux.
- Préserver les talwegs non urbanisés
- Maintenir la ceinture verte autour de la ville
- Préserver les perspectives majeures sur la ville depuis les hauteurs et depuis les axes principaux (coteaux)
- Protéger le patrimoine architectural isolé intéressant
- Lutter contre la banalisation du paysage rural par le maintien et la replantation des haies
- Maintien des boisements intéressants
- Préserver les alignements d'arbres remarquables
- Préserver et mettre en valeur le végétal dans la ville : mails plantés, squares, jardins
- Préserver les parcs accompagnant les manoirs, demeures, domaines...
- Préserver et mettre en valeur les entrées de ville

ENJEUX PATRIMONIAUX	culturel	architectural	urbain	paysager	historique	archéologique
En amont de la ville, le Loc'h poétique	XX			XXX	XX	
En aval de la ville, le fond de ria	XX		X	XXX	X	XX
La traversée de la ville, le Loc'h frontière	XX	XX	XXX	XXX	XX	XX
Les coteaux			XX	XXX		XX
La vallée du Reclus	XX	X	X	XXX	XX	
Les paysages agricoles résiduels		XX	XX	X		
Le village du Reclus	XX	XXX	XX	XX	X	X
Kerleano et le Monument de Cadoual	XXX	XX	X	XX	XXX	X
Les grands parcs arborés	XXX		X	XXX	X	X
Les paysages d'activités			XX			
La ville haute	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XX
Saint-Goustan	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	X
Les paysages urbains structurés	XX	XX	XX	XX	X	
Les paysages urbains moins structurés (quartiers récents)			X			
Perspectives majeures	XX		XXX	XXX	X	

B.2. ELEMENTS D'ANALYSE HISTORIQUE ET DE MORPHOLOGIE URBAINE

B.2.1. Evolution historique de la ville

a. Les origines de la ville

C'est dans un méandre de la rivière, sur un lieu dominant et abrité, que prit place le château ducal (11e siècle), le prieuré dédié à saint Gildas fondé au 12e siècle par les moines de Rhuys, la commanderie du Saint-Esprit et des halles. Bénéficiant de la principale voie routière méridionale de la Bretagne et de la voie maritime, la ville s'est développée en deux entités imposées par la topographie du site : à l'ouest, le *castrum* et le bourg (la ville haute) auquel il a donné naissance, à l'est, le port et le quartier de Saint-Goustan développés en contrebas de l'église paroissiale Saint-Sauveur (la ville basse).

Ces deux entités sont reliées par un pont sur le Loch attesté en 1295 - sa forme actuelle appartenant à une reconstruction au 18e siècle.

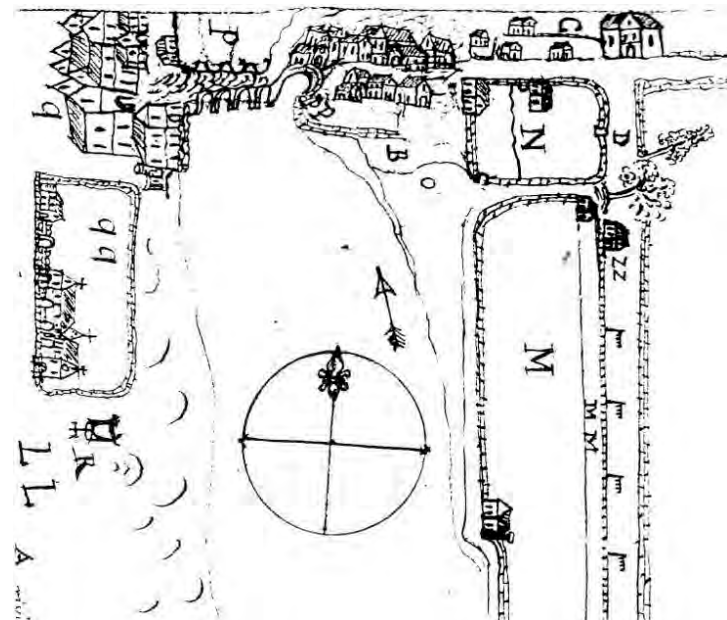


La carte de Morbihan fait par moy Le Grain. 1637. Bnf. Détail.



Entrée du Morbihan, Environs de Vannes, d'Auray et de Crach. 1710. BNF. Détail sur Auray.

La ville haute et la ville basse verrouillant la rivière d'Auray. Bien que tracées sur ce document, rien n'atteste de la présence de fortifications urbaines.



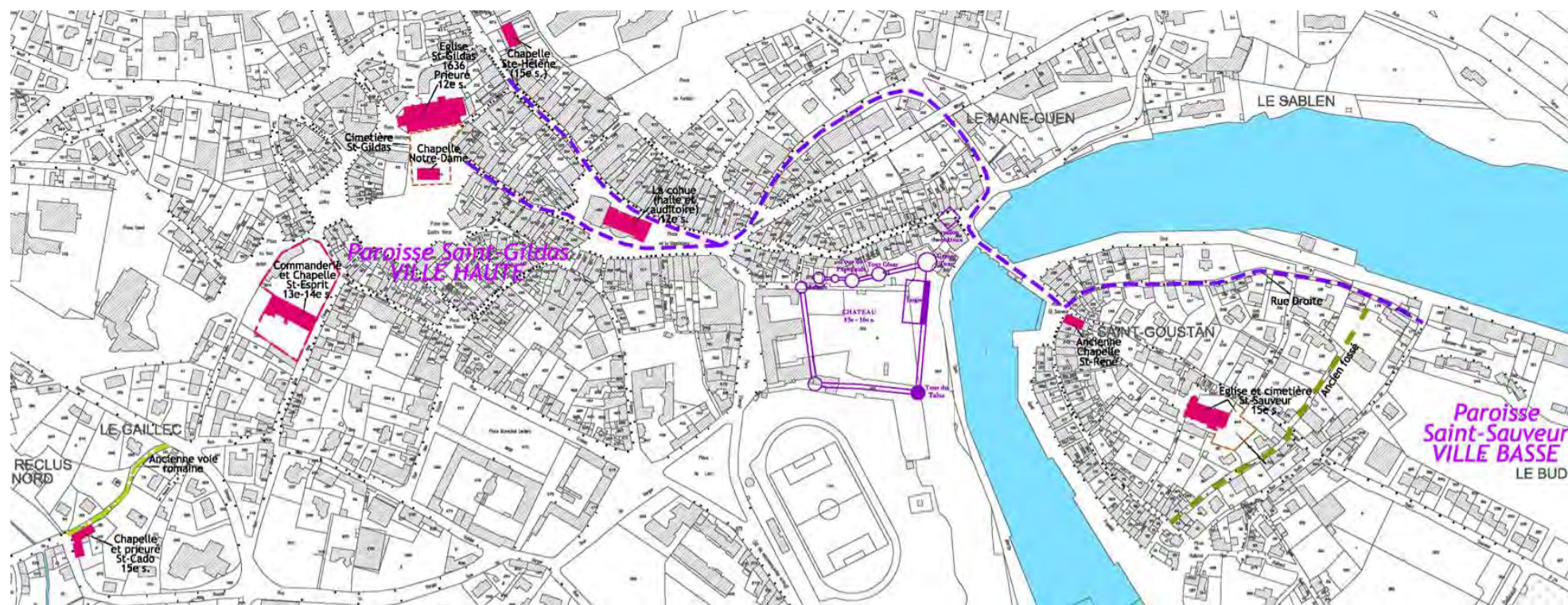
Plan de la ville d'Auray, vers 1787. AD 56.

b. La Ville « Haute » médiévale

Le bourg, qui se développe dès le 12^e siècle au moins au nord-ouest du château, s'organise autour de deux entités : l'une seigneuriale cristallisée autour de la cohue attestée en 1199, l'autre ecclésiale puis paroissiale, le prieuré Saint-Gildas et son église. Le bourg castral n'aurait pas possédé d'enceinte de pierre destinée à sa défense ; celle-ci ayant peut-être été assurée par une simple ligne de palissades. Un axe principal desservait le bourg en direction d'Hennebont depuis le pont de Saint-Goustan.

Son tracé empruntait la rue du Pavé (relayée ensuite par la rue du Château aménagée après la destruction du château au 16^e siècle), la place de la République où se situait le *marcheilz*, la cohue, puis la rue du Lait menant à l'église Saint-Gildas. Depuis le *marcheilz*, partait un autre axe majeur (actuelle rue Joseph-Marie Barre) en direction de l'Hôtel Dieu.

Le parcellaire dense conservé autour de la place de la République et le long des rues du Belzic, du Lait et Joseph-Marie Barre laisse entendre une fixation du bâti médiéval autour du centre politique et économique constitué par le marché et ses halles (la cohue) et du centre religieux de l'église paroissiale Saint-Gildas. Le tissu urbain concentré le long des rues des Fèves et Alexandre Jardin pourrait situer un autre noyau formé plus tardivement après l'installation au 13^e siècle de la commanderie du Saint-Esprit. Si la trame parcellaire invite à considérer la fixation d'un habitat urbain dès les 12^e et 13^e siècles, force est de constater que les plus anciens témoignages bâtis ne sont pas antérieurs au milieu du 16^e siècle. Des investigations en recherche de l'occupation médiévale de la cité seraient ainsi à mener.



Les édifices de la ville médiévale Tracé pointillé violet : voie principale médiévale

UN PROGRAMME D'URBANISATION A LA FIN DU XVI^e SIECLE

La rue du Château

L'abandon du château permet l'urbanisation de l'espace investi jusque-là par les douves. Voit ainsi le jour la rue dite « du Château » lotie depuis l'afféagement en 1560.

Les premières maisons sont élevées dans les années 1570 – en témoigne la demeure au 28, rue du Château, construite par l'alloué du sénéchal d'Auray en 1578 (Julien Danielo, p. 305).

Mais c'est avec le début du 17^e siècle que se concrétise véritablement le nouveau programme urbain.

Outre la création d'un nouveau quartier révélateur de l'expansion économique et démographique de la ville, l'urbanisation de la rue du Château constitue désormais un nouvel axe reliant directement le port de Saint-Goustan à la ville haute.

LE XVII^e SIECLE : LE TEMPS DE LA PROSPERITE

L'essor de la ville est brisé par les guerres de la Ligue (1589-1598) à laquelle elle se rallie contre le roi de France, Henri IV. Auray est pillée par l'armée royale. Sous la Contre-Réforme, temps de raffermissement du catholicisme, elle se dote de nouveaux établissements religieux, les Capucins en 1610 et des Cordelières en 1632.

La ville, dont l'activité maritime est consacrée au commerce des grains, est alors prospère. En témoignent l'architecture civile de la seconde moitié du siècle dédiée majoritairement à la construction de pierre, la reconstruction de l'église paroissiale Saint-Gildas et de l'hôpital. A cette phase de prospérité succède au début du 18^e siècle le déclin impulsé par la concurrence de la Compagnie des Indes installée à Lorient.

LES AMENAGEMENTS URBAINS AUX XVIII^e ET XIX^e SIECLES

L'Hôtel de ville – MHI 11/10/1963

Dès 1742, les échevins jugent vétuste la salle de l'auditoire située à l'étage des halles médiévales (la cohue). Le projet de construction d'un bâtiment indépendant est confié en 1775 à l'ingénieur du roi Jean Detaille de Kerroyant. L'édifice, non plus élevé en granit mais en tuffeau venu de Taillebourg, est inauguré en 1782.

La prison

La prison adossée à la cohue et à l'auditoire dans lequel était rendue la justice est jugée en mauvais état vers 1760. Son transfert est décidé peu après ; les travaux, financés par Louis XVI, sont confiés à l'architecte Jean Detaille de Kerroyant et débutent en 1788 rue du Jeu de Paume. Prévues pour 90 détenus, la construction renferme aujourd'hui encore ses cellules. C'est ici qu'est incarcéré par deux fois en 1793 et 1794, Georges Cadoudal, chef de la chouannerie bretonne.

La prison est fermée en 1897 et devient la propriété de la ville qui y installe des salles de classes, de réunion pour les associations et des ateliers municipaux. Le bâtiment accueille aujourd'hui le service de l'animation du patrimoine et des logements sociaux.

Le Petit Théâtre et le Tribunal

Le bâtiment composé du Petit Théâtre à l'étage et du Tribunal au rez-de-chaussée est construit contre les halles en 1906 sur les plans de l'architecte Edouard Ramonatxo.

Le cimetière de Saint-Gildas

Selon les fondements de la nouvelle législation sur les cimetières (décret du 23 Prairial an XII - 12 juin 1804), celui de Saint-Gildas, situé sur la place Notre-Dame, est transféré hors la ville en 1805 au Parc en Escop.

LES AMENAGEMENTS URBAINS AU XX^e SIECLE

La Route Nationale

En 1950, la Route Nationale Vannes – Lorient permet le contournement du centre ancien par le Nord.

Le contournement sud sera effectif en 1989 avec la construction du viaduc de Kerplouz sur la RN 165 au-dessus de la rivière d'Auray en aval de Saint-Goustan.

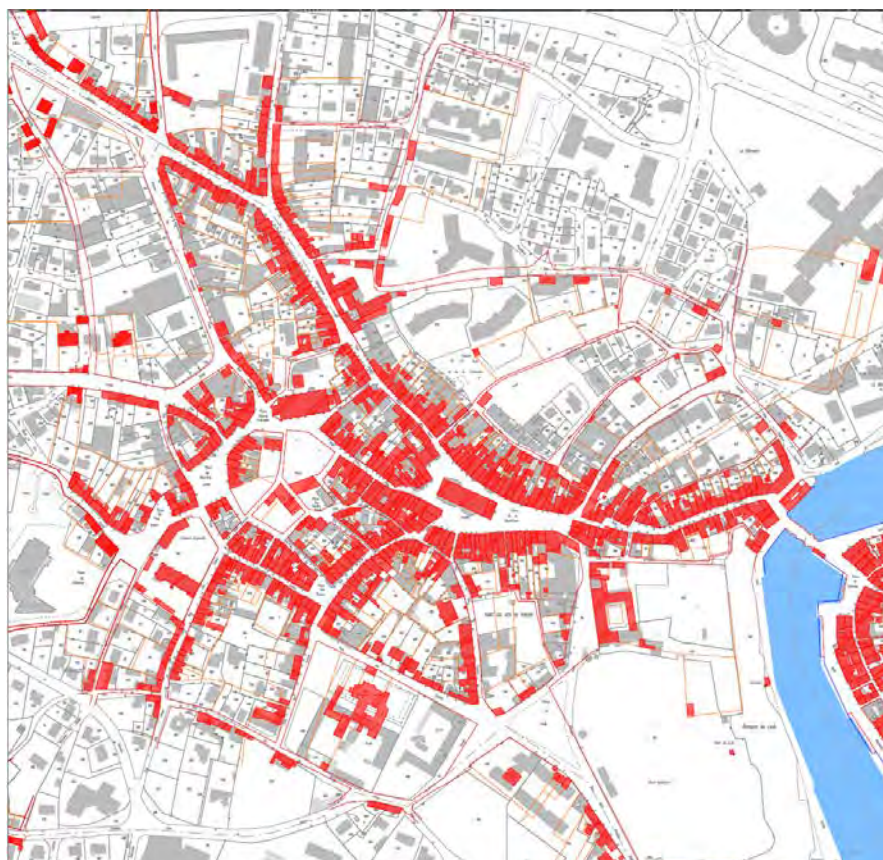
Les Halles

Les halles du 15^e siècle, reconstruites en 1905 – 1907, sont à nouveau démolies en 1960.

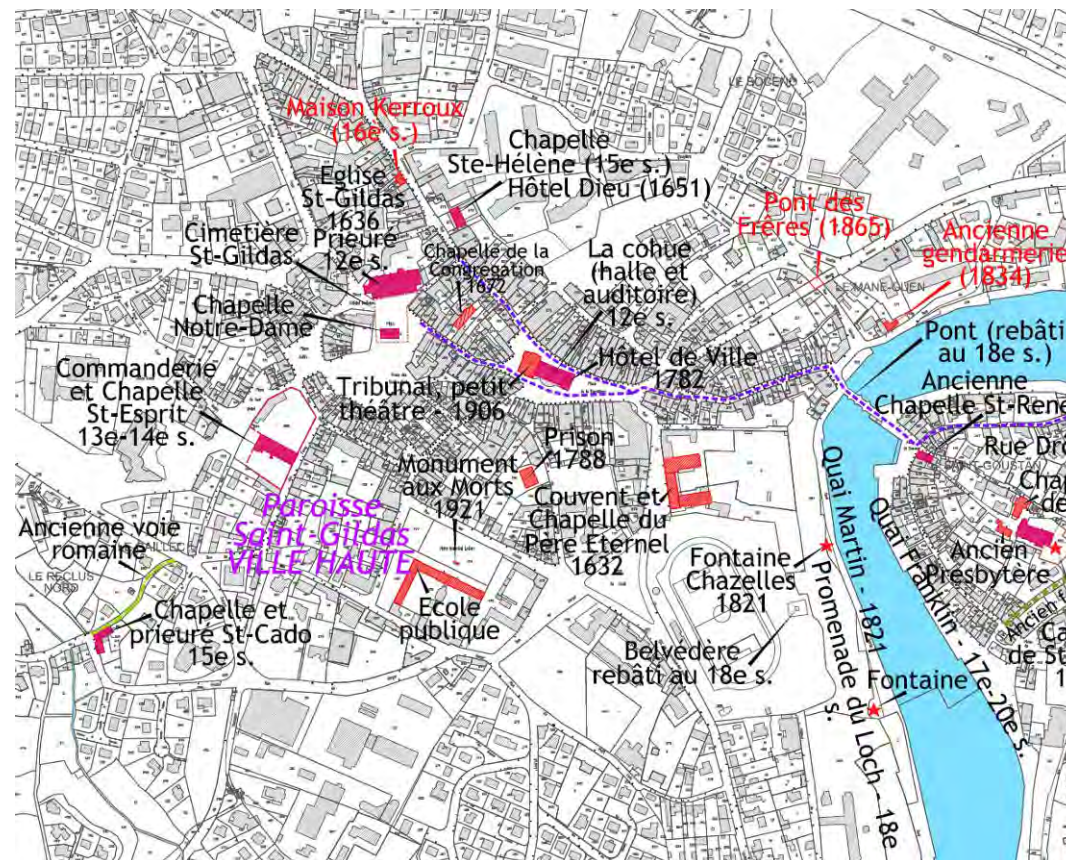
Non-conformes aux règles d'hygiène, elles sont à nouveau rasées en 1998 et remplacées par la construction actuelle.

Le Monument aux Morts

Le monument est érigé en 1921 place de la Victoire (actuelle place du Maréchal Leclerc).



Le bâti au XIXe siècle : report du cadastre napoléonien sur le cadastre actuel.



Plan historique synthétique de la Ville

c. La Ville « Basse » de Saint-Goustan

Saint-Goustan, sur la rive gauche du Loch, est qualifié de bourg dans un contrat d'échange de 1508 ; il appartient à une paroisse desservie par une église placée sous le vocable du Saint-Sauveur. Ce petit bourg, dont on ignore la date de fondation, se développe en demi-cercle dans un méandre du Loch. Comme en fait l'hypothèse Pierre Robino, si ce quartier n'a pas possédé de murailles de fortification, il semble que des douves aient été creusées à l'emplacement des actuelles rues du Budo et de la Pie pour barrer le méandre. L'épine dorsale est parcourue par un axe est-ouest, la rue Saint-Sauveur, qui depuis la rive mène en suivant la pente du substrat géologique à l'église paroissiale implantée sur le point culminant du site.

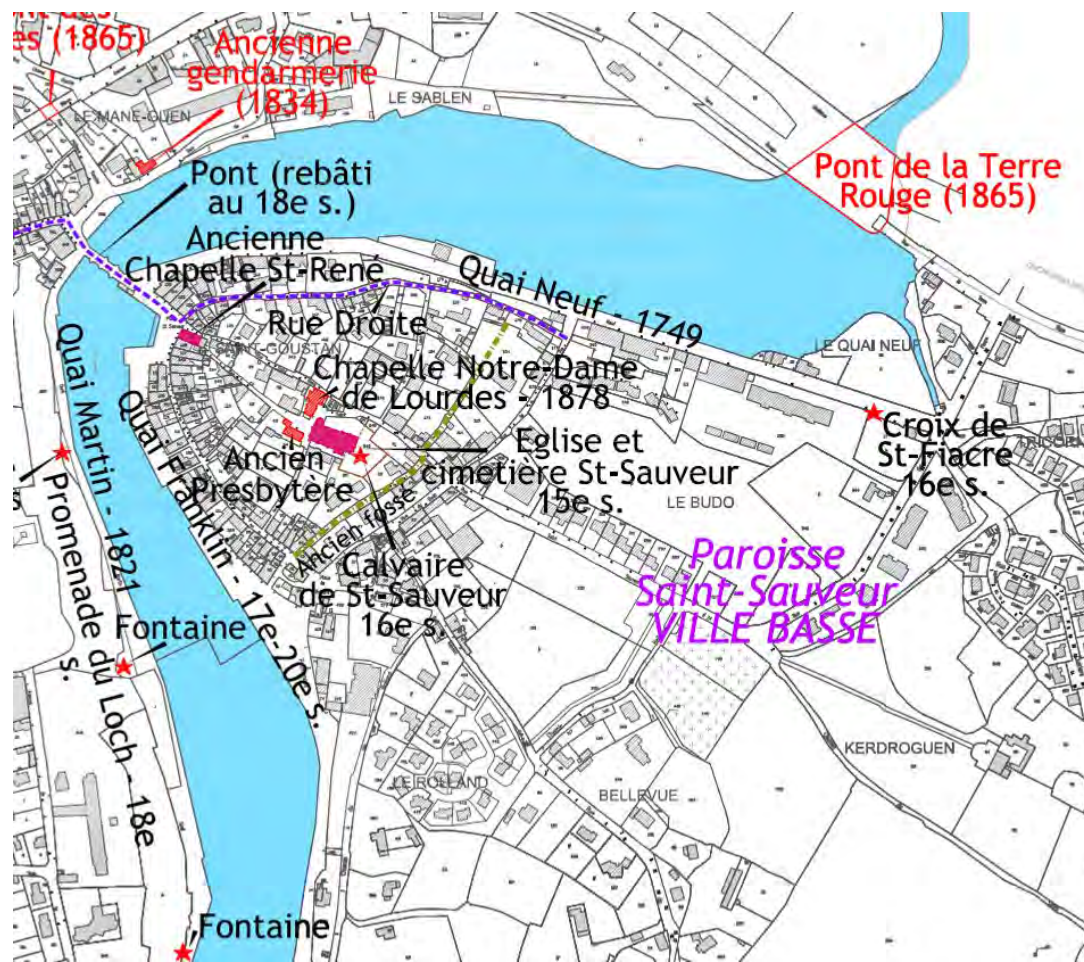
L'église paroissiale Saint-Sauveur est construite vers 1460 – sa date de fondation n'est pas connue ni par les textes, ni par des vestiges bâtis. Un incendie détruit l'édifice qui est rebâti en 1886, ne conservant de son état médiéval que le portail gothique. Le quartier compte aussi une chapelle Saint-René mentionnée au 16e siècle dans le rentier du 15e siècle. Les maisons en pan de bois du 16e siècle de la place Saint-Sauveur, des rues du Petit Port et de Saint-René constituent un patrimoine remarquable. Le long de la rivière au nord, la rue Neuve constituait jusqu'au 18e siècle la voie reliant Auray à la ville de Vannes. En 1749, l'aménagement du quai Neuf a favorisé et fluidifié l'entrée dans la ville.

Saint-Goustan est représentatif de par ses demeures du 16e siècle de l'architecture en pan de bois. Le rez-de-chaussée des maisons maçonné ou structuré de poteaux de bois est le lieu de l'atelier ou de l'échoppe qui s'ouvre sur l'espace public par une devanture. Aux côtés de celle-ci, une porte mène à l'escalier latéral qui dessert l'habitation cantonnée à l'étage et aux combles en pignon ou en surcroît. Ces niveaux en ossature bois sont disposés en encorbellement sur la rue afin d'accroître la superficie habitable sans encombrement sur l'espace public. A l'arrière se développe un jardin réservé à l'élevage d'animaux et au potager.

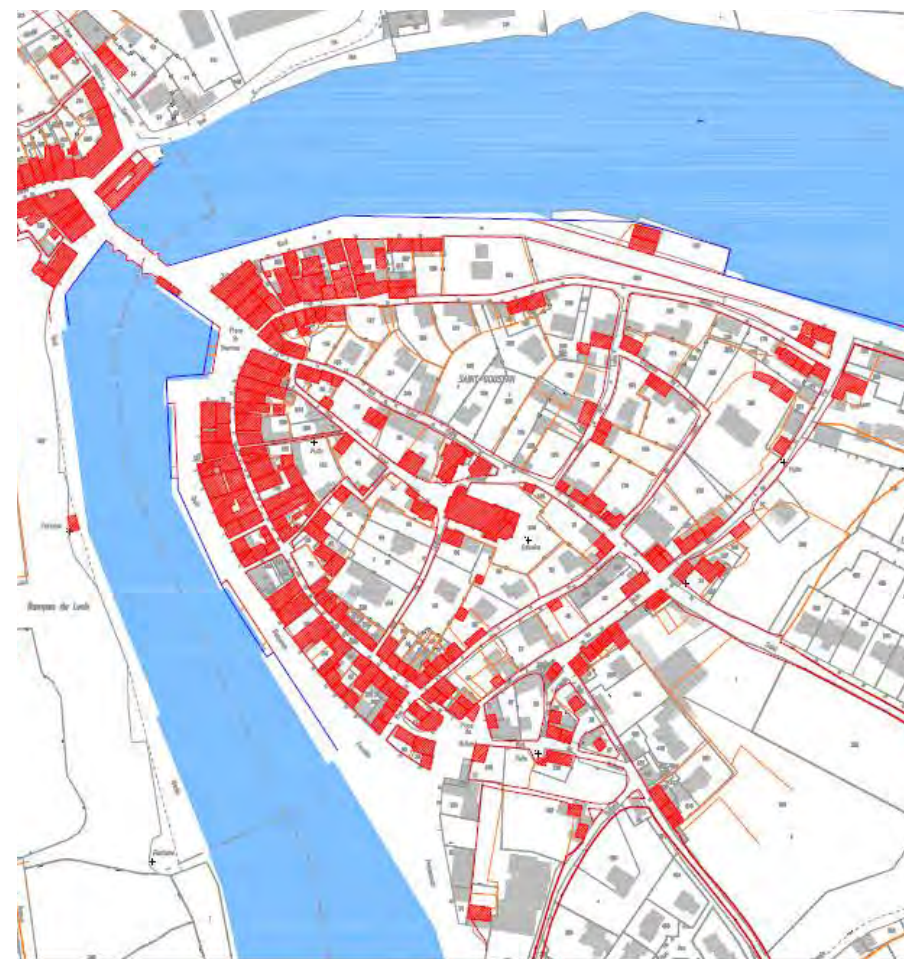
Un plan d'alignement dressé en 1839 en faveur de la salubrité des lieux a imposé la destruction d'un grand nombre de maisons des 15e et 16e siècles notamment sur la rue Neuve.



Le quartier Saint-Goustan (patron des marins et des pêcheurs) et le pont sur la rivière d'Auray vus de la promenade du Loch.



Plan historique synthétique de la Ville



Le bâti au XIXe siècle : report du cadastre napoléonien sur le cadastre actuel.

d. Les hameaux

LE HAMEAU DE KERLEANO

Georges Cadoudal, né au village de Kerléano en 1771, devient dès 1793 chef des Chouans du Pays d'Auray. Ayant formé un complot contre Napoléon Bonaparte, il est arrêté et guillotiné à Paris en 1804. Un mausolée dans lequel il repose est érigé par les Bretons du Morbihan de 1825 à 1830 sur les plans de l'architecte M. Lussault



Le mausolée néo-classique de Cadoudal, MHC 08/03/1982.

LE HAMEAU DU RECLUS

Un ancien prieuré, dont sont conservés la chapelle dédiée à saint Cado et le presbytère (fin du 15e siècle), sont à l'origine d'un petit regroupement d'habitat constitué le long du ruisseau du Reclus.



La chapelle Saint-Cado (ou chapelle du Reclus) édifée au 15e siècle (MHI 04/12/1945 et son presbytère (MHI 04/12/1945)

LE HAMEAU DE KEROPERT

Les maisons rurales qui composent le noyau ancien de Keropert attestent d'une occupation du site au moins dès le 16e siècle et présentent une architecture rurale typique des hameaux.



Maisons rurales jumelles.



Quelques maisons des 16e et 17e siècles, de type rural, constituent le noyau ancien de ce « village » situé au sud-ouest du bourg castral.



Maison natale de Cadoudal, rebâtie au 19e siècle. MHI 10/02/1948.



Une ancienne voie romaine (nord-sud) longe la chapelle.



Maison à Keropert.

e. Les manoirs

LE MANOIR DE MONCAN

Manoir élevé au 17^e siècle par le sieur de Moncan. Le bâtiment à façade de composition symétrique avec porte centrale est encadré par deux pavillons.



Avenue Abbé Joseph Mardin.

LE MANOIR DE KERPLOUZ

Ancienne métairie du domaine de Talhouet-Salo appartenant à la seigneurie de Largouet, Kerplouz est acquis en 1553 par l'anglais, Henry Talbot, qui fait construire le manoir et sa chapelle. Le domaine est acheté par le Marquis de Durfort Civrac de Lorge en 1882. Lui succède en 1936 la Société du Likès, représentant la Congrégation des Frères de la Salle qui crée un lycée agricole privé, spécialisé dans l'horticulture.

Le manoir, de style anglais, occupe un grand domaine qui se développe jusqu'à la rive de la rivière d'Auray.



Le manoir de Kerplouz et sa chapelle édifiés à partir de 1853 par Henry Talbot.



La fontaine de Kerplouz.

f. Les nouveaux quartiers : 1900 - 1940

LE QUARTIER DE LA GARE

Le chemin de fer arrive à Auray en 1862 avec l'ouverture de la ligne Nantes-Lorient dans la partie nord de la commune. Une gare, dite « Station de la Chartreuse », est installée alors sur de grands terrains investis par des fermes et rattachés, jusqu'en 1865, à la commune limitrophe de Brech. De 1862 à la Seconde Guerre mondiale, les installations ferroviaires se développent pour constituer l'un des pôles majeurs de la Bretagne Sud. Concurrente de la navigation fluviale qui avait fait d'Auray l'un des ports essentiels de la côte sud, la gare va permettre le développement de nouvelles entreprises : la fabrique de meuble Le Corre entre autres, le dépôt de matériel Le Doré... Nait ainsi sur des terrains libres un nouveau centre économique. Le pôle ferroviaire, toujours en augmentation, va favoriser l'installation de nouveaux habitants dont un grand nombre sont les employés du chemin de fer. C'est aussi le point de raccordement avec la presqu'île de Quiberon.

LES LOTISSEMENTS DU QUARTIER DE LA GARE

Sur les terrains vierges situés au sud de la voie ferroviaire et le long d'un nouveau réseau viaire, s'élèvent de 1862 à 1939 les maisons des cheminots : rue Jean Jaurès (ancien Chemin noir), rue Lubin et Jean Marca (le Village Nègre dans le quartier Coudé et la Cité Dakar).

Ce nouveau quartier constitue la troisième entité de la ville. Devant l'augmentation de la population et dans la volonté d'accès à la propriété Julien Rousseau, instituteur à Brech, crée en 1907 la première Société d'Habitation à Bon Marché du Morbihan, le Cottage Breton. Des plans type de maison sur catalogues sont établis afin de réduire les coûts. Les premières maisons voient le jour rue Rollo en 1913-1914, puis rue Jean Jaurès (1920-1922) et impasse Jaffré (1922), rue Calmette (1932-1936).

- Le lotissement du Chemin Noir
- L'avenue du Général de Gaulle
- La rue Abbé Philippe Le Gall
- La rue Docteur Calmette

LE QUARTIER DE KERDRAIN

Ce lotissement est créé en 1933 (rues Hoche, Sombreuil, du Pont-Neuf, Duguesclin). Les maisons sont construites dans l'entre-deux-guerres, puis dans les années 1950-1960.



Avenue du Général de Gaulle.



Avenue du Général de Gaulle.



Lotissement du Chemin noir. Rue Georges Le Poder



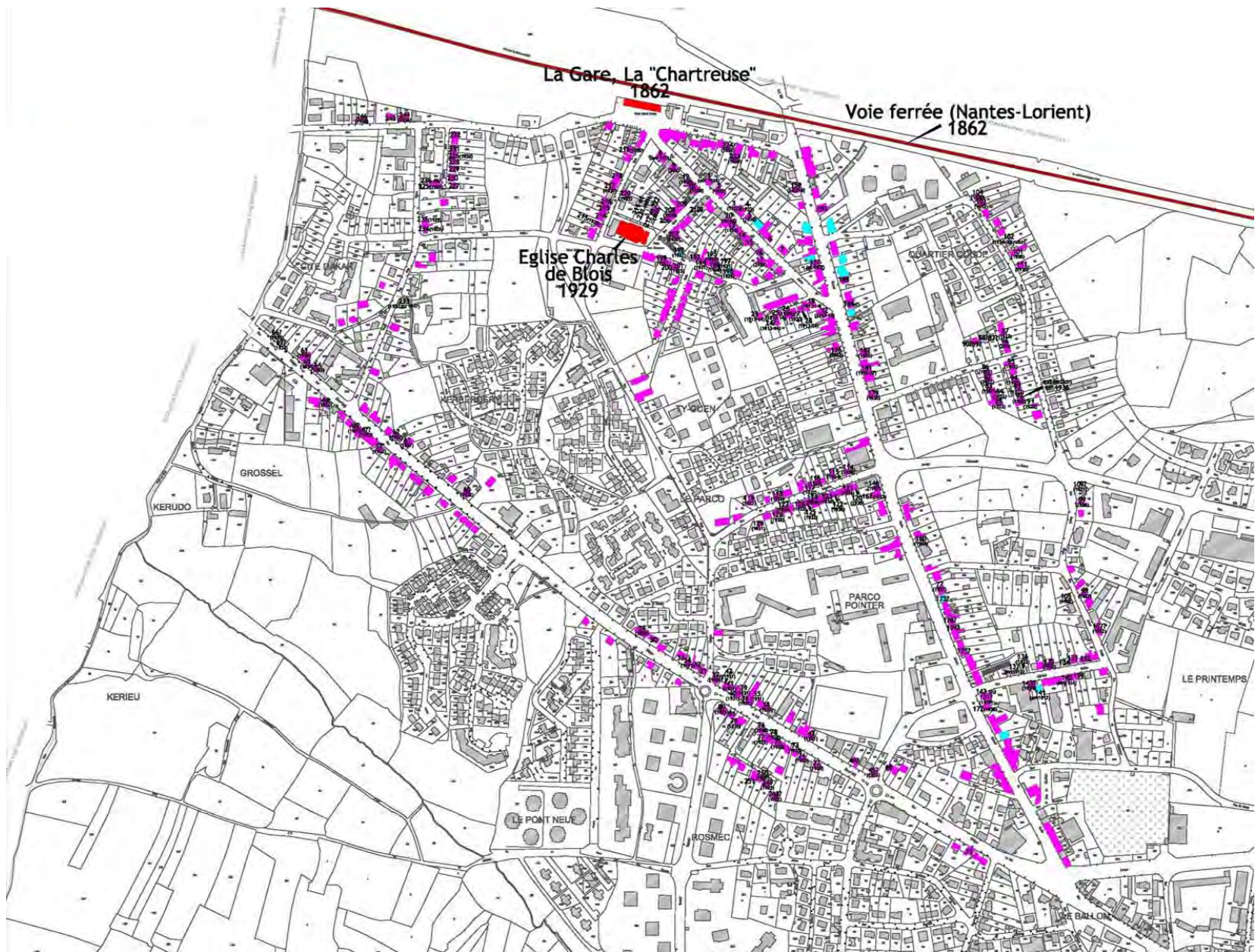
Lotissement du Chemin noir. Rue Jean Jaurès



Quartier de Kerdrain. Rue Sombreuil

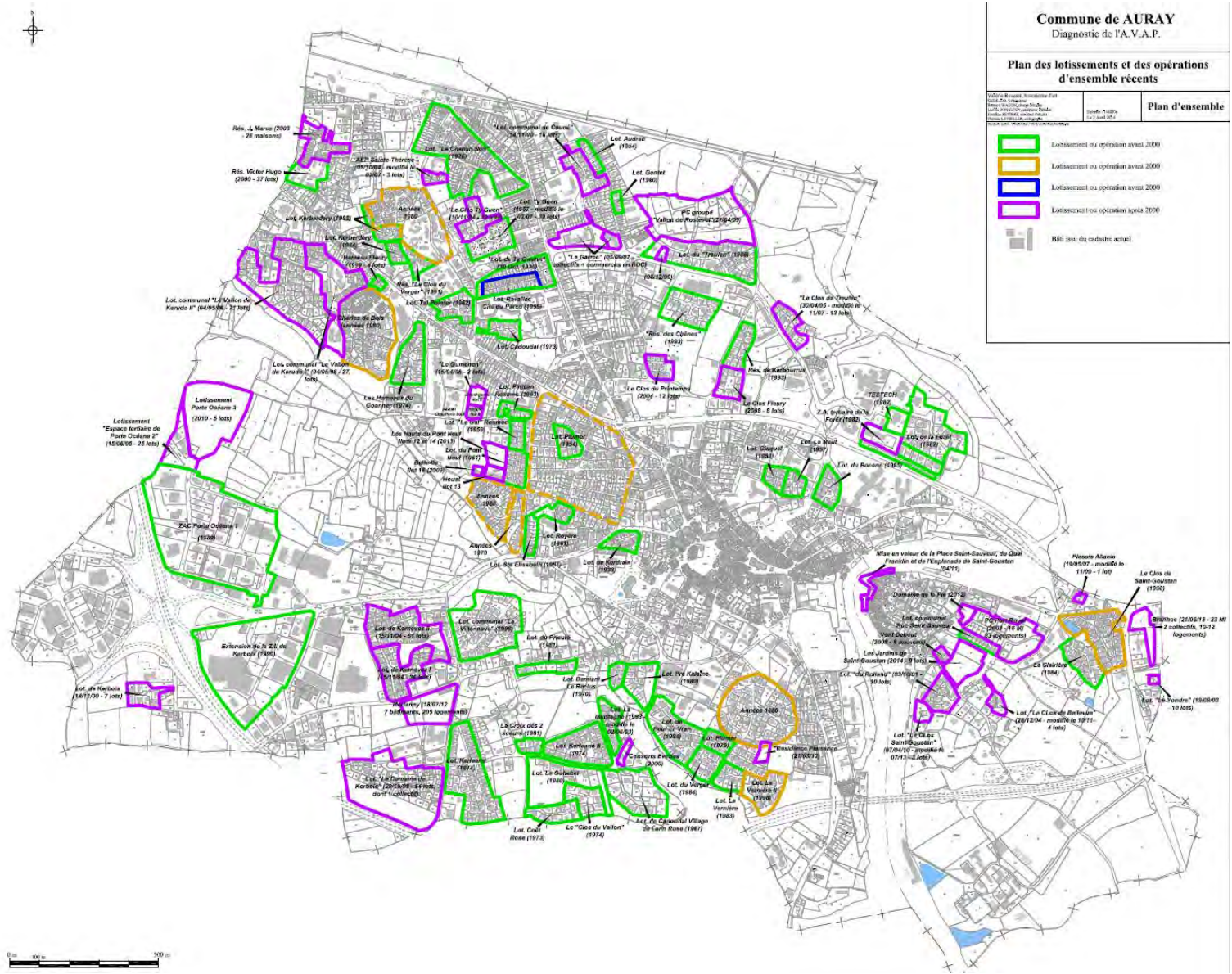


Quartier de Kerdrain. Rue Duguesclin

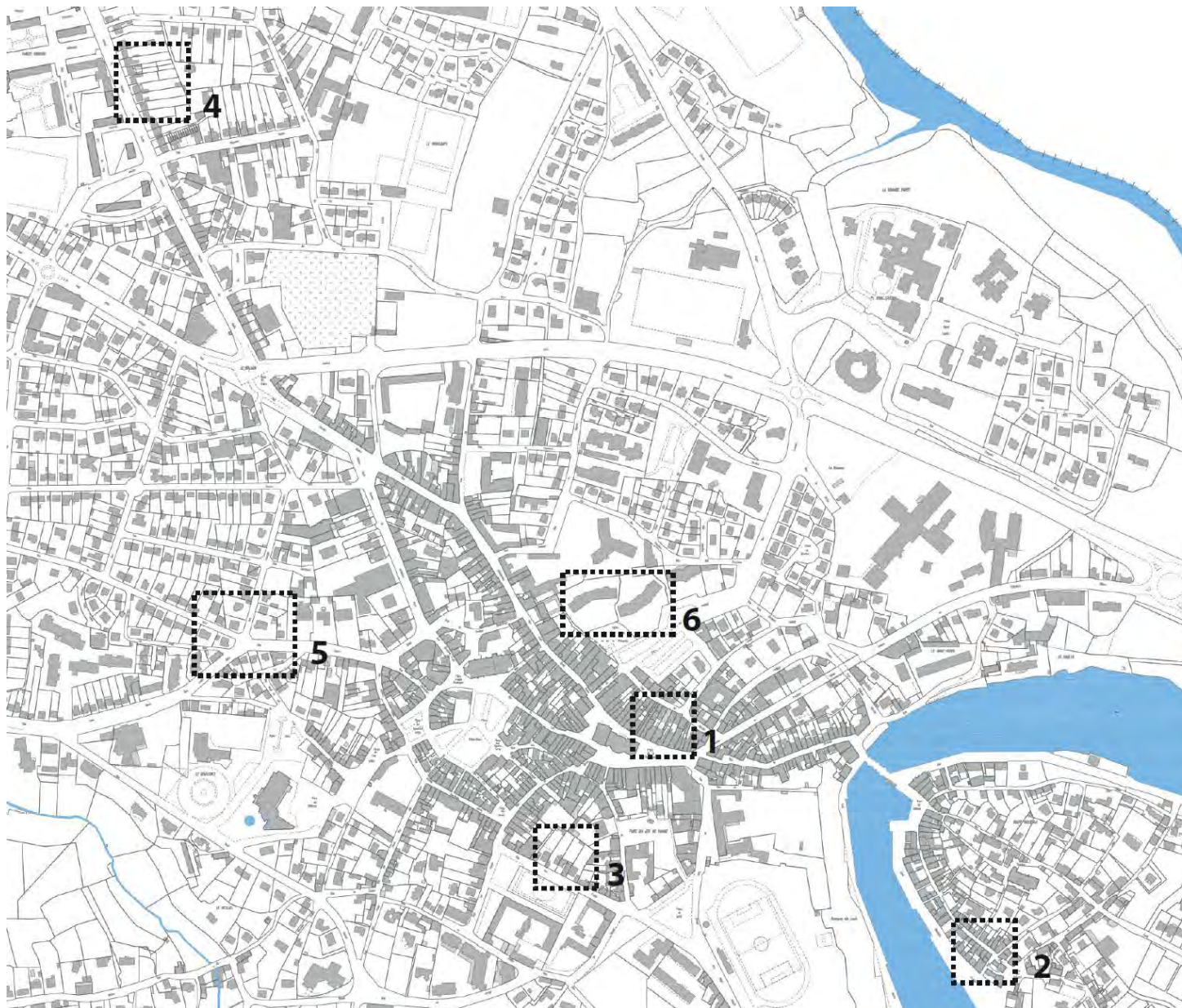


Le quartier de la gare et les axes de développement urbain

g. L'accroissement de la tâche urbaine par lotissements








B.2.2. Morphologie des quartiers



Localisation des types de tissus urbains représentatifs du paysage actuel

	Extrait de cadastre	Photo aérienne	Photo depuis l'espace public	Description
1			 Place de la république	<p>1-Habitat dense sur parcelle en lanière : immeubles étroits sans jardins</p> <p>Implantation des constructions : maisons accolées sur des parcelles en lanières (parcelles étroites et longues). Annexes en fond de parcelle</p> <p>Limite séparative : en limite, immeubles mitoyens, cœur d'îlot très dense</p> <p>Limite voie et emprise publique : à l'alignement</p> <p>Hauteur : R+2</p> <p>Emprise au sol : dense avec petites cours</p> <p>Espaces verts : inexistants</p>
2			 Quai Benjamin Franklin	<p>2-Habitat dense sur parcelle carrée : immeubles étroits avec cour ou jardin</p> <p>Implantation des constructions : maisons accolées, de part et d'autre de l'îlot, rues étroites. Parcelles carrées.</p> <p>Limite séparative : en limite, immeubles mitoyens, cœur d'îlot dense avec possible jardin</p> <p>Limite voie et emprise publique : à l'alignement</p> <p>Hauteur : R+1/ R+2</p> <p>Emprise au sol : dense avec petites cours ou jardin</p> <p>Espaces verts : rares petits jardins en cœur d'îlot</p>
3			 Rue des Ecoles	<p>3-Parcelles avec maisons bourgeoises et leur jardin</p> <p>Implantation des constructions : parcelles de vaste dimension, avec petit jardin d'accueil sur rue et jardin arrière plus vaste.</p> <p>Limite séparative : ordre discontinu ou continu</p> <p>Limite voie et emprise publique : généralement en recul</p> <p>Hauteur : R+1</p> <p>Emprise au sol : moyenne</p> <p>Espaces verts : espaces verts sous forme de jardins privés. Procure une impression de « jardin dans la ville », de par la taille des arbres. Espaces verts : espaces verts sous forme de jardins privés. Petit jardin d'accueil devant et jardin plus grand à l'arrière.</p>

	Extrait de cadastre	Photo aérienne	Photo depuis l'espace public	Description
4			 Avenue du Général de Gaulle	<p>4-Habitat sur parcelle en lanière avec jardin de devant</p> <p>Implantation des constructions : maisons accolées ou non sur des parcelles en lanières (parcelles étroites et longues). Annexe possible en fond de parcelle.</p> <p>Limite séparative : en limite ou non</p> <p>Limite voie et emprise publique : en recul</p> <p>Hauteur : R+1</p> <p>Emprise au sol : moyenne</p> <p>Espaces verts : espaces verts sous forme de jardins privés. Petit jardin d'accueil devant et jardin plus grand à l'arrière.</p>
5			 Rue Louis Billet	<p>5-Habitat pavillonnaire de lotissement</p> <p>Implantation des constructions : immeuble isolé sur sa parcelle, habitat dispersé</p> <p>Limite séparative : en milieu de parcelle, créant un tissu urbain discontinu</p> <p>Limite voie et emprise publique : en recul</p> <p>Hauteur : R /R+1</p> <p>Emprise au sol : faible</p> <p>Espaces verts : jardins privés, présence du végétal importante ;</p>
6			 Place de Kériolet	<p>6-Les grands ensembles</p> <p>Implantation des constructions : En retrait, parallèle on ou non à la voie Type cités-jardins</p> <p>Limite séparative : discontinu</p> <p>Limite voie et emprise publique : en recul</p> <p>Hauteur : R+4</p> <p>Emprise au sol : moyenne à faible</p> <p>Espaces verts : espace vert au pied des barres. Absence d'urbanité</p>

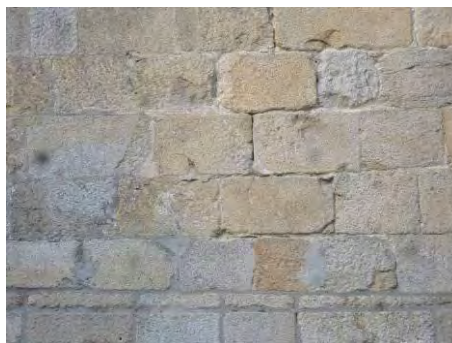
B.3. L'ARCHITECTURE

B.3.1. Les Matériaux

a. appareils en granit

Exception faite de l'architecture de type rural et des villas. Le granit est extrait de carrières du Golfe du Morbihan (carrière du Bono et de Locmariaquer).

Pierre de taille destinée à rester apparente.



Rue du Belzic



Place Saint-Sauveur, Saint-Goustan (17e siècle)

Moellons de granit équarris et posés en assises réglées (15e – 16e siècles) destinés à rester apparents.



Rue Alexandre Jardin



Rue du Père Eternel (seconde moitié du 15e siècle)

Appareil de moellons disposés en assises non réglées, destiné à recevoir un enduit.



Rue du Belzic



Rue du Château (17e siècle)

b. L'usage ponctuel du tuffeau

Le tuffeau, calcaire blanc et tendre, provenant du Val de Loire ou de Saintonge (Taillebourg), apparaît occasionnellement en éléments d'encadrement de baies et de modénature de la seconde moitié du 17^e siècle dans deux maisons de la rue du Château. Au 18^e siècle, il est le matériau de prédilection de la construction de l'Hôtel de ville.



Fenêtre en bossage en tuffeau, rue du Château



Cordon d'appui, corniche, décor de balustres, encadrement de fenêtre en tuffeau.

c. Bois et ardoise

Le bois prend une place prépondérante dans l'architecture des maisons du 16^e siècle et du début du 17^e siècle en pan de bois.



Rue Saint-René, Saint-Goustan

L'emploi systématique de l'ardoise en couverture, qui semble s'être imposé dès le 16^e siècle, instaure une unité de tons dans la ville.



Place de la République

B.3.2. Typologie et caractéristiques architecturales

Typologies architecturales :

Maison (M)

- pan de bois (Mpb)
- façade ordonnancée, maçonnerie (Mo)
- façade non ordonnancée (M)
- façade granit, tout granit (Mog)
- façade pignon (Mp)



Rue Saint-René, Saint-Goustan (Mpb)



Kerplouz (Mr)



Rue Saint-Sauveur, Saint-Goustan (Mo)

Immeuble (I)

- ordonnancé (Io)

Villa (V)

- balnéaire (Vba)
- ordonnancée (Vo)



Avenue du Maréchal Foch. Immeuble Art Déco



Rue du Maréchal Joffre Rue du Pont-Neuf - Villa néo-bretonne



Rue Clémenceau (Mg)

Demeure (D)

- façade ordonnancée (Do)

Manoir (Mr)

Construction rurale (Ra)

Néo-breton 20e S. (*nb)

Art déco (*ad)

Art Nouveau (*an)

Garage (G)

Neuf (N)



Rue Abbé Philippe Le Gall (Vba)



Avenue du Général de Gaulle (Vo)




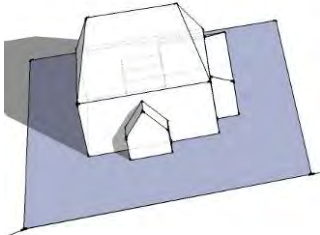

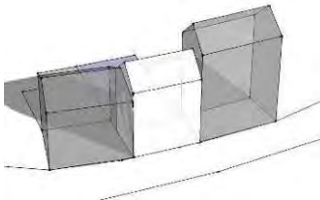
Kerléano (Ra)


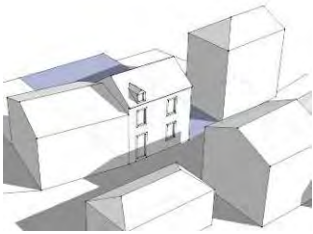

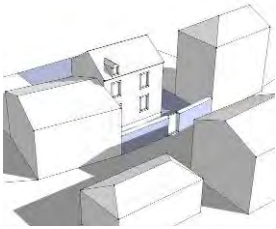
ENJEUX ET CRITERES IDENTIFIES POUR L'AVAP : LE PATRIMOINE BATI

Enjeux patrimoniaux identifiés en fonction de la typologie	culturel	architectural	urbain	paysager	historique	archéologique
Monuments	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XX
Demeures Hôtels particuliers	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	X
Immeubles de rapport	XX	XXX	XXX	XXX	XX	
Maisons à pans de bois	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XX
Maisons de ville ou demeures à façade ouvragée (15 ^{ème} -19 ^{ème})	XXX	XXX	XXX	XX	XX	X
Maisons de ville façades plates (15 ^{ème} -19 ^{ème})	XX	XXX	XXX	XX	XX	X
Maisons de style néo-breton (20 ^{ème})	XX	XX	XXX	XX	X	
Villas (1900-1940)	XX	XXX	XX	XX	XX	
Petites villas néo-bretonne et modernes (1920-1960)	XX	XX	XX	XX	X	
Pavillons (1950-2010)	X	X	X	X		
Maisons habitat rural (15 ^{ème} -19 ^{ème})	XX	XXX		X	XX	X
Dépendances	XX	X		X	XX	

Les enjeux de préservation identifiés se rapportent aux éléments bâtis représentatifs de ces typologies.

B.4. L'ENVIRONNEMENT

Mode d'implantation	Illustration	Typologie concernée	Volet : urbain / paysager / architectural	Impact sur la performance énergétique
Immeuble isolé sur sa parcelle 		-Hôtel particulier -Habitat pavillonnaire de lotissement -Habitat pavillonnaire d'étalement	Volet urbain <ul style="list-style-type: none"> ▪ Associé à une faible densité urbaine Volet Paysager <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grandes parcelles : présence de végétation importante ▪ recul des limites séparatives Volet architectural <ul style="list-style-type: none"> ▪ bâtiment détaché 	- consommation liée aux déplacements - systèmes énergétiques difficilement partagés (coût ; performance) +/- ombrage lié à la végétation : confort d'été, réduction des gains hivernaux + favorise la transparence vers le paysage depuis la voie, si la végétation ou les murs ne font pas masque - 5 faces déperditives : 4 façades et la toiture (dans une moindre mesure, le sol) à isoler, protéger
Immeuble mitoyen, sur ses limites latérales 		-Habitat dense d'origine médiéval (maison avec grande aile, maison étroite sans jardin) -Parcelles en lanières -Habitat de faubourg (immeuble avec jardin à l'arrière, ilots avec des immeubles de chaque côté)	Volet Urbain <ul style="list-style-type: none"> ▪ Associé à une moyenne / forte densité Volet paysager <ul style="list-style-type: none"> ▪ associé à une façade principale sur rue ▪ jardins profonds, privés Volet architectural <ul style="list-style-type: none"> ▪ mitoyen sur au moins une limite ▪ linéaire sur rue réduit 	+ déplacements moins consommateurs (doux, moindre distance, quartier centraux) + possibilité de partage d'équipements énergétiques (réseaux de chaleur urbaine, groupes ventilation, etc.) +/- selon l'orientation de la façade rue ou jardin : si la façade sud est sur l'espace public, intégration de dispositifs énergétique plus difficile + prise d'air frais, captage par le sol possible, ventilation naturelle favorisée (sécuriser les ouvrants pour la ventilation de nuit) + surface déperditive réduite : l'isolation peut être réduite si les bâtiments mitoyens sont occupés, +/- prise en compte des architectures voisines pour toute modification à la façade + isolation phonique facilitée

Mode d'implantation	Illustration	Typologie concernée	Volet : urbain / paysager / architectural	Impact sur la performance énergétique
Immeuble à l'alignement sur rue 		-Habitat dense d'origine médiéval (« immeubles placard »)	Volet urbain : <ul style="list-style-type: none"> • Associé à une moyenne/forte densité urbaine • Passage direct privé/rue 	+ déplacements moins consommateurs + possibilité de partage d'équipements énergétiques (réseaux de chaleur urbaine, groupes ventilation, etc.) + animation des rues, facilité de déplacements doux et sentiment de sécurité et d'appartenance
			Volet paysager : <ul style="list-style-type: none"> • jardins profonds, privés 	+ Le jardin protégé de la rue devient privé : prise d'air frais, captage par le sol possible, ventilation naturelle favorisée (sécuriser les ouvrants pour la ventilation de nuit)
			Volet architectural : <ul style="list-style-type: none"> • front bâti continu avec les voisins • Ne pas empiéter sur esp. public 	+/- prise en compte des architectures voisines pour toute modification de la façade +/- : l'isolation par l'extérieur ne peut gêner le passage public
Immeuble en recul par rapport à la voie 		-Maisons bourgeoises -Tissu des collèges	Volet urbain : <ul style="list-style-type: none"> • Si faible recul : 	+ faible recul souvent associé à moyenne-forte densité : déplacements courts facilités
			Volet paysager : <ul style="list-style-type: none"> • Jardin « de devant » 	+ si le jardin est paysagé : présence d'arbres crée de l'ombre et atténue le vent, participe à l'animation des espaces publics + ventilation plus agréable pour les occupants : bruits et odeurs de la voie diminués
			Volet architectural : <ul style="list-style-type: none"> - recul de voies étroites : 	+ Si permet une façade mieux éclairée : gains gratuits par les fenêtres, incite à garder ses volets ouverts grâce à l'espace intime du recul.

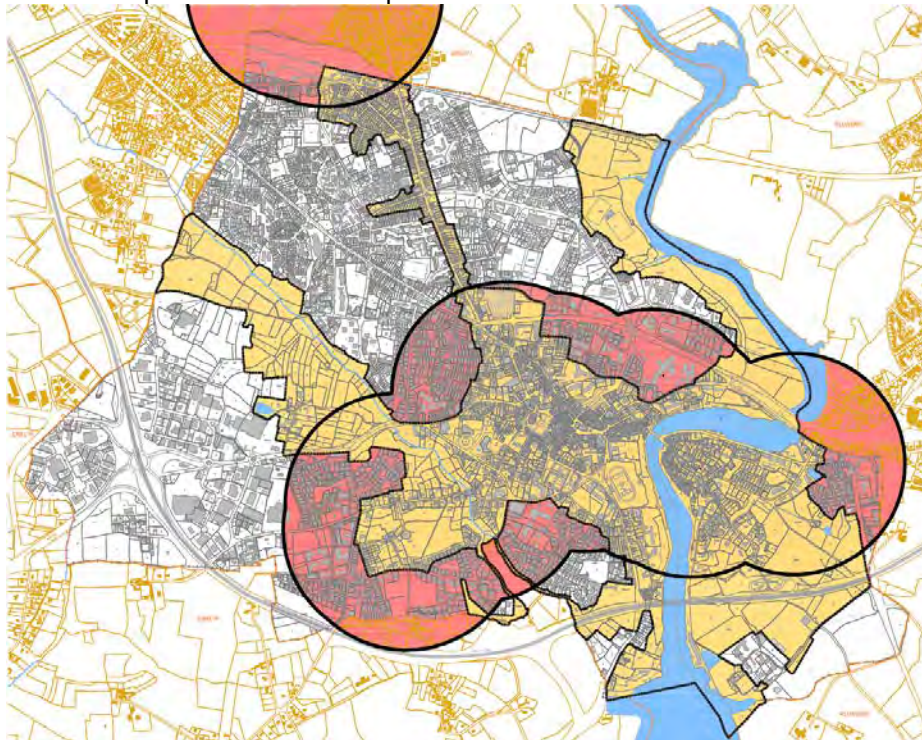
**C. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU
PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE
TRAITEMENT DES ESPACES**

C.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE AU TRAVERS D'UN PERIMETRE PERTINENT AU REGARD DES ENJEUX PATRIMONIAUX

c.1.1. Le périmètre de l'AVAP et les inventaires et protections en vigueur sur la commune

AVAP et périmètres de protection des abords des Monuments Historiques :

Carte des périmètres MH et périmètre AVAP



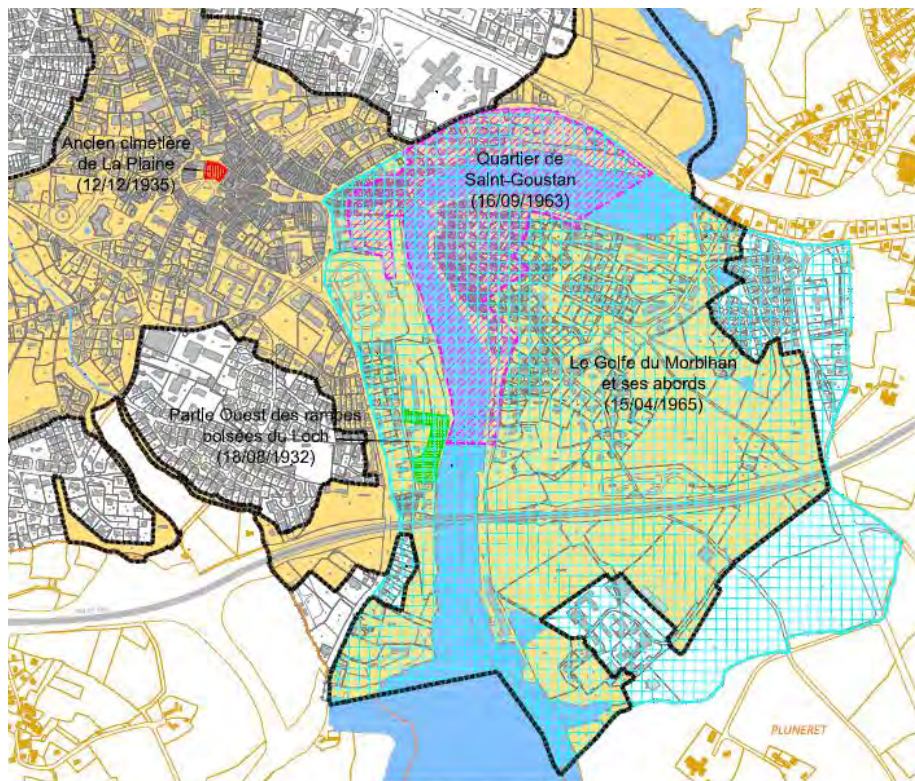
Les périmètres de 500 m de 23 monuments historiques classés ou inscrits sont en partie situés en dehors du périmètre de l'AVAP.

Cependant, leurs rayons débordent sur des secteurs essentiellement composés de lotissements et de collectifs dans lesquels il n'y a pas d'impact sur les monuments historiques.

Sur ces monuments historiques, il est engagé une procédure de réduction de ces périmètres par la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Un monument protégé est en dehors de la commune (**Chartreuse d'Auray, sur la commune de Brech**) et son périmètre débordé sur la commune d'Auray : un PDA (PPM) a été engagé sur la commune de Brech ; la création de l'AVAP suspendra la partie qui couvre la gare d'Auray et ses abords.

AVAP et sites inscrits :



Pour mémoire :

- Les ZNIEFF sont situées HORS AVAP
- Périmètre NATURA 2000 sur situés HORS AVAP

L'ensemble des sites inscrits ont été intégrés au périmètre de l'AVAP à l'exception de l'extrémité Est du site inscrit du Golfe du Morbihan et ses abords.

En effet, les parties du site inscrit hors AVAP sont constituées de :

- secteurs occupés par des lotissements
- les parties bâties du lycée horticole de Kerplouz (les alignements majestueux de chênes ont été intégrés dans l'AVAP)
- des secteurs agricoles périphériques au Sud-Est de la commune, éloignés et sans covisibilité avec les sites à enjeux)

c.1.2. De la ZPPAUP à l'AVAP : les évolutions de périmètre et des secteurs

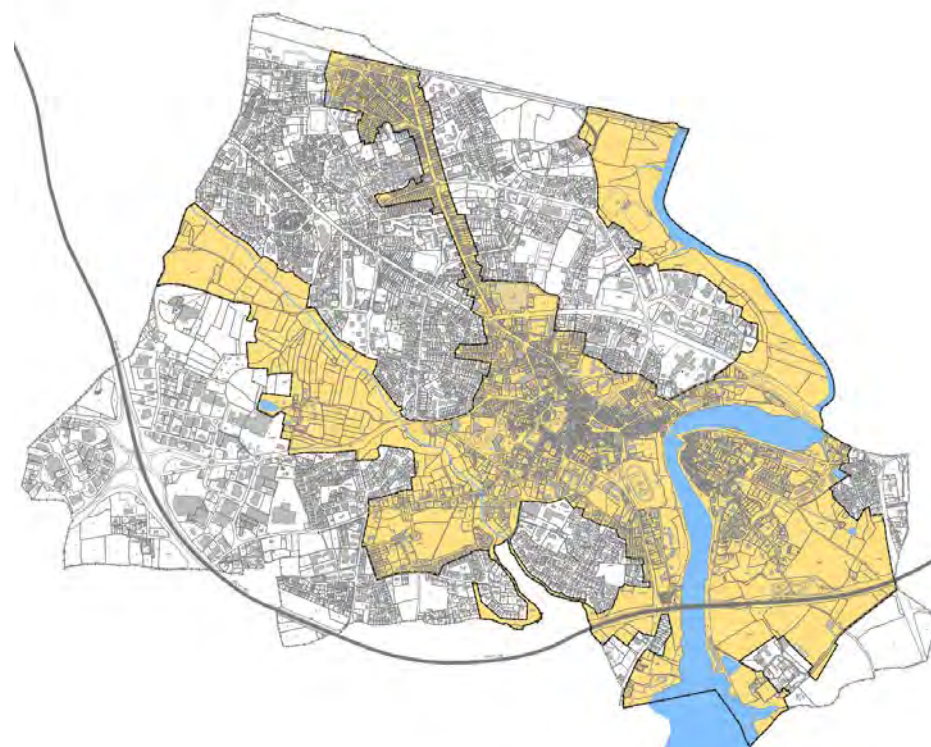
LES MODIFICATIONS DU PERIMETRE

Périmètre ZPPAUP



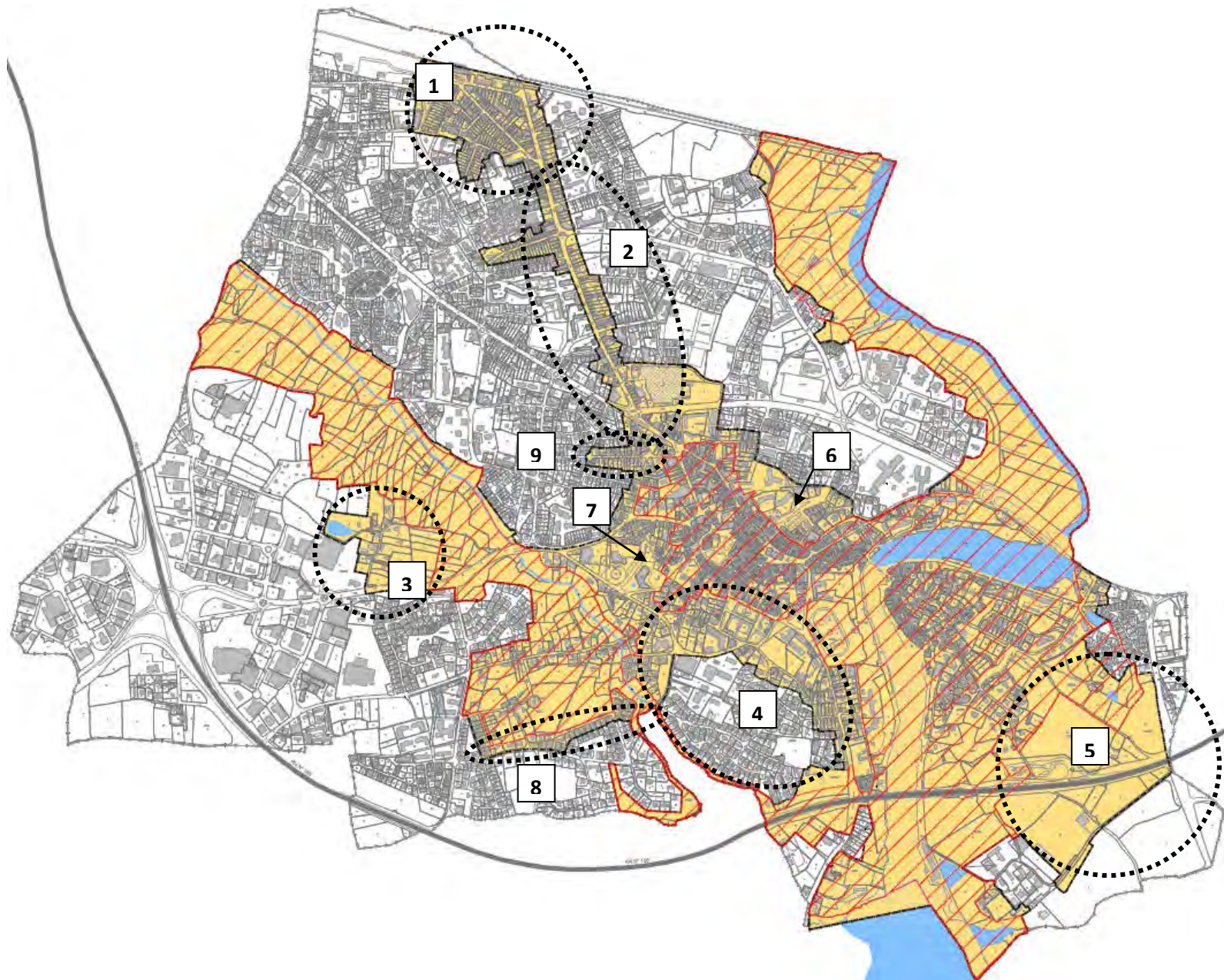
Carte GHECO 2016

Périmètre AVAP, 2016



Carte GHECO 2016

LES EXTENSIONS DU PERIMETRE



1- Le quartier de la gare et lotissements du quartier de la Gare et quartier de Kerdrain

- Nombreuses villas présentant un intérêt patrimonial
- Quartiers cohérents, présentant une homogénéité
- Prise en compte du projet de réaménagement de la gare et ses abords : création du pôle d'échange multimodal (redimensionnement de la gare pour absorber un flux supplémentaire de voyageurs, création d'une passerelle, réaménagement du parvis, accessibilité et stationnement et gare routière, etc.)

2- L'avenue du Général de Gaulle

- Nombreuses villas présentant un intérêt patrimonial
- Axe majeur de développement urbain

3- Hameau de Keropert et de la zone située entre le hameau et l'espace urbanisé

- Bâti d'intérêt patrimonial
- Nombreux bâtiments existants au cadastre napoléonien
- Covoisibilité avec l'église Saint-Gildas

4- Quartiers Le Verger, La Vernière, Moncan

- Bâti d'intérêt patrimonial
- Nombreux bâtiments existants au cadastre napoléonien

5- Abords de Kerdrogen et Kerplouz

- Secteur paysager sensible aux abords de Manoirs
- Alignements de chênes remarquables dans l'emprise du lycée horticole

6- Keriolet

Secteur à proximité immédiate du centre ancien, avec des vues sur l'église Saint-Gildas (MH). Ce secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement important : l'aménagement du site de l'Hôtel Dieu (refondre la partie Hôpital, créer un lieu d'accueil et à vocation sociale, mise en valeur de la rue Clémenceau...)

7- Athéna

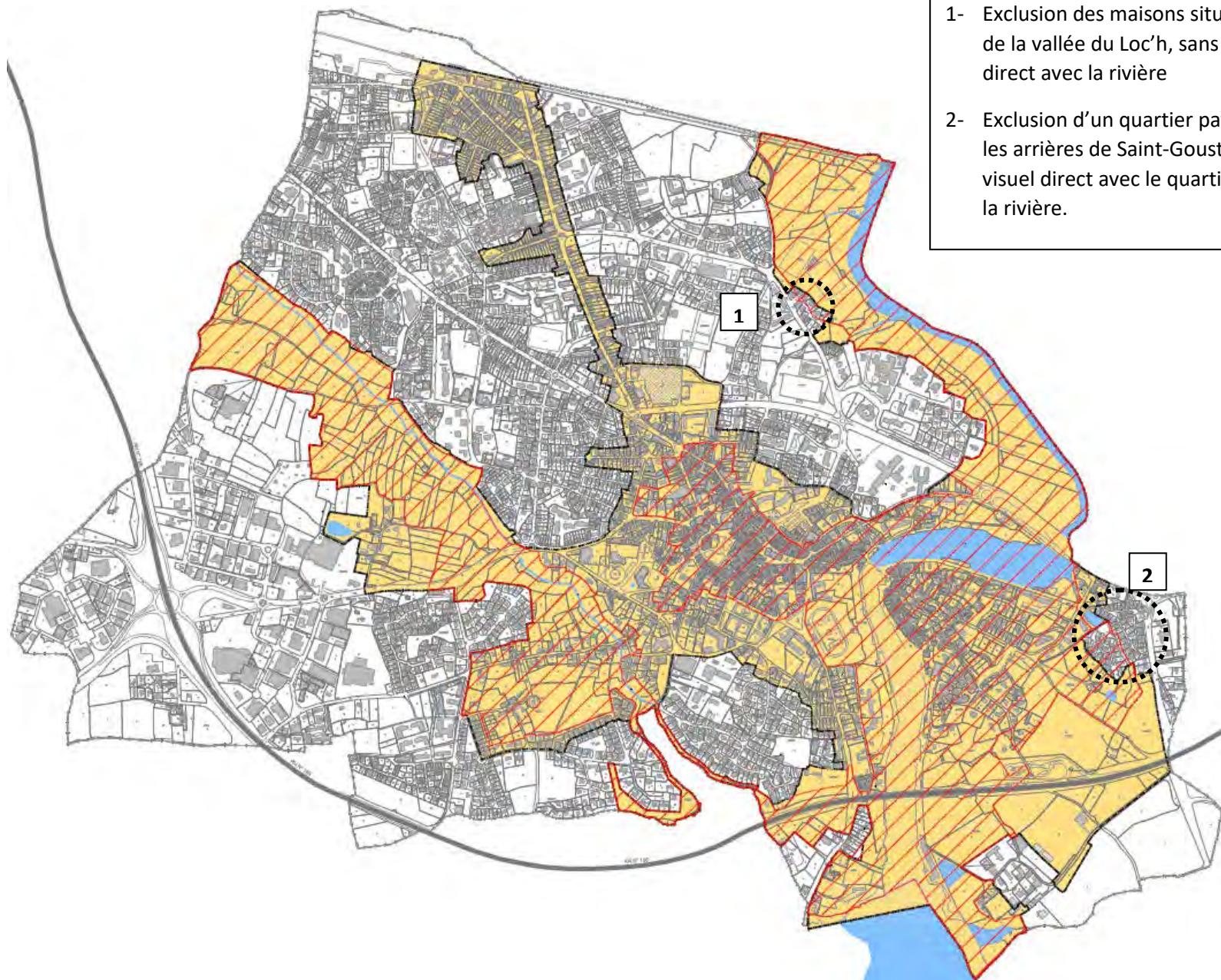
Athéna : ensemble culturel qui offre des perspectives sur la ville ancienne et sur l'ancienne chapelle d'Hospitaliers du Saint-Esprit. Ce lieu, à proximité immédiate de MH et du centre ancien mériterait d'être restructuré.

8- Prise en compte des abords de Kerléano (MH)

9- Prise en compte d'un lotissement rue Hoche

Lotissement présentant des villas Art Déco, Art Nouveau et Néobrettonnes.

LES REDUCTIONS DU PERIMETRE



- 1- Exclusion des maisons situées en bordure de la vallée du Loc'h, sans lien visuel direct avec la rivière
- 2- Exclusion d'un quartier pavillonnaire sur les arrières de Saint-Goustan sans lien visuel direct avec le quartier historique ni la rivière.

C.2. LES OBJECTIFS MAJEURS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, NATUREL ET PAYSAGER ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES

C.2.1. Immeuble ou construction d'intérêt patrimonial

IMMEUBLE OU CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL

Ces immeubles sont repérés au plan par un hachurage rouge



La protection couvre les immeubles qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent, à l'ensemble urbain qu'ils créent, soit par l'unité des styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale. Les immeubles sont localisés à l'intérieur de l'ensemble du périmètre et relèvent de différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune : maisons de villes, maisons des faubourgs, maisons bourgeoises, villas et maisons ouvrières, édifices ruraux, ...



87, avenue du Général de Gaulle



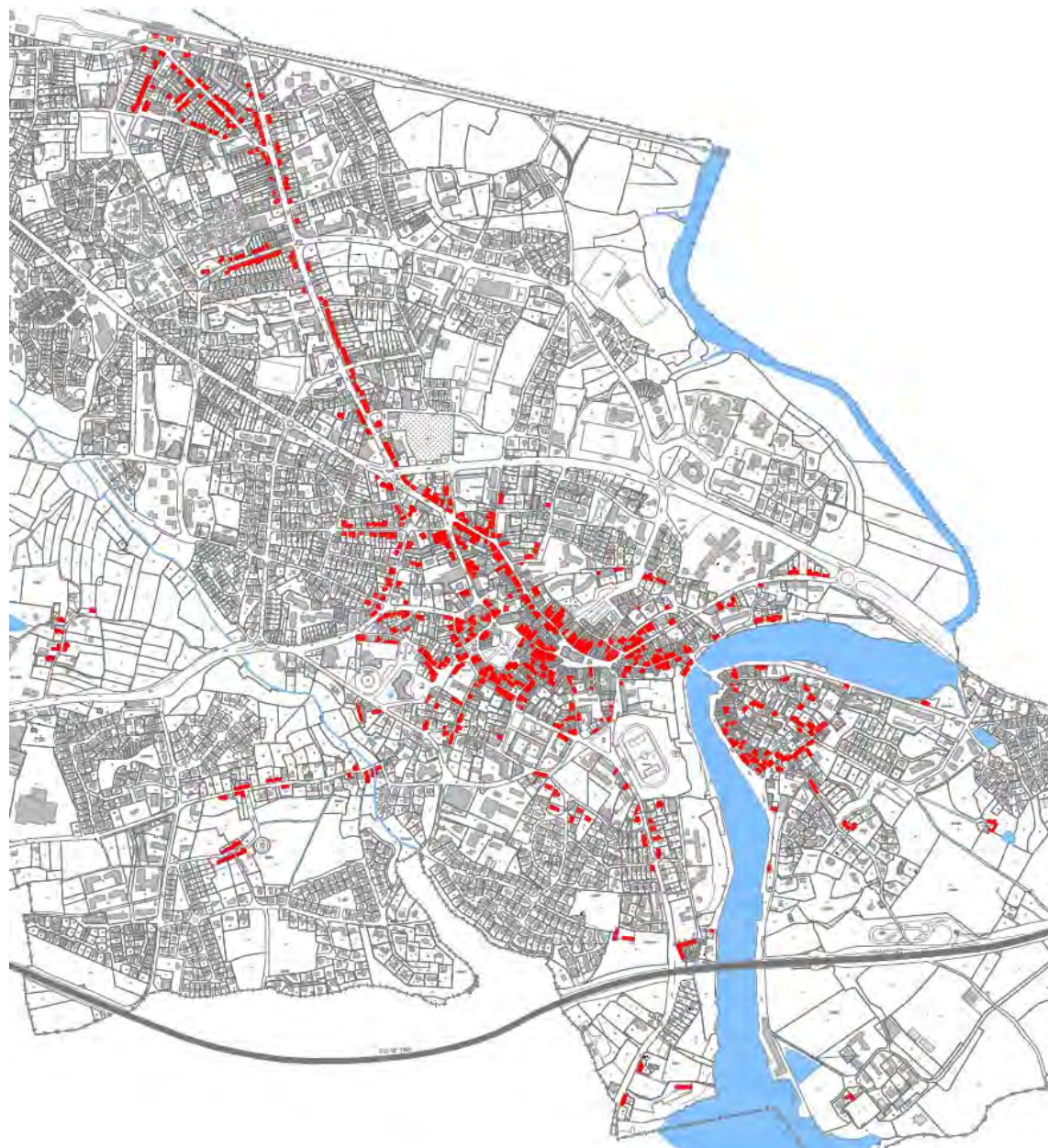
35, rue du Château (Mo)



58, rue Clémenceau



30, rue du Lait (Mo)



Localisation des immeubles ou constructions d'intérêt patrimonial

c.2.2. Immeuble ou construction d'intérêt patrimonial exceptionnel

IMMEUBLE OU CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL EXCEPTIONNEL

Les immeubles protégés sont repérés au plan par un quadrillage rouge



Sont considérés comme patrimoine architectural exceptionnel, les immeubles recensés comme majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la ville et de la richesse du bâti, dont l'architecture est aussi un témoignage du passé ou présente encore une grande authenticité. Nombre de maisons à pans de bois en font partie.

Les immeubles ou parties d'immeubles, figurés en quadrillage rouge au plan, sont dotés d'une servitude de conservation.



1 et 3, place de la République (mpb). Le 5 est MH.



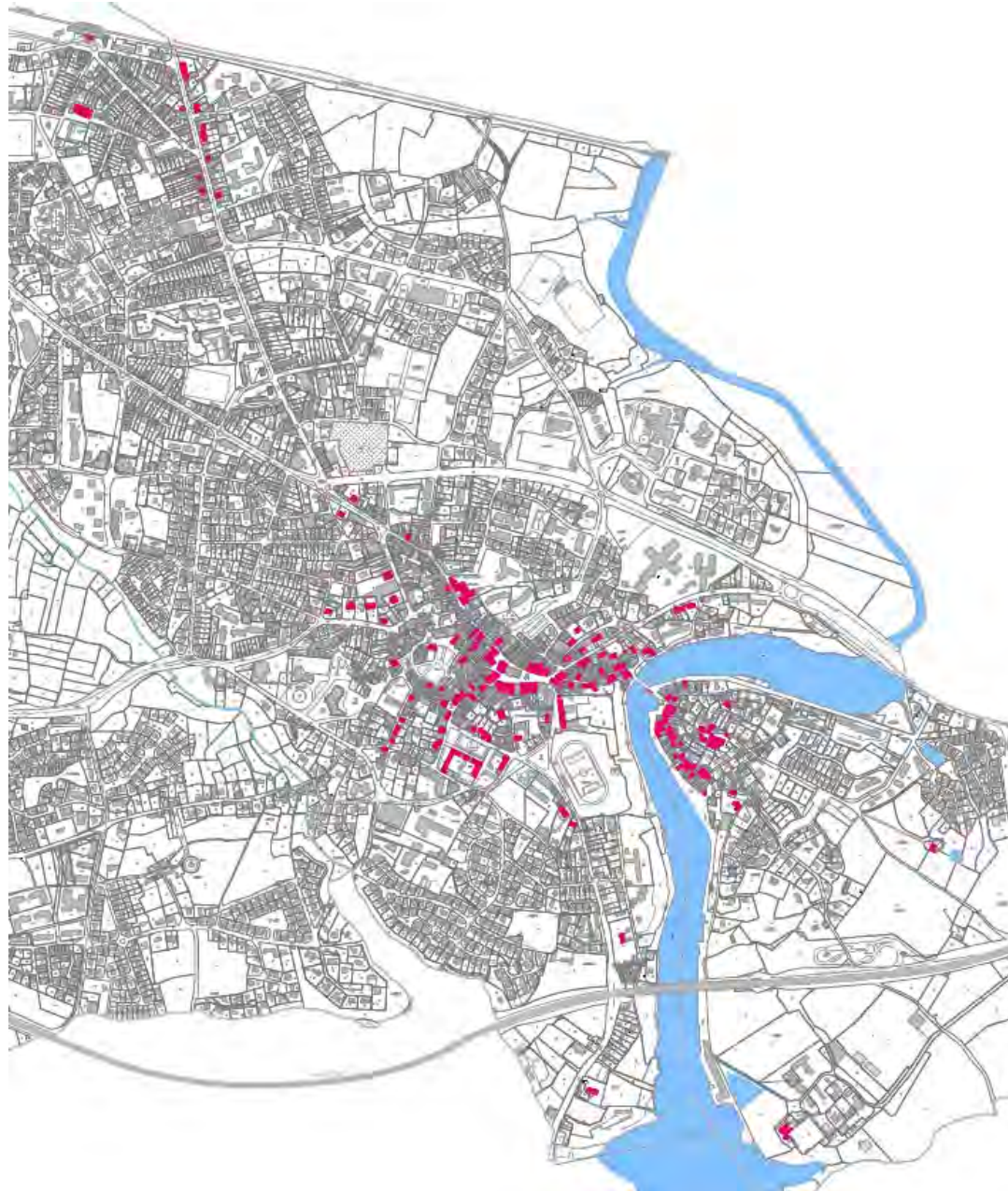
6,2 place de la République (io)



113, avenue du Général de Gaulle



(Vo)



Localisation des immeubles ou constructions d'intérêt patrimonial exceptionnel

c.2.3. Immeuble constitutif de l'espace urbain

IMMEUBLE CONSTITUTIF DE L'ESPACE URBAIN

Ces immeubles sont portés au plan par un encadré rouge autour du bâti



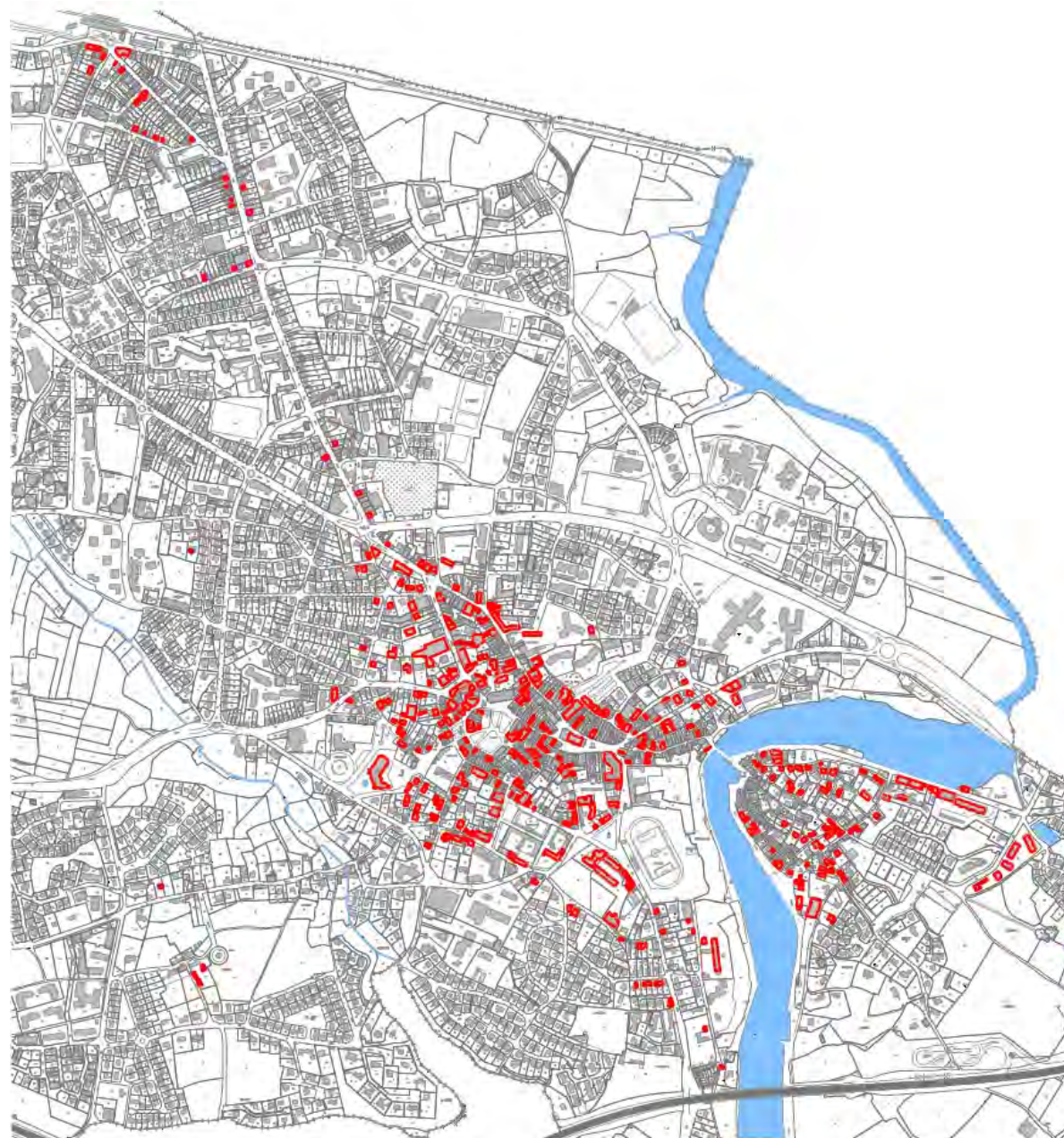
Il s'agit d'immeubles récents ou modestes qui ne rentrent pas dans les deux premières catégories de protection. Leur modification, démolition ou remplacement est conditionné au respect de la continuité urbaine et architecturale actuelle.



42, place de la République (N)



6, quai Franklin



Localisation des immeubles constitutifs de l'espace urbain

c.2.4. Immeuble non repéré comme patrimoine architectural

IMMEUBLE NON REPERE COMME PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Ces immeubles sont portés au plan par un aplat gris



Il s'agit d'immeubles et édifices annexes (abris, garages, vérandas...), d'extensions récentes ou de bâtiments sans intérêt architectural particulier ou qui portent atteinte au paysage urbain. Ils ne sont pas représentatifs de l'architecture locale ou traditionnelle et ne sont donc pas repérés comme « patrimoine architectural ». Ils peuvent être démolis ou remplacés.



49, rue Georges Clémenceau (N)



65, rue Georges Clémenceau

c.2.5. Petit patrimoine architectural ou détail architectural remarquable

PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL OU DETAIL ARCHITECTURAL REMARQUABLE

Ces éléments sont figurés sur le plan graphique par une étoile rouge



Les éléments et détails du bâti de très grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière :

- les portes et portails monumentaux, les balcons, les entourages sculptés...
- les baies avec encadrements ouvragés, les sculptures, les pierres sculptées, les datations,
- les petits éléments traditionnels d'accompagnement du programme de la maison (puits, pierres d'évier, etc.),
- les lucarnes,
- les souches de cheminées,
- les menuiseries exceptionnelles,
- les décors...

Le plan mentionne certains détails repérés (sans être exhaustif):

po : portail	f : fenêtre	s : souche de cheminée
p : porte	d : décor pierre ou bois	pb : ancienne publicité
r : refend	l : lucarne	ch : cheminée



Kerléano. Puits à margelle circulaire et potence en pierre.



Fontaine de Chazelles



Rue du Château



Saint-Goustan. La croix de St-Fiacre.



Saint-Goustan. La croix de St-Fiacre.



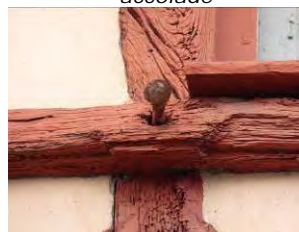
Linteau en « T » orné d'un arc en accolade, Kerléano



Kerléano, linteau simple à double accolade



Frise, 28 rue Georges Clémenceau



c.2.6. Sol protégé

SOL PROTEGE

Ces éléments sont figurés un quadrillage marron



Quais de Saint-Goustan



Rue du Château



Rue Neuve, les chasse-roues représentent le mobilier urbain ancien.

C.2.7. Cours – esplanades - pavis

LES COURS – ESPALANADES - PARVIS

Les esplanades et parvis sont représentés sur le plan par hachure biaise oblique

Les cours protégées sont représentées par la lettre C



Parvis de la chapelle de la Congrégation

c.2.8. Clôture protégée

CLOTURE PROTEGEE

Les clôtures ou parties de clôtures protégées, les soutènements sont portés au plan et représentés par un tireté orange



Les murs et clôtures font partie du patrimoine exceptionnel de la cité. Ils sont constitués soit de murs pleins soit de murs-bahuts surmontés de grilles le plus souvent ouvragées. Les éléments d'accompagnement font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée) ; les clôtures prolongent l'effet d'urbanité dans les faubourgs.

La protection couvre tous les murs qui, par leur situation, leur constitution ou leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative. Ceux-ci :

- contribuent à garantir la continuité du front urbain dans les parties urbaines, par leur effet de paroi,
- accompagnent le bâti et les espaces ruraux ou forment les enclos,
- expriment les adaptations de la ville au relief par les murs de soutènement.



Mur plein, moellonné, toute hauteur (2,20 à 2,50 m)



Mur-bahut avec grille à Saint-Goustan



La clôture maçonnée est un élément majeur de l'espace urbain ; elle assure la continuité du front bâti et configure l'espace public.



La haie dense constitue une clôture, ici en surcroît d'un mur-bahut en pierre. En milieu péri-urbain, elle assure la transition avec l'espace naturel ou agricole.



Les haies champêtres doivent être privilégiées hors milieu urbain.



Localisation des clôtures protégées

c.2.9. Ordonnancement urbain à respecter

ORDONNANCEMENT URBAIN A RESPECTER

Ces ensembles **sont figurés sur un liseré à denticules**



Une prescription destinée à garantir l'unité urbaine s'applique aux fronts urbains homogènes constitués de façades disposant de thèmes communs sur une succession de constructions différentes,

- sous la forme d'une continuité d'ordonnancement (répétition de forme et d'alignement de baies),
- sous la forme d'une continuité de la modénature (notamment par des corniches à hauteurs constantes),
- sous la forme d'une continuité de matériaux ou de leur harmonie entre eux,
- sous l'effet de caractéristiques architecturales identiques.



Place de la République

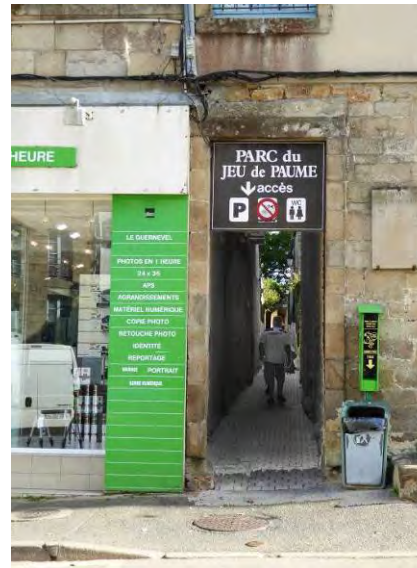


Avenue du Général de Gaulle : la cohérence résulte de la répétition de la largeur parcellaire, du niveau d'égout de toiture, de la rythmique des baies (compositions tripartites) et de la continuité de clôture sur un modèle unique.

c.2.10. Passage ou accès public ou privé et chemin existant ou à créer

PASSAGE OU ACCES PUBLIC OU PRIVE ET
CHEMIN EXISTANT OU A CREER

Ces ensembles *sont figurés par une ligne de points rouges*



Place de la République



Rue du Lait



Passage de Kériolet

c.2.11. Les jardins d'agrément protégés



Les jardins « de devant », avenue du Général de Gaulle

Les jardins d'agrément sont représentés par une trame de petites croix vertes



Les jardins accompagnent les maisons et participent à la présence du végétal en zones bâties ; en grande dimension, ils peuvent présenter un aspect de parc arboré.

La forme générale des sols doit être maintenue, le profil du terrain ne doit pas être modifié.

L'espace doit être maintenu en jardin.

Les constructions neuves sont interdites, sauf l'extension mesurée des bâtiments existants et les annexes.

Les « jardins de devant » entre la clôture et la façade sur rue des bâtiments sont strictement protégés, sauf insertion ponctuelle des boîtiers techniques des réseaux et locaux poubelles.

C.2.12. Les parcs et espaces arbores protégés



Photo balloïde Ville d'Auray

Les parcs et jardins arborés sont repérés au plan par une trame de petits ronds verts



Les grandes masses arborées sont repérés au plan par une trame de triangles verts



Parcs par nature de villas ou demeures ou parcs publics caractérisés par l'importance de la végétation arborée. Les masses boisées sont reconnues pour leur rôle dans la qualité du paysage. Les emprises repérées au plan doivent être maintenues.

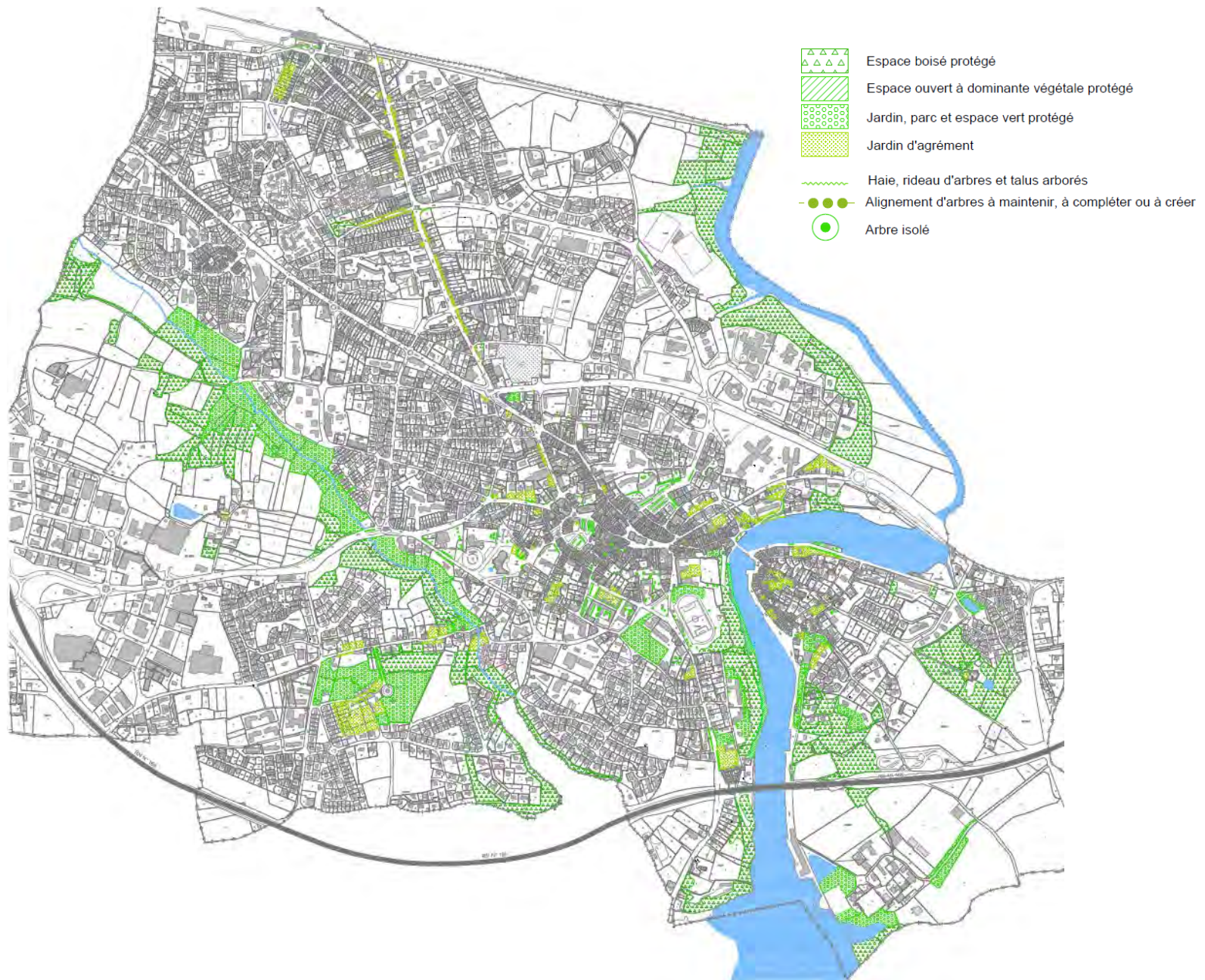
Les arbres alignés ou en quinconce sont représentés par des ronds verts alignés au plan



Les arbres alignés s'inscrivent dans l'urbanité des lieux. Les arbres d'alignement ou les rideaux végétaux portés au plan sont protégés.

Ils font partie intégrante du paysage urbain qu'ils organisent.

En cas de renouvellement sanitaire ou d'intégration dans un projet d'aménagement, les arbres alignés ou isolés doivent être replantés en site proche en disposition équivalente.



Localisation des éléments paysagers protégés

c.2.13. La typologie des constructions

« M » mentionné au plan
Petite maison simple



Rue du Petit Port

« Mpb » mentionné au plan
Maison de ville à façade à pan de bois



Rue du Petit Port

« Mo » mentionné au plan
Maison à façade ordonnancée



Place de la République

« I » mentionné au plan
Immeuble de rapport
« Io » mentionné au plan
Immeuble à façade ordonnancée



Avenue du Président Wilson

« D » mentionné au plan
Demeures
Hôtel particulier
« Mo » mentionné au plan
Demeure à façade ordonnancée



Montcan

Les maisons et immeubles « de ville »

Typologie	Description des caractéristiques	Dispositions « cadre »	
« M » mentionné au plan Petite maison simple	Volumes simples, 1 travée En général constructions accolées.	Préservation du système de façade à une ou deux travées ; façades plates, enduites peu ou pas de saillies. Couvertures en ardoise. Menuiseries en bois peint.	<p><i>Des dispositions différentes de formes caractérisent les types architecturaux. Certaines indications caractérisent une typologie, c'est-à-dire la répétition d'une forme ; la juxtaposition des formes semblables ou la répartition de ces formes sur le territoire confère au paysage une grande unité et garde l'empreinte d'une authenticité qui justifie la protection patrimoniale.</i></p> <p><i>Le plan considère que l'essentiel du patrimoine est constitué de maisons et d'immeubles « de ville » ; Seuls les types hors « maisons de ville » sont mentionnés afin que l'application du règlement, notamment les adaptations mineures, puissent correspondre à leurs spécificités.</i></p>
« Mpb » mentionné au plan Maison de ville à façade à pan de bois	Volumes simples, parfois pignon sur rue En général constructions accolées.	Préservation du système de façade composée dans les structures en bois ; façades plates, remplissages enduits ou revêtement d'ardoises. Couvertures en ardoise. Menuiseries en bois peint.	
« Mo » mentionné au plan Maison à façade ordonnancée	Volume simple R+2 Façade ordonnancée	Préservation du système de façades en général ordonnancée ; façades plates, enduites peu ou pas de saillies, sauf à partir du XIX ^{ème} siècle. Couvertures en ardoise. Menuiseries en bois peint.	
« I » mentionné au plan Immeuble de rapport	Volume simple R+2, Façade ordonnancée Ouvertures ordonnancées	Préservation stricte du système de façades en général ordonnancée ; façades plates, enduites. Couvertures en ardoise, parfois mansardées. Menuiseries en bois peint.	

HP - Les demeures et hôtels particuliers

Typologie	Description des caractéristiques	Dispositions « cadre »
« D » mentionné au plan Demeures Hôtel particulier « Mo » mentionné au plan Demeure à façade ordonnancée	Volume bâti parfois bâti autour d'une cour ou entre cour et jardin R+1 Façade ordonnancée Entrée avec porte et porche Encadrements des baies en pierre granitique ou Tuffeau et moellons enduits à fleur destinés à être enduits	Préservation de la cour et du passage d'accès. Préservation stricte du système de façade en général ordonnancée ou des baies médiévales ou Renaissance ; façades plates, enduites. Couvertures en ardoise. Menuiseries en bois peint.

« V » mentionné au plan

Villa Art Déco 1930-1940



Rue du Petit Port

« Vo » mentionné au plan

Villa néoclassique
Façade ordonnancée



« Vba » mentionné au plan

Villa balnéaire



Quai

« Vm » mentionné au plan

Villa années 1950. Architecture Art Déco et moderne



Rue Calmette

« Ra » mentionné au plan

Granges et habitat

Petit patrimoine (four, etc.). (Tous les hameaux)



« G » mentionné au plan

Hangar, garage, entrepôt



Quai Franklin

V - Les Villas

« V » mentionné au plan Villa Art Déco 1930-1940	Volume complexe Composition complexe	Formes pittoresques, essentiellement en BA et façades peintes. Préservation de la composition « d'architecte » et des détails (dont les clôtures)
« Vo » mentionné au plan Villa néoclassique Façade ordonnancée	Volume cubique Façade ordonnancée Ouvertures ordonnancées Mise en scène de la travée centrale axiale Toitures parfois mansardées	Préservation stricte du système de façades en général ordonnancée ; façades plates, enduites. Couvertures en ardoise, parfois mansardées. Menuiseries en bois peint.
« Vba » mentionné au plan Villa balnéaire	Volume complexe, parfois en « L » Façade ± ordonnancée Ouvertures expressives Mise en scène Toitures parfois à fortes pentes et débordantes en pignon	Préservation stricte de la composition volumétrique et architecturale ; façades ouvragées. Couvertures en ardoises, ou tuiles. Menuiseries en bois peint ; balcons bois et charpentes apparentes. Bow-windows.
« V » mentionné au plan Petite Villa années 1950	Composition en équerre Aile en pignon sur rue	Maisons essentiellement en béton ou matériaux revêtus et façades peintes. Homogénéisation des clôtures sur rue.

R - Rural

« Ra » mentionné au plan Granges et habitat Petit patrimoine (four, etc.) (Tous les hameaux)	Volumes simples, faible proportion de percements (dominante de murs pleins), pas de composition « ordonnancée »	Préservation de la simplicité. Ne pas transformer en « maison » de ville. Essentiellement façades non ordonnancées. Garder les encadrements de portes, fenêtres et porches. Menuiseries en bois peint.
---	---	--

E – Les entrepôts

« G » mentionné au plan Hangar, garage	Volumes simples, faible proportion de percements (dominante de murs pleins), porche et baies accessibles d'étage	Préservation de la simplicité. Ne pas transformer en « maison » de ville. Encadrements de portes, fenêtres et porches. Menuiseries en bois peint.
---	--	---

E - Les équipements ou édifices d'usage collectif « par nature »

Eglises, couvents	Leur conception est originale ; mais leur aspect s'inscrit dans le site par l'usage des matériaux identiques aux autres constructions.	Chaque cas constitue un cas particulier, sauf, en général, l'unité de matériaux avec ceux des maisons de ville.
Equipements publics	Leur forme est adaptée aux fonctions (volume, éclairage, etc.) ; toutefois ils s'intègrent dans le site par l'usage de matériaux identiques aux autres immeubles ou de texture et de couleur en harmonie).	

N – Récent

Ces types architecturaux spécifiques peuvent comporter des prescriptions particulières dans certaines parties du règlement (détails architecturaux appliqués aux types, exemple : les menuiseries) et peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, lorsque l'adaptation de la règle améliore leur authenticité.

C.3. REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES PROTEGEES ET A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS

PRINCIPES

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

- *patrimoine bâti d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique,*
- *patrimoine bâti particulier d'intérêt architectural, urbain, historique ou archéologique*
- *immeubles constitutifs de l'ensemble urbain,*
- *les détails architecturaux ou éléments techniques ou décoratifs particuliers,*
- *les clôtures protégées,*

Bâti non protégé :

Lors de modifications du bâti non repéré comme patrimonial au plan, les règles relatives au bâti neuf s'appliquent, sauf construction à l'identique du bâti ancien ; auquel cas les prescriptions relatives au bâti ancien protégé s'appliquent.

Les travaux de restauration, réhabilitation, d'entretien, doivent être exécutés, avec finesse, suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien, toutefois les prescriptions peuvent faire l'objet de nuances, lors de leur application, tenant compte de la fonction initiale ou de sa morphologie (cf adaptations mineures).

Adaptations mineures :

Une construction d'intérêt général à forte valeur emblématique peut être l'objet de formes appropriées à sa fonction spécifique (mairie, école, salle de spectacle, édifice religieux, etc.) pouvant introduire des matériaux propres à leur expression architecturale (béton, métal, etc.) ; les adaptations mineures peuvent concerner l'implantation, la hauteur, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

c.3.1. Les façades



Des façades sont ordonnancées (composées) de manière stricte. Que l'architecture soit moderne ou ancienne, le respect de cet ordonnancement est un gage de qualité paysagère et architecturale, voire de respect de l'œuvre.

L'ordonnancement concerne notamment le traitement homogène des enduits et toitures, la forme des baies et des lucarnes, les menuiseries de fenêtres, le verre des vitrages, les volets, les garde-corps, l'insertion des devantures et l'ensemble des coloris.

c.3.2. La pierre destinée à être vue- la pierre de taille



Rue du Lait, les refends des maisons a pan de bois



Pierre calcaire (tuffeau) de couleur blanche. Le moellonnage en granite était destiné à être enduit. Maison rue du Château.

La pierre utilisée pour restaurer, entretenir, modifier ou compléter le bâti est une pierre granitique.

Des édifices ou parties d'édifices peuvent comporter de la pierre calcaire ou du tuffeau ; dans ce cas les interventions doivent faire appel à des pierres de même nature.

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, refends, harpes, moulures, bandeaux, corniches, sculptures, etc.

- * ne doivent pas être supprimées,
- * doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

c.3.3. Les maçonneries moellonnées



AVANT : Moellon de « remplissage » apparent : **NON**



APRES : mise en valeur de la pierre de taille noble des encadrements, des bandeaux et du soubassement : **OUI** (simulation)

Le maintien du moellon apparent, ci-dessous, perturbe la compréhension de la composition architecturale :

Toutefois, l'architecture rurale (maisons de maître et dépendances) la façade de pierre moellonnée peut faire partie de l'expression architecturale, si les moellons sont posés de manière assisée.

Chaque immeuble fait l'objet d'une approche personnalisée, d'où la nécessité d'effectuer des essais et des échantillons sur les façades avant d'engager le chantier

c.3.4. Les enduits



Exemple d'enduit de qualité : appliqué de manière pelliculaire, sans épaisseurs, sans boursouflures et de ton clair à peine coloré



Ci-contre, l'enduit a été appliqué en épaisseur et présente un fort relief par rapport au nu de la pierre apparente. **NON**

Les enduits doivent être de type traditionnel, confectionnés sur place, à base de chaux et sable (les enduits prêts à l'emploi sont interdits).

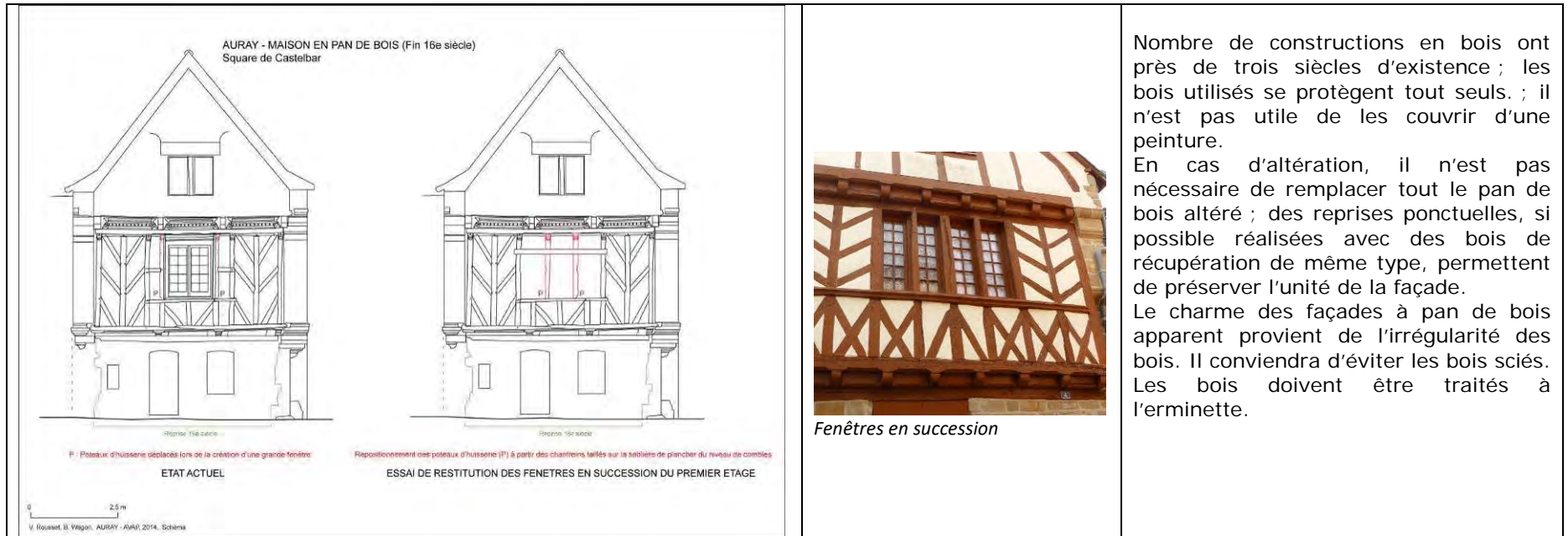
La coloration des ouvrages doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les décors de fausses chaînes d'angle encadrant les baies seront reconstitués.

Les enduits et joints doivent être constitués uniquement de chaux aérienne naturelle (C.A.E.B.) ou hydraulique naturelle et de sable à granulométrie variée (pas trop fin et non tamisé).

Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs décoratifs (traces de truelle, etc.)

C.3.5. Les pans de bois



FENETRES EN SUCCESSION (restitution ci-dessus)

Nombre de constructions en bois ont près de trois siècles d'existence ; les bois utilisés se protègent tout seuls ; il n'est pas utile de les couvrir d'une peinture.

En cas d'altération, il n'est pas nécessaire de remplacer tout le pan de bois altéré ; des reprises ponctuelles, si possible réalisées avec des bois de récupération de même type, permettent de préserver l'unité de la façade.

Le charme des façades à pan de bois apparent provient de l'irrégularité des bois. Il conviendra d'éviter les bois sciés. Les bois doivent être traités à l'erminette.



Refend en pierre



Console (XVI^e siècle)



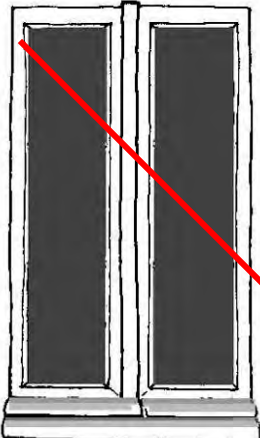
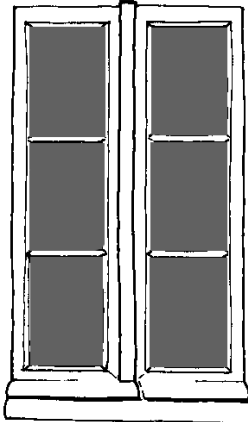
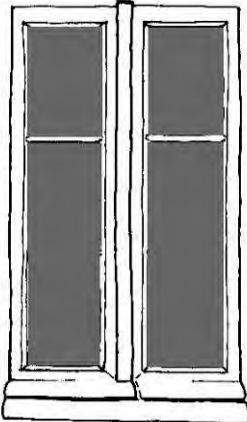


Entretoises



Lisse d'appui

Les fenêtres de l'étage sont de petites ouvertures rectangulaires successives aménagées entre les poteaux de l'ossature en bois. Leur appui est constitué d'un long cordon en bois filant souvent sur toute la longueur de la façade. Un larmier continu en bois se développe au niveau des linteaux.



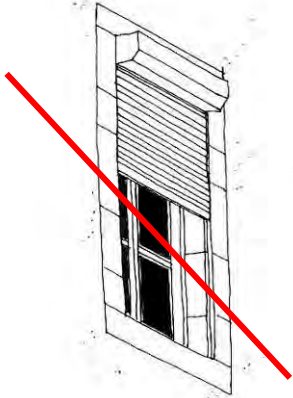
C.3.6. Les menuiseries

 <p>NON</p>	 <p>OUI Fenêtre « à la française »</p>	 <p><i>Des menuiseries peuvent avoir des dessins particuliers qu'il convient de respecter (ici années 1930 : remarquer la finesse des bois)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les fenêtres traditionnelles doivent être maintenues ou restaurées en tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice ; en particulier, la décomposition de l'ouverture suivant les proportions de carreaux en usage, devra être maintenue. - Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. Elles sont à deux vantaux ouverts « à la Française ». - Les menuiseries doivent être en bois sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau (notamment les ateliers, commerce et la construction du milieu du XXe siècle). - Les menuiseries métalliques acier (pas en aluminium) peuvent être autorisées lorsque la baie présente une disposition particulière (atelier, hangar à structure métallique). - Les menuiseries doivent être peintes en divers gris colorés. L'aspect bois naturel, bois vernis, blanc pur est interdit, notamment pour les menuiseries inscrites dans du pan de bois.
 <p>Attention : Le partage du vitrage par des faux-bois intérieurs ou « collés » se voit et se présente comme « un faux ».</p>	 <p>Un ton soutenu ou sombre est demandé pour insérer les menuiseries dans le pan de bois</p>		

C.3.7. Les portes

	 <p>Rue du Château - Porte à planches dans un cadre</p>	 <p>Avenue du Président Wilson</p>	<p>Les portes anciennes doivent être maintenues ou restaurées en tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice, en particulier les portes en bois plein.</p> <p>Les menuiseries doivent être en bois exclusivement sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau (notamment les ateliers ou les édifices du XXe siècle). Les menuiseries en bois doivent être peintes ; l'aspect bois naturel, bois vernis, blanc pur est interdit.</p>
---	--	---	---

C.3.8. Les volets et contrevents

 <p>NON</p> <p>Pas de volets en « Z » et pas d'aspect bois naturel</p> <p>Les volets anciens pleins ou semi-pleins sont d'usage traditionnel à rez-de-chaussée. Les variations de décors (découpe d'un jour, ferronneries) apportent la variété à la sobriété.</p>	 <p>OUI</p> <p>Volet à lamelles, dit « persienné » Volet semi persienné</p>	 <p>NON</p> <p>Les volets roulants extérieurs sont interdits sur le bâti ancien : ils dénaturent l'encadrement de la baie, effacent la lisibilité de la menuiserie et altèrent sa proportion</p>	<p>Lorsque la façade est ordonnancée, comme ci-contre, les fenêtres et volets doivent tous se présenter suivant le même modèle, pour l'ensemble de la façade, ou par niveau (volets pleins à rez-de-chaussée, volets persiennés aux étages).</p> <p>Ne pas placer de volets ouvrants sur l'extérieur sur les façades à pan de bois apparent.</p> <p>Les volets repliants métalliques typiques du XXe siècle : ils maintiennent le décor dégagé.</p>
---	--	---	---

C.3.9. Les couvertures

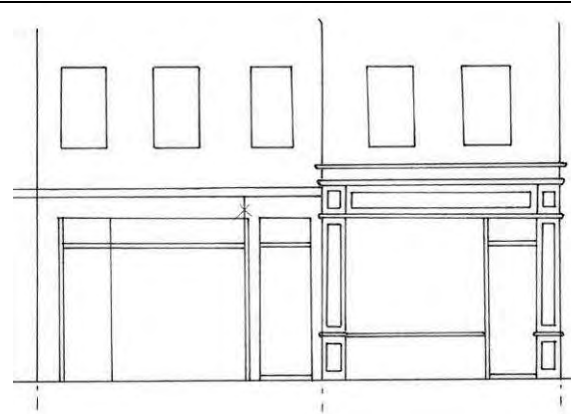


L'aspect de la ville se présente de manière homogène par ses couvertures d'ardoise. Par son relief, le paysage urbain d'Auray offre de nombreuses perspectives sur les toitures, en vues plongeantes ou en silhouettes.

Par sa qualité esthétique l'ardoise naturelle donne une texture, une brillance qui contribue au caractère et à la beauté des lieux ; de plus elle contribue à l'unité du paysage, malgré la diversité architecturale.

C.3.10. Les façades commerciales

La pose d'une devanture en bois permet l'apport d'un décor et une coloration de la façade commerciale.



Devanture en applique réalisée par un coffre en bois peint. La corniche doit être située au-dessous du niveau des appuis de fenêtre et les maintenir dégagés.



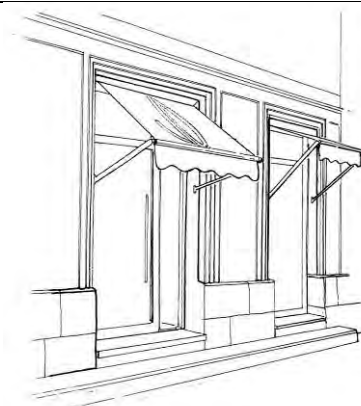
Lorsqu'une maison à pan de bois est construite sur poteaux en bois, la devanture doit être positionnée entre ces poteaux ou légèrement en retrait.

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

- La conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnancement originel de l'édifice sans sur largeur de baies ni multiplication des portes et accès.
- La structure de l'immeuble doit apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc. ;



Le porte-à-faux des coffres et des corniches des devantures en bois permettent d'inscrire les rouleaux de bannes et tringleries



Lorsque la vitrine est inscrite dans la maçonnerie, les bannes doivent être situées entre tableaux et sous le linteau des baies

c.3.11. Qualité architecturale des constructions nouvelles

PRINCIPES

Les prescriptions architecturales concernent les constructions neuves :

- * *le bâti neuf sur terrain vierge ou après démolition d'un bâti non protégé,*
- * *les extensions de bâtiments existants,*
- * *les modifications de bâtiments existants non protégés.*

Lorsque les constructions présentent un projet « à l'identique » du bâti ancien ; les prescriptions relatives au bâti ancien protégé s'appliquent en tout ou partie.

Les prescriptions peuvent être l'objet de nuances, lors de leur application, tenant compte de la fonction du projet (cf. adaptations mineures).

Adaptations mineures :

Une construction d'intérêt général à forte valeur emblématique peut être l'objet de formes appropriées à sa fonction spécifique (mairie, école, salle de spectacle, édifice religieux, etc.) pouvant introduire des matériaux propres à leur expression architecturale (béton, métal, etc.) ; les adaptations mineures peuvent concerner l'implantation, la hauteur, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

C.3.12. Le paysage urbain



Le rythme « urbain » produit par la succession de façades de faible largeur, de manière égale, contribue à la qualité du paysage de la rue. Ici, la rue du Château.

Les projets de constructions doivent prendre en compte cette disposition.

Les projets doivent s'intégrer dans le paysage existant aussi bien architectural, urbain que paysager, par leur volumétrie, leur implantation et leur aspect extérieur. Le règlement a également pour vocation d'encourager et de favoriser la créativité architecturale de qualité.

Le volume des constructions neuves doit s'harmoniser avec les volumes des bâtiments parmi lesquels elles s'insèrent :

- par la simplicité d'aspect,
- par l'adaptation au terrain naturel,
- par la volumétrie, la profondeur, ou l'épaisseur à partir de l'alignement,
- par l'insertion au rythme parcellaire,
- par l'implantation par rapport à l'alignement,
- par la hauteur,

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite de fait entre la parcelle et l'espace public).

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture. Le retrait du dernier niveau peut être accepté si cela permet d'assurer une meilleure intégration au gabarit de la rue.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sauf pour divers cas dont,

- les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- les constructions en deuxième rang sur la parcelle, en arrière d'une construction existante,

C.3.13. La hauteur des constructions

Prescriptions

Les couvertures à fortes pentes, en ardoises, caractérisent l'architecture d'Auray ; toutefois les couvertures terrasses peuvent être admises dans le cadre d'une insertion architecturale propre ; toutefois, en secteur PAa, sur les pentes de la rivière d'Auray et du Loch, les toitures terrasses sont limitées aux seules constructions en rez-de-chaussée.

La hauteur maximale est définie à partir des points et gabarits suivants et en tous points :

- le niveau du sol, pris au fil d'eau de la voie au droit de la construction pour les implantations à l'alignement,
- le terrain naturel au droit de la construction, dans le cas d'un recul par rapport à la voie et pour les parties de constructions situées à plus de 16 mètres de l'alignement,
- le sommet de la façade, qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point,
- le faitage ou le sommet d'acrotère de terrasse, point le plus haut de la couverture.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux, sous réserve de leur insertion dans l'harmonie des couvertures.

En secteurs PA et PAa : la hauteur est limitée au maximum à 3 niveaux architecturalement lisibles depuis l'espace public,

- Pour les immeubles couverts par des toitures en pentes : 10,00 m à l'égout et 15,00 m au faitage, mesuré verticalement et en tout point,
- Pour les couvertures terrasse à :
 - En PA : 10,00 m mesuré au niveau d'acrotère,
 - En PAa : 4,50m mesuré au niveau de l'acrotère.

En secteur PC et PN: la hauteur est limitée au maximum à 2 niveaux architecturalement lisibles depuis l'espace public,

- Pour les couvertures en pentes : 6,00 m à l'égout et 12,00 m au faitage, mesurée verticalement et en tout point .
- Ces deux hauteurs sont portées respectivement à 9,00 m et 15,00 m, avenue du Générale de Gaulle, en dehors des séquences de continuité s paysagères portées au plan par un liseré à denticules.
- Pour les couvertures terrasse à 6,00 m mesuré au niveau d'acrotère.

En secteur PE : la hauteur est limitée au maximum à 4 niveaux architecturalement lisibles depuis l'espace public,

- Pour les couvertures en pentes : 12,00 m à l'égout et 17,00 m au faitage, mesurée verticalement et en tout point,

Pour les couvertures terrasse à 13,00 m mesuré au niveau d'acrotère.

Peuvent être autorisés les dépassements à ces dispositions :

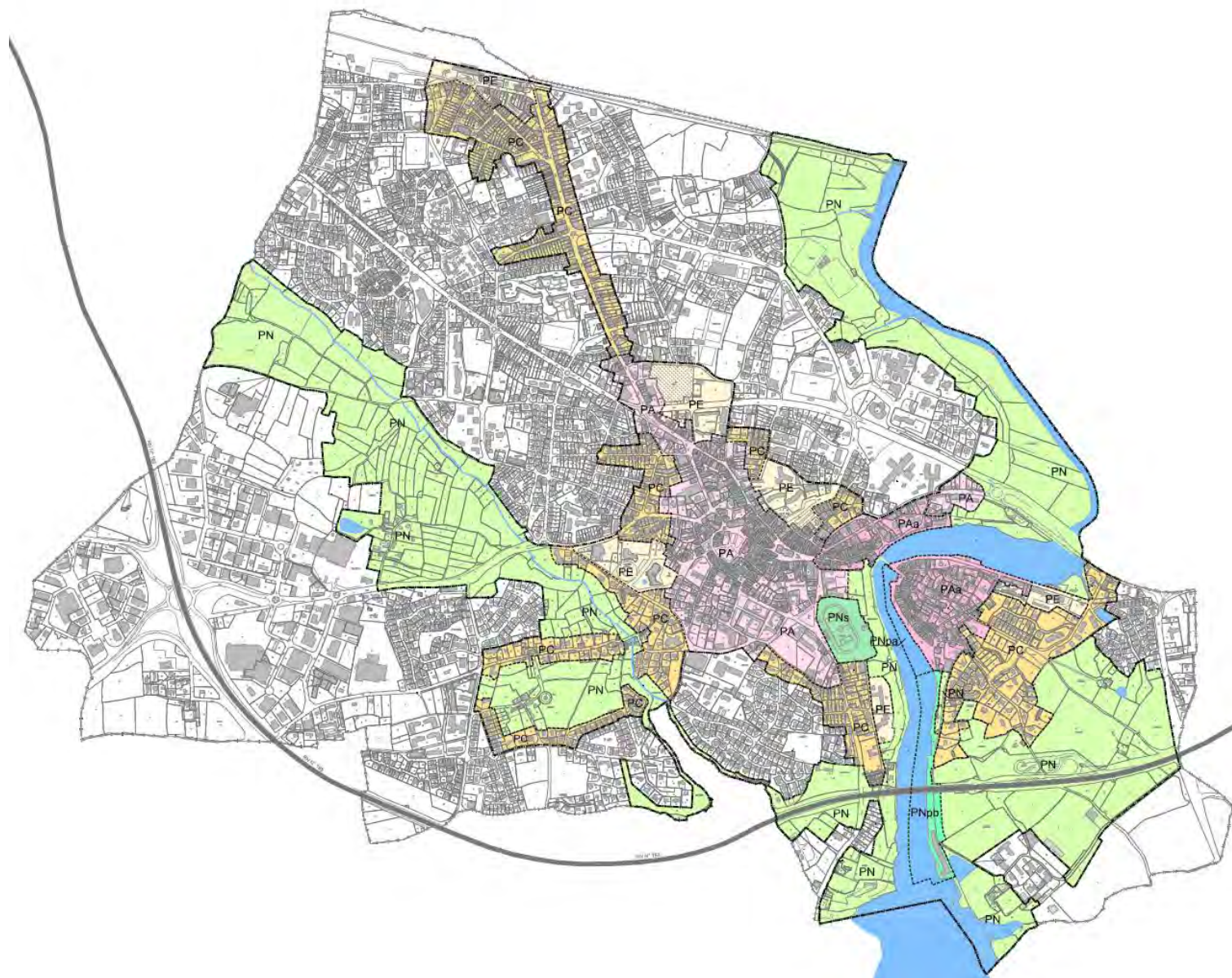
- en secteurs PA et PAa: les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes dont l'altitude est déjà supérieure à la hauteur absolue, sans dépassement des hauteurs de ces constructions existantes et pour des raisons d'ordonnancement architectural,
- en secteur PC et PE, les équipements publics.

Lorsque l'extension d'un bâtiment existant est couverte par une toiture terrasse, celle-ci, mesurée au point le plus haut de l'acrotère de terrasse, doit être de hauteur inférieure à celle de l'égout de toiture du bâtiment objet de l'extension.

<p><i>Disposition « normale » du bâti traditionnel</i></p>	<p><i>Effets de l'épaississement du bâti pour les logements sur double épaisseur</i></p>		<p><i>Comble habitable avec entrain retroussé</i></p>

<p><i>Dédoublage par couverture terrasse : l'acrotère ne doit pas dépasser la rive de toiture</i></p>	<p><i>Terrasse accolée en deuxième rang</i></p>	<p><i>Comble habitable avec entrain retroussé et terrasse à R+2</i></p>	<p><i>Extension par noues toitures assemblées à noues</i></p>

C.4. Les secteurs de l'AVAP



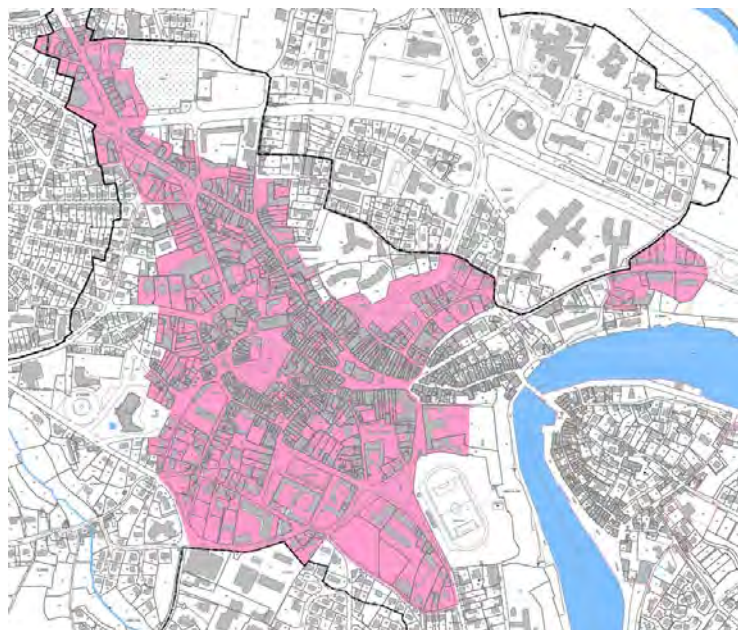
Secteurs de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP comprend :

- différents secteurs bâtis correspondant à différents types d'espaces urbains ;
- Les secteurs naturels ou agricoles majeurs, vallées, coteaux.

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, l'AVAP identifie des immeubles bâtis ou non, des espaces objets de prescriptions au présent règlement ; elles sont l'objet d'un report graphique sur les plans réglementaires.

Le secteur PA : le secteur PA correspond aux quartiers anciens, denses (la Ville et Saint-Goustan).



Secteur PA

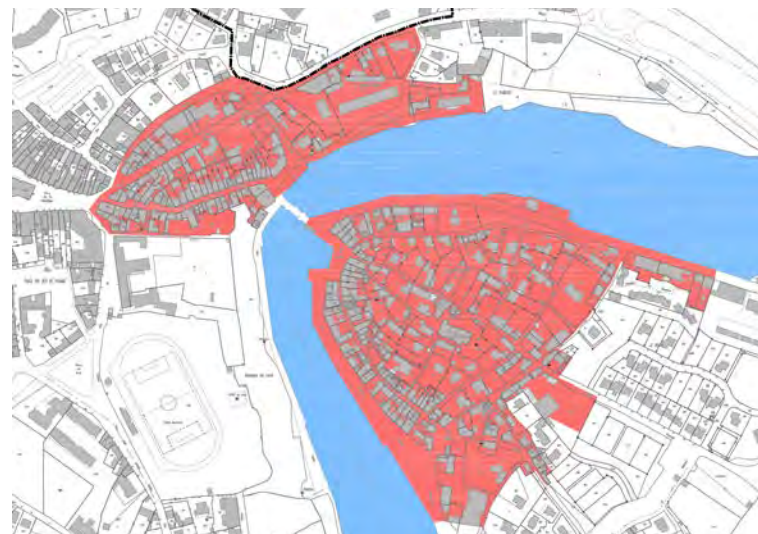
Les objectifs de l'AVAP :

Secteurs PA

- o Protection renforcée des immeubles anciens (compléments de la ZPPAUP, requalification des catégories de protection)
- o Valorisation du centre historique : bâtis, espaces libres, rues (aménagement publics)
- o Redynamisation : habitat, activités économiques

- o *Prise en compte de la morphologie urbaine : les constructions neuves doivent s'inscrire dans l'effet de front bâti continu sur l'espace public. L'aspect du bâti est caractérisé par la juxtaposition systématique des volumes, assez égaux et ordonnancé, mais dont l'indépendance architecturale et fonctionnelle est lisible.*
- o *Prise en compte des projets de réhabilitations/mutations d'immeubles et / ou d'îlots*
- o *Prise en compte des aménagements de mise en valeur Maitrise et insertion des gabarits et velum des opérations et projets*

Le secteur PAa : le secteur PAa correspondant aux versants de la ville Haute et de Saint-Goustan sur la rivière d'Auray, qui présentent une sensibilité particulière en raison du relief.



Secteur PAa

Les objectifs de l'AVAP :

Secteurs PAa

- o *Interdire les toitures terrasses sur les pentes (en dehors des bâtiments en RDC) dans un paysage urbain caractérisé par l'importance des lignes obliques des toitures à forte pente et des lignes verticales des cheminées.*

Le secteur PC : le secteur PC couvre les quartiers pavillonnaires et de villas XIX^{ème} et XX^{ème}. Les villas les plus typées y sont protégées, ainsi que les jardins « de devant » et certaines clôtures.



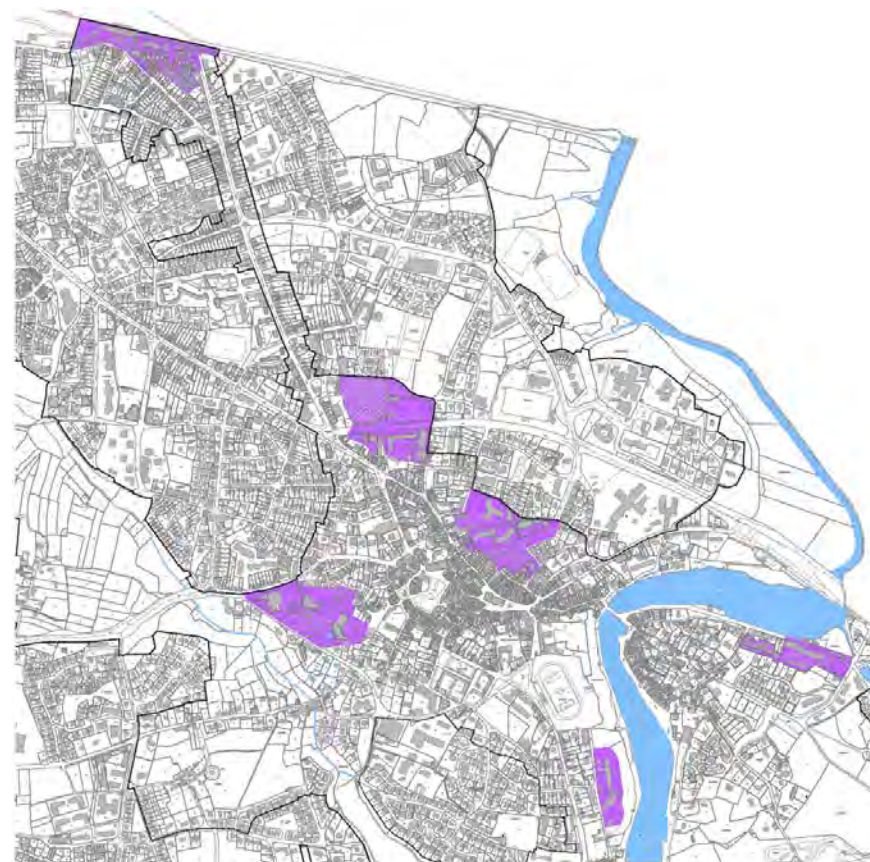
Secteur PC

Les objectifs de l'AVAP :

- Extension du périmètre AVAP le long de l'avenue du Général de Gaulle et au niveau des quartiers de la Gare et de Kerdrain.
- Protection des villas le long d'un axe majeur de développement de la ville aux XIXe et XXe siècles.

- Prise en compte du caractère rural des la route du Reclus et des perspectives sur le prieuré de Saint-Cado
- Prise en compte des abords les Kerléano

Le secteur PE : le secteur PE est déjà occupé, en majeure partie, par des ensembles collectifs résidentiels et de grands équipements dans le centre et ses abords (Centre culturel Athéna, Gare, Keriolet...).



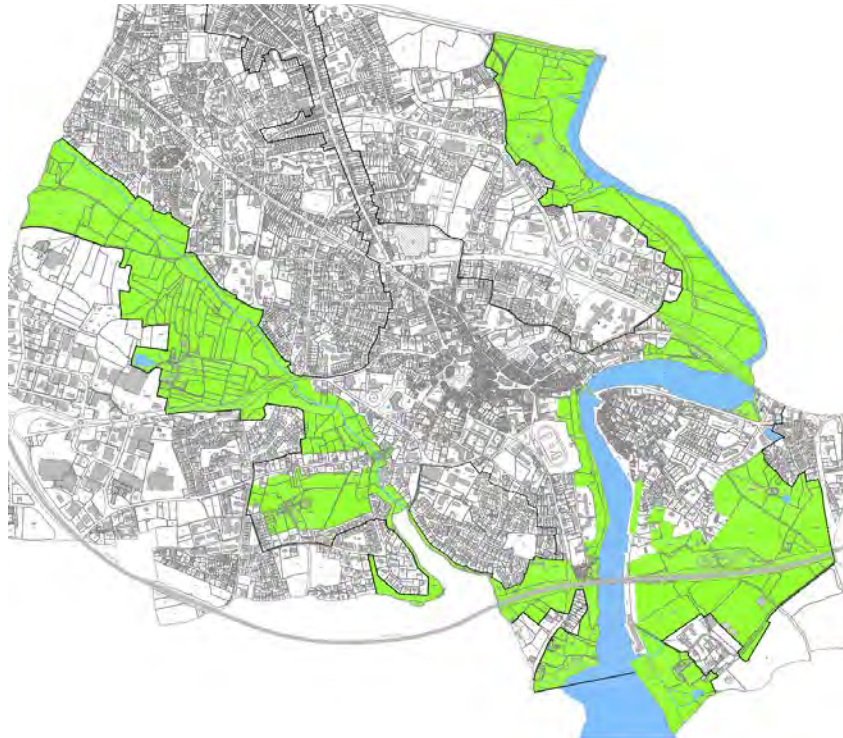
Secteur PE

Les objectifs de l'AVAP :

- Prise en compte du projet de réaménagement de la gare et ses abords : création du pôle d'échange multimodal (redimensionnement de la gare pour absorber un flux supplémentaire de voyageurs, création d'une passerelle, réaménagement du parvis, accessibilité et stationnement et gare routière, etc.)

- Athéna : ensemble culturel qui offre des perspectives sur la ville ancienne et sur l'ancienne chapelle d'Hospitaliers du Saint-Esprit. Ce lieu, à proximité immédiate de MH et du centre ancien mériterait d'être restructuré.
- Keriollet : secteur à proximité immédiate du centre ancien, avec des vues sur l'église Saint-Gildas (MH). Ce secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement important : l'aménagement du site de l'Hôtel Dieu (refondre la partie Hôpital, créer un lieu d'accueil et à vocation sociale, mise en valeur de la rue Clémenceau, réorganisation du stationnement, mise en valeur des abords de l'Hôtel-Dieu pour une meilleure inscription dans les continuités urbaines.

Le secteur PN : le secteur PN correspond aux parties de la commune dont il importe de préserver le paysage, et en particulier la vallée de la rivière d'Auray, vallée du Reclus, Parc de Kerléano avec le mausolée de Cadoudal, les parcs des Manoirs de Kerdroguen et de Kerplouz...



Secteur PN

Les objectifs de l'AVAP :

- Protection des paysages de vallées, des versants boisés
- Préservation des parcs qui accompagnent les Manoirs, des parcs composés et des parcs urbains
- Encadrement des aménagements possibles dans les parcs urbains afin d'éviter les interventions ponctuelles qui peuvent rompre avec la qualité générale des paysages et la continuité verte.
- Maintien de la ceinture verte autour de la ville d'Auray et des espaces de promenade

Le secteur PNs : couvre l'équipement sportif situé sur les hauteurs qui dominant la vallée de la rivière d'Auray



Secteur PNs

Les objectifs de l'AVAP :

- Maintien des bosquets et des espaces arborés de qualité
- Prise en compte du Belvédère sur la rivière

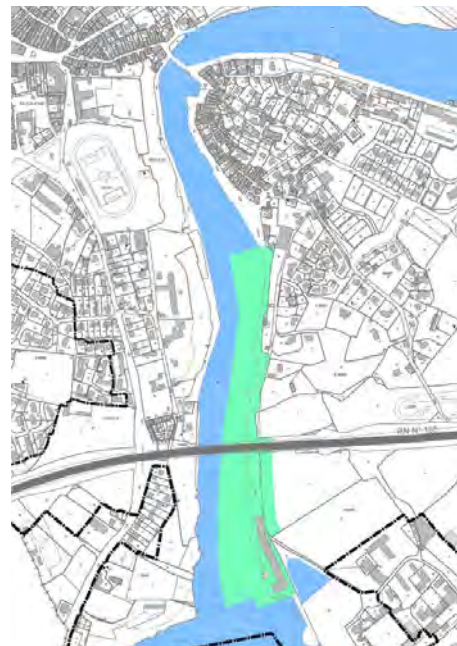
Les secteurs PNpa et PNpb : secteurs naturels portuaires. Ils concernent l'Est du bassin de la rivière d'Auray à l'aval du pont.

Les objectifs de l'AVAP :

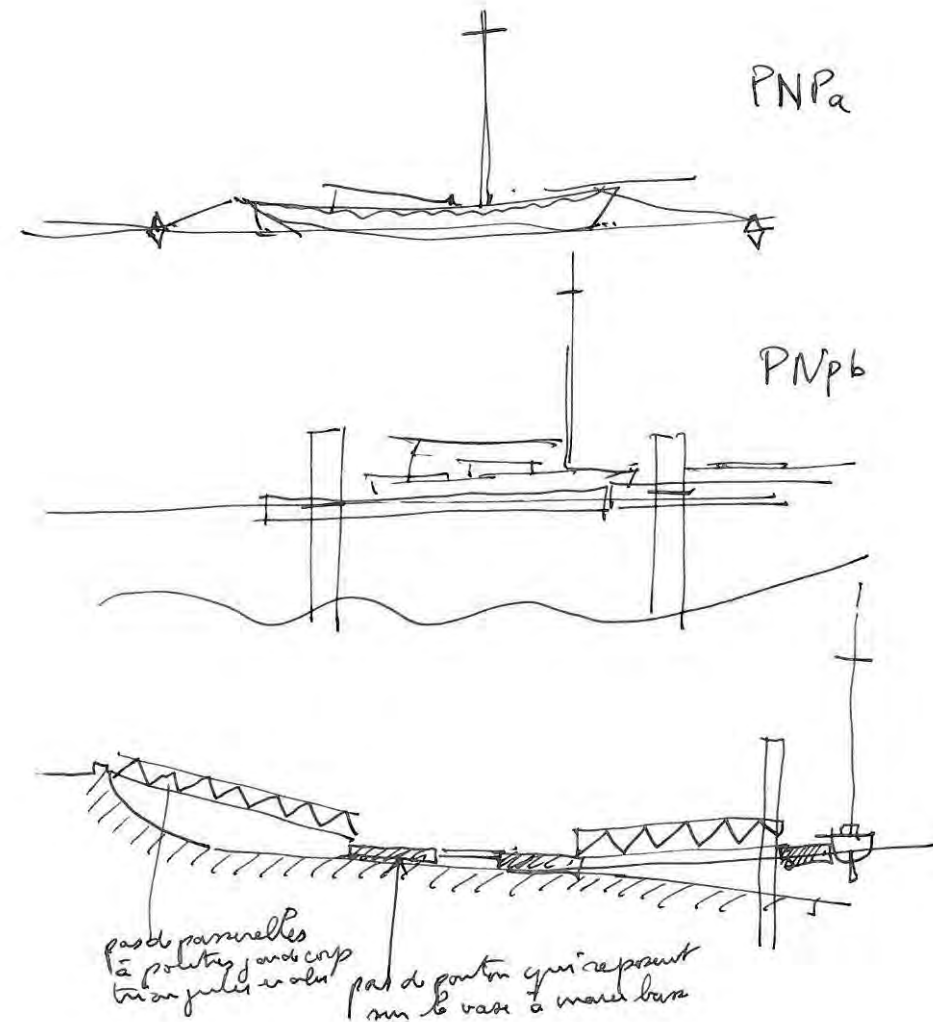
- o Préservation et mise en valeur des paysages de la rivière et de ses abords directs (quais...)
- o Dans la partie amont, les bateaux doivent être amarrés par mouillage (PNpa)
- o A l'aval les services portuaires pourront installer des pontons sous réserve d'une bonne insertion paysagère des aménagements (PNpb).



Secteur PNa



Secteur PNb



D. LES LIEUX À PROJET

Mise en valeur :

Le désenclavement de l'îlot Belzic – Jeu de Paume – Prisons par la possibilité de création d'une desserte traversante



Espaces accessibles au public.

Linéaires de façade : rue des écoles 175m, rue du Belzic 132m, rue du Jeu de Paume 198m



ILOT ENTRE LA RUE DU BELZIC, LA RUE DU JEU DE PAUME ET LA RUE DES ECOLES

B Wagon 07/08/2015



? Bâtiment sur la parcelle 450...?

■ Parcelle 447: ancien accès au bâtiment p450

○ Parcelles 712 et 917: balustres et gloriette



En passant sous le porche du n°1 rue des Ecoles, on découvre une ancienne terrasse de demeure avec balustres et une gloriette.

A droite du n°9 rue des écoles, il existe la parcelle qui, dégagée au cadastre napoléonien, menait à la parcelle 450.

ILOT ENTRE LA RUE DU BELZIC, LA RUE DU JEU DE PAUME ET LA RUE DES ECOLES

B.Wagon 07/08/2015

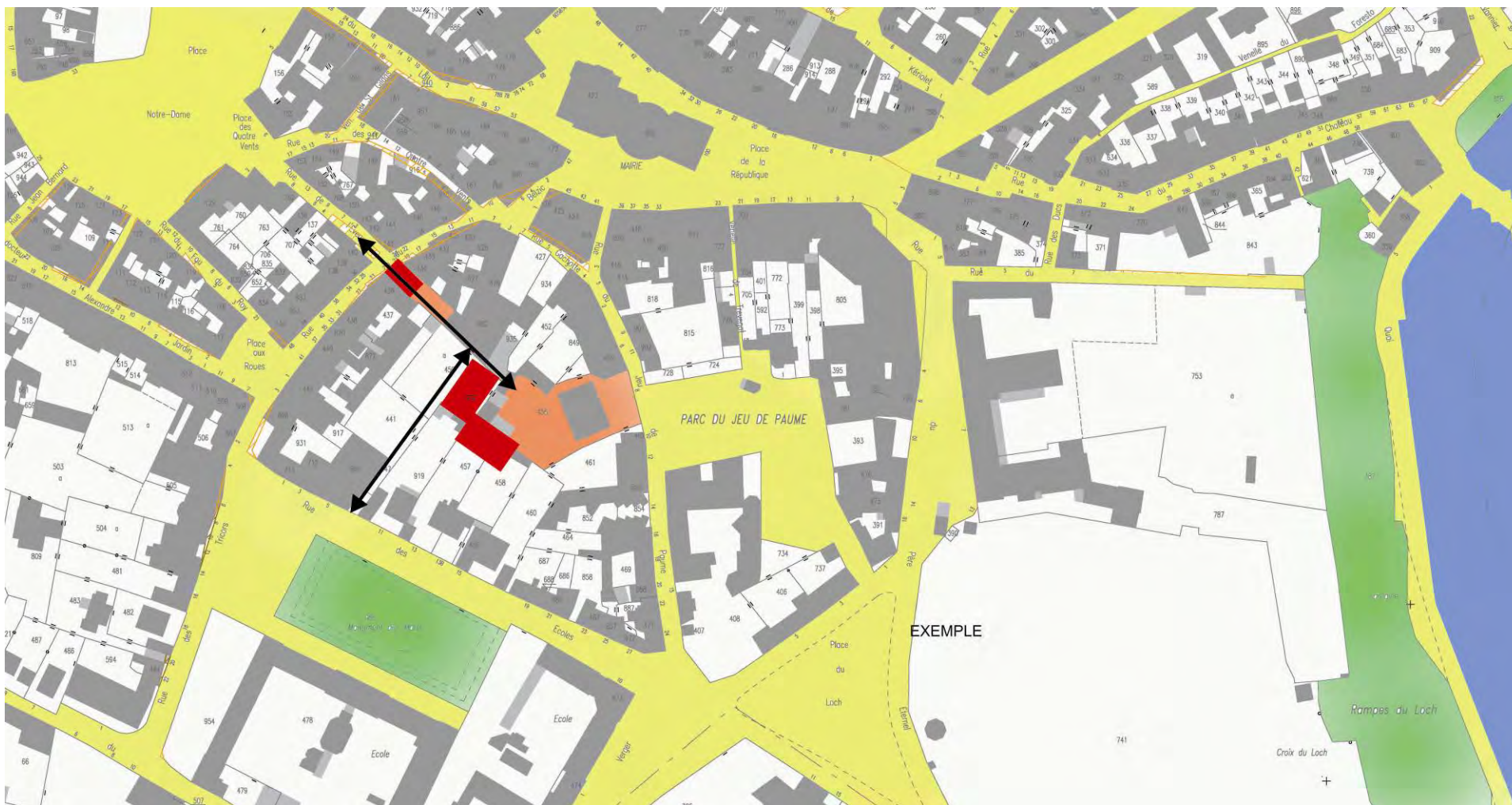


Illustration sommaire d'un potentiel d'évolution de l'îlot à moyen ou long terme

L'enclos de l'ancien Hôtel-Dieu, de l'ancien hôpital et de la résidence hôtelière



L'enclos hospitalier s'est développé en hôpital au 20e siècle au point de maintenir en ville un important îlot qui isole les quartiers périphériques de rapports directs entre eux. Il est desservi par la rue Pasteur et la rue des Tilleuls ; il est tenu à distance de la place de Kériolet par l'important îlot constitué de collectifs isolés au milieu de la parcelle et du centre-ville par l'ancien Hôtel-Dieu desservi par la rue Joseph-Marie Barré. La venelle des Augustines reste confidentielle et n'assure pas un prolongement suffisant de la rue de Kériolet pour assurer la mixité piéton-vélos.

La mise en valeur des abords de l'Hôtel-Dieu suppose une meilleure inscription dans les continuités urbaines.



Accès à la venelle des Augustines par la place de Kériolet : l'aire de livraison encombre l'accès et pourrait être déportée sur le parking proche.



La venelle des Augustines, pittoresque et étroite ne permet pas la mixité vélo-piétons.



L'enclos en bois et Kériolet vus depuis le dernier étage du pavillon sud.



Un cœur de site arboré. Les dépendances, au fond, présentent un certain intérêt architectural.

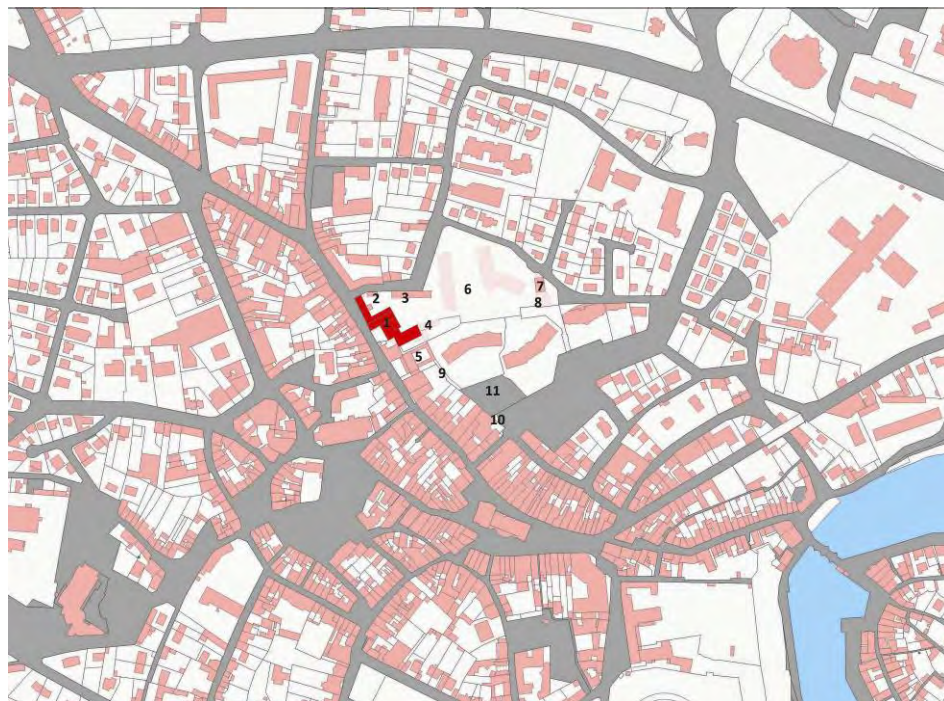


Façade arrière de l'Hôtel-Dieu, ouverte sur une large courée ; la maison à droite, postérieure a l'intérêt d'éviter une vue directe sur le long front bâti sur l'immeuble moderne de la rue Pasteur



Au sud de l'enclos, marqué par une forte dénivellation, une partie du bâti peut être démolie pour lier la rue des Tilleuls au cœur de l'îlot. Le bâti à encadrement de baies en briques, à droite, peut être maintenu.

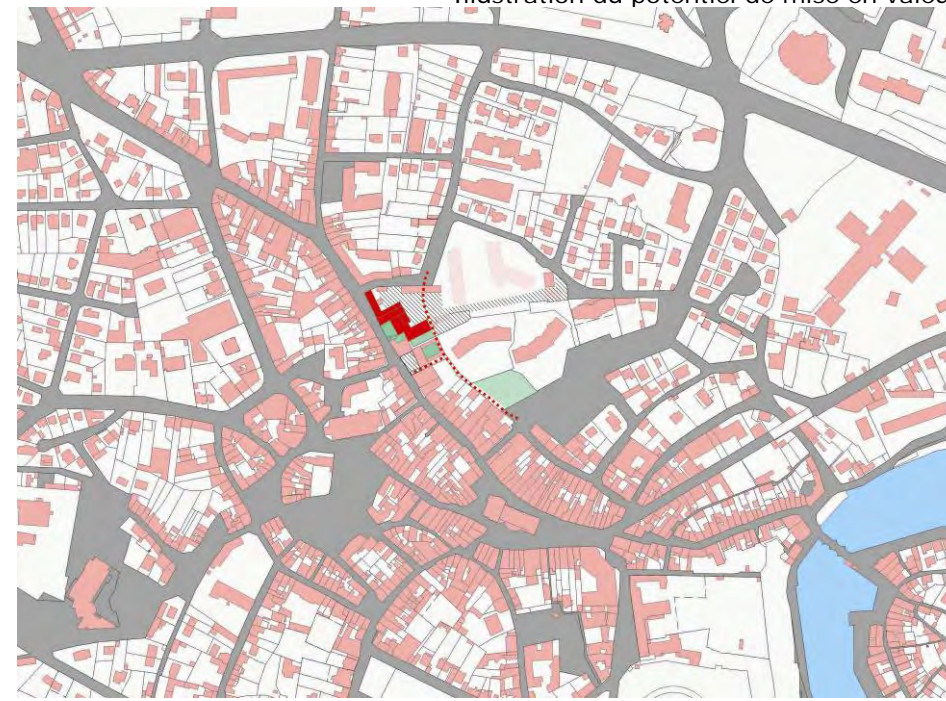
Orientations pour la mise en valeur de l'enclos de l'ancien Hôtel-Dieu, de l'ancien hôpital et la résidence hôtelière



Potentiel de mise en valeur

- En 1 – l'ensemble d'intérêt historique et esthétique de l'Hôtel-Dieu (en rouge)
- En 2, 3, 5 et 7 – bâti intéressant à maintenir (en rose)
- 6 et 8 – le bâti à démolir ou à transformer (en rose pâle)
- En 5, la galerie en bois qui fait « cloître » peut être modifiée, voire supprimée, en cas de projet urbain d'intérêt supérieur
- En 8 – la partie de bâtiment à supprimer pour ouvrir une connexion de l'îlot sur le bas de la rue des Peupliers
- En 9, la venelle des Augustines à mettre en valeur et à élargir
- En 10 – l'accès à la Venelle à dégager de la plate-forme de livraison du commerce
- En 11 – le jardin public à requalifier

Illustration du potentiel de mise en valeur



La cour de l'Hôtel-Dieu peut former un enclos (cour ou jardin) ou une place



Des orientations « de base » pour décomposer le grand îlot et réorganiser le maillage urbain.

Le désenclavement du port de plaisance d'Auray à Saint-Goustan par la création d'une voie nouvelle

A AURAY, le port actuel dispose de 170 emplacements sur corps-morts, dont 40 visiteurs.

L'accès actuel est rendu difficile par l'étroitesse des rues ; un accès plus confortable et moins nuisant est nécessaire à Saint-Goustan.

Les fonctions d'accès aux ports de plaisance ne sont pas créatrices d'un trafic de transit important, à tel point que nombre de ports restent relativement enclavés, avec des accès par voie urbaine. Seul le gabarit de bateaux acheminés par route exige une emprise de voirie plus large que les voies urbaines anciennes.

Un port de plaisance urbain est un élément de la vie locale ; nombre de plaisanciers préfèrent séjourner à Auray, Vannes, Port-Manech, Lorient-centre, etc... pour la convivialité et le rapport à la ville. L'accès à Auray ne doit pas s'isoler du contexte et coller au mieux à la ville ; c'est un atout économique et d'animation.

L'aménagement doit se faire dans la continuité urbaine d'Auray, pour ne pas impacter le paysage sud... (via le chemin de Belano+bretelle vers le port), mais ne doit pas se raccorder à l'aire de la RN165, au risque de créer, indirectement, une bretelle d'accès directe à Auray par le sud...



La mise en valeur du port de plaisance par son insertion dans l'urbanité, tout en dégageant les voies dans Saint-Goustan afin de poursuivre leur valorisation.

En jaune : la limite communale.



A partir du principe énoncé précédemment (arrivée au port sous le viaduc), on peut envisager 3 solutions (qui peuvent être phasées dans le temps) :

- **A**-raccordement par le chemin du Belano : cette voie n'est pas très large mais peut constituer un premier délestage.
- **B**-Création d'une voie derrière le cimetière (à son Nord-Est) avec raccordement à l'angle de la rue Saint-Sauveur et Saint-Fiacre pour rejoindre la rue de la Terre-Rouge (le chemin de St-Avoye doit être préservé derrière son talus arboré).
A et **B** pourraient être mis en boucle en sens unique pour économiser l'emprise de voirie.
- **C**-prolongation jusqu'à la route du Bono, en longeant le parking de la 4 voies, sans interconnexion avec l'aire de la RN165 pour éviter de créer une entrée d'Auray par St Goustan..., ce qui suppose l'aménagement d'un carrefour sur la route du Bono. Un accès contrôlé par le parking de la RN165 pourrait permettre le passage de convois exceptionnels (si nécessaire).

L'aspect de l'occupation de la rivière d'Auray



La beauté du lieu résulte de sa simplicité, de l'absence d'encombrement du chenal par des pontons et passerelles.



Le charme du mouillage à embossage et l'impression d'un paysage encore naturel



Le Journal pour Tous - 1892



Ph BW 4 juillet 2013

Un port de plaisance urbain est un élément de la vie locale et de convivialité dans son rapport à la ville. L'absence de pontons et la présence des bateaux isolés sur l'eau contribuent au charme des lieux. Une multitude d'annexes sur le quai signifie la vocation portuaire maritime. A cet effet l'AVAP préserve un secteur portuaire dans lequel les bateaux doivent être maintenus sous forme de mouillages.

Autres lieux à projets :

Le quartier de la Gare

- Requalification de la gare et ses abords
- Création d'une gare routière
- Création d'une passerelle pour traverser les voies
- Renouvellement urbain

Le secteur de la gare est disposé en secteur PE.



Le règlement limite la hauteur des constructions à R+3 (quatre niveaux) ; toutefois des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements, notamment pour la passerelle et l'effet de signal nécessaire pour symboliser le lieu.

En effet le lieu peut exprimer une architecture spécifique à la mesure de l'accueil, du nœud de communication majeur pour le Pays d'Auray.

Il est de tradition que les grandes gares et leurs équipements soient porteurs d'une architecture inventive.

A Auray, il importe d'introduire l'esprit balnéaire, l'échelle humaine et le rapport dimensionnel avec l'ancienne gare protégée.

Les abords du Saint-Esprit, la place du Four Mollet et la place du Golhères

Une étude d'ilot doit s'étendre du centre Athéna à la place du Maréchal Joffre

Il importe

- de restituer l'entrée principale par le sud
- de requalifier les abords du centre Athéna et de la chapelle
- de traiter de manière noble la place du Four Mollet
- de traduire l'occupation antérieure du nord de la chapelle par un urbanisme signifiant

Le plateau sportif du Loc et le belvédère

Le belvédère du Loc est intimement lié à la présence du château ; il importe d'assurer la mise en valeur du site, l'accueil du public et d'ouvrir le point de vue en encadrant le développement arboré pour ouvrir les perspectives.

**E. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE
PADD DU PLU EN VIGUEUR**

COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

Extraits des dispositions du PADD concernées par l'AVAP

<p>Le PADD du P.L.U. en vigueur</p> <p>.../...</p> <p>le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été défini autour de quatre thèmes :</p> <ol style="list-style-type: none">1- Préserver l'environnement2- Préserver le patrimoine bâti3- Structurer l'agglomération4- Gérer les déplacements <p>Ces quatre objectifs recourent, à l'échelle de la ville, les objectifs de préservation énoncés dans le Schéma de Mise en Valeur de la mer, qui prévoit d'équilibrer la préservation du développement des pôles urbains et la préservation des espaces naturels.</p> <p>.../...</p>	<p>Le PADD du PLU met en évidence les objectifs environnementaux et patrimoniaux</p> <p>L'AVAP est conforme aux objectifs du PLU en vigueur</p>
--	---

PRESERVER LE PATRIMOINE



Au sein de la ZPPAUP, (à gauche, la place aux Roues) une réglementation permet d'encadrer les constructions nouvelles (à droite), pour une insertion harmonieuse au sein du site bâti...

1- Poursuivre le travail de préservation inscrit dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

En collaboration avec les services de l'Etat, la ville a élaboré un document permettant d'harmoniser les constructions nouvelles et le bâti exceptionnel qui constitue le centre-ville d'Auray. Cet outil est évidemment préservé. Par ailleurs, certaines règles pourront être reprises sur d'autres secteurs de la ville dans le Plan Local d'Urbanisme.

2- Préserver le patrimoine sur l'ensemble du territoire communal.

Les approches seront toutefois différenciées en fonction du patrimoine repéré, car plusieurs objectifs doivent être atteints.

* *Préserver les quartiers résidentiels de la première moitié du siècle.* Avec le phénomène de densification en cours sur la commune, les maisons individuelles où les fonds de jardin font place à de petits immeubles peu intégrés dans le contexte urbain. Une préservation des gabarits actuels sur ces quartiers pourra être instaurée pour limiter ce phénomène.

* *Articuler densification et préservation sur les grands axes.* Sur les grands axes au contraire, une densification est souhaitable, pour requalifier le paysage de certains axes et limiter le phénomène d'étalement urbain. Les variations de hauteur, toutefois, ne pourront se faire qu'en s'appuyant sur les bâtiments existants et répertoriés dans l'inventaire du patrimoine.

* *En classant les façades des éléments de patrimoine repérés* comme étant les plus exceptionnels. Les éléments exceptionnels seront décrits précisément avec les éléments de détail à préserver annexés au document d'urbanisme.

* *En assurant une mission de conseil* pour améliorer la préservation des maisons typiques de chaque époque. Pour les constructions intéressantes de par leur caractère représentatif d'une époque, une préservation et une mise en valeur des façades pourra être recherchée, sans que les protections soient pour autant aussi strictes que pour les constructions précédentes.



Certains quartiers, nés de lotissement de l'entre-deux-guerre présentent une unité architecturale et urbaine qui en font maintenant des éléments de patrimoine forts au sein de l'agglomération : une préservation, mais aussi une mise en valeur, s'imposent aujourd'hui.



Le long des l'avenue de Gaulle (photos ci-dessus), Artiste Briand ou Foch, un patrimoine est là aussi présent. Les règles de la ZPPAUP, qui permettent d'harmoniser constructions anciennes et nouvelles pourront être reprises. Les éléments classés au plan pourront servir de référence de hauteur, afin d'harmoniser l'aspect du front bâti de ces grandes avenues : De Gaulle et Le Gall.

Extrait du PADD, page 8

Les principes retenus pour les quartiers :

*** Saint-Goustan**

Le quartier de Saint-Goustan n'a pas vocation à être renforcé de manière importante. Les zones d'urbanisation inscrites au POS doivent faire l'objet d'opérations de constructions prochaines, mais les zonages constructibles ne seront pas étendus.

En terme de desserte, le désenclavement du quartier devra se faire prochainement avec l'élargissement de la rue du Rolland en continuité du parc de stationnement réalisé récemment. Le fonctionnement piéton en période estivale pourra donc être conforté sans qu'une voie de desserte supplémentaire ne soit réalisée à partir du secteur de Kerplouz. Le chemin rural de Sainte-Avoye n°29, pourrait éventuellement, à terme servir de support pour la réalisation d'une voie de ce type.

.../...

L'accès au port linéaire de Saint-Goustan

L'amélioration de l'accès à Saint-Goustan, pour la partie du port linéaire est nécessaire ; elle est prévue à l'AVAP, mais par une disposition moins impactante pour l'espace de Kerplouz.

La révision du PLU (et de son PADD) se justifie avec la mise en conformité AVAP/PLU

Les principes retenus pour les quartiers, suite

*** Quartier de la gare**

Le quartier de la gare est celui qui dispose du plus important potentiel de restructuration. Il se divise en plusieurs secteurs d'urbanisation future :

- le lotissement du «chemin noir» (quartier de la gare), constitué de maisons de ville de la première moitié du siècle peut s'étendre sous le même type de structure urbaine : hauteur limitée, maisons relativement importantes sur de petites parcelles : ce quartier peut permettre de répondre à la demande de maison individuelle sans consommation excessive d'espace.

- le carrefour de Calmette peut jouer à terme le rôle d'un pôle de quartier fort. La présence de commerce lui donne déjà un rôle d'animation non négligeable. Cet appareil commercial pourra être conforté, du fait de la présence du flux de l'avenue de Gaulle, tandis qu'un secteur d'habitat collectif peut permettre de structurer une véritable place urbaine. Là encore, les rues adjacentes peuvent être structurées sous forme de maisons de ville.

De larges espaces de respiration et d'animation sont conservés dans ce secteur.

*** Gumenen-Goaner**

Le quartier d'habitat social du Gumenen-Goaner fait aujourd'hui l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Le règlement doit permettre la réalisation des formes urbaines préconisées par l'étude, qui structure la Rue La Houille en une large avenue bordée par le bâti.

*** Treulen-Rosteval**

Le secteur de Treulen Rosteval est une zone d'urbanisation à long terme dans le POS actuel. Etant donnés les objectifs de croissance de la commune, la totalité de cette zone ne sera pas ouverte à l'urbanisation. Ce secteur devra intégrer la présence d'une voie de liaison avec la commune de Brech, qui pourra prendre le caractère d'une voie urbaine.

*** Le secteur de Keropert**

Là encore, ce secteur reste une zone d'urbanisation à long terme. Il est probable que la structuration de ce quartier se fera en articulation avec la zone de Toul Fourch, dont

l'avenir est encore mal connu. Les secteurs proches de la vallée du Reclus resteront relativement peu densément urbanisés étant donné la présence d'un maillage bocager, de boisements et de zones humides.

En l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans un PLU futur, une politique de réserve foncière est introduite, une Zone d'Aménagement Différé sur l'ensemble de ce secteur est en cours de création. Une étude de composition d'ensemble devra être réalisée avec la structuration éventuelle d'un pôle de quartier, en amont de l'ouverture de ces terrains à l'urbanisation.

Quartier de la Gare :

L'AVAP prend en compte le projet de pôle gare.

L'objectif est maintenu mais cadré par un secteur défini (PE).

Le hameau de Keropert

Le projet de développement urbain à Keropert est supprimé par l'introduction d'une protection paysagère des abords du hameau par l'AVAP : Le hameau est protégé ainsi que tout l'espace agricole périphérique.

La révision du PLU (et de son PADD) se justifie avec la mise en conformité AVAP/PLU