



Ministère de la Culture
et de la communication

Direction Régionale des
Affaires Culturelles

Service Départemental
de l'Architecture et du
Patrimoine du Finistère



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

Rapport de présentation des objectifs de l'aire

ARRÊTÉ LE 26 FÉVRIER 2013

APPROUVÉ LE

19 DEC. 2013



COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Une AVAP pour Clohars-Carnoët.....	5
Articulation de l'AVAP avec le projet interrompu de ZPPAUP.....	8
Articulation de l'AVAP avec le PLU de Clohars-Carnoët.....	9

I. OBJECTIFS RETENUS POUR L'AVAP

I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP.....	10
I.2 Conséquences sur la définition du périmètre de l'AVAP.....	11

II. PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

II.1 Opportunités et besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable.....	24
II.2 Contraintes environnementales à prendre en compte et potentialités à exploiter	27

III. ENJEUX DE L'AVAP ET JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux.....	35
III.2 Enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces.....	43
III.3 Conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des dispositifs liés aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables.....	50

IV. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

IV.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.....	55
IV.2 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux économiques du PADD.....	57
IV.3 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux sociaux du PADD.....	60
IV.4 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux environnementaux du PADD.....	62

ANNEXE : DIAGNOSTIC DE L'AVAP

Sources et références bibliographiques utilisées pour la réalisation du diagnostic	67
Contacts.....	68

Une AVAP pour Clohars-Carnoët

Clohars Carnoët est une commune côtière qui a subi depuis de nombreuses années une forte pression foncière. La particularité d'être composée de plusieurs entités urbaines en fait un site breton particulier, aux variations paysagères comme urbaines multiples.

Cette spécificité participe à la richesse patrimoniale de Clohars-Carnoët, et a fait émerger depuis les années 90 une volonté communale de se doter de moyens efficaces pour valoriser et protéger ce large patrimoine.

En effet, comme beaucoup de communes littorales, Clohars-Carnoët s'est fortement développée durant les dernières décennies, notamment dans sa partie littorale. Elle est parvenue à préserver son identité, même si en l'absence d'un outil de protection spécifique, la construction n'a pas toujours pu être encadrée aussi finement qu'on l'aurait souhaité.

La commune comporte par ailleurs une grande variété d'habitations d'époques et de styles différents. Le rachat et la rénovation du bâti ancien est une autre conséquence de la pression foncière. Cette dynamique est positive dans l'absolu, mais peut porter atteinte à la qualité patrimoniale du bâti ancien lorsque ces rénovations sont réalisées sans réel cadrage ou sensibilisation au patrimoine, entraînant des transformations inadaptées.

La question des équipements permettant l'exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires notamment) dont la présence ponctuelle est observable sur la commune, surtout sur le bâti récent, est un autre enjeu pour les années à venir. Dans une optique de développement durable, il est intéressant dès aujourd'hui de s'interroger sur les moyens de favoriser l'implantation de ces équipements tout en respectant les patrimoines et les paysages remarquables de la commune.

Une AVAP pour Clohars-Carnoët

Au delà de l'habitat, Clohars Carnoët offre une variété de paysages très riches : campagne boisée assez épargnée par le remembrement, côte sauvage avec plusieurs plages, estuaire de Laïta majestueux (dont une partie est classée Natura 2000), deux petits ports ainsi qu'une forêt domaniale. Un champ de dunes occupait autrefois l'emplacement de la station balnéaire du Pouldu mais il a été en grande partie rasé pour des lotissements. Malgré leur relative préservation ces paysages ont eux aussi subi des perturbations et leur conservation doit faire l'objet d'une attention en matière d'urbanisme.

De cette variété, en est ressorti des modes de vie différents et une économie très variée. Cela a fortement contribué à marquer l'habitat de Clohars-Carnoët. Le port de Doëlan qui accueillait autrefois plusieurs conserveries a un caractère portuaire populaire spécifique. Le long des quais on trouve de nombreuses maisons dont les façades nous rappellent qu'autrefois on comptait plus de 20 cafés et quelques hôtels. Un peu plus loin, et en retrait, se trouvent de nombreux pentys et quelques fermes.

A l'inverse, au Pouldu, l'aspect balnéaire a renforcé le côté cossu et bourgeois de l'habitat. Au début du siècle, et jusque dans les années 60, la station était essentiellement fréquentée par les familles bourgeoises de Quimperlé et de la région parisienne. On y trouvait de grandes villas et de beaux hôtels. Ceux-ci ont malheureusement disparu au profit d'appartements loués durant les congés et vacants le reste de l'année. En revanche on trouve encore de nombreuses maisons de caractère dont l'architecture marque différentes époques. L'évolution touristique de la commune a également laissé place à une forte implantation des campings occupés notamment par des mobil homes.

Le bourg, lui, se distingue par une très longue rue, autrefois commerçante sur toute sa longueur. On y trouve de part et d'autres plusieurs belles bâtisses, dont là aussi quelques anciens hôtels.

A côté de ces lieux fortement marqués on trouve une multitude de hameaux de caractère avec des habitations traditionnelles des campagnes bretonnes

Cette diversité de l'habitat et des paysages a tendu au cours des dernières décennies à perdre progressivement de sa lisibilité, à défaut de disposer d'un outil réglementaire adapté pour encadrer les projets de constructions et de rénovations.

De ce constat est né un projet de zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), mais dont les études n'ont pu aboutir, du fait de la parution du décret substituant aux ZPPAUP le dispositif des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Le projet de ZPPAUP, n'ayant pas atteint la phase de l'enquête publique, a donc été interrompu, laissant la commune sans l'outil de protection dont elle souhaitait se doter.

Afin de pallier à ce manque, la commune de Clohars Carnoët a engagé en parallèle de l'élaboration

de son PLU la création d'une AVAP, sur les bases des études déjà menées, mais en intégrant les nouvelles exigences de cet outil. En effet, si l'AVAP ne remet pas en cause les principes fondateurs de la ZPPAUP, elle doit permettre de développer une nouvelle approche de la «gestion qualitative des territoires», intégrant les objectifs de développement durable à l'approche patrimoniale. Les enjeux de conservation du patrimoine restent donc au coeur de ce projet d'AVAP et se croisent avec les orientations de développement durable du Grenelle2.

Cette AVAP est donc un projet ambitieux, et constitue l'aboutissement d'une longue réflexion. La mobilisation des cloharsiens, attachés à leur patrimoine, sera un appui appréciable pour son accomplissement et sa mise en oeuvre. Avec ses réglementations spécifiques, l'AVAP permettra à la commune de disposer d'outils complémentaires au PLU pour préserver et retrouver les caractéristiques qui font la qualité du cadre de vie de la commune.

Le présent document constitue le rapport de présentation des objectifs de l'aire, prévu par l'article L642-2 du Code du Patrimoine. Il comprend en annexe le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, qui permet comme le prévoit l'article L642-1 du Code du Patrimoine de fonder le projet d'AVAP.

Articulation de l'AVAP avec le projet interrompu de ZPPAUP

Lors des études réalisées entre 2005 et 2010 dans le cadre du projet interrompu de ZPPAUP, le cabinet en charge de l'étude a réalisé un état des lieux extrêmement fin du territoire communal. Il avait permis la définition d'un premier périmètre relativement étendu, regroupant l'ensemble des espaces pouvant présenter un enjeu en terme de protection du patrimoine. Il constitue en cela un excellent périmètre d'étude pour le diagnostic de l'AVAP, permettant la mise en évidence de tous les types de patrimoines caractérisant la commune et des problématiques qu'ils engendrent en termes de protections patrimoniales.

Ce périmètre a été défini en tenant compte :

- des protections existantes pour les sites et monuments historiques, les sites archéologiques, les protections forestières, domaniales, la loi Littoral, etc;
- des éléments du patrimoine architectural répertorié par la DRAC (Direction Régionales des Affaires Culturelles) lors de son « inventaire topographique » du Patrimoine du Canton de Quimperlé;
- des éléments des patrimoines architectural et paysager repérés lors de cette étude.

Le territoire de la commune étant riche, il avait été envisagé de classer l'intégralité du territoire communal dans la ZPPAUP, mais il a été jugé plus efficace de mieux cerner les véritables enjeux. Le périmètre répond donc ainsi à une logique architecturale, construite et paysagère, motivée par la proximité ou la perspective d'éléments remarquables.

Ce périmètre est aussi représentatif des diverses ambiances bâties et paysagères de la commune :

- les bords de la côte, de Doëlan au Pouldu, au sud;
- les bords de la rivière maritime, la Laïta, à l'Est;
- les vallées intérieures, les fonds de vallons des cours d'eau : vallée du Quinquis, anse de Doëlan, etc;
- le centre urbain, autour de la mairie et de l'église : place de la mairie et rues principales;
- Les talus bocagers et chemins creux, qui structurent et forment le liant naturel entre ces diverses ambiances: de Keranna à Kerneves via le « Chemin du Roy », les abords de St Mady à la vallée du Quinquis, du paysage forestier du nord au paysage côtier du sud, de Locoïc à Doëlan, de Locouarn à St Maudez ...
- Le périmètre s'étend également sur le domaine maritime, sur 150 mètres minimum de la côte.

Certains secteurs ont été retirés de ce périmètre, soit en raison des protections existantes apparues comme suffisantes et autonomes, (exemple : les forêts domaniales protégées et gérées par l'O.N.F.), soit en raison d'une densification importante d'un bâti qui ne présente pas ou peu de caractère patrimonial, (exemple : la ZAC du haut Pouldu jusqu'au lotissement Bellangenet, les lotissements péri-urbains, etc.).

Le repérage des éléments remarquables bâtis et non bâtis, et l'analyse des formes urbaines et des typologies de patrimoine présents sur la commune s'est concentré sur ce périmètre d'étude. Ces éléments servent de base aux prescriptions réglementaires mises en oeuvre dans le cadre de l'AVAP.

La synthèse et les conclusions du diagnostic réalisé pour l'AVAP ont ensuite permis de redéfinir le périmètre définitif de l'AVAP à partir de ce périmètre d'étude.

Périmètre étudié lors de l'élaboration de la ZPPAUP entre 2005 et 2010



L'élaboration de l'AVAP s'est menée durant celle du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Les études pour l'élaboration de celui-ci ont commencé à la fin de l'année 2009 et le PADD a été débattu en conseil municipal le 10 février 2012. L'AVAP a elle été amorcée au milieu de l'année 2012, ce qui a permis de prendre en compte le diagnostic et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU, notamment du point de vue des sensibilités environnementales, et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans un souci de cohérence avec le PLU, certains repérages d'éléments remarquables dans le cadre de l'AVAP, notamment ceux des haies et talus, et ceux du petit patrimoine, sont identiques à ceux du PLU réalisés dans le cadre de la protection au titre de l'article L123-1-5 7°. Les fiches associées à ces éléments dans le PLU peuvent donc être utilisées comme compléments d'informations pour l'AVAP. De même, le règlement du PLU inclut une annexe concernant les plantations qui précise les essences végétales à privilégier et celles à éviter. Cette annexe répond aux prescriptions-cadre de l'AVAP en matière de plantations et leur application respective est donc cohérente.

Le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté le 24 janvier 2013. Les temps d'instructions d'un Plan Local d'Urbanisme étant plus courts, il est prévu qu'il soit approuvé et entré en vigueur au moment de l'approbation de l'AVAP. Le présent rapport de présentation prend donc en compte ce PLU et justifie donc la compatibilité de l'AVAP avec son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Organisation du rapport de présentation

Conformément à la circulaire du 02 mars 2012 relative aux AVAP, le présent document est «un rapport de présentation des objectifs de l'aire» (art. L.642-2 du Code du Patrimoine).

A partir de la reprise des conclusions et de la synthèse du diagnostic, il aborde les deux champs fédérateurs de l'AVAP : les objectifs de préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dont découlent et qui justifie la définition du périmètre de l'AVAP (partie I) et la prise en compte des objectifs du développement durable (partie II).

La troisième partie quant à elle reprend l'ensemble des enjeux identifiés pour la préservation du patrimoine bâti et paysager, pour la qualité des constructions et aménagement neufs, et pour la bonne intégration architecturale et insertion paysagère des dispositifs liés aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables. Les prescriptions mises en place par le règlement de l'AVAP sont justifiées par la prise en compte de ces enjeux. Par souci de lisibilité, la justification des prescriptions est présentée en italique à la suite de l'exposé des enjeux dont elles découlent.

La quatrième partie du rapport justifie la compatibilité des dispositions de l'AVAP avec le PADD.

Conformément à la circulaire du 02 mars 2012 relative aux AVAP, le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental réalisé pour l'AVAP est annexé au présent rapport.

I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP

Le diagnostic architectural et patrimonial, à travers ses approches historiques, topographiques et typologiques, a permis de mettre en évidence les grands mouvements historiques qui ont constitué le patrimoine de Clohars-Carnoët et qui expliquent la structure polycentrique très particulière qui fait son identité. On peut ainsi synthétiser les grandes caractéristiques fondant le territoire de la future AVAP :

TROIS POLARITÉS À L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE CONTRASTÉE, RELIÉES PAR UN PATRIMOINE RURAL COMMUN

Le bourg de Clohars, Doëlan et le Pouldu constituent trois entités urbaines autonomes qui se singularisent à de nombreux niveaux : sites d'implantation, période de développement, moteurs de développement, formes de l'habitat et des types de bâtiment liées à ces activités motrice, logiques d'implantation du bâti, morphologie urbaine résultante.

Néanmoins, ces trois entités partagent le fait d'avoir progressivement intégré les hameaux ruraux préexistants. Parce qu'ils sont implantés de manière diffuse sur l'ensemble de la commune et parce qu'ils témoignent d'un autre pan de l'histoire et de l'activité communale, ces hameaux peuvent être perçus comme la quatrième entité de la commune, transversale et hybridée avec la structure des trois autres.

L'identité de la commune se fonde sur ces multiples visages, il est donc pertinent que l'AVAP se constitue autour de ces différents patrimoines et qu'elle s'attache à préserver et en partie à retrouver les spécificités de chacun de ces ensembles.

La description suivante des grandes caractéristiques de ces quatre entités permet de préciser les éléments constitutifs de leur identité et par là les critères qui permettront leur délimitation.

I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP

L'ANSE DE DOËLAN

Cette entité est avant tout fondée sur l'exploitation originelle en tant que port de la ria et de l'anse abritée qu'elle constitue. De l'activité portuaire découlent les éléments de patrimoine qui caractérisent cette entité : quais, phares, conserveries, maisons de marins, etc.

Mais plus globalement, cette activité portuaire détermine l'organisation spatiale du lieu, à travers la répétition d'une même séquence de part et d'autre de l'anse : le quai en partie basse, un premier front bâti directement lié aux activités de pêche, les bâtiments des conserveries se déployant juste derrière, plus en remontant la pente, les bâtiments dédiés à l'habitat des marins et ouvriers, parfois complétés par des demeures plus imposantes. Les ensembles bâtis ainsi constitués présentent une assez forte disparité de volumétries, variété qui est une composante de l'identité de l'anse de Doëlan.

L'habitat résidentiel pavillonnaire plus récent, venu combler les parties hautes et amont de l'anse, entre ces ensembles portuaires et les hameaux traditionnels, amène une densité plus faible et une présence végétale plus forte sur ces espaces, notamment marquée par de grands arbres isolés.

Il en résulte une morphologie urbaine caractérisée par une implantation étagée du bâti le long des deux rives entourant le port, dense et à l'alignement en partie basse. En aval, l'implantation du bâti est de plus en plus discontinue et en retrait de la rue vers les hauteurs et vers l'aval. L'amphithéâtre naturel formé par l'anse et l'étagement des constructions entraîne de fortes covisibilités entre les différentes composantes de l'entité, qui se perçoit globalement presque en tout point. Cette caractéristique renforce sa qualité patrimoniale mais en fait un site très sensible d'un point de vue paysager...

Un amphithéâtre naturel formé par l'anse, le port comme scène



Étagement du bâti et variété des gabarits dans l'anse de Doëlan



Phare aval et ancienne conserverie Cpt Cook



Arbres structurant le paysage de l'anse

I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP

LA STATION BALNÉAIRE DU POULDU

Cette entité s'est constituée à travers une volonté de profiter d'un paysage remarquable en y établissant un lieu de villégiature. De là découle sa principale caractéristique patrimoniale, à savoir un ensemble intéressant et représentatif de l'architecture balnéaire du sud du littoral breton, tant par le nombre d'édifices présents que par la diversité des styles, époques et types de programmes observables.

La recherche des meilleures vues sur le paysage explique les choix d'implantation des premiers bâtiments : autour des plages des Grands Sables et du Kérou, et sur des lignes de crête offrant des doubles vues à proximité des hameaux de Kersellec et de Keranquemat.

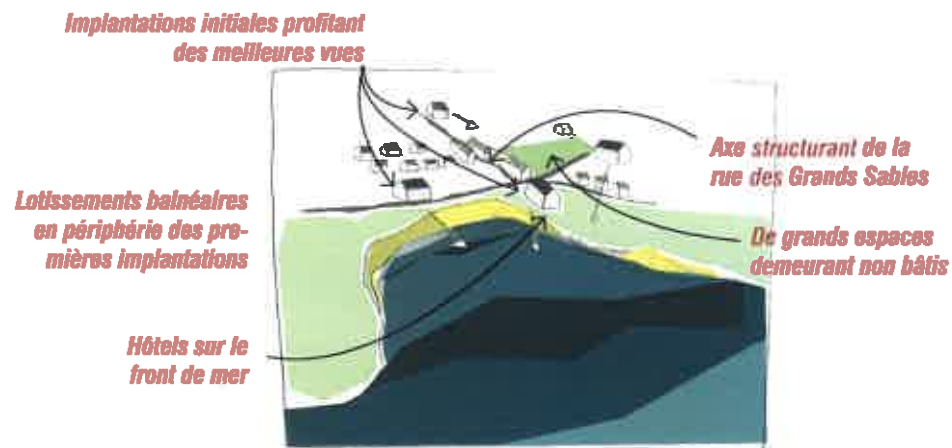
Ces sites initiaux et les hameaux anciens ont progressivement été agglomérés par la création de lotissements successifs et le développement linéaire le long de rue des Grands Sables, formant autour de cet axe structurant une entité urbaine composite, ménageant en son sein de grands espaces non bâtis.

Les bâtiments issus de l'architecture balnéaire partagent un certain nombre de caractéristiques qui les démarquent du bâti traditionnel et qui fonde la spécificité du Pouldu par rapport aux autres entités. Ils sont le plus souvent isolés sur leur parcelle, leur volumétrie est en général plus complexe et élancée et leurs façades présentent des modénatures élaborées et de grandes ouvertures sur le paysage. Ils présentent des gabarits et des styles contrastés même au sein d'une rue, une diversité qui participe également à l'identité du Pouldu.

Hôtels, villas, immeubles de rapport, la diversité de l'architecture balnéaire



Une agglomération progressive de villas, hôtels et lotissements balnéaires



La recherche du paysage guidant l'implantation et la volumétrie du bâti



I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP

LE BOURG DE CLOHARS

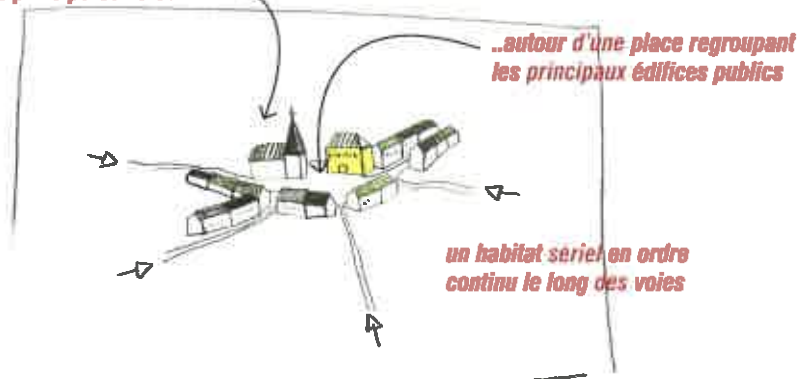
Cette entité s'est constituée à travers le développement de ses fonctions de centre administratif, culturel et commercial, lié à son implantation au croisement des principales routes du secteur. De là découle la forme urbaine caractéristique de cette entité, qui s'organise autour d'une place principale accueillant l'église Notre-Dame de Trogwall et autour de laquelle sont implantés les principaux équipements publics (mairie, groupes scolaires, poste, etc.).

Depuis cette place-carrefour, s'est développé un bâti en ordre continu le long des principaux axes, et plus particulièrement de la rue de Lannevain, vers Doëlan et le Pouldu.

Ce bâti, essentiellement conçu à partir du modèle d'habitat ternaire traditionnel, présente une grande homogénéité aux abords de la place du général de Gaulle et jusqu'à l'ancien hameau de Lannevain, qui contribue fortement à l'identité patrimoniale du bourg. Au-delà de ce périmètre relativement restreint, ce bâti ancien en ordre continu se fait moins présent et d'autres types de bâti s'intercalent (bâti rural, pavillons des années 1930, bâti récent, implantation discontinuée en pignon, etc.).

Un bourg récent, carrefour administratif, culturel et commercial

Un développement initial au carrefour des principales voies...



Des fronts bâtis homogènes, reprenant le modèle d'habitat ternaire traditionnel



L'église Notre-Dame et la mairie, édifices monumentaux structurant l'entité



I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP

LES HAMEAUX RURAUX TRADITIONNELS

Il s'agit d'un type d'ensemble bâti récurrent plutôt qu'une entité urbaine à proprement parler. Répartis de façon relativement homogène sur l'ensemble du territoire communal, ces hameaux sont l'expression la plus caractéristique du passé rural de la commune et contribue ainsi à l'identité du territoire de l'AVAP. Leur création est généralement antérieures au développement des autres entités, mais ils ont progressivement pour les plus proches été agglomérés avec elles et intégrés à leur tissu bâti.

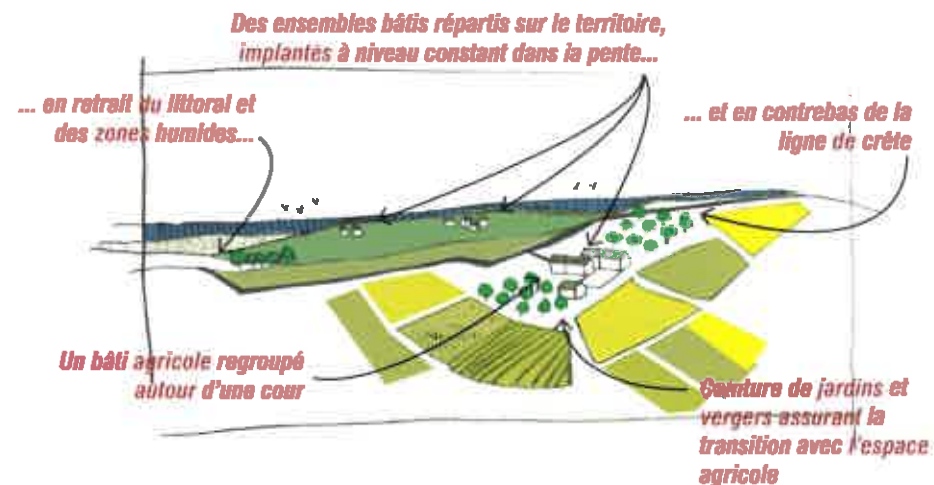
Leurs implantations dans le territoire est avant tout lié à l'agriculture, la surface de terres nécessaires au fonctionnement des exploitations regroupées dans un hameau déterminant globalement l'espacement avec le hameau suivant. Par rapport au relief ces hameaux s'implantent à une altimétrie relativement constante, à l'écart des points bas (zones humides, fond de vallées et littoral) mais aussi des lignes de crête où sont pourtant implantées les principales routes.

Les hameaux présentent généralement une organisation autour d'une cour plus ou moins régulière, délimitée par des bâtiments formant des alignements ou des «L». Les différentes fonctions de ces bâtiments (logis, remises, granges, étables, etc.) entraînent une diversité architecturale (volumes, percements, etc.) qui contribue à l'identité patrimoniale de ces hameaux. Certains hameaux présentent encore une ceinture de jardins et de vergers, héritage des activités de cidrerie auparavant très développées sur la commune. Cette morphologie particulière et cette variété du bâti composant ces hameaux tendent néanmoins à s'estomper avec la rénovation du bâti et le développement de l'urbanisation sur un mode pavillonnaire dans leurs abords.



Logis, grange, remise, puits, étable, etc. : un bâti agricole varié caractérisant les hameaux ruraux

Un chapelet de hameaux ponctuant l'espace agricole



Des alignements de bâtiments aux fonctions multiples autour d'une cour



I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP

Dénomination de l'entité	Socle naturel et paysager de l'entité	Périodes de développement	activité «moteur du développement»	Modes d'implantation traditionnel du bâti	Type d'habitat spécifique à l'entité	Type de bâtiment ou d'aménagement spécifique à l'entité	Structures paysagères liées	Morphologie urbaine résultante
Anse de Doëlan	L'anse, la ria	XI ^{ème} , XV-XVIII ^{ème} , XIX ^{ème}	La pêche et le conditionnement du poisson	Étagement autour de l'anse	Maisons de marins	Quais et installations portuaires, phares, poste de douane, presses à sardines, conserveries	Arbres isolés, rives boisées	«L'amphithéâtre» autour du port
Station balnéaire du Pouldu	Les dunes, l'estuaire	2 ^{ème} partie XIX ^{ème} , 1 ^{ère} partie XX ^{ème} , 2 ^{ème} partie XIX ^{ème}	La villégiature, le tourisme	La recherche du paysage	Villas, lotissements balnéaires, petits immeubles de location	Hôtels, Café de la plage,	Plages, jardins avec végétation horticole	«L'agglomération étagée» liée par la rue des grands sables
Bourg de Clohars	Le carrefour, à l'intersection des lignes de crêtes	XI ^{ème} , 2 ^{ème} partie XIX ^{ème} , 1 ^{ère} partie XX ^{ème} , 2 ^{ème} partie XIX ^{ème}	Fonctions urbaines (L'administration, le culte, le commerce)	En ordre continu le long des voies	Maisons de bourg, maisons de notables	Edifices publics et culturels	Ceinture des arrières-jardins	«La ville-rue»
Hameaux ruraux traditionnels	La terre exploitable	X ^{ème} -XVIII ^{ème} , XIX ^{ème} et 1 ^{ère} partie XX ^{ème}	L'agriculture, (notamment production de cidre)	Groupé autour d'une cour, en fonction des vents dominants	Logis ruraux	Bâti agricole varié : granges, étables, remises, soue à cochons, puits, lavoirs, fours à pains, etc.	Chemins creux, vergers	«Chapelet de hameaux suivant l'altimétrie»

I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP

UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER LITTORAL

Lorsque le territoire d'étude est replacé dans un contexte plus large, il est possible de dégager une autre caractéristique constitutive de son identité. Considérée d'un point de vue régional ou national, la valeur patrimoniale du territoire étudié provient avant tout de son caractère littoral. En effet, sur un fragment de côte de quelques kilomètres, il offre un paysage côtier encore relativement préservé et témoigne des multiples rapports qu'a pu entretenir notre société avec l'océan à différentes époques :

- s'en protéger tout en exploitant la qualité agronomique des terres et les engrais naturels qu'il fournit,
- défendre un territoire stratégique avec le réseau de forts, batteries et postes de garde implantés sur la côte à différentes époques (XVIIIème, milieu du XIXème, Deuxième Guerre Mondiale),
- exploiter ses richesses piscicoles et assurer leur conditionnement, avec une industrialisation progressive de cette activité,
- profiter de ses qualités paysagères et environnementale, par la villégiature puis le tourisme, et dont l'activité des peintres de l'école de Pont-Aven et du Pouldu constitue une autre forme d'expression.

Ces différents rapports s'expriment de multiples manières dans le territoire d'étude. Nombre de bâtiments ont ou avaient une fonction directement ou indirectement liée à l'océan : phare, presse à sardines, maison de passeur des anciens bacs de la Laïta, hôtel, villa, buvette, poste de douane, batteries de canon, etc. Mais cet héritage passe aussi par des espaces publics spécifiques : quais, plages et front de mer, abords de l'abbaye Saint-Maurice, des éléments de machinerie ou de mobilier urbain (davier à goémon, anneau d'amarrage, etc.) ou des structures paysagères spécifiques (haies bocagères et talus protégeant des effets de l'océan, pins maritimes formés par le vent, plantations exotiques ramenées de voyage par les marins, etc.). Plus globalement, les principales entités urbaines du littoral, Doëlan et le Pouldu, mais aussi des sites plus petits comme Porsach, le Bas-Pouldu, Porsmorric, et d'une certaine manière, l'ensemble des hameaux ruraux côtiers, constituent autant d'exemples significatifs d'implantation humaine en littoral et la configuration bâtie liée à l'océan.

Ce patrimoine architectural et paysager littoral contribue ainsi dans sa globalité et ses multiples composantes à l'identité du territoire, et de là à la définition de l'AVAP.



Davier à goémon vers Kernabec, symbole de l'utilisation du littoral par l'agriculture
(source DRAC/BSI, Vincent J)



Le fort de Clohars, défense côtière issue des plans modèles nationaux de 1846
(source DRAC/BSI, Bégne B)



La nuit à Doëlan, peinture de Henri Moret, représentant de l'Ecole de Pont-Aven
(extrait de : *Peintres des côtes de Bretagne*, t. 4, Léo Kario et Jacqueline Durac)

Salle capitulaire de l'abbaye Saint-Maurice



Chapelle St-Maudet au Pouidu, rebaptisée Notre-Dame-de-la-Paix



Manoir de Pencleu



Manoir de Saint-Mady



I.1 Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP

DES ÉDIFICES REMARQUABLES ISOLÉS MAIS STRUCTURANT POUR LE PAYSAGE COMMUNAL

Au-delà des différentes entités urbaines identifiées et du caractère littoral, le périmètre étudié est également marqué par la présence de grands bâtiments hérités des temps féodaux, qui comptent parmi les édifices les plus anciens et les plus intéressants sur un plan patrimonial de la commune. Il s'agit de grands manoirs comme le Pencleu ou Saint-Mady, des différentes chapelles de la commune, ou encore de l'Abbaye Saint-Maurice.

Ces édifices partagent la caractéristique d'être implantés en périphérie ou nettement isolés des entités urbaines et de structurer autour d'eux un espace agricole, naturel et paysager plus ou moins important. Historiquement liés à la constellation de hameaux ruraux disséminés sur le territoire, ils participent à l'identité et à la cohérence de cette «quatrième entité» identifiée par le diagnostic.

L'intérêt architectural et l'importance historique majeurs de ces bâtiments, la présence dans leurs abords de nombreux éléments bâtis et paysagers liés à eux (communs et annexes, murs de clôture, calvaires, puits, moulins, alignements d'arbres, etc.) et leur forte visibilité dans des sites de grande valeur paysagère en font des éléments structurants pour l'identité du territoire étudié. Les forts enjeux patrimoniaux et paysagers qu'ils recouvrent justifient pleinement leur intégration au territoire de l'AVAP.

I.2 Conséquences sur la définition du périmètre de l'AVAP

La mise en évidence des caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP permet de définir son futur périmètre au regard de l'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique du territoire. Chacune des caractéristiques identifiées justifie l'inclusion de certains espaces. De leur réunion découle le périmètre global. Celui-ci est plus restreint que le périmètre d'étude, qui correspond à celui initialement envisagé pour le projet de ZPPAUP. Cette réduction s'explique par un souci d'inclure les espaces les plus qualitatifs et participant directement à l'identité patrimoniale de Clohars-Carnoët, et de permettre ainsi à l'AVAP de gagner en cohérence et en efficacité.

DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE PAR RAPPORT À L'OBJECTIF DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DES TROIS ENTITÉS

La présence de trois entités urbaines structurantes pour la commune et présentant des caractéristiques patrimoniales contrastées a été retenue comme une caractéristique majeure et fondatrice pour la future AVAP. Le périmètre a donc été défini de manière à englober ces trois ensembles.

Pour Doëlan, les critères retenus pour la délimitation ont été :

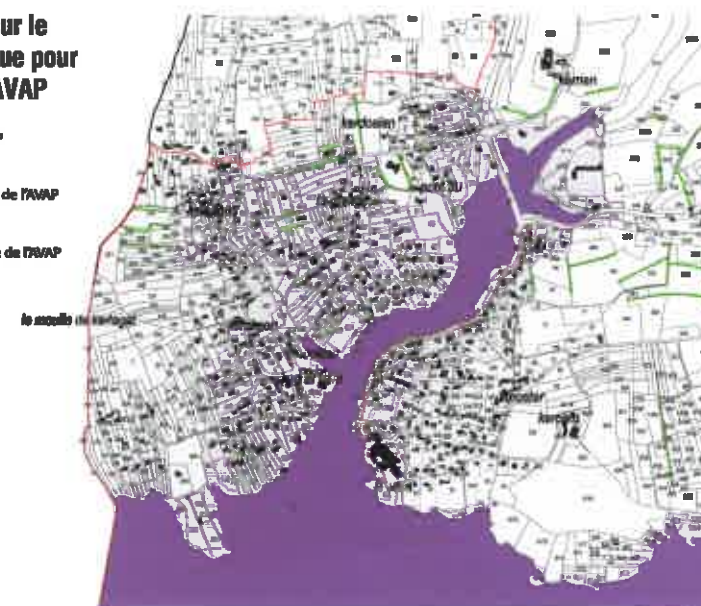
- l'intégration de l'ensemble de la rive en tant que socle naturel de l'entité,
- la prise en compte des espaces en covisibilités au sein de l'anse et notamment perceptibles depuis le port
- la présence d'un patrimoine historiquement lié aux activités portuaires

Pour le Pouldu, les critères retenus pour la délimitation ont été :

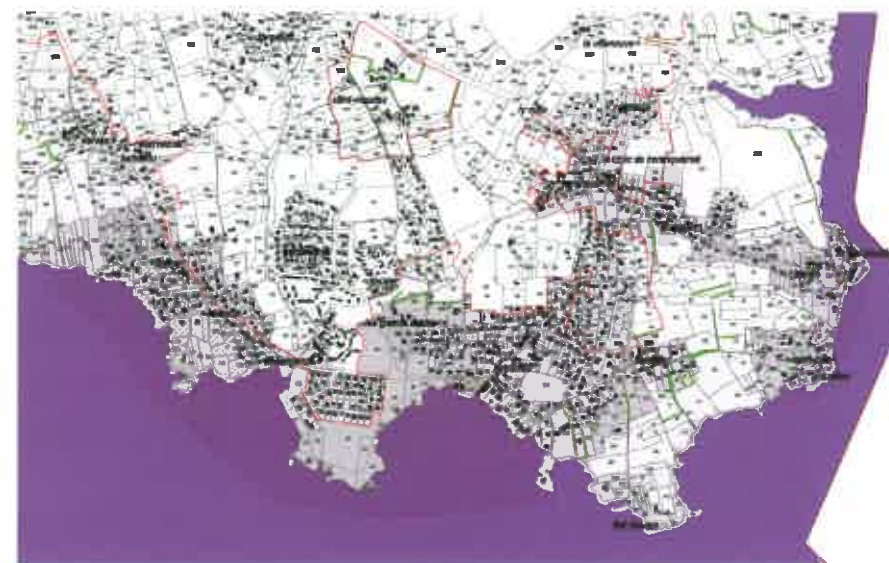
- la présence d'un patrimoine et/ou d'un tissu urbain caractéristique de l'architecture balnéaire
- la relation directe, notamment visuelle, avec la côte et l'océan

Les secteurs d'urbanisation récente et les terrains de camping ont en revanche été exclus du périmètre, à moins que leur intégration ne soit justifiée par une vulnérabilité particulière en termes de paysage ou de proximité avec un élément patrimonial remarquable (C'est le cas notamment rue du Philosophe Alain, à proximité de la Chapelle Notre-dame-de-la-Paix.).

Légende utilisée sur le document graphique pour le périmètre de l'AVAP



Délimitation du périmètre sur Doëlan



Délimitation du périmètre sur Le Pouldu

1.2 Conséquences sur la définition du périmètre de l'AVAP



Délimitation du périmètre sur le bourg de Clohars



Exemple de délimitation du périmètre en fonction de l'interaction des espaces avec le rivage, ici à Porsmorice : le bâti pavillonnaire à l'ouest du hameau est exclu, contrairement aux constructions récentes à proximité de Laïta

Pour le bourg de Clohars, les critères retenus pour la délimitation ont été :

- la présence d'un bâti ancien homogène en ordre continu autour de la place et de la rue principale.
- la visibilité sur le clocher et l'arrivée dans le tissu ancien dense pour délimiter le périmètre sur autres entrées du bourg.
- le potentiel de transformation pour des espaces périphériques qui pourrait impacter le tissu ancien dense ou contribuer à la requalification d'une entrée de bourg. Ce critère a notamment conduit à l'intégration d'une partie de la rue de Saint-Jacques et de la rue de Keranguen, et de parcelles accueillant des constructions récentes mais donnant sur les voies structurantes de l'entité.

DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE PAR RAPPORT À L'OBJECTIF DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER LITTORAL

Une grande partie de la valeur patrimoniale du territoire de l'AVAP est liée à son caractère littoral, qui se décline comme le diagnostic a pu le mettre en évidence sous des aspects multiples, notamment par des paysages côtiers de grande qualité et par la présence d'éléments patrimoniaux réparties sur l'ensemble du littoral. L'objectif de préservation de ces qualités patrimoniales justifie l'intégration dans l'AVAP de tous les espaces bâtis, agricoles et naturels directement en lien avec l'océan et le rivage, mais aussi avec la ria de Doëlan et l'estuaire de la Laïta qui présentent également ce caractère littoral.

Cela conduit à l'intégration de secteurs dont la qualité patrimoniale, architecturale ou paysagère intrinsèque est parfois limitée (secteurs de constructions récentes, tissu pavillonnaire diffus, etc.), mais dont l'évolution doit être encadrée afin qu'ils ne nuisent pas à la qualité paysagère et patrimoniale des espaces littoraux. On a néanmoins cherché à limiter l'intégration de tels secteurs. Dès que le relief ou la présence d'autres constructions interrompent la relation avec le littoral, supprimant ainsi le risque d'impact, les espaces de constructions récentes ont été exclus du périmètre.

L'objectif de préservation du caractère littoral justifie également l'intégration dans l'AVAP des espaces maritimes de la commune. En l'absence d'une limite communale et départementale précise sur la Laïta, et sur demande des services de l'Etat, une limite indicative a été figurée sur le document graphique à partir du milieu du chenal estimé d'après l'orthophoto.

I.2 Conséquences sur la définition du périmètre de l'AVAP

DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE PAR RAPPORT À L'OBJECTIF DE PROTECTION DES MONUMENTS REMARQUABLES ET DE LEURS ABORDS

Cet objectif est le troisième et dernier facteur contribuant à la définition du périmètre. Plusieurs édifices à caractère monumental ont été identifiés par le diagnostic comme structurants pour le paysage et l'identité du territoire communal. Ils justifient ainsi leur intégration (bâti en lui-même et abords) dans le périmètre de l'AVAP, conduisant par endroit à son extension ou à la création d'un secteur disjoint. Les édifices relevant de cette approche sont les manoirs du Pencleu et de Saint-Mady, les quatre chapelles de la commune, et l'Abbaye Saint-Maurice. A noter que le régime de protection actuel de cette dernière (monument historique inscrit et site inscrit) correspond déjà à cette logique.

Pour définir les abords à préserver pour ces bâtiments, les critères retenus ont été :

- les abords immédiats de ces bâtiments (enclos, parc, etc.),
- la prise en compte des espaces en covisibilités avec le monument présentant un enjeu paysager particulier,
- l'intégration des éléments et espaces bâtis et non-bâtis à proximité présentant un caractère patrimonial et historiquement liés au monument.

Délimitation autour du manoir de Saint-Mady :
le périmètre intègre les deux fermes et le moulin (au sud) historiquement liés au manoir, ainsi que les espaces agricoles qui les lient



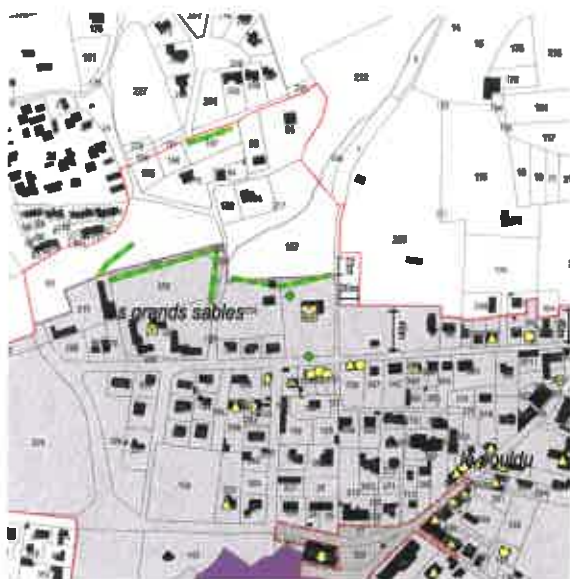
Délimitation autour de l'Abbaye Saint-Maurice :
le périmètre reprend celui du site inscrit



Délimitation autour du manoir de Pencleu :
la forte ouverture paysagère autour du bâtiment le rend perceptible depuis l'anse de Doëlan et la rue de Keruster. Les espaces agricoles entourant le manoir et la vallée jusqu'à Doëlan sont donc intégrés au périmètre



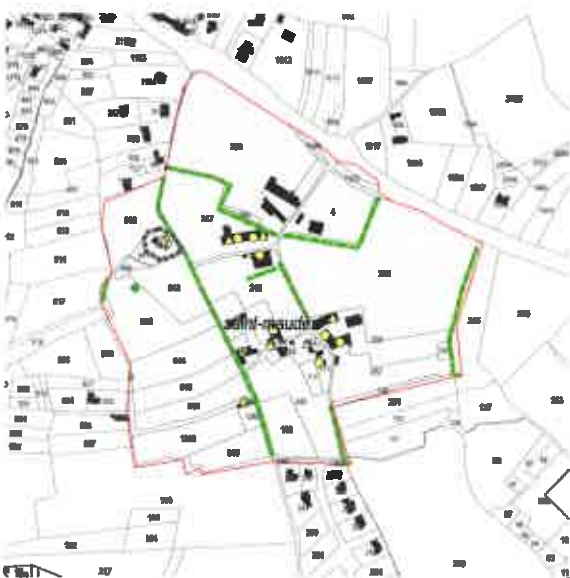
I.2 Conséquences sur la définition du périmètre de l'AVAP



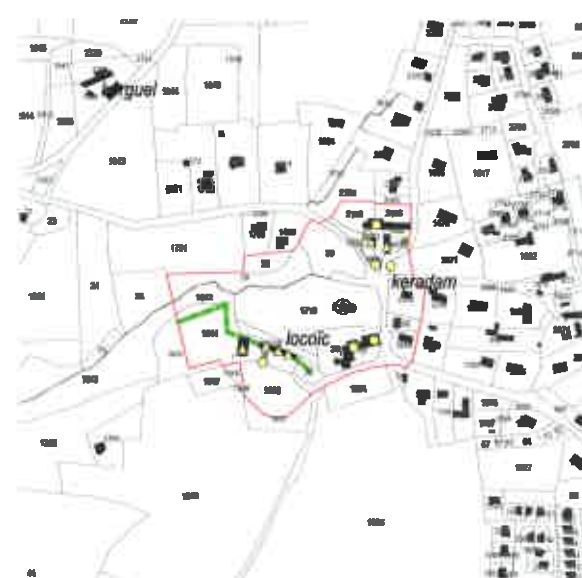
Délimitation autour de la chapelle Notre-Dame-de-la-Paix du Pouldu :
Le périmètre inclut le talweg, les constructions récentes au nord et à l'ouest la partie sud du camping, tous en forte interaction visuelle avec la chapelle



Délimitation autour de la chapelle Ste-Anne à Doëlan :
Le périmètre englobe les jardins et les espaces agricoles en périphérie



Délimitation autour de la chapelle Saint-Maudet :
Le périmètre inclut le hameau voisin de Saint-Maudet et les parcelles agricoles périphériques



Délimitation autour de la chapelle Saint-Jacques :
Le périmètre inclut le vallon humide, l'ancien manoir et les hameaux voisins de Locoïc et Keradam, ainsi que les maisons récentes en covisibilité directe à l'est.

I.2 Conséquences sur la définition du périmètre de l'AVAP

INTÉGRATION DES HAMEAUX ANCIENS PAR RAPPORT À L'OBJECTIF DE PROTECTION DU BÂTI RURAL TRADITIONNEL

Le diagnostic a mis en évidence la présence répartie sur tout le territoire de hameaux anciens abritant un patrimoine rural traditionnel. Si ce bâti présente pour partie un intérêt architectural réel et un bon état de conservation, il ne constitue pas un patrimoine spécifique à Clohars-Carnoët. L'intégration globale de l'ensemble de ces hameaux et des espaces qui les entourent dans le périmètre de l'AVAP ne se justifie pas au regard des objectifs définis pour elle. Néanmoins, l'inclusion de ce bâti rural devient pertinente lorsqu'il s'articule avec les autres éléments fondant l'identité et la valeur patrimoniale du territoire de l'AVAP.

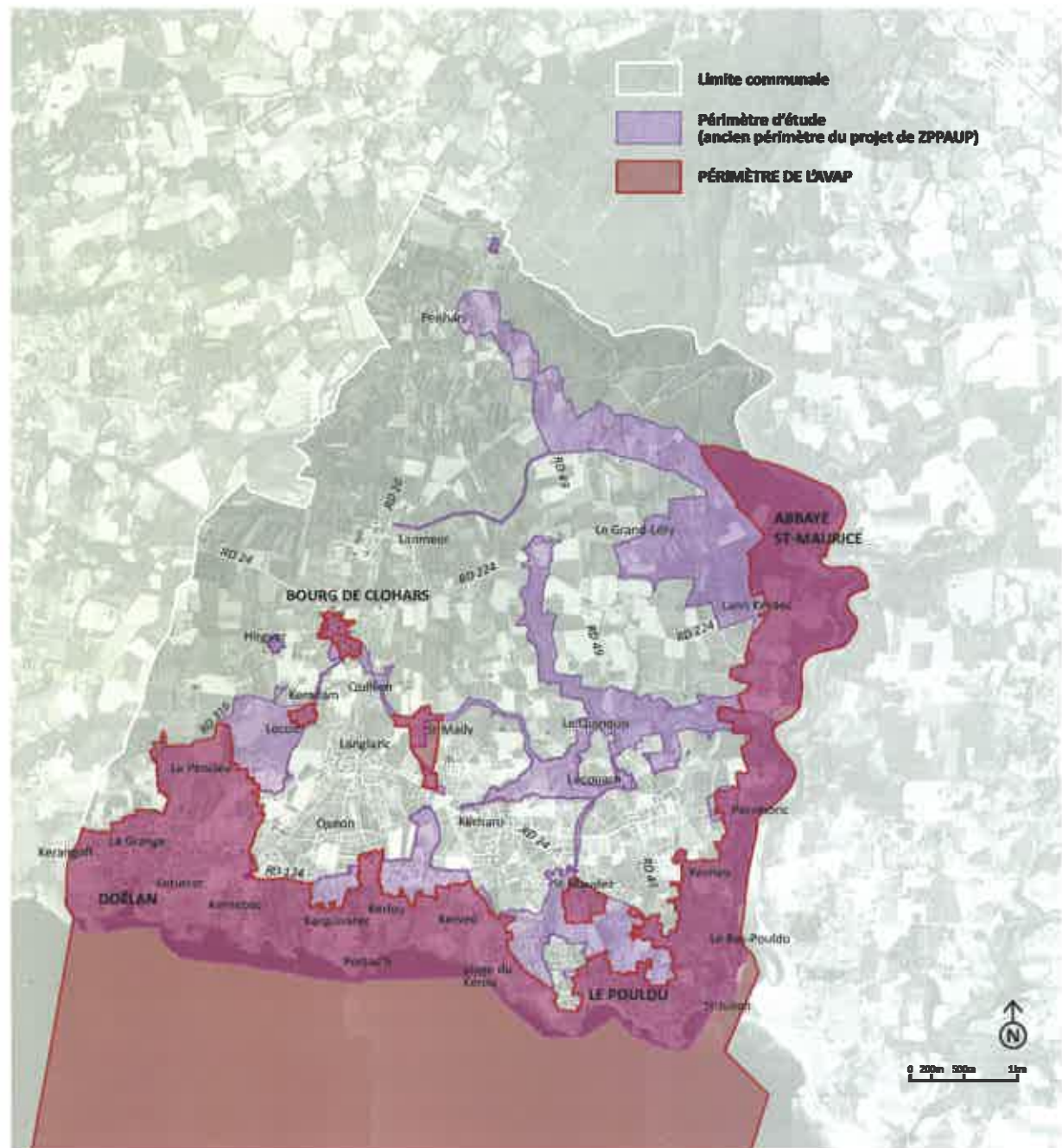
Les hameaux traditionnels ont ainsi été inclus lorsqu'ils sont :

- implantés dans la frange littorale
- intégrés dans le tissu urbanisé des trois entités urbaines structurantes
- liés historiquement à un édifice remarquable ou une des entités (ex : ferme de Saint-Mady, hameau de Kersellec peint par Gauguin, etc.)

La sélection ainsi opérée par rapport à l'ensemble des hameaux étudiés dans le diagnostic permet de recentrer le périmètre sur les espaces de la commune présentant les enjeux patrimoniaux les plus importants, tout en conservant une fraction significative de ce patrimoine rural traditionnel au sein du périmètre.

Par rapport au périmètre d'étude, l'AVAP ne retient donc pas les espaces ruraux lorsqu'ils ne sont pas articulés avec les objectifs de préservation définis, notamment les ensembles situés en périphérie de la forêt de Carnoët et dans la vallée du Quinquis. La carte ci-contre présente les différences entre les deux périmètres.

I.2 Conséquences sur la définition du périmètre de l'AVAP



II.1 Opportunités et besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable

Le croisement des approches architecturale et patrimoniale d'une part, et environnementale d'autre part, permet d'articuler les objectifs de protection du patrimoine et du paysage avec les autres composantes du développement durable. Dans ce but, il est intéressant de mettre en évidence les atouts et les faiblesses des éléments de patrimoine identifiés par le diagnostic au regard de ces différents objectifs, et de montrer ensuite la manière dont l'AVAP, à travers son périmètre et son règlement, les a pris en compte.

A L'ÉCHELLE COMMUNALE, DES IMPLANTATIONS BÂTIES DISPERSÉES POSANT LA QUESTION DE LEUR ARTICULATION

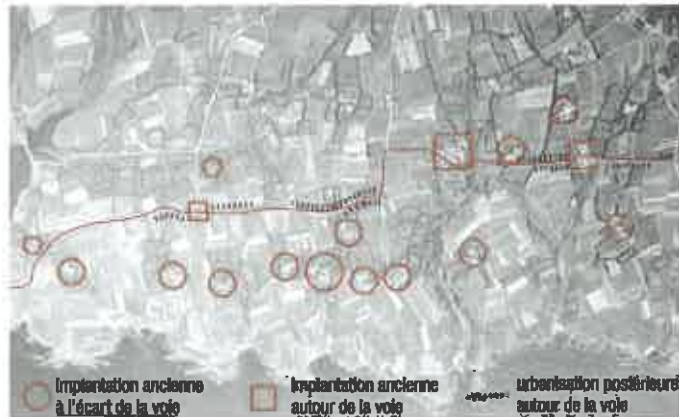
L'analyse territoriale de la commune de Clohars-Carnoët a mis en évidence des implantations bâties historiquement très dispersées, qui ont amené à la formation de trois entités principales et d'une constellation de hameaux anciens autour desquels s'est développée une urbanisation pavillonnaire diffuse. Chacune des principales entités est composée de plusieurs implantations anciennes qui ont été agglomérées au fil du développement. Cette structuration diffuse du patrimoine communal pose un certain nombre de difficultés au regard des objectifs de limitation des déplacements et d'accès aux services pour tous et amène à s'interroger sur un recentrage du développement sur les principales entités, avec premier lieu le bourg.

L'opportunité que représente la rénovation et la réutilisation du bâti ancien pour de nouveaux usages, démarche allant a priori dans le sens du développement durable, doit ainsi être confrontée aux enjeux de structuration territoriale et aux possibilités d'accès aux réseaux et aux services, afin de ne pas engendrer un développement non écologique au final. A l'inverse, les secteurs les plus stratégiques en termes de développement urbain doivent pouvoir se développer, ce que permettent généralement les tissus anciens de la commune qui ont hérités de leur mode de constitution, des «dents creuses» et des possibilités de renouvellement.

> L'AVAP n'a pas pour objet de définir les secteurs qu'il est pertinent de renforcer et ceux dont le développement doit être limité. Ce rôle revient au PLU et aux différents documents et réglementations qui l'encadrent. Néanmoins, l'AVAP ne doit pas constituer un obstacle problématique au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La compatibilité avec le PADD communal est démontrée dans la quatrième partie de ce rapport de présentation, mais il peut être dit ici que l'AVAP n'empêche pas par la définition de son périmètre ou par les règles qu'elle met en place une densification des tissus urbanisés. Elle ne la suscite pas non plus par ailleurs. Les règles mises en places portent avant tout sur les moyens de mettre en oeuvre les projets, et non sur leur opportunité.

II.1 Opportunités et besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable

A L'ÉCHELLE DES GROUPEMENTS BÂTIS, UNE MORPHOLOGIE RELATIVEMENT COMPACTE ET ARTICULÉE AU SOCLE AGRICOLE ET NATUREL



Positionnement respectif de la route sur la ligne de crête et des hameaux anciens dans la pente
source photographie aérienne de 1952 -IGN géoportail

Si les implantations bâties anciennes étaient relativement dispersées sur le territoire, elles présentent chacune en leur sein des morphologies relativement compactes et économes en espace. Elles ont également été réfléchies de manière à tirer parti des avantages de leur environnement tout en se préservant au mieux de ses contraintes, ce qui va dans le sens de la recherche d'économie de moyens et d'énergie inhérente au développement durable.

Le bâti des hameaux anciens est ainsi massé autour d'une cour qui le dessert de manière efficace et limite la surface imperméabilisée nécessaire. Son implantation dans la pente facilite son intégration paysagère et limite son exposition aux vents et aux risques d'inondations. Les ensembles quai-conserveries-habitat autour de l'anse de Doëlan sont des exemples intéressants de forme urbaine compacte et de mixité fonctionnelle. Cette compacité et cette mixité se retrouvent sous une forme différente dans la morphologie bâtie du bourg, où la situation de carrefour est exploitée de manière optimisée par un bâti en ordre continu accueillant des commerces et des services.

Il est donc intéressant de s'inspirer de ces morphologies traditionnelles pour le développement contemporain des tissus bâtis, car tout en répondant aux objectifs de préservation de l'identité patrimoniale de chacun de ces sites, cette référence favorise un urbanisme plus économe en espace, plus cohérent en terme d'implantations dans l'environnement et favorisant le rapprochement de l'habitat et des activités.

Les lotissements balnéaires du Pouldu constituent en revanche un cas différents. Ils présentent un tissu moins dense et plus consommateur d'espace, qui s'est, de plus, constitué sur un ensemble dunaire. La recherche de vue sur le grand paysage a conduit à des implantations sur des hauteurs ou directement visibles du rivage. Ces lotissements balnéaires représentent donc un mode d'urbanisation ne correspondant plus aux problématiques actuelles, même si la disposition du bâti et la trame parcellaire y demeurent globalement plus efficaces et rationnelles que dans nombre de lotissements contemporains. Afin de répondre aux objectifs de développement urbain de manière satisfaisante en termes de densité et de choix d'implantation, tout en préservant les caractéristiques fondatrices de cette entité, des solutions spécifiques seront à imaginer, comme par exemple regrouper plusieurs appartements dans un volume homologue à celui d'une villa balnéaire, avec un jardin et des espaces extérieurs partagés, afin de créer une forme d'habitat intermédiaire dense et adaptée au tissu du Pouldu.

> A travers le règlement de l'AVAP, il est recherché la meilleure intégration possible des constructions au sein des tissus bâtis présentant un caractère patrimonial. Le bâti traditionnel constitue de fait la référence pour les prescriptions, l'AVAP favorise donc la transmission aux constructions neuves de ses qualités de compacité et d'adaptation à son environnement. Pour le cas spécifique du Pouldu, les

II.1 Opportunités et besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable

prescriptions de l'AVAP ont été définies pour favoriser le maintien des caractéristiques morphologiques du tissu tout en permettant le recours à des formes urbaines plus performantes au regard des objectifs de développement durable (exemple : mitoyenneté créée par un volume plus bas ou en retrait de la construction, permettant de garder la lecture d'un volume principal en milieu de parcelle).

A L'ÉCHELLE ARCHITECTURALE, UN BÂTI ANCIEN ADAPTÉ AUX CONTRAINTES BIOCLIMATIQUES

L'approche environnementale a mis en évidence les performances du bâti ancien concernant la prise en compte du climat. Contraints par un manque de moyen à l'économie de matériaux et d'énergie dans la construction, les anciens ont su mettre au point des types architecturaux performants et adaptés au climat breton littoral.

Au niveau éolien, la puissance des vents marins et les sels et sables qu'ils transportent représentent une forte contrainte environnementale que le bâti rural intègre dans son implantation. L'axe de faîtage reprenant les principaux vents dominants permet de positionner le pignon face au vent permet de limiter les surfaces subissant son action de détérioration et de refroidissement.

Vis-à-vis des précipitations, la pente traditionnelle de 45° est globalement adapté au niveau des précipitations.

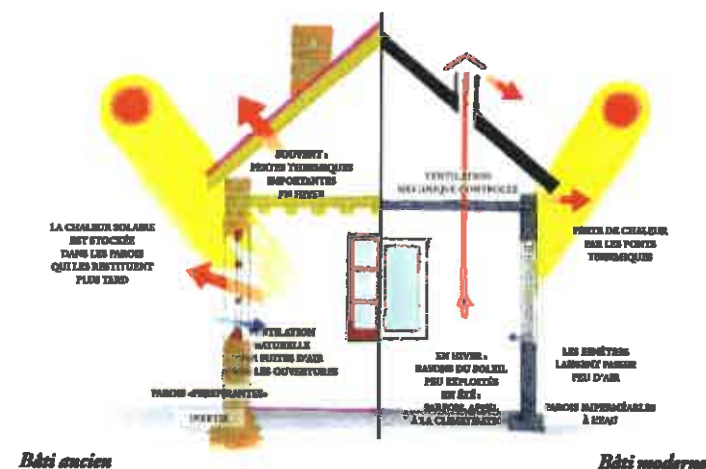
En termes de logiques de percement (orientation des façades principales, nombre, taille et proportions des ouvertures, etc.), elles sont dans le bâti traditionnel directement liées à prise en compte de la couse du soleil et des apports de lumière et de chaleur qu'il représente.

Les performances bioclimatiques du bâti ancien sont intéressantes à plusieurs niveaux pour rapprocher les enjeux patrimoniaux des autres objectifs du développement durable. D'une part, cette conception économe en énergie du bâti ancien limite ses besoins de transformation en lien avec les objectifs d'économie d'énergie. D'autre part, en s'inspirant des logiques de conception du bâti traditionnel pour la construction contemporaine, on favorise l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments (implantation, gabarit et logiques d'ouvertures similaires) et leurs performances énergétiques.

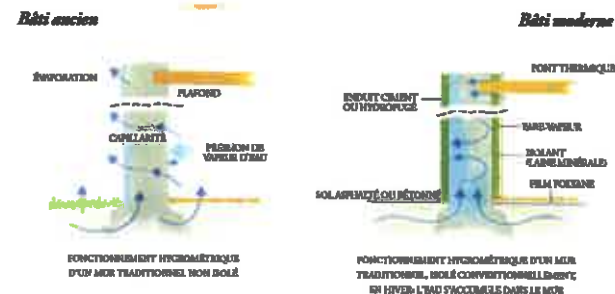
> A travers le règlement de l'AVAP, la reprise des logiques de conception bioclimatique du bâti ancien dans la construction neuve est favorisée par les règles encadrant l'implantation et la création d'ouvertures.

II.2 Contraintes environnementales à prendre en compte et potentialités à exploiter

Comparaison du comportement thermique d'un bâti ancien et moderne
(source : fiches techniques ATHEBA, maisons paysannes de France)



Comparaison des fonctionnements hygrométriques d'un mur traditionnel en fonction du type d'isolation
(source : fiches techniques ATHEBA, maisons paysannes de France)



L'approche environnementale a permis d'analyser le socle naturel, le contexte climatique et les sensibilités écologiques du territoire de Clohars-Carnoët. Cette analyse permet de mettre en évidence les contraintes environnementales à intégrer dans le cadre de la mise en place de l'AVAP, et les gisements potentiels à exploiter en termes d'énergies renouvelables. Il est pour chacun d'eux précisé la manière dont le règlement de l'AVAP les a pris en compte.

UN ENJEU D'ISOLATION DU BÂTI ANCIEN LIMITÉ, CONCERNANT DES TYPES D'ÉDIFICES SPÉCIFIQUES

Le climat océanique tempéré sous forte influence littorale qui caractérise la commune de Clohars-Carnoët amène des variations de températures relativement faibles, avec notamment des hivers doux. Ces données climatiques limite l'ampleur des problèmes énergétiques du bâti et donc les efforts à faire en termes d'isolation.

Pour le bâti traditionnel, qui compose la grande majorité des édifices anciens repérés dans le périmètre d'étude, la prise en compte des enjeux énergétiques implique au préalable de bien comprendre le fonctionnement thermique et hygrométrique qui caractérise ces bâtiments.

Au niveau thermique, le bâti ancien repose avant tout sur une inertie importante, qui permet de ralentir les variations de température à l'intérieur du bâtiment, de stocker des calories en journée grâce aux apports solaires et de les restituer de manière différée. Ce système est adapté à une faible utilisation diurne du bâti (comme c'est le cas pour les métiers agricoles), puisque la journée réchauffe la maison, en complément d'une période de chauffe en soirée, et que la chaleur accumulée va permettre le maintien d'une température de confort jusqu'au matin, même après l'arrêt de la source de chauffage.

Le bâti ancien est également caractérisé par un fonctionnement hygrométrique très différent du bâti moderne. Il ne vise pas une isolation totale à l'eau, mais plutôt une gestion de l'humidité issue des remontées capillaires, des infiltrations extérieures et de la vapeur d'eau intérieure par une ventilation naturelle adaptée. Les principaux désordres constatés sur le bâti ancien suite à une rénovation sont souvent dus à la mise en place de matériaux imperméables qui contrarient ce fonctionnement et provoquent des accumulations d'eau entre la maçonnerie et l'enduit par exemple.

En termes d'optimisation énergétique du bâti ancien, l'isolation des murs est rarement l'action prioritaire, a fortiori à l'intérieur puisqu'on perd alors les bénéfices de l'inertie. Du fait de cette inertie des murs, les principales pertes se font plutôt dans l'ordre au niveau des combles, du sol et des ouvertures. Les efforts d'isolation peuvent ainsi porter plutôt sur ces aspects, mais en prenant garde de compenser

II.2 Contraintes environnementales à prendre en compte et potentialités à exploiter

la diminution de la ventilation naturelle que provoquera une meilleure isolation (particulièrement au niveau des menuiseries extérieures).

Une autre action relativement simple pouvant être mise en oeuvre et qui a un très faible impact patrimonial est le traitement des «parois froides». Un mur non enduit ou un simple vitrage «capte» par rayonnement la chaleur de notre corps, provoquant une sensation d'inconfort. La parade consiste à interposer une paroi fine se réchauffant rapidement. Boiseries et tentures étaient utilisées auparavant de cette manière. Une solution contemporaine peut être la réalisation d'un enduit intérieur chaux-chanvre de quelques centimètres, bien adapté à cette fonction.

En termes d'interaction entre les enjeux d'efficacité énergétique des édifices et de sauvegarde de la qualité patrimoniale et paysagère du bâti ancien, il n'existe donc pas de contradictions majeures. Les travaux d'améliorations portant plutôt sur l'enveloppe intérieure du bâtiment, seules sont visibles les menuiseries remplacées depuis l'espace public. Il existe une offre satisfaisante de menuiseries énergétiquement performantes et compatibles avec les exigences patrimoniales, cet aspect n'est donc pas problématique.

> En limitant à travers son règlement, pour des motifs patrimoniaux, les possibilités de transformation de l'aspect extérieur du bâti ancien, l'AVAP ne constitue pas un obstacle problématique vis-à-vis de l'objectif d'optimisation énergétique du bâti traditionnel. Les prescriptions concernant les menuiseries ne sont pas un obstacle à la mise en place de menuiseries performantes, même lorsque le bois est exigé.

D'autres types de bâtiments du périmètre d'étude peuvent présenter des enjeux plus importants d'amélioration des performances énergétiques, avec un impact potentiellement plus important sur le paysage et le patrimoine.

Pour le bâti récent, notamment celui issu de la période des «Trente Glorieuses», la mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur ou de principes de double-peaux peuvent être intéressants thermiquement, mais change de manière potentiellement importante l'aspect extérieur des constructions. L'existant ne présentant que rarement un intérêt architectural majeur, l'enjeu porte plutôt sur l'adéquation des matériaux et couleurs de façades avec le contexte de la construction, particulièrement en cas de covisibilité avec un bâti ou un espace remarquable.



Kerroué, étable, logis et remise :
la prise en compte des enjeux énergétiques lors de rénovation a peu d'impact extérieur, à l'exception du changement de menuiseries, souvent remplacées en PVC avec mise en place de volets roulants



Maisons récentes en front de mer :
l'amélioration énergétique pouvant modifier radicalement l'aspect extérieur, une attention particulière est à porter sur les projets avec un fort impact paysager ou en covisibilité avec un bâtiment remarquable



Maison «Stella Marys», plage de Kerroué :
L'enjeu de conservation des caractères architecturaux du patrimoine balnéaire amène à limiter le champ des réponses possible aux enjeux énergétiques

II.2 Contraintes environnementales à prendre en compte et potentialités à exploiter

> Les prescriptions du règlement de l'AVAP concernant le bâti postérieur à 1945 sont identiques à celles relatives aux constructions neuves. Elles autorisent de nombreux types d'aspect extérieur (bardage bois notamment) compatibles avec les exigences contemporaines en terme de performances énergétiques, isolation par l'extérieur notamment. Lorsque la construction est implantée dans un site sensible, ce choix de traitement extérieur peut être limité par le règlement (couleur, matériau), mais cela ne conduit pas à rendre impossible des travaux d'isolation.

Les villas et autres constructions issues de l'architecture balnéaire posent une question particulière. Conçues pour profiter du paysage maritime et plutôt pour un usage saisonnier, ces bâtiments présentent des implantations, des volumes, des tailles d'ouvertures et des inerties potentiellement moins performantes en termes de bilan énergétique que le bâti ancien. Parallèlement, l'architecture balnéaire se caractérise par des traitements de façade plus élaborés, qui proscrirent a priori une isolation par l'extérieur des constructions. Dans le cas de bâtiments qui seraient maintenant occupés à l'année, il conviendrait de réfléchir en cas de travaux à des solutions d'amélioration énergétiques compatibles avec l'intérêt architectural de ces bâtiments. Ces remarques s'appliquent également à d'autres styles d'architecture présents sur la commune, comme par exemple les bâtiments issus du courant «Art Déco».

> Les prescriptions du règlement de l'AVAP interdisent l'emploi de tous les types de bardage en façade uniquement pour les bâtiments repérés pour leur intérêt architectural. Pour le bâti ancien non repéré, l'emploi de bardage autre que l'ardoise est autorisé dans le cadre d'extensions ou de rénovations sur une ou la totalité des façades. Pour le bâti repéré, les possibilités d'optimisation énergétique des constructions sont limitées à celles ne modifiant pas l'aspect extérieur du bâtiment d'une manière incompatible avec la préservation de son intérêt architectural.

DES ESPACES NATURELS SENSIBLES À PRÉSERVER DIRECTEMENT ET INDIRECTEMENT

L'approche environnementale a mis en évidence la présence de nombreux sites naturels remarquables et sensibles sur le territoire communal et à proximité, au premier rang desquels figure le site NATURA 2000 *Rivière Laïta, Pointe du Talut, Etangs du Loc'h et de Lannenec*. D'un point de vue patrimonial et paysager, ces espaces constituent une richesse pour le territoire et contribuent à l'identité littorale de la commune. Leur préservation est donc un objectif convergent entre les enjeux patrimoniaux et les enjeux écologiques.

Il faut néanmoins également s'interroger sur les potentielles incidences indirectes que pourrait avoir la volonté de préservation des espaces bâtis anciens sur ces espaces naturels remarquables, par

II.2 Contraintes environnementales à prendre en compte et potentialités à exploiter

exemple en empêchant la réponse à certains besoins (logement, équipement public, etc.) au sein du tissu bâti, obligeant son report vers des secteurs plus impactants pour les milieux remarquables.

> Les espaces naturels remarquables ou sensibles, déjà protégés ou non, inclus dans le périmètre de l'AVAP bénéficient d'une protection supplémentaire puisque tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. De plus, le règlement de l'AVAP prescrit pour les éventuels travaux portant sur les espaces agricoles, naturels et maritimes qu'ils doivent être conçus pour réduire leur impact environnemental et qu'ils peuvent être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte à la sensibilité environnementale de ces espaces.

> Le règlement de l'AVAP n'interdit pas le renforcement des espaces urbanisés et tend à favoriser une gestion économe de l'espace en donnant comme référence les tissus bâtis traditionnels. Elle ne conduit donc pas dans l'absolu à reporter la construction de logements ou d'équipements en dehors de son périmètre.

> Les prescriptions de l'AVAP concernant la flore et les structures végétales ont globalement pour effet de favoriser le maintien de la végétation existante, notamment les structures linéaires comme les haies et les talus qui jouent un rôle structurant pour les sous-trames boisée et herbacée de la trame verte et bleue, et comme les vergers qui constituent un milieu favorable pour de nombreuses espèces. Le règlement prescrit également le recours aux essences endogènes dans le cadre de nouvelles plantations et limite l'utilisation des essences ornementales à proximité des espaces naturels. Il interdit enfin la plantation d'essences exogènes reconnues comme invasives dans la région. Toutes ces prescriptions ont donc des incidences positives ou neutres sur les espaces naturels sensibles de la commune.

> L'AVAP ne comporte pas de prescriptions concernant directement la faune. Les prescriptions qu'elle émet concernant les espaces non bâtis vont plutôt dans le sens d'une plus grande naturalité (limitation de l'imperméabilisation notamment) et de la préservation des structures végétales pouvant constituer l'habitat de certaines espèces (arbres remarquables, vergers, etc.). Les prescriptions portant sur le bâti n'induisent pas de travaux ou modes de réalisation de ces travaux qui seraient plus impactants pour la faune. Au contraire, la préservation de murs ou de couvertures traditionnels et l'encadrement des modifications du bâti ancien, qui sert parfois d'habitat à certaines espèces patrimoniales (de chiroptères et de rapaces notamment), contribueraient plutôt à l'effort de préservation de la faune.

II.2 Contraintes environnementales à prendre en compte et potentialités à exploiter

Exemples d'éoliennes domestiques : la problématique paysagère varie beaucoup selon les technologies, et les aspects (axes horizontaux ou verticaux, sur mât ou en sur toitures, hauteurs variées, etc.)



UN POTENTIEL EOLIEN AVÉRÉ MAIS CONTRAINT

En termes d'exploitations des énergies renouvelables éoliennes, la commune recèlerait un potentiel a priori relativement important si l'on ne considère que la force et la fréquence des vents. La création d'éoliennes dépend cependant de beaucoup d'autres critères qui relativise ce potentiel.

En termes de grand éolien, le document cadre est le Schéma Régional Eolien, arrêté par le préfet de région le 28 septembre 2012. Il préconise notamment pour ce qui est de l'implantation de nouvelles éoliennes d'éviter le littoral qui «*présente très peu d'éléments verticaux de grand taille, abrite un patrimoine environnemental riche et est le support d'une activité touristique intense. Il apparaît ainsi peu accueillant vis-à-vis du caractère industriel des machines*» (p62). Ce schéma demande également «*d'éviter la concurrence visuelle avec le patrimoine culturel*» et à ce titre met en garde contre «*l'implantation d'éoliennes en covisibilité avec de tels sites et édifices*», qui «*devra donc faire l'objet d'une attention particulière, en raison de l'ambiance créée par ces sites qui contribue à la notoriété de la Bretagne.*»

Un secteur important de la commune est de plus concerné par la zone de protection de radars fixes de la Défense.

Un schéma de développement éolien a également été réalisé antérieurement au niveau de la COCOPAQ: 22 sites potentiellement favorables ont ainsi été définis à partir des contraintes de 4 micro-diagnostic: servitudes d'utilité publique (aéronautiques, radio-électriques, sanitaires, réseaux gaz et électricité, réseau ferré et routier); occupations du sol (bois, habitations avec une distance minimum de 400m); environnement et paysage (patrimoine naturel et urbain à préserver pour des raisons architecturales, écologiques ou paysagères); économie (potentiel éolien découlant de l'altitude et de la vitesse moyenne du vent, distance au poste de raccordement électrique). Aucun site ne concerne directement le périmètre d'étude de l'AVAP. Un site est envisagé au nord-ouest du bourg, sur la limite communale avec Moëlan, essentiellement sur le territoire de cette dernière. Il fait actuellement d'un contentieux entre la COCOPAQ et l'Etat.

La question d'une implantation de grand éolien ne se pose donc pas a priori au sein de l'AVAP au regard des contraintes et des documents d'orientation existants.

En termes d'éolien domestique ou petit éolien, les enjeux sont différenciés en fonction des secteurs de la commune (selon l'Ademe, le « petit éolien » désigne les éoliennes dont la hauteur du mât est inférieure à 35 mètres et dont la puissance varie de 0,1 à 36 kW). Ce type de machines peut prendre des

II.2 Contraintes environnementales à prendre en compte et potentialités à exploiter

formes très différentes, qui peuvent plus ou moins bien s'intégrer selon les contextes. Elles représentent un potentiel de production d'énergies renouvelables à intégrer dans la réflexion sur l'AVAP.

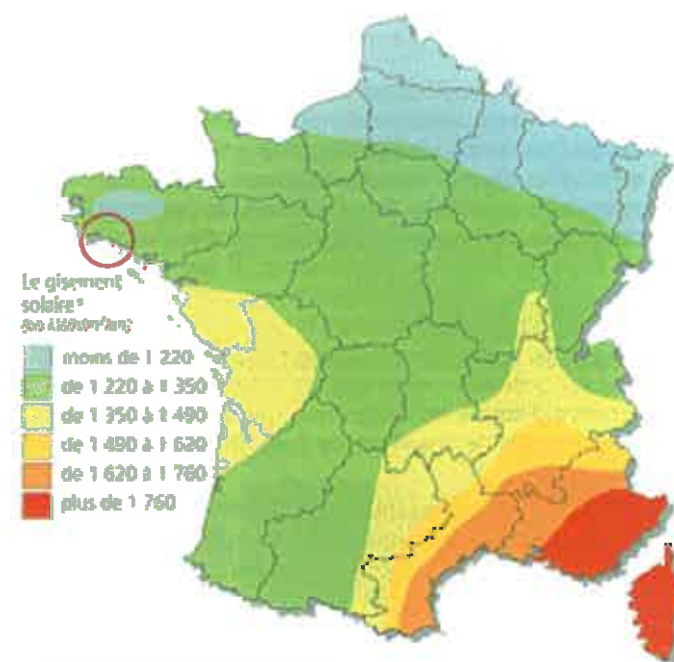
> *Le règlement de l'AVAP autorise l'implantation d'éoliennes en limitant leur hauteur à 12 mètres. Cette limite de taille est justifiée par l'impact paysager trop important que pourraient avoir des machines de plus grande hauteur dans un territoire présentant peu d'éléments verticaux et un bâti de hauteur relativement restreinte. La concurrence visuelle que ces éléments industriels créeraient avec le patrimoine bâti et paysager du territoire est contradictoire avec les objectifs de mise en valeur et de préservation de l'AVAP. Une hauteur de 12 mètres pouvant dans des tissus pavillonnaires ou des hameaux ruraux représenter une émergence trop importante, le règlement prévoit également de limiter la hauteur au faîtage des constructions environnantes. Cette limite de hauteur mise à part, les éoliennes sont considérées par le règlement de l'AVAP de la même manière que le reste des dispositifs techniques pouvant être rapportés sur ou à proximité d'une construction. Ces prescriptions sont décrites et justifiées dans la partie III.3.*

UN POTENTIEL SOLAIRE INTÉRESSANT À EXPLOITER À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT

La commune de Clohars-Carnoët présente un gisement solaire moyen, compris entre 1220 et 1350 kWh/m²/an, qui représente une source d'énergie intéressante à exploiter de manière passive (conception bio-climatique des bâtiments) et active (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques).

En ce qui concerne l'utilisation passive des apports solaires pour limiter les besoins énergétiques de chauffage des bâtiments, l'approche environnementale a montré comment les logiques d'implantations et de percements du bâti traditionnel, couplées à des techniques constructives privilégiant l'inertie, rendaient ces bâtiments très efficaces dans ce domaine. Il est intéressant de conserver ces logiques pour le bâti contemporain, et de rechercher en premier l'exploitation de ce potentiel gratuit et qui ne nécessite pas la mise en oeuvre de dispositifs techniques relativement coûteux et potentiellement impactant dans le paysage.

En ce qui concerne l'exploitation de cette énergie par le biais de panneaux solaires, elle peut s'effectuer sous des formes et des échelles très différentes, qui ne sont toutes possibles dans le territoire étudié. Les centrales photovoltaïques au sol sont ainsi des installations peu compatibles avec les protections du littoral et les objectifs poursuivis lors de la mise en place d'une AVAP. Les services de l'Etat de la région Bretagne, dans le Guide à l'attention des porteurs de projets photovoltaïques en Bretagne, précisent que « L'État ne souhaite pas d'implantation de photovoltaïque au sol en Bretagne soit parce



* Valeur de l'énergie du rayonnement solaire reçu sur un plan d'inclinaison égal à la latitude et orienté vers le sud

Le gisement solaire en France - source ADEME

II.2 Contraintes environnementales à prendre en compte et potentialités à exploiter

que les textes afférents ne le permettent pas, soit parce que les enjeux sont majeurs, dans les sites protégés» dont les périmètres d'AVAP.

Les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques individuels, intégrés sur ou à proximité des constructions neuves ou existantes, représentent en revanche un potentiel d'exploitation d'énergies renouvelables à prendre en compte. En termes de technologies, il est intéressant de noter que les types de panneaux les plus adaptés à l'ensoleillement de la commune, (Silicium amorphe et autres panneaux de deuxième génération) sont aussi les plus propices à l'intégration architecturale de par leur finesse et leur couleur.

> Le règlement de l'AVAP, sans en exclure totalement la possibilité, limite fortement l'éventuelle implantation de panneaux solaires sous la forme de centrale au sol en prescrivant la limitation de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels à l'intérieur du périmètre. Cette limitation est justifiée par l'objectif de préservation du paysage littoral et des abords des édifices remarquables, et cohérentes avec les réglementations et documents-cadres. En revanche, la possibilité d'implanter des dispositifs visant à l'exploitation de l'énergie solaire sur les constructions neuves ou existantes est prévue et encadrer par le règlement de l'AVAP. A l'exception des bâtiments repérés comme remarquables, cette possibilité est ouverte à tous les édifices de l'AVAP dans le respect des autres prescriptions du règlement. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à ce titre considérés par le règlement de la même manière que le reste des dispositifs techniques pouvant être rapportés sur ou à proximité d'une construction. Ces prescriptions sont décrites et justifiées dans la partie III.3.

LES AUTRES POTENTIELS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

D'autres sources d'énergies renouvelables peuvent également être envisagées sur le territoire communal. La géothermie, par définition essentiellement souterraine, a un impact très limité sur le paysage et l'architecture, ce qui la rend intéressante dans un territoire à forte sensibilité.

L'exploitation de l'énergie hydraulique de l'océan serait également à étudier, même si les ouvrages auxquels elles donnent lieu peuvent poser questions en terme d'impact environnemental et paysager.

La méthanisation de déchets organiques est une technique envisagée dans le cadre d'un projet sur le territoire communal mais situé hors du périmètre d'étude, lié à l'usine Capitaine Cook au nord du bourg.

> Le règlement de l'AVAP intègre les potentiels existants et à découvrir en termes d'énergies renouvelables en prévoyant un cadre général pour l'implantation de dispositifs techniques, de petites constructions comme une chaufferie ou un local technique, ou de constructions ou aménagement de plus grande envergure qui seraient liées à un projet public d'exploitation d'énergies renouvelables.

PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Tous les potentiels d'énergies renouvelables peuvent ainsi être envisagés, à condition que les travaux, constructions et modifications du paysage et des espaces bâtis qu'induit leur exploitation soient compatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine retenus pour l'AVAP. Le règlement prévoit la consultation de la Commission Locale de l'AVAP pour tout projet d'envergure ou portant sur un espace ou un bâtiment présentant une sensibilité particulière.

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux

L'analyse topographique menée sur l'ensemble du périmètre d'étude a permis de mettre en évidence et de graduer l'intérêt architectural de certains édifices anciens de la commune. D'un autre côté, l'analyse typologique a mis en évidence les caractéristiques de chaque type de patrimoine et les tendances de transformations observables. A la croisée de ces deux approches, on peut synthétiser les principaux enjeux de préservation que va recouvrir la future AVAP, qui justifient les prescriptions et dispositions de son règlement.

ENCADRER ET ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN POUR PRÉSERVER LES CARACTÈRES ARCHITECTURAUX PROPRES À CHAQUE TYPE DE PATRIMOINE

L'approche patrimoniale et architecturale a permis de mettre en évidence sur le territoire d'étude de l'AVAP un patrimoine bâti très diversifié, notamment constitué par un patrimoine «domestique» qui peut être décomposé en trois grands groupes : l'habitat traditionnel, fortement marqué par le modèle ternaïre, le bâti agricole ancien, et les maisons de villégiatures issues de l'architecture balnéaire.

En termes quantitatifs, ces trois groupes d'édifices représentent une très grande part des éléments d'intérêt patrimonial. Ce sont aussi les édifices les plus sujets à des modifications issues d'initiatives individuelles, car ils sont pour la plupart utilisés comme résidences principales ou secondaires, ou comme annexes à l'habitation. En l'absence d'un dispositif d'encadrement et d'accompagnement adéquat, les transformations observables aujourd'hui sur ces édifices n'ont pas toujours été réalisées de manière satisfaisante d'un point de vue patrimonial. Dans l'objectif de maintenir la qualité architecturale globale des tissus bâtis, l'AVAP devra prévenir les modifications les plus dénaturantes sur l'ensemble de ce patrimoine ordinaire, tout en permettant son légitime et nécessaire besoin d'évolution. Ceci appelle une prise en compte des enjeux associés à chacun des grands groupes identifiés.

-Pour l'habitat traditionnel, il s'agit avant tout de conserver la lecture du modèle ternaïre ayant servi de base à ces édifices, au niveau des ouvertures notamment et de veiller à la qualité et à la pertinence des choix des enduits, des menuiseries, des détails constructifs, etc.

-Pour le bâti agricole, il s'agit d'accompagner ses mutations et sa rénovation de manière à ce que les nouveaux usages n'entraînent pas l'effacement des caractéristiques architecturales propres à chaque type de bâtiment agricole ancien.

-Pour les maisons de villégiature, il s'agit de prendre en compte les spécificités de l'architecture balnéaire en termes de volumétrie, d'implantation et de diversité de styles architecturaux et de matériaux, afin qu'à l'occasion de rénovations, chaque bâtiment puisse conserver ses singularités et l'esprit d'origine de sa conception.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP comprend un corps de prescriptions relatives

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux

aux interventions sur le bâti ancien, comprenant une partie commune à tous les types de bâtiments, et une partie précisant les dispositions générales en fonction du type architectural auquel appartient l'édifice. Ces précisions portent notamment sur les matériaux et mises en oeuvres propres à certains types architecturaux, sur les ouvertures en façade et en toiture, et sur la préservation d'éléments architecturaux spécifiques (décorations, modénatures, etc.). Cette seconde partie met également en place un certain nombre d'adaptations mineures possibles pour répondre aux spécificités de bâtiments tels que les chapelles, les phares, les édifices d'origines militaires, etc., pour lesquels les dispositions générales peuvent être inadaptées.

En ce qui concerne les prescriptions générales, elles portent sur l'ensemble des aspects de la construction perceptibles depuis l'extérieur :

- *maçonnerie, enduits et bardages,*
- *ouvertures et menuiseries extérieures,*
- *toitures et zinguerie, création de lucarnes et châssis de toits,*
- *couleurs et ravalement,*
- *installation des dispositifs liés aux nouvelles technologies et aux énergies renouvelables,*
- *extension et annexes apportées aux constructions,*
- *façades commerciales et enseignes*

Elles sont justifiées par l'enjeu de maintenir une qualité architecturale globale des constructions au sein de l'AVAP, et consistent notamment pour cela à :

- *interdire des matériaux et des types d'aspect extérieur qui par leur caractère précaire, leur aspect industriel ou leur étrangeté au territoire sont inadaptés dans le périmètre de l'AVAP*
- *interdire les matériaux ou éléments constituant une imitation de mauvaise qualité (pastiche) de matériaux ou d'éléments traditionnels (plastique mouluré, fausses pierres, petits bois positionnés entre les vitrages, etc.)*
- *imposer un type de mise en oeuvre ou de matériau (ou un choix parmi plusieurs) lorsqu'ils sont caractéristiques du patrimoine bâti de la commune et que l'usage d'une mise en oeuvre ou d'un matériau différents conduirait à une perte de qualité architecturale.*
- *imposer le maintien d'éléments architecturaux caractéristiques (encadrement de baies, chaînage d'angle, décorations, etc.)*
- *encadrer les possibilités de percements en façade et toiture pour conserver les grandes caractéristiques architecturales de ces dernières (proportions, rythmes, composition, etc.)*
- *encadrer et limiter l'implantation des dispositifs techniques (volets roulants, éléments liés aux énergies renouvelables, antennes, etc.) et des aménagements commerciaux sur et à proximité des constructions pour veiller à leur intégration architecturale.*

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux

- encadrer la création d'extensions et d'annexes de manière à ce que celles-ci ne dénaturent pas la volumétrie générale et l'aspect extérieur des constructions existantes.

Le règlement prévoit un certain nombre de possibilités d'adaptation mineure et d'exceptions pour s'adapter à des cas spécifiques, comme la présence d'origine sur certains bâtiments de matériaux non autorisés par la règle générale.

PROTÉGER LE BÂTI D'INTÉRÊT, ACCOMPAGNER SES ÉVOLUTIONS

L'approche patrimoniale et architecturale a également permis le repérage des bâtiments les plus intéressants, selon plusieurs critères : l'intérêt architectural ou historique intrinsèque de l'édifice, son bon état de conservation, sa représentativité vis-à-vis d'un type architectural caractéristique de la commune, sa participation à une séquence urbaine ou un ensemble bâti remarquable.

Ce repérage a permis d'identifier certains édifices nécessitant, du fait de leur intérêt patrimonial, une vigilance et une exigence particulières en cas de projets les concernant, d'autant plus grandes que le bâtiment est remarquable. Trois degrés d'intérêt sont ainsi définis.

Les «bâtiments remarquables» sont des bâtiments qui n'ont pas ou peu subi de transformation et qui présentent un intérêt architectural majeur au sein du territoire de l'AVAP, ce qui justifie de les préserver particulièrement et de limiter fortement leur modification.

Les «bâtiments d'intérêt architectural» sont des bâtiments ou ensembles de bâtiments, et des façades ou séquences de façades homogènes. Ils relèvent de familles architecturales diverses et constituent des témoignages exemplaires des différents typologies de patrimoine et sont donc à protéger à ce titre. Les «bâtiments d'accompagnement» sont les bâtiments ou ensembles de bâtiments, façades, ensembles urbains, qui constituent le caractère usuel d'un lieu. Beaucoup ont subi des transformations mais conservent divers éléments de leur caractère originel. Ils structurent le paysage bâti et contribuent dans leur ensemble à asseoir l'identité patrimoniale de l'AVAP et sont donc à protéger à ce titre.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP comprend un corps de prescriptions associé à cette typologie des constructions en fonction de leur valeur architecturale, qui adapte le degré d'exigence et le type de travaux et transformations autorisés à l'intérêt architectural que représente l'édifice. Cette typologie fait également l'objet d'une transcription au document graphique selon les figurés représentés ci-contre.

Les possibilités de transformations sont limitées pour les bâtiments d'intérêt architectural et encore plus pour les bâtiments remarquables, car l'absence de modifications dénaturantes est constitutive

Typologie des constructions en fonction de leur intérêt architectural, retranscrite sur le document graphique réglementaire de l'AVAP



Monument Historique inscrit



Bâtiment remarquable



Bâtiment d'intérêt architectural



Bâtiment d'accompagnement

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux

Tableau de synthèse des prescriptions du règlement en fonction de l'intérêt architectural des édifices

	Monuments historiques	Bâtiments remarquables	Bâtiments d'intérêt architectural	Bâtiments d'accompagnement	Bâtiments non repérés
démolition	Sans objet (code du patrimoine)	NON	NON (sauf avis commission)	NON (sauf avis commission)	OUI (sous conditions)
modification de la structure	Sans objet (code du patrimoine)	NON	NON (sauf partie transfor.)	OUI (sous conditions)	OUI
surélévation	Sans objet (code du patrimoine)	NON	NON	OUI (sous conditions)	OUI
modification des percements (création / obturation)	Sans objet (code du patrimoine)	NON (sauf mise aux normes)	OUI (sous conditions)	OUI (sous conditions)	OUI
création de lucarne / châssis de toit	Sans objet (code du patrimoine)	NON (sauf mise aux normes)	NON (sauf mise aux normes)	OUI (sous conditions)	OUI
menuiseries autres que bois	Sans objet (code du patrimoine)	NON	NON (sauf pas d'enjeu pat.)	OUI (sous conditions)	OUI
extension	Sans objet (code du patrimoine)	NON (sauf avis commission)	OUI (sous conditions)	OUI	OUI
maintien des dénaturations antérieures	Sans objet (code du patrimoine)	NON	NON	OUI	OUI
installation de dispositifs liés aux énergies renouvelables	Sans objet (code du patrimoine)	NON	NON (sauf non-perceptibilité)	OUI (sous conditions)	OUI
protection des abords	LARGE	LARGE	ABORDS IMMÉDIATS	NON	NON

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux

de leur intérêt. A l'inverse, pour le bâti d'accompagnement et plus encore pour le bâti non repéré, l'intérêt architectural étant moindre, les transformations sont possibles tant qu'elles ne remettent pas en cause fondamentalement les caractéristiques de la construction. Le tableau situé sur la page ci-contre synthétise ces prescriptions.

PROTÉGER LE BÂTI REMARQUABLE, PRÉSERVER SES ABORDS

Parmi les édifices repérés, les éléments repérés comme remarquables revêtent un enjeu particulier pour la qualité du territoire de l'AVAP. Leur monumentalité, leur valeur architecturale et historique, leurs fonctions et leur visibilité en font des bâtiments structurants dans l'espace public et le paysage communal. De plus, ils sont souvent historiquement liés à d'autres espaces et bâtiments situés dans leur entourage et forment ainsi des ensembles cohérents dont l'intérêt patrimonial dépasse le seul bâtiment principal repéré.

Pour ces raisons, il existe un véritable enjeu patrimonial et paysager à préserver les abords des bâtiments remarquables. Pour les abords immédiats participant directement aux caractéristiques patrimoniales de l'édifice (jardin et clôtures d'une villa, enclos d'une chapelle, parc d'un manoir, etc.), ils peuvent être considérés comme partie intégrante du bâtiment et donc être protégés avec la même exigence que lui. Pour l'environnement bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, les questions de proximité et de la covisibilité avec le bâtiment remarquable sont déterminantes. L'exigence de qualité et de cohérence patrimoniale d'une intervention doit être d'autant plus forte que l'édifice ou l'espace sur lequel elle porte est en lien spatial et visuel avec l'édifice remarquable.

La logique d'implantation initiale de l'édifice doit être préservée d'installations ou d'aménagement incohérentes (exemple : les chapelles sont construites en bordure d'agglomération, en lien direct avec des espaces agricoles et naturels. Serait a priori incohérente une construction qui romprait ce lien en s'installant entre la chapelle et les espaces naturels). Les éventuelles vues lointaines et mise en scène des édifices remarquables sont également à prendre en compte dans le cadre de l'AVAP car elle participe à la perception de qualité et de l'identité de son territoire.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP protège les abords immédiats des bâtiments remarquables des transformations dénaturantes. Dans le but de préserver l'environnement plus large dans lequel s'inscrit l'édifice, le règlement utilise la notion de «sensibilité du cadre bâti et paysager», définie en partie par la proximité ou la covisibilité avec un bâtiment remarquable.

Pour un certain nombre des prescriptions concernant les interventions sur le bâti ancien, la construction neuve et l'aménagement d'espaces extérieurs, lorsque l'impact de travaux potentiels risque d'être incompatible avec l'enjeu de protection des abords d'un bâtiment remarquable notamment, il est fait référence à cette notion pour permettre la modulation de la prescription.

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux

PRÉSERVER GLOBALEMENT LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET LE PETIT PATRIMOINE

Les enjeux de préservation mis en évidence par le diagnostic ne se limitent pas au bâti. Les haies, les talus bocagers, les arbres isolés, les jardins remarquables, etc., pour les éléments paysagers, et les lavoirs, puits, fontaines, croix, menhirs, fours et autres éléments et machines traditionnellement présents dans l'espace publics pour le petit patrimoine, sont autant d'éléments qui participent à la richesse et à la qualité du territoire de l'AVAP. Ils constituent un témoignage important des pratiques traditionnelles et de l'héritage rural de la commune.

A quelques exceptions près, ces éléments n'ont ni une grande valeur intrinsèque, ni une influence déterminante sur la structuration d'un espace public ou d'un paysage. C'est plutôt par leur présence récurrente et par leur association quasi systématique avec d'autres éléments (puits avec une ferme, croix avec un carrefour, talus bocager bordant un chemin creux, etc.) qu'ils contribuent à la valeur patrimoniale du territoire.

L'enjeu pour l'AVAP serait donc de favoriser le plus possible le maintien des éléments paysagers et du petit patrimoine, sans non plus chercher à figer individuellement chaque élément. Il s'agit donc d'intégrer des objectifs de préservation globale mais modérés pour l'ensemble de ces éléments, en limitant la protection individuelle à une sélection d'éléments repérés comme importants (visibilité, importance historique, repère géographique local, etc.)

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP prévoit un principe général d'effort de préservation des éléments du paysage et du petit patrimoine les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain à l'occasion de travaux ou de constructions neuves. Il rappelle également que ces éléments doivent être mentionnés dans les demandes d'autorisations et prévoit que la préservation d'un élément puisse être imposée lorsque sa qualité paysagère ou sa valeur patrimoniale le justifie.

> Par ailleurs, le document graphique repère une sélection d'éléments de paysage et du petit patrimoine, choisis pour leur intérêt historique ou patrimonial, pour leur articulation avec un édifice patrimonial ou pour leur caractère structurant dans le paysage. Pour chaque type d'éléments, le règlement définit des prescriptions adaptées à leur conservation et prévoit des adaptations possibles pour répondre à des situations particulières (création d'un accès pour les secours dans un mur repéré par exemple. Les différents types d'éléments sont les :

- éléments du petit patrimoine à préserver (lavoirs, calvaires, croix, fours, puits, etc.) : dans un souci de cohérence et de compatibilité, ces éléments correspondent à ceux repérés dans le cadre du PLU, au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme. Des fiches descriptives leurs sont associées dans le PLU.*

Éléments paysagers et du petit patrimoine repérés au document graphique



Élément du petit patrimoine à préserver



Murs, murets et quais à protéger



Haie, talus et chemins creux à préserver

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux

- murs, murets et quais à protéger
- haies, talus et chemins creux à préserver : il s'agit également d'une sélection basée sur les éléments repérés dans le cadre du PLU. Elle est plus restreinte que celle de l'état des lieux territorial réalisé dans le cadre de l'AVAP,

Les vergers repérés à l'occasion du diagnostic n'ont pas fait l'objet d'une traduction réglementaire spatialisée sur le document graphique de l'AVAP, mais sont concernés par des prescriptions applicables à l'ensemble des éléments de cette nature. Les éventuelles constructions ou aménagements portant sur ces espaces devront être conçus de manière à préserver au mieux le verger, en privilégiant les parties perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Ils devront également en cas de destruction, prévoir une replantation sur les espaces appropriés au sein du projet. Ces prescriptions permettent de ne pas figer l'ensemble des espaces de vergers, tout en favorisant leur maintien global à l'échelle du territoire de l'AVAP.

VEILLER A LA QUALITÉ ET AU MAINTIEN DES SPÉCIFICITÉS DES ESPACES OUVERTS

La qualité patrimoniale des tissus anciens passe aussi par la qualité de leurs espaces publics, et plus globalement, de l'ensemble des espaces ouverts. A Clohars-Carnoët, cette dimension est d'autant plus importante que ces espaces publics contribuent fortement à la spécificité de chacune des entités urbaines identifiées, car ils sont directement liés aux fonctions dominantes historiquement attachées à ces lieux.

Pour autant, il existe un risque réel de banalisation de ces espaces, notamment due à leur «formatage» pour l'automobile, à la standardisation des éléments de mobilier urbain et à la multiplication des dispositifs techniques, de signalisation et de sécurité.

L'adaptation de ces espaces aux exigences et besoins contemporains est bien sûr nécessaire. Il ne s'agit donc pas pour l'AVAP de l'empêcher, mais plutôt de mettre en place des cadres adaptés pour l'évolution de ces espaces, afin de garantir le maintien de leur qualité et de leurs spécificités. L'enjeu principal à ce titre est d'éviter le plus possible les multiples interventions ponctuelles et sectorielles, au profit d'interventions plus globales sur ces espaces. Celles-ci permettent en effet de s'entourer de compétences multiples, de concevoir des projets intégrant et synthétisant toutes les dimensions de l'espace public, et de mettre en oeuvre une gamme homogène de matériaux, de végétaux, de formes et de mobilier urbain.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP comprend un corps de prescriptions concernant les interventions sur les espaces extérieurs existants publics et privés. Elles portent sur l'espace public et l'ensemble de ses composantes, notamment les réseaux, les plantations et les éléments

III.1 Valeurs et éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux

de mobilier urbain, en cherchant à limiter les interventions ponctuelles au profit d'approches globales pour assurer le maintien d'espaces cohérents et de qualité. Ces prescriptions renvoient à la définition des entités urbaines pour garantir le maintien des caractéristiques et des éléments propres à chacune d'elles.

> Par ailleurs, le document graphique repère des «sites urbains remarquables» correspondant aux espaces publics les plus structurants et les plus importants en terme patrimonial pour chaque entité. De manière homologue aux bâtiments remarquables, ce repérage est accompagné de prescriptions exigeantes et limitant les possibilités de transformations du site, visant à maintenir voire à retrouver ses qualités patrimoniales et esthétiques. Ces sites urbains remarquables contribuent également à la définition de «la sensibilité du cadre bâti et paysager» d'un espace, et peuvent justifier des prescriptions particulières pour les constructions neuves et les travaux sur le bâti existant dans leurs abords. Cette disposition se justifie par le fait que les bâtiments entourant ces espaces contribuent directement à sa perception et à sa qualité.

> Le document graphique repère également des bâtiments «hors gabarit». Ces bâtiments sont soit de volume trop important, notamment dans le contexte où ils sont implantés, soit de gabarit trop faible, créant ainsi une rupture dans la séquence de façades, soit implantés de manière incohérente dans le tissu urbain. Le règlement prévoit pour eux qu'à l'occasion de travaux importants, ceux-ci devront tendre à la résorption des caractères architecturaux en rupture avec le contexte bâti dans lequel la construction prend place, et que dans le cas d'une modification mineure (modification d'ouverture, réfection d'enduit, peinture, ...) le projet visera à assurer une meilleure intégration de la construction au site considéré. Ces prescriptions sont justifiées par un objectif de mise en valeur des espaces publics et extérieurs structurants, qui passe notamment par la résorption progressive des incohérences et impacts négatifs provoqués par ces édifices.

Traductions au document graphique :



Site urbain remarquable



Bâtiment «hors gabarit»

III.2 Enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces

Au delà de l'identification des éléments et caractéristiques architecturaux et patrimoniaux à préserver, le diagnostic met en évidence un certain nombre d'enjeux à intégrer dans les projets d'aménagement et de constructions neuves pour le maintien et le développement de l'identité et de la valeur patrimoniale du territoire de la future AVAP. Ces enjeux permettent de définir et de justifier les prescriptions intégrées dans le règlement de l'AVAP.

IMPLANTER ET CONCEVOIR LES NOUVEAUX BÂTIMENTS EN COHÉRENCE AVEC LE TISSU EXISTANT ET AVEC LES CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES DE CHAQUE ENTITÉ

Dans le cadre d'une approche durable de l'aménagement, les tissus bâtis sont amenés à évoluer, à se renforcer et à s'entendre ponctuellement pour répondre aux besoins de la commune en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels. Dans la plupart des cas, ce renforcement est compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine et du paysage, notamment parce qu'il privilégie des formes urbaines plus proches du bâti traditionnel en termes de gabarits et de densité que la construction pavillonnaire. Par ailleurs, il est déjà fortement cadré par la loi et par divers documents d'urbanisme, qui assure la préservation des espaces les plus sensibles et limite l'ampleur des projets possibles. La densification n'est donc pas en soi un problème, l'enjeu sera plutôt la manière dont elle peut s'opérer et s'articuler avec le bâti ancien.

D'une manière générale, il est important d'éviter que les nouvelles constructions créent des ruptures problématiques dans les tissus bâtis, que ce soient en termes d'implantation (respect des alignements, de la continuité/discontinuité du bâti, des rythmes des séquences bâtis, etc.), de volumétrie (hauteur, épaisseur, simplicité/complexité des volumes, etc.), de composition de façades (rythmes et proportions des ouvertures, rapport plein/vide, etc.), de couleurs et de matériaux. Cette recherche d'intégration dans le tissu est d'autant plus nécessaire que la nouvelle construction prend place dans un lieu intéressant et/ou sensible d'un point de vue patrimonial et paysager. Elle n'implique pas en revanche d'imposer a priori un style d'architecture et d'interdire la diversité architecturale, des constructions présentant une architecture d'expression contemporaine étant tout à fait compatibles avec les patrimoniaux et paysager à condition de rester dans une démarche d'intégration et non d'opposition vis-à-vis de l'existant.

> Afin de répondre à ces enjeux, le règlement de l'AVAP comprend un corps de prescriptions applicables aux constructions neuves et aux interventions sur le bâti existant récent, défini comme postérieur à 1945. D'une manière générale, ces prescriptions visent à garantir la qualité architecturale des futures constructions, tout en permettant une expression architecturale contemporaine adaptée au territoire et aux enjeux du développement durable. Ces prescriptions sont également conçues

III.2 Enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces

pour que le degré d'exigence ou de contrainte qu'elles induisent pour le projet de construction soit proportionnée aux enjeux patrimoniaux et paysagers de son site d'implantation. Le recours à la notion de «sensibilité du cadre bâti et paysager» permet notamment la prise en compte de la proximité ou de la covisibilité avec un bâtiment ou un espace remarquable.

> Les prescriptions portent sur l'ensemble des aspects de la construction perceptibles depuis l'extérieur :

- implantation, volumétrie et les accès de la construction*
- maçonnerie, enduits et bardages,*
- ouvertures et menuiseries extérieures,*
- toitures et zinguerie, création de lucarnes et châssis de toits,*
- couleurs et ravalement,*
- installation des dispositifs liés aux nouvelles technologies et aux énergies renouvelables,*
- extension et annexes apportées aux constructions,*
- façades commerciales et enseignes*

Elles sont justifiées par l'enjeu de maintenir une qualité architecturale globale des constructions au sein de l'AVAP, et consistent notamment pour cela à :

- interdire des matériaux et de types d'aspect extérieur qui par leur caractère précaire, leur aspect industriel ou leur étrangeté au territoire sont inadaptés dans le périmètre de l'AVAP,*
- interdire les matériaux ou éléments constituant une imitation de mauvaise qualité (pastiche) de matériaux ou d'éléments traditionnels (plastique mouluré, fausses pierres, petits bois positionnés entre les vitrages, etc.),*
- encadrer l'implantation, la volumétrie et les accès des nouvelles constructions afin de garantir leur insertion paysagère et leur intégration dans le tissu bâti,*
- encadrer la définition des percements en façade et toiture pour garantir l'intégration de la construction neuve au sein d'une séquence bâtie (proportions, rythmes, composition, etc.),*
- encadrer et le cas échéant limiter l'implantation des dispositifs techniques (volets roulants, éléments liés aux énergies renouvelables, antennes, etc.) et des aménagements commerciaux sur et à proximité des constructions pour veiller à leur intégration architecturale.*
- encadrer la création d'extensions et d'annexes de manière à ce qu'elles répondent aux mêmes objectifs que les constructions neuves.*

Le règlement prévoit des dispositions relatives aux divisions parcellaires, justifiées par la nécessité d'encadrer cette phase en amont du projet de construction qui peut, lorsqu'elle n'anticipe pas le règlement de l'AVAP, empêcher la future construction de répondre aux prescriptions de ce règlement.

III.2 Enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces

Définition des secteurs sur le document graphique



limite de secteur



secteur «Anse de Doëlan»



secteur «Station balnéaire du Pouldu»



secteur «Bourg de Clohars»

La spécificité du territoire communal de présenter des entités urbaines aux caractéristiques contrastées amène un enjeu supplémentaire pour les nouvelles constructions. En effet, il est important que dans chacune des entités identifiées, les nouveaux bâtiments puissent respecter les logiques d'implantations, les gabarits et caractéristiques architecturales propres à chaque entité, en particulier :

- Pour Doëlan, les variations de densité et de gabarits en fonction de la position autour de l'anse.
- Pour Le Pouldu, l'implantation majoritairement isolée sur la parcelle, la volumétrie particulière et les formes et matériaux spécifiques de l'architecture balnéaire.
- Pour le bourg de Clohars, la disposition en ordre continu et l'homogénéité du bâti.
- Pour les hameaux traditionnels, l'organisation autour d'une cour et les alignements de bâtiments aux gabarits différenciés.

> Afin de répondre à ces enjeux, le règlement de l'AVAP définit trois secteurs correspondant aux principales entités identifiées par le diagnostic. Leur délimitation suit les mêmes principes que ceux énoncés pour la définition du périmètre de l'AVAP en fonction des entités (cf. premier point du I.2). Ces secteurs permettent de préciser certaines prescriptions, en particulier celles relatives à l'implantation et à la volumétrie, afin de les adapter aux caractéristiques morphologiques de chaque entité. D'autres prescriptions peuvent y faire référence pour préciser un enjeu propre à un secteur ou créer une possibilité d'exception ou d'adaptation liée à une spécificité du secteur (exemple : utilisation d'essences végétales exotiques dans la station balnéaire du Pouldu).

> Les hameaux anciens font également l'objet de prescriptions spécifiques, mais celles-ci s'attachent à une reconnaissance typomorphologique plutôt qu'à la définition de sous-secteurs.

PROTÉGER LE LITTORAL, Y COMPRIS À L'INTÉRIEUR DES ESPACES URBANISÉS

En cohérence avec la reconnaissance du caractère littoral comme un élément constitutif de l'identité et de la valeur patrimoniale du territoire, une attention particulière est à porter sur les évolutions concernant les espaces naturels et urbanisés composant la frange littorale de la commune.

Concernant les espaces maritimes, naturels et agricoles, leurs possibilités de transformations sont déjà très cadrées par d'autres réglementations, au premier rang desquelles figure la loi Littoral. Néanmoins, certains aménagements, installations et constructions demeurent possibles, notamment ceux liés au fonctionnement des services publics, aux installations portuaires et au réseau routier. Dans des espaces non bâtis, ces éléments peuvent impacter le paysage c'est pourquoi il est nécessaire de prévoir des dispositions pour garantir leur bonne intégration.

III.2 Enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces

> Afin de répondre à ces enjeux, le règlement de l'AVAP comprend des prescriptions cadres relatives aux projets potentiels sur les espaces agricoles, naturels et agricoles. Elles se fondent sur un principe de limitation de l'impact paysager et environnemental de la construction ou de l'aménagement. Elles prévoient que le projet pourra être refusé, contraint dans sa forme, son implantation ou son ampleur ou conditionné à des travaux d'accompagnement et d'intégration paysagers, s'il est de nature à porter atteinte à la sensibilité environnementale et paysagère du lieu, ou s'il est situé en covisibilité d'un site ou d'un bâtiment remarquable.

> Face à l'enjeu que peuvent représenter ce type de projet, le recours à l'avis de Commission Locale est demandé pour tout projet d'ampleur.

Pour les espaces urbanisés, l'enjeu est de veiller particulièrement à la qualité architecturale des constructions et aménagements directement perceptibles depuis l'océan ou la côte, que ce soit dans le cadre de projets neufs ou de rénovations/extensions du bâti existant. Cet enjeu de qualité porte sur l'ensemble des aspects du projet : cohérence de l'implantation et de la volumétrie, qualité des matériaux et des mises en oeuvre, couleur et aspect extérieur, clôtures, plantations et aménagements extérieurs, etc.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP utilise la notion de «sensibilité du cadre bâti et paysager», que la proximité ou la covisibilité avec la côte ou l'océan contribue à définir. Pour un certain nombre des prescriptions concernant les interventions sur le bâti ancien, la construction neuve et l'aménagement d'espaces extérieurs, lorsque l'impact de travaux potentiels risque d'être incompatible avec l'enjeu de protection du littoral notamment, il est fait référence à cette notion pour permettre la modulation de la prescription.

PRENDRE EN COMPTE LE RELIEF ET LES COVISIBILITÉS DANS TOUS LES PROJETS

Les grandes ouvertures paysagères et les variations de relief relativement importantes de Clohars-Carnoët amènent un enjeu particulier pour les constructions et aménagements neufs en termes de gestion de la pente du terrain, de l'impact paysager et des co-visibilités avec des bâtiments ou des espaces remarquables. Une construction même d'ampleur modeste peut avoir un impact important si elle conduit à d'importants mouvements de terre et autres modifications de la pente naturelle. De même, certains sites en périphérie des espaces urbanisés, sur une ligne de crête ou dans l'axe d'une voie revêtent une sensibilité particulière qu'une nouvelle construction devra prendre en compte pour prévenir un impact problématique.

La question du relief et des covisibilités est donc déterminante pour la gestion qualitative des tissus

III.2 Enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces

bâtis et des espaces de la future AVAP, qui sera à décliner à la fois en terme de degré d'exigence de qualité architecturale et d'adéquation des choix de volumétrie et d'implantation au relief du terrain.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP module un grand nombre de ses prescriptions en fonction de la perceptibilité de l'intervention, afin de pouvoir imposer une intégration architecturale et une insertion paysagère exemplaire lorsque le site le justifie, et à l'inverse de ne pas mettre en place des contraintes disproportionnées lorsqu'aucun enjeu patrimonial ou paysager particulier ne le justifie. Le recours à la notion de «sensibilité du cadre bâti et paysager», que le relief et la perceptibilité du site de projet contribuent à définir, est une fois encore un des principaux instruments pour mettre en place cette modulation des prescriptions.

PRÉVOIR DES DISPOSITIONS ADAPTÉES AUX PROJETS D'ENVERGURE OU DE NATURE PARTICULIÈRE

Si la bonne connaissance des paysages, des tissus bâtis et des typologies de constructions de la commune permet d'identifier les enjeux patrimoniaux et d'en déduire les moyens de garantir la qualité architecturale de l'essentiel des projets de constructions ou d'aménagements, elle ne permet pas de définir un cadre adapté à tous les projets potentiels, notamment les plus particuliers.

Il peut notamment s'agir d'équipements publics ou commerciaux qui ont une légitimité à s'affirmer architecturalement dans le tissu bâti, d'ouvrages techniques liés aux réseaux présentant des contraintes particulières d'implantations, ou encore de bâtiments agricoles devant s'implanter à l'écart des zones bâties. Les secteurs de projets et autres opérations d'ensemble sont aussi concernés, parce qu'ils portent sur des sites bien plus importants que les constructions ordinaires, et qu'ils conditionnent la volumétrie et l'implantation des constructions.

Parfois, ce qui est pertinent pour le cas général peut être sans objet, voire complètement contradictoire pour des projets particuliers. Il y a donc un véritable enjeu à anticiper ces cas exceptionnels et à doter la future AVAP de dispositions pertinentes pour y répondre.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP prévoit un corps de prescriptions se rapportant aux constructions particulières et aux projets d'intérêt général, et un autre concernant les secteurs de projet et les opérations d'ensembles. Pour le premier, son principe est de permettre une adaptation des règles générales qui seraient inappropriées à la nature du projet. Cette possibilité d'exception est assortie de la nécessité pour le projet de démontrer sa compatibilité avec les objectifs généraux de l'AVAP et de consulter la Commission Locale pour tout projet de grande envergure ou nécessitant des adaptations conséquentes. Pour le second corps de prescriptions, son principe est de mettre en

III.2 Enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces

place des dispositions adaptées à l'échelle de ces opérations, notamment pour qu'elles ne créent pas de rupture avec leur contexte et que les constructions qui les composent ou les composeront puissent respecter les dispositions générales du règlement. Ces prescriptions portent sur les aspects urbanistiques et architecturaux propres à ce type de projet :

- *le réseau viaire et la trame parcellaire*
- *le gabarit, l'échelle et la diversité des constructions*
- *la gestion des stationnements*
- *les espaces publics et jardins associés à l'opération*
- *l'intégration des objectifs de développement durable.*

Face à l'enjeu que peuvent représenter ce type de projet, le recours à l'avis de Commission Locale est demandé pour tout projet d'ampleur ou situé dans un environnement particulièrement sensible.

Ces prescriptions générales sont complétées par des dispositions spécifiques au site de l'ancienne conserverie Capitaine Cook. Celle-ci sont justifiées par l'enjeu patrimonial et paysager que représente ce potentiel de construction important dans un espace fortement visible à l'entrée de l'anse de Doëlan. Elles sont inspirées de prescriptions émises antérieurement par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et par les principes d'implantations et de volumétrie définis pour le secteur «Anse de Doëlan».

VEILLER A LA QUALITÉ DES ESPACES OUVERTS ET À LA COHÉRENCE DES PLANTATIONS

La qualité architecturale et patrimoniale d'un territoire ne s'arrête pas aux seules constructions. L'ensemble des espaces publics et privés extérieurs est déterminant pour la structuration des tissus bâtis et des paysages. Que ce soit dans le cadre d'une construction ou d'un aménagement neuf ou dans le cadre d'une intervention sur l'existant, il y a un véritable enjeu à encadrer et à accompagner la conception des espaces extérieurs.

Au niveau des espaces publics, il s'agit notamment de privilégier la sobriété des aménagements et leur bonne articulation avec l'existant. L'enjeu est également de favoriser les modes de déplacements «doux» et de limiter la présence de l'automobile, tant en termes d'emprises dédiées et d'aspect «routier» des aménagements (goudron, ligne blanches, tracé courbe de voies, îlot béton, etc.), que de nombre de véhicules effectivement perceptibles dans l'espace (circulation et stationnement). Il s'agit enfin de veiller à la cohérence de l'aménagement avec son contexte et avec l'entité urbaine ou naturelle dans laquelle il s'inscrit, notamment en terme de formes, de revêtement, de mobilier, de type de plantation et de choix d'essences végétales.

III.2 Enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces

> Le règlement de l'AVAP comprend un corps de prescriptions s'appliquant à la création d'espace public ou accessible au public, qui répond aux enjeux énoncés ci-dessus.

A l'échelle des constructions particulières, les clôtures et les plantations qui les accompagnent représentent le principal enjeu pour la qualité et la cohérence du territoire de l'AVAP. Le traitement des limites sur rue est le plus important. Cependant, du fait du relief, de l'ouverture paysagère et de la faible hauteur des clôtures sur rue, les limites latérales et arrières d'une propriété sont souvent perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain et leur facture représente à ce titre également un enjeu. La variété des tissus bâtis de la commune appelle des traitements clôtures différenciés en fonction des contextes (hauteur, dominante minérale ou végétale, matériaux, types de plantations, etc.).

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP prévoit un corps de prescriptions se rapportant à l'édification ou à la modification de clôtures. Elles proposent un choix de traitements possibles inspirés par les traitements traditionnels, décliné en fonction de la localisation de la clôture (sur rue, en limite séparative ou en lisière d'espace agricole ou naturel). D'une manière générale, les clôtures sont de faibles hauteurs ou présentent une transparence ou un traitement végétal dans leur partie haute, conformément aux traitements de limites observables dans la majorité du tissu traditionnel. Des adaptations sont prévues notamment pour des situations plus urbaines, comme dans le bourg de Clohars, afin de permettre des murs pleins hauts lorsque le contexte le nécessite.

Concernant les plantations, il est important que les choix d'essences soient adaptés à chaque contexte. D'une manière générale, il est important pour l'identité paysagère du territoire de privilégier les essences locales et d'éviter les essences exotiques, en particulier celles revêtant un caractère invasif. Néanmoins, la tradition marine et balnéaire de la commune fait que certaines essences exotiques ont été introduites de longue date et qu'elles participent aujourd'hui à l'identité à la spécificité du territoire, notamment à Doëlan et au Pouldu. Il est important que la future AVAP prenne en compte cette particularité.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP prévoit un corps de prescriptions se rapportant aux plantations nouvelles et à la conservation des éléments végétaux existants. Il ne comporte pas de listes d'essences autorisées, mais s'attache plutôt à la définition de principes à respecter pour la conception de jardins et autres espaces plantés. Concernant la préservation d'éléments existants, le règlement prévoit un principe général d'effort de préservation des éléments du paysage les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Il rappelle également que ces éléments doivent être mentionnés dans les demandes d'autorisations et prévoit que la préservation d'un élément puisse être imposée lorsque sa qualité paysagère ou sa valeur patrimoniale le justifie.

III.3 Conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des dispositifs liés aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les conclusions de l'approche architecturale et patrimoniale ont permis de mettre en évidence les conditions nécessaires à une gestion du patrimoine bâti existant et à une intégration paysagère et architecturale des constructions et aménagements neufs compatibles avec la préservation de qualité architecturale et patrimoniale de l'AVAP. Cette partie prolonge ces conclusions en s'intéressant plus particulièrement à la question des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux. Elle détaille les enjeux liés à cette problématique et justifie les prescriptions du règlement qui en découlent.

LA NÉCESSITÉ D'UN PROJET ADAPTÉ À SON CONTEXTE D'IMPLANTATION

D'une manière générale, l'implantation de dispositifs ou la réalisation de travaux liés aux économies d'énergies et aux énergies renouvelables, que ce soit sur des bâtiments existants ou des constructions neuves, est compatible avec les objectifs de préservation de patrimoine et du paysage, à condition d'être conçues en cohérence avec son contexte d'implantation. Cette cohérence du projet repose sur quatre aspects :

Le type de matériel utilisé

Pour chaque sorte d'énergie renouvelable, il existe une variété de produits présentant un aspect extérieur de qualité contrastée. Certains permettent une meilleure intégration et sont donc à privilégier dans un contexte sensible d'un point de vue paysager. Au niveau des panneaux photovoltaïques par exemple, le matériel dit de deuxième génération est souvent préférable aux panneaux silicium cristallin pour son plus grand potentiel d'intégration (couleur, finesse).

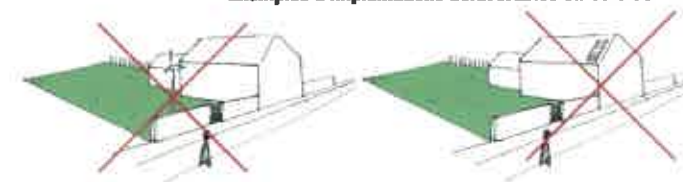
L'évolution de la technologie apportant de manière continue de nouveaux produits et de nouvelles technologies, il est intéressant que la future AVAP puisse s'adapter au fil du temps aux progrès réalisés et intégrer les nouvelles possibilités.

La localisation du dispositif

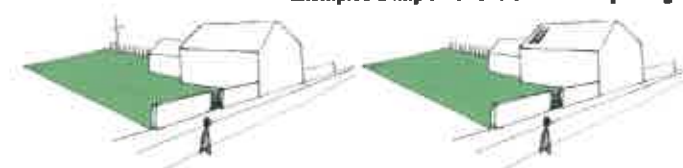
Que ce soit sur un bâtiment existant, une construction neuve ou un espace extérieur, la localisation du dispositif déterminera fortement son impact paysager. D'une manière générale, il semble judicieux de toujours privilégier l'implantation la moins perceptible depuis l'espace public proche et lointain. L'installation sur des volumes annexes ou des façades non visibles depuis la rue est ainsi a priori préférable. Cette localisation doit néanmoins rester compatible avec les contraintes techniques du dispositif, notamment l'orientation pour les panneaux solaires.

Privilégier les installations les moins visibles depuis la voie publique

Exemples d'implantations défavorables en bord de voie



Exemples d'implantations en retrait à privilégier

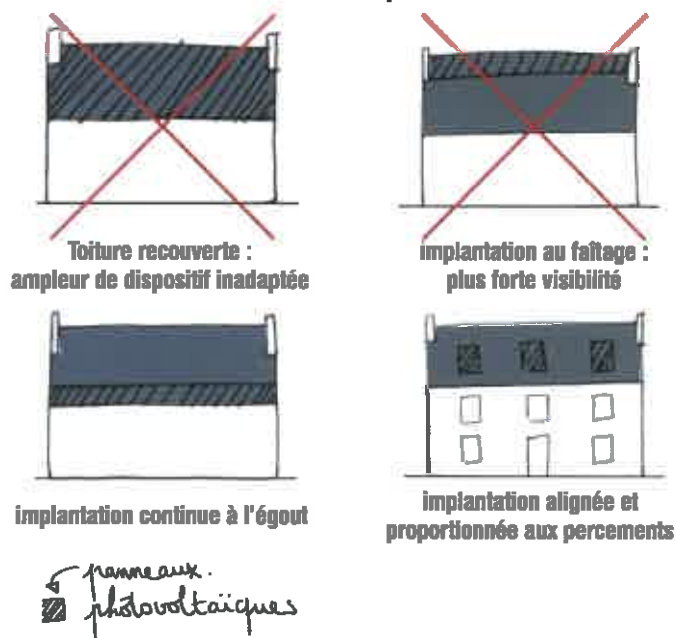


Implantation préférable sur un volume annexe



III.3 Conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des dispositifs liés aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables

Principes d'implantation des panneaux solaires en toiture



Mode d'implantation sur la construction

La manière dont un dispositif s'implante sur une construction est déterminante pour sa bonne intégration. D'une manière générale, il convient d'éviter les dispositifs en surimposition ou en saillie par rapport à une construction.

Les installations créées en toiture comme les panneaux solaires sont moins perceptibles et mieux intégrées quand elles sont posées au nu de la couverture, encastrées et qu'elles respectent les teintes de celle-ci. Le calepinage de l'implantation, sa composition et ses proportions sont un autre facteur de son intégration. Les installations créées en façade sont généralement plus difficilement intégrables sur le bâti ancien.

Pour les ouvrages techniques comme ceux des pompes à chaleur et autres installations similaires, leur inscription dans un élément bâti est préférable. A défaut, il est important qu'ils soient coffrés de manière adaptée (volume simple, couleur adaptée).

Ampleur du dispositif

En fonction de la nature des dispositifs, la surface, la hauteur ou l'envergure de l'installation doit être adaptée à l'édifice ou l'espace qui la reçoit et ne pas créer de rupture d'échelle avec lui. D'une manière générale, ces dispositifs doivent garder une échelle domestique pour rester compatibles avec la nature des tissus bâtis et des paysages de la commune. Pour l'implantation d'éoliennes par exemple, il semble raisonnable dans les secteurs urbanisés d'exclure toute installation qui dépasserait fortement de la silhouette du village ou du hameau. Pour les panneaux solaires, l'aspect industriel que prend un toit entièrement recouvert de panneaux paraît lui aussi en décalage avec les caractéristiques patrimoniales des espaces bâtis du périmètre d'étude.

> Face à la grande variété des dispositifs existants et à venir en matière d'exploitation des énergies renouvelables, les prescriptions générales de l'AVAP sur ce thème reposent sur les quatre critères définis ci-dessus, et traduisent les enjeux énoncés pour chacun d'eux. Ces quatre critères permettent d'évaluer la compatibilité d'un projet quel qu'il soit avec la valeur architecturale du bâtiment qui l'accueille et la sensibilité du cadre bâti et paysager du site d'implantation.

> Le règlement limite les possibilités d'implantations pour certains types de matériel, tels que les panneaux solaires posés en surimposition sur une toiture ou les éoliennes de plus de 12 mètres de haut, au motif que quelque soit leur site d'implantation au sein de l'AVAP, leur impact sur la qualité architecturale et sur le paysage les rend incompatibles avec les objectifs de protection patrimoniale et paysagère de l'AVAP.

III.3 Conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des dispositifs liés aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables

UNE IMPLANTATION PRENANT EN COMPTE LES CARACTÉRISTIQUES TYPOLOGIQUES DU BÂTIMENT

Au-delà de ces principes généraux, il est important de pouvoir décliner les conditions d'intégration architecturale des dispositifs liés aux économies d'énergies et aux énergies renouvelables en fonction des différents types de bâti ancien que comporte la commune, en s'appuyant sur l'analyse typologique réalisée. De la même manière que pour définir les proportions et la taille pertinentes pour une ouverture, ou la localisation préférentielle pour la création d'une lucarne, la prise en compte des caractéristiques de composition de façade d'un type architectural permet de positionner de manière cohérente un panneau solaire, un dispositif de double-peau, un local technique abritant une chaufferie bois, etc.

> Afin de répondre à cet enjeu, le règlement de l'AVAP précise les prescriptions générales pour certains types architecturaux, en particulier les différents types de maisons traditionnelles, le bâti agricole et l'architecture balnéaire.

UNE EXIGENCE D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE PROPORTIONNÉE À LA VALEUR PATRIMONIALE DU BÂTIMENT

Lorsque la valeur architecturale ou patrimoniale d'un bâtiment le justifie, il peut être nécessaire de restreindre ou de soumettre à des conditions particulières l'implantation de dispositifs ou la réalisation de travaux liés aux économies d'énergies et aux énergies renouvelables. L'approche architecturale et patrimoniale du présent diagnostic a permis de repérer les édifices les plus intéressants sur le périmètre d'étude et de les classer en fonction de leur valeur architecturale et patrimoniale.

Les «bâtiments remarquables» présentent un intérêt architectural majeur au sein du territoire de l'AVAP, ce qui justifie de les préserver particulièrement et d'y interdire l'installation de dispositifs modifiant leur aspect extérieur.

Les «bâtiments d'intérêt architectural» constituent des témoignages exemplaires des différentes typologies de patrimoine de la commune et sont donc à protéger à ce titre. L'installation de dispositifs liés aux énergies renouvelables n'y est donc pas à encourager, à moins de n'être pas significativement perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Ces dispositifs devraient alors s'intégrer parfaitement dans la construction et ne pas remettre en cause la lisibilité du type architectural pour être compatible avec l'enjeu de témoignage patrimonial que portent ces édifices.

Les «bâtiments d'accompagnement» constituent le caractère usuel d'un lieu. Beaucoup ont subi des

III.3 Conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des dispositifs liés aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables

transformations mais conservent divers éléments de leur caractère original. Ils structurent le paysage bâti et contribuent dans leur ensemble à asseoir l'identité patrimoniale de l'AVAP. Cet objectif de protection n'exclut donc pas la mise en oeuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, aux mêmes conditions que le reste du bâti, à moins que le bâtiment s'inscrive dans une séquence urbaine particulièrement intéressante.

> Le règlement de l'AVAP limite les possibilités d'implantations de dispositifs liés aux énergies renouvelables pour les bâtiments repérés, en proportionnant cette contrainte à la valeur architecturale et aux enjeux identifiés ci-dessus pour chacune des catégories définies.

UNE EXIGENCE D'INSERTION PAYSAGÈRE PROPORTIONNÉE À LA SENSIBILITÉ DU CADRE BÂTI ET PAYSAGER DU SITE D'IMPLANTATION

Le diagnostic a permis la mise en évidence de plusieurs facteurs amenant une sensibilité particulière de certains espaces du périmètre d'étude.

Pour les espaces naturels, agricoles et maritimes du territoire d'étude, ils présentent une vulnérabilité particulière liée à leur caractère littoral et/ou à la présence de milieux ou d'espaces remarquables justifiant un classement au titre de la protection de l'environnement et/ou à la proximité d'édifices remarquables ou inscrits au titre des monuments historiques. Ils constituent un patrimoine naturel et paysager déterminant pour l'identité littorale du territoire. A ce titre, il paraît judicieux, en cohérence avec les autres dispositions réglementaires dont la loi Littoral, d'y limiter fortement les possibilités de nouvelles installations techniques liées à l'exploitation des énergies renouvelables, en particulier lorsqu'elles ne se situeraient pas en prolongement des espaces urbanisés.

> Le règlement limite les possibilités d'implantations de dispositifs liés aux énergies renouvelables dans ces espaces au même titre que les autres projets potentiels conduisant à une artificialisation de ces milieux remarquables. Il comprend ainsi des prescriptions-cadres se fondant sur un principe de limitation de l'impact paysager et environnemental de la construction ou de l'aménagement. Elles prévoient que le projet pourra être refusé, contraint dans sa forme, son implantation ou son ampleur ou conditionné à des travaux d'accompagnement et d'intégration paysagers, s'il est de nature à porter atteinte à la sensibilité environnementale et paysagère du lieu, ou s'il est situé en covisibilité d'un site ou d'un bâtiment remarquable.

Le relief et les grandes ouvertures paysagères qui caractérisent certains espaces du territoire d'étude sont un autre facteur déterminant de la sensibilité du cadre bâti et paysager d'un site d'implantation.

III.3 Conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des dispositifs liés aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables

En périphérie d'un hameau ou sur les pentes de l'anse de Doëlan par exemple, un dispositif installé sur une construction ou au sol serait souvent perceptible depuis un large périmètre. Il paraît donc important de pouvoir dans ces cas adapter le degré d'exigence pour l'intégration architecturale ou l'insertion paysagère en fonction de la perceptibilité du dispositif.

Enfin, le diagnostic a mis en évidence un enjeu de protection des abords des bâtiments les plus remarquables du périmètre d'étude, parmi lesquels figurent les deux monuments historiques inscrits de la commune, et des espaces publics les plus structurants pour chacune des trois entités identifiées. Au même titre que d'autres interventions sur le bâti existant ou choix de conception pour les constructions et aménagements neufs, il est important d'adopter un degré d'exigence plus élevé lorsque l'implantation du dispositif est situé en covisibilité avec un de ces édifices.

> Au même titre que tous les autres types de travaux ou modifications d'un existant, les constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux sont soumis à la prise en compte de la «sensibilité du cadre bâti et paysager» de leur site d'implantation.

En conclusion, la prise en compte combinée de la sensibilité du cadre bâti et paysager, de la valeur architecturale de l'édifice-support et de ses caractéristiques typologiques doit permettre de définir précisément les conditions d'intégration architecturale et d'insertion paysagère d'un projet lié aux économies d'énergie ou aux énergies renouvelables. Ces conditions seront liées au type de matériel possible, au choix des lieux et des modes d'implantation, et à l'ampleur possible pour le projet. Dans le cas d'un site présentant une vulnérabilité patrimoniale, paysagère ou environnementale particulière, il pourra être nécessaire d'aller jusqu'à interdire la mise en place d'un dispositif.

> L'ensemble des prescriptions du règlement de l'AVAP portant sur les constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux est conçu pour permettre leur mise en oeuvre à chaque fois qu'elle est compatible avec les objectifs patrimoniaux, paysagers et environnementaux de l'AVAP, conformément aux objectifs de développement durable. Les limitations et contraintes introduites sont globalement similaires à celles portant sur les autres types de travaux, et sont convergentes avec les autres réglementations et documents-cadres.

IV.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune

L'article L642-2 du code du patrimoine prévoit que les objectifs de l'AVAP sont déterminés en fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du plan local d'urbanisme. Ce qui suit présente le PADD de la commune de Clohars-Carnoët et démontre la compatibilité des dispositions de l'AVAP avec ce projet.

Le PADD est l'expression du projet communal. Les orientations qu'il définit découlent de constats et de tendances observés dans le cadre du diagnostic du PLU, et des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale. Elles conduisent à un projet équilibré visant à préserver le cadre de vie de Clohars-Carnoët.

Les orientations définies sont non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, elles ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur la mixité, la qualité urbaine et la préservation du cadre de vie.

Elles se déclinent en axes stratégiques répartis en grands thèmes, et sont spatialisées sur les deux cartes reproduites ci-après.

LES 3 ENJEUX ET LES 8 AXES STRATÉGIQUES DU PADD :

LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

- Augmenter l'attractivité économique, créatrice d'emplois
- Développer les activités liées au tourisme, aux loisirs et à la culture
- Pérenniser et valoriser l'activité agricole

LES ENJEUX SOCIAUX

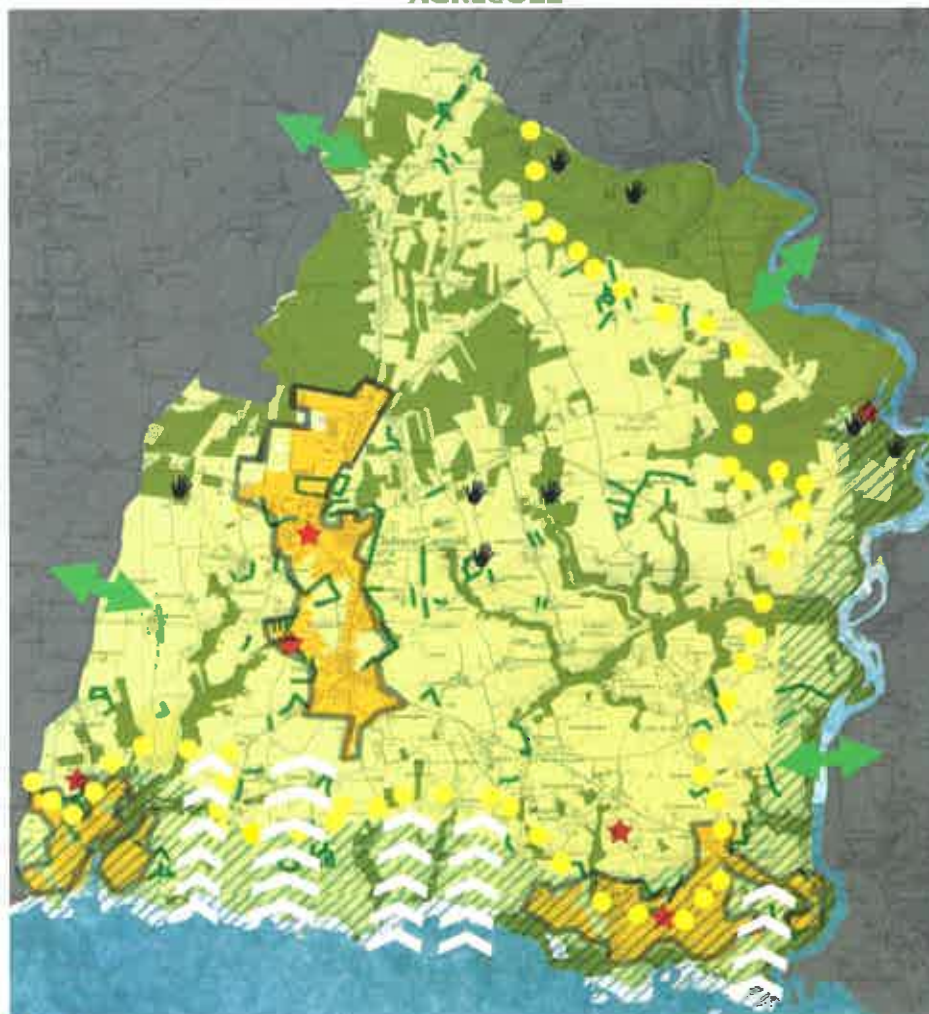
- Assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l'implantation de résidences principales
- Développer le lien social et générationnel

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Entretien d'une qualité paysagère et patrimoniale
- Promouvoir une gestion durable du territoire
- Améliorer les déplacements pour tous

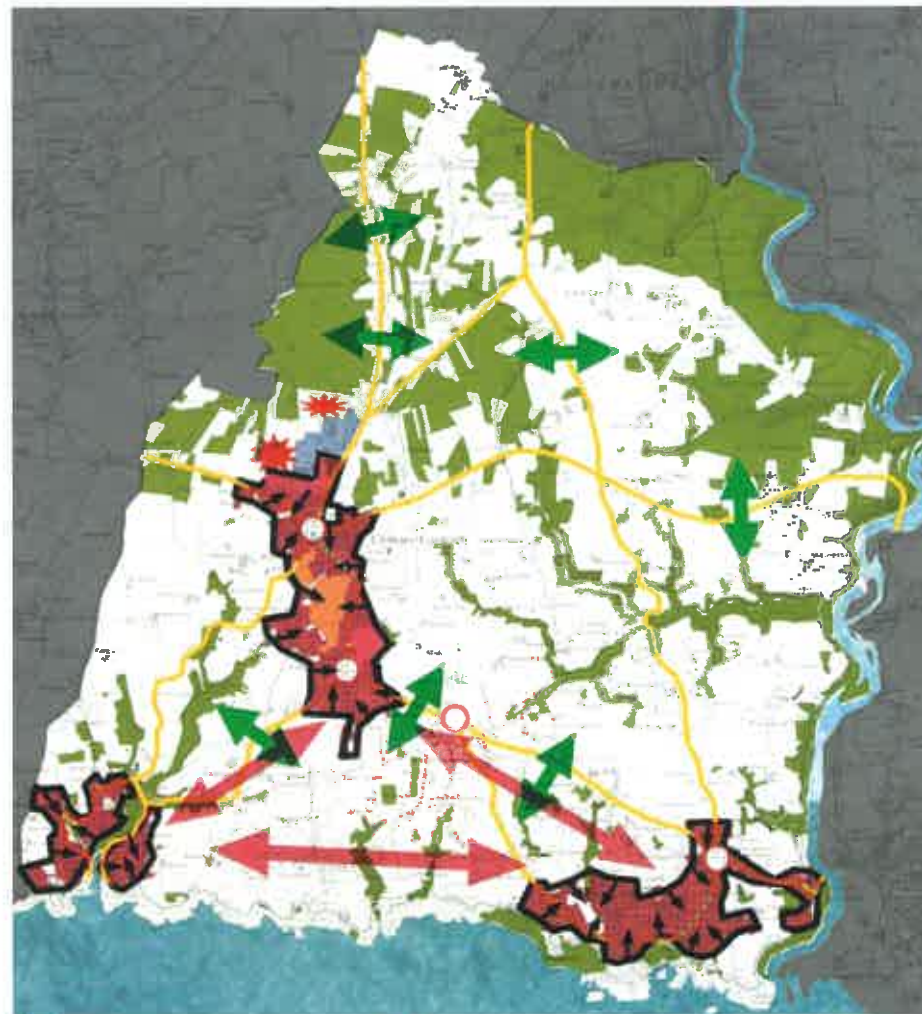
IV.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune

PADD **PRESERVER ET VALORISER LE CAPITAL NATUREL ET AGRICOLE**



- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| Préservation des espaces naturels et de la trame bocagère | Sites archéologiques à protéger (services archéologiques) | Protection du littoral |
| Protéger les espaces agricoles | Eléments du paysage à préserver (ruines, chapelles...) | Maintenir les coupures d'urbanisation |
| Reprendre les prescriptions réglementaires de l'AVAP | Préserver et connecter la trame bocagère supra-communale | Limite des espaces proches du rivage |
| Connecter la trame verte à l'échelle supra-communale | | |

PADD **PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE**



- | | | |
|---|---|---|
| Conforter les entités urbaines du bourg, du Poullu et de Duclen | Création de lien entre les entités | Zone d'activités à conforter |
| Projet de ZAC en cours | Contrôle du mitage le long des axes routiers principaux | Prévoir une extension de la zone d'activités de Keranna |
| Définir des limites claires à l'urbanisation | Maintenir des coupures vertes | Assurer la protection des espaces naturels |
| Protection des linéaires commerciaux | Gestion des carrefours stratégiques | |

IV.2 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux économiques du PADD

AXE 1 : AUGMENTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, CRÉATRICE D'EMPLOIS

Le PADD prévoit de :

1 - Etendre la zone de Keranna afin d'augmenter les disponibilités foncières en matière économique
> Ce secteur de projet n'est pas compris dans le périmètre de l'AVAP, celle-ci ne pose donc pas de problème de compatibilité vis-à-vis de ce projet.

2 - Pérenniser les activités liées à la pêche et favoriser la réintroduction future des activités conchyliques, en :

- mettant à profit l'extension des limites des ports pour optimiser la capacité d'accueil, les mouillages et faciliter et sécuriser les accostages et l'avitaillement,
- maintenant les équipements liés à la pêche et à la vente,
- améliorant la qualité des eaux de la Laïta notamment par la mise en place d'une station d'épuration membranaire,
- identifiant sur les ports des aires de stationnement proches des ports pour faciliter leur accès et leur fréquentation.

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent pas un obstacle à ces objectifs et projets, mais introduisent des prescriptions afin de garantir leur intégration architecturale et leur insertion paysagère

3 - Réglementer la zone de l'ancienne usine Capitaine Cook à Doëlan afin de mener une reconversion économique assurant la création d'emplois.

> L'AVAP prend en compte ce projet et prévoit des prescriptions afin de garantir son intégration architecturale et son insertion paysagère

4 - Préserver le tissu commercial dans le centre bourg et au Pouldu et éviter le changement d'affectation des commerces.

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent pas un obstacle à ces objectifs et prévoient des prescriptions adaptées à la création ou à la rénovation de locaux commerciaux, visant à leur qualité architecturale.

AXE 2 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS LIÉES AU TOURISME, AUX LOISIRS ET A LA CULTURE

Le PADD prévoit de :

1 - 1. Affirmer une vocation touristique maritime « de caractère », adaptée aux possibilités de développement de la commune, en dynamisant l'offre en matière d'hébergements et d'équipements

IV.2 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux économiques du PADD

touristiques, tout en préservant le littoral. Ceci conduit à :

- Soutenir l'implantation d'équipements d'accueil et de tourisme fonctionnant toute l'année
- Développer l'espace muséographique existant
- Créer un lieu d'accueil pour le surf à Kérou-plage et pour le club nautique à proximité de la base des dériveurs

- Créer des aires d'accueil pour les camping-cars

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent pas un obstacle à ces objectifs et projets, mais introduisent des prescriptions afin de garantir leur intégration architecturale et leur insertion paysagère. Elles prévoient notamment un cadre pour les secteurs de projets et opérations d'ensemble dont relèvent la plupart des implantations d'équipements d'accueil et de tourisme. Elles n'excluent pas la création de voies ou de stationnement, y compris en dehors des espaces urbanisés, mais précisent les conditions auxquelles ces aménagements doivent alors répondre pour limiter leur impact paysager et environnemental.

2 - Développer le « tourisme vert » sur l'ensemble du territoire communal, ce qui implique de :

- Aménager des aires de pique-nique
- Créer un bouclage des sentiers de randonnées
- Développer des déplacements doux entre les différents secteurs de la commune
- Favoriser le développement des activités de plein air et/ou d'hébergement en lien avec la nature

> Les dispositions de l'AVAP contribuent au développement des modes doux de déplacement, notamment en demandant la mise en place des liaisons piétonnes dans les opérations d'ensemble et en protégeant certains chemins creux. Elles permettent la création d'aire de pique-nique au sein de son périmètre. La législation associée aux AVAP limite en revanche les possibilités de pratique isolée du camping et de création de nouveaux campings sur son périmètre. Ces activités devront donc s'implanter en dehors de l'AVAP.

> Plus globalement, l'AVAP contribue au développement touristique en préservant la qualité paysagère et patrimoniale du territoire.

AXE 3 : PÉRENNISER ET VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le PADD prévoit de :

1 - Préserver l'outil agricole, les fermes, les chemins d'exploitation, notamment en maintenant des grands espaces agricoles viables et en ouvrant les nouvelles zones à l'urbanisation en continuité immédiate des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des

IV.2 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux économiques du PADD

espaces agricoles.

> Les dispositions de l'AVAP sont convergentes avec cet objectif de protection des terres agricoles. Elles prévoient la possibilité de projets de constructions ou d'aménagements agricoles à l'intérieur du périmètre.

2 - Préserver les paysages agricoles, notamment les haies et la structure bocagère.

> Les dispositions de l'AVAP contribuent à cet objectif, notamment en protégeant les haies et en veillant au maintien du caractère rural du bâti agricole traditionnel.

3 - Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial.

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent pas un obstacle à ces projets, mais introduisent des prescriptions afin de garantir leur intégration architecturale et le maintien du caractère rural du bâti agricole traditionnel.

IV.3 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux sociaux du PADD

AXE 1 : ASSURER UNE URBANISATION MESURÉE, PRIVILÉGIANT L'IMPLANTATION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le PADD prévoit de :

- 1 - Maîtriser la croissance démographique selon les orientations du SCOT et du PLH
- 2 - Augmenter le nombre de résidences principales
- 3 - Maîtriser le développement urbain de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps : hiérarchiser l'urbanisation en fonction des équipements communaux
- 4 - Prévoir la principale extension de l'urbanisation au niveau du bourg à travers une opération d'ensemble, et de recentrer les futurs équipements publics vers le Sud afin de créer une convergence entre les 3 pôles urbains

> Les dispositions de l'AVAP sont compatibles avec ces objectifs et ne constituent pas un obstacle à leur réalisation, notamment car :

- le principal site de développement urbain, à savoir celui situé entre le centre-bourg et Langlaziç, est en dehors du périmètre de l'AVAP, à l'exception d'une parcelle donnant sur la rue Saint-Jacques permettant de garantir la bonne articulation du projet avec cette voie.*
- l'AVAP n'empêche pas par la définition de son périmètre ou par les règles qu'elle met en place une densification des tissus urbanisés, et permet donc à ces espaces de contribuer à la réponse aux besoins en logement et en équipement. Elle tend même à favoriser une gestion économe de l'espace en donnant comme référence les tissus bâtis traditionnels, souvent plus denses que les tissus pavillonnaires contemporains.*

5 - Permettre un développement mesuré des entités urbaines du Pouldu et de Doëlan, tout en définissant des limites claires à l'urbanisation dans un souci de préservation de leurs qualités urbaine, identitaire et patrimoniale.

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent pas un obstacle à un renforcement mesuré de ces deux entités. Les prescriptions qu'elles introduisent contribuent à garantir l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des nouvelles constructions et le maintien des qualités spécifiques des entités.

6 - En application de la loi littoral, limiter l'urbanisation des hameaux, en ne permettant que le comblement des espaces interstitiels vacants des hameaux, dans le respect des limites de l'enveloppe actuelle du bâti, et les réhabilitations et rénovations du bâti ancien (notamment dans l'espace rural)

> Les dispositions de l'AVAP sont cohérentes avec cet objectif, puisqu'elles visent la préservation des espaces littoraux non-bâtis, et qu'elles ne s'opposent pas au renforcement des espaces urbanisés. Elles ne constituent pas un obstacle à la rénovation ou la réhabilitation du bâti ancien, mais introduisent

IV.3 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux sociaux du PADD

des prescriptions afin de garantir leur qualité architecturale et le maintien des spécificités et de l'intérêt patrimonial du bâti traditionnel.

AXE 2 : DÉVELOPPER LE LIEN SOCIAL ET GÉNÉRATIONNEL

Le PADD prévoit de :

1 - Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et de promouvoir la mixité sociale et générationnelle, ce qui implique notamment de :

- Maîtriser le foncier, constituer des réserves foncières communales
 - Instaurer un objectif de 15 à 20 % de logements sociaux, en accession ou en location, par programme d'aménagement de plus de 20 unités d'habitation
 - Réaliser des offres d'habitat adaptées pour les seniors valides et les personnes dépendantes
- > Les dispositions de l'AVAP sont compatibles avec ces objectifs et ne constituent pas un obstacle à leur réalisation, y compris à l'intérieur de son périmètre, notamment parce que ses prescriptions ne portent pas sur le contenu programmatique et le type de logements créés, et parce qu'elles ne s'opposent au recours à des formes urbaines compactes qui peuvent être nécessaires à l'implantation de ces types de logements.*

2 - Favoriser la création de lien social et les échanges au sein de la commune, ce qui implique de :

- Développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage : activité physique, jardins familiaux etc.
 - Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines;
 - Diversifier la typologie des logements
- > Les dispositions de l'AVAP sont compatibles avec ces objectifs et ne constituent pas un obstacle à leur réalisation, y compris à l'intérieur de son périmètre. Elles contribuent à leur réalisation en prescrivant pour les opérations d'ensembles et les secteurs de projets la mise en place d'espaces publics articulés avec le tissu urbain. Plus globalement, elles favorisent la qualité des espaces extérieurs publics et privés, ce qui contribue à leur attractivité.*

3 - Prévoir à l'horizon 2023 un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations, notamment un équipement éducatif et services associés, un nouveau centre de secours et l'aménagement d'un espace dédié aux activités sociales.

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent pas un obstacle à la création d'équipement en son sein et prévoit pour eux des prescriptions adaptées. La réponse aux besoins spécifiquement mentionnés ci-dessus est envisagée en dehors du périmètre de l'AVAP dans le cadre du PLU.

IV.4 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux environnementaux du PADD

AXE 1 : ENTRETENIR UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE

Le PADD prévoit de :

1 - Promouvoir et renforcer les activités de maîtrise foncière du Conservatoire des Espaces Littoraux et celles du Conseil Général (Espaces Naturels Sensibles)

> Les dispositions de l'AVAP sont compatibles avec ces objectifs.

2 - Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune et lutter contre la banalisation des paysages, ce qui induit notamment de :

- Valoriser, protéger et recomposer le paysage.
- Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquable et encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs, etc.).
- Permettre la remise en état / la mise en valeur du bâti en adaptant les matériaux et les formes architecturales au bâti traditionnel afin de maintenir les spécificités des villages et hameaux.
- Maintenir la structure paysagère et foncière des hameaux côtiers et leurs caractéristiques architecturales.
- Maintenir le caractère agricole.
- Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune.
- Maintenir les spécificités de chaque hameau à travers un règlement adapté à leur environnement architectural (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti, etc.).

> Les dispositions de l'AVAP sont convergentes avec ces objectifs, qui sont au coeur de son fondement (Cf. parties I et III.1 de ce rapport notamment). L'AVAP, à travers son périmètre et son règlement, constitue par ailleurs leur principal moyen de mise en oeuvre.

3 - Préserver et connecter la trame verte communale, notamment en augmentant la surface dédiée aux Espaces boisés classés.

4. Conserver les trames bocagères mais sans s'interdire des réaménagements raisonnables liés à la diversification agricole et à la reconquête des friches

> Les dispositions de l'AVAP sont convergentes avec ces objectifs et contribuent à sa réalisation à travers les prescriptions du règlement et la reprise du repérage des haies et talus à protéger. Elles prévoient elles aussi les adaptations nécessaires aux pratiques agricoles notamment.

5 - Lutter contre le développement linéaire et le mitage de l'urbanisation en préservant strictement les coupures d'urbanisation.

> Les dispositions de l'AVAP sont convergentes avec ces objectifs.

IV.4 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux environnementaux du PADD

6 - Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités et requalifier les entrées de ville.

> Les principaux secteurs d'activités de la commune ne sont pas compris dans le périmètre de l'AVAP. Pour les activités situées dans l'AVAP, les prescriptions applicables aux constructions neuves, aux extensions et aux interventions sur le bâti existant et les espaces extérieurs vont dans le sens d'une plus grande qualité architecturale et d'une meilleure insertion paysagère et environnementale. Le repérage comme «bâtiment hors gabarit» caractérisant certains de ces édifices renforcent les exigences en cas de travaux de rénovation.

> La définition du périmètre de l'AVAP a intégré l'enjeu de requalification de certaines entrées de ville. Les prescriptions concernant les interventions sur les espaces extérieurs et le bâti existant vont dans le sens de cet objectif de requalification.

7 - Traduire les prescriptions réglementaires de la loi littoral à travers le PLU, notamment en délimitant les espaces proches du rivage et en préservant :

- les espaces remarquables du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme),
- les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (article L.146-2),
- une bande minimale de 100 mètres de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés (article L.146-4 III),
- autant que possible, les ouvertures visuelles vers la mer, en cherchant également à en reconquérir (éviter les murs opaques, traiter les masques végétaux de moindre qualité...)

> Les dispositions de l'AVAP sont convergentes avec ces objectifs, qui sont au cœur de son fondement (Cf. parties I et III de ce rapport notamment). L'AVAP, à travers son périmètre et son règlement, constitue par ailleurs un appui pour leur mise en œuvre, notamment sur la question des ouvertures visuelles vers la mer.

AXE 2 : PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

Le PADD prévoit de :

1 - Promouvoir les énergies renouvelables en incitant à travers le règlement à l'utilisation d'énergies renouvelables sur le territoire tout en respectant les prescriptions du règlement de l'AVAP.

> Les dispositions de l'AVAP intègrent cet objectif en mettant en place un cadre adapté pour un développement des énergies renouvelables compatibles avec les enjeux de qualité architecturale,

IV.4 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux environnementaux du PADD

d'insertion paysagère et de préservation du patrimoine qu'elles portent.

2 - Promouvoir un urbanisme économe en énergie, notamment par les orientations suivantes :

- Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme.
- Autoriser l'urbanisme novateur en termes de performance énergétique sur la commune tout en restant compatible avec l'environnement bâti.
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants, etc.) dans la conception des nouveaux bâtiments.
- Favoriser l'habitat individuel dense, faible consommateur d'espace.

> Les dispositions de l'AVAP sont convergentes avec ces orientations et participent à leur mise en oeuvre au sein de son périmètre, notamment en :

- *autorisant au travers de ses prescriptions, pour la construction neuve et l'extension du bâti existant, des techniques constructives nécessaires aux performances énergétiques, ainsi que des expressions architecturales contemporaines bien intégrées à leur contexte bâti et paysager (cf. partie III.2 de ce rapport),*
- *intégrant la question de l'optimisation énergétique des constructions existantes (cf. partie II.2)*
- *favorisant une gestion économe de l'espace et une conception bio-climatique en donnant comme référence les tissus bâtis traditionnels, souvent plus denses que les tissus pavillonnaires contemporains et conçus en fonction des conditions climatiques.*
- *prescrivant pour les opérations d'ensembles et les secteurs de projets un degré d'exigence plus élevé en terme d'intégration des objectifs de développement durable.*

3 - Préserver l'eau sur le territoire, ce qui implique de :

- Protéger la ressource en eau
- Poursuivre la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement
- Préserver et valoriser les zones humides, qui jouent un grand rôle de «réservoir» et d'autoépuration
- Maintenir la trame verte et bleue
- Gérer les eaux pluviales, pour prévenir les risques d'inondation et de pollution, notamment par la réalisation de bassins d'orage ou de bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles, par la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et par la mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux.

> Les dispositions de l'AVAP sont compatibles avec ces objectifs, car elles ne constituent pas un obstacle à leur réalisation et y contribuent sur certains points, notamment par :

IV.4 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux environnementaux du PADD

- *l'objectif de préservation des espaces naturels et de la trame verte et bleue qu'elles relaient à travers le règlement et le repérage de haies et talus à protéger sur le document graphique.*
- *les prescriptions relatives aux espaces extérieurs qui pointent comme enjeu de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.*

4 - Promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire, en prévoyant au sein des nouvelles zones à urbaniser un point de regroupement des ordures ménagères.

> Les dispositions de l'AVAP permettent la mise en place d'éléments de mobilier et d'édicules relatifs notamment à la gestion des déchets, et définit des prescriptions pour garantir leur intégration architecturale et leur insertion paysagère.

5 - Conforter le développement des communications numériques sur le territoire communal.

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent pas un obstacle à cet objectif, et introduisent des prescriptions afin de garantir le cas échéant l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des réseaux et dispositifs perceptibles dans et depuis l'espace public.

AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS POUR TOUS

Afin d'améliorer les conditions de circulation sur son territoire, le PADD envisage de :

- Rechercher une déviation des transits à l'extérieur des zones urbanisées ;
- Créer de nouvelles voies d'accès aux bourgs et sites d'activité ;
- Réaménager la voirie pour l'accessibilité PMR ;
- Soutenir l'action de la COCOPAQ en mettant en place des transports en commun reliant le pays de Quimperlé à Clohars-Carnoët (deux lignes TBK, des liaisons au Pouldu augmentées en été, le transport à la demande pour les Personnes à mobilité réduite, les plus de 80 ans, les personnes présentant plus de 80% d'invalidité ainsi que pour les personnes temporairement immobilisées) ;
- Sécuriser l'ensemble de la voirie ;
- Etoffer et qualifier le réseau de balades et randonnées piétonnes ;
- Créer des liaisons majeures piétonnes et cyclables entre les grands pôles de la commune et vers le littoral ;
- Envisager un report sur l'arrière des sites de stationnement en bord de mer selon les exigences de la loi Littoral.

Le PADD comprend également une série de propositions et d'options de projets sectorisées, dont beaucoup concernent le territoire de l'AVAP.

IV.4 Compatibilité de l'AVAP avec les enjeux environnementaux du PADD

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent pas un obstacle à ces objectifs, et introduisent des prescriptions afin de garantir le cas échéant l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des travaux et aménagement nécessaires à leur réalisation, notamment pour la création de nouvelles voies et de stationnement à l'extérieur des espaces urbains. Elles favorisent par ailleurs à travers le règlement le maintien et la création de nouvelles liaisons piétonnes au sein du périmètre de l'AVAP, notamment à l'occasion d'opérations d'ensemble. Les prescriptions relatives à l'aménagement ou la requalification d'espaces publics prévoient également de favoriser les modes de déplacements doux.

> Les dispositions de l'AVAP ne constituent un obstacle aux différents projets envisagés par secteurs. Certains d'entre eux sont convergents avec les objectifs de l'AVAP, notamment ceux visant à requalifier et à dégager de la présence automobile les espaces publics structurants.

CONCLUSION :

A travers l'examen des différents axes stratégiques, la compatibilité des dispositions de l'AVAP avec le PADD a pu être démontrée. Un certain nombre de projets qu'il prévoit ne concernent pas le périmètre de l'AVAP, elle n'influe donc pas sur la possibilité de leur réalisation. Pour les projets et objectifs concernant le périmètre de l'AVAP, les prescriptions de son règlement ne constituent pas un obstacle à leur réalisation, même si elles peuvent être amenées à préciser les conditions de leur intégration architecturale ou de leur insertion paysagère. Enfin, l'AVAP contribue directement à la réalisation de certains objectifs du PADD, notamment ceux relatifs à la préservation du paysage et du patrimoine et à la qualité architecturale et urbaine des constructions et aménagements neufs.

Le diagnostic annexé au présent rapport est composé d'une approche architecturale et patrimoniale, associée à une approche environnementale. Leurs conclusions et leur synthèse ont permis de fonder l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et constitue la base sur laquelle est établie ce rapport de présentation des objectifs de l'aire.

Sources et références bibliographiques utilisées pour la réalisation du diagnostic

Afin de mener l'investigation relative aux différents patrimoines du territoire, en complément des études de terrain réalisé par le Cabinet Jagot puis par la société Cittanova, le diagnostic s'est particulièrement appuyé sur les inventaires réalisés par le Service Régional de l'Inventaire, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, et par le Laboratoire GEOMER dans le cadre de deux études :

Inventaire topographique du canton de Quimperlé, Commune de Clohars-Carnoët,

Réalisé à l'initiative du Ministère de la Culture et de la Communication (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne / Service Régional de l'Inventaire) / Conseil général du Finistère.

Chercheur(s) : Douard Christel. (c) Inventaire général, 2001.

Recensement du Patrimoine Maritime Culturel du Finistère

Réalisé par le laboratoire Géomer sous la responsabilité scientifique de Françoise Péron, dans le cadre d'une recherche-action financée par le Conseil Général du Finistère et la DRAC Bretagne, (2005-2007)

Chercheur(s) rédacteurs des notices portant sur la commune : Vincent Johan ; Péron Françoise (2008).

Le diagnostic s'est également appuyé sur les ouvrages suivants :

LE THOËR, Pierre, GOZZI, Marcel. Clohars-Carnoët au fil du temps. Liv'Editions, 2008

GOZZI, Marcel, THIEBLEMONT, Isabelle. Clohars-Carnoët. la commune aux 170 villages. Liv'Editions, 2011

L'approche environnementale a mobilisé les différentes analyses réalisées dans le cadre du PLU et un certain nombre de sources et bases de données environnementales, précisées dans le diagnostic.

Commune de Clohars-Carnoët :

**Place du Général de Gaulle - 29 360 Clohars-Carnoët
02 98 71 53 90 - mairie@clohars-carnoet.fr**

Architecte des Bâtiments de France :

**M. Olivier THOMAS
02.98.95.32.02 - olivier.thomas@culture.gouv.fr**

STAP du Finistère :

**Agence de Quimper, 3 rue Brizeux
29000 QUIMPER
02.98.95.32.02 - sdap.finistere@culture.gouv.fr**

DRAC Bretagne :

**service architecture et développement durable
Hôtel de Blossace
6. rue du Chapitre
C.S. 24400 - 35044 Rennes
02.99.29.67.73 - architecture.bretagne@culture.gouv.fr**

Cittanova :

**8. avenue de la Gare de Légé, 44 000 Nantes -
02.40.08.03.80 - cittanova44@gmail.com**