COMMUNE D'ERQUY

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

RAPPORT DE PRESENTATION

V.PANIGUCHKINA-MOULLIET / HENON TUDOR / [illegible] architecte du patrimoine dplg + [illegible] architecte paysagiste

Division du territoire en secteurs

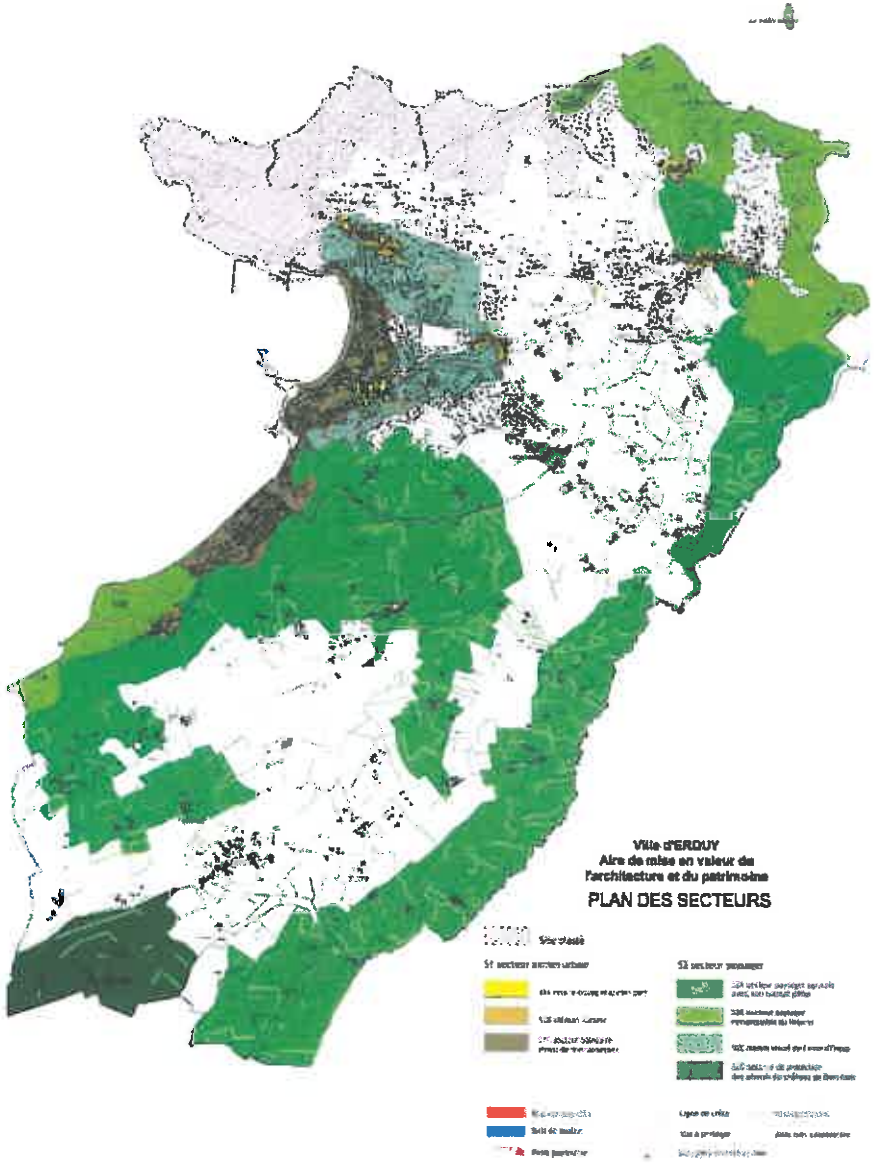
Le périmètre de l'A.V.A.P. est composé de 2 grands secteurs:

S1 secteur ancien urbanisé avec les sous secteurs

- S1A - centre bourg et ancien port
- S1B - villages anciens
- S1C - secteur balnéaire (front de mer urbanisé)

S2 secteur paysager avec les sous secteurs

- S2A - secteur paysager agricole avec son habitat diffus
- S2B - secteur paysager remarquable du littoral
- S2C - bassin visuel de l'anse d'Erquy
- S2D - secteur de protection des abords du château de Bien Assis



1.1 PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Justification du zonage de l'Avap

Patrimoine paysager

Le riche patrimoine paysager du territoire communal d'Erquy est composé de paysages remarquables (paysages littoraux du trait de côte - protégé au titre des sites au non, paysage de l'Islet) et des paysages intéressants participant à la diversité du cadre de vie de la commune (anse urbaine d'Erquy, vallées du Bourdonnet, de Saint-Pabu, plateau côtier des Hôpitaux, arrière pays rural ouvert sur la mer ou bocager).

Certains secteurs du paysage notamment protégés comme paysage naturel remarquable (Zone NL selon le PLU de 2008), ont été inclus dans l'AVAP afin de bénéficier d'une protection pérenne.

D'autres secteurs paysagers moins emblématiques mais participant à la qualité et diversité du cadre de vie, cependant souvent entamés par une urbanisation diffuse peu homogène, ont été intégrés dans l'AVAP pour bénéficier d'un degré de protection supérieur, réglementant les éléments identitaires du paysage et contrôlant l'urbanisation.

La complexité du relief engendre une succession de vallées et lignes de crêtes importantes dans la lecture du paysage. Cette topographie offre des points de vue intéressants, dévoilant des panoramas sur le littoral, mais aussi sur l'anse d'Erquy et de Caroual, ou des échappées visuelles à travers les sentes de Tu-Es-Roc. La protection des lignes de crête et des points de vues sur l'anse d'Erquy, déjà inscrite dans le règlement du PLU de 2008, a été pérennisée par l'AVAP. Un autre point de vue orienté sur des paysages moins reconnus (vers l'estuaire de l'Islet), ainsi que les échappées visuelles à travers les sentes de Tu-Es-Roc, ont été protégés dans le cadre de l'AVAP afin de permettre leur mise en valeur.

Le paysage rural, ouvert sur la mer ou structuré de lignes arborées, tout comme les fonds de vallées, participent à la diversité des paysages. Ces coupures urbanistiques doivent être respectées et protégées. En ce qui concerne l'arrière pays bocager, c'est l'enveloppe végétale qui a été préservée, en abritant une biodiversité et un bâti disséminé.

Certains secteurs, malgré quelques éléments architecturaux ou paysagers isolés, ne présentent pas une valeur patrimoniale suffisante en raison des altérations apportées par l'urbanisation récente, et n'ont pas été inclus dans l'AVAP:

- le village de la Couture
- le domaine de Lanrouen
- la zone d'habitat de loisir de Saint-Michel.

Patrimoine d'intérêt historique

Les périmètres de protection du château de Bien Assis et du dolmen de la ville Hamon, inscrits à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques, se trouvent excentrés par rapport aux autres secteurs d'intérêt patrimonial et paysager. En raison de la valeur paysagère de ses abords, un secteur spécifique de protection du château de Bien Assis a été créé dans l'AVAP, en l'adaptant à l'importance du monument et de son impact sur le paysage environnant.

En revanche, les abords du dolmen ne présentent pas d'intérêt particulier pour justifier son intégration dans l'AVAP. Un Périmètre de Protection Modifié sera créé en remplacement du rayon de 500 m, par une procédure indépendante de l'AVAP.

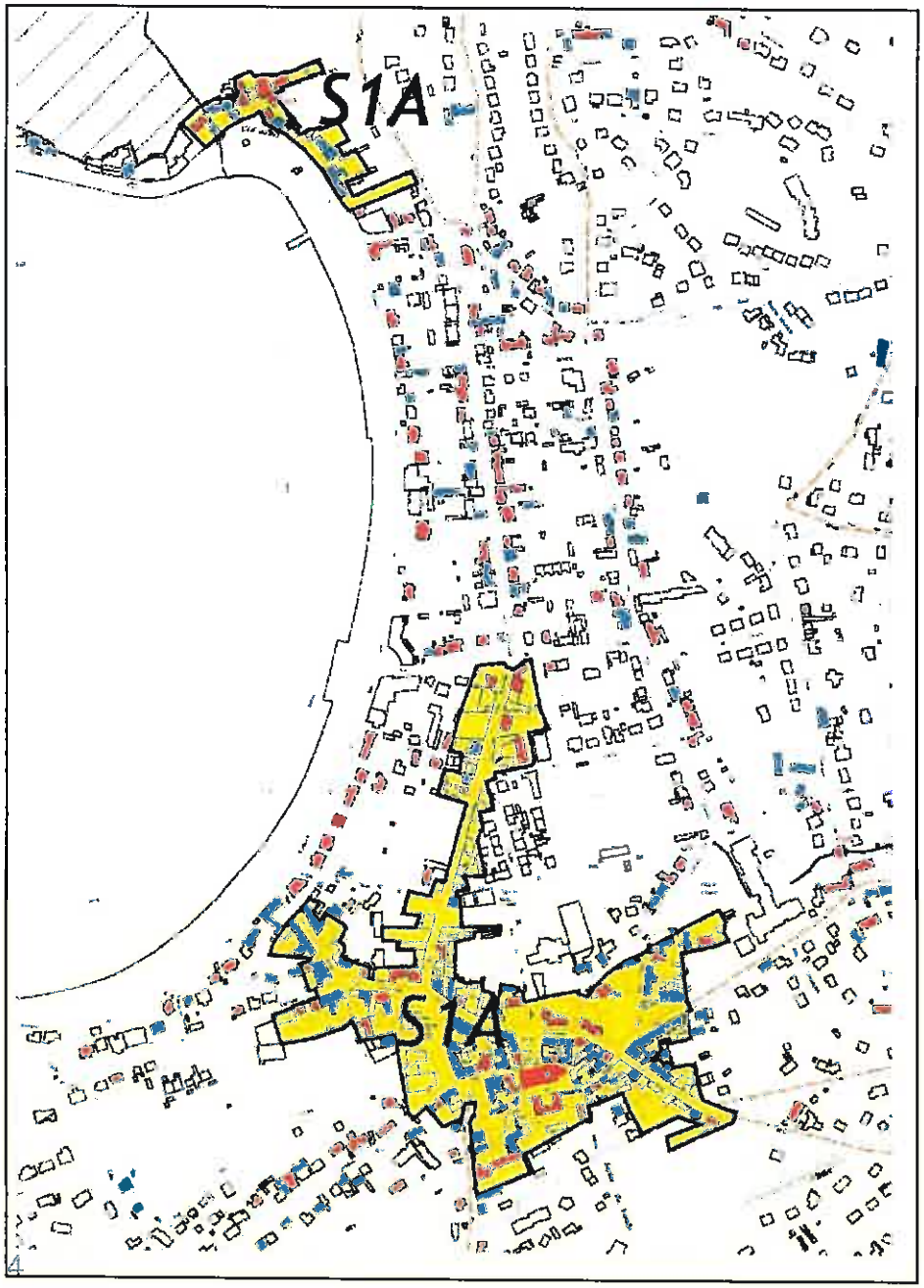
Patrimoine architectural et urbain

Le patrimoine urbain se caractérise par des noyaux urbains anciens homogènes: le centre bourg, les villages anciens, les secteurs balnéaires. Les fronts bâtis continus formant des séquences urbaines, l'alignement de clôtures maçonnées sont des éléments identitaires de ce patrimoine. Il est indispensable de les préserver et de les mettre en valeur.

Le patrimoine bâti de la commune d'Erquy présente des typologies très variées qu'il convient de conserver et restaurer:

- une architecture traditionnelle en grès rose, élément fédérateur des différents sites de la commune;
- de nombreux exemples d'architecture balnéaire du début du XX^{e} siècle;
- des villages anciens bien conservés,
- des exemples d'architecture vernaculaire (fermes, maisons, métairies) d'une grande qualité, disséminés dans le paysage agricole.

Afin de préserver l'atmosphère et la qualité d'ensemble, les constructions neuves sont encadrées par des prescriptions s'inspirant des formes urbaines et architecturales anciennes, les matériaux et les couleurs dissonants sont interdits.



S1A - CENTRE BOURG ET ANCIEN PORT

Zonage PLU: UAc, UAf1

Caractère :

Structure urbaine dense et homogène à forte identité
- réseau irrégulier de rues datant du Moyen Age au XVIII° siècle
- fronts bâtis continus, construits à l'alignement des rues, formant des séquences visuelles majeures dans la ville
- bâti constitué d'immeubles d'habitation mitoyens avec ou sans commerce, édifices publics, maisons « de notables »
- paysage urbain fermé à dominante minérale

Objectifs de protection :

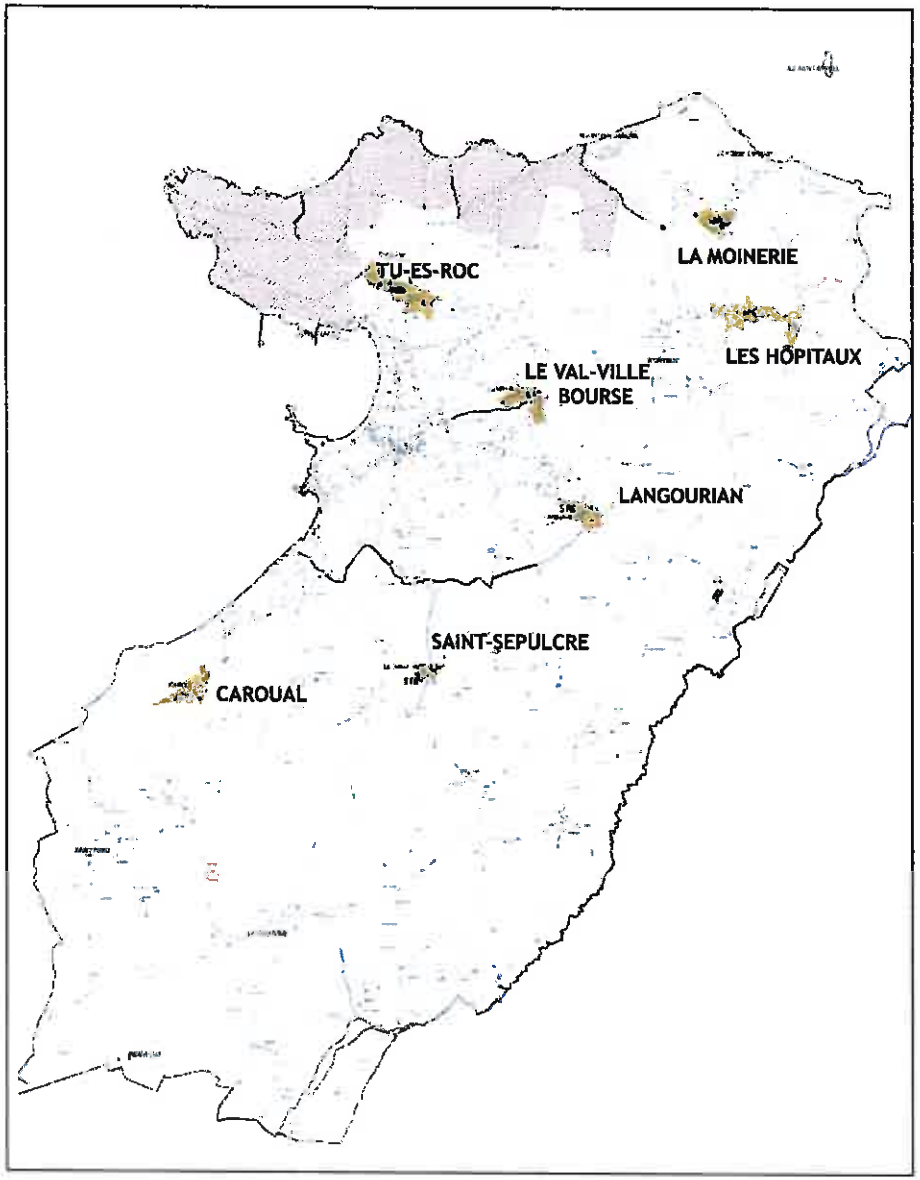
Maintenir et renforcer la qualité de l'ensemble urbain
- préserver la densité, l'échelle du bâti (gabarit, découpage parcellaire) et l'alignement des façades sur rues
- compléter les fronts bâtis fragmentaires
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement dans le respect des matériaux d'origine et des techniques anciennes
- encadrer les insertions contemporaines à la place du bâti dégradé
- encadrer le traitement des devantures et des enseignes commerciales
- mettre en valeur les espaces publics et accompagner les travaux sur les espaces privés par une charte de matériaux et de végétaux
- renforcer les liens avec le front de mer (liaisons piétonnes, vues)

Rue Clémenceau

Place de l'Eglise

Rue Clémenceau

Place de la Bastille



Plan de repérage du secteur S1B

S1B - VILLAGES ANCIENS

Zonage PLU: UAh, UB, NH, 1AUah

Caractère :

Structure urbaine ancienne (XVIII°-XIX°), relativement dense, structurée par des voies hiérarchisées
- fronts bâtis fragmentaires constitués d'une alternance de fronts bâtis continus et discontinus
- alignement sur rue donné par des façades ou des clôtures
- bâti hétérogène constitué de maisons d'habitation mitoyennes, longères, fermes/anciennes métairies, habitat pavillonnaire récent
- jardins individuels organisés autour du bâti composés d'une cour minérale ou cour jardinée au devant et d'un jardin ornemental ou potager en arrière de parcelle.

Anciennes parcelles agricoles destinées à l'urbanisation

Objectifs de protection :

Maintenir et renforcer le caractère urbain des villages anciens
- préserver / rétablir la densité et l'alignement des façades ou des clôtures sur rues
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement et le petit patrimoine lié à l'activité agricole (fours, lavoirs,...)

Maitriser les futures extensions en cohérence avec les villages anciens
- encadrer les constructions neuves par des prescriptions urbaines essentiellement s'inspirant des typologies anciennes (division parcellaire, hauteur du bâti, implantation et rythme des façades, grille de percements) et des recommandations concernant les matériaux et les couleurs
- accompagner les travaux sur les espaces publics et les espaces privés par une charte de matériaux et de végétaux
- préserver les vues existantes vers la mer ou le paysage agricole

Tu-Es-Roc

Les Hôpitaux

Langourian

Ville Bourse

Plan de repérage du secteur S1C

S1C - SECTEUR BALNEAIRE (FRONT DE MER URBANISE)

Zonage PLU: UAc, UAf2, UAf3, UAf4, UC, UE, NH, NHL, N, 1AUc

Caractère :

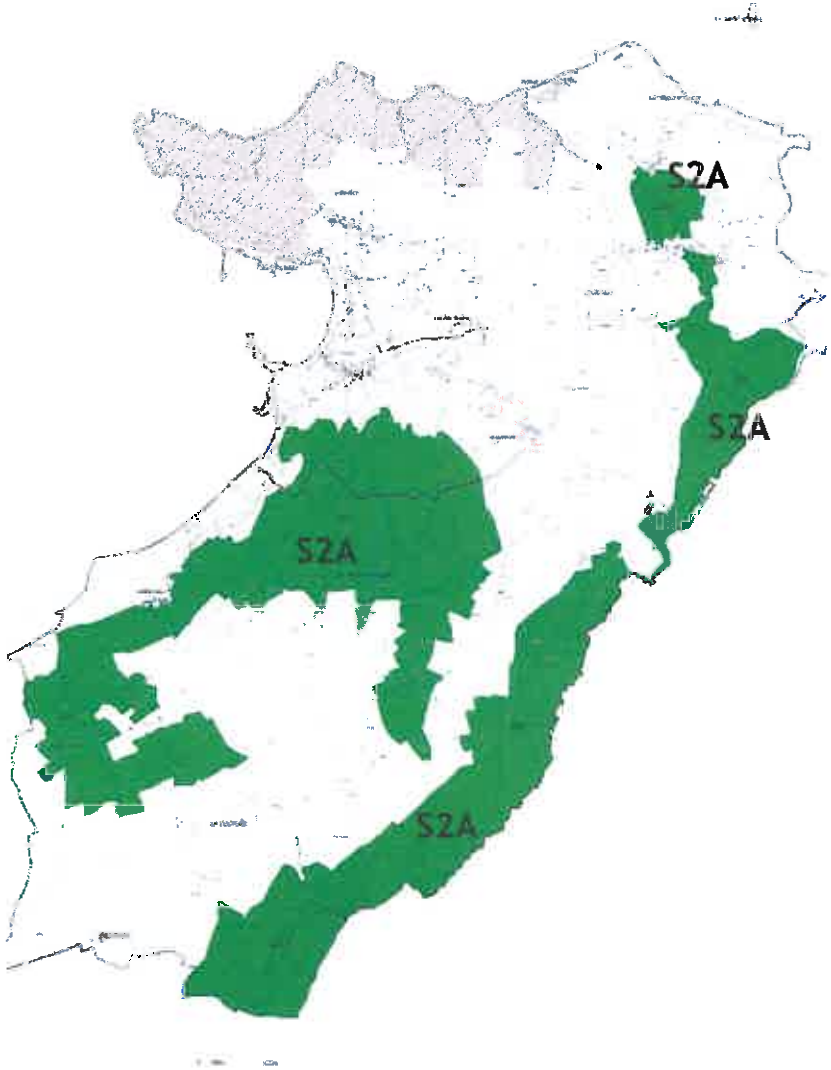
Structure urbaine moderne (fin XIX°), trame viaire relativement régulière, densité bâtie moyenne à faible
- bâtiments construits au milieu de la parcelle
- alignement sur rue donné par des clôtures
- bâti hétérogène constitué de maisons de ville isolées, maisons et villas balnéaires, quelques maisons mitoyennes
- jardins individuels ornementaux de plus ou moins grandes tailles structurés en deux espaces : cour minérale ou terrasse pour l'espace orienté vers la mer, jardin ornemental pour le jardin situé à l'arrière du bâti.
- simplicité des infrastructures touristiques accompagnant l'espace public du front de mer.
- paysage ouvert sur la mer et sur les sites pittoresques de la Pointe de la Houssaye et du cap d'Erquy.

Objectifs de protection :

Contrôler l'urbanisation à proximité immédiate du centre ville et en front de mer
Valoriser les axes constituant les entrées de la ville
- préserver / rétablir l'alignement sur rues par des clôtures hautes ou murs bahuts surmontés de grilles
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement dans le respect des matériaux d'origine et des techniques anciennes
- valoriser le front de mer en réglementant les matériaux de revêtement de sol et les végétaux
- préserver les panoramas existants
- valoriser les jardins individuels en proposant une charte de matériaux et de végétaux

Plage de Caroual

Boulevard de la mer



Plan de repérage du secteur S2A

S2A - SECTEUR PAYSAGER AGRICOLE AVEC SON HABITAT DIFFUS

Zonage PLU: N, NH, NL, UC, UTc1, A, AL, 1AU, Uah

Caractère :

Structure viaire sommaire mais ancienne (attestée au XVIII° siècle), faible densité bâtie
- bâtiments construits au milieu de la parcelle suivant généralement l'orientation nord-sud,
- bâti constitué de fermes, métairies, anciens manoirs
- habitat dispersé dans l'arrière pays rural parcouru par de nombreuses haies bocagères cadrant les vues.

Le patrimoine paysager des vallées correspond à des entités rurales peu urbanisées, formant une coupure dans le paysage et participant à la diversité du patrimoine paysager

Objectifs de protection :

Contrôle des zones urbanisées et maitrise des zones urbanisables
- préserver le patrimoine remarquable et d'accompagnement et le petit patrimoine lié à l'activité agricole (fours, lavoirs,....) dans le respect des dispositions d'origine
- préserver l'unité d'ensemble des fermes / métairies (cour commune, clôtures, palette végétale)
- préserver le paysage environnant proche par la réglementation des constructions neuves et des plantations

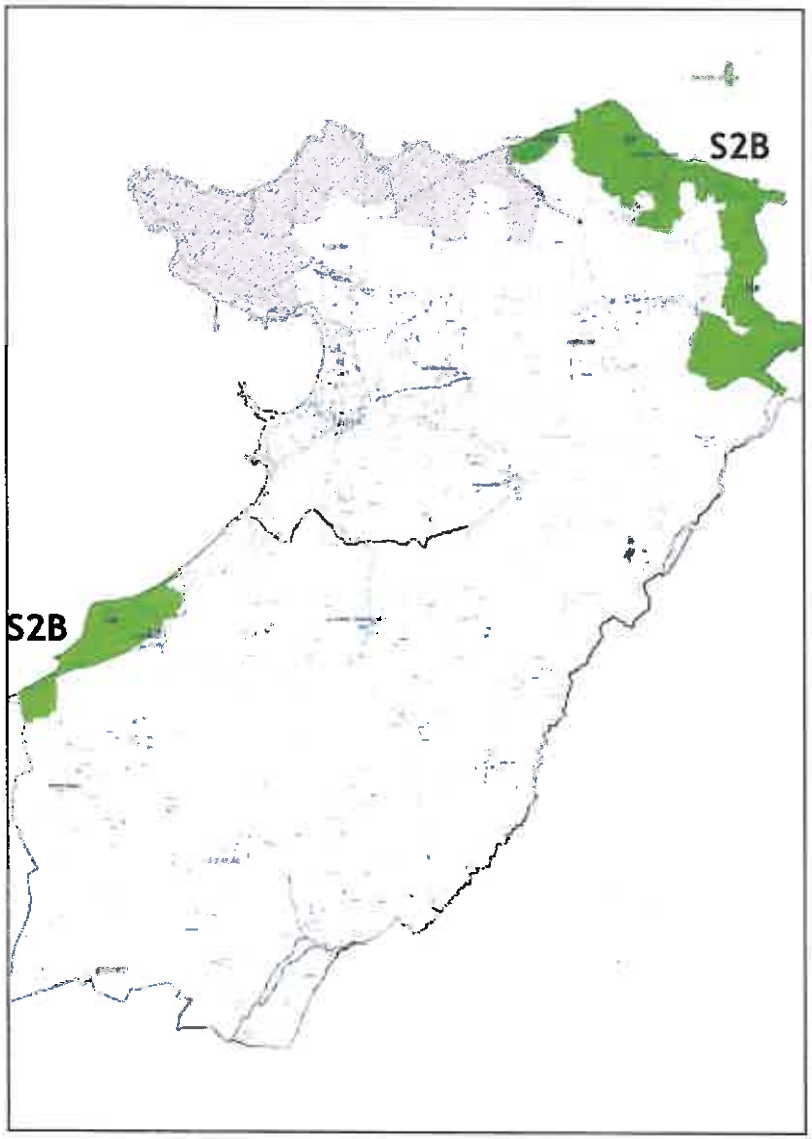
Valorisation et préservation du patrimoine paysager des vallées
- gestion de la végétation spontanée des coteaux et des rives
- conservation et protection des anciens murs
- réhabilitation des chemins de randonnée
- maitrise de l'étalement urbain sur les lignes de crêtes (Vau Bourdonnet) par le biais de réglementation architecturales
- pérennisation des espaces naturels remarquables identifiés dans le PLU.

Le Bignon

Saint-Aubin

La Longueraie

Saint-Pabu



Plan de repérage du secteur S2B

S2B - SECTEUR PAYSAGER REMARQUABLE DU LITTORAL

Zonage PLU: UP2, NH, N, NL, UTc1,UTc2, UTcl1, UTcl2, UTb, 2AU

Caractère : La zone littorale représente le patrimoine paysager le plus emblématique de la commune d'Erquy

Objectifs de protection :

Préserver et contrôler les espaces naturels
Contrôler les limites bâties
Maitriser et contrôler dans le paysage le développement des campings, mobile-home
- se rapprocher des modes de gestion réalisés par le conseil général et le syndicat des caps (gestion des flux touristiques, des essences végétales, etc.) et s'inscrire dans les objectifs de gestion de la zone Natura 2000
- homogénéiser les franges urbaines par un traitement unitaire des clôtures et de la palette végétale
- intégrer les zones touristiques (habitats diffus mobile-home, camping, aires de stationnement) dans le grand paysage en proposant une charte de matériaux et de végétaux.
- préserver les panorama existants
- pérenniser en zones non urbanisables les lignes de crêtes et les secteurs naturels remarquables identifiés dans le PLU.

Pointe de Saint-Pabu

Estuaire de l'Ilet

S2C - BASSIN VISUEL DE L'ANSE D'ERQUY

Zonage PLU: *UAc, UB, N, NHL, 1AU*

Caractère :

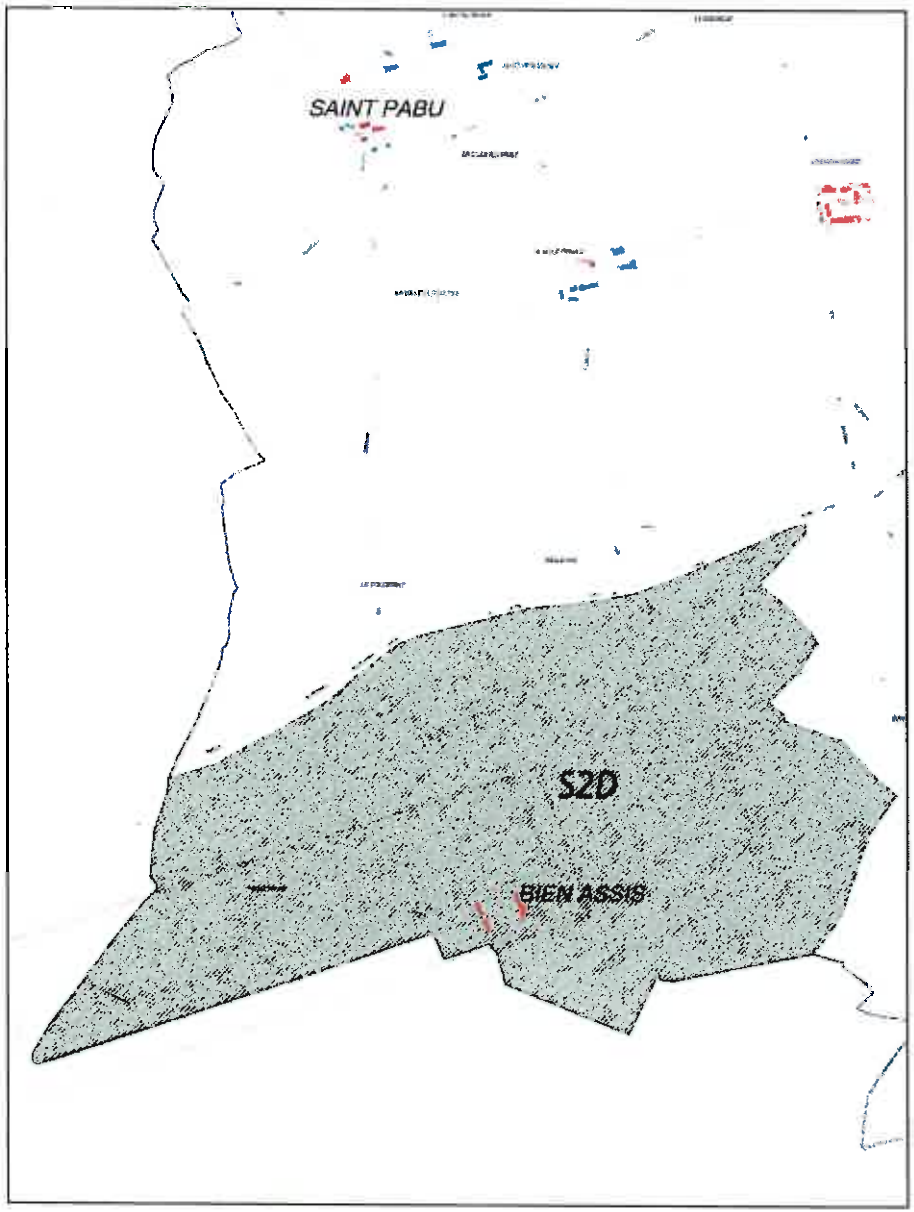
Secteur paysager urbanisé délimité par les lignes de crête
- zones d'habitat récent pavillonaire ou zones agricoles
- vues panoramiques vers le paysage urbanisé d'Erquy avec la mer en toile fond
- vues panoramiques depuis la mer limitées par les lignes de crête créant des horizons souples

Objectifs de protection :

Valorisation et préservation des vues identitaires et des lignes de crête
Valoriser les axes constituant les entrées de la ville par la réglementation des abords des axes pénétrantes
- pérenniser les coupures vertes
- pérenniser les percées visuelles vers la mer

Harmonisation du paysage urbain en reglémentant:
- l'enveloppe bâtie dans les angles des points de vue
- les clôtures
- les plantations

L'ance d'Erquy vue de la mer



S2D - SECTEUR DE PROTECTION DES ABORDS DU CHATEAU DE BIEN ASSIS

Zonage PLU: *N, A*

Caractère : Secteur paysager et agricole en co-visibilité avec le monument historique:
- le domaine du château de Bienassis et notamment l'axe paysager à l'ouest et les terrains au nord-est du château

Objectifs de protection :

- maîtriser les constructions sur des terrains proches du château (secteur A du PLU)
- renforcer les prescriptions relatives à l'intégration dans le paysage des constructions agricoles.

1.2 PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DEVELOPEMENT DURABLE

Le patrimoine bâti et paysager

La rénovation et la mise en valeur du patrimoine fait partie du concept même du développement durable et ce pour plusieurs raisons :

- la protection du paysage favorise la biodiversité
- la mise en valeur du patrimoine renforce l'attractivité touristique de la commune, et la création d'emploi locaux liés au tourisme
- la réhabilitation du bâti ancien est moins consommatrice de l'énergie grise que la construction neuve
- les chantiers de rénovation font appel au savoirs faire non délocalisables et participent au développement de l'artisanat local
- la connaissance du patrimoine permet la perennisation des modes constructives, et les formes urbaines adaptés à la géologie et au climat local dans les constructions nouvelles
- les logements anciens construits avant 1945 représentent un tiers du parc de logement national, l'enjeux d'économie d'énergie et donc important

Les économies d'énergie

L'intervention sur le bâti ancien

Dans le contexte de l'AVAP, il faudra définir des axes d'intervention qui, sans compromettre le patrimoine bâti, permettront de participer à la démarche de réduction de consommation énergétique des bâtiments anciens.

Le bâti ancien n'est pas dispendieux en énergie, certes sans le confort contemporain, et constitue pour beaucoup un modèle.

Un consensus raisonnable, issu tant des recherches du mouvement écologique que des objectifs officiels, permet de dégager quelques axes d'intervention :

- Interdire l'isolation par l'extérieur du bâti d'intérêt patrimonial remarquable et d'accompagnement
- Utiliser des matériaux naturels, compatibles avec le bâtiment initial,
- Agir préférentiellement sur les ouvertures et les équipements,
- Remplacer des équipements de chauffage peu performants,
- Favoriser l'emploi d'énergies renouvelables,
- Utiliser le passage des réseaux existants (conduits de fumée etc)

Les constructions nouvelles

- reconduire la typologie traditionnelle de la maison mitoyenne
- conception bioclimatique (bâtiment compact, pièces de vie au sud, pièces de service au nord, espaces tampon)
- isolation par l'extérieur
- ventilation double flux
- utilisation des matériaux et savoir faire locaux
- gestion des eaux de pluie (récupération, végétalisation des toitures)

L'exploitation des énergies renouvelables

Panneaux solaires et photovoltaïques

- intégrés en toiture
- interdits sur les versants donnant sur les voies publics de moins de 7 m de hauteur
- interdits sur les versants visibles depuis la mer
- interdits en secteurs de protection des monuments historiques

Cuves de stockage d'eau de pluie

- enterées ou intégrées dans un éléments d'architecture ou de paysage

Champs photovoltaïques

Les champs photoltaïques sont compatibles avec la protection du patrimoine et peuvent être acceptées dans le périmètre de l'AVAP à condition d'être intégré dans le paysage et de ne pas se trouver en co-visibilité avec les monuments historiques classés ou inscrits.

Eoliennes individuelles

Le développement de ce type de matériel est encore faible en France. L'installation nécessite le respect des conditions d'implantation, de l'espace. C'est pourquoi dans la commune d'Erquy ce type d'installation est susceptible d'être utilisé essentiellement dans le secteur rural. Les éoliennes individuelles sont compatibles avec l'AVAP, dans la mesure où l'installation est «réversible» et qu'elle ne génère pas de nuisances sonores pour les voisins.

Le bois

L'exploitation de la filière bois est parfaitement compatible avec la protection du patrimoine. C'est une source d'énergie renouvelable, utilisant les ressources locaux, et réseaux existants (conduits de cheminées).