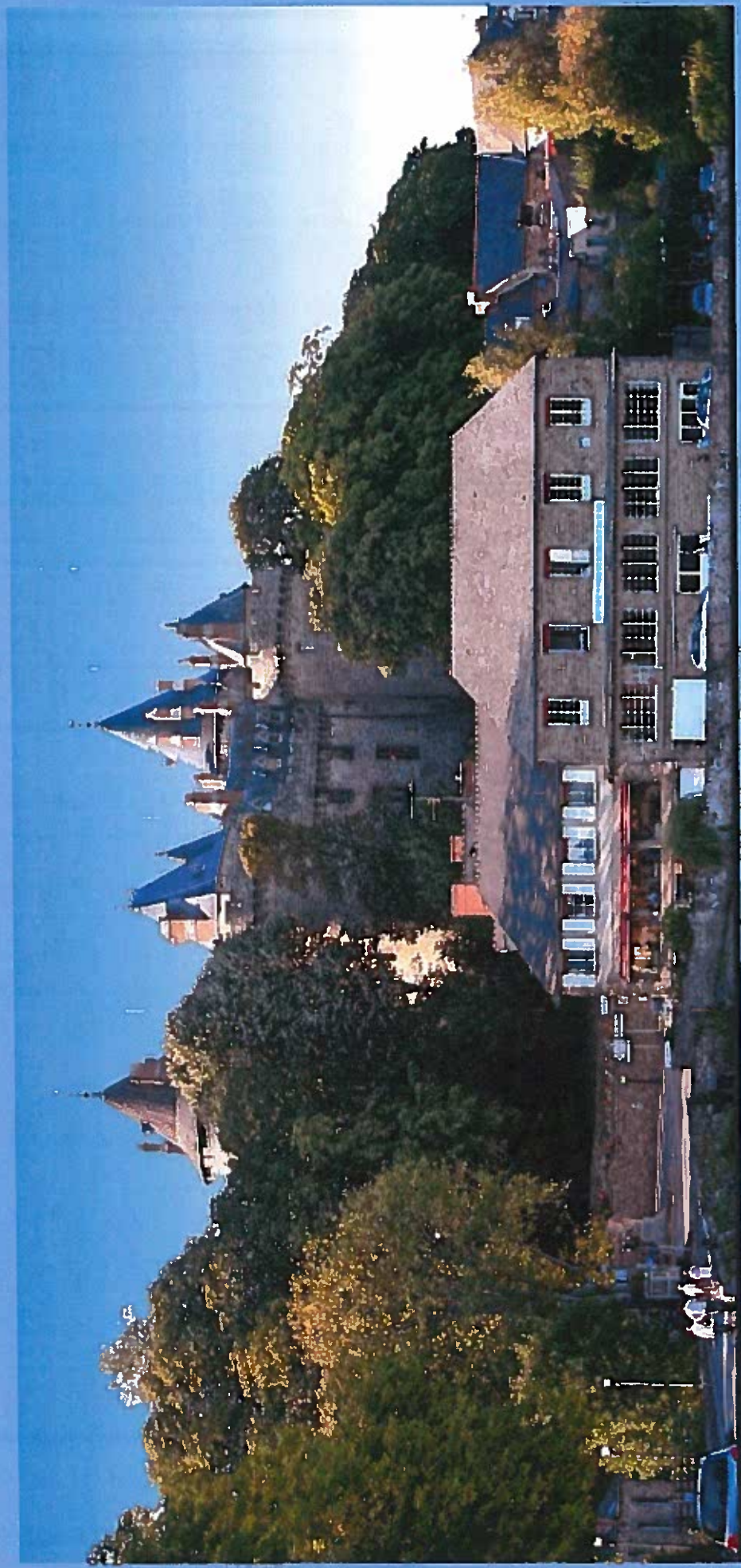


Examen au cas par cas du projet d'AVAP de COMBOURG



Source : Michael Simeath - Photopia

Isabelle BERGER-WAGON, architecte urbaniste - GHECO

Novembre 2015

Document d'urbanisme :

Création d'une AVAP. L'AVAP est une servitude d'utilité publique à l'intérieur de son périmètre s'applique un règlement contenant des prescriptions applicables à tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble.

Par délibération du 8 février 2012, la commune de Combours à prescrit l'élaboration d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP) sur son territoire. Conformément aux dispositions de l'article R122-17 du code de l'environnement, les AVAP sont susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas par l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Sont présentées pour examen les informations suivantes :

- résumé technique des caractéristiques du territoire de Combours,
- caractéristiques principales du projet d'AVAP (objectifs et moyens)
- principales incidences sur l'environnement et la santé humaine résultant de la mise en œuvre de l'AVAP.

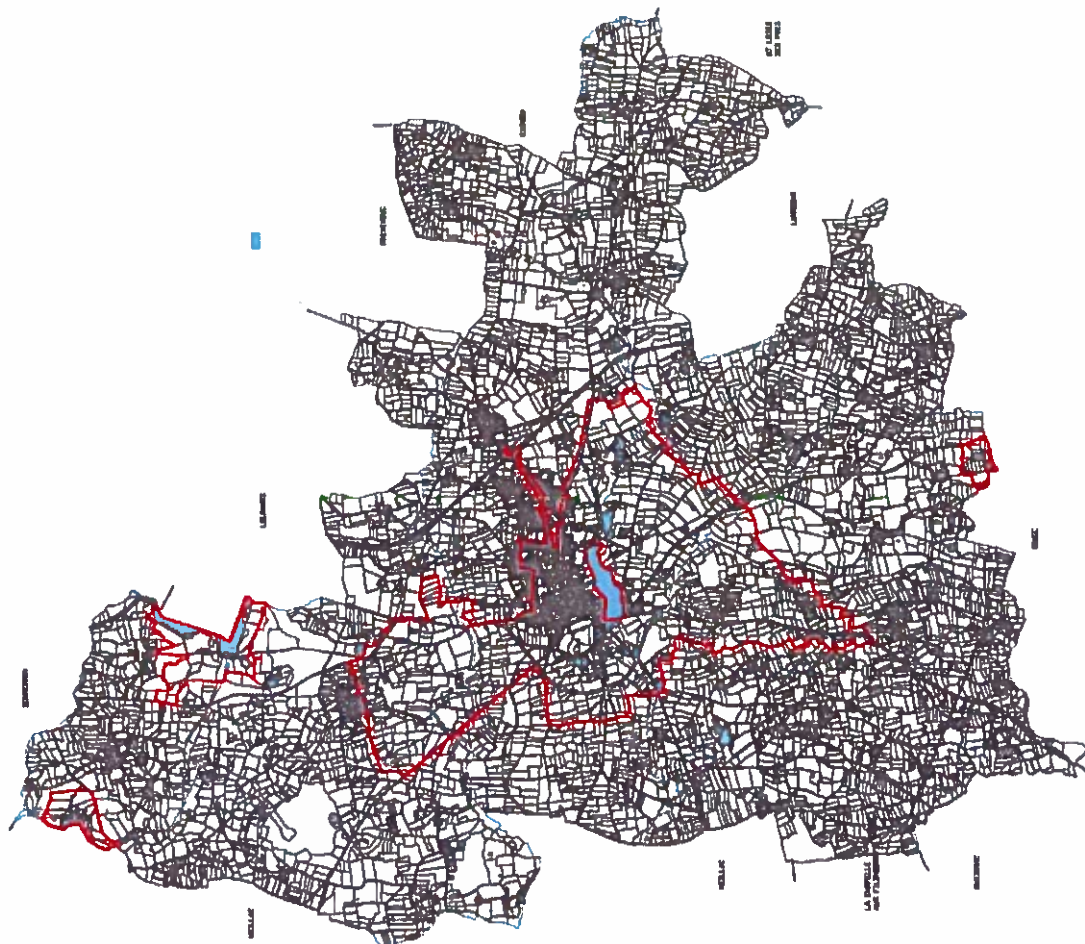
Le projet d'AVAP de Combours s'inscrit dans une démarche de valorisation du territoire au travers des nombreuses richesses patrimoniales de la commune.

Superficie du territoire communale :

65,3 km²

Superficie du projet d'AVAP :

35% du territoire communale



Carte présentant les limites de l'AVAP de COMBOURG

<p>Contexte :</p> <p>Le patrimoine bâti et paysager de Combourg est reconnu de longue date, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la protection au titre des Monuments Historiques de ses édifices remarquables : - Le Château de Combourg, inscrit MH par arrêté du 15 décembre 1926 et classé MH par arrêté du 2 août 1966. - La maison de la Lanterne, inscrite MH par l'arrêté du 6 mai 1966 - Le Manoir du Grand Trémaudan, inscrit MH par l'arrêté du 26 septembre 2005 <p>Le bâti remarquable du bourg qui comporte notamment des édifices anciens, à colombages,</p> <p>La vallée du Linon,</p> <p>Les deux coteaux (sud et nord) qui entourent le Bourg et le château et offrent des vues remarquables, sur le château de Combourg et la vallée,</p> <p>Un paysage agricole bocager de qualité.</p>	<p>La Municipalité a décidé de mettre à l'étude une AVAP pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Promouvoir la mise en valeur des édifices protégés et des quartiers,</i> - <i>Prendre en compte les perspectives lointaines et proches qui assurent un écrin à l'ensemble du château et du bourg,</i> - <i>Assurer la qualité des entrées du bourg et des espaces publics,</i> - <i>Se donner un cadre réglementaire pour assurer une pérennité des interventions,</i> - <i>Assurer la pérennité des protections à envisager et créer une AVAP., servitude d'utilité publique qui s'impose au P.L.U..</i> <p>Les réflexions menées en groupe de travail ont permis de dégager des objectifs en matière de protection et de restauration du bâti.</p>
--	--

2. Etat de la planification du territoire - contexte communal

Le plan Local d'Urbanisme de COMBOURG actuellement en vigueur a été approuvé le 13 novembre 2006. Dans le cadre de la création de l'AVAP, et conformément à l'article L.123-14-2 du Code de l'Urbanisme, il y aura une mise en compatibilité du PLU avec le projet d'AVAP. Une enquête publique conjointe du PLU et de l'AVAP est prévue en AVRIL 2015.

Le PLU et l'AVAP font actuellement l'objet d'une mise en compatibilité.

Actions parallèles - Combourg et le patrimoine :

La ville a mis en place plusieurs circuits pour découvrir son patrimoine :

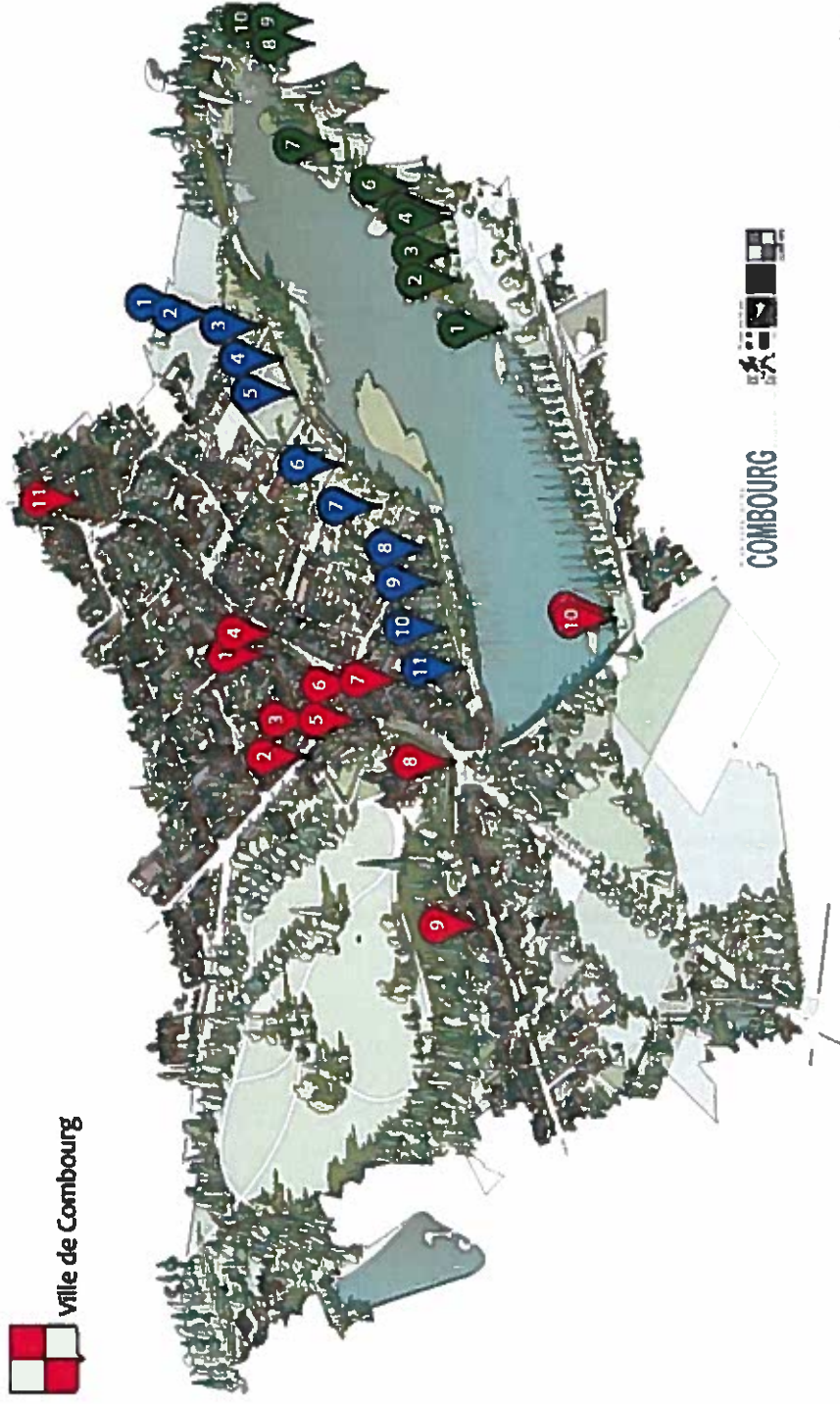
- circuit rouge : circuit d'interprétation patrimoniale
- circuit bleu : circuit Chateaubriand - historique
- circuit vert : circuit littéraire.

De plus, Lancé en 2000, le programme de rénovation et de revitalisation du centre-ville va se poursuivre en 2015 avec la 4ème tranche des travaux. Cette dernière phase comprend l'espace qui s'étend de la rue Chateaubriand jusqu'à la chaussée de Durfort avec une surface totale aménagée d'environ 9 000 m².

Une réflexion a été menée sur la redistribution globale des espaces publics et des différents modes de déplacements en intégrant des traitements de surface qualitatifs compte tenu de la proximité immédiate du Château, classé Monument Historique. Cette 4e tranche va aussi permettre la mise en accessibilité de l'ensemble du secteur.



ville de Combourg



Source : Mairie de Combourg, plan cavalier

L'AVAP s'intègre dans une réflexion communale globale de valorisation du patrimoine et des espaces publics.

3. Description des caractéristiques principales de l'AVAP, notamment celles constituant un cadre pour d'autres projets ou activités

Les objectifs de l'AVAP sont :

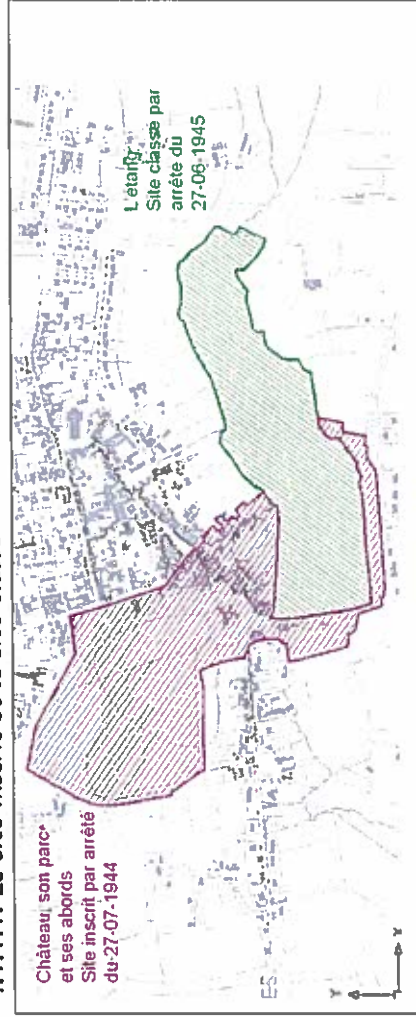
LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE ET DE DENSITE DE CONSTRUCTIONS	<p>Les objectifs dégagés en matière de densité et de morphologie urbaine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces boisés majeurs - Maintien des mails et alignements d'arbres structurants - Maintien des jardins structurants dans l'espace urbain
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE	<p>ISOLATION DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre du doublage extérieur des façades sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) - Permettre la mise en œuvre des procédés d'isolation par l'intérieur pour toutes les catégories de bâtis (façades, combles...). - Permettre la mise en œuvre des techniques d'isolation des menuiseries (menuiseries « étanches ») sous réserve d'aspect compatible avec la typologie et l'époque de construction du bâti
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie solaire sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des procédés d'exploitation de l'énergie solaire, que ce soit sous la forme de panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques, en toiture ou en façade, sur le territoire de l'Aire, sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) et en respectant les conditions d'une insertion qualitative. - Interdire les fermes solaires, non compatibles avec les objectifs de préservation du paysage dans le territoire de l'Aire.
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE EOLIENNE	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie éolienne sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des éoliennes sur le territoire de l'AVAP, non compatibles avec l'enjeu de qualité patrimoniale.
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie géothermique sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des dispositifs d'exploitation de l'énergie géothermique, sous réserve d'une insertion paysagère qualitative.
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie hydraulique :</p> <p>Néant sur le territoire de l'AVAP (pas de potentiel identifié)</p>
USAGE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX	<p>Les objectifs dégagés en matière d'usage et de mise en œuvre des matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect de l'usage et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels dans les interventions sur le bâti ancien
LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE	<p>Les objectifs dégagés en matière de maintien de la faune et de la flore sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des habitats pour la faune - Préservation des corridors écologiques - Préservation des milieux naturels d'intérêt écologique (vallée du Thouet, boisements majeurs) <p>Notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces boisés majeurs - Maintien des jardins structurants - Maintien des mails et alignements d'arbres

4. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone, des enjeux du territoire

4.1 . Milieux naturels et biodiversité

4.1.1. Inventaires de biodiversité

4.1.1.1. Le site inscrit et le site classé

	<p>Les sites monumentaux classés et inscrits</p> <ul style="list-style-type: none">- L'étang : site classé par arrêté du 27 juin 1945 <p>L'étang et la zone humide à l'Est sont classés en tant que sites et monuments naturels.</p> <ul style="list-style-type: none">- Le Château, son parc et ses abords : site inscrit par arrêté du 27 juillet 1944
---	---

4.1.1.2. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques

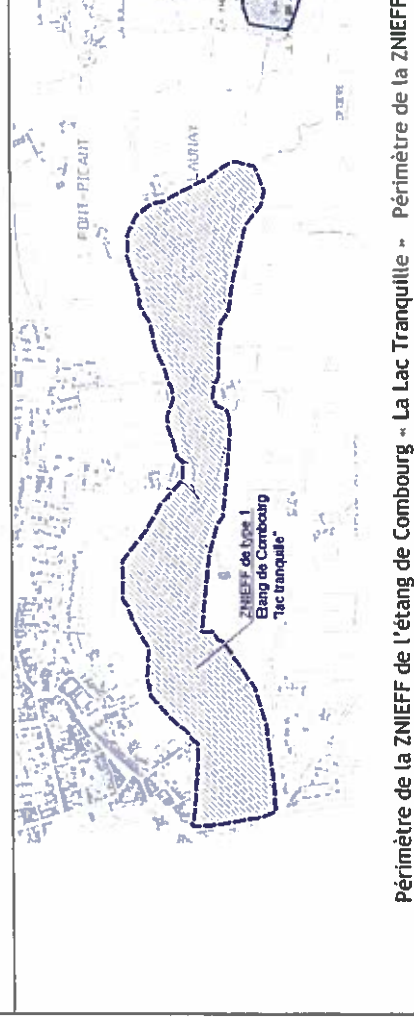
Rappel sur les Z.N.I.E.F.F. :

Elles peuvent être de deux types :

▲ Les Z.N.I.E.F.F. de type I : ce sont des zones de superficie limitée avec un intérêt biologique remarquable.

▲ Les Z.N.I.E.F.F. de type II : ce sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Ces deux types abritent obligatoirement une ou des espèces « déterminantes », définies à priori parmi les plus remarquables et les plus menacées du territoire régional, et dont la présence contribue à justifier l'intérêt écologique de la zone.

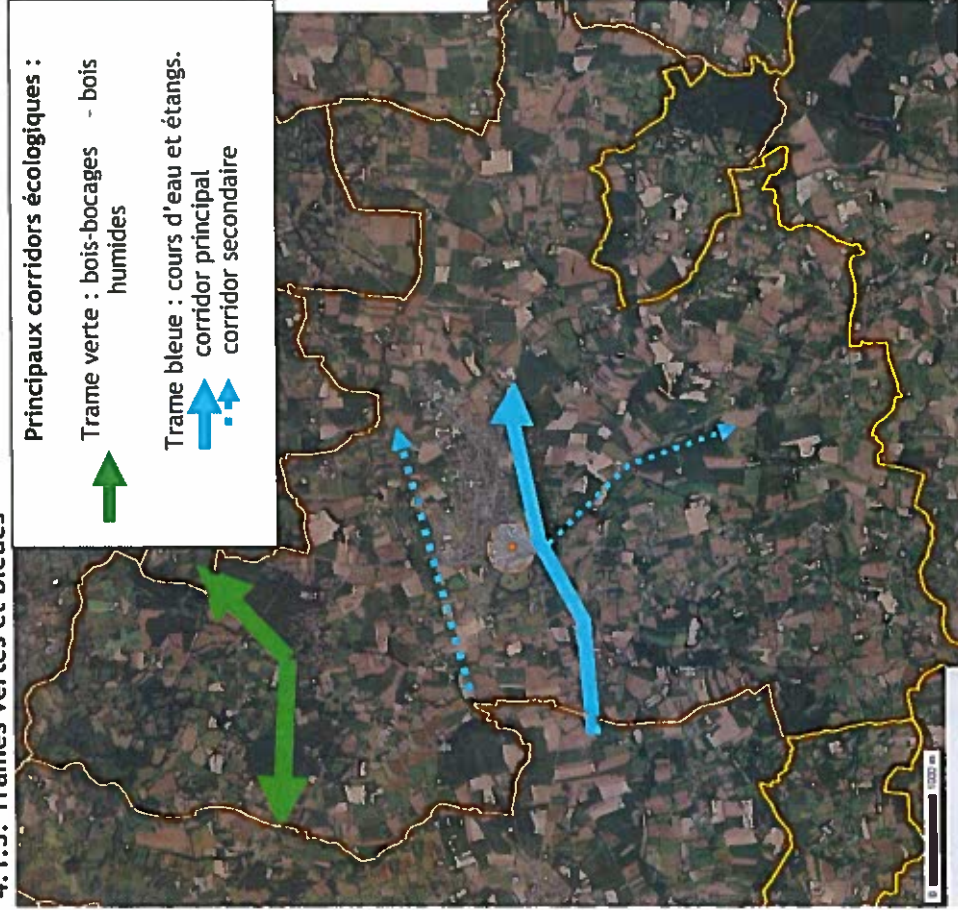
	<p>La commune de Combours est marquée par la présence de deux ZNIEFF de type I :</p> <p>L'Etang de Combours « Lac Tranquille », et l'Etang de Trémigon sont classés en ZNIEFF1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).</p>
---	--

Périmètre de la ZNIEFF de l'étang de Combours « Lac Tranquille » - Périmètre de la ZNIEFF de l'Etang de Trémigon

4.1.2. Sites NATURA 2000

La commune n'est pas située en zone NATURA 2000.

4.1.3. Trames vertes et bleues



Principaux corridors écologiques :

Trame verte : bois-bocages humides - bois

Trame bleue : cours d'eau et étangs.
corridor principal
corridor secondaire

La trame verte et bleue du SCOT du Pays de Saint Malo relève plusieurs éléments constituant des corridors écologiques.

Sur la commune de Combourg nous pouvons relever :

- les étangs (compris dans les deux ZNIEFF de type I et dans les sites.)
- des zones de bois (humides ou non)
- les secteurs bocagers

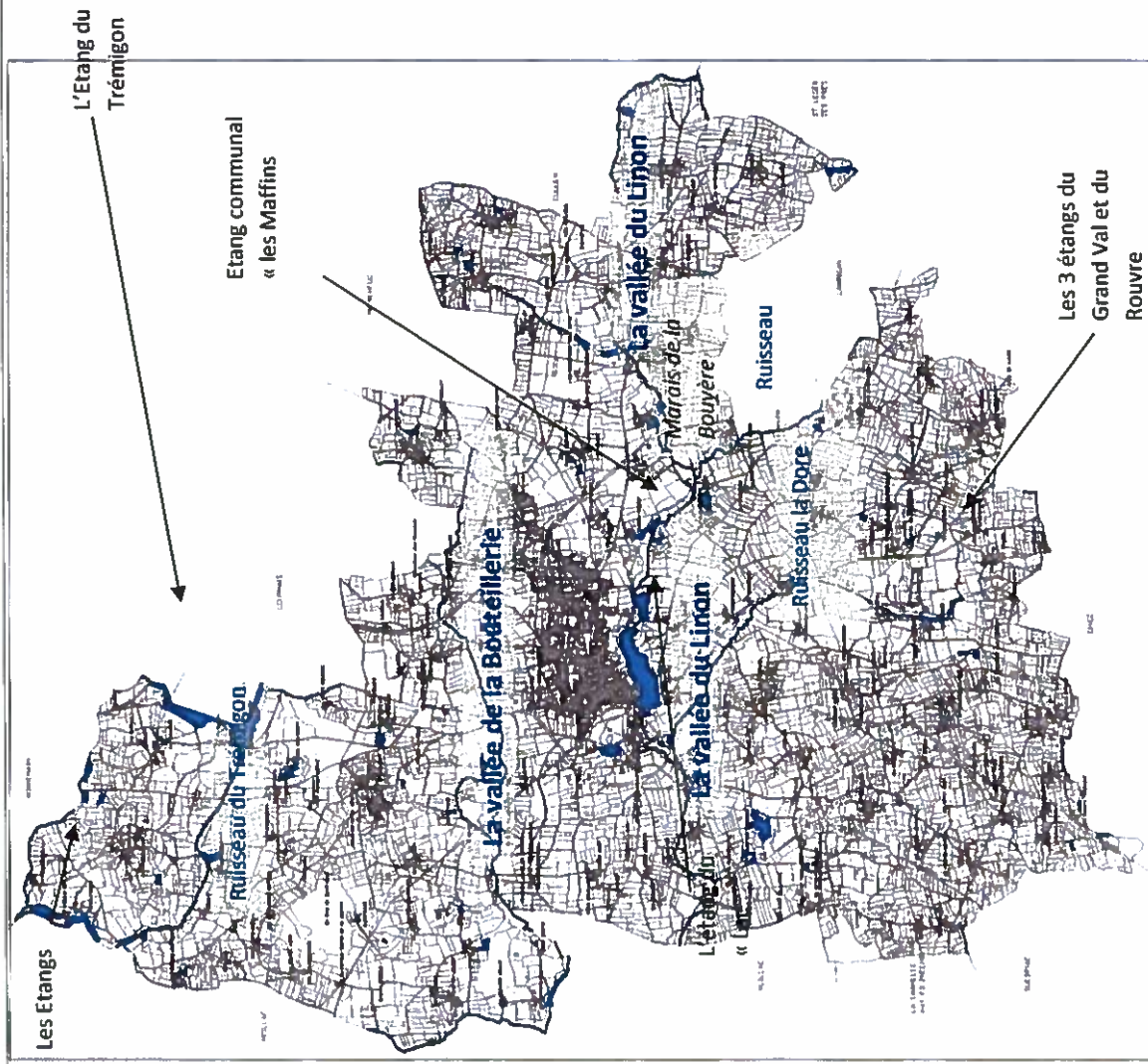
4.1.4. Arrêté de Protection de Biotope

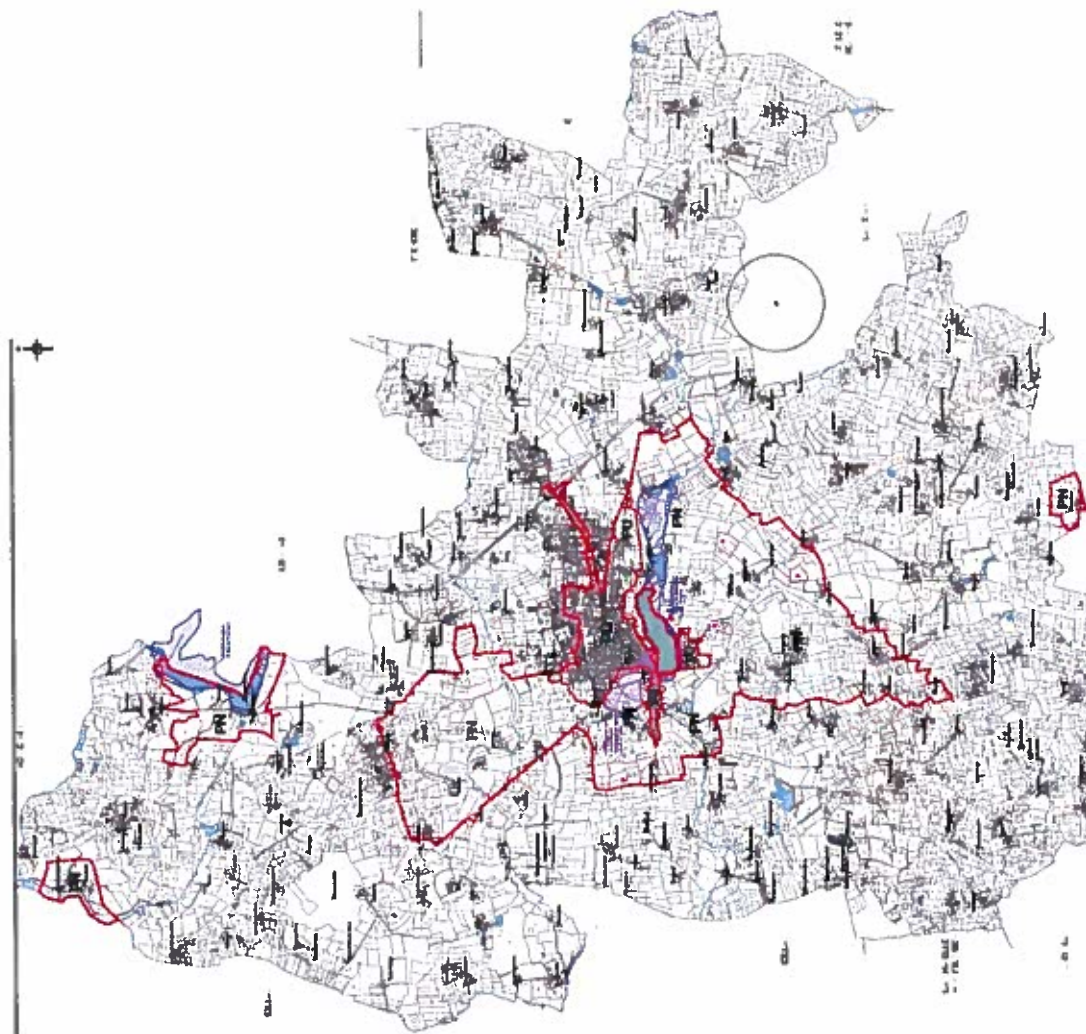
Il n'y a pas d'arrêté de protection de biotope sur la commune de Combourg.

4.1.5. Cours d'eau - hydrographie

- La rivière du Linon : corridor et réservoir écologique principal.
- Le ruisseau de la Bouteillerie : corridor écologique secondaire,
- Le ruisseau du Trémigon : corridor écologique secondaire,

Le réseau hydrographique structure et diversifie les paysages.

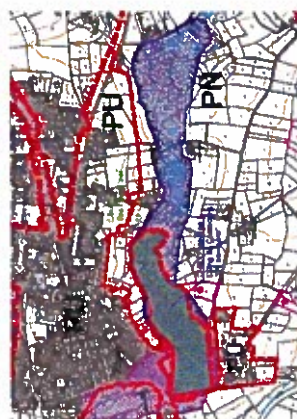


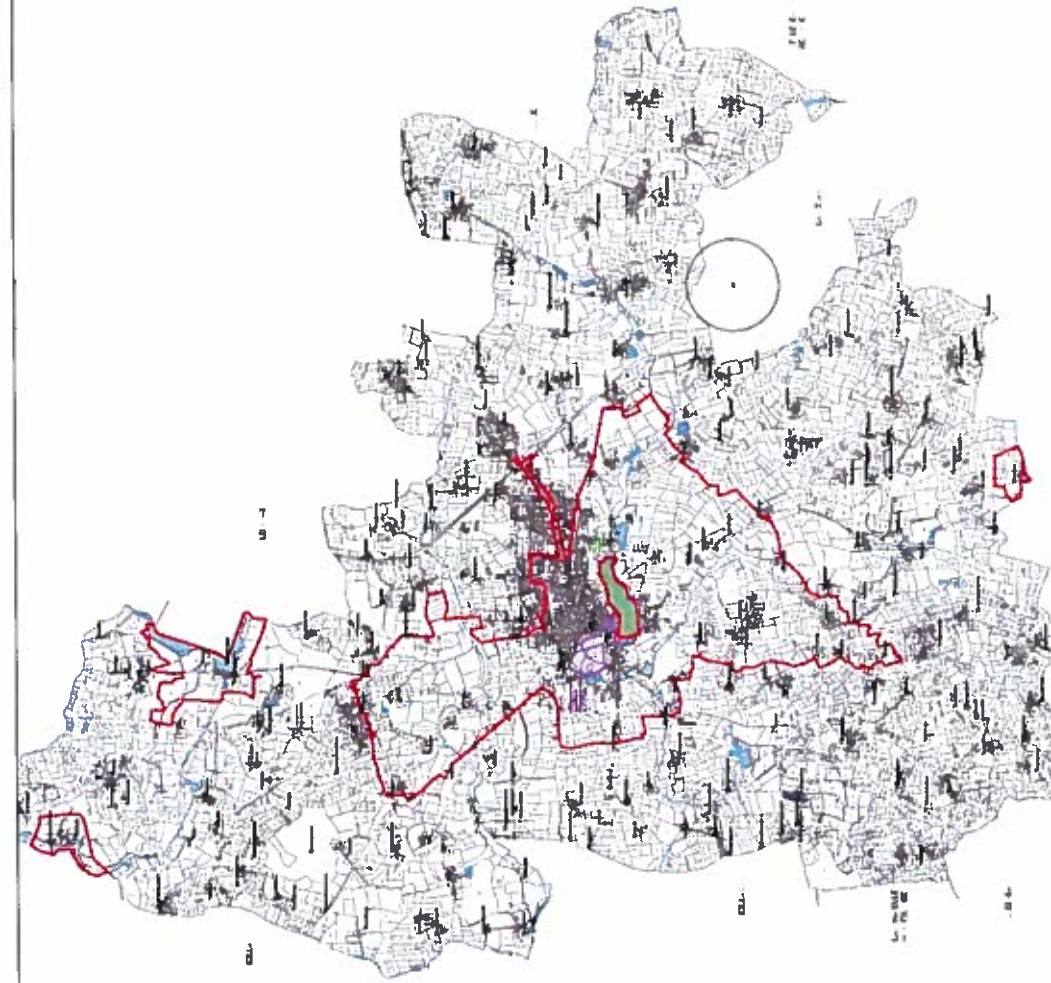


- Périmètre de l'AVAP.
- Limite des secteurs
- Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
- Périmètre des 500 m des Monuments Historiques
- Sol protégé au titre des Monuments Historiques
- Site archéologique
- Disposition architecturale
- Site Inscrit

Les ZNIEFF :

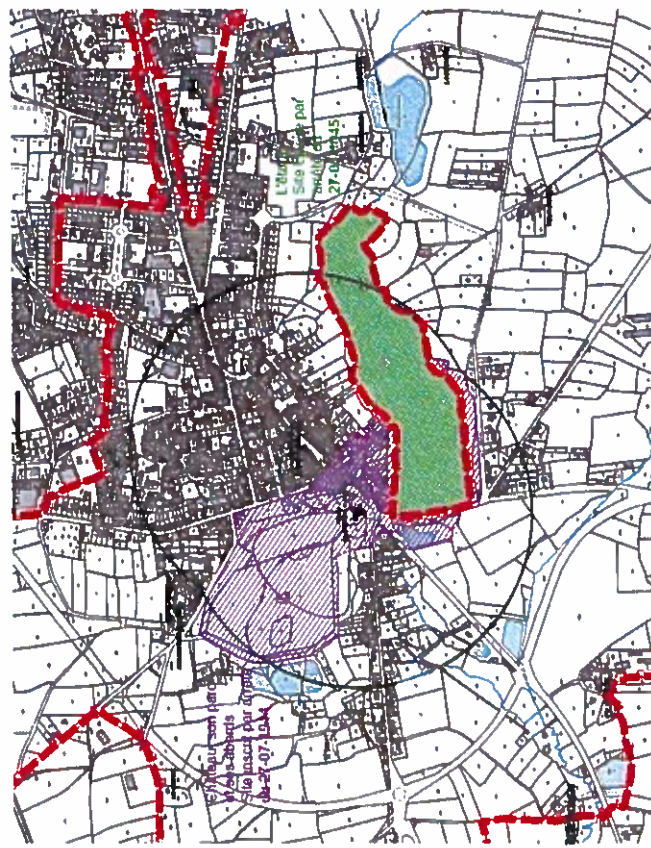
ZNIEFF de type I liées aux étangs.





Superposition des périmètres des Monuments Historiques et des sites avec l'AVAP :

- site inscrit par arrêté du 27-07-1944: Château parc et ses abords,
- site classé par arrêté du 27-06-1945 : l'étang. Il est exclu du périmètre de l'AVAP.



4.2.2. Arbres remarquables

Il s'agit d'alignements d'arbres ou de mails qui ont été identifiés pour leur intérêt paysager : espaces plantés monumentaux, alignements d'arbres le long de voies... Les arbres remarquables le sont par leur âge, et/ou leur port, ou leur essence (présence d'un marronnier jamais élagué ni traumatisé).

4.2.3. Les haies

Le territoire de la commune de Combours est maillé par un réseau de haies bocagères plus ou moins resserré selon les secteurs qui laisse parfois place à de petits massifs boisés. Ce bocage donne à la commune un paysage pittoresque qui exprime les pratiques agricoles, anciennes et actuelles.

Les haies permettent d'enfermer le bétail dans la parcelle, de lui fournir ombrage et éventuellement du fourrage. Bien entretenues, elles procurent également du bois de chauffage.

Les haies bocagères maintenues par les exploitations agricoles sont en bon état de conservation général. On trouve différents types de haies :

- les haies composées seulement de la strate arborée,
- les haies constituées par l'ensemble des 3 strates (herbacée, arbustive et arborée).

La densité du réseau de haies et la typologie des haies participent à créer des micro-paysages aux ambiances variées

4.2.4. Les boisements

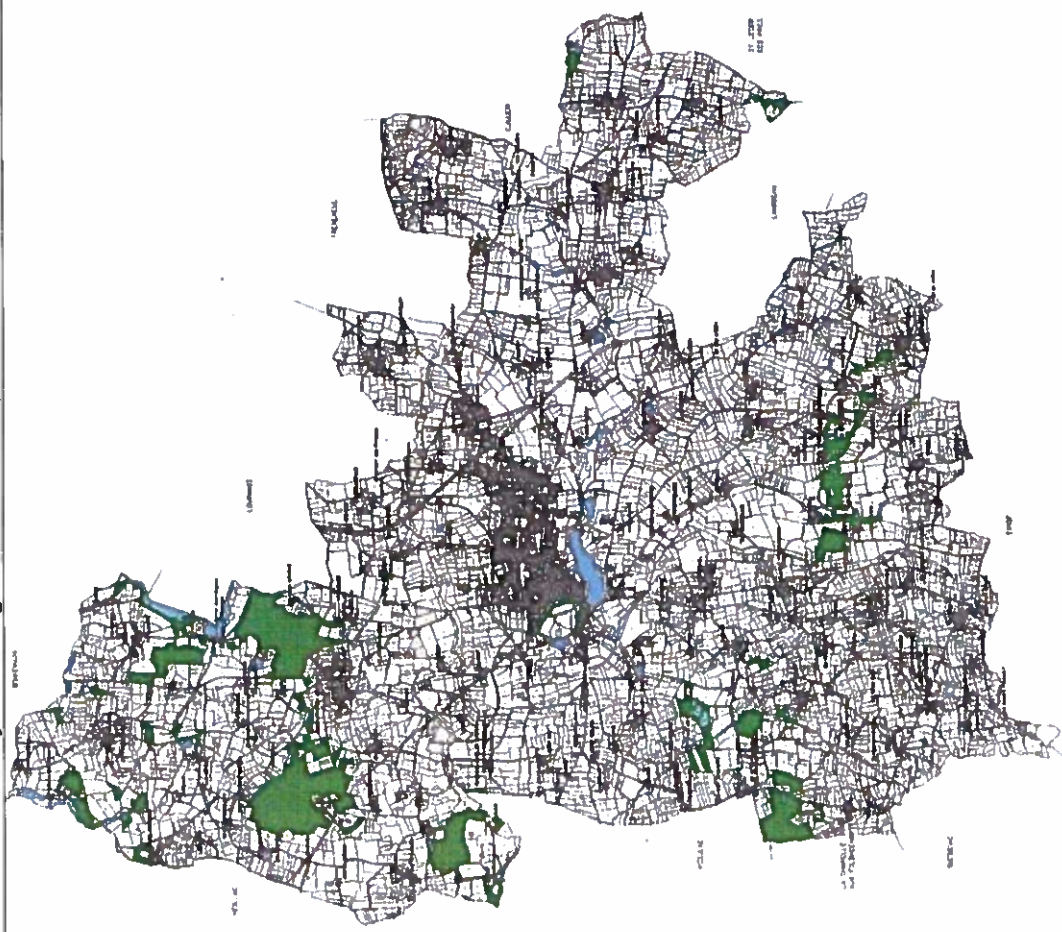
Les boisements

Trois grands types de boisements peuvent être distingués sur le territoire communal

- Les boisements de coteau soulignant le rebord des plateaux granitiques (coteau Sud, dont fait partie le bois de Trémaudan)

- Les boisements de plateau (les bois de forme compacte de Saint Mahé et de Trémigon sur le plateau Nord, et les boisements plus morcelés dans le secteur de Couvelou, au Nord de la commune, ou à l'Est au niveau de Brancoual et de Landran)
- Les boisements en fond de vallée (Bois de la Bouteillerie).

La plupart de ces boisements font l'objet d'une « servitude d'espaces boisés classés à conserver ou à créer », en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Carte des Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés majeurs :

Ces espaces boisés, situés dans les espaces naturels et agricoles à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, présentent un intérêt sur le plan de la composition paysagère. Ils doivent être maintenus.

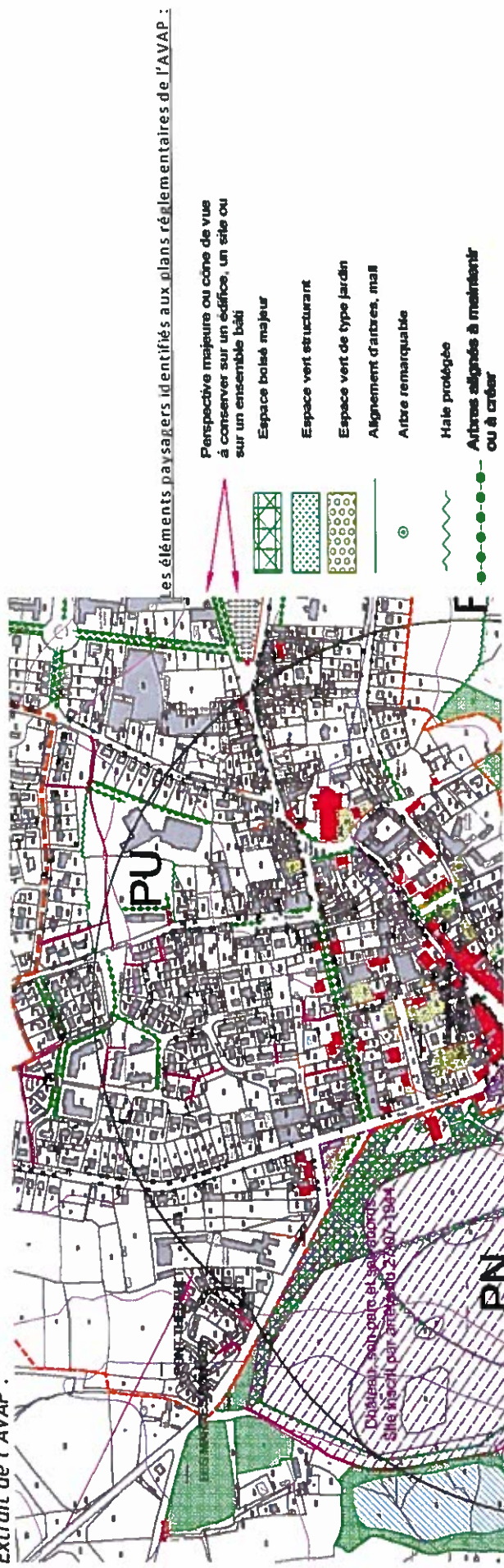
4.2.5. Parcs et jardins

Il s'agit d'espaces libres végétalisés ou d'espaces configurés pour être des jardins, situés principalement dans le centre ancien. Ils ont été identifiés dans l'AVAP parce qu'ils assurent

- l'habitabilité et l'unité paysagère entre les parcelles,
- ou, le maintien des perspectives majeures sur les Monuments et les édifices exceptionnels,
- ou, l'équilibre bâti / jardins,
- ou, les respirations entre les constructions et les espaces libres,
- ou, la lisibilité des anciennes douves et tracé des fortifications.

Ils garantissent le caractère exceptionnel du site.

Extrait de l'AVAP :



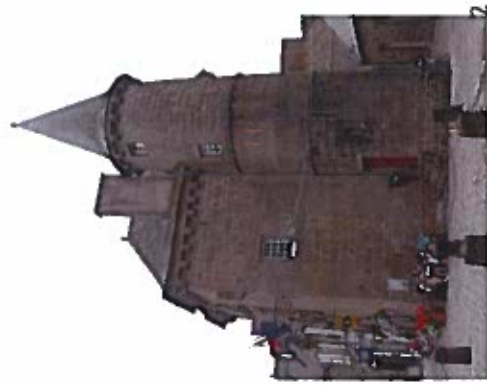
4. 3. Architecture et patrimoine, archéologie

Les Monuments Historiques

La commune de Combours compte 3 Monuments Historiques sur son territoire :



1
- Le Château de Combours :
1926/12/15 : inscrit MH ; 1966/08/02 :
classé MH

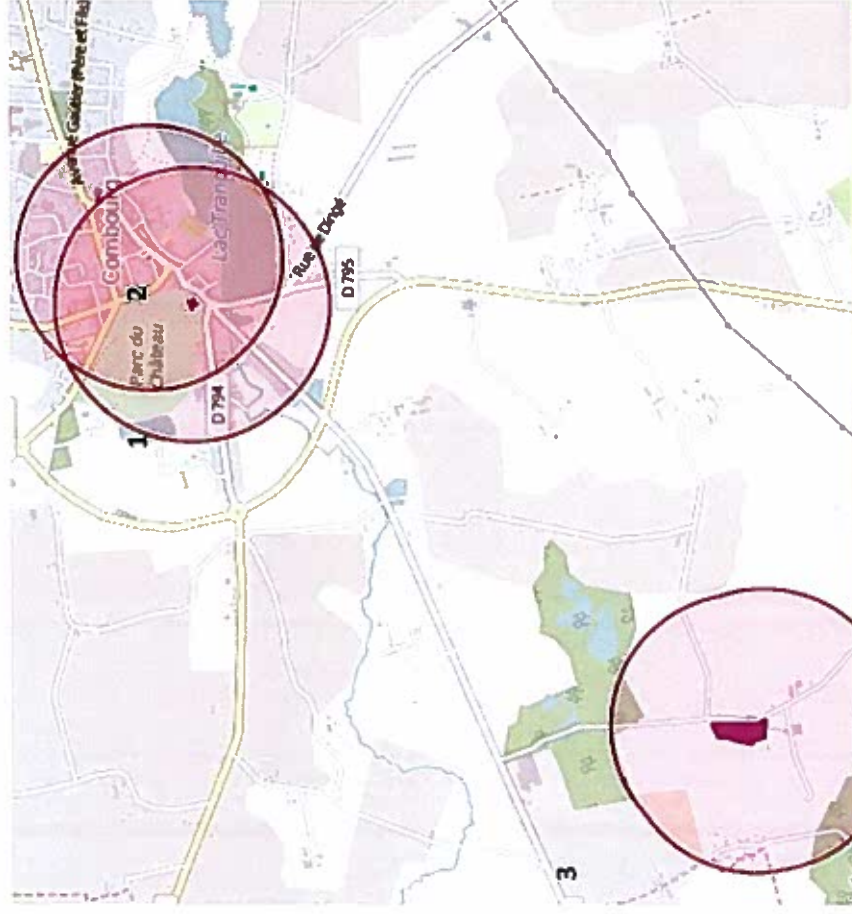


2
- La maison de la Lanterne :
1966/05/06 : inscrit MH



3
- Le manoir de Trémaudan :
2005/09/26 : inscrit MH.

Lorsque l'on aborde Trémaudan, en venant de Combours du côté de la fuie, la silhouette du manoir, découpée entre de magnifiques chênes centenaires, est l'image exacte que pouvait découvrir Chateaubriand.



Les sites archéologiques identifiés par la DRAC.

Communication du SRA (18/02/2010):

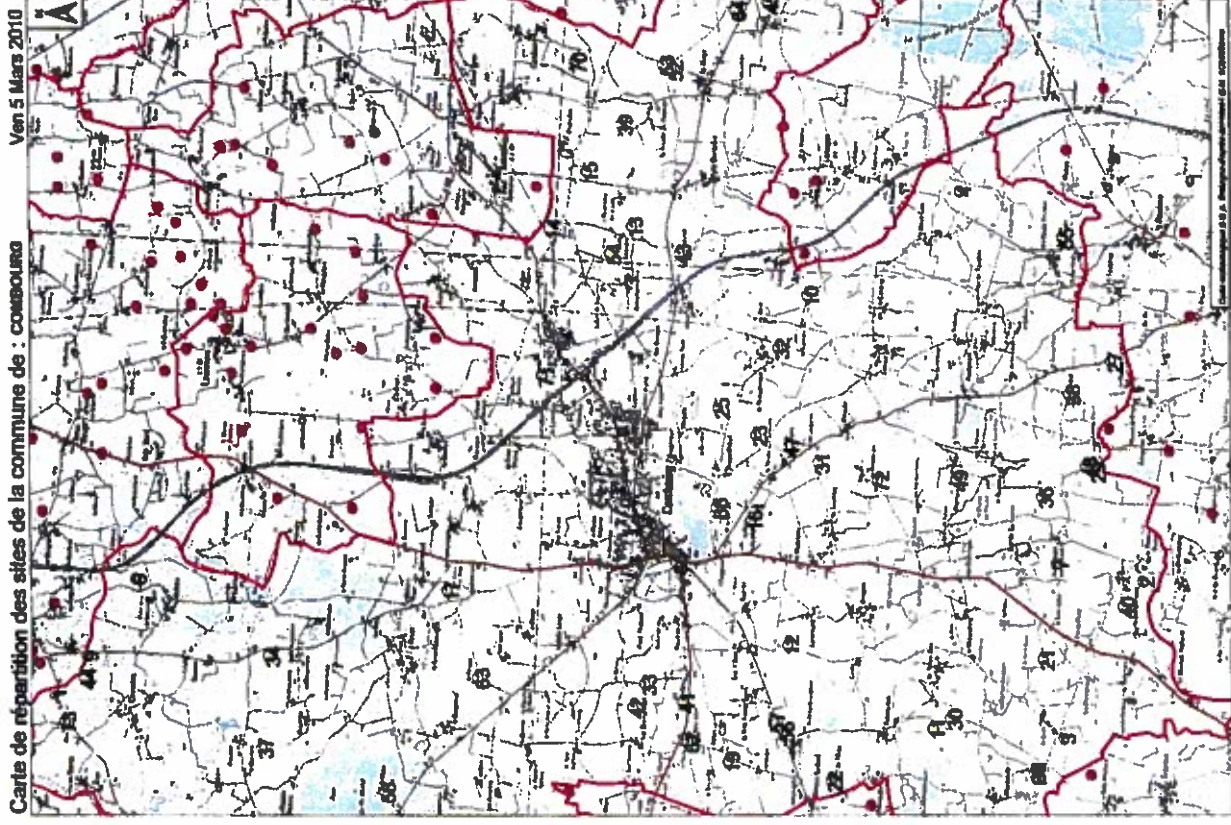
En l'état actuel de nos connaissances, il n'est pas possible de se prononcer sur l'importance archéologique du centre-bourg.

Les sites de la Haute Boissière I et II (n°13 et 54) ne font probablement qu'un seul et même site très étendu qui comprend systèmes d'enclos emboîtés et *fanum*.

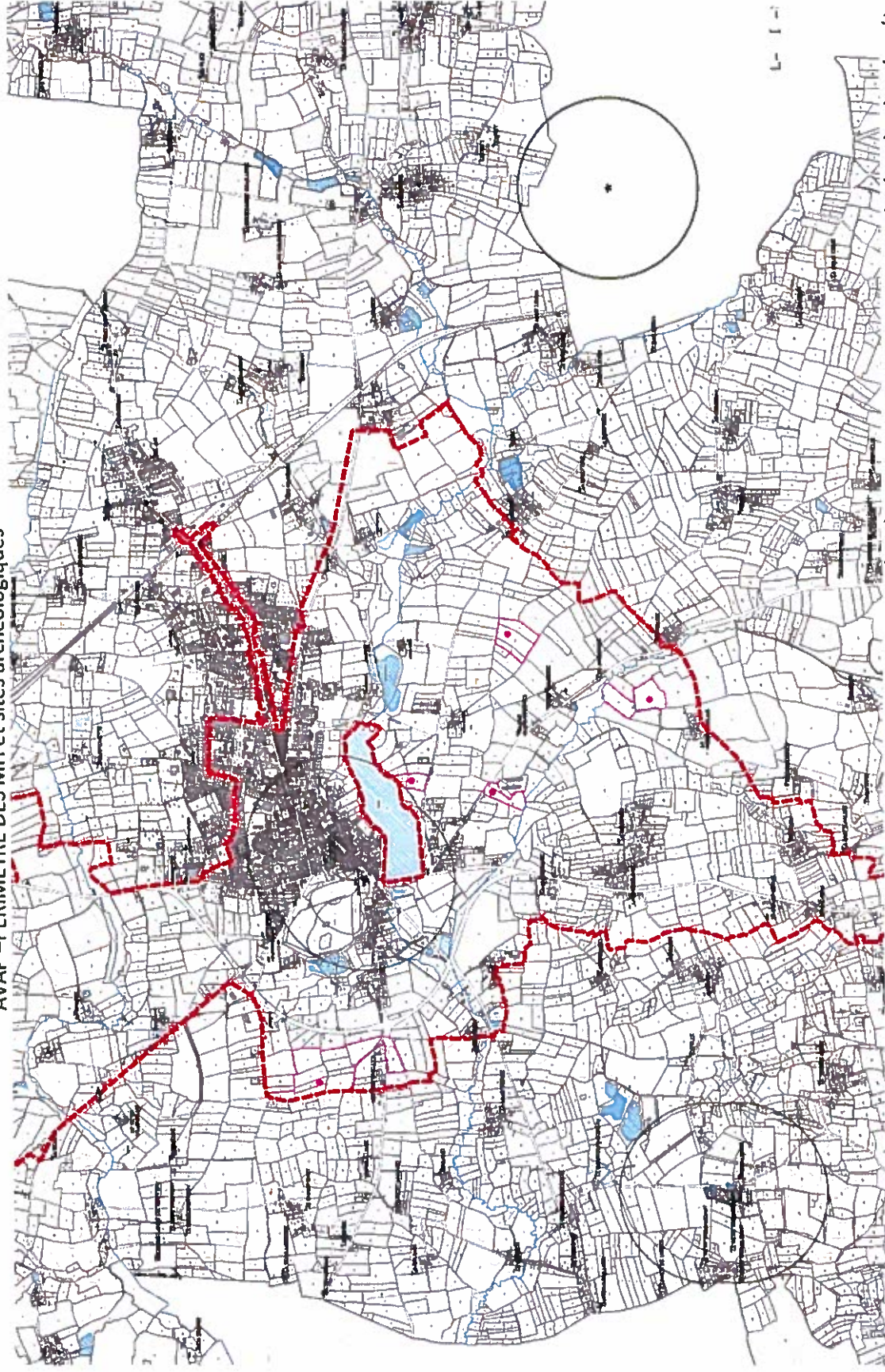
Ce site correspond peut-être à une très grande *villa* ou à un établissement de type *mansio* (gîte d'étape) en lien avec la voie romaine Corseul-Le Mans. Il s'agit de l'un des sites les plus importants de la commune.

Pour l'essentiel, les traces archéologiques identifiées sur le territoire communal de Combours remonteraient à l'époque gallo-romaine, à l'exception d'un site témoin de l'industrie métallurgique de l'âge du fer à Couvelou et des restes d'une allée couverte du néolithique au lieu-dit "Chevrot", localisée entre la voie de chemin de fer et le hameau de la Gentière. En règle générale, les vestiges d'époque gallo-romaine se rencontrent essentiellement sur les plateaux, tandis que les traces de l'époque médiévale sont plus concentrées dans la vallée (à noter : une motte castrale au Vieux Châtel).

Source : PLU de Combours



AVAP – PERIMETRE DES MH et sites archéologiques



Deux des trois monuments historiques sont compris dans le périmètre de l'AVAP (ou pour une partie dans le site classé).

4.4. Energie

4.4.1. Le contexte climatique

Données générales

L'Ile et Vilaine appartient au domaine du climat atlantique altéré.

L'influence océanique est prépondérante dans le climat de l'Ile et vilaine, cependant, par rapport à la façade atlantique, située à un peu plus de 400 km, les hivers y sont légèrement plus froids, les étés un peu plus chauds, les précipitations un peu moins abondantes et les vents plus faibles.

Les hivers sont doux (3 à 4°C) et pluvieux, et les étés frais (17 à 18°C) et assez humides. La température moyenne est de 10 à 11°C sur l'année.

Les précipitations se répartissent équitablement sur tous les mois de l'année avec une légère pointe au mois de décembre. Au total, ces précipitations sont plutôt faibles du fait de l'éloignement des côtes et de la position d'abri dont bénéficie une partie du département en arrière des collines du Perche. Le pic d'insolation est observé au mois de juillet.

Mois le plus froid : février avec une moyenne de 3,9 °C

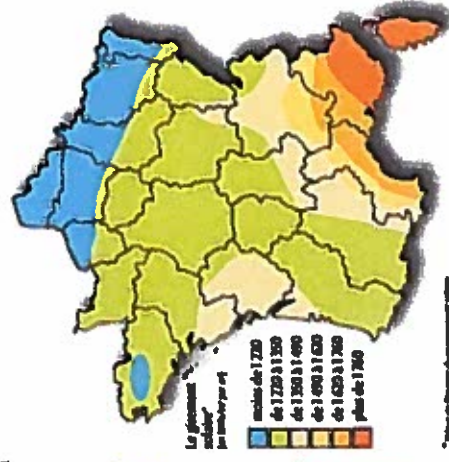
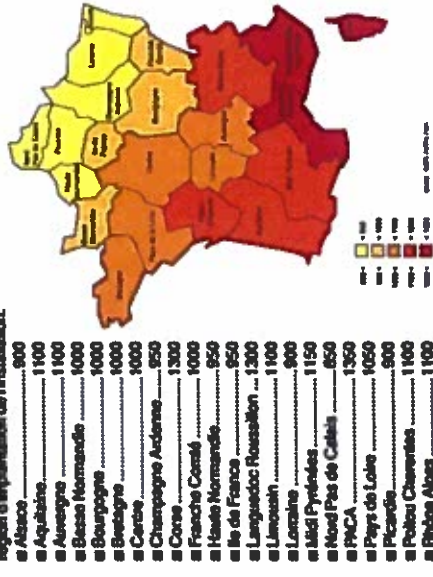
Mois le plus chaud : juillet avec une moyenne de 19,5 °C

4.4.2. Le potentiel énergétique

Le potentiel d'énergie solaire

Gisement solaire moyen

La carte de localisation indique la production annuelle en kWh / an / kWhc selon la région d'implantation de l'installation.



La commune de Combours reçoit un ensoleillement de 1626h/an, avec un potentiel de 1220 à 1350 kWh/m²/an.

Il faut à la fois distinguer et prendre en compte l'impact de ces dispositifs :

- sur l'intégrité du bâti et sa cohérence architecturale,
- sur les paysages, qu'il s'agisse du paysage naturel ou urbain.

Dans ce deuxième cas, la notion de visibilité est le critère principal de la capacité des tissus bâtis anciens à intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable.

Il s'agit d'une notion relativement complexe dans la mesure où il convient de tenir compte de la topographie du site et des bâtiments surplombant l'installation projetée.

Le potentiel éolien

Combourg se situe en zone 4 de potentiel éolien, soit dans un secteur de rendement éolien élevé, avec la possibilité d'installation d'éolienne dont le seuil minimum de rentabilité est estimé à environ 6,5 à 7,5 m/s.

4.4.4. Zones de développement de l'éolien en Bretagne, le SRE.

Le canton et la commune de Combourg ne sont pas en zone favorable pour le développement de l'éolien.

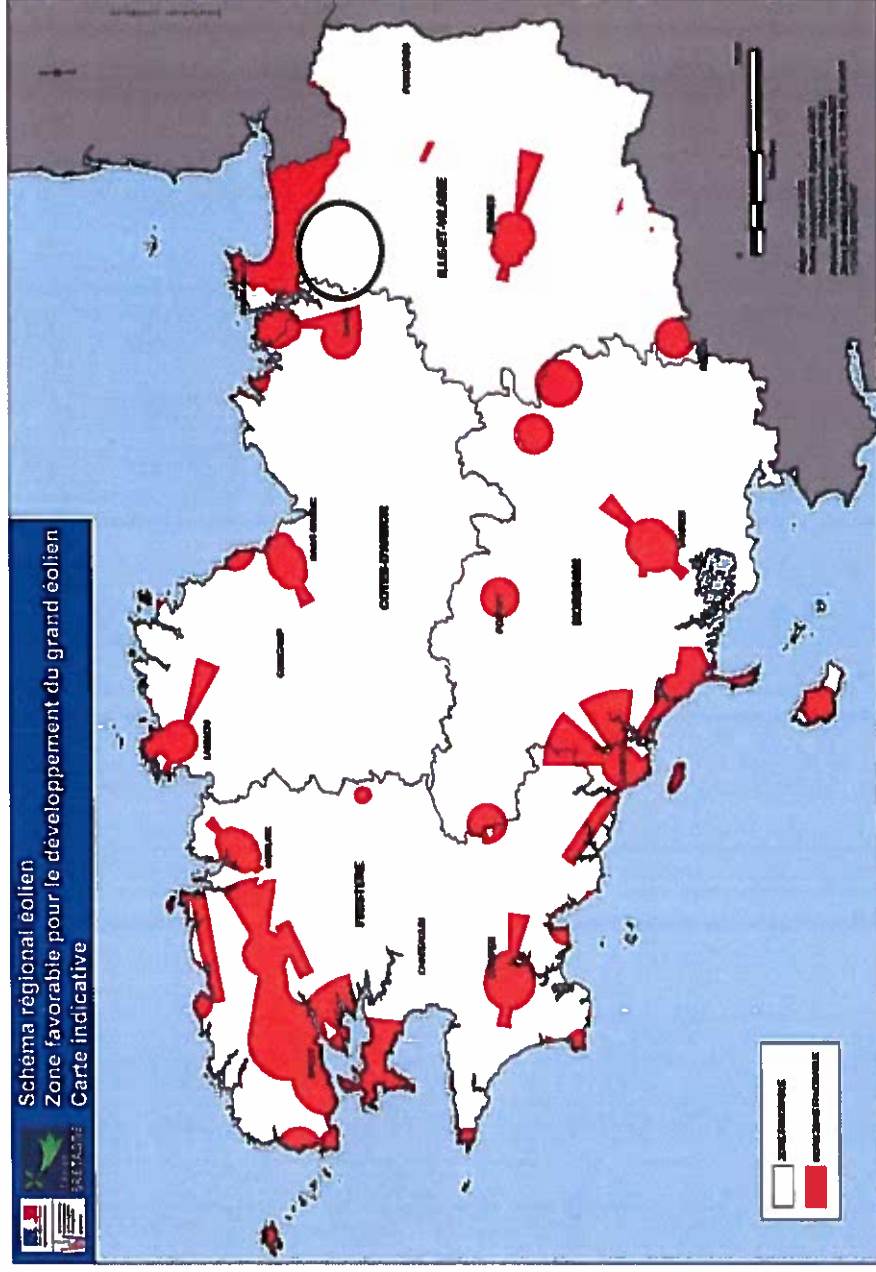
L'exploitation de l'énergie éolienne, compte tenu des nécessités d'exposition au vent, comporte d'importants risques d'impact sur le paysage urbain, rural ou naturel, qu'il s'agisse de dispositifs d'usage industriel ou domestique.

En raison de son impact paysager lié à la dimension des dispositifs décrits précédemment, le grand éolien n'est pas compatible avec les enjeux de préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du site.

4.4.3. Ilots de chaleur

Aucune étude spécifique sur ce thème n'a été conduite sur la ville de Combourg.

Carte des zones favorables pour le développement du grand éolien



4.6 Cadre de vie

4.6.1. Pollution sonore et lumineuse

La ville de Combours n'est pas concernée par la pollution lumineuse ou sonore.

4.6.2. Déplacements doux / transport

Un des axes fondamentaux en matière de déplacements est le développement des modes de circulation douce (piétons, vélos).

Certains chemins doivent être impérativement préservés pour permettre le développement des itinéraires de découverte des abords du bourg, dans le cadre de l'AVAP une nouvelle liaison douce a été mise en place.

5. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP

L'AVAP est avant tout un outil de protection du patrimoine et du paysage, qui contribue à la préservation du cadre de vie et à la qualité patrimoniale du site (architecture et paysages). Ses dispositions tiennent compte des problématiques liées à l'environnement (ZNIEFF, site) son périmètre et le choix des secteurs ont ici été pensés dans ce sens. Elle met en évidence la richesse environnementale et paysagère du territoire communal et au même titre que l'architecture, en fait un enjeu majeur.

De plus, l'AVAP tient compte des problématiques liées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti et de la production d'énergies renouvelables, elle propose ici un compromis entre protection patrimoniale et installations ou travaux liés à ces enjeux.

L'AVAP et le renouvellement urbain :

Les enjeux de l'AVAP affichent clairement leur volonté de revaloriser les espaces déjà bâtis et ne vont donc pas à l'encontre des enjeux liés à la densification des espaces déjà urbanisés. La mise en valeur du patrimoine architectural et paysager urbain peu avoir des conséquences positives sur la structure de l'habitat, en effet la revalorisation d'espaces publics (sols, placettes, parcs...) joue souvent un rôle déclencheur pour la rénovation du bâti ancien. Ainsi, les îlots ou quartiers anciens profite souvent d'une dynamique positive (diminution de la vacance, diversification de l'offre en logement, reconquête de l'habitat de centre ville par de nouveaux profils habitants).

La réflexion menée par l'AVAP intègre aussi le besoin d'espace de « nature » dans les espaces urbains en protégeant des trame jardins, des parcs ou des mails plantés, ceci permet à la fois d'aérer les espaces et de conserver des continuités écologiques belle et bien existantes en ville, ceci profite à la fois à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement. L'AVAP ne comportant pas des prescriptions concernant directement la faune cette réflexion permet de préserver une plus grande naturalité en limitant l'imperméabilisation des sols, la destruction de haies majeurs ou d'arbres remarquables (lieu de vie de nombreuses espèces animales).

L'AVAP à travers ses dispositions ne soulève pas d'incidences négatives directes ou indirectes sur les milieux naturels remarquables ou sensibles de la commune et n'alter pas, bien au contraire, les sensibilités paysagères du territoire.

5.1 Les enjeux de biodiversité

L'étang de Combourg « Lac Tranquille », et l'étang de Trémigon sont classés en ZNIEFF 1 constituant des corridors écologiques majeurs qu'il convient de préserver et que l'AVAP inscrit dans son périmètre.

Il convient également de préserver les espaces boisés majeurs qui ont de multiples rôles, à la fois paysager et de réserve biologique (reportés aux plans graphiques de l'AVAP avec des servitudes de conservation).

Le végétal dans la ville (jardins, alignements d'arbres, haies...) constitue également des réserves de biodiversité qu'il convient de maintenir (repérés dans l'AVAP).

Ainsi, l'ensemble du territoire de la commune et ses réservoirs de biodiversité sont inscrits et pris au compte

- soit dans le site classé,
- soit dans l'AVAP.
 - Inscription des trames jardins, des boisements majeurs et alignement d'arbres...
 - Protection des fossés et murs en pierre sèche

5.2. Les enjeux du paysage

Tous les espaces naturels sont protégés de manière cohérente entre l'AVAP et le PLU, ou le site classé.

5.3. La gestion économe de l'espace et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain

L'AVAP permet une densification du bourg qualitative.

5.4. Le climat et les énergies renouvelables (économie, isolation, production énergie renouvelable respectueuse du patrimoine...)

Il y a une intégration des prescriptions du développement durable (isolation par l'extérieur, climatiseur/pompe à chaleur, panneaux/capteurs photovoltaïques) dans le respect du patrimoine architectural :

- dispositifs d'économie d'énergie.
- dispositifs de production d'énergie renouvelable.

I. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

1. LES FERMES SOLAIRES ET STATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Le périmètre de l'Aire englobe des espaces à forte sensibilité paysagère.
L'installation de fermes solaires à l'intérieur du périmètre de l'AVAP n'est pas compatible avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère, du site historique et des espaces de co-visibilité avec les Monuments protégés et le site urbain.

Les dispositifs de type « ferme solaire » ou stations photovoltaïques doivent être localisés dans des espaces ne présentant pas d'enjeux patrimoniaux forts en raison de leur forte empreinte dans le paysage, du fait :

- de leur étendue (impact visuel)
- la transformation des terrains naturels,
- des matériaux utilisés dont la couleur et l'aspect est en rupture avec les espaces naturels ou cultivés à dominante végétale.

2. LES DISPOSITIFS LIÉS AU BÂTI

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
IMPACT SUR LE PATRIMOINE BÂTI :				
Sur le patrimoine architectural exceptionnel	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain	Impact négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti traditionnel. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le bâti non protégé	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre.	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre.	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre.	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques) pouvant être minimisé par une intégration qualitative du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre.	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre.	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre.	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques) pouvant être minimisé par une intégration qualitative du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
IMPACT SUR LES PAYSAGES :				
	<p>Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg ou des villages. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des pans de toiture non visibles de l'espace public, et de préférence sur des annexes, pour en minimiser l'impact.</p> <p>Impact moindre sur les espaces naturels ou agricoles sous réserve de la qualité des mises en œuvre (il convient d'éviter les matériaux réfléchissants).</p> <p>La difficulté réside dans l'appréhension de la notion de visibilité de l'espace public : en effet, en raison du relief, les perspectives sur « les toits » sont nombreuses, notamment aux abords du village de l'Etang. La qualité de ces perspectives et de l'ensemble bâti serait fortement altérée par la multiplication des capteurs solaires sur des bâtis principaux (plus hauts que les annexes).</p>	<p>Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg, des faubourgs ou des hameaux. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des pans de toiture non visibles de l'espace public.</p> <p>Impact moindre sur les espaces naturels ou agricoles, sous réserve de la qualité des mises en œuvre et de l'usage de matériaux non réfléchissants.</p>	<p>Impact négatif sur des paysages urbains présentant un front bâti homogène et cohérent. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des façades non visibles de l'espace public, sauf s'il s'agit de bâti d'intérêt patrimonial.</p> <p>Impact relativement neutre sur des espaces naturels ou agricoles, sous réserve de la qualité du projet architectural.</p>	<p>Grandes éoliennes : Impact très négatif : écrasement des paysages naturels et bâtis qui forment un écrin pour le bourg de Combourg. La qualité paysagère du site n'est pas compatible avec ce type d'installations.</p> <p>Eoliennes pour particuliers : Impact très négatif sur les paysages urbains</p> <p>Impact moindre sur le paysage agricole et naturel sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)</p>

II. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES		MENUISERIES ETANCHES		POMPES A CHALEUR
IMPACT SUR LE PATRIMOINE BATI :				
Sur le patrimoine architectural exceptionnel	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe.	
Sur le patrimoine architectural intéressant ou constitutif de l'ensemble urbain	Impact négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux intéressants. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe.	
Sur le bâti non protégé	Impact négatif sur les bâtiments anciens présentant une façade en pierre ou en moellons avec enduit à fleur de moellons. Impact neutre sur les constructions récentes avec enduit couvrant sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif à neutre sous réserve de peindre les unités extérieures de couleur foncée, ou, idéalement de les intégrer dans un bâti annexe.	
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement.	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble	Impact négatif à neutre sous réserve de peindre les unités extérieures de couleur foncée, ou, idéalement de les intégrer dans un bâti annexe.	
IMPACT SUR LES PAYSAGES :				
	Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg ou des villages : rupture de l'unité des matériaux et parements de façades.	Impact neutre sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sur le paysage urbain par l'accumulation d'éléments techniques perturbant la perception visuelle de l'unité bâtie. Impact neutre à l'échelle du grand paysage.	

III. LES EOLIENNES DE PARTICULIERS

<i>Capacité esthétique du tissu bâti à intégrer ces dispositifs :</i>	
Sur le patrimoine exceptionnel	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels et remarquables. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.
Sur le patrimoine constitutif de l'ensemble urbain	Impact négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti traditionnel. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.
Sur le bâti sans intérêt patrimonial majeur (constructions principales et annexes)	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques) à neutre sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)
Sur le bâti neuf	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques) à neutre sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)
<i>Capacité esthétique des espaces à intégrer ces dispositifs :</i>	
Espaces non bâtis du bourg, des faubourgs, hameaux ou habitat isolé	Sans objet
Espaces urbains : centre-bourg et villages	Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg ou des hameaux. L'impact des éoliennes de particuliers qui viennent se positionner au-dessus des toitures n'est pas compatible avec la préservation de la qualité patrimoniale du bourg et des espaces urbains à forte valeur patrimoniale Les éoliennes de particuliers viennent en effet surcharger la composition architecturale et urbaine et en altérer la lisibilité. Elles ont le même impact visuel que la prolifération des réseaux aériens et des antennes de toiture. En effet, de quelque manière que les éoliennes soient disposées, isolées ou groupées, elles dépassent localement la ligne de faîtage, émergent du velum bâti général ou prennent possession du paysage à différentes échelles.
Faubourgs	Impact très négatif sur le paysage urbain bâti des faubourgs. L'impact des éoliennes de particuliers qui viennent se positionner au-dessus des toitures n'est pas compatible avec la préservation de la qualité patrimoniale des faubourgs en périphérie immédiate d'espaces urbains à forte valeur patrimoniale Les éoliennes de particuliers viennent en effet surcharger la composition architecturale et urbaine et en altérer la lisibilité. Elles ont le même impact visuel que la prolifération des réseaux aériens et des antennes de toiture. En effet, de quelque manière que les éoliennes soient disposées, isolées ou groupées, elles dépassent localement la ligne de faîtage, émergent du velum bâti général ou prennent possession du paysage à différentes échelles.
Espace naturel bâti	Impact négatif à neutre sur le paysage naturel sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...).
	L'implantation ponctuelle d'une éolienne aura un impact plus limité sur le paysage, à condition de rechercher l'implantation la plus

	discrète possible, préservant les ensembles architecturaux intéressants et les perspectives majeures sur les monuments ou le grand paysage.
Espace agricole bâti	Impact négatif à neutre sur le paysage naturel sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...) L'implantation ponctuelle d'une éolienne aura un impact plus limité sur le paysage, à condition de rechercher l'implantation la plus discrète possible, préservant les ensembles architecturaux intéressants et les perspectives majeures sur les monuments ou le grand paysage.

5.5. L'eau

L'AVAP soulève des enjeux liés à l'importance de l'eau :

- Intégration des ouvrages de gestion et de récupération des eaux pluviales,
 - Maintien et replantation des haies, alignement d'arbres..
- Elle intègre dans son périmètre les principales pièces d'eau ou corridors écologiques hydriques.

5.6. Le cadre de vie (effets de l'isolation, espaces publics...)

Des prescriptions relatives à l'aménagement des espaces publics sont développées dans le règlement de l'AVAP.

Commune de COMBOURG

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.)

Le périmètre de L'AVAP tient compte des protections environnementales en vigueur sur le territoire communal et exclu le site classé « L'étang » de son périmètre.

