Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
Culture
Communication

Direction Régionale
des affaires culturelles
de Bretagne

Service Territorial
de l'Architecture et
du Patrimoine
du Morbihan

Département du MORBIHAN

Commune de
LA ROCHE-BERNARD

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

NOVEMBRE 2015

FOREST & DEBARRE ARCHITECTES
211, bd Auguste Peneau
44300 NANTES
Tél : 02.40.50.54.54

Claudie Herbaut
Historienne du Patrimoine
15, route de Moréac
56610 ARRADON
Tél : 06.64.84.35.31

Paysages de l'Ouest
URBANISME ET PAYSAGE
2, rue du Château de l'Eraudière
- CS 30661
44306 NANTES Cedex 3
Tél : 02.40.76.56.56

SOMMAIRE

I – INTRODUCTION

De la ZPPAUP à l'AVAP…… 4
Contenu de l'AVAP…… 5
Les protections existantes…… 5

II – LES RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC

Bilan critique de la ZPPAUP…… 6
Synthèse du diagnostic…… 7
Diagnostic architectural et urbain…… 7
Diagnostic paysager…… 7
Diagnostic environnemental…… 8

III – ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP

La prise en compte des enjeux du PADD…… 8
Cohérence du PLU et de l'AVAP……10
Les secteurs de l'AVAP……11

IV – ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

Catégorie des espaces publics et privés non bâtis et espace paysager
Règlement architectural
Les cônes de vue

I - INTRODUCTION

DE LA ZPPAUP A L'AVAP

La commune de La Roche-Bernard s'est dotée d'un outil de protection réglementaire avec la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) par arrêté du préfet en date du 09/12/2003.

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été instituées par l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, reprise dans les articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine. Elles sont régies par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 (articles D.642-1 à R.642-29 du Code du Patrimoine), complété par la circulaire d'application du 2 mars 2012. Ce dispositif se substitue à celui des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Le conseil municipal a approuvé, par délibération, la modification de la ZPPAUP Le dispositif réglementaire de l'AVAP s'inscrit dans la continuité de la ZPPAUP, dont il conserve le statut de servitude d'utilité publique visant à pérenniser et mettre en valeur les patrimoines.

Selon l'article L.642-1 du Code du Patrimoine :
« Une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

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

« L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique ».

La mise en place d'une AVAP doit permettre à la commune de La Roche-Bernard de mettre en valeur son patrimoine et d'assurer la qualité de son cadre de vie, en prenant en compte les nouveaux enjeux environnementaux de développement durable du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP reprend les objectifs de la ZPPAUP à partir d'un diagnostic plus fin sur l'évolution historique de la ville et sur le recensement des espaces bâtis et non bâtis et les enjeux environnementaux.

CONTENU DE L'AVAP

Le dossier relatif à la création de l'AVAP comporte :

Selon l'article L.642-2 du Code du Patrimoine, le dossier relatif à la création de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),

1. Un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine et déterminés en fonction du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU). A ce rapport de présentation, est annexé un diagnostic comportant les volets « approche architecturale et patrimoniale » et « approche environnementale » ayant orienté la définition des enjeux et la portée des prescriptions réglementaires visant à répondre aux objectifs fixés.

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

3. Un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

LES PROTECTIONS EXISTANTES

1. Périmètres de protection au titre de la loi sur les monuments historiques situés sur le territoire de la commune de La Roche-Bernard
   - Maison dit du Canon, ISMH 11/01/1941 - place du Pilori, place Louis Leveque – commune de La Roche-Bernard

   L'AVAP suspend l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire qu'elle couvre. Cependant si le périmètre des 500 mètres déborde de celui de l'AVAP, la servitude sera rétablie et s'appliquera au-delà de cette limite.

2. Sites classés ou inscrits au titre de la loi 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967.
   Il existe trois sites classés sur la commune :
   - Promenade de La Grée - 20/07/1908
   - Promenade du Ruicard - 20/07/1908
   - Vieux rocher du port - 20/07/1908

L'AVAP ne concerne pas les sites classés dont la règlementation reste en vigueur ; ils sont donc exclus de son périmètre, mais sont étudiés dans le diagnostic en raison de leur imbrication topographique dans le site historique de la ville.

BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

La mise en place de la ZPPAUP sur la commune de La Roche-Bernard a permis de préserver et de restaurer des bâtiments dont l'intérêt patrimonial est indéniable.

Toutefois, si le périmètre a pris en compte la quasi-totalité du territoire communal, le découpage de la zone en 6 secteurs a peut-être manqué de pertinence dont un identifié comme hors protection bien qu'inclus dans la ZPPAUP. On constate en effet quelques incohérences

- deux secteurs incluent les sites classés ce qui brouille la lisibilité règlementaire des entités,
- la partie nord-est de la commune est exclue du périmètre, bien qu'elle se situe dans un axe de vue important,
- enfin, le centre historique de la ville est mal découpé en plusieurs secteurs, dont des « faubourgs » qui n'ont jamais existé, alors qu'il s'agit bien d'un ensemble.

Le règlement, généraliste, ne définit pas clairement ce qui ressort de la prescription et de la recommandation. Malgré cette confusion, il n'a pas posé de problème particulier quant à sa mise en œuvre. D'autre part, l'étude historique de la ZPPAUP n'a pas mis en valeur les modifications urbaines liées aux différents plans d'alignement du 19e siècle. Il n'y a pas eu non plus de recensement des différents édifices remarquables, ainsi qu'une approche chronologique permettant d'adapter les prescriptions à chaque bâtiment ou ensemble urbain.

Le patrimoine paysager a été assez peu identifié et plus particulièrement l'ensemble des murs et murets de pierre qui constituent l'atout majeur des jardins en terrasses du paysage de la commune.

Enfin, la dimension environnementale est absente de la ZPPAUP à l'image de beaucoup d'autres constituées à la même date.

Plan de la ZPPAUP en vigueur

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental figure en annexe.

Les principales conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

- Diagnostic architectural et urbain

La commune de La Roche-Bernard possède un patrimoine urbain et architectural diversifié qui restitue les étapes du développement de la ville de la fin du Moyen Âge à l'Epoque contemporaine. A toutes les époques, il se dégage une identité forte, reposant sur les **fondements croisés de l'activité fluviomaritime sur la Vilaine et du franchissement du fleuve** par la route côtière Nantes-Vannes.

Le noyau historique de la ville se constitue d'abord autour de la place du Bouffay qui domine l'Etier ou « Vieux port ». Dans ce secteur sont conservés les plus anciens bâtiments rochois dont les **singulières maisons à usage d'entrepôts**, et celles dotées de **vastes greniers sous hauts combles**. Le réseau de ruelles étroites, parfois très pentues, confère à l'ensemble un aspect médiéval caractéristique, tandis que la rectitude de la rue Saint-James et de celle de l'Hôpital résultent de configurations topographiques moins contraignantes.

Les études historiques ont démontré que l'extension de la petite ville a peu évolué entre la fin du 17e siècle et les années 1830, période d'établissement du premier plan cadastral. Pourtant au cours du 19e siècle, les plans d'alignement successifs donneront à la ville l'aspect que nous lui connaissons aujourd'hui avec notamment la création de la place de l'église, de la place du Marchix, et la percée de la rue Crespel de Latouche en lien avec la construction en 1837 du premier pont sur la Vilaine.
Malgré ces transformations, **la trame parcellaire de la ville ancienne et en particulier celle en lanières est préservée**. Elle génère une empreinte forte sur la typologie architecturale y compris sur le bâti reconstruit au 19e siècle (façades étroites de la rue Saint-James).

- Diagnostic paysager

Le choix du site, **un éperon rocheux dominant le fleuve**, a engendré une forme urbaine particulière, organisée au carrefour des deux principales routes d'accès vers le passage des bacs sur la Vilaine : rue Saint-James et rue de l'Hôpital.
A l'arrière des habitations, sur les versants ouest et sud du promontoire, des **jardins souvent étagés en terrasses successives,** constituent l'un des aspects caractéristiques du paysage de La Roche-Bernard.
Certaines terrasses ont été aménagées par le passé en **promenades plantées ombragées**. Dès 1908, celles du Ruicard et de la Grée sont protégées en tant que sites classés.

D'autres espaces similaires méritent d'être préservés, telle la « Coulée Laurent », vallon situé à l'ouest de la ville historique, qui offre la juxtaposition subtile d'une promenade plantée, celle de la Garenne, et de jardins clos de murs. Ici, la nature végétale de l'ensemble des jardins, devrait respecter l'usage ancien de potagers et de vergers, en évitant la croissance d'arbres de hautes tiges et de conifères qui referment le paysage.

Aux abords du troisième site classé, celui du « vieux rocher du port » également protégé depuis 1908, **les rives de la Vilaine méritent une attention particulière**. Dans l'Etier (site du vieux port) comme sur le nouveau port, les installations destinées aux plaisanciers devraient pouvoir s'intégrer d'avantage dans ce **paysage exceptionnel**. En vues éloignées, par exemple depuis Le Passage (ancien bac) en Marzan sur la rive opposée du fleuve, ou depuis le pont reconstruit au début des années 1960, il existe des **points de vue remarquables sur le grand paysage** : le fleuve, l'ensemble de l'éperon de la ville historique, et le site classé du rocher baigné par la Vilaine.

- Diagnostic environnemental

La commune de La Roche-Bernard en bordure de Vilaine s'affirme avec un cadre de vie remarquable qui doit être préservé dans l'AVAP.
Les secteurs ont clairement identifié les enjeux patrimoniaux et paysagers. Le PLU, par ses orientations d'aménagement et programmation maîtrise la consommation d'espace et de ressources, l'AVAP partage ces orientations en identifiant un secteur a fort enjeu paysager et un secteur urbain historique. La qualité patrimoniale de ces deux secteurs majeurs pose le problème des productions d'énergie (panneau solaire, éolienne).
Cependant la qualité de l'énergie reste une priorité dans la prise en compte de l'environnement. La densité urbaine et le type de matériaux traditionnels utilisés concourent à cette réflexion environnementale (performance thermique).
Les matériaux que sont la pierre, l'enduit chaux peuvent être utilisés dans les projets contemporains.

III – ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP

L'AVAP, qui remplace la ZPPAUP, est une servitude d'utilité publique annexée au PLU ; elle doit être en accord avec les objectifs du PADD identifiés à travers un « projet de territoire » en 2010.

Le PADD de La Roche-Bernard, inclus dans le PLU, a défini les principaux objectifs à mettre en œuvre pour assurer un développement harmonieux et respectueux du territoire.

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU PADD

Le PADD a déterminé les grands enjeux du développement de la ville qui ont été intégrés dans le PLU. Ces enjeux ont été réunis en deux grands thèmes qui sont en adéquation avec les objectifs de l'AVAP

La qualité d'un écrin préservé

« … Une série d'actions prioritaires d'aménagement sont engagées en vue de « donner à voir » La Roche-Bernard et à renforcer son image d'exception auprès de publics larges, régionaux et plus lointains. Un ensemble de « parcours » soignés, mis en valeur par des animations de qualité, font vivre le patrimoine architectural et environnemental de la ville. Dans cette approche, une attention particulière est portée à la création de continuités entre les divers espaces d'intérêt patrimonial de la ville, tout particulièrement l'espace portuaire et le centre historique.
Une attention spécifique est portée à la cohabitation voitures / piétons le long des quais et du rocher… »

« … Les espaces naturels de La Roche-Bernard sont aménagés en jardins d'intérêt touristique. Ils tirent parti du potentiel climatique et ils innovent au travers de la diversité et de l'intérêt des variétés végétales, notamment exotiques, qui y sont présentées :

- Le secteur de la Garenne est ainsi particulièrement mis en valeur via la requalification paysagère des aires de stationnement et l'identification d'une continuité piétonne

- Les espaces autour du Rodoir sont également aménagés, permettant, en outre, d'organiser une circulation piétonne et des circuits de découverte et de promenade, qui se développent depuis le port jusqu'au haut de la ville, et qui débouchent sur le secteur de La Grée et le parking de la Voute. Une continuité piétonne vers Férel est envisagée… »

« … Des actions d'organisation, d'accompagnement et d'animation interviennent dans le domaine commercial … »

Une ville à vivre

« … Le dégagement de logements au bénéfice de résidences secondaires se fait autant par rénovation et par changement de destination de l'existant que par utilisation des ressources offertes par la présence de diverses friches et réserves de capacité à l'intérieur du tissu urbain. Une grande partie du parc immobilier de La Roche-Bernard fait l'objet de rénovation, dans le cadre d'opérations aidées, notamment au regard de sa mise à niveau au plan de la consommation énergétique. .. »
« … L'artisanat d'art s'affirme également, trouvant un cadre approprié dans l'écrin patrimonial de haute qualité que constitue La Roche-Bernard…. »
« … La thématique de l'alimentaire en lien avec la santé se développe fortement, à partir d'une base historique prestigieuse dans le domaine de la restauration. La Roche-Bernard devient un centre de valorisation à l'année des produits de terroir, notamment issus de l'agriculture locale ou biologique… »

COHÉRENCE DU PLU ET DE L'AVAP

Périmètre

Les périmètres du PLU et de l'AVAP recouvrent la totalité du territoire communal. Les objectifs de l'AVAP et du PLU se rejoignent en de nombreux points. Cependant les trois secteurs de l'AVAP présentent des limites spécifiques, issues du diagnostic patrimonial..

Secteur 1 – secteur d'intérêt architectural et urbain majeur : La ville historique

Il correspond au centre-ville ancien avec les places du Bouffay, du Marchix et place Saint-Michel, ainsi que la rue Saint-James et la rue de Nantes.
Il intègre le vieux port de l'Etier, à l'exception du site classé.
Ses limites sont imbriquées au sud dans le découpage de celles des trois sites classés.

Secteur 2 – secteur d'intérêt paysager majeur : L'écrin paysager

Il correspond au secteur de la Coulée Laurent, du vallon de la Garenne et des Pâtis ; il est bordé au sud par le secteur 1 et le site classé du Vieux rocher du port.

Secteur 3 – secteur d'accompagnement : Le quartier périphériques

Il correspond au développement de la ville aux 19e et 20e siècles, au nord et à l'est.

L'articulation avec les règles du PLU a été vérifiée à chaque étape. Lorsque l'AVAP définie des gabarits ou des emprises de constructibilité, elles sont en cohérence avec ceux du PLU, cependant dans certains cas elles peuvent être plus restrictives conformément aux enjeux patrimoniaux.

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET DE SES SECTEURS

1 **Secteur 1** : La ville historique

2 **Secteur 2** : L'écrin paysager

3 **Secteur 3** : Les quartiers périphé-

LEGENDE

- Périmètre de l'AVAP
- Limite des secteurs
- Sites classés hors AVAP

Forest & Debarre, architectes ; C. Herbaut, historienne du patrimoine ; Paysages de l'Ouest, urbanisme et paysage - Déc. 2014

SECTEUR 1 : LA VILLE HISTORIQUE

ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Il correspond au centre-ville historique, d'origine médiévale, qui s'est développé autour de la place du Bouffay, en lien avec le vieux port et le quartier de la Voûte, et le long des deux voies majeures que sont la rue Saint-James et la rue de l'Hôpital.

La ville a conservé son parcellaire en lanière, avec des îlots urbains de forme irrégulière. Les gabarits des constructions sont assez homogènes et le bâti majoritairement à l'alignement des voies

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

- Conserver le tissu parcellaire ancien, les alignements sur les rues principales.
- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien, maintenir sa densité
- Assurer la restauration du bâti ancien par une utilisation adaptée (logements, commerces, services)
- Mettre en valeur les espaces publics, les jardins et les murs de clôtures en pierre
- Retrouver une cohérence urbaine par un traitement qualitatif des devantures commerciales
- Restaurer et mettre en valeur de nombreux bâtiments possédant une qualité architecturale importante.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Encadrer les améliorations en fonction de ses caractéristiques et de son impact dans la paysage
- Adapter des solutions d'amélioration thermique à chaque type de bâtiments

SECTEUR 2 : L'ÉCRIN PAYSAGER

Secteur d'intérêt paysager majeur

ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Il correspond à la « Coulée Laurent », à la promenade de la Garenne et au secteur du nouveau port.

Ce secteur correspond à une partie du territoire communal restée en zone naturelle. Les prairies et roselières des Pâtis n'existent plus mais les anciens jardins cernés de murets de pierre sont préservés.

Il s'appuie au sud sur le quartier de l'ancienne Grand'rue menant au passage du bac (secteur 1).

Il constitue le fond de perspective de la rive de la Vilaine.

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

- Préserver ce secteur paysager de toute construction nouvelle
- Préserver la qualité des espaces naturels de cette coulée, encadrer l'évolution de ce paysage
- Mise en valeur des murets de pierres
- Retrouver la cohérence dans les aménagements futurs d'un lieu de promenade - aménagements piétonniers
- Restaurer les bâtiments existants

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver la biodiversité
- Favoriser l'infiltration du sol par la réalisation de surfaces perméables
- Conservation des fossés

SECTEUR 3 : LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

Secteur d'accompagnement

Le secteur 3 est un secteur discontinu, qui accompagne les secteurs d'intérêt architectural, urbain et paysager majeurs (secteurs 1 et 2)

ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Il procède d'un accroissement récent de la ville, au sud et à l'est en épaisseur du secteur 1, au nord en extension de celui-ci. Au nord, il occupe le point le plus haut du territoire communal et borde le secteur paysager.

Secteurs bâtis de faible densité, issus de l'extension urbaine de la ville au 20e siècle.

Bâti principalement implanté sur des parcelles de lotissement, souvent au centre de la parcelle, rarement à l'alignement.

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

- Encadrer le développement de ces secteurs en privilégiant une intégration paysagère adaptée à proximité du secteur 2, et la continuité du bâti et l'alignement à proximité du secteur 1.
- Permettre le développement du secteur (restauration, constructions neuves, extension) en harmonie avec les secteurs limitrophes.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Encadre l'installation d'équipement pour l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes...)

PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET ÉTAT DES PROTECTIONS EXISTANTES

1 **Secteur 1** : La ville historique

2 **Secteur 2** : L'écrin paysager

3 **Secteur 3** : Les quartiers périphé-

L'AVAP suspend l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire qu'elle couvre. Cependant si le périmètre des 500 mètres déborde de celui de l'AVAP, la servitude est maintenue et s'applique au-delà de cette limite.

Dans le cas de la maison du Canon, unique MH de la commune, la partie du rayon de 500 m qui déborde à l'ouest et au sud du périmètre de l'AVAP, sera maintenue et ne fera pas l'objet d'un périmètre de protection modifié. En effet il existe un fort enjeu de préservation du site du vieux port de La Roche-Bernard, dont la rive sud située sur la commune de Férel est incluse dans ce rayon.

D'autre part, le rayon des 500 m s'applique dans sa partie nord-est sur la commune de Nivillac dont un secteur d'activité est en covisibilité avec l'AVAP, le long du boulevard de Bretagne.

Forest & Debarre, architectes ; C. Herbaut, historienne du patrimoine ; Paysages de l'Ouest, urbanisme et paysage - Déc. 2014

IV – ORIENTATIONS RÈGLEMENTAIRES

Les orientations règlementaires qui découlent du diagnostic sont de trois catégories, selon qu'elles se rapportent à des espaces (publics ou privés), aux règles architecturales, ou aux cônes de vue :

Espaces publics et privés non bâtis et espace paysager

Arbre et boisement remarquables
Alignement d'arbres à conserver
Boisement à préserver
Espaces publics à mettre en valeur
Jardins existants ou ayant existés à conserver
Murs ou clôtures remarquables à conserver

Règlement architectural

Bâti remarquable à conserver - repéré en rouge
Bâti intéressant à conserver - repéré en violet
Bâti d'accompagnement - repéré en marron
Bâti sans intérêt patrimonial - repéré en gris clair
Constructions défavorables - repérées en rose

Les façades commerciales respecteront les prescriptions définies et adaptées à l'architecture du bâti.

Les cônes de vue et covisibilités

Un cône de vue a été identifié englobant la Coulée Laurent, les pâtis depuis la promenade des Garennes avec en fond de scène la vallée de la Vilaine. D'autre part, des covisibilités affirment des perspectives sur les bâtiments au cour du secteur paysager (secteur 2).