

ANNEXES

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sites Patrimoniaux Remarquables

Daoulas
(AC4)

ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019

PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020

PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

MODIFICATIONS N°1 ET N°2 DU PLUi

Approuvées en Conseil de Communauté du 26 septembre 2024

SECRETARIAT GENERAL POUR
LES AFFAIRES REGIONALES

Rennes, le

12 SEP. 1988

ARRETE

PORTANT CREATION DE LA ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN
DE DAOULAS

LE PREFET DE LA REGION DE BRETAGNE
PREFET D'ILLE-ET-VILAINE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le Code de l'Urbanisme,

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques,

VU la loi du 2 mai 1930 modifiée ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque,

VU la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, notamment en ses articles 69 à 72,

VU la loi n° 83-360 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

VU le décret n° 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain,

Vu le décret 84-305 du 25 avril 1984 relatif au Collège Régional du Patrimoine et des Sites,

VU l'arrêté du 7 mai 1847 portant classement au titre de Monument Historique de la chapelle Sainte Anne,

VU l'arrêté du 12 juillet 1886 portant classement au titre de Monument Historique de l'église et du cloître de l'ancienne abbaye,

VU l'arrêté du 18 octobre 1926 portant inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de la fontaine et chapelle Notre-Dame des Fontaines,

VU l'arrêté du Ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles en date du 14 août 1962 portant classement au titre de Monument Historique du calvaire dans le cimetière, au voisinage de l'église et de la chapelle Sainte Anne,

VU le plan d'occupation des sols mis en révision le 15 novembre 1986,

VU l'arrêté du Préfet de la Région de Bretagne en date du 7 février 1985 modifié par l'arrêté du 21 mai 1987 fixant la composition du Collège Régional du Patrimoine et des Sites,

VU la délibération du Conseil Municipal de DAOULAS en date du 28 décembre 1984 décidant la mise à l'étude d'un projet de zone de protection du patrimoine architectural et urbain,

VU l'arrêté du 25 novembre 1986 du Préfet du Finistère soumettant à enquête publique le projet de zone de protection du patrimoine architectural et urbain, dont le dossier comprend un rapport de présentation, l'énoncé des règles applicables ainsi qu'un document graphique,

VU les conclusions du Commissaire enquêteur en date du 26 janvier 1987,

VU l'avis du Préfet du Finistère en date du 17 août 1987,

VU l'avis du Collège Régional du Patrimoine et des Sites en date du 2 octobre 1987,

VU l'accord du Conseil Municipal de DAOULAS en date du 16 décembre 1987, sur le dossier modifié,

SUR proposition du Secrétaire Général des Affaires Régionales

A R R E T E :

Article 1. Il est créé sur la commune de DAOULAS une zone de protection du patrimoine architectural et urbain.

Article 2. La délimitation de la zone de protection mentionnée à l'article 1 ci-dessus est déterminée par le document graphique annexé au présent arrêté.

Article 3. Les prescriptions particulières applicables à la zone de protection mentionnée à l'article 1 ci-dessus sont définies dans le cahier des prescriptions annexé au présent arrêté.

Article 4. Le présent arrêté dont une ampliation certifiée conforme sera adressée sans délai au Ministre de l'Equipement et du Logement sera publié aux recueils des actes administratifs de la préfecture de Région et de la préfecture du département et mention faite dans "Ouest-France" et "le Télégramme de Brest".

Article 5. Le dossier est consultable à la mairie de DAOULAS, à la préfecture de région et à la préfecture de département.

Article 6. Les présentes dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain devront être annexées au P.O.S.

Article 7. Le présent arrêté sera notifié au Préfet du département et au Maire de la commune intéressée qui seront responsables chacun en ce qui le concerne de son exécution

Pour Ampliation
Le Chef de
Eliane LEHUPON



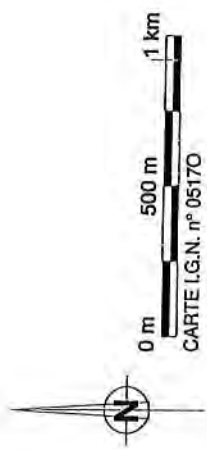
Fait à RENNES, le 12 SEP 1988

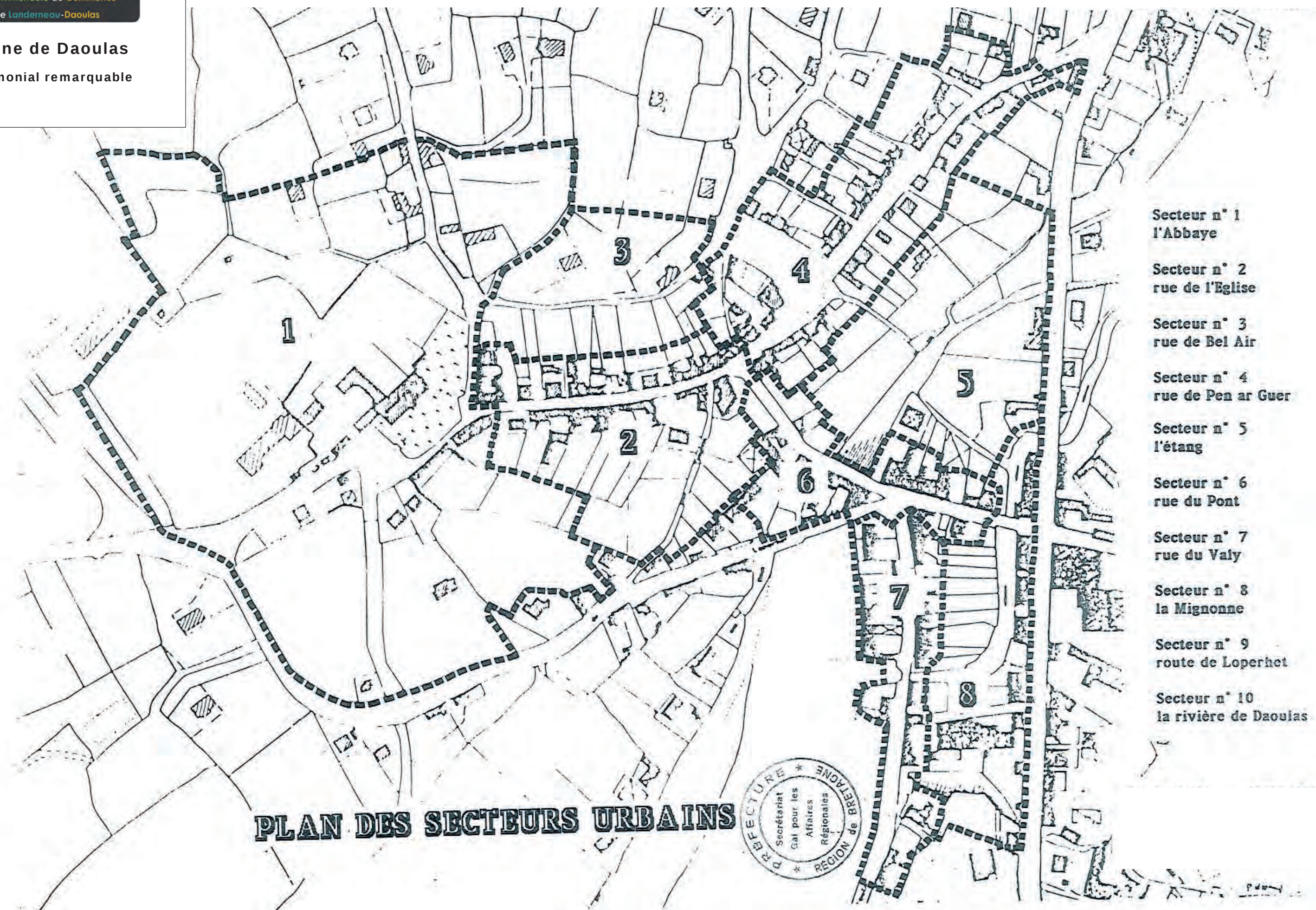
LE PREFET DE LA REGION DE BRETAGNE
PREFET D'ILLE ET VILAINE

Signé : J. GUERIN

HC 4

DEPARTEMENT DU FINISTERE	30
Commune de : DAOULAS	
Z.P.P.A.U. (Arrêté préfectoral du 12 septembre 1988)	
Secteur étendu	





Secteur n° 1
l'Abbaye

Secteur n° 2
rue de l'Eglise

Secteur n° 3
rue de Bel Air

Secteur n° 4
rue de Pen ar Guer

Secteur n° 5
l'étang

Secteur n° 6
rue du Pont

Secteur n° 7
rue du Valy

Secteur n° 8
la Mignonne

Secteur n° 9
route de Loperhet

Secteur n° 10
la rivière de Daoulas

PLAN DES SECTEURS URBAINS



I - RAPPORT DE PRESENTATION.

I.1 - Protections et Monuments Historiques.

I.2 - Qu'est-ce que la ZPPAU.

I.3 - Historique de Daoulas.

I.3.a - La Cité Médiévale.

I.3.b - Le cadastre napoléonien

- Daoulas au XIXème siècle

I.3.c - Daoulas au XXème siècle

II - PLAN GENERAL DE LA ZONE

III - CAHIER DE PRESCRIPTIONS

III.1 - Sommaire

III.2 - Dispositions générales

III.2.a - Champ d'application de la ZPPAU

III.2.b - Portée du règlement

III.2.c - Périmètre et Légende

2.c.1. division du périmètre en zones et secteurs

2.c.2. division des bâtiments en catégories

III.2.d - Monuments Historiques

III.2.e - Archéologie

III.2.f - Publicité, enseigne et préenseigne

III.2.g - Adaptations mineures et prescriptions

supplémentaires.

III.3. Prescriptions générales

III.3.a - Démolitions

III.3.b - Implantation

III.3.c - Volumétrie

III.3.d - Toitures

III.3.e - Percements

III.3.f - Clôtures - Portails

III.3.g - Couleurs

III.3.h - Matériaux

III.3.i - Enseignes - Eclairage

ZPPAU DAULAS

III.4 - Prescriptions particulières

Plans légendés

(par secteur)

Plan au 1/2000ème

Analyse de l'état initial

historique

analyse de l'état actuel

Commentaires de plans et

Prescriptions particulières

Plan légende

Secteur n° 1

l'Abbaye

Secteur n° 2

rue de l'Eglise

Secteur n° 3

rue de Bel Air

Secteur n° 4

rue de Pen ar Guer

Secteur n° 5

l'étang

Secteur n° 6

rue du Pont

Secteur n° 7

rue du Vally

Secteur n° 8

la Mignonne

Secteur n° 9

route de Loperhet

Secteur n° 10

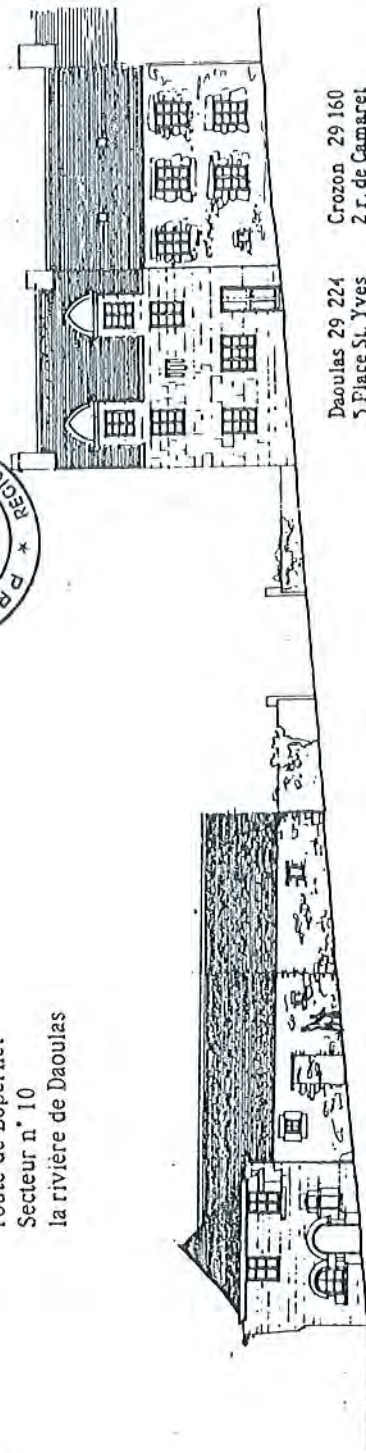
la rivière de Daoulas

Un bon état annexé à
pour être annexé à
la ZPPAU de Daoulas
12 SEP. 1983
LE PREFET



Eliane PHILIPPON

Jacques GUÉRIN



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

CPDA IAGOT François et Pierre

I - RAPPORT DE PRESENTATION.

Sommaire

I.1 - Protections et Monuments Historiques.

I.2 - Qu'est-ce que la ZPPAU.

Plan à l'échelle 1/10 000ème avec les rayons de protection

I.3 - Historique de Daoulas.

I.3.a - La Cité Médiévale.

I.3.b - Le cadastre napoléonien

- Daoulas au XIXème siècle

I.3.c - Daoulas au XXème siècle

I.3.d - Plans cadastraux de 1825

échelle : 1/10 000ème

échelle : 1/ 2 500ème

échelle : 1/ 1 250ème



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 1
2 r. de Camal
Tel. 98 27 02 1

SCPA JACOT François et Pierr

COMMUNE DE DAOULA

Superficie : 542 ha.
Population : 1401 h.

Légende

-  Rayon de protection des Monuments Historiques Classes
-  Rayon de protection des Monuments Historiques Inscrits
-  Secteur de la ZPPAU

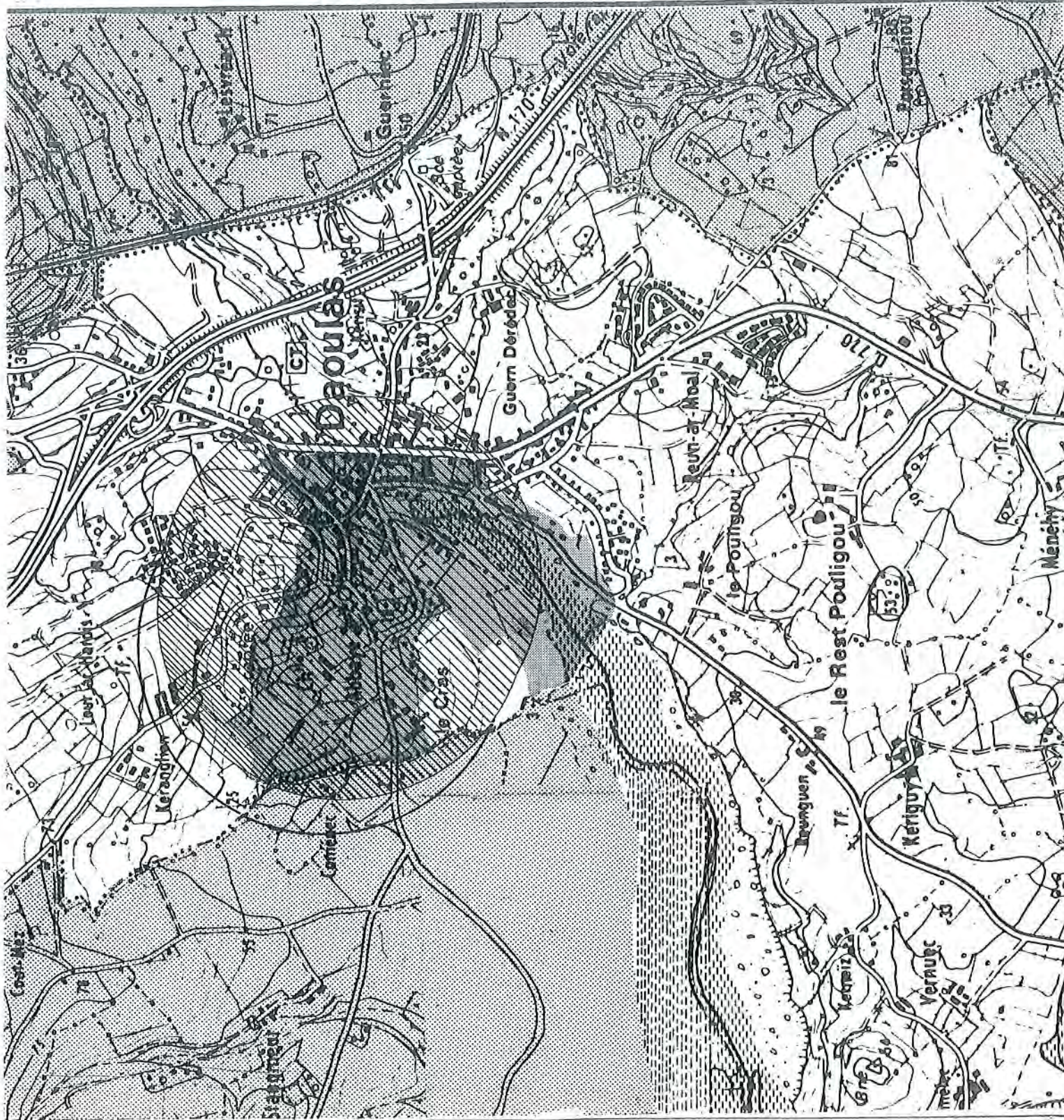
échelle : 1/10 000^{ème}



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre



I - RAPPORT DE PRESENTATION.

I.1 - Protections et Monuments Historiques.

"Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude "abords" dont les effets sont visés à III A 2°, (Article 1°, 3° de la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques)".

(se référer à l'annexe "servitudes" du Plan d'Occupation des Soils, "Monuments Historiques")

Sur la commune de Daoulas, il existe des Monuments Historiques Classés et des Monuments Historiques Inscrits.

Monuments Historiques Classés :

- Chapelle Sainte Anne : classement par arrêté du 7 Mai 1847.
- Eglise et Cloître de l'ancienne Abbaye : classement par arrêté du 12 Juillet 1886.
- Calvaire dans le cimetière : classement par arrêté du 14 Août 1962.

Monuments Historiques Inscrits.

- Fontaine et Chapelle Notre Dame des Fontaines : inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 18 Octobre 1926

Tous ces bâtiments sont regroupés dans un rayon de 100 mètres; Les zones de protections de ces différents monuments historiques, (rayon de 500 m), se superposent et couvrent donc une zone, (diamètre de 1200 m x 1000m), comprenant toute l'agglomération, telle qu'elle s'étendait au 19ème siècle, et s'étendant à l'Ouest, de Kéranglien au quai du Valy.

I.2 - Qu'est-ce que la ZPPAU.

" ESSAI DE SYNTHESES DES REFLEXIONS FAITES AU SEIN DES DIFFERENTS GROUPES DE TRAVAIL CHARGES DE SUIVRE L'ELABORATION DES ETUDES DE ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN DANS LE FINISTERE " :

Une Z.P.P.A.U. est une "charte" entre l'Etat et la Commune : la définition d'un terrain d'entente. Ce terrain d'entente c'est la zone de protection. L'étude de zone est le plus souvent, à l'initiative des Communes qui y trouveront un mode de protection souple et adapté, en réponse à un besoin de qualité et de vie qui renait aujourd'hui au coeur de la ville et du bourg, à la naissance de leur histoire. A travers l'étude, les élus retrouvent souvent un patrimoine mal connu ou plutôt peu reconnu. Pour procéder à sa réhabilitation, ils disposent d'interlocuteurs privilégiés, en la personne des chargés d'étude choisis pour leur qualification et les représentants des Administrations directement concernées, qu'elles soient Départementales (Architecte des Bâtiments de France), Régionale (Délégué Régional à l'Architecture et à l'Environnement, Conservateur Régional des Monuments Historiques), parfois même Nationale (Direction de l'Urbanisme et des Paysages ou Direction du Patrimoine).

Afin de permettre le "contact", l'étude est suivie par un groupe de travail constitué à l'initiative du Maire sur le conseil de l'Architecte des Bâtiments de France, des élus, des représentants des Administrations Départementales (Service Départemental d'Architecture, Direction Départementale de l'Equipement, Direction Départementale de l'Agriculture... mais aussi des techniciens, des représentants des Associations de sauvegarde (...) qui doivent aider, diriger les chargés d'étude dans leur démarche.

Ils doivent les orienter en leur donnant des informations sur le Patrimoine connu et méconnu, ils doivent les "brancher" sur l'évolution de la Commune, sur les projets, sur les opportunités, de façon à ce qu'ils placent leurs études dans un contexte de Vie = Traiter dans le présent de l'avenir du passé.

Il ne s'agit pas de faire de belles études, mais des analyses profondes; l'étude de Z.P.P.A.U. doit refléter la conscience, stimulée par le groupe de travail, de la Commune pour son patrimoine. L'étude répond à des règles : elle est contrôlée dans sa valeur par le Collège du Patrimoine. (à développer) Il ne s'agit pas de réduire la protection mais de la replacer, de la resituer. Si un monument historique est sur-protégé par un rayon de 500 m, il ne faut pas hésiter à réduire le périmètre si, à l'intérieur, rien d'autre ne justifie une telle protection. Parallèlement toutes les communes ont des éléments particuliers auxquels elles restent attachées. Pour certaines, ce sont des hameaux, un quartier ou des bâtiments, ferme, manoir, église..., pour d'autres des Croix de chemin, d'autres des mégalithes, d'autres... : ils personnalisent la Commune. Ce patrimoine, en partie ou non protégé, a souvent été répertorié, les élus y sont attachés et la protection proposée par la Zone de Protection n'engendre que peu de contraintes puisqu'elle protège ce qui est reconnu, soit à l'intérieur d'une zone générale à un ensemble, soit limitée et définie par l'impact direct du Monument historique. Cette protection doit permettre un contrôle pour une bonne qualité de restauration. ainsi s'organise une zone de protection regroupant un Patrimoine Communal, en complément d'un Patrimoine d'Etat ou Régional (Monuments Historiques Classés et Monuments Historiques Inscrits).



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 63

SCPA JAGOT François et Pierre

Parallèlement, l'étude traite du "Paysage" accompagnant ou faisant corps avec la zone dont la protection est directement justifiée par la notion de "Patrimoine". La topographie d'un site ou la particularité dans l'organisation urbaine amène à inclure des espaces, qu'ils soient naturels, urbains ou à urbaniser, dont l'évolution aurait des conséquences directes sur la perception de l'ensemble.

On peut définir plusieurs natures d'espaces :

- Les espaces de dégagement, le plus souvent végétaux ou minéraux, permettant un recul face à une architecture.
- Les cônes de visibilité : la topographie, l'architecture ou la végétation créent un certain nombre d'écrans qui valorisent des points de vue privilégiés.
- les entrées de villes et les axes de circulation : la perception de l'approche de la zone induite par le mouvement de l'automobile, du piéton ou du train.
- Les opportunités foncières et politiques : Projets d'urbanisme et aménagements prévisibles (voirie, réseaux divers,...)

Au sein d'une agglomération, l'étude doit déterminer ce qui se rapporte à la notion de Patrimoine en privilégiant les opportunités afin de promouvoir l'Initiative locale.

L'étude de Zone de Protection ne doit pas s'opposer aux règlements d'Urbanisme établis mais les adapter si nécessaire à la notion de Protection du Patrimoine. Elle doit permettre, à terme, de les faire évoluer, elle offre une ouverture aux règlements, souvent mal adaptés, des P.O.S. en centre ancien. La particularité de ce cahier de prescriptions réside dans sa gestion par l'Architecte des Bâtiments de France, la base de ses avis est définie par des règles générales. L'Architecte des Bâtiments de France garde ainsi la possibilité d'intervenir sur l'aspect sensible ou sur ce qui est lié à l'évolution d'une situation politique et économique, ou à l'évolution des modes.

Le cahier de prescriptions s'accompagne d'un cahier de recommandations, non opposable mais expliquant le pourquoi d'une règle. C'est au groupe de travail de trouver l'équilibre opportun entre prescriptions, recommandations et appréciations de l'Architecte des Bâtiments de France. Les cahiers de prescriptions et de recommandations doivent être présentés le plus en amont possible au pétitionnaire : lorsque celui-ci viendra chercher son imprimé de permis de construire ou demande d'autorisation, une fiche devra lui être remise sur la zone concernée. Cette fiche, incluse au dossier, constitue une information pour lui-même comme pour ceux qui auront à instruire le dossier.

le 8 Juillet 1985

A. MARINOS

Architecte des Bâtiments de France



Daulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

I.3 - Historique de Daoulas.

DAOULAS a été choisie, entre autres, pour célébrer le 1500^{ème} anniversaire de l'Abbaye de LANDEVENEC avec l'organisation, en 1985, à l'Abbaye, d'une grande exposition sur le thème "AUX ORIGINES DE LA BRETAGNE". En effet plusieurs liens unissent ces deux établissements religieux. Si l'on ne connaît pas exactement la date de fondation du premier établissement religieux de Daoulas, (vers l'an 510), l'on sait, de par les légendes et par certains ouvrages que cela remonte aux premiers siècles.

Le site géographique fût sans doute pour beaucoup dans le choix des fondateurs de DAOULAS; en effet c'est un fond d'abîme, un croisement de routes et un estuaire avec quelques îles. En bref tout ce qu'il pouvait se trouver de mieux ! A l'heure actuelle, nous y trouvons encore des voies romaines empruntant sans doute partiellement d'anciennes voies gauloises.

I.3.a - La Cité Médiévale.

A "DAOULAS, ville type fluvio-maritime, deux éléments ont participé à sa création et à son développement : l'établissement d'une Abbaye de chanoines réguliers et la construction d'une forteresse, siège d'une importante châtellerie. A cet ensemble s'ajoute le moulin (entre mer et rivière) dont le rôle est primordial dans l'économie médiévale. Dans la plupart des anciennes villes bretonnes, comme à DAOULAS, il se trouve au pied du château".

Extrait de "Chroniques du Vieux DAOULAS, Jean Luc DEUFFIC et Marguerite CASTEL, p. 23".

Cette description s'applique bien à DAOULAS où le château ou motte était implanté, sur une île, en fond de rivière (séparée de la mer par le moulin) et à proximité des voies de passage.

L'Abbaye, elle, est implantée à flanc de coteaux, "légèrement excentrée". La place du marché ou des halles, nommée Place du Champs de Foire, puis Place du Calvaire se trouve entre ces deux pôles.

A partir de cet axe principal divergent plusieurs venelles.

Ce tissu urbain au moyen-âge est donc composé essentiellement de la "rue de l'Eglise, menant au Champs de Foire, de l'actuelle rue du Pont, menant à la mer, au moulin et au château, et de la rue Pen Ar Guer", ancienne rue des Merciers, menant vers Brest et Landerneau.

I.3.b - Le cadastre napoléonien - Daoulas au XIX^{ème} siècle

Ce cadastre établi vers 1825 confirme l'analyse historique et nous montre que l'évolution importante de l'agglomération de Daoulas s'est produite après cette date.

En effet, à cette date nous ne trouvons des constructions que rue de l'Eglise, rue de Pen ar Guer (marché, champs de foire) rue du Valy (le port et le quai) rue St Roch ainsi que dans tous les hameaux.

La rue du Pont n'existait pas, la route impériale n'était pas encore construite. (voir plan ci-annexé, n°).

Au milieu du 19^{ème} siècle, la construction de la route impériale, (Napoléon III, 1858), a complètement changé la physionomie du bourg de Daoulas. La rue du Pont est créée par le comblement d'un des bras de la Mignonne. Le centre se déplace, l'agglomération s'étend sur l'autre rive : les hôtels, les commerces et la grande majorité des constructions du 19^{ème} siècle s'implanteront en bordure de cette route, ainsi qu'en direction d'Irvillac et de l'Hôpital-Camfrout. L'agglomération qui s'était confinée au Nord de la rivière, à l'exception de la rue du Valy, va éclater dans tous les sens. Du point de vue industriel, c'est vers 1859 que se construit la première faïencerie, rue du Valy, et en 1865-1867 se construit le viaduc ferroviaire.

I.3.c - Daoulas au XX^{ème} siècle

L'agglomération s'étend de plus en plus sur les coteaux bordant l'ancien centre historique et s'étale de plus en plus. L'ancien emplacement de la motte féodale est occupé par une usine de blanchiment pendant la première guerre mondiale, puis après par une conserverie; celle-ci a été démolie à la fin des années 1970.

Comme pratiquement toutes les agglomérations, Daoulas, telle une pieuvre a allongé ses tentacules le long des routes sans se soucier d'urbanisme.

- route de L'Hôpital-Camfrout et de Logonna: lotissement du Veillennec
- route de L'Hôpital-Camfrout: lotissements de Reun ar Moal et du Vallon, du Clos du Vern, etc..
- rue de St. Roch : lotissements
- route d'Irvillac : lotissements
- route de Saint Urbain, lotissement, etc..



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

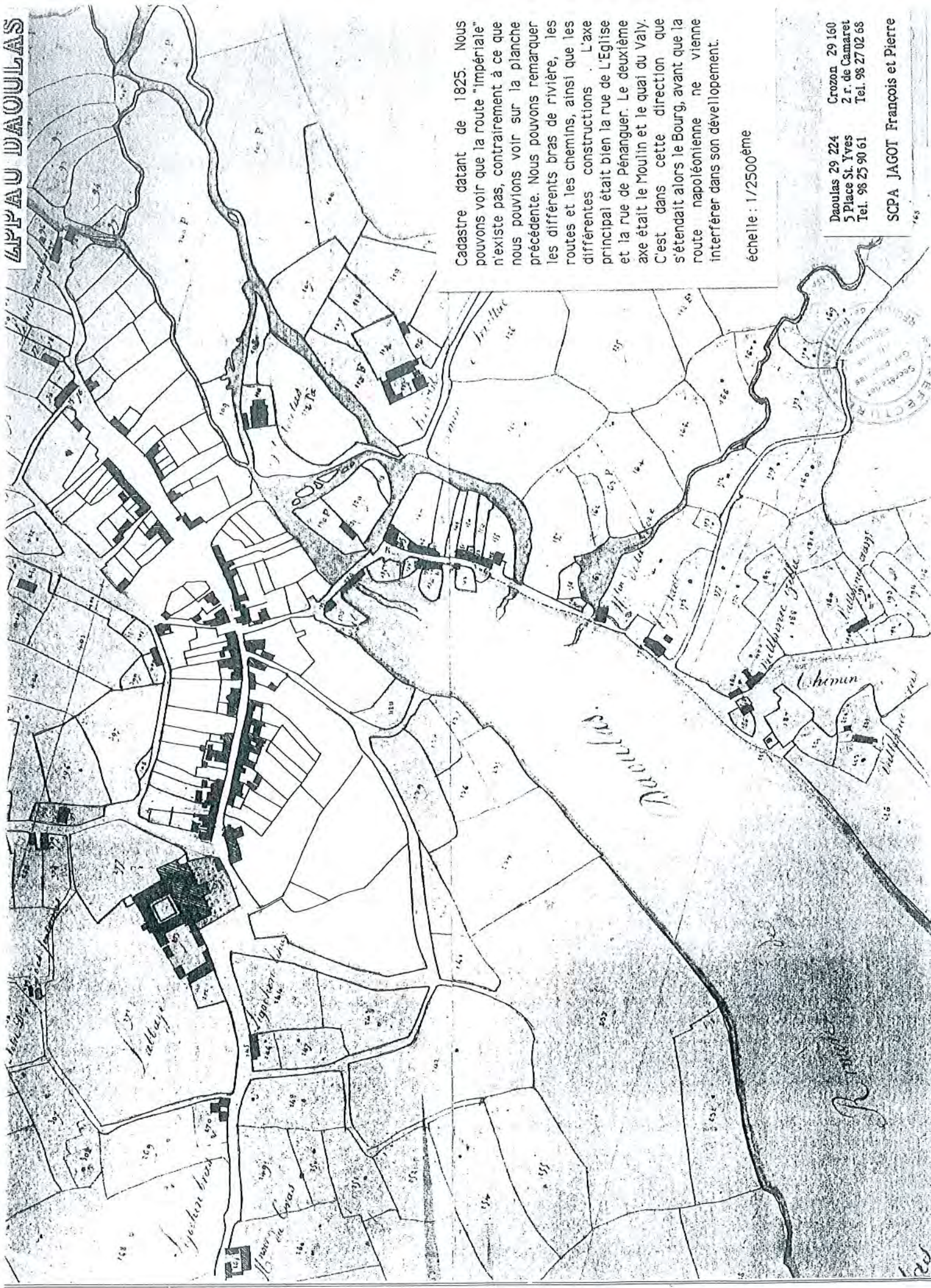
This is a detailed historical map of the Dordogne region in France. The map shows the Garonne river flowing through the center, with various towns and settlements marked. Key locations include Périgueux, Bergerac, and various smaller towns like Figeac and Montignac. The map is oriented with North at the top. The text is in French, and the map includes numerous labels for towns, rivers, and landmarks. The map is a black and white reproduction of an older document.

échelle: 1/10 000ème



SCPA JAGOT François et Pierre

LE PAYS DAULAS



Cadastré datant de 1825. Nous pouvons voir que la route "Impériale" n'existe pas, contrairement à ce que nous pouvons voir sur la planche précédente. Nous pouvons remarquer les différents bras de rivière, les routes et les chemins, ainsi que les différentes constructions. L'axe principal était bien la rue de L'Eglise et la rue de Pénanguer. Le deuxième axe était le Moulin et le quai du Vally. C'est dans cette direction que s'étendait alors le Bourg, avant que la route napoléonienne ne vienne interférer dans son développement.

échelle : 1/2500ème

Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

*Chapelle de l'Église
Chapelle de l'Église
Chapelle de l'Église*



Sur ce secteur du bourg, du cadastre de 1825, nous apercevons parfaitement les différentes constructions des rues de l'Eglise et de Penanguer. Nous pouvons constater, entre autres choses, qu'il existait bien un bâtiment entre les numéros 15 et 17, et 17 et 19 de la rue de l'Eglise. Nous pouvons remarquer aussi que rue de Penanguer, il y avait une séquence de façades homogènes de chaque côté.

échelle : 1/1250ème



II - PLAN GENERAL DE LA ZONE

III - CAHIER DE PRESCRIPTIONS

III.1 - Sommaire

III.2 - Dispositions générales

- III.2.a - Champ d'application de la ZPPAU
- III.2.b - Portée du règlement
- III.2.c - Périmètre et Légende
 - 2.c.1. division du périmètre en zones et secteurs
 - 2.c.2. division des bâtiments en catégories
- III.2.d - Monuments Historiques
- III.2.e - Archéologie
- III.2.f - Publicité, enseigne et préenseigne
- III.2.g - Adaptations mineures et prescriptions supplémentaires.

III.3. Prescriptions générales

- III.3.a - Démolitions
- III.3.b - Implantation
- III.3.c - Volumétrie
- III.3.d - Toitures
- III.3.e - Percements
- III.3.f - Clôtures - Portails
- III.3.g - Couleurs
- III.3.h - Matériaux
- III.3.i - Enseignes - Eclairage

III.4 - Prescriptions particulières

Plans légendés

- (par secteur)
- Plan au 1/2000ème
- Analyse de l'état initial
 - historique
 - analyse de l'état actuel
- Commentaires de plans et
- Prescriptions particulières
- Plan légendé

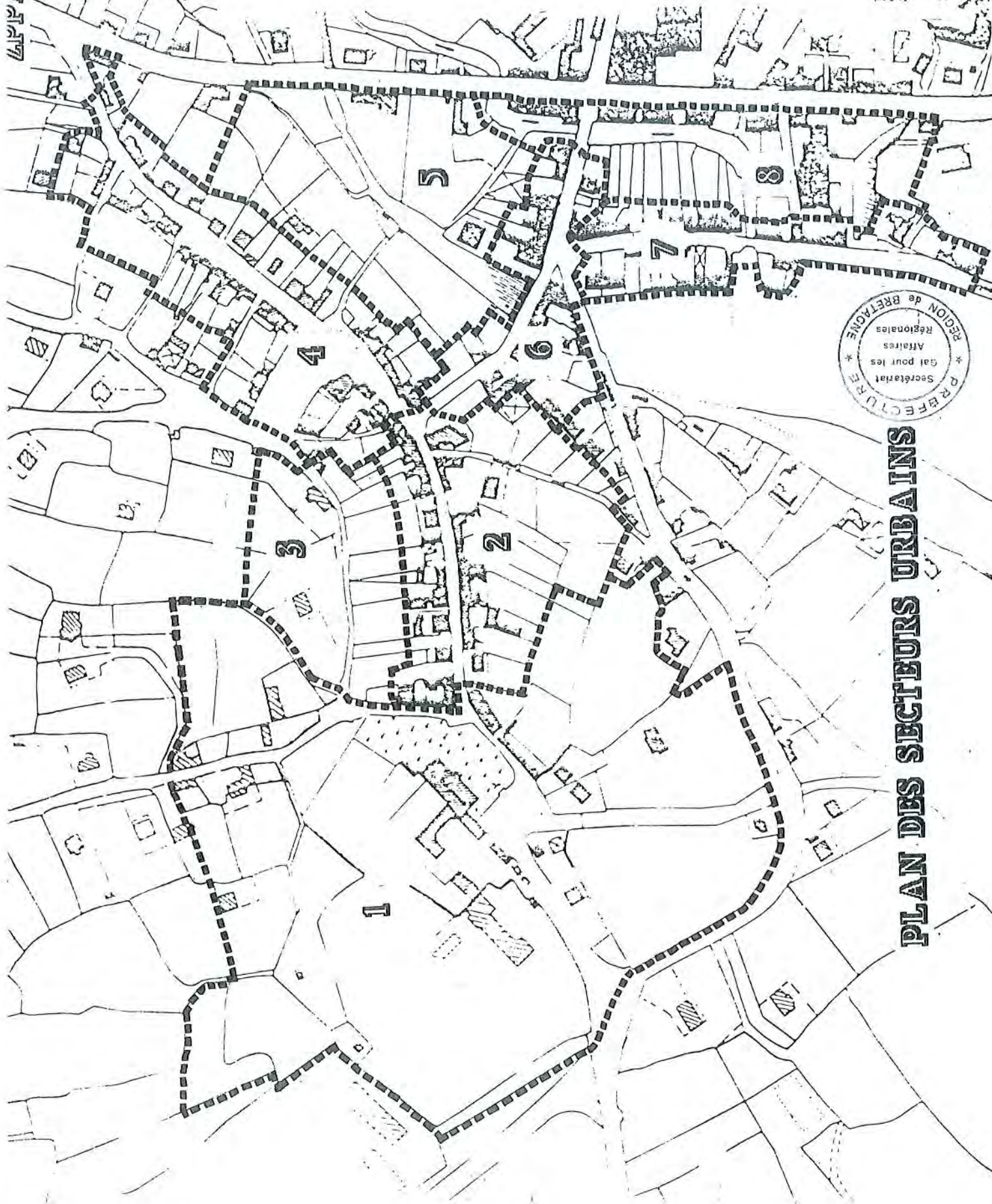
- Secteur n° 1
l'Abbaye
- Secteur n° 2
rue de l'Eglise
- Secteur n° 3
rue de Bel Air
- Secteur n° 4
rue de Pen ar Guer
- Secteur n° 5
l'étang
- Secteur n° 6
rue du Pont
- Secteur n° 7
rue du Valy
- Secteur n° 8
la Mignonne
- Secteur n° 9
route de Loperhet
- Secteur n° 10
la rivière de Daoulas



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre



Secteur n° 1
l'Abbaye

Secteur n° 2
rue de l'Eglise

Secteur n° 3
rue de Bel Air

Secteur n° 4
rue de Pen ar Guer

Secteur n° 5
l'étang

Secteur n° 6
rue du Pont

Secteur n° 7
rue du Vally

Secteur n° 8
la Mignonne

Secteur n° 9
route de Loperhet

Secteur n° 10
la rivière de Daoulas



Daoulas 2 224
5 Place St Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

PLAN DES SECTEURS URBAINS

SCPA JACOT François et Pierre

III.2 - Dispositions générales

III.2.a - Champ d'application de la ZPPAU

Les présentes prescriptions s'appliquent à la partie du territoire de la commune de Daoulas délimitée par le Plan de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain.

III.2.b - Portée du règlement

Le présent cahier de prescriptions a pour objet d'énoncer les principes architecturaux auxquels il convient de se référer à l'occasion d'un projet de transformation, d'extension ou de modification d'un bâtiment situé à l'intérieur du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain.

Outre ce règlement, il est précisé que tout projet, relevant d'un permis de construire ou du régime déclaratif en vigueur, reste soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans tous les cas, il est fortement recommandé, sous l'autorité de Monsieur le Maire, en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France, d'engager une concertation préalable au dépôt d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain constituent une servitude que doivent respecter les documents d'urbanisme, réglementant l'occupation et l'utilisation du sol, (POS, PAZ, lotissements,).

Un projet ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps, l'ensemble des règles de la ZPPAU et des règles édictées, soit par des documents d'urbanisme, soit résultant d'autres servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créés en application de législations particulières.

III.2.c - Périmètre et Légende

2.c.1. division du périmètre en zones et secteurs
Cette étude nous a conduit à diviser en deux zones l'agglomération : une zone urbaine divisée en huit secteurs, et une zone paysage divisée en deux secteurs. Ces deux types de zones correspondent à des caractères différents; pour la zone urbaine, zone bâtie nous avons établi des recommandations et des prescriptions, dont certaines différentes selon les secteurs et les constructions; les zones "paysage", quant à elles regroupent des parcelles qui de par leur situation géographique, ne peuvent accepter n'importe quelle construction, (esthétisme, volume, gabarit,...), au risque de porter préjudice au site et aux monuments classés ou inscrits.

zone urbaine

zone.1 - secteur de l'Abbaye.

Ce secteur comprenant les différents édifices religieux, l'école Notre Dame des Fontaines, la propriété du Département, la place de l'Abbaye, les cimetières et leurs abords immédiats, ainsi que l'ancien patronage, n'a pas fait l'objet d'une étude particulière de notre part; en effet ce secteur ultra-sensible relève directement des Conseils des Architectes des Bâtiments de France.

zone.2 - secteur de la rue de l'Eglise.

Ce secteur a été divisé en deux sous-secteurs, la rue de l'Eglise proprement dite, et la rue Traverser.

zone.3 - secteur de la rue de Bel Air.

Le secteur de la rue de Bel Air est inclus entre le secteur n°1, (l'Abbaye), le secteur n°2, (la rue de l'Eglise), le secteur n°3, (la rue de Pen ar Guer), et la future Z.A.D. de Pen ar Guer. Il est donc constitué des deux côtés de la rue de Bel Air, et d'une partie de la rue de Saint Roch et de la venelle des Orfèvres.

zone.4 - secteur de la rue de Pen ar Guer.

Ce secteur comprend la rue de Pen ar Guer, dans son intégralité, ainsi que la Place du Calvaire, ou Place du Champ de Foires.secteur de la rue du Pont.

zone.5 - secteur de l'étang.

Ce secteur est inclus entre les secteurs de la rue de Pen ar Guer et de la rue du Pont, et la route de Brest, et comprend donc toute la Z.A.D. du centre.

zone.6 - secteur de la rue du Pont

Ce secteur comprend la rue du Pont dans son intégralité c'est à dire depuis le pont sur la Mignonne, (à proximité du carrefour avec le C.D. Brest-Quimper), jusqu'à carrefour de la rue de l'Eglise et de la rue de Pen ar Guer

zone.7 - secteur de la rue du Vally.

Ce secteur comprend la rue du Vally, dans son intégralité de la Place Saint Yves au carrefour de la rue du Pont et de la route de Loperhet, y compris la façade sur la rivière et sur la Place du Vally.

zone.8 - secteur de la Mignonne

Ce secteur est délimité par les zones de la rue du Vally et de la rue du Pont, ainsi que par la route impériale.

zone rurale

zone.9 - route de Loperhet

zone.10 - la rivière de Daoulas

2.c.2. division des bâtiments en catégories

Un certain nombre d'immeubles sont répertoriés sur le plans. Ils sont divisés en cinq catégories :

- 1 - Bâtiment d'intérêt historique et architectural
- 2 - Bâtiment de référence
- 3 - Bâtiment d'accompagnement
- 4 - Bâtiment hors gabarit
- 5 - Façades défavorables au paysage urbain

Chacune de ces catégories a sa spécificité. Mais dans tous les cas, la modification des immeubles même non répertoriés, est soumise aux prescriptions générales, et fera l'objet soit d'une demande d'Permis de Construire, soit d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration de travaux.

Daoulas 29 224 Crozon 29 160
5 Place St Yves 2 r. de Camaret
Tel. 98 25 90 61 Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre



- Decret n° 82.211 du 24/02/1982, portant règlement national des enseignes et fixant certaines dispositions relatives aux préenseignes pour l'application de la loi n°79-1150 du 29/12/1979, (J.O. du 2/04/1982, et rectificatif J.O. du 2/04/1982).

"Chapitre II. Dispositions particulières relatives aux enseignes soumises à autorisation.

Article 8.

- L'autorisation d'installer une enseigne prévue au dernier alinéa de l'article 17 de la loi du 29/12/79 susvisée est délivrée par le Maire.

Cette autorisation est accordée :

après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, lorsqu'elle concerne l'installation d'une enseigne sur un immeuble ou dans un lieu mentionné à l'article 4 de la loi du 29/12/79 susvisée, ainsi que dans un secteur sauvegardé.

après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, lorsqu'elle concerne l'installation d'une enseigne sur un immeuble ou dans un lieu mentionné à l'article 7 de la loi du 29/12/79 susvisée, à l'exception des secteurs sauvegardés.

24 février 1982.

art. 9. - Le dossier comprend la demande d'autorisation et les pièces qui l'accompagnent. Il est adressé au Maire en deux exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception. Il peut être déposé auprès des services municipaux, qui en délivrent récépissé.

art. 10. - Si le dossier est incomplet, le Maire, dans les quinze jours de sa réception, invite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, le demandeur à fournir les pièces manquantes dans les conditions fixées à l'article précédent.

La date de réception de ces pièces par le Maire se substitue à celles de la demande initiale pour le calcul du délai à l'expiration duquel le défaut de notification vaut autorisation.

art. 11. - Le Maire fait connaître par lettre au demandeur, dans les quinze jours de la réception du dossier complet, le n° d'enregistrement du dossier et la date avant laquelle la décision devra lui être notifiée.

Il lui fait connaître par la même lettre que si aucune décision ne lui a été notifiée avant cette date, cette lettre vaudra autorisation sous réserve du respect des dispositions du présent décret.

art. 12. - Le Maire transmet sans délai l'un des exemplaires du dossier à l'Architecte des Bâtiments de France lorsque l'avis de celui-ci est requis.

Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été communiqué au maire quinze jours avant l'expiration des délais prévus à l'article 13 ci-après.

art. 13. - Le délai à l'expiration duquel le défaut de notification de la décision vaut octroi d'autorisation est de deux mois.

Toutefois, il est réduit à un mois lorsque aucun avis n'est requis et il est porté à quatre mois lorsque l'installation de l'enseigne est envisagée sur un immeuble classé monument historique ou inscrit sur l'inventaire supplémentaire ainsi que dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

- Decret n° 82.220 du 25/02/1982, relatif à la surface minimale et emplacements de l'affichage d'opinion et des associations sans but lucratif, (J.O. du 4/04/1982).

- Decret n° 82.723 du 13/08/1982, complétant la commission départementale compétente en matière de sites, (J.O. du 19/08/1982).

- Decret n° 82.764 du 6/09/1982,

- Decret n° 82.1044 du 7/12/1982 portant application de diverses dispositions de la loi et modifiant l'article R 83 du code des tribunaux administratifs.

pour information :

- Loi n° 217 du 12/04/1943 relative à la publicité par panneaux réclames par affiches et aux enseignes, (J.O. du 15/04/43).

III.2.g - Adaptations mineures et prescriptions supplémentaires.

Le présent cahier de prescriptions ne pouvant valoir document normatif absolu, des adaptations mineures aux prescriptions particulières pourront être admises, voire conseillées, afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement.

Des prescriptions spéciales supplémentaires dont la nature sera appréciée par l'Architecte des Bâtiments de France, pourront être imposées notamment pour des raisons d'ordre historiques, archéologiques, urbaines ou architecturales, monumentales, esthétiques ou techniques, etc...

III.3. Prescriptions générales

III.3.a - Démolitions

Le permis de démolir est obligatoirement requis.

La démolition d'immeubles ou de clôtures sans reconstruction est interdite si elle porte atteinte à la cohérence du tissu urbain.

III.3.b - Implantation

L'implantation doit se faire à l'alignement, (en limite de parcelle). Le bâtiment peut-être axé, façade ou pignon sur rue, mais dans ce dernier cas, le pignon sera traité en façade et non en pignon aveugle.

Pour l'accès aux cours intérieures, à un garage en façade, pour permettre la mise en valeur ou le dégagement d'éléments bâtis de qualité, un retrait peut exceptionnellement être créé; il ne devra pas excéder 1,50 m.

III.3.c - Volumétrie

Les hauteurs à l'aplomb de la façade, et/ou au faitage ne sauraient être supérieures à celles de l'immeuble voisin de référence, (répéré aux plans), le plus haut. En l'absence d'immeuble voisin de référence, il faut tenir compte de l'immeuble de référence le plus proche.

La longueur sur rue de la façade d'un bâtiment, sans décrochement de volume, doit être de 10 m au maximum, (entre 6,50 m et 10 m).

Les arcades et passages couverts parallèles à la rue sont fortement déconseillés.

c.2.1 - Bâtiment d'intérêt historique et architectural

Les bâtiments entrant dans cette catégorie ne sont pas des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Pour ces constructions du XVIIIème, XIXème, XXème siècle, une protection importante est mise en place; la démolition ou surélévation de ces bâtiments, réperés aux différents plans de zone, est interdite, sauf dans les cas prévus à l'article L.430.3 et L.430.6 du Code de l'Urbanisme.

Ils doivent être conservés dans leurs volumes et architectures actuelles;

les façades sur rue, les pignons visibles de la rue et les toitures sur rue ne peuvent en aucun cas être modifiées, sauf opérations de remises en état, suivant soit l'aspect d'origine soit le caractère original de l'architecture du bâtiment, ou opérations d'utilité publique. Quelques adaptations mineures pourraient être acceptées.

c.2.2 - Bâtiment de référence

Les bâtiments entrant dans cette catégorie sont des bâtiments de qualité présentant un traitement architectural pouvant servir de référence, lors de travaux sur d'autres immeubles, (rythmes, hauteur, percements, etc...). La démolition ou surélévation de ces bâtiments, réperés aux différents plans de zone, est interdite, sauf dans les cas prévus à l'article L.430.3 et L.430.6 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés dans leurs volumes et architectures actuelles; Certains peuvent subir des modifications mineures du fait de changement de destination de l'immeuble ou d'agrandissement.

c.2.3 - Bâtiment d'accompagnement

Ces immeubles, réperés aux plans comme bâtiment d'accompagnement, présentent des caractéristiques propres, notamment l'implantation, un détail ou une démarche architecturale, une sculpture, etc... Ils sont intéressants, même s'ils ne font pas toujours référence à l'architecture traditionnelle. A l'occasion de modifications ou de transformations, le projet devra respecter l'architecture du bâtiment, et les extensions accompagneront cette architecture.

Dans le cas où le bâtiment ne peut être sauvegardé, le projet sera de grande qualité architecturale, reprenant, si possible, les principales qualités de l'ancien immeuble, notamment, la typologie, l'implantation, les percées visuelles, les volumes, etc...)

c.2.4 - Bâtiment hors gabarit

Les immeubles, réperés aux plans comme bâtiment hors gabarit, sont des immeubles dont les dimensions, (hauteur et/ou largeur), et le volume ne correspondent pas aux caractéristiques générales de l'ensemble des autres constructions. Lors de modifications ou reconstruction, le projet devra présenter un volume proche du gabarit des immeubles de référence les plus proches de la zone.

c.2.5 - Façades défavorables au paysage urbain

Les immeubles, réperés aux plans et comportant une façade défavorable au paysage urbain devront, à l'occasion d'un projet de modification, faire l'objet d'une recherche particulière visant à recomposer la façade de façon à assurer son intégration dans la continuité du paysage de la rue.

III.2.d - Monuments Historiques

Les Immeubles, ou parties d'immeubles, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, ainsi que les Sites Classés, demeurent régis par les dispositions particulières des lois du 31 Décembre 1913 et du 2 Mai 1930.

III.2.e - Archéologie

Loi du 27 Septembre 1943, (art.14), et Décret du 5 Février 1986, (relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme).

"Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets, et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts, sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation à titre provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le Ministre des Affaires Culturelles peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés, et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation".

III.2.f - Publicité, enseigne et préenseigne

Tout ce qui est relatif à la publicité, aux enseignes et préenseignes doit être en conformité avec la loi du 29 Décembre 1979, ses décrets d'application et diverses circulaires.

- loi n° 79.1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, (J.O. du 30/12/1979).

- Décret n° 80.923 du 21/11/1980, portant règlement national de la publicité en agglomération, (J.O. du 25/11/1980).

- Décret n° 80.924 du 21/11/1980, fixant la procédure d'institution des zones de réglementation spéciale, (J.O. du 25/11/1980).



Daulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

III.3.d - Toitures

Toutes les couvertures seront en ardoises naturelles.

Les bâtiments principaux seront à deux pentes, comprises entre 40° et 48°. Les annexes, (garages ou autres), adossées aux constructions principales pourront avoir une pente plus faible.

Aucune nouvelle superstructure de milieu de toit ne sera tolérée : lucarnes, chien assis, outeaux, cheminées, etc...(sauf dans le cas où elle correspond à un état ancien).

Les fenêtres de toit, (type "Vélux, Toitclic", etc...), sont autorisées; sur le versant côté rue de la toiture, elles seront encadrées. Les lucarnes simples, au droit de la façade sont admises.

La pose d'antennes de télévision ou de tout autre élément sortant devra se faire dans tous les cas, (sauf s'il y a des obstacles majeurs à leur bon fonctionnement), sur les façades arrières des bâtiments.

Dans tous les cas sont interdits la création d'ouvrage entraînant des soulèvements ou décolllements partiels de toiture, comprenant plusieurs ouvrants alignés, ainsi que les défonçés de toiture sous forme de balcons.

III.3.e - Percements

Les percements seront de type rectangulaires, plus hauts que larges. Les percements créés devront respecter le rythme et la forme des percements existants, tant sur le bâtiment lui-même que sur les bâtiments voisins. Des adaptations à ces règles peuvent être admises à titre exceptionnel pour des constructions nouvelles d'expression contemporaine qui, par leur traitement de façade, leur architecture et leur volumétrie, s'intègrent dans l'environnement urbain.

Les appuis, (granit, béton moulé, etc...), pourront déborder légèrement du nu de la façade. Ils ne devront pas dépasser trois centimètres.

3.e.1. Artisanat - commerces.

Les devantures doivent participer à l'unité de la rue, et contribuer à la cohérence de son paysage. Les devantures ne peuvent ignorer la façade de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. (voir document graphique ci-après).

3.e.2. Accès - garages.

Tous les espaces compris entre la voirie et les façades seront minéraux. Le sol sera en pavé de granite.

III.3.f - Clôtures - Portails

Les murs de clôture auront une hauteur égale ou supérieure à deux mètres. Ils seront de préférence en pierres, choisis et montés sur le modèle des murs anciens. Cependant, si le mur de clôture fait partie d'un ensemble de constructions neuves, il pourra être traité de la même manière que celles-ci, (voir § matériaux, 3.h.). Les portails devront être approximativement de même hauteur que les murs de clôture, de manière à assurer une continuité du tissu urbain. La taille minimum de ces portails, (exemple : entre deux habitations), doit être d'au moins 1,70 m.

Les barreaudages en alu ou PVC, les portes de garages à hublots, ainsi que toute utilisation de plastiques translucides sont interdits.

La conservation des murs de clôture, en moellons, existants sur voie est impérative, sauf dans les cas d'implantation de bâtiments à l'alignement ou de murs menaçant ruines. Dans ce dernier cas, le mur sera reconstruit avec les matériaux d'origine.

Des adaptations mineures dans le traitement des clôtures sur voies pourront être admises pour tenir compte de l'environnement.

III.3.g - Couleurs

Les menuiseries en bois seront peintes; les couleurs traditionnelles des menuiseries sont notamment les ocres rouge, les ocres jaune, les gris-bleu, etc...

Les soubassements ne devront pas être matérialisés par des couleurs franches en opposition avec la teinte générale de la façade.

III.3.h - Matériaux

La dégradation des enduits, d'une façade ou d'un pignon, de manière à rendre les moellons apparents est interdite, sauf si la pierre apparente correspond à une disposition d'origine ainsi retrouvée.

3.h.1. constructions existantes

Les percements créés ou agrandis seront réalisés sur le modèle des percements anciens existants, en gardant les mêmes matériaux et la même mise en oeuvre afin d'obtenir le même aspect.

Les enduits seront de teinte sable ou ocre, se rapprochant le plus possible des teintes des maisons anciennes de la rue. Cette prescription s'applique aussi bien dans le cas d'une modification de façade que d'un ravalement complet.

Les joints des façades en pierres apparentes seront beurrés et brossés avant séchage complet de manière à faire ressortir les éléments de grosse granulométrie du sable rentrant dans la composition du mortier.

3.h.2. constructions neuves

L'aspect des matériaux apparents sera en harmonie avec l'aspect des matériaux anciens apparents dans la rue.

Si les façades sont traitées en pierres apparentes, les pierres seront choisies et l'appareillage sera traité sur le modèle des murs anciens existants dans la rue, (murs antérieurs au XXème siècle).

III.3.i - Enseignes - Eclairage

3.i.1. éclairage

Les coffrets E.D.F. doivent être peints ou intégrés à un muret de pierres; toutes autres solutions permettant de les masquer ou de les intégrer au maximum seront admises.

3.i.2. enseignes

L'enseigne lumineuse, type néon ou autre est à proscrire. L'éclairage des enseignes sera indirect, (éclairage par spots, ou éclairage placé derrière des lettres ou figures opaques).

Les enseignes et autres éléments publicitaires doivent n'affecter qu'une partie très faible de la façade ou du pignon.

Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur des appuis des fenêtres du premier étage.

Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160

2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 63

SCPA JAGOT François et Pierre

L'ABBAYE

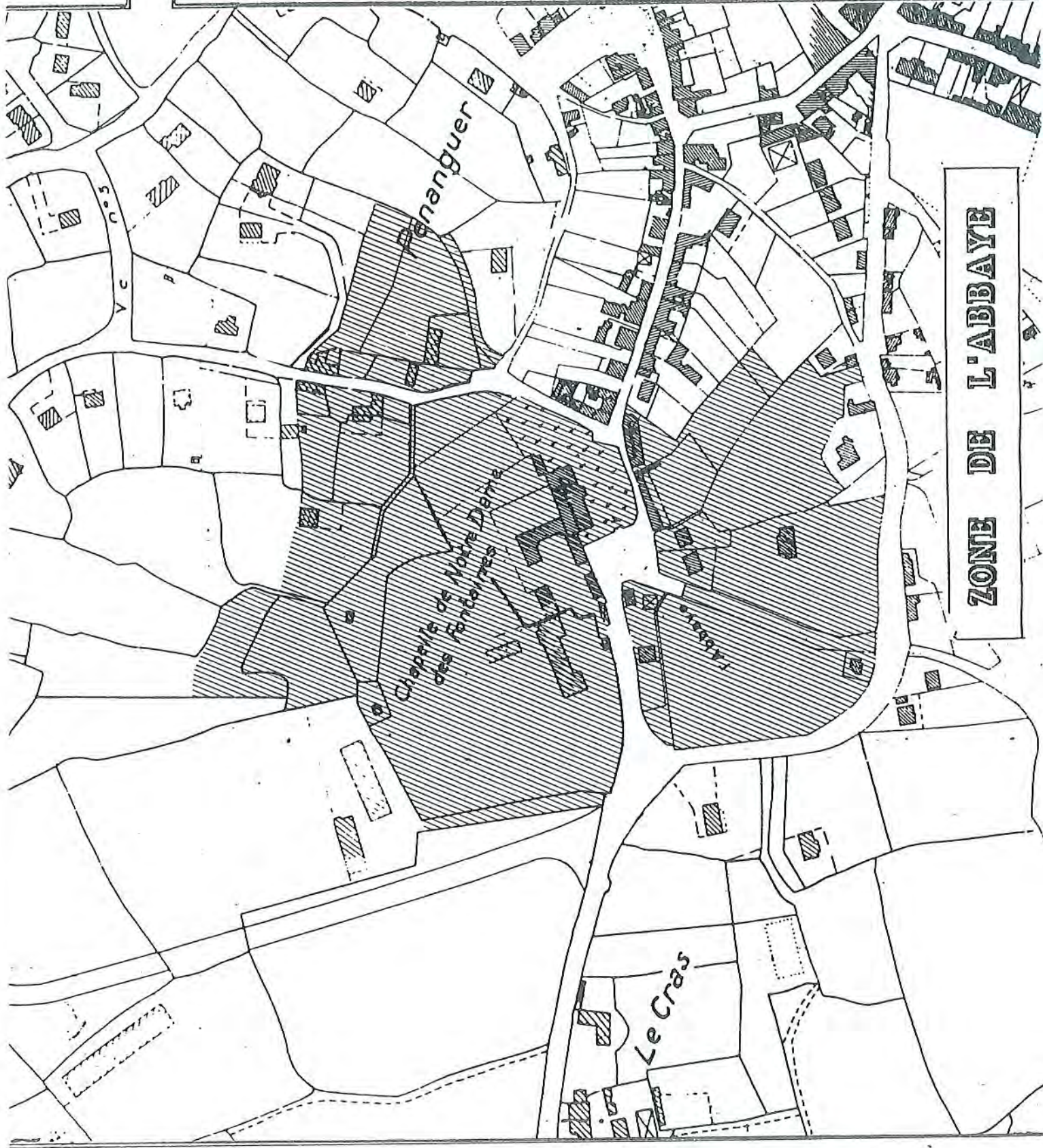
Ce secteur comprenant les différents édifices religieux, l'école Notre Dame des Fontaines, la propriété du Département, la place de l'Abbaye, les cimetières et leurs abords, ainsi que l'ancien patronage, n'a pas fait l'objet d'une étude particulière de notre part; en effet ce secteur ultra-sensible en mutation relève directement des compétences des Architectes des Bâtiments de France.



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA IAGOT François et Pierre





Daoulas 29 224
5 Place St Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCDA IACOT Francis et Pierre

Secteur n° 2 rue de l'Eglise

Historique

Ce secteur, le plus ancien de DAULAS, correspond à l'artère principale, de l'époque gallo-romaine jusqu'à la fin du Moyen-âge, et même jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle. Cette artère reliait, en effet l'Abbaye au Château en passant à proximité des halles et du Moulin du pont.

C'est donc dans ce secteur, classé en zone UH.A au Plan d'Occupation des Sols que nous trouvons le plus d'éléments architecturaux anciens intéressants (15^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} siècle).

Analyse de l'état actuel

La rue est pavée sur les côtés et goudronnée au centre. Les constructions sont mitoyennes ou reliées entre elles par de hauts murs de clôture.

Il existe quelques "trous" qui proviennent surtout de constructions démolies ou d'entrées de cours (entre les n° 15 et 17, et 17 et 19 de la rue de l'Eglise, nous apercevons encore des cheminées en pignon).

Les constructions délimitent directement la rue ; certaines marches d'accès à celles-ci se trouvant parfois sur la rue elle-même. Il n'existe que très peu de cas de pignons donnant sur la rue.

Les bâtiments sont composés en général, d'un rez de chaussée, d'un étage et de combles. Quelques uns ont un niveau supplémentaire.

Les percements sont rectangulaires (plus hauts que larges), et ont une composition symétrique en façade, situées symétriquement par rapport au milieu de la façade (dans 90 % des cas).

L'entrée est soit axée soit latérale.

Les murs de construction sont en pierre de Logonna. Certains encadrements sont en granit gris noir. Les façades sont pratiquement toutes appareillées. Certaines ont été enduites plus récemment.

Les couvertures sont toutes en ardoise avec des pentes variant entre 45° et 60° (sauf sur quelques appentis).

Les lucarnes n'existent pratiquement pas ou sont postérieures aux constructions, (il n'y a pas de décollement de toit ou autres accidents de toiture.) Les cheminées sont en pignon.

- Elle relie la rue de l'Eglise à la Place du Val (route de Loperhet). Cette ancienne venelle, "Banel an Aod" (venelle de la rive), est en contrebas des parcelles situées à l'ouest et domine légèrement celles situées à l'Est. Cette venelle a un caractère paisible; elle est boisée et c'est un cheminement piéton important (inscrit au POS). De par sa situation c'est un élément important du paysage : ses arbres forment un écran de verdure au pied de la rue de l'Eglise. Pour ces différentes raisons, un paragraphe lui a été consacré au sein du secteur de la rue de l'Eglise, car les parcelles la bordant sont classées en zone constructible au POS (UH.A et UH.B).

Commentaires de Plans et Prescriptions Particulières

(Les prescriptions particulières sont soulignées).

CES PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES CONCERNENT LES FACADES ET PIGNONS SUR RUE OU VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC.

BATIMENTS D'INTERET HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

N° 4, Cette maison est appelée "Maison de Jérusalem" en souvenir des croisades. Les deux fenêtres du haut ont été restaurées :

- A gauche : 16^{ème}/17^{ème} siècle,
- A droite : 15^{ème} siècle.

Elle comporte des meurtrières et des gargouilles.

L'entourage de la fenêtre du bas, à gauche, est en granit.

Le reste est en pierres appareillées de Logonna-Daoulas.

Le bâtiment ne peut être modifié sauf pour des opérations de remise en état suivant soit l'aspect d'origine soit le caractère original de l'architecture du bâtiment.

N° 8, Cette maison du 17^{ème} siècle comporte trois niches à statue, deux fenêtres à lantermon et est en pierres appareillées de Logonna-Daoulas. Cette habitation est en fait composée de deux bâtiments. La dixième partie de la maison, (ouest), comprend trois fenêtres à l'étage, et seulement deux au RdC, plus une toute petite ouverture. Une troisième ouverture pourrait être acceptée au RdC, porte, fenêtre ou chassiss, sur cette seconde partie. La première partie ne doit subir aucune modification ou adaptation sauf pour des opérations de remise en état suivant soit l'aspect d'origine soit le caractère original de l'architecture du bâtiment.

N° 12, 14 : Cet ensemble, portant la date de 1681, est un ancien hôtel. Il possède une porte du XVI^{ème} et des fenêtres en accolades. Nous pouvons distinguer deux bâtiments construits en pierres appareillées de Logonna; l'un (N° 12) est de niveau R+2+C; l'autre R+1+C, comporte des lits de schiste.

Aucune modification n'est autorisée sauf pour des opérations de remise en état suivant soit l'aspect d'origine soit le caractère original de l'architecture du bâtiment.

BATIMENTS DE REFERENCE

Si pour des raisons de sécurité, (bâtiment menaçant ruine ou insalubre), la conservation d'un bâtiment d'intérêt historique ne peut être envisagée, un projet de substitution pourrait être autorisé sous réserve de la réalisation d'un bâtiment respectant les données architecturales du site d'implantation.



Daoulas 29 224 Crozon 29 160
5 Place St. Yves 2 r. de Camaret
Tel. 98 25 90 61 Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

BÂTIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Dans le cas où les bâtiments d'accompagnement ne pourraient être sauvegardés, il conviendra que le nouveau bâtiment reprenne soit la même volumétrie, soit la volumétrie du bâtiment de référence le plus proche, et respecte les prescriptions générales.

N° 7, 20, bâtiments d'accompagnement.

BÂTIMENT HORS GABARIT

N° 6, cette habitation, (de construction récente), est la seule construite en retrait dans une cour tout en étant très visible. La clôture devrait être modifiée selon les critères définis dans les cahiers de prescriptions et de recommandations. (voir aussi les illustrations de principe).

N° 9, maison hors gabarit et mansardée.

N° 17, Toiture hors gabarit, la pente de la toiture est mauvaise. Il est souhaitable de réaliser une toiture avec une pente de 40° à 48°.

N° 19, Cette habitation, du fait d'un vide entre elle et le bâtiment voisin a été réorientée. Ainsi nous trouvons une maison d'angle au milieu d'une rue avec des percements beaucoup trop nombreux, trop grands et disproportionnés. Une solution serait de recréer un bâtiment entre les N° 17 et 19, et de recomposer toutes les ouvertures sur la façade.

N° 22, nous trouvons deux bâtiments sur cette parcelle. Le premier, un garage, est accolé à la construction précédente, il a un toit à quatre pentes. Il devrait être traité soit façade, soit pignon sur rue. L'habitation, quant à elle, est construite en retrait derrière un mur surmonté d'une grille.

Il aurait été préférable que la maison soit construite dans l'alignement de la rue, (en continuité du garage), quitte à avoir un léger retrait ou un pan coupé dans sa partie supérieure, à proximité de la chapelle Ste. Anne.

N° 1 : Cette habitation est composée de deux parties : l'une en pierres appareillées de Logonna, l'autre enduite. La première partie de cet immeuble, de par la qualité de son appareillage et de ses percements, ne peut accepter de modifications sauf pour des opérations de remise en état suivant soit l'aspect d'origine soit le caractère original de l'architecture du bâtiment. La deuxième partie quant à elle peut accepter des modifications en fonction de la qualité des maçonneries cachées.

N° 2, Ce bâtiment d'angle possède une façade sur rue de grande qualité. Le bâtiment doit être conservé. Il ne peut être modifié, sauf pour des opérations de remise en état suivant soit l'aspect d'origine, (pour retrouver les deux percements d'origine du rez de chaussée), soit le caractère original de l'architecture du bâtiment.

N° 3, Ce bâtiment pourrait accepter quelques petits percements supplémentaires, (cf. immeuble de référence N° 1), et des chassis de toitures encastrés. Après sondage, l'enduit de la façade pourrait être enlevé afin de rendre apparent l'appareil d'origine si celui-ci n'a pas été trop dégradé.

N° 5, Habitation avec pierre datée de 1637. Idem N° 3. La lucarne en toiture devrait être supprimée et remplacée éventuellement par des chassis de toitures encastrés.

N° 7 bis, Il s'agit là d'un pignon légèrement décroché qui est très intéressant.

Aucune modification dans la maçonnerie n'est autorisée, sauf pour des opérations de remise en état suivant l'aspect d'origine. les percements existants seront respectés.

N° 13, La façade ne doit pas être modifiée, sauf pour des opérations de remise en état suivant soit l'aspect d'origine soit le caractère original de l'architecture du bâtiment. (exemple : pour retrouver les ouvertures antérieures du Rdc). Les capucines peuvent être supprimées et remplacées par des chassis de toits encastrés.

N° 15, C'est un immeuble qui peut servir de référence, éventuellement pour une construction venant s'implanter en mitoyenneté.

N° 20, habitation avec cheminée datée de 1664. Immeuble de référence.

FACADES DEFAVORABLES.

N° 16, N° 18, pour cet immeuble de l'ancienne mairie, école et prétoire du XIXème, l'on a voulu respecter les volumes, (même hauteur que l'immeuble voisin), et les matériaux, (encadrements et chaînage d'angle en granit). Les percements de cette époque ne s'harmonisent pas avec ceux des siècles précédents.

N° 19, (voir dans la rubrique bâtiments hors gabarit).

* RUE TRAVERSE

PRESCRIPTIONS SPECIALES A CETTE ZONE

Ce sous-secteur est classé au POS en zone constructible UHB.

Pour les parcelles situées à l'Ouest, il serait souhaitable qu'il n'y ait qu'une seule entrée, entrée située le plus près possible de la route de Loperhet de manière à garder le caractère piétonnier de cette venelle.

Les constructions devront s'édifier à cinq mètres au minimum de la voie. Le talus et les arbres existants en haut de talus seront gardés.

à l'Est, la clôture aura une hauteur d'environ, deux mètres; elle pourra être entièrement en moëllon, ou composée d'un muret bas complété par une haie, ou être entièrement végétale.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite de voie de deux mètres de hauteur prolongé par un plan oblique à 45°.



Daulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

Secteur n° 2

rue de l'Eglise

ARCHITECTURE

Caractères dominants :
façade sur rue : entre 8-10m.
(15 m.maxi.)
pierres appareillées et moellons
rejointoyés au nu de la façade.
hauteur : R + 1 + combles
alignement continu au nu de la voie
toitures : ardoises
absence de chevronnières
volets extérieurs

BATIMENTS D'INTERET
HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL.
N°4, 8, 12, 14,

BATIMENTS DE REFERENCE
N°1, 2, 3, 5, 7bis, 13, 15, 20, 21,

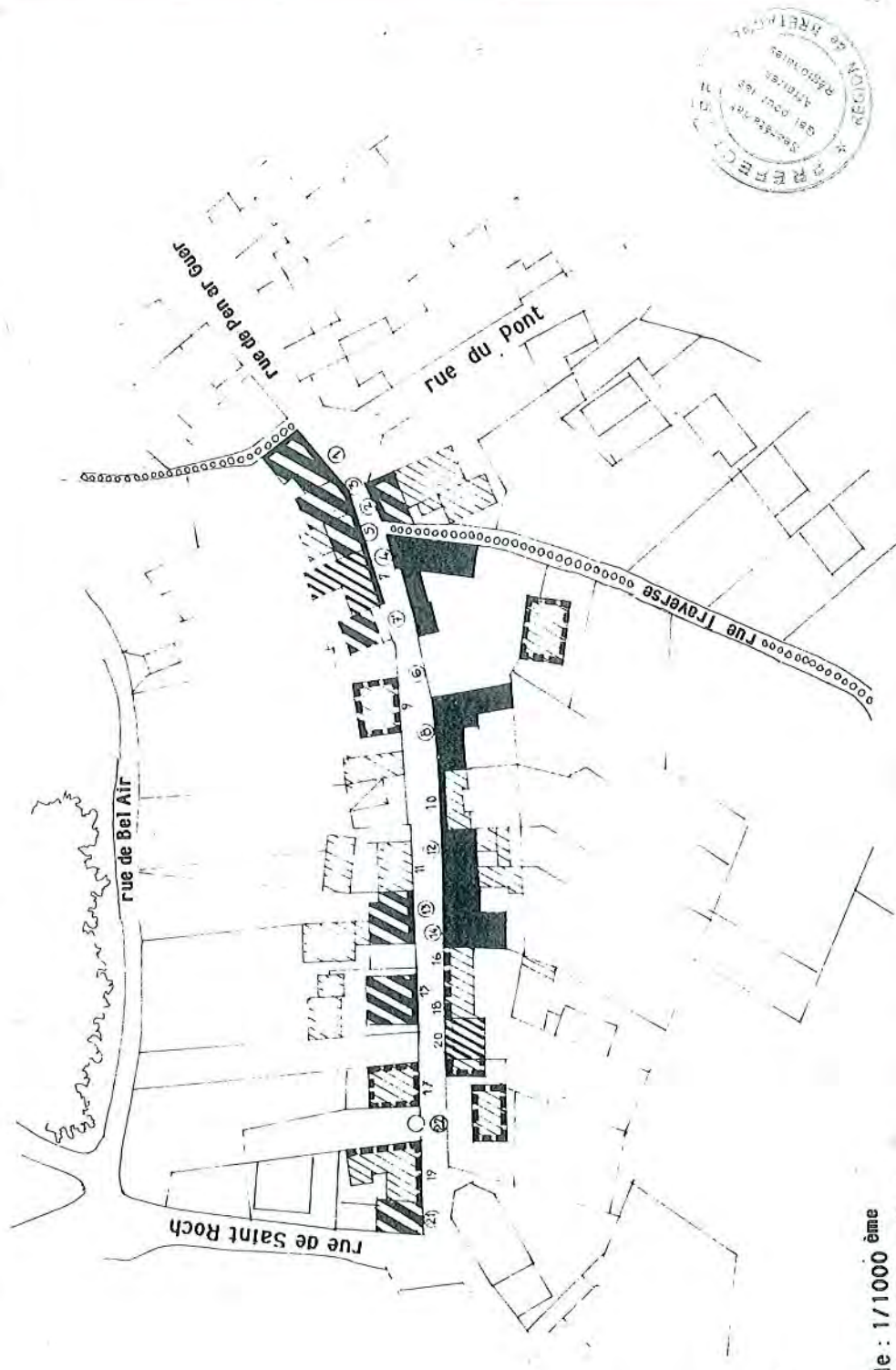
BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT
N°7, 20,

BATIMENT HORS GABARIT
N°6, 9, 17, 19, 22,

FACADES DEFAVORABLES
AU PAYSAGE URBAIN
N°16, 18, 19,

Daoulas 29 224 Crozon 29 160
5 Place St. Yves 2 r. de Camaret
Tel. 98 25 90 61 Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre



échelle : 1/1000 ème

Légende

Bâtiment historique et
d'intérêt architectural

Bâtiment de référence

Bâtiment
d'accompagnement

Séquences de
façades homogènes

Voir prescriptions
particulières

Façade défavorable
au paysage urbain

Bâtiment hors gabarit

ZIPPAU DAULAS

Secteur n° 3



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA IAGOT Francois et Pierre

Analyse de l'état initial.

Analyse de l'état actuel

Cette rue ancienne (cf. plan du moyen-âge) est une rue parallèle à la rue de l'Eglise, mais surtout parallèle aux courbes de niveau et donc implantée au-dessus de la rue de l'Eglise. Elle domine celle-ci d'environ 15-20 mètres pour une distance horizontale de 50 mètres.

Ce quartier, très visible, est actuellement classé au P.O.S. en zone U.H.A. Le règlement de ce secteur de la Z.P.P.A.U. doit donc être assez contraignant, si nous voulons sauvegarder le site de l'Abbaye et de la rue de l'Eglise.

Les constructions sont quasiment inexistantes sur ces rues, à part une construction au début de la rue St Roch, deux garages rue de Bel Air, côté Sud, et deux habitations, (dont l'une à l'abandon), côté Nord.

Comme nous l'avons vu la différence de niveau est importante entre la rue de l'Eglise et la rue de Bel-Air, de plus celle-ci surplombe les parcelles situées au Sud de 1,80 m, et est en contrebas d'environ 1,70m des parcelles situées au Nord.

Une maison, relativement récente, a été construite du côté Nord avec un recul important par rapport à la voie; elle se trouve pratiquement sur le point le plus haut de la parcelle. C'est l'un des plus mauvais, si ce n'est le plus mauvais, exemple d'implantation de construction à Daoulas.

Tout ce secteur doit avoir une réglementation particulière, vu sa situation géographique, et vu les "possibilités" données par son classement en zone U.H.A. au POS, (voir prescriptions particulières).

Commentaires de Plans et Prescriptions Particulières

(Les prescriptions particulières sont soulignées).

CES PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES CONCERNENT LES FACADES ET PIGNONS SUR RUE OU VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC.

BATIMENTS DE REFERENCE

Si pour des raisons de sécurité, (bâtiment menaçant ruine ou insalubre), la conservation d'un bâtiment d'intérêt historique ne peut être envisagée, un projet en substitution pourrait être autorisé sous réserve de la réalisation d'un bâtiment respectant les données architecturales du site d'implantation.

Rue de Saint Roch :
N°1, (voir N°21, rue de l'Eglise)

BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Dans le cas où les bâtiments d'accompagnement ne pourraient être sauvegardés, il conviendra que le nouveau bâtiment reprenne soit la même volumétrie, soit la volumétrie du bâtiment de référence le plus proche, et respecte les prescriptions générales.

Rue de Bel Air :
N°3, ce bâtiment, à l'abandon, qui possède un volume simple et des percements agréables, se trouve sur un emplacement réservé au P.O.S. pour un élargissement de voie. Il est condamné à être démolli, dommage ! Ce bâtiment est un bon exemple d'implantation pour tout ce secteur, (par rapport aux courbes de niveau).

FACADES DEFAVORABLES AU PAYSAGE URBAIN

Rue de Bel Air :
N°1, il s'agit d'un pavillon dont l'implantation est très mauvaise : cette habitation a été construite avec un recul maximum par rapport à la voie et se trouve de ce fait située pratiquement en ligne de crête. Un traitement de façade plus sombre, ou l'implantation d'un autre bâtiment plus près de la rue, (voir ci-dessous le S espaces plantés), permettrait d'en atténuer l'impact.

Garages : Il existe deux garages sur l'arrière de la rue de l'église. Ceux-ci ont été construits pignon sur rue. Vu la forte déclivité du terrain, les garages se retrouvent avec un pignon côté rue de l'église très imposant et qui se remarquent du bas du bourg.

Secteur n° 3 rue de Bel Air

Les bâtiments construits de ce côté de la rue de Bel Air devraient être à deux pentes, la 1ère côté rue très faible, et la seconde côté rue de l'Eglise très forte. Vu l'étroitesse de la rue ceux-ci pourraient être construits légèrement en retrait.

Rue de Saint Roch :

N°7, Dans cette habitation, tout est hors gabarit, la maison, les percements, la clôture, etc...

ESPACES PLANTES A CONSERVER OU A CREER.

Il s'agit, en général, de zones sensibles dans lesquelles les plantations peuvent permettre soit une aération du tissu urbain, soit d'améliorer un point de vue en attirant le regard ou en masquant des bâtiments situés à proximité ou non. Dans le cas de travaux, l'aménagement des abords doit être partie intégrante du permis de construire et des travaux.

Rue de Bel Air :

N°1, Comme nous l'avons vu ci-dessus, cette habitation, est située en ligne de crête, et dénature ainsi plusieurs "couloirs de vue", notamment en direction de l'Abbaye. Un traitement paysager approprié permettrait de remédier en grande partie à ce problème : plantations, de buissons devant l'habitation, d'arbres entre la rue de Bel Air et la construction, etc.....



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

Secteur n° 3

rue de Bel Air

ARCHITECTURE

Caractères dominants : néant, cette rue ne comportant que deux habitations.

BATIMENTS DE REFERENCE
Rue de Saint Roch : N° 1.
(voir N° 21, rue de l'Eglise)

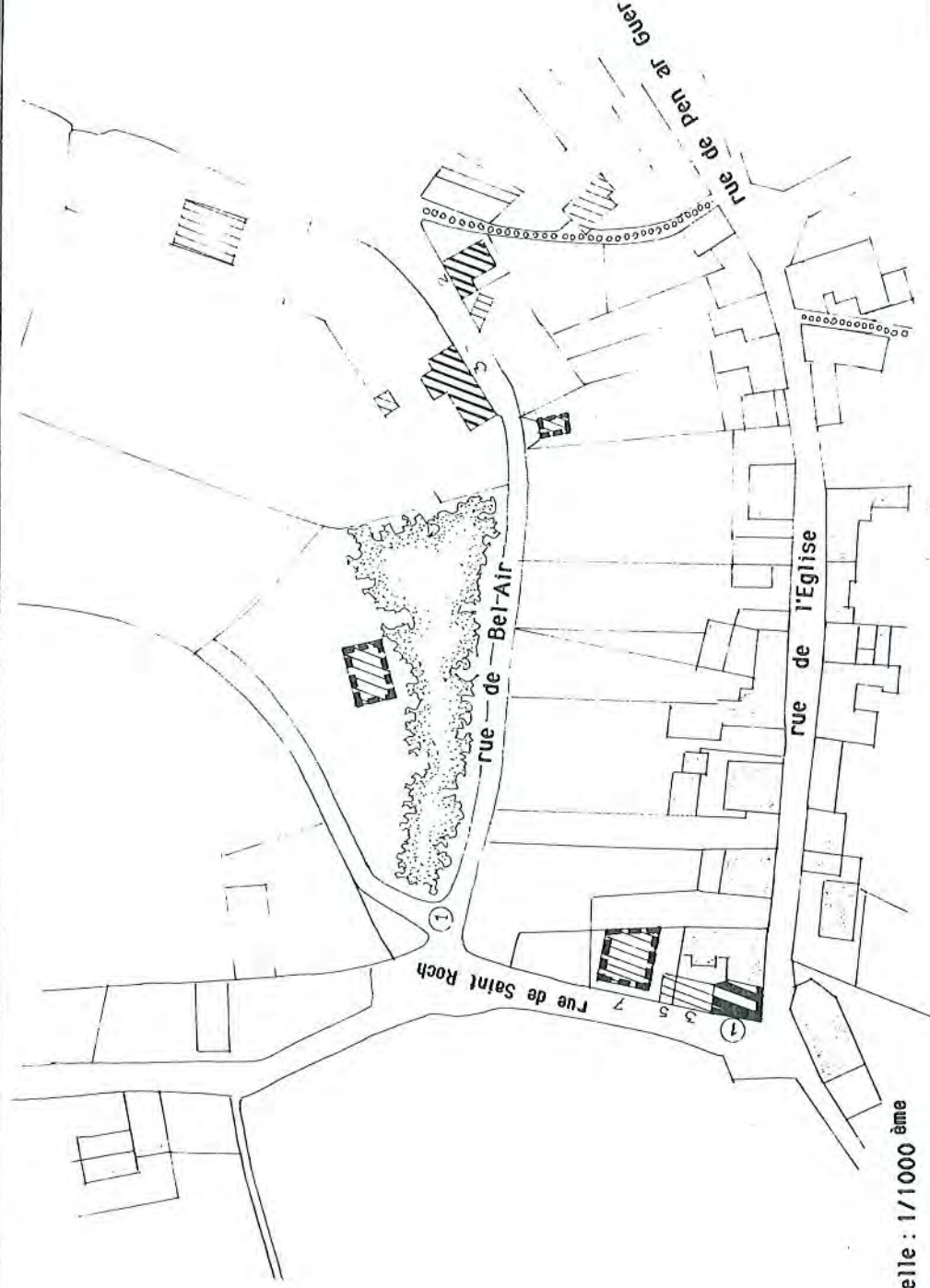
BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT
Rue de Bel Air : N° 2, 3

BATIMENT HORS GABARIT
FACADES DEFAVORABLES
AU PAYSAGE URBAIN
Rue de Bel Air : N° 1, et garages sur l'arrière de la rue de l'Eglise.

Rue de Saint Roch : N° 7



Daoulas 29 224 Crozon 29 160
5 Place St. Yves 2 r. de Camaret
Tel. 98 25 90 61 Tel. 98 27 02 68
SCPA JAGOT François et Pierre



échelle : 1/1000 ème

Légende



Bâtiment de référence.



Cheminement piéton



Bâtiment d'accompagnement



Façade défavorable au paysage urbain



Bâtiment hors gabarit

1

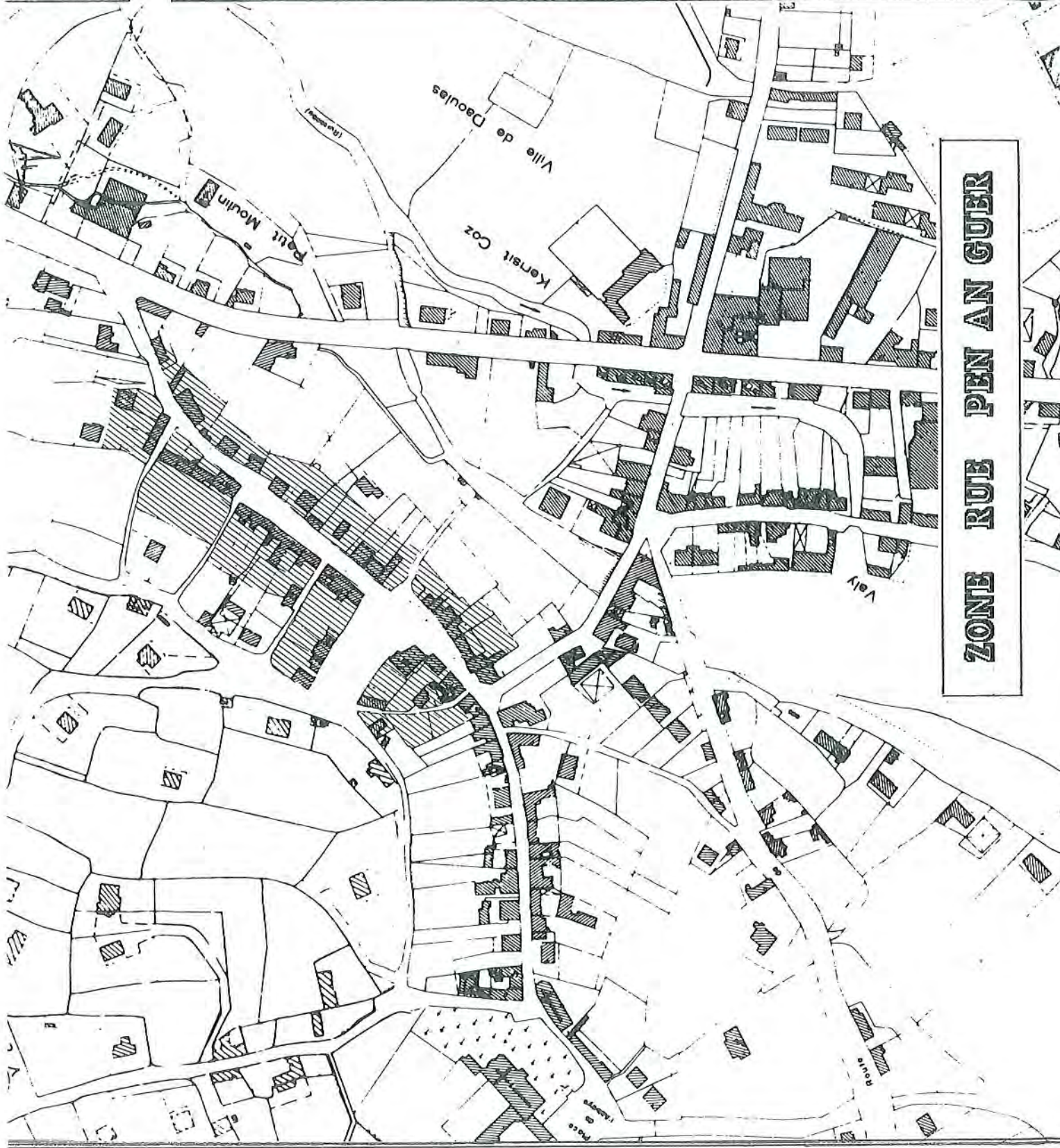
Voir prescriptions particulières



Espace planté à conserver ou à créer

ZPPAU DAOULAS

Secteur n° 4



ZONE RUE PEN AN GUER



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA IAGOT Francois et Pierre

Analyse de l'état initial.**Historique**

Cette rue, anciennement rue des merciers ou de la grande cohue (d'après "les chroniques du vieux DAULAS" J.L. Deuffig et M. Castel) est située dans le prolongement exact de la Rue de l'Eglise. Le Champ de foire donne encore directement sur cette rue qui reliait l'artère principale, (abbaye - château), au Moulin des Salles. Cet axe suit les courbes de niveaux. Des venelles (venelles des Orfèvres et autres) relient cet axe aux rues supérieures (Bel Air et Kern Ar March). Au vu du cadastre napoléonien, les immeubles sis sur le côté Ouest de la rue existait déjà, aux mêmes emplacements, mêmes dimensions; c'était déjà un tissu urbain dense.

Analyse de l'état actuel

Le côté Ouest de cet axe est bordé de constructions mitoyennes délimitant la rue; tandis que le côté Est (de construction plus récente) n'est pas homogène: (les maisons ne sont ni mitoyennes, ni alignées).

- Côté Ouest

Les façades bordent la rue, il n'existe pas de pignon donnant sur la rue. Les maisons sont à rez de chaussée et étage. Les façades ont une longueur comprise entre 5,50 m et 7,00 m de long. La hauteur à l'égout varie entre 3,70 et 4,50 m, les faitages entre 5,70 et 7,70 m. (voir ensemble de façades)

Il n'existe pas de lucarnes sauf sur une maison qui a été restaurée récemment. Sur cette même maison nous pouvons voir aussi une ouverture au rez de chaussée qui a été modifiée et qui ne respecte pas du tout le principe des autres ouvertures: elle est plus large que haute. Les murs des constructions sont soit en pierres apparentes, granit, soit enduits. Les percements sont entourés de pierres de taille. Quelques rares soubassements sont soulignés.

- Côté Est

De ce côté de la rue, nous trouvons de tout: immeubles alignés ou non par rapport à la voie, construits en limites séparatives ou non; façade sur rue et pignon sur rue; toits à deux pentes et à quatre pentes; pentes allant de 80° à 25°; barrières en fibro-ciment; R+1+ mansardes; bardage ardoise, murs "bahut" bas avec rambardes en bois, en métal ou avec une haie; garages en appentis, en pignon, etc...

Il semble important que ce côté de la rue soit inclus dans la ZPPAU, de manière à pouvoir retrouver une cohérence urbaine au fur et à mesure des restaurations, reconstructions, ou nouvelles implantations.

Une maison a été démolie récemment (le n° 25) voir plan masse). A cette occasion, il serait intéressant que la nouvelle construction (si construction il y a) vienne à l'alignement de la maison voisine de manière à élargir ce secteur.

Commentaires de Plans et Prescriptions Particulières

(Les prescriptions particulières sont soulignées).

CES PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES CONCERNENT LES FACADES ET PIGNONS SUR RUE OU VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC.

(Les prescriptions particulières sont soulignées).

BATIMENTS DE REFERENCE

Si pour des raisons de sécurité, (bâtiment menaçant ruine ou insalubre), la conservation d'un bâtiment d'intérêt historique ne peut être envisagée, un projet en substitution pourrait être autorisé sous réserve de la réalisation d'un bâtiment respectant les données architecturales du site d'implantation.

Rue de Pen Ar Guer

N°9, 16, 24, 26, bâtiments de référence typiques du secteur et de Daoulas en général.



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

FACADES DEFAVORABLES AU PAYSAGE URBAIN.

Rue de Pen Ar Guer

N°1, cet ancien local commercial, (Caisse d'Epargne), comme beaucoup d'autres à des percements disproportionnés.

N°8, maison formant angle avec la place du Champ de Foires, dont le pignon devrait être traité comme une façade.

N°12, maison dont les percements ne respectent ni les dimensions ni le rythme des habitations du secteur. Encadrements de fenêtres... Les lucarnes pourraient être supprimées.

N°20, très mauvais percements.

N°21, Le traitement de l'étage de ce bâtiment est complètement à revoir.

N°29, bâtiment très long dont le pignon est trop percé.

N°42, pavillon où les percements sont mauvais, ainsi que l'adaptation au sol, ce qui amène un escalier en béton inesthétique.

AUTRES REMARQUES PONCTUELLES.

N°18, percement de la fenêtre de la cuisine ne respectant pas les proportions, (fenêtre plus large que haute).

N°34, 38, bâtiments de référence, mais typique à seulement un sous secteur de cette zone et que l'on ne retrouve qu'ici dans la commune. Il s'agit d'un ensemble de six logements ouvriers, de niveau R+C, ne comprenant qu'une porte et une fenêtre en façade. Ces bâtiments devront être conservés tels quels sur leur façade côté rue, sauf remise en état suivant soit l'aspect d'origine, soit le caractère original de l'architecture du bâtiment.

BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Dans le cas où les bâtiments d'accompagnement ne pourraient être sauvegardés, il conviendra que le nouveau bâtiment reprenne soit la même volumétrie, soit la volumétrie du bâtiment de référence le plus proche, et respecte les prescriptions générales.

N° 3, 5, 6, 7, 13, Bâtiments d'accompagnement.

N° 30, 32, 36, 40, il s'agit de cet ensemble décrit ci-dessus, et qui ont un intérêt, car seuls vestiges d'une certaine architecture, dans un cadre donné, créant un petit îlot de verdure avec leurs petits jardins. Certains ont subi des modifications, surtout le N°30, qui avec son toit surélevé ne s'intègre plus dans l'ensemble.

BATIMENT HORS GABARIT

N°4, 27, hors gabarit de par leurs dimensions importantes.

N°19, 23, hors gabarit de par leurs volumes et leurs implantations.

Place du Champ de Foires

N°2, il s'agit d'un ensemble de trois bâtiments, dominant le champ de foires, et ne formant plus qu'une seule habitation. Une véranda a été construite récemment devant : elle est d'un seul volume sur toute la longueur de cet ensemble, ce qui casse le rythme de ces maisons et les transforme en un immeuble imposant.



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

Secteur n° 4

rue de Pen ar Guer

ARCHITECTURE

Caractères dominants : alignement continu homogène au Nord de la rue, ainsi que sur la première partie Sud. façade sur rue : entre 7-12 m. hauteur : R + 1 + combles

toiture : ardoise pente : environ 40° absence de chevrons extérieurs

BATIMENTS DE REFERENCE

Rue de Pen Ar Guer N° 9, 16, 24, 26, 34, 38,

BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT

Rue de Pen Ar Guer N° 3, 5, 7, 13, 6, 30, 32, 36, 40,

BATIMENT HORS GABARIT

Rue de Pen Ar Guer N° 4, 19, 23, 27,

Place du Champ de Foires, N°2, (extension)

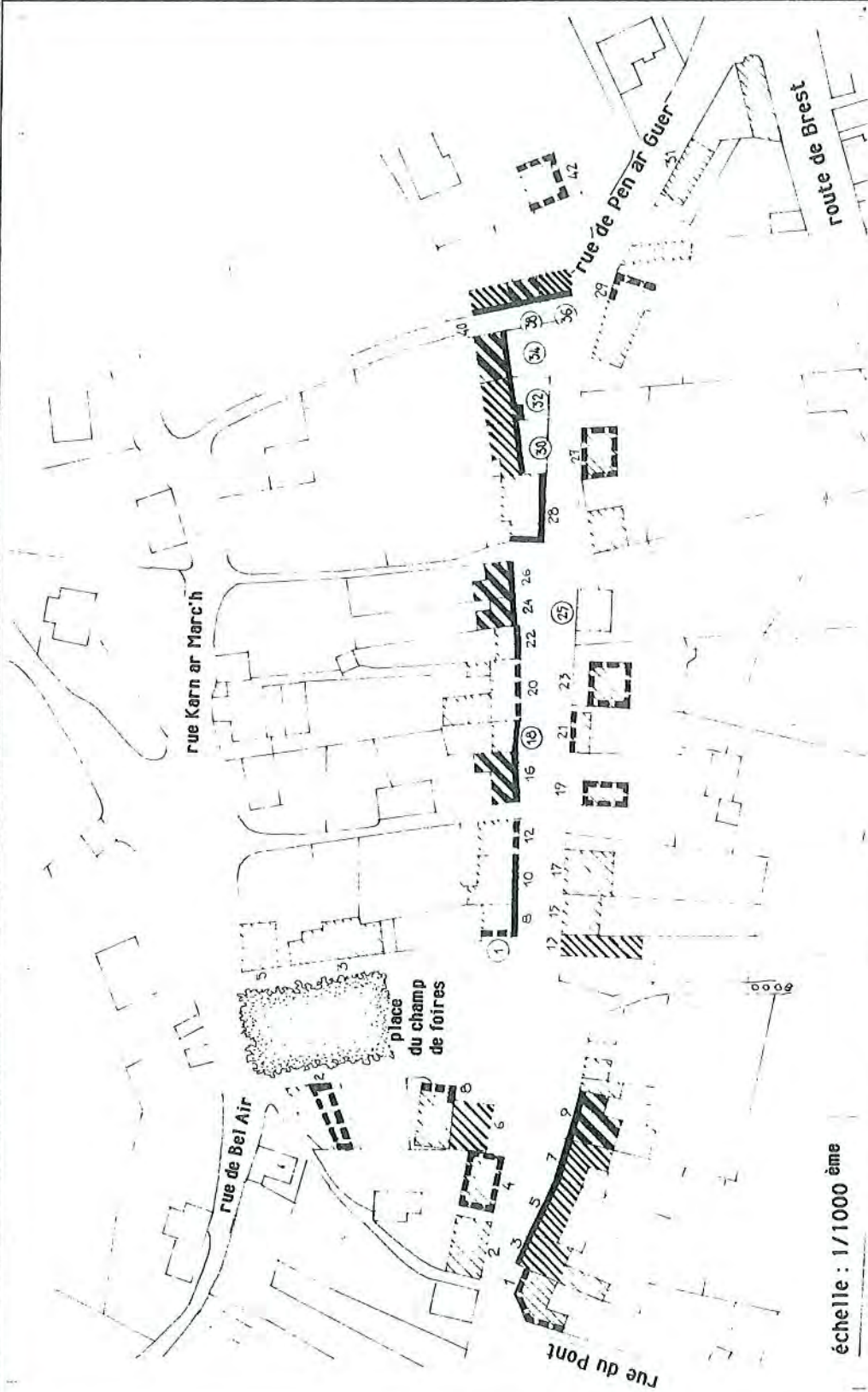
FACADES DEFAVORABLES AU PAYSAGE URBAIN

Rue de Pen Ar Guer N°1, 21, 29, 8, 12, 20, 42,

AUTRES REMARQUES PONCTUELLES N°18

Daoulas 29 224 Crozon 29 160
5 Place St. Yves 2 r. de Camaret
Tel. 98 25 90 61 Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre



échelle : 1/1000 ème

	Bâtiment de référence
	Bâtiment d'accompagnement
	Séquences de façades homogènes
	Espace planté à conserver ou à créer
	Façade défavorable au paysage urbain
	Bâtiment hors gabarit
	Voir prescriptions particulières
Légende	

ZIPPAU DAOULA

Secteur n° 5



ZONE DE L'ETANG



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

Analyse de l'état initial.

Historique

Dans ce secteur se trouvait à l'origine la motte féodale sur l'une des deux îles, îles existantes encore au XIXème siècle; (voir le cadastre napoléonien). Ce secteur se situe au bas du bourg, à proximité immédiate de toutes les voies de passage, maritime et terrestres. Du moyen âge au milieu du XIXème siècle, presque rien n'avait changé dans cette zone, mis à part sans doute, les différentes modifications de la motte féodale et de la chapelle castrale, dont il ne reste malheureusement plus de traces.

Vers 1858, lors de la création de la route impériale, ces deux îles furent supprimées : un des bras de la rivière fut comblé, créant ainsi la rue du Pont, et la deuxième île fut traversée d'un bout à l'autre par la nouvelle route.

Au début de la première guerre mondiale, une usine de blanchiment y fut installée, puis une conserverie qui fut démolie à la fin des années 70.

Analyse de l'état actuel

Cette zone, inscrite en secteur UHA au Plan d'Occupation des Soils, recouvre pratiquement toute la Zone d'Aménagement Différé, (ZAD), du centre. Elle est incluse entre la route de Brest et les secteurs de Pen ar Guer et de la rue du Pont. Elle comprend l'étang, le bief, et les parcelles les jouxtant.

Cette zone peut être subdivisée en deux parties, le Nord-Est et le Sud-Ouest de l'étang.

Dans la partie Sud il existe une grande parcelle communale, (l'ancienne usine), qui va de la route de Brest à l'étang. Cette parcelle, ainsi que ses alentours ont fait l'objet de schémas d'aménagement détaillés dans le cadre du plan de référence. Actuellement un aménagement sommaire en permet l'utilisation comme aire de stationnement. A côté de cette parcelle, séparée par un haut mur, se trouve une propriété, (au Nord). Au Sud, de l'autre côté du bief, nous arrivons sur les fonds de parcelles des commerces de la rue du Pont. La création d'une passerelle est prévue de manière à accéder à ceux-ci.

Une deuxième passerelle, située dans l'axe du lavoir et de la venelle de St. Nicolas, nous permettra de franchir l'étang, et d'accéder ainsi aux prairies et vergers descendant en pente douce vers celui-ci.

Commentaires de Plans et Prescriptions Particulières

(Les prescriptions particulières sont soulignées).

CES PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES CONCERNENT LES FACADES ET PIGNONS SUR RUE OU VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC.

TOUTES CONSTRUCTIONS, RENOVATIONS, TRANSFORMATIONS OU DEMOLITIONS SONT SOUMISES A L'APPRECIATION DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE.

S'agissant d'un secteur peu ou pas construit, faisant partie d'une ZAD et dont l'une des plus grandes parcelles a fait l'objet de plans d'aménagement détaillés, il ne nous semble pas utile et même difficile de conseiller de nouveau, ou d'imposer de nombreuses prescriptions spéciales.

L'aménagement de cette zone devra respecter dans ses principes les différents schémas d'aménagement dont les grandes lignes sont les suivantes :

La partie Est de la parcelle de l'ancienne usine, en bordure de route, est réservée à la construction et au stationnement et soumise aux règles générales du POS. La partie Sud, en bordure du bief, est réservée à un espace public, et comprend une réservation inscrite au POS pour un cheminement piéton. Une passerelle est prévue au dessus du bief (voir plan). De nouvelles constructions ne pourront être édifiées sur les berges des rivières, des biefs, et de l'étang.

Ce secteur fait partie intégrante de la ZPPAU, et donc tous les projets de démolitions, modifications, constructions, et schéma d'aménagement, devront être soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ESPACES PLANTES A CONSERVER OU A CREER.

Il s'agit, en général, de zones sensibles dans lesquelles les plantations peuvent permettre soit une aération du tissu urbain, soit d'améliorer un point de vue, soit de protéger un site existant. Dans le cas de travaux, l'aménagement des abords doit être partie intégrante du permis de construire.

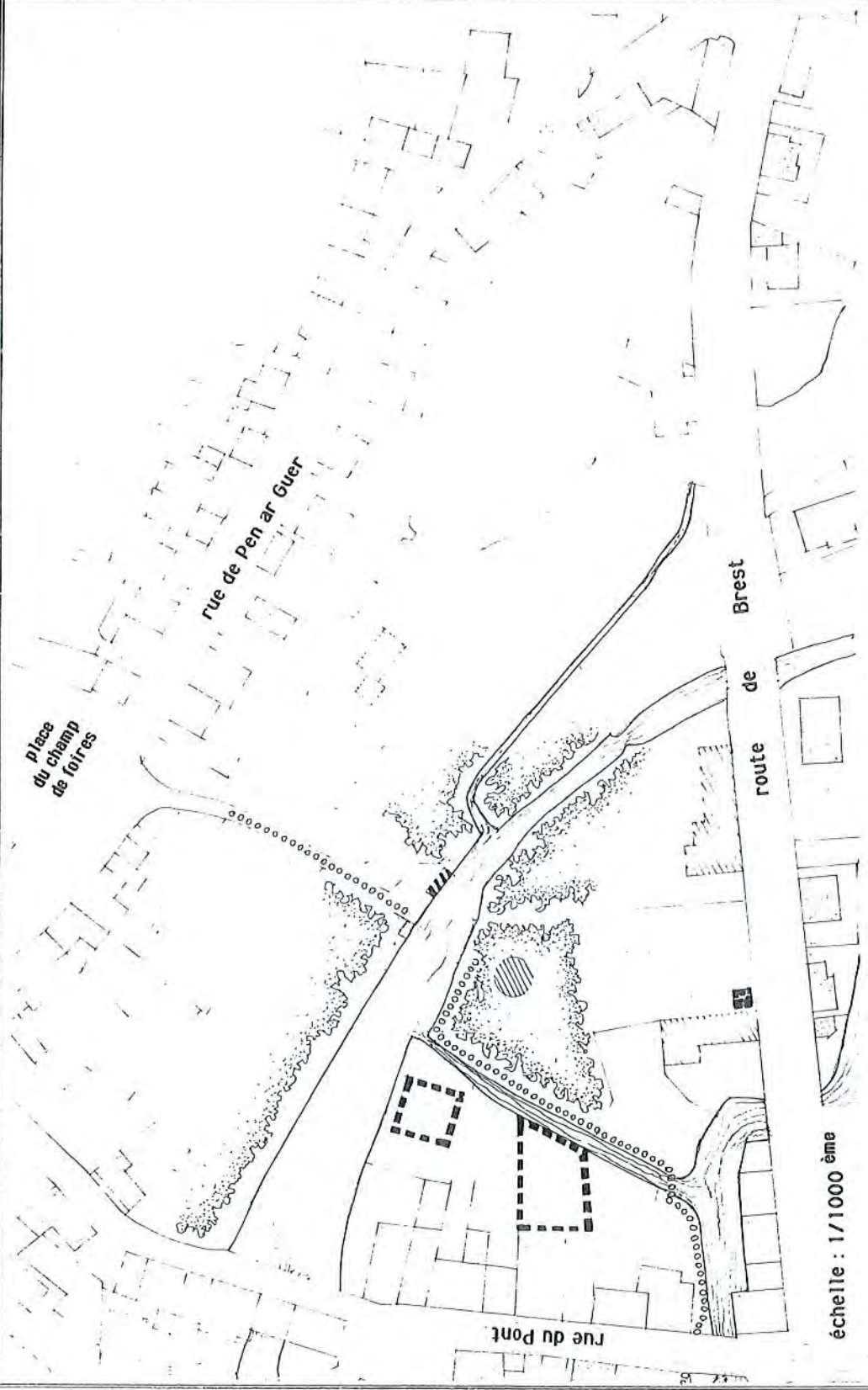
Toute la partie Ouest de la parcelle de l'ancienne usine doit être traitée en espaces verts, et la végétation des bords de l'étang doit être préservée.



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre



Daoulas 29 224 5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160 2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pi-

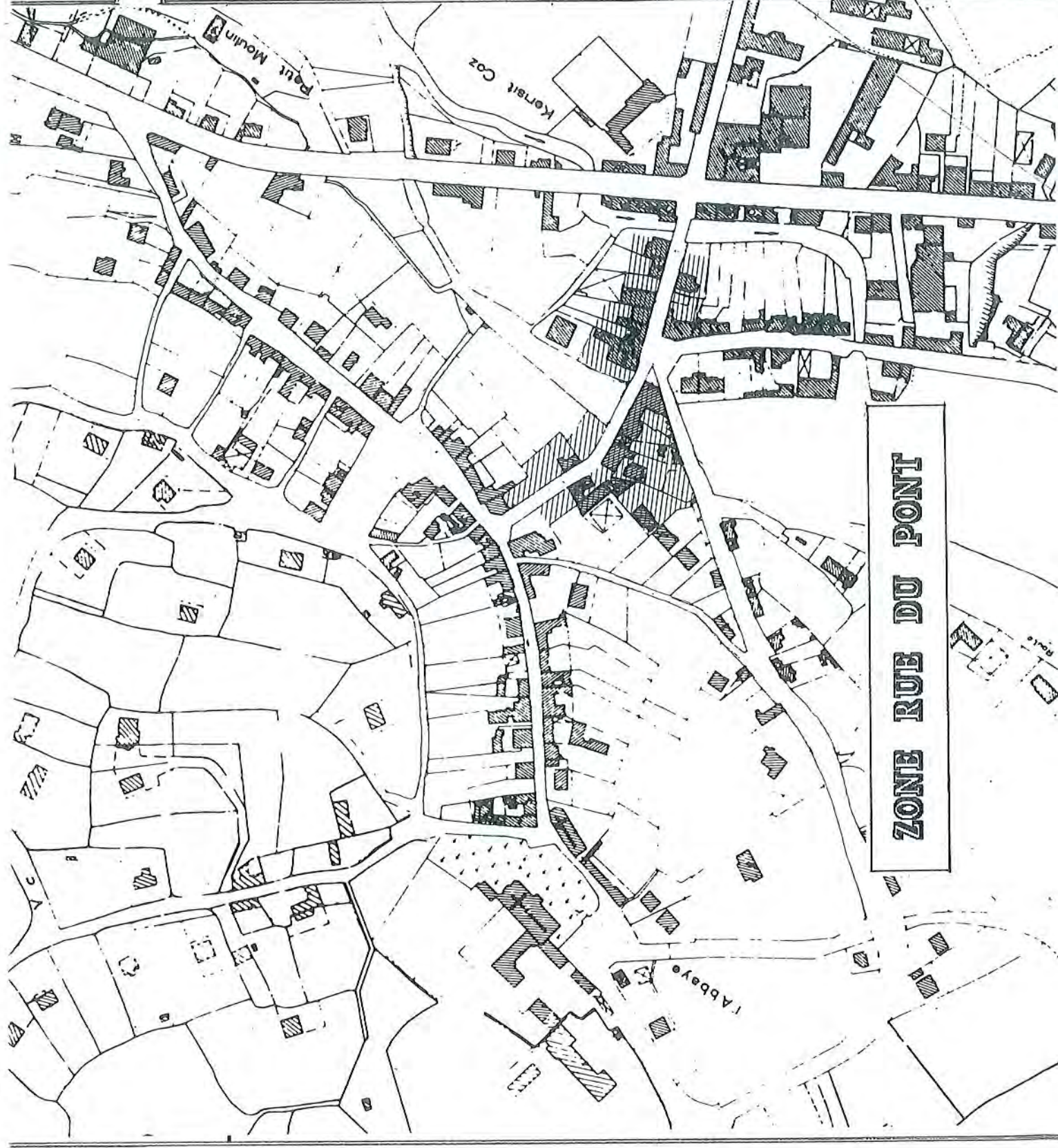
o o o o o o o o Cheminement piéton

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Bâtiment hors gabarit

▨ Bâtiment d'accompagnement

⬮ Espace planté à conserver ou à créer

Légende



ZONE RUE DU PONT



Daulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JACOT François et Pierre

Analyse de l'état initial.

Historique

La rue du Pont peut-être divisée en deux parties : la partie la plus ancienne relie les rues de l'Eglise et de Pen ar Guer à la rue du Valy; c'est l'ancienne voie qui reliait l'Abbaye au château, en passant par le moulin. la deuxième partie est de construction beaucoup plus récente, puisqu'elle n'existait pas au premier quart du XIXème siècle, (elle ne figure pas sur le cadastre Napoléonien). Il s'agissait d'un bras de la Mignonne, reliant celle-ci à l'étang. Nous pouvons penser qu'elle a été construite soit en même temps que la route impériale, (1858), soit peu de temps après de manière à joindre directement la route impériale et le chemin d'Irvillac, au moulin et à l'Abbaye. (le passage, en venant d'Irvillac, se faisait par la venelle Saint Nicolas).

Analyse de l'état actuel.

Dans sa première partie, la rue du Pont est assez peu construite, à l'exception du moulin et de quelques habitations mitoyennes. Les maisons sont à deux niveaux, (rez de chaussée et étage), avec des combles parfois aménagés. Dans la seconde partie, les maisons sont aussi construites en mitoyenneté. Quand cela n'est pas le cas (entre le pont et la 1ère maison de la rue du Pont, voir plan) un haut mur assure la continuité des constructions. Dans ce secteur, nous trouvons,, quelques maisons plus hautes, (la poissonnerie avec pignon sur rue, et le restaurant du Valy, R + 1 + 1/2). En règle générale toutes les façades de ces bâtiments sont à réétudier, car ni le rythme, ni la composition des façades n'ont été respectée car cette partie est devenue le centre commerçant du bourg, (proximité de la route impériale), au détriment de la rue de Pen ar Guer, (ex-rue des Merciers) et du champ de foires.

Commentaires de Plans et Prescriptions Particulières

(Les prescriptions particulières sont soulignées).

CES PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES CONCERNENT LES FACADES ET PIGNONS SUR RUE OU VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC.

BATIMENTS D'INTERET HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

N°6, le Moulin, bâtiment imposant situé entre l'étang et le fond de la rivière de Daoulas, présente un intérêt certain. La partie basse est du XVème et nous y voyons une fenêtre en accolade avec meneau, ainsi qu'une porte plein cintre avec à gauche une pierre de Logonna sculptée d'un drakkar et d'une caravelle. Au revers, côté mer, on voit une tête de guerrier casqué.

La surélévation de la construction au cours des âges laissent apparaître une texture différente sur le dernier niveau. Celle-ci peut être modifiée.

BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Dans le cas où les bâtiments d'accompagnement ne pourraient être sauvegardés, il conviendra que le nouveau bâtiment reprenne soit la même volumétrie, soit la volumétrie du bâtiment de référence le plus proche, et respecte les prescriptions générales.

N° 1, deux ouvertures au rez de chaussée sont hors de proportions.

N°3 : Ce bâtiment possède en toiture une lucarne qui est bien intégrée. Il ne faudrait pas en ajouter.

N° 6 en partie, (bâtiments annexes du moulin).

N° 10, sur la façade, tête de guerrier casqué.



Daoulas 29 224 Crozon 29 160
5 Place St. Yves 2 r. de Camaret
Tel. 98 25 90 61 Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT (suite)

N°12, ce bâtiment d'une ancienne coopérative agricole ferme un petit décrochement, et de plus avec son porche permet d'avoir une trouée visuelle intéressante. Ce bâtiment est en ruine et peut-être remplacé par une construction de qualité permettant si possible de conserver cette trouée visuelle, qui créait un cheminement vers la rue Traverse.

N°13 : immeuble intéressant avec pignon sur rue et local commercial au RdC. Il s'agit d'un immeuble d'angle dont la façade est orientée vers la berge de l'étang.

BATIMENT HORS GABARIT

N°3-5 : entre ces deux immeubles, il existe un vide qui sert de passage vers un parking arrière. Ce trou pourrait facilement être bouché, en prenant comme référence les immeubles 1 et 3. On pourrait ainsi recomposer la volumétrie de la rue, tout en conservant un accès sous porche vers l'arrière.

N°5 : Immeuble dont le RdC est utilisé en surface commerciale. Cet immeuble des années 60 est complètement hors gabarit, (malgré le respect du prospect). L'effet est accentué par le traitement des façades. Les percements sont mal proportionnés, trop importants, et aussi nombreux sur le pignon que sur la façade. Les rapports hauteur, largeur et longueur sont presque identiques et surdimensionnés. Le traitement de la surface commerciale est à reprendre complètement : fausse corniche, fausse ardoise, enseigne trop longue, etc.... Tout cet ensemble serait à réétudier, en tenant compte des bâtiments voisins et des nouvelles circulations urbaines créées, (jonction place Madec-rue du Pont).

N°(15), cette construction est située en face du N°14. Il s'agit d'une petite bâtisse qui n'est pas intégrée. Peut être remplacée.

FACADES DEFAVORABLES.

N°2 : Actuellement la construction est orientée avec un pignon aveugle sur rue, en prolongement du mur de clôture. En cas d'extension, il serait souhaitable de retrouver une façade sur rue.

N°4 : bâtiment d'angle : voir le N°2 de la rue du Valy.

N°6, cette habitation comporte des combles mansardées qui ne correspondent pas au profil des maisons de ce secteur.

N°7 : local commercial au RdC, percements beaucoup trop importants ne tenant pas compte du rythme et de la composition de la façade, et présence d'une fausse corniche.

N°8, percements disproportionnés, les doubles fenêtres ne sont pas intégrées. Le soubassement ne devrait pas être souligné.

N°9-11 : restaurant au RdC. Cet ensemble est composé de deux bâtiments distincts à l'origine, malheureusement aujourd'hui la façade est traitée d'un seul tenant. Les ouvertures du RdC sont à revoir. Les chevronnières sont à proscrire, ainsi que les appuis et les encadrements de baies. La création d'un pignonnet sur le N°11 ne se justifie absolument pas, compte tenu de l'architecture existant sur la commune.

N°10 : La fausse corniche devrait être supprimée ainsi que le soubassement. La fenêtre, (transformation de la vitrine en fenêtre), devrait être traitée dans un ensemble menuisé avec la porte.

AUTRES REMARQUES PONCTUELLES

N°14, L'enduit de la façade, (dessin des pierres), ainsi que la toiture du garage sont mal traitées. Une toiture à deux pentes comme sur la maison, ou une toiture assez basse dissimulée derrière le mur de clôture serait préférable.



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

ARCHITECTURE

Caractères dominants :
 façade sur rue : entre 8-12 m.
 moellons enduits
 hauteur : R + 1 + combles
 alignement continu au nu de la voie
 toiture : ardoise
 pente : environ 40°
 absence de chevronnières
 volets extérieurs

en règle générale, les poteaux électriques sont très mal placés.

BATIMENTS D'INTERET HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL. N°6. (la partie Moulin)

BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT N° 1, 3, 13, 6, 10, 12.

BATIMENT HORS GABARIT N°5, 15.

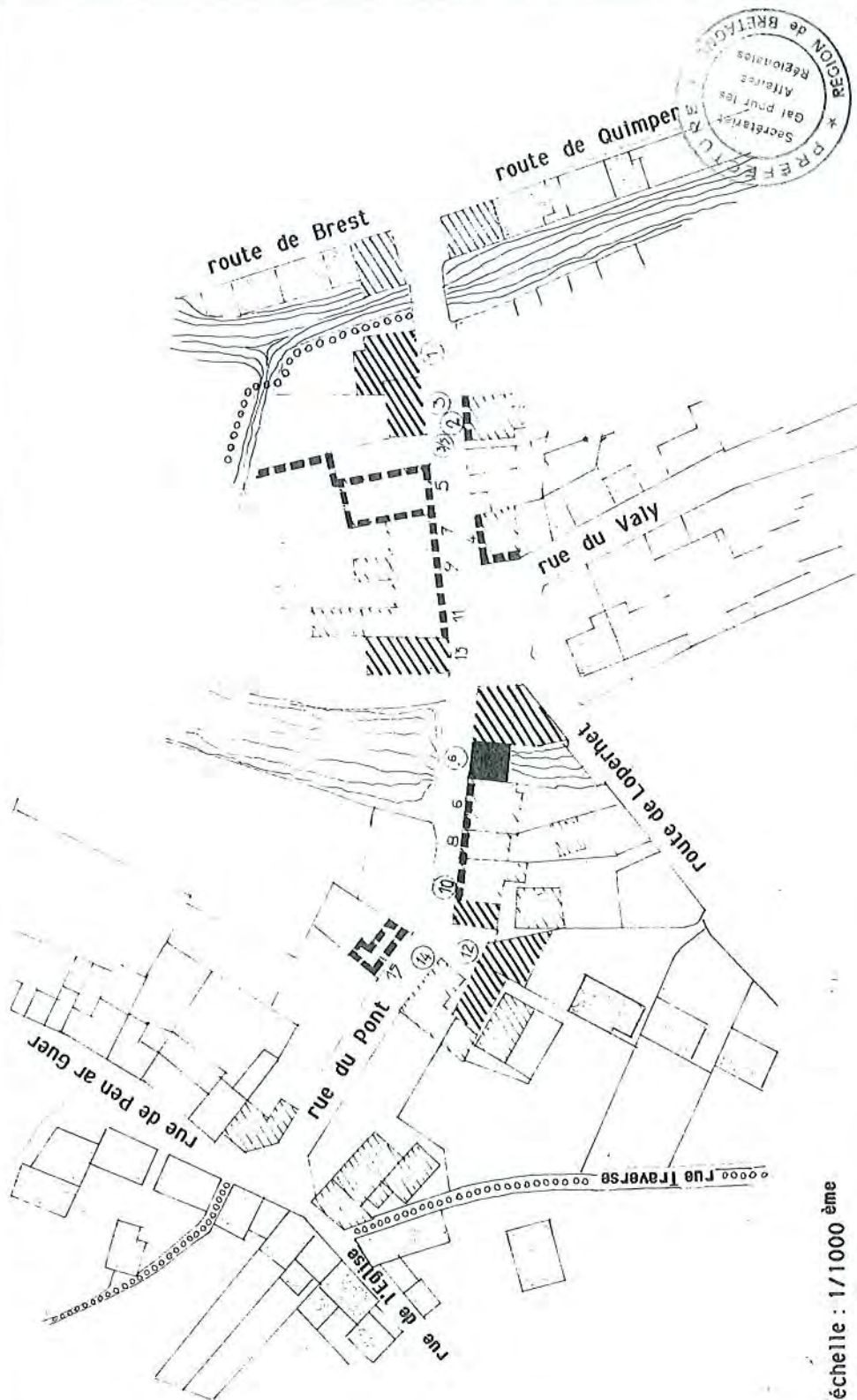
FACADES DEFAVORABLES AU PAYSAGE URBAIN N° 2, 4, 6, 8, 10, 14, 3-5, 5, 7, 9, 11.

AUTRES REMARQUES PONCTUELLES N° 1, 3, 14.

Daoulas 29 224
 5 Place St Yves
 Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
 2 r. de Camaret
 Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre



échelle : 1/1000 ème

Légende

② Voir prescriptions particulières

Cheminement piéton

Bâtiment historique et d'intérêt architectural

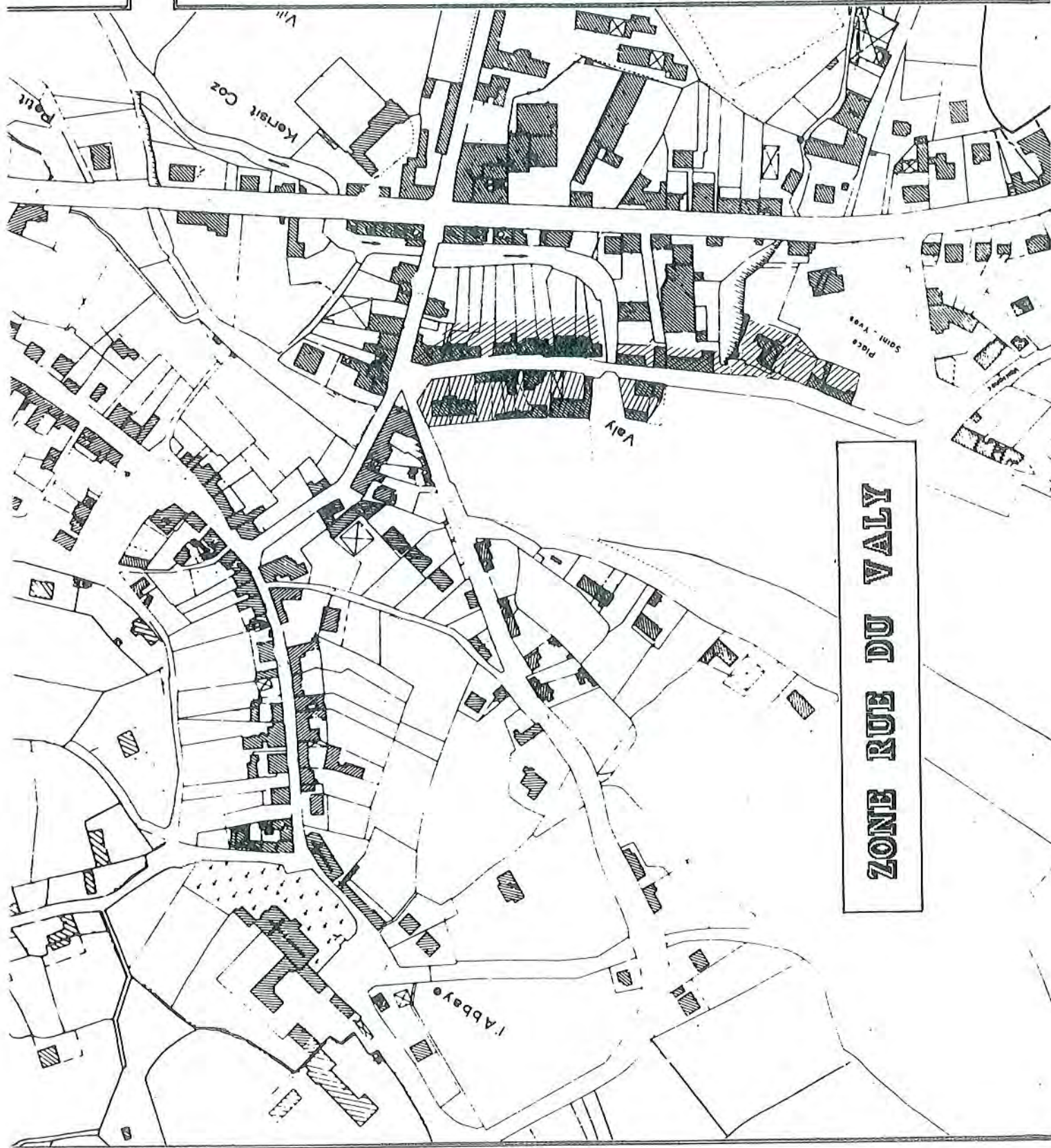
Bâtiment d'accompagnement

Façade défavorable au paysage urbain

Bâtiment hors gabarit

ZPPAU DAULAS

Secteur n° 7



Daulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 63

SCMA TACOT Economie et Dialecte

Analyse de l'état initial.

Historique

Dès le moyen-âge, le port de Daoulas avait une grande importance dans la vie de la cité.
Sur les premiers cadastres, (page n°) nous voyons déjà pratiquement tous les immeubles situés sur le côté Est.

Analyse de l'état actuel

1 - Les maisons du quai du Valy sont construites suivant les mêmes critères architecturaux que celles de la rue Pen ar Guer. Elles sont à deux niveaux (rez de chaussée + étage), parfois les combles sont aménagées (avec des lucarnes). La maçonnerie est souvent enduite mais la construction est souvent en pierres non appareillées.

Les percements sont axés par rapport à la porte centrale dans un peu plus de 60 % des cas, les autres ont une porte latérale.

Ce quartier est doublement marqué par la présence de l'eau :

- à l'ouest : la mer, rivière de Daoulas et le Quai ,
- à l'est et au sud : la Mignonne.

Les premières maisons étaient construites sur une île, à côté de la motte féodale et du moulin, en fond d'aber.

2 - Elles sont construites en bordure de route. Il n'existe qu'un tout petit morceau de trottoir, de construction plus récente, devant les maisons, trottoir impraticable vu son étroitesse et son occupation par les différents poteaux. L'alignement n'est pas "tiré au cordeau", les petits décrochements sont très nombreux, mais les maisons sont construites en mitoyenneté. Quand cela n'est pas le cas (comme entre les n° 6 et 8 du quai du Valy (voir plan) un haut mur assure la continuité des constructions.

Quelques constructions plus récentes sont venues casser cet ordonnancement :

- un soubassement a été souligné avec un placage de pierre
- un immeuble a été construit en milieu de parcelle alors que tous les autres sont à l'alignement, à l'avant comme à l'arrière de la parcelle.

- une autre construction a été édifiée en recul de la voie, elle n'est parallèle ni avec le quai, ni avec la place St Yves; la clôture est un mur bahut de 50 cms.

D'autres exemples, de clôtures plus récentes sont mieux réussis :

- alors qu'il existait un mur bahut assez bas entre des piliers, les propriétaires ont laissé pousser la haie jusqu'à la hauteur de ces derniers assurant ainsi une certaine continuité.

- le nouveau portail, plein, de l'entreprise de menuiserie reprend sensiblement la hauteur du mur de clôture.

Commentaires de Plans et Prescriptions Particulières

(Les prescriptions particulières sont soulignées).

CES PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES CONCERNENT LES FACADES ET PIGNONS SUR RUE OU VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC.

BATIMENTS D'INTERET HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

N°22, cet important bâtiment est celui d'une ancienne faïencerie. Il serait intéressant de retrouver toutes les ouvertures et menuiseries de ce bâtiment d'architecture industrielle. Des chassis de toits pourraient être intégrés. Aucune ouverture supplémentaire, à l'exception des ouvertures d'origine qui ont été bouchées, ne peut être acceptée sur la façade principale, côté rue du Valy.
En ce qui concerne les autres façades et pignons, la modification ou la création de nouveaux percements reste soumise à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

BATIMENTS DE REFERENCE

Si pour des raisons de sécurité, (bâtiment menaçant ruine ou insalubre), la conservation d'un bâtiment d'intérêt historique ne peut être envisagée, un projet en substitution pourrait être autorisé sous réserve de la réalisation d'un bâtiment respectant les données architecturales du site d'implantation.

N°4, 6, bâtiments de référence, avec couloir latéral.

N°14, 16, bâtiments de référence, avec couloir central.

N°9 : Bâtiment de référence. Le petit appentis en pignon est à supprimer ou à intégrer avec le portail de jardin dans un mur de clôture, de même hauteur que le mur voisin, (ou dans une construction).

BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Dans le cas où les bâtiments d'accompagnement ne pourraient être sauvegardés, il conviendra que le nouveau bâtiment reprenne soit la même volumétrie, soit la volumétrie du bâtiment de référence le plus proche, et respecte les prescriptions générales.

N°3 : La porte d'entrée est placée trop en retrait.



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

ARCHITECTURE

Caractères dominants :
façade sur rue : entre 7-10m.
moellons jointoyés
hauteur : R + 1 + combles
alignement continu
toiture : ardoise
pente : environ 40°
absence de chevronsnières
volets extérieurs
garde-corps en fer forgé

BATIMENTS D'INTERET
HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL.
N°22, (ancienne fatencerie)

BATIMENTS DE REFERENCE
N°4, 6, 9, 14, 16.

BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT
N°3, 5, 8, 12, 28.

BATIMENT HORS GABARIT
N°1, garage du N°10, 24.

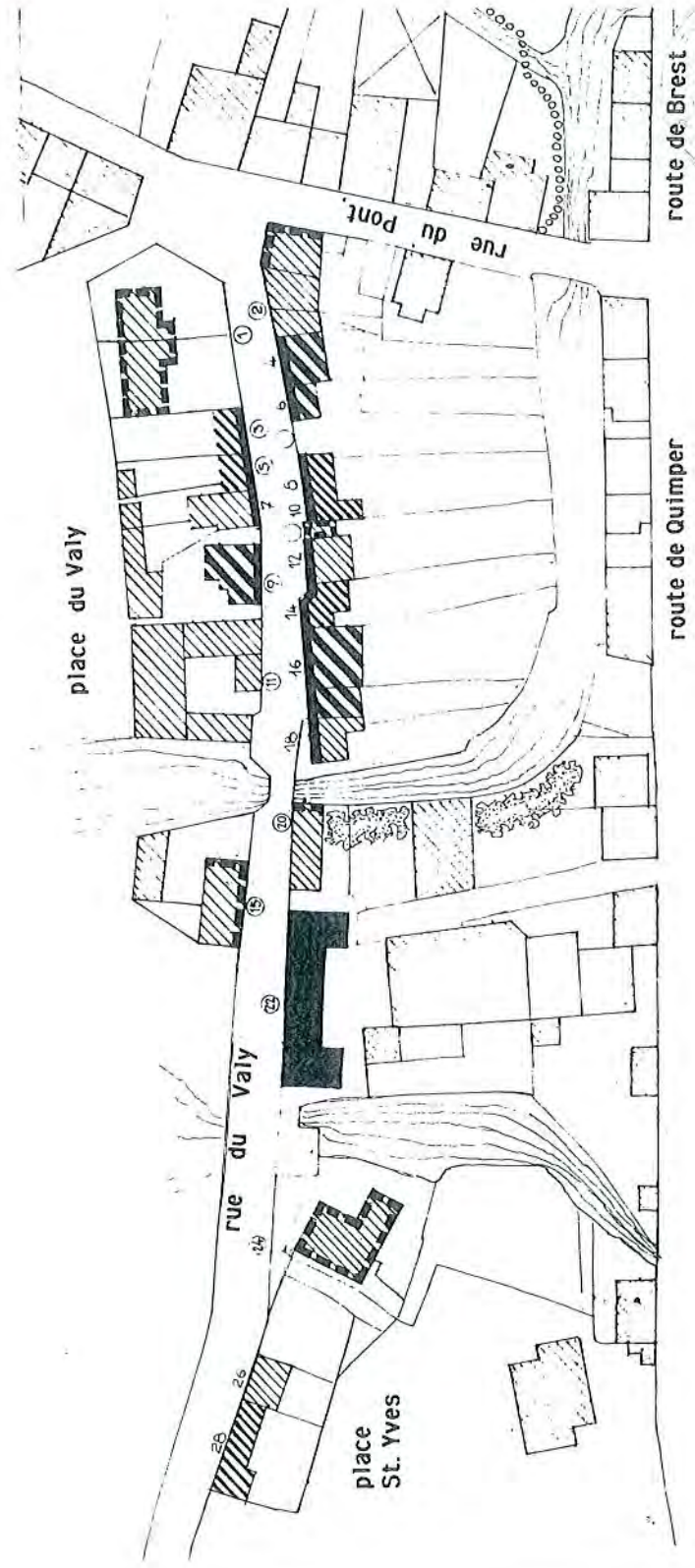
FACADES DEFAVORABLES
N°2, 13, 20

AUTRES REMARQUES PONCTUELLES
N°6-8, 11, 18.

ESPACES PLANTES A CONSERVER
OU A CREER : N°20

Daoulas 29 224 Crozon 29 160
5 Place St. Yves 2 r. de Camaret
Tel. 98 25 90 61 Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre



échelle : 1/1000 ème

 Bâtiment historique et d'intérêt architectural	 Bâtiment d'accompagnement	 Bâtiment hors gabarit	 Espace planté à conserver ou à créer
 Bâtiment de référence	 Séquences de façades homogènes	 Façade défavorable au paysage urbain	 Voir prescriptions particulières



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

AUTRES REMARQUES PONCTUELLES

N°6-8. Entre les deux habitations : Si un garage doit être construit, il est souhaitable de garder le mur de clôture sur la plus grande partie et de construire le garage derrière avec un toit à faible pente ne dépassant pas la hauteur du mur. Dans les autres cas il serait préférable de réaliser une construction de type : R + 1 + C

N°11 : en cas de rénovation il est souhaitable de reprendre la couverture en ardoises naturelles. L'avancée en porte à faux, construite au dessus du Domaine Public Maritime, devrait être supprimé de manière à ne pas gêner l'éventuel création d'un passage public pour joindre la rue du Vally à la place du Vally.

N°18 : Cette habitation est la seule à avoir un petit jardinnet, clôture d'un petit muret surmonté d'une grille, sur la façade rue, jardinnet dont l'emprise a été réalisé sur le domaine public. Il est souhaitable de supprimer cette emprise afin de retrouver l'étranglement du pont et l'accès à la rivière.

ESPACES PLANTES A CONSERVER OU A CREER.

Il s'agit, en général, de zones sensibles dans lesquelles les plantations peuvent permettre soit une aération du tissu urbain, soit d'améliorer un point de vue en attirant le regard ou en masquant des bâtiments situés à proximité ou non. Dans le cas de travaux, l'aménagement des abords doit être partie intégrante du permis de construire.

N°20 Il est souhaitable d'aménager la bordure de rivière de manière à masquer les deux bâtiments artisanaux. Une haie et des plantations pourraient être réalisées entre le pignon N°20 et le bâtiment artisanal.

N°5 : L'ensemble menuisé à trois battants, comprenant la porte d'entrée, ne respecte pas les prescriptions concernant les percements, et casse complètement le rythme des façades. De plus elle a été faite sans pied-droit, à la jonction entre deux habitations, ce qui a provoqué un arrachement.

N°8,12,28, Bâtiments d'accompagnement.

BATIMENT HORS GABARIT

N°1 : Cette construction peut être remplacée : son implantation a été réalisée en retrait, le pignon est trop percé, les murs de clôture sont trop bas; la création de l'accès à l'étage et de terrasses au-dessus des garages en avancée rompt le volume; les appareillages en granit éclaté rose, la réalisation de deux pignonnets, etc.... font que cette construction n'a aucun point commun avec les bâtiments de référence.

N°10, coïncé entre le N°10 et le N°12, le garage de cette habitation n'est pas intégré à ces deux bâtiments : Sa façade se compose d'un mur d'environ 3,80 m, alors que les deux bâtiments sont des R+1+C. Il est souhaitable que le garage soit lui aussi un R+1+C, ou que son mur de façade soit intégré à un mur de clôture, (2,00 m / 2,50 m).

N°24, Cette maison est implantée en recul et non parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Le tissu urbain est interrompu car il n'existe qu'un muret bas en bordure de la voie. Ce mur de clôture devrait être soit plus haut, soit doublé ou surmonté d'une haie, (voir exemple N°22).

FACADES DEFAVORABLES.

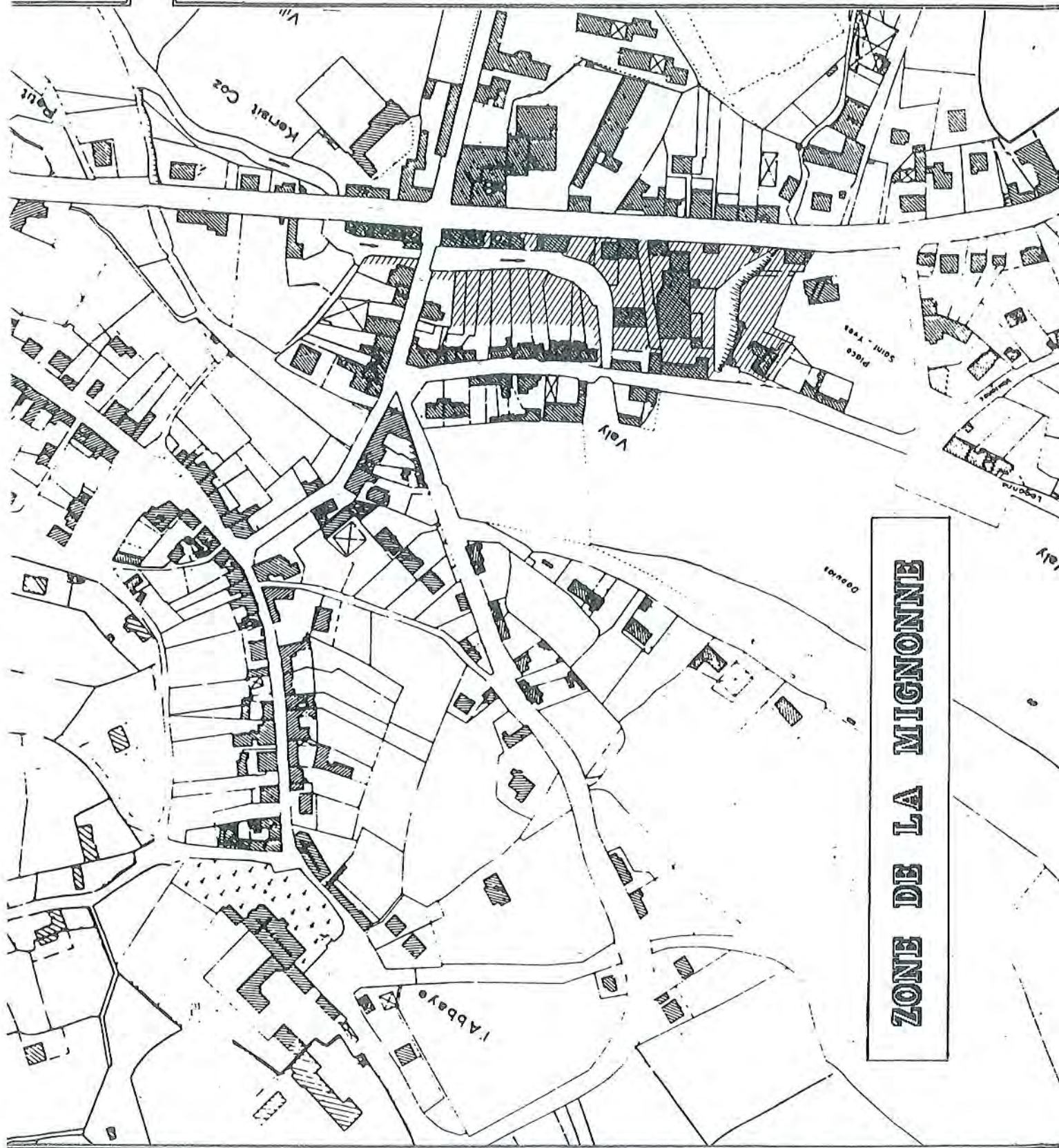
N°2 : Les percements de ce local commercial ne respectent pas le rythme et la composition des façades. La façade et le soubassement sont mal traitées.

N°13 : les percements seraient à revoir, tels que définis dans le cahier les prescriptions générales et les recommandations.

N°20 : Un enduit sur le pignon du garage est souhaitable.

ZPPAU DAULAS

Secteur n° 8



ZONE DE LA MIGNONNE



Daulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

Analyse de l'état initial.

Historique

Ce quartier a pris naissance au XIXème siècle, lors de la construction de la route impériale, (1858), ou peu de temps après. Le cadastre établi vers 1825 nous montre bien qu'il n'existait aucune construction à cette date. Il ne s'agissait que de l'arrière des parcelles de la rue du Valy, et de prairies.

La construction de la route impériale a entraîné le comblement d'un bras de rivière pour relier le port, (rue du Valy et le Moulin), à la nouvelle route et à la route d'Irvillac. La rue du Pont était créée. Le centre du bourg et l'activité commerciale se sont donc déplacés le long de ce nouvel axe.

Analyse de l'état actuel

Toutes les constructions bordant les rives de la Mignonne ont donc leur façade principale, (et commerciale), axée sur la route impériale, à l'Est.

Le côté Ouest de la rivière est resté tel qu'en 1825, à l'exception d'une ou deux constructions, près de la rue du Pont, qui se sont construites lors du déplacement de l'axe commercial.

Si les maisons du quai du Valy sont construites suivant les mêmes critères architecturaux que celles de la rue Pen ar Guer, celles de la rue de Brest et de la rue de Quimper sont différentes. Elles sont à deux niveaux (rez de chaussée + étage), mais les combles sont aménagés (avec des lucarnes). La maçonnerie est souvent enduite mais la construction est souvent en pierres non appareillées.

Les percements du premier étage et des combles sont presque toujours axés. Pour les RdC commerciaux, il n'a été tenu compte ni du rythme des percements antérieurs, ni de la composition de la façade.

Les bâtiments sont construits en bordure de route et en mitoyenneté. Quand cela n'est pas le cas (comme entre les n° 7 et 9, 15 et 19, de la rue de Quimper (voir plan) un haut mur ou une haute clôture assure la continuité des constructions, (sauf entre les n° 11 et 9).

La façade côté rue ne nous semble pas d'un grand intérêt architectural, vu toutes les modifications qui ont apportées au XXème siècle.

Les façades donnant sur la rivière ne semblent pas, d'un point de vue construction, de très grande qualité architecturale; ce qui est intéressant c'est le site, les végétations, les jardins, la rivière, et cet ensemble de construction plongeant dans la rivière; le niveau du RdC surplombe d'environ 4 mètres le lit de la rivière.

Pour ces façades côté rivière, il nous faut distinguer deux secteurs : en amont et en aval de la rue du Pont. En effet, si le site est agréable à regarder, c'est en aval du pont. Sur les cinq constructions situés en amont, quatre d'entre elles ont des "rajouts" sur leurs façades. Ces "balcons" sont soit sur pilier, soit en porte à faux. Au départ il s'agissait de sanitaires, puis est venu se greffer la cuisine et d'autres pièces. Quelques avancées n'ont été construites qu'au rez de chaussée, tandis que d'autres se sont agrandis au RdC et à l'étage. Dans le premier cas nous voyons des petites verrous collées aux façades; dans le deuxième cas nous ne voyons qu'une masse difforme dominant la rivière.

En aval nous n'avons pas de réelle continuité du bâti, sauf au niveau de la rivière, mais nous obtenons quand même un ensemble harmonieux dominant la rivière avec ses escaliers pour y accéder.

Ce secteur des rives de la Mignonne peut être divisée en deux sous-secteurs :

- a) les rives de la Mignonne;
 - b) les rives du ruisseau du Vern.
- Entre ces deux sous-secteur, entre la Mignonne et le ruisseau du Vern, nous trouvons plusieurs bâtiments artisanaux, garage, atelier, ...

Commentaires de Plans et Prescriptions Particulières

(Les prescriptions particulières sont soulignées).

CES PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES CONCERNENT PRINCIPALEMENT LES FACADES ET PIGNONS SUR RIVIERE. LES AUTRES FACADES OU PIGNONS VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC SONT TOUT DE MEME SOUMISES A L'APPRECIATION DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE.

a) les rives de la Mignonne;

Dans ce sous-secteur, nous considérons deux zones, la rive Est de la Mignonne, (a1), bâtiments en bordure de la route de Quimper, et la rive Ouest, (a2) fond des parcelles de la rue du Valy.

a1) Il est souhaitable qu'aucun débordement sur ou au dessus du lit de la rivière ne soit admis, à l'exception d'escalier d'accès au ruisseau, escaliers s'inspirant de ceux existants. Tout nouveau percement devra être en conformité avec les recommandations et prescriptions générales, (§ I.4.c. et III.3.e.).

a2) si des constructions s'édifient en fond de parcelle, elles devront s'édifier à une distance minimale de cinq mètres de la rive, et une bande de deux mètres devra être cédée à la commune de manière à recréer un passage en bordure de rivière. Les constructions seront édifiées en ordre continu ou discontinu, sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit respecté.

b) les rives du ruisseau du Vern.

La rive Nord du ruisseau du Vern est bordée sur toute sa longueur, entre les deux rues, par une propriété l'ancienne faïencerie. Il serait préférable de réfléchir à un aménagement ou à un ré-aménagement de tout ce sous-secteur, plutôt que d'étudier les choses une par une.



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

La rive Sud est séparée de la place Saint Yves par une parcelle. L'aménagement de cette parcelle devra être étudiée avec un soin particulier, vu la proximité de la rivière, de la mairie et des éventuelles constructions, (bâtiments publics), qui pourraient y être créées. Bien qu'étant située en zone UHA, toute construction implantée sur cette parcelle ne devrait pas être implantée en limite séparative avec la place St Yves mais à une distance de 5.00m.

Toute nouvelle construction s'édifiera en recul minimum de 3.00m des berges de la rivière, celles-ci resteront naturelles.

BATIMENTS D'INTERET HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

rue du Vally

N°22, cet important bâtiment est celui d'une ancienne faïencerie. Il serait intéressant de retrouver toutes les ouvertures et menuiseries de ce bâtiment d'architecture industrielle. Des châssis de toits pourraient être encastres. Aucune ouverture supplémentaire, à l'exception des ouvertures d'origine qui ont été bouchées, ne peut être acceptée sur la façade principale, côté rue du Vally. En ce qui concerne les autres façades et pignons, la modification ou la création de nouveaux percements reste soumise à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

route de Quimper

N° 1. Cette construction ne semble pas avoir été modifiée depuis sa création. Les percements sont un peu grands, mais la composition n'est pas si mauvaise. Il serait préférable de ne pas toucher aux percements d'origine, côté voirie. Côté rivière, il existe un enchevêtrement de deux constructions, avec des volumes différents. Lors d'une rénovation, ce qui existe actuellement peut être conservé, ou un rapprochement aux volumes existants dans cette zone peut être favorisée.

N° 17 Ce bâtiment, bien qu'implanté en recul par rapport à la voie est intéressant. C'est le seul bâtiment du secteur à être orienté pignon sur rue, et le pignon est traité en façade. Les percements sont rectangulaires, avec un linteau en arc de cercle. Ces percements font référence aux percements existants sur l'ancienne faïencerie, (n°22 de la rue du Vally), dont ce bâtiment dépendait.

BATIMENT HORS GABARIT

route de Brest

N°2 : Ce bâtiment situé au carrefour a sa façade principale axée sur la route de Brest. Son pignon Sud est devenu hors de proportion, vu l'extension qui a été réalisée au dessus de la rivière. En cas de rénovation ou de transformations, il serait souhaitable de revenir à de plus justes proportions.

FACADES DEFAVORABLES.

Tous les rez de chaussée des bâtiments côté rue sont traitées en RdC commerciaux, à l'exception du n° 10 de la rue de Brest, et des n° 7, 11 et 17 de la route de Quimper. Tous, à l'exception d'un ou deux ont été mal traités; il n'a été tenu compte ni du rythme des percements antérieurs, ni de la composition de la façade. Le n°1 de la route de Quimper ne semble pas avoir été modifié depuis sa création. Le n°4 de la route de Brest est beaucoup plus récent; des pieds droits ont été conservés ainsi qu'une allège; le tout a été traité dans un ensemble menuisé et vitré. L'ouverture a été réalisée sur presque toute la longueur de la façade mais celle-ci est relativement étroite.

(consulter les § I.4.c. des recommandations générales et III.3.e. des prescriptions générales.

route de Brest

N°2 : Le pignon du fait de son agrandissement est devenu dissymétrique et a été habillé avec un bardage ardoise. Les percements créés sur la nouvelle façade Ouest sont nombreux et ne respectent ni rythme, ni composition. Cette construction pourrait être conçue comme un bâtiment d'angle, (percements et toiture), comme son vis à vis.

route de Quimper

Le garage situé entre les n° 15 et 17 de la route de Quimper et le n° 22 de la rue du Vally est un Bâtiment artisanal sans aucun intérêt. Il peut être remplacé aisément.

ESPACES PLANTES A CONSERVER OU A CREER.

Il s'agit, en général, de zones sensibles dans lesquelles les plantations peuvent permettre soit une aération du tissu urbain, soit d'améliorer un point de vue en attirant le regard ou en masquant des bâtiments situés à proximité ou non. Dans le cas de travaux, l'aménagement des abords doit être partie intégrante du permis de construire.

Bâtiments inclus entre le n° 13 de la route de Quimper et le n° 20 de la rue du Vally. Il est souhaitable d'aménager la bordure de rivière de manière à masquer les deux bâtiments artisanaux. Une haie et des plantations pourraient être réalisées entre le pignon N°20 et le bâtiment artisanal.



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

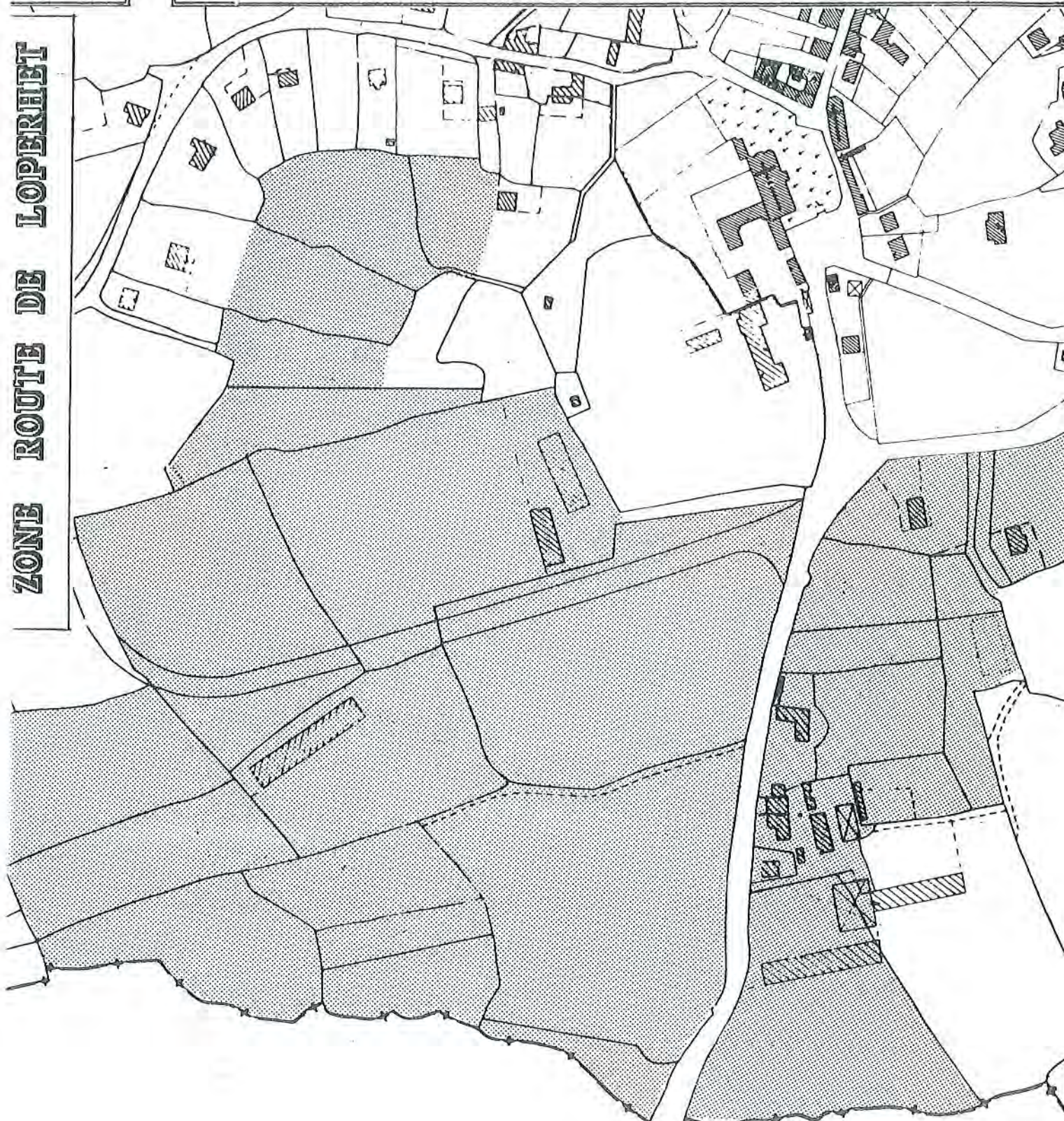
Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOT François et Pierre

ZONE ROUTE DE LOPERHET

ZPPAU DAULAS

Secteur n° 10



Daulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA IAGOT Francois et Pierre

Analyse de l'état initial.

Ces deux zones sont des zones peu construites, à l'exception du secteur du quai du Valy et des abords de la route de Loperhet. La rivière de Daoulas fait partie intégrante de la zone 10.

Ces secteurs sont partie intégrante de la ZPPAU, et donc, tous les projets de démolitions, modifications, renovations constructions de bâtiments ou d'ouvrages, schémas d'aménagement, etc., ainsi que tous les projets de complements, remblaiements, déblaiements, etc., situés à l'intérieur de ces secteurs, tant sur les domaines privés ou publics, terrestres ou maritimes, devront être soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

De plus, avant toutes opérations de déblaiements, "nettoyages", dragages, etc., du domaine maritime, le maître d'ouvrage de l'opération doit prévenir la Direction des Antiquités.

Commentaires de Plans

Ces deux zones, dites zones rurales ou zones paysages, regroupent d'une part la rivière de Daoulas, d'autre part des parcelles qui, de par leur situation géographique, ne peuvent accepter n'importe quelle construction au risque de porter atteinte au site et aux monuments classés ou inscrits.

Il ne nous semble pas utile et même difficile de conseiller ou d'imposer de nombreuses prescriptions particulières. Il convient de se référer à l'occasion d'un projet de transformation, d'extension ou de modification d'un bâtiment aux recommandations générales, et de faire très attention à tout ce qui concerne et l'implantation des bâtiments, et leurs volumes.

ZPPAU DAOULAS

Secteurs n° 9 et 10 la route de Loperhet la rivière de Daoulas

Dans tous les cas, il est fortement recommandé, sous l'autorité de Monsieur le Maire, en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France, d'engager une concertation préalable au dépôt d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Un projet ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps, à l'ensemble des règles de la ZPPAU et des règles édictées, soit par des documents d'urbanisme, soit résultant d'autres servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créés en application de législations particulières.

Des prescriptions spéciales dont la nature sera appréciée par l'Architecte des Bâtiments de France, pourront être imposées notamment pour des raisons d'ordre historiques, archéologiques, urbaines ou architecturales, monumentales, esthétiques ou techniques, etc...



Daoulas 29 224
5 Place St. Yves
Tel. 98 25 90 61

Crozon 29 160
2 r. de Camaret
Tel. 98 27 02 68

SCPA JAGOY François et Pierre