

MODIFICATION n°1 DE  
L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE  
ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)

**Commune de COMBOURG (35)**  
**Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

**PLAN PHOTOVOLTAÏQUE SUR LES BÂTIMENTS D'INTERET COLLECTIF ET D'ACTIVITES**



**NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1**

**MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 10 JUILLET 2024**

**GHECO, urbanistes**  
I.BERGER-WAGON, architecte-urbaniste  
B. WAGON

3 juillet 2024

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Combourg a été créée par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2017.

La loi n°2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016 a instauré les sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Ainsi, les AVAP approuvées à cette date ont été de plein droit transformées en SPR ; le mode de gestion du SPR de Combourg reste sous forme d'AVAP ; en cela sa forme réglementaire est celle de la version élaborée avant le 7 juillet 2016.

Le règlement de l'AVAP peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

Le présent dossier porte sur une modification réglementaire visant les économies d'énergie de manière ciblée sur du bâti neuf (existant ou à construire).

Le dossier de modification de l'AVAP comprend donc :

- La notice de présentation
- Le règlement graphique (Plan Centre-Ville)
- Le règlement écrit

## Un plan photovoltaïque sur les bâtiments d'intérêt collectif et d'activités à Combourg

La commune de Combourg a souhaité appliquer un plan photovoltaïque sur les équipements d'intérêt collectif et d'activités par un en facilitant les installations nécessaires à « 'autoconsommation collective »

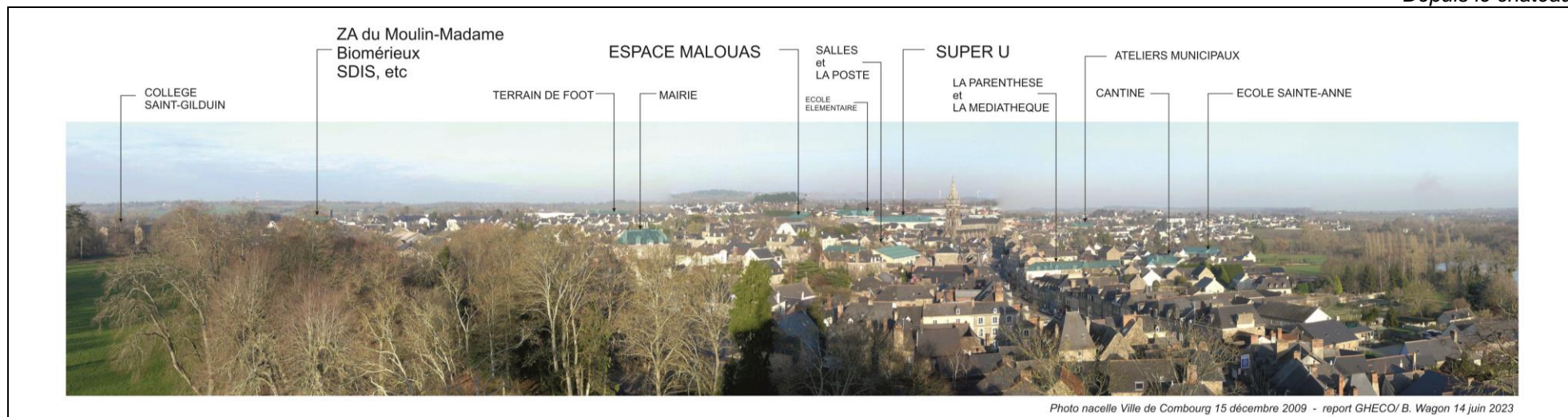
La rénovation du complexe sportif de l'espace Malouas en est l'occasion. Ainsi la production photovoltaïque en autoconsommation collective sera installée sur les 2 pans de toiture exposés Est et Ouest. Cette installation de production d'électricité photovoltaïque basse tension en autoconsommation collective sera raccordée au TGBT du bâtiment : tarif jaune de raccordement existant.

Cette démarche peut être étendue à d'autres bâtiments. Pour ne pas perturber l'harmonie du bâti ancien et des quartiers en continuité, il est retenu le principe d'adapter le règlement de l'AVAP aux édifices dont l'aspect est hors normes architecturales traditionnelles de fait (édifice dont l'architecture se présente déjà comme de grands hangars, salles, activités, groupes scolaires, etc).

Trois aspects d'appréciation paysagères sont pris en compte :

- L'ensemble urbain dense d'intérêt historique et la cohérence du jeu des toitures d'ardoises
- Les vues en rapport au château (notamment du haut du château),
- Les vues depuis la rive sud de l'étang
- Les vues depuis le coteau nord

*Depuis le château*



## Règlement en vigueur du secteur « PU » de l'AVAP (extraits) :

### Les toitures

.../...

Les panneaux, capteurs et ardoises solaires sont autorisés selon les dispositions réglementaires énoncées dans le titre IV du présent Règlement.

.../...

### **IV.1.2 – LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES**

#### **a. Bâti protégé en 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie :**

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdites en façades et toitures, et, au sol, dans les espaces libres visibles de l'espace public.

#### ADAPTATION MINEURE

*Dans le cas d'immeubles identifiés et protégés au titre de l'AVAP, il pourra être envisagé la construction d'une annexe destinée à recevoir des capteurs solaires à condition qu'elle ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti.*

#### **b. Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

L'installation de panneaux ou d'ardoises photovoltaïques est admise, sur les couvertures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

#### **c. Dans tous les cas :**

##### **Moyens et modes de faire :**

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.

Lorsque les capteurs sont implantés au sol, ils ne doivent pas être disposés entre la façade et l'alignement pour les bâtiments implantés en recul d'alignement.

##### **- Lorsque le dispositif est implanté en toiture en pente, le projet sera défini :**

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,

- les profils doivent être de couleur noire.

- On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif en toiture en remplaçant les ardoises par le panneau solaire lorsque c'est possible.

- Le nu extérieur du panneau ne doit pas dépasser le nu de l'ardoise (pas de saillie des cadres).

- Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

## Évolution du dispositif réglementaire adapté

La demande de la collectivité a porté sur une modification du règlement de l'AVAP pour autoriser les couvertures photovoltaïques pour des bâtiments visibles de l'espace public, en modifiant cette disposition :

*« L'installation de panneaux ou d'ardoises photovoltaïques est admise, sur les couvertures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène. »*

Les bâtiments concernés sont des bâtiments d'assez grande taille. L'intérêt porte sur l'importance des surfaces disponibles et leur capacité de s'inscrire dans un plan énergie à l'occasion des travaux, de leurs modifications, voire de leurs remplacements.

Il s'agit de bâtiments publics, d'équipements publics ou privés d'enseignement, de bâtiments d'activités artisanales ou commerciales.

Ils sont localisés,

1. Dans le secteur du centre ancien et sa couronne d'habitat homogène qui forme un ensemble cohérent
2. Dans un secteur urbain nord un peu déconnecté du centre ancien et inscrit à l'origine en AVAP pour des raisons paysagères

Le SPR n'est pas habilité à utiliser les destinations et sous-destinations propres au Code de l'Urbanisme pour différencier des prescriptions.




1. Dans le secteur du centre ancien et sa couronne d'habitat homogène (PU), On ne peut donc pas cibler des programmes pour leur nature. Le potentiel est déjà par un choix communal sur des bâtiments non protégés, de taille appropriée et susceptibles d'évoluer.  
Il est donc retenu de localiser les bâtiments concernés par **un encadrement bleu** porté au plan et d'accorder pour ceux-ci la possibilité d'une couverture photovoltaïque, visible de l'espace public dans les conditions d'aspect sont définies au règlement ; cette possibilité pourra être admise pour leurs extensions.
2. Au secteur urbain nord un peu déconnecté du centre ancien (PU), il s'agit d'une zone d'activités. Tous les bâtiments existants sont d'architecture récente, de formes parallélépipédiques, en général, et des terrains disponibles peuvent encore recevoir des installations. La distance avec le centre ancien et les vues depuis le château rendent la poursuite de la mutation architecturale possible.  
Il est donc retenu d'indicer le secteur PU du Moulin par l'indice « e » d'énergie et de l'appeler **PUe**. Une couverture photovoltaïque, visible de l'espace public pourra y être admise dans les conditions d'aspect définies au règlement.
3. Au secteur naturel des équipements sportifs du Vieux-Chatel, les bâtiments existants sont d'architecture récente, et les espaces disponibles peuvent encore recevoir des installations. La distance avec le centre ancien, environnement arboré et l'absence des vues depuis le château rendent la poursuite de la mutation architecturale possible.  
Il est donc retenu d'indicer le secteur PN par l'indice « e » d'énergie et de l'appeler **PNe**. Une couverture photovoltaïque, visible de l'espace public pourra y être admise dans les conditions d'aspect définies au règlement.





**REPERAGE DU BATI ADAPTE A LA CREATION DE TOITURES PHOTOVOLTAIQUES EN CENTRE ANCIEN HOMOGENE A DOMINANTE D'HABITAT :**

**Secteur PU du bourg : repérage par un sigle au plan (à faire)**

Parcelle/ Adresse	Fonction / occupation	Photo	Commentaires
Espace Malouas	Salle des sports		<p>Projet en cours.</p> <p>Élément initiateur de la modification de l'AVAP</p> <p><i>Partie haute de toiture visible depuis le château ; mais spécificité du volume.</i></p>
Hyper-U			<p>Projet de travaux envisagés</p> <p><i>Pas de vues directes depuis le château et co-visibilité faible avec le cœur de ville</i></p>
Équipement sportif	Salle de sport privée		<p><i>Pas de vues directes depuis le château et co-visibilité distante avec le cœur de ville</i></p>



<p><b>École maternelle</b> <b>École élémentaire</b></p>			<p><i>Pas de vues directes depuis le château et pas de co-visibilité avec le cœur de ville</i></p>
<p><b>Collège Saint-Gilduin</b></p>	<p><b>École privée</b> <b>Établissement d'intérêt collectif</b></p>		<p><i>Partie arrière concernée : Pas de vues directes depuis le château caché par le boisement et co-visibilité faible avec le cœur de ville</i></p>
	<p><b>Le gymnase du collège</b></p>		<p><i>Le gymnase est « caché » derrière les bâtiments d'enseignement. Vue depuis le giratoire</i></p>






<p><b>Ateliers municipaux</b></p>	<p><b>Équipement public</b></p>		<p><i>Pas de vues directes depuis le château et co-visibilité distante avec le cœur de ville</i></p>
<p><b>SDIS Les Coutures Avenue du Général de Gaulle</b></p>	<p><b>Équipement public</b></p>		<p><i>Pas de vues directes depuis le château (hors la tour) et co-visibilité distante avec le cœur de ville</i></p>

**Secteur PN Sud-est du bourg , passé en secteur PNe :**

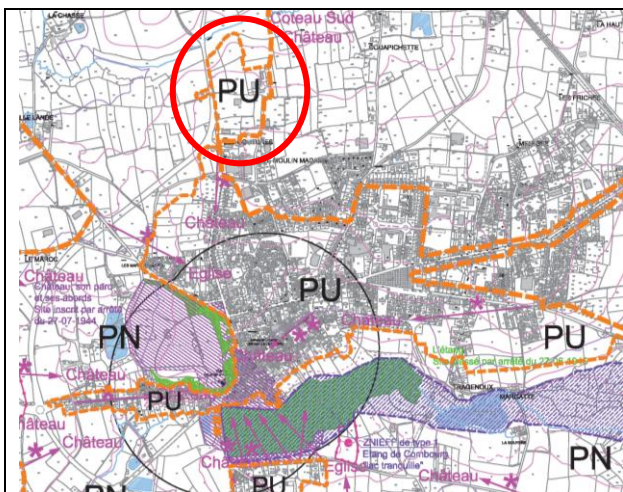
<p><b>Complexe sportif du Châtel</b></p>	<p><b>Équipement public</b></p>		<p><i>Pas de vues directes depuis le château et pas de co-visibilité avec le cœur de ville</i></p>
--	---------------------------------	--	--

**SECTEUR PU du Moulin de Madame passé en secteur PUE :**

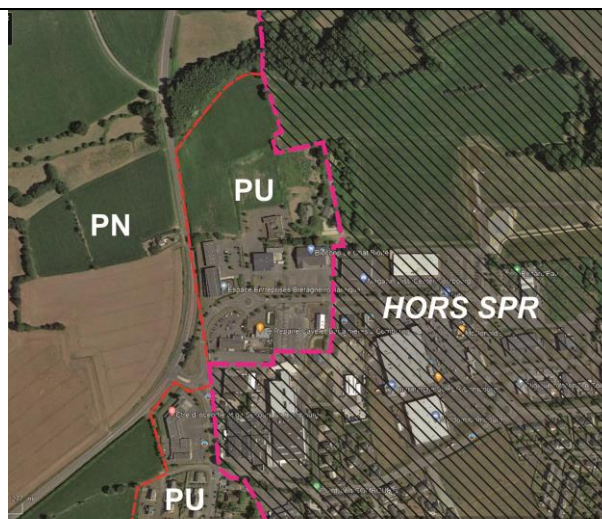
<p><b>Combourg Motoculture</b></p>	<p><b>Commerce</b></p>		<p><b>Secteur PU du nord ZA du Moulin-Madame</b></p> <p><i>Pas de vues directes depuis le château et co-visibility distante avec le cœur de ville</i></p>
<p><b>Garage automobile</b></p>	<p><b>Activités</b></p>		<p><b>Secteur PU du nord ZA du Moulin-Madame</b></p> <p><i>Pas de vues directes depuis le château et co-visibility distante avec le cœur de ville</i></p>
<p><b>Espace Entreprise Bretagne Romantique</b></p>	<p><b>Services</b></p>		<p><b>Secteur PU du nord ZA du Moulin-Madame</b></p> <p><i>Pas de vues directes depuis le château et co-visibility distante avec le cœur de ville</i></p>

**SECTEUR PU du Moulin de Madame inscrit dans un sous-secteur PUe :**

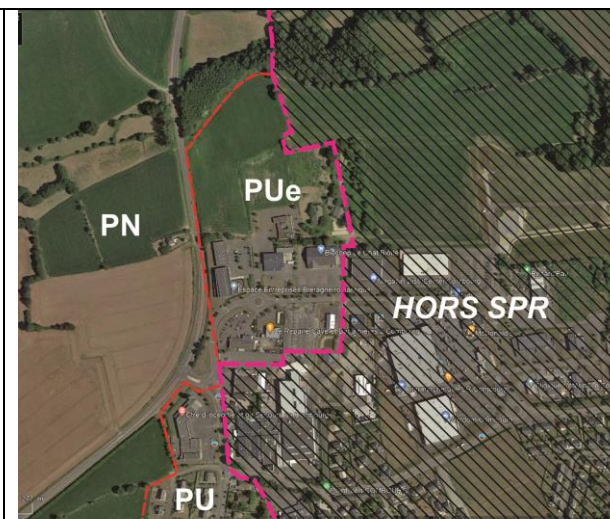
Le secteur **PU** est l'objet d'un sous-secteur **PUe**, au lieu-dit « Les Coutures » et « Le Moulin-Madame » pour inscrire les installations photovoltaïques dans la modernité des lieux à la différence du traitement à la parcelle ou à l'immeuble des points localisés en secteur **P**.



**AVAP en vigueur**



**Le secteur PU de l'AVAP en vigueur**



**La création d'un sous-secteur PUe**

**En secteur PUe**, une couverture photovoltaïque, visible de l'espace public, pourra y être admise dans les conditions d'aspect définies au règlement.



