

12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

V . LE CENTRE ANCIEN

A . DELIMITATION DU SITE D'ETUDE

1.

Le centre ancien est constitué par les 2 entités que sont la ville haute et le quartier de St. Goustan, sur l'autre rive du Loch.

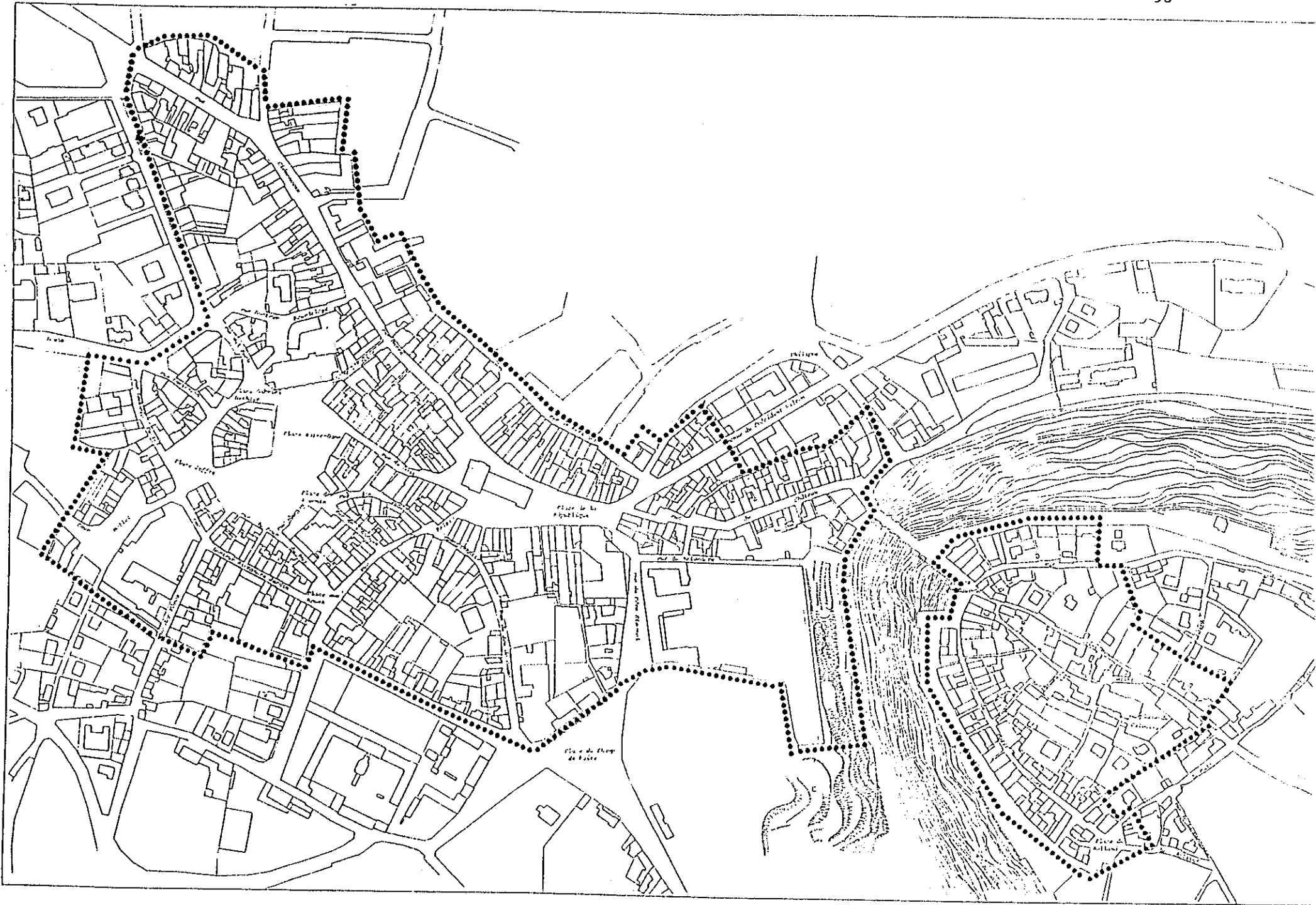
La planche suivante indique les secteurs sur lesquels portera l'analyse spécifique du bâti du centre ancien. Ce périmètre ne constitue donc pas la délimitation de la ZPPAU mais simplement le périmètre dans lequel il nous a paru souhaitable de réaliser une analyse fine, à l'ilot, à la rue, à l'immeuble, afin ensuite de déterminer les secteurs à protéger.

Seront pris en compte, tous les éléments qui contribuent à l'ambiance urbaine d'Auray, à son paysage, à sa vitalité et à son occupation par l'intermédiaire d'études portant sur :

- le rapport entre les masses bâties et les vides publics ou privés qu'elles engendrent,
- le velum général des constructions et le gabarit des rues,
- le paysage urbain engendré par l'ensemble de ces données.

La seconde partie consiste en une étude à l'immeuble ayant pour but de donner un certain nombre d'indications sur le bâti de cette zone et prend en compte les critères suivants :

- le type du caractère architectural
- la qualité du bâti
- le devenir des immeubles
- le type de construction
- l'état du bâti
- l'occupation des rez-de-chaussées.



B . ANALYSE SPACIALE

1. Une bonne connaissance du tissu, de ses capacités à muter, à évoluer ou à se maintenir en l'état, permettront :
- d'établir des règles architecturales visant à gérer de façon harmonieuse le patrimoine d'Auray,
 - de proposer des opérations globales ou ponctuelles d'aménagement ayant pour but de revitaliser de mettre en valeur des lieux délaissés ou mal utilisés du noyau ancien.

Les planches suivantes constituent une première approche du paysage urbain, déterminé par la trame viaire, le découpage des îlots, les volumes bâtis et leurs rapports avec les espaces libres.

1 . LE RAPPORT ENTRE LES MASSES BATIES ET LES VIDES:

Les vides publics :

Les comparaisons entre les nouveau et anciens plans ont mis en évidence l'évolution des vides urbains.

Le centre ville se caractérise par une structure d'îlots de surface réduite et des rues étroites ponctuées de vides urbains majeurs :

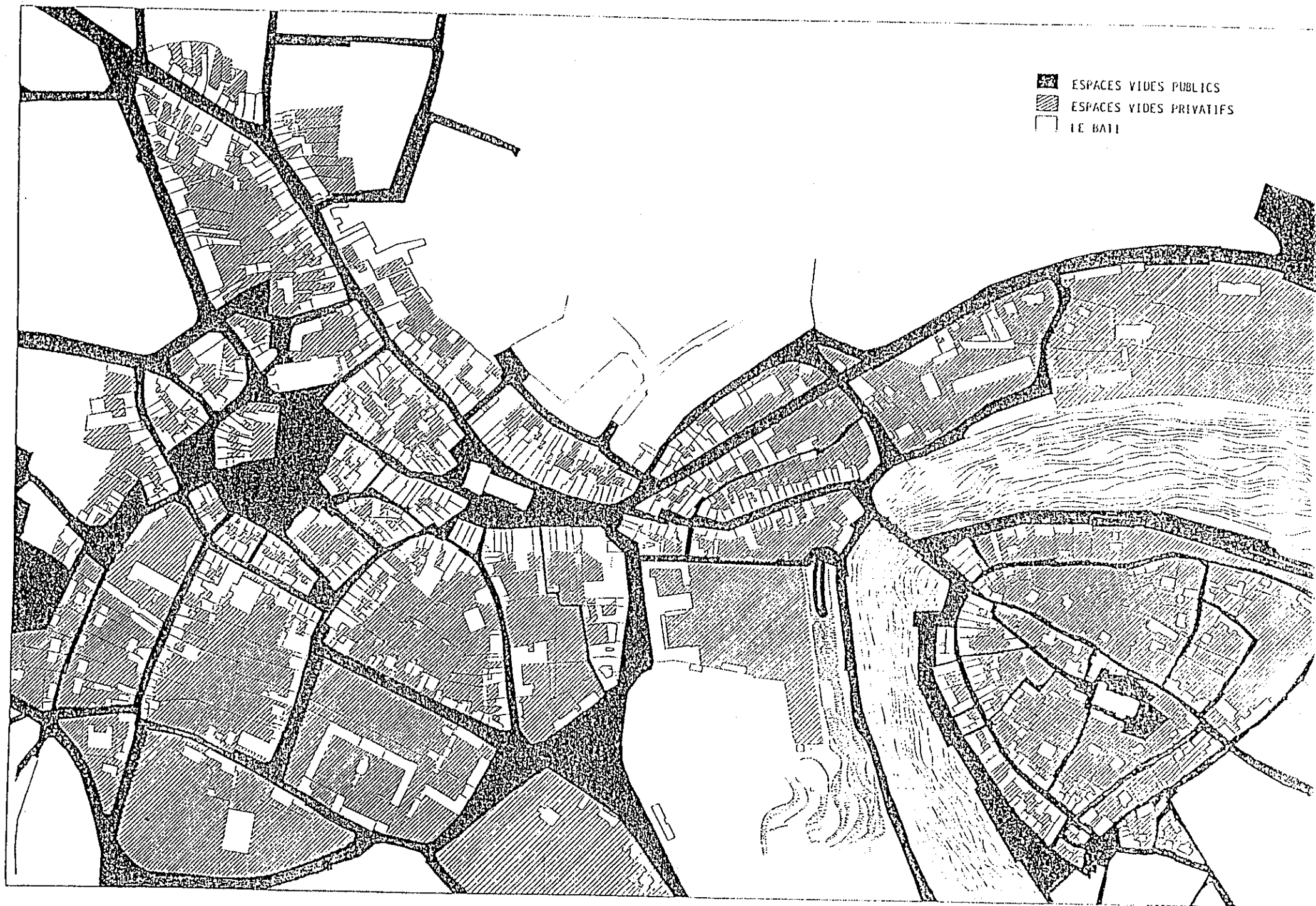
- Place Notre-Dame
- Place de la République.

Saint-Goustan se remarque par sa maille serrée et son système radio concentrique déterminé par la déclivité du terrain.

Ce plan fait apparaître les vides privés.

Les petits îlots comportent une très forte densité de construction, ne laissant libre que quelques rares cours.

Les îlots vastes comportent de grandes parcelles de jardins rendant très agréables à vivre les constructions les jouxtant, même si elles conservent un caractère urbain.



2 . LE BATI

Ce plan constitue le positif de celui étudié précédemment. Il met clairement en évidence une très forte densité dans les petits îlots du centre.

Des époques médiévales et classique, la ville a gardé un caractère très minéral : bâtiments à l'alignement sur rue, clôtures maçonnées hautes bordant les espaces privatifs. L'assemblage des éléments offre une richesse par les lignes brisées, les saillies, les retraits. Ces accidents offrent des vues très variées et un accrochage différent de la lumière.

Les îlots denses sont le reflet de la vitalité commerciale du centre ancien. Ces espaces concentrent l'animation et les activités.

Les îlots vastes présentent un front bâti sur les rues principales. Ils sont également occupés par les édifices publics ou religieux importants.

3 . HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS








L'image donnant la qualité des pleins et des vides ne peut être dissociée de la troisième dimension donnée par le velum général des couvertures. Ce plan met en évidence l'homogénéité de la hauteur des constructions contribuant à la cohérence de l'ensemble.

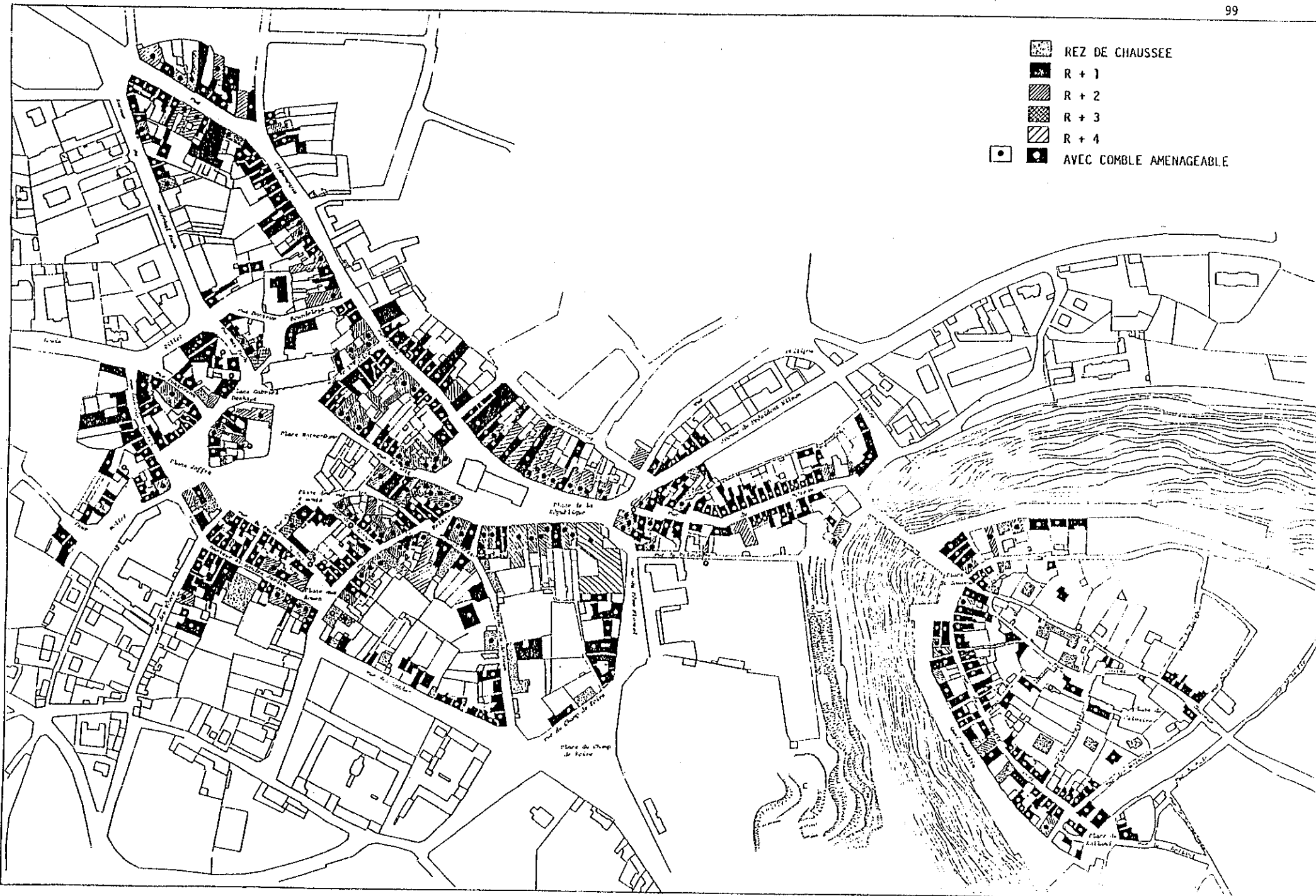
Dans les îlots denses du centre, les constructions comportent un ou deux étages surmontés de combles éclairés par des lucarnes. Plus on s'éloigne du centre plus les constructions s'abaissent.

A Saint-Goustan, le front bâti bordant le quai Franklin et la place Saint-Sauveur, présente une hauteur relativement importante, masquant les arcades des arrières immédiats. Seul se perçoit le couronnement des constructions s'étageant sur la colline.

Certains bâtiments se remarquent par leur hauteur excessive ou trop faible.

Ce constat ne juge pas la valeur esthétique du volume, mais son insertion dans l'environnement immédiat et dans la silhouette générale de l'alignement. Il permettra de définir la hauteur des bâtiments futurs, les surélévations et écrètements possibles à partir de l'état des lieux et non de règles édictées arbitrairement.

-  REZ DE CHAUSSEE
-  R + 1
-  R + 2
-  R + 3
-  R + 4
-   AVEC COMBLE AMENAGEABLE



C . L' ETUDE A L'IMMEUBLE

1 . LE TYPE DU CARACTERE ARCHITECTURAL

Ici, nous avons tenté de regrouper en six types les constructions du centre ancien, selon leur caractère architectural, mais sans tenir compte de leur époque de construction, ainsi, les pastiches et les restaurations sont incluses dans l'époque à laquelle elles font référence. Certains immeubles, remaniés, peuvent se rattacher à plusieurs périodes. De tous temps, les façades furent remises au goût du jour, surtout dans les rues commerçantes. Il n'est donc pas rare de trouver une façade aux caractères classiques sur un bâtiment beaucoup plus ancien.

Cette analyse est donc effectuée indépendamment de l'étude de datation donnée précédemment puisqu'elle rattache chaque construction à un type défini, d'après son aspect actuel, tel que nous avons pu le découvrir lors de nos enquêtes.

Le type médiéval:

A Auray la grande majorité des constructions se rattachant à ce type sont à pan de bois.

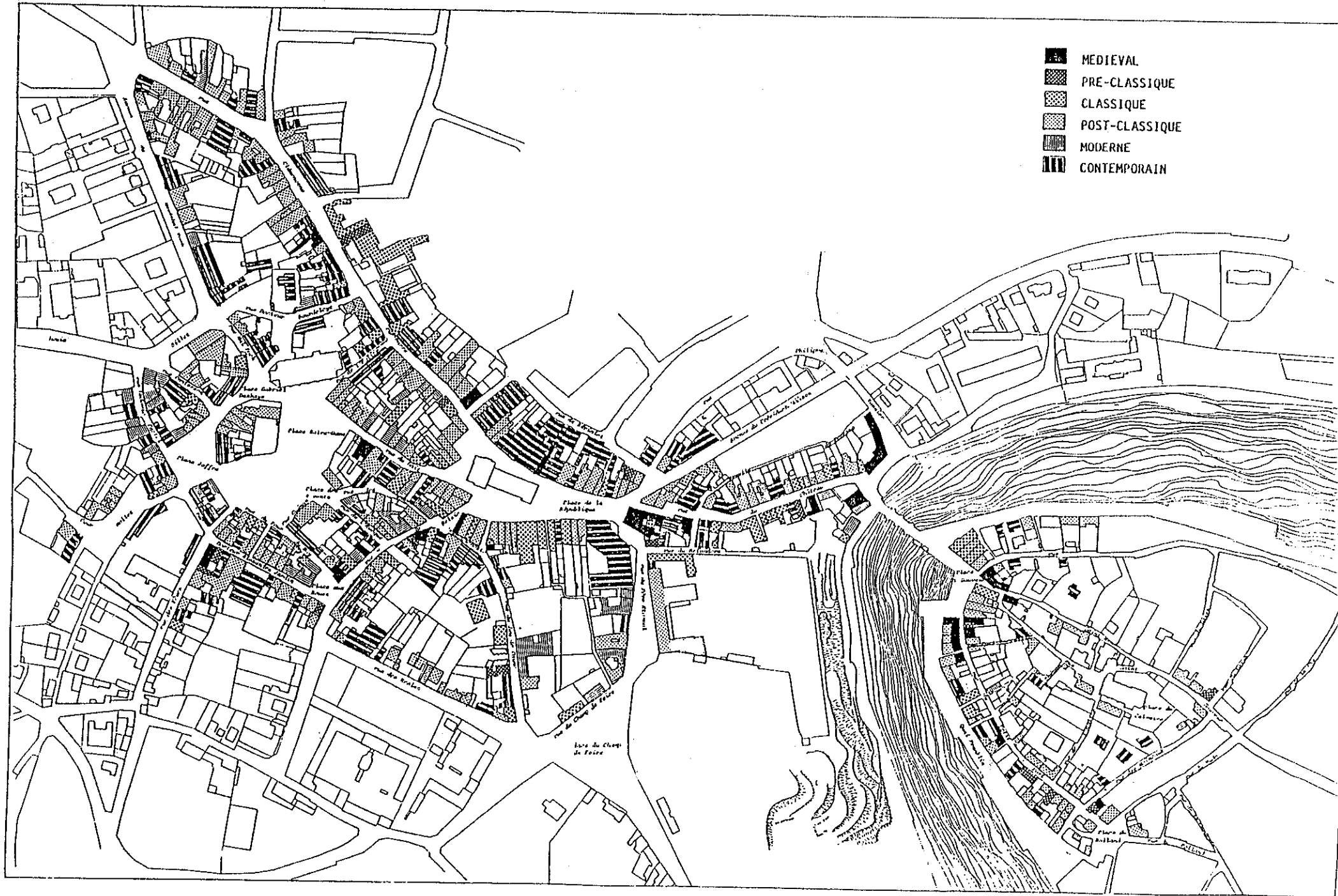
Elles se caractérisent par une prédominance des pleins sur les vides et une absence de rythme. Elles possèdent un ou plusieurs encorbellements. Le pan de bois, souvent travaillé, est généralement fait pour être vu.

La majorité de ces constructions se trouvent rue du Château et dans la partie basse de Saint-Goustan. Elles correspondent en majorité aux maisons en pan de bois les plus anciennes d'Auray.

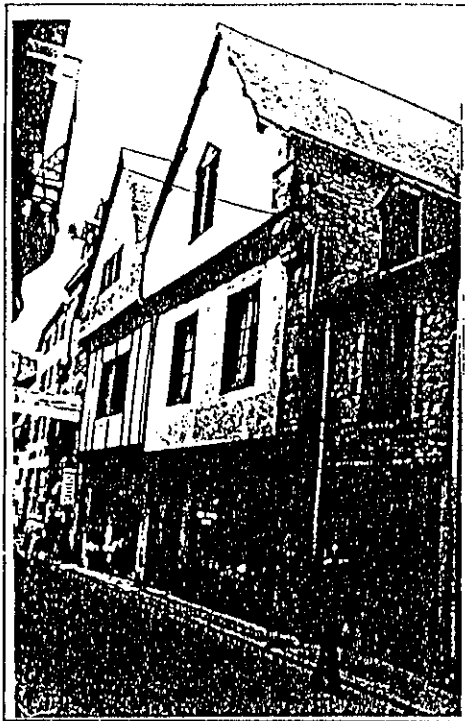
Le type préclassique:

Ces constructions présentent déjà des caractères classiques tout en gardant une composition générale encore proche de celles du type médiéval, asymétrie des percements, arhythmie, prédominance des pleins sur les vides très marquée.

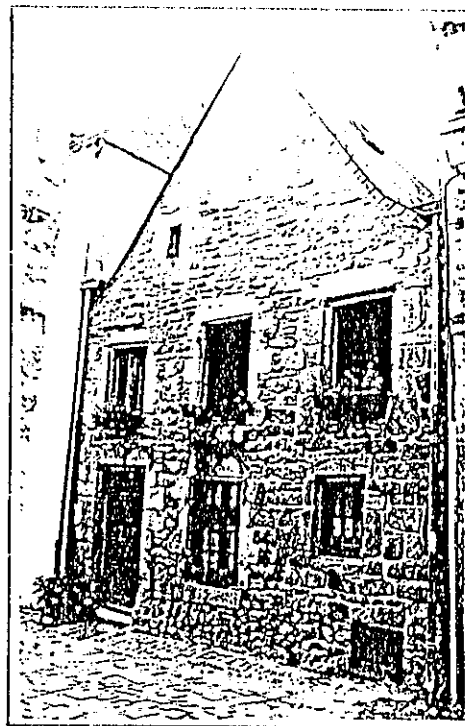
Ce type est très peu représenté à Auray où le passage de la construction à pan de bois à la construction en pierre a vu l'avènement du type classique. Elles assurent la charnière entre ces deux types constructifs, étant réalisées en pierre avec des habitudes et des critères constructifs du bois.



TYPE III CARACTÈRE ARCHITECTURAL



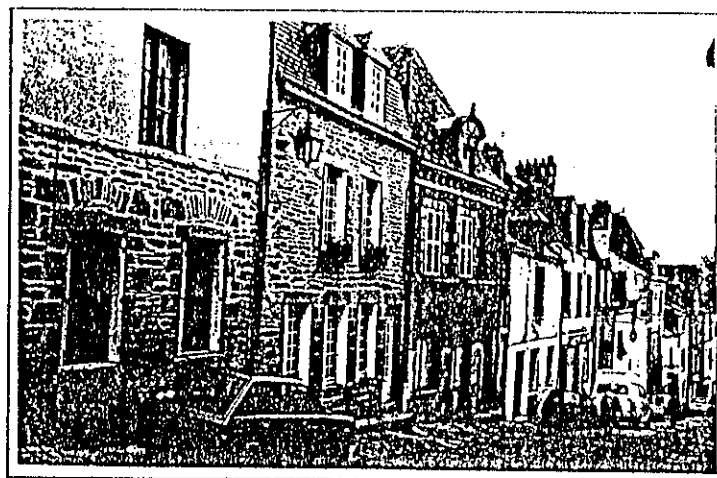
Type médiéval



Type pré classique



Type classique



Type classique

Le type classique:

Prédominance ou égalité des pleins sur les vides, décroissance des baies et rythmique marquée sont les grands critères définissant le type classique.

L'architecture est sobre, sans décor excessif. Le granit de construction est appareillé pour être enduit (moellons hourdés) avec les éléments de décors de tuffeau restant apparents.

On trouve ce type réparti dans toute la ville ancienne, mais plus particulièrement rue du Château, place de la République et dans la partie basse de Saint-Goustan.

Elles représentent en grande majorité les façades des 17e et 18e siècles.

Le type postclassique:

Ces façades ont conservé la lettre de la composition classique sans en faire perdurer l'esprit.

On trouve, soit une égalité, soit une prédominance des vides sur les pleins. La dimension des percements et le type de décor tend à s'uniformiser, mettant en évidence "l'industrialisation" de certains éléments : linteaux, lucarnes, pierres composant les bandeaux, les chaînes, etc...

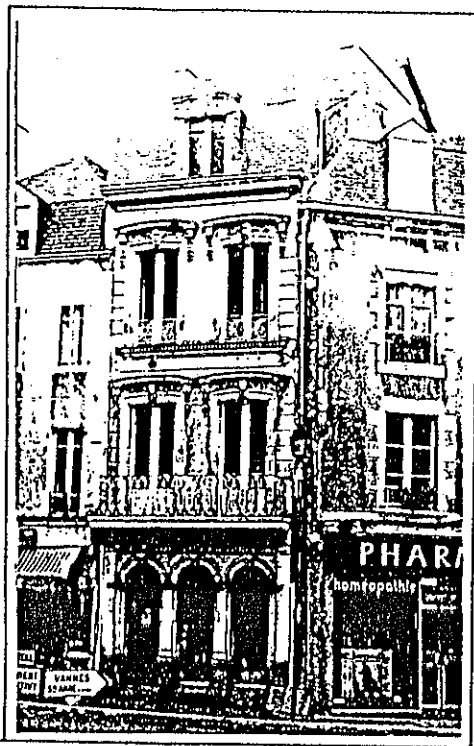
Si de nombreuses façades sont destinées à recevoir un enduit, certaines, en granit soigneusement appareillé, doivent conserver ce matériau apparent.

Ces façades sont uniformément réparties dans la ville.

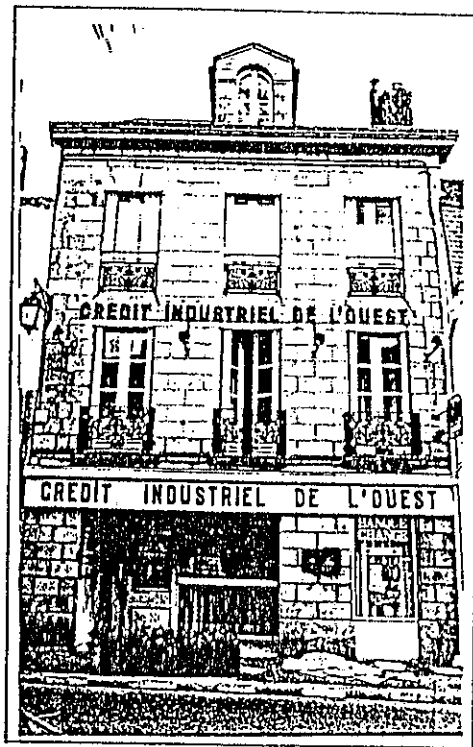
Elles furent essentiellement réalisées au 19e siècle et au début du 20e siècle et peuvent être édifiées en remplacement d'une façade plus ancienne, afin de "mettre au goût du jour" la maison.

Le type moderne:

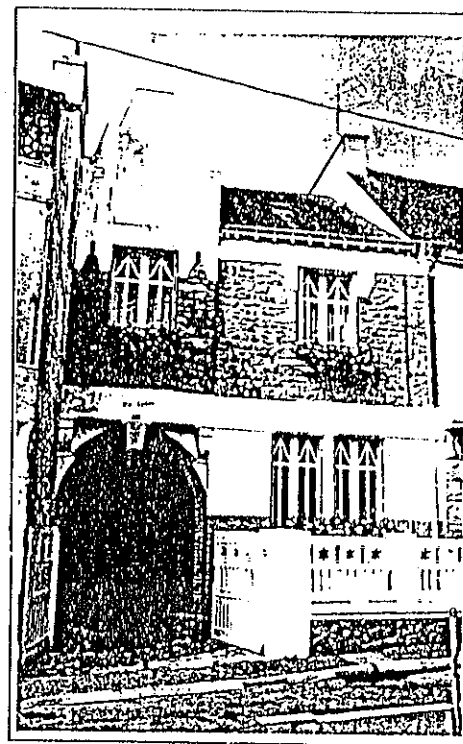
Ces constructions se rattachent au mouvement moderne, prônant l'utilisation d'un vocabulaire architectural national, d'un style très marqué, l'utilisation de matériaux nouveaux, béton métal, permettant des portées et des formes plus audacieuses, encore alliée à des matériaux traditionnels.



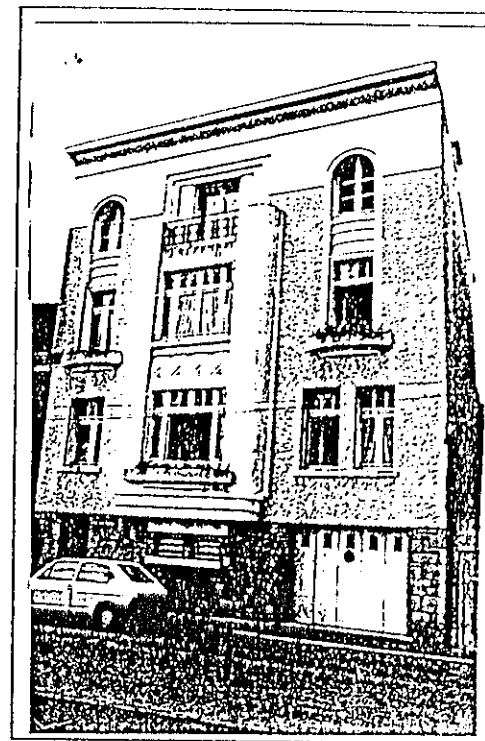
Type post classique



Type post classique



Type moderne



Type moderne



Type contemporain

Ces façades relèvent d'un véritable projet architectural, étudié et dessiné par un homme de l'art. Auray en compte un certain nombre, dans les quartiers nouvellement urbanisés, à l'est de la place Notre Dame, en remplissage de parcelles vides ou en remplacement d'autres constructions dans le noyau ancien de la ville haute et de Saint Goustan.

Le type contemporain:

Les constructions de ce type se distinguent souvent par un manque de caractères et font référence, comme les précédentes, à une architecture nationale, parfois "régionalisée" par quelques éléments de décor ou par l'emploi de matériaux locaux.

La mise en oeuvre de matériaux contemporains annulent les contraintes techniques, laissant la porte ouverte à des possibilités de percements, de traitement de façades, sans relation avec ce qu'il se faisait au cours des siècles précédents.

Certaines de ces constructions, récemment édifiées, oscillent architecturalement entre le goût du jour et la référence au passé.

Les constructions contemporaines se trouvent dans l'ensemble de la ville, souvent en remplacement de plusieurs constructions anciennes, ou en périphérie, sur des parcelles n'ayant jamais été urbanisées (jardins, cours ...).

2 . LA QUALITE DU BATI

3.

Cette planche a pour but de mettre en évidence la qualité de chacun des bâtiments constituant le noyau ancien, en fonction de leur état de conservation et des modifications qu'ils ont subit au cours des ans.

L'on porte donc un jugement sur la valeur esthétique des bâtiments par rapport à l'ensemble urbain considéré.

· les bâtiments majeurs sont les points forts du domaine bâti, ils se remarquent par la grande qualité de leur construction et le peu d'altération qu'ils ont subi.

On les trouve essentiellement Place de la République, rue du Château et dans la partie basse de St. Goustan.

· les bâtiments d'accompagnement restent fidèles à l'esprit du noyau ancien et constituent le "fond" urbain représentatif d'Auray .

· les constructions sans intérêt sont souvent médiocres par leur proportions et n'apportent rien au tissu.

· Enfin, les constructions discordantes, sont édifiées en dépit de toutes les règles de la composition qui ont présidé à la mise en place du tissu existant. Leur présence constitue un trouble pour l'harmonie du paysage urbain.

On les trouve plutôt en périphérie du secteur d'étude, sur des arrières d'ilots (constructions annexes : dépôts, garages, appentis ...).

3 . VALEUR MATERIELLE DU BATI

4.

Nous tentons ici de mettre en évidence l'état apparent des constructions, au vu de l'extérieur, sans préjuger de la qualité du gros oeuvre ni de l'aménagement et du confort intérieur.

Seront pris en compte les éléments de façade et de couverture visible du domaine public, en général significatif de l'état global.

- les immeubles en bon état sont, soit neufs, soit très bien entretenus. Ils représentent une part importante du patrimoine immobilier du centre ancien d'Auray.
- les bâtiments moyens sont ceux dont l'entretien est effectué régulièrement, mais qui présentent quelques signes de vieillissement, soit en façade, soit en couverture. Ils représentent une petite moitié des constructions répertoriées.

Les immeubles en mauvais état sont en nombre assez restreints et correspondent en majorité à des constructions annexes, de qualité moindre.

Enfin, les ruines sont très peu nombreuses et tendent à disparaître du tissu urbain.

On constate que le centre ancien est dans un état de conservation assez satisfaisant. D'assez nombreux réhabilitations et ravalements ont été réalisés ces dernières années. Il serait souhaitable que ce phénomène perdure afin que cette qualité assez satisfaisante se maintienne.

4 . LE TYPE DE CONSTRUCTION

4.

Ici, nous distinguons les constructions principales des constructions annexes.

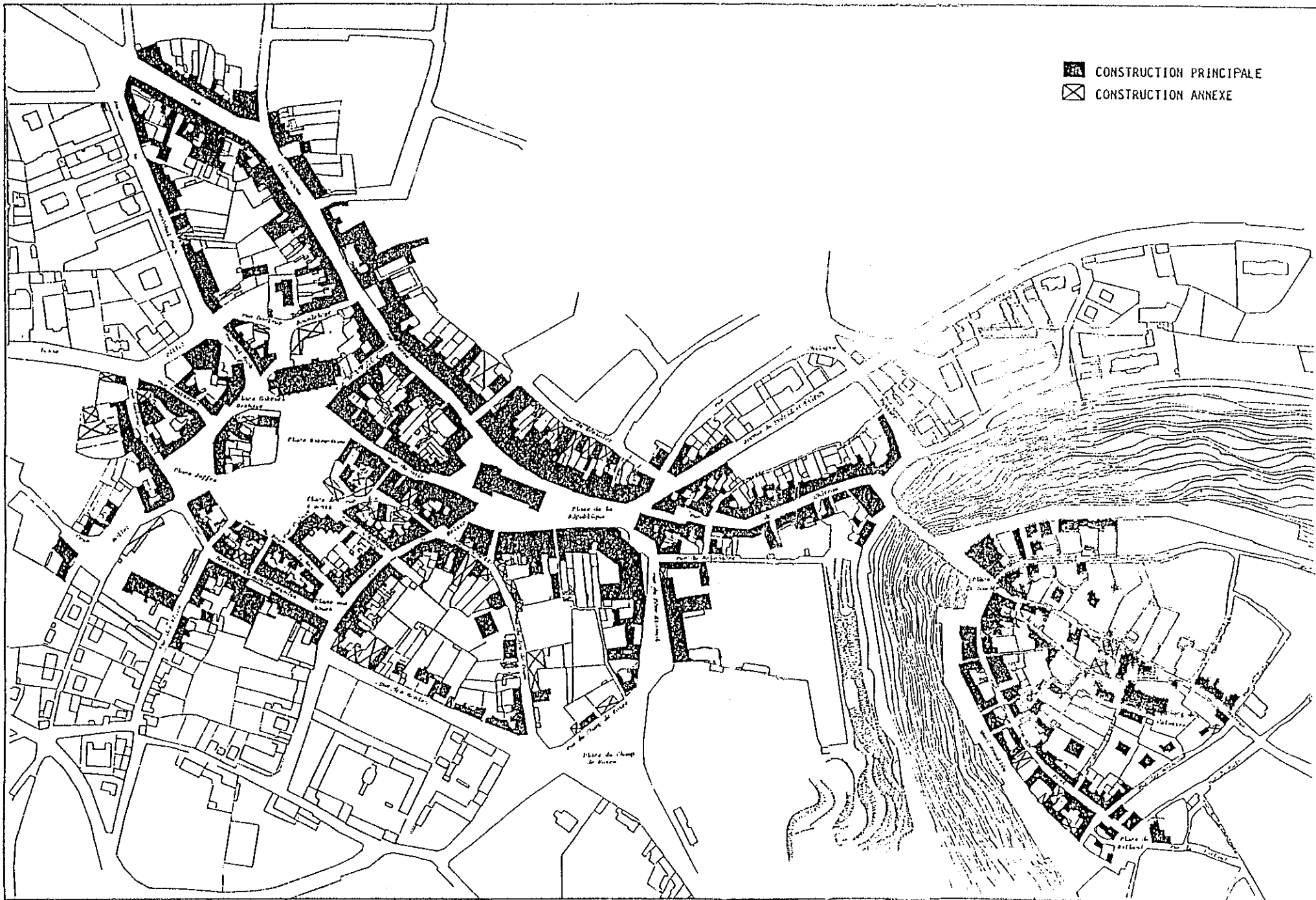
Les premières sont réservées à l'habitation, aux activités et aux commerces et représentent le bâti significatif d'Auray. . .

Elles bordent les rues et places principales, en alignement continu. Les constructions annexes abritent des garages, dépôts ou sont le siège d'activités artisanales ou commerciales. Elles sont généralement à un seul niveau et sans relations avec les caractères architecturaux des constructions principales.

On les trouve :

- soit en fond de parcelles en lanrière, ouvertes sur une rue secondaire, elles sont alors annexées à une construction principale.
- soit sur une parcelle propre, en périphérie du noyau dense, sur des ilots de structure assez récente et des rues secondaires.

■ CONSTRUCTION PRINCIPALE
⊠ CONSTRUCTION ANNEXE



5 . L'OCCUPATION DES REZ DE CHAUSSEES

1.

Auray, commune à forte vocation commerçante, dispose d'une gamme de services et de commerces dont le rayonnement s'étend sur une vingtaine de kilomètres.

L'hypercentre renferme toutes les activités anormales de la commune. Il est marqué par le maillage le plus dense regroupant les commerces: de la rue G. Clémenceau à la Place de la République, les alentours de la Place Notre Dame, la rue du Lait et la Place Joffre.

On constate une forte proportion de commerces assez luxueux, vêtements, chaussures ...

De même, le commerce alimentaire courant s'est adjoint de boutiques spécialisées : traiteurs, pâtisseries, primeurs, épicerie fine ...

A St. Goustan, l'activité est essentiellement liée au tourisme et la plupart des commerces repérés sont des cafés ou des restaurants.

Ce phénomène entraîne une désertification de ce quartier en hiver, puisqu'aucun commerce de nécessité ne subsiste.

■ COMMERCES
▣ SERVICES

