

# Rapport de présentation des objectifs de l'aire

**Auap'**

Aire de mise en valeur  
de l'architecture et du patrimoine de Brest  
valant site patrimonial remarquable

Approuvé par le Conseil de la métropole le 28 juin 2019

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PRÉAMBULE .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>Nature juridique de l'AVAP.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>Les objectifs d'une AVAP .....</b>  | <b>7</b>  |
| Les objectifs particuliers de la ville de Brest.....   | 8         |
| <b>Contenu de l'AVAP .....</b>   | <b>8</b>  |
| <br>   |           |
| <b>1. ÉTAT INITIAL ET SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL.....</b>         | <b>9</b>  |
| <b>1.1. Présentation générale de la ville.....</b>   | <b>10</b> |
| 1.1.1. La situation géographique .....   | 10        |
| 1.1.2. L'origine de la ville .....   | 10        |
| 1.1.3. Une activité intrinsèquement liée à la mer .....  | 11        |
| 1.1.4. L'après-guerre : reconstruction et expansion urbaine .....                              | 11        |
| <b>1.2. Synthèse du diagnostic architectural, urbain et environnemental.....</b>               | <b>11</b> |
| 1.2.1. Approche du territoire en matière de patrimoine architectural, urbain et paysager ..... | 12        |
| 1.2.2. Approche du territoire en matière d'environnement et de développement durable .....     | 28        |
| <br>   |           |
| <b>2. ÉNONCÉS DES OBJECTIFS DE L'AIRE.....</b>   | <b>33</b> |
| <b>2.1. Objectifs généraux .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>2.2. Objectifs urbains .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>2.3. Objectifs architecturaux .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>2.4. Objectifs paysagers .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>2.5. Objectifs environnementaux.....</b>  | <b>35</b> |
| <b>2.6. Objectifs de développement durable .....</b>   | <b>35</b> |
| <br>   |           |
| <b>3. JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AIRE .....</b>   | <b>37</b> |
| <b>3.1. A l'ouest.....</b>   | <b>39</b> |
| <b>3.2. Au nord-ouest .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>3.3. Au nord .....</b>  | <b>44</b> |
| <b>3.4. Au nord-est .....</b>  | <b>46</b> |
| <b>3.5. A l'est.....</b>   | <b>47</b> |
| <b>3.6. Au sud.....</b>  | <b>47</b> |

## **4. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES DE L'AVAP ..... 49**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4.1. Organisation et objectifs du règlement .....</b>  | <b>50</b> |
| <b>4.2. Dispositions liées aux paysages et aux espaces urbains .....</b>  | <b>51</b> |
| 4.2.1. Vues remarquables .....  | 51        |
| 4.2.2. Points forts de composition urbaine .....  | 51        |
| 4.2.3. Ensembles architecturaux ou urbains de qualité .....   | 52        |
| 4.2.4. Alignements urbains majeurs du port de commerce .....  | 52        |
| 4.2.5. Patrimoine arboré, linéaire ou surfacique .....  | 52        |
| 4.2.6. Sites stratégiques du port de commerce .....   | 53        |
| 4.2.7. Espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial .....   | 53        |
| 4.2.8. Cœurs d'îlots .....  | 54        |
| <b>4.3. Dispositions liées à l'architecture et l'archéologie .....</b>  | <b>55</b> |
| 4.3.1. Constructions existantes et extensions .....   | 55        |
| 4.3.2. Constructions nouvelles .....  | 58        |
| 4.3.3. Constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ..... | 59        |
| 4.3.4. Constructions, ouvrages, installations et travaux favorisant les économies d'énergie .....               | 59        |
| 4.3.5. Clôtures et portails .....   | 59        |
| 4.3.6. Murs de soutènement, vestiges défensifs et ouvrages d'art .....  | 60        |
| 4.3.7. Commerces et devantures commerciales .....   | 60        |
| 4.3.8. Éléments techniques extérieurs .....   | 61        |
| <b>4.4. Dispositions liées aux sites mutables .....</b>   | <b>61</b> |

## **5. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU ..... 63**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>5.1. Faire de la mer l'emblème de la métropole brestoise .....</b>   | <b>64</b> |
| <b>5.2. Renforcer l'attractivité du cœur de la métropole, notamment au niveau résidentiel et économique .....</b> | <b>66</b> |
| <b>5.3. Maîtriser la consommation d'espace et proposer une offre de logements diversifiée .....</b>               | <b>66</b> |
| <b>5.4. Réduire les consommations d'énergie fossile .....</b>   | <b>67</b> |

## **LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION..... 69**



# PRÉAMBULE



**Nature juridique de l'AVAP**

**Les objectifs d'une AVAP**

**Contenu de l'AVAP**



Grâce à un site qui présente des qualités propices à l'implantation d'un grand port militaire, le cardinal Richelieu décide en 1631 de faire de Brest un des trois ports militaires du royaume. Les navires s'amarrent à l'abri dans l'estuaire de la Penfeld, lui-même protégé par le château implanté en vigie sur un éperon rocheux dominant le paysage et tourné vers l'entrée de la rade.

Aux 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles, de grands travaux et de grands noms (Vauban, Choquet de Lindu entre autres) travaillent à façonner le site : ils exploitent la topographie, taillent dans la roche pour créer des rampes d'accès, creusent des bassins, aménagent l'estuaire de la Penfeld pour implanter les bâtiments nécessaires à la marine, renforcent la défense du site à l'entrée du port mais aussi sur toute la rade. En un siècle la population est multipliée par sept, passant de 3000 habitants à 20000 au début du 18<sup>ème</sup>. Brest devient le premier arsenal du royaume, après Toulon et Rochefort.

Depuis lors, les espaces portuaires n'ont cessé d'évoluer, notamment avec la fermeture de la Penfeld aux civils en 1865 et le lancement de l'aménagement du port de Porstrein sur des remblais. Celui-ci fait l'objet d'un projet d'urbanisme avec plusieurs quais, des îlots bâtis, une gare ferroviaire. Ce nouveau port est relié à la ville haute par un escalier monumental et des rampes d'accès construits au pied des remparts de Vauban.

Après la Seconde Guerre mondiale, les différents ports se développent : le port militaire s'étend vers l'ouest tandis que les ports de commerce et industriel s'étendent progressivement vers l'est pour rejoindre le moulin blanc. En 2011, l'espace militaire devant le château est restitué à la ville permettant d'aménager le port du château et de redécouvrir le panorama sur la mer longtemps occulté par la fermeture du site.

Port mythique, cité royale, ouvrière, détruite et reconstruite, désormais métropole de l'ouest de la Bretagne, Brest on le voit est vouée à une perpétuelle mutation. De cette histoire mouvementée, Brest tire un patrimoine architectural qui, bien que récent, forme un ensemble urbain historique cohérent et de grande qualité.

Bien préservé et mis en valeur, ce patrimoine représente un potentiel économique, culturel, touristique et environnemental indéniable et un atout du point de vue de la qualité de vie en ville.

C'est pourquoi la ville de Brest s'est dotée en 2001 d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et Paysager (ZPPAUP) afin de bénéficier d'un outil de gestion moderne du patrimoine. Suite à l'entrée en vigueur de la loi engagement national pour l'environnement (ENE) en 2010, la collectivité a souhaité prolonger cette politique de valorisation patrimoniale en instituant une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et ainsi mieux prendre en compte des enjeux environnementaux. Ainsi, allier modernité et authenticité, préserver les qualités des paysages et du bâti, améliorer les performances thermiques, favoriser le développement des énergies renouvelables, font partie des missions de l'AVAP.

Sur la base d'un diagnostic et d'objectifs partagés, les prescriptions du règlement de l'AVAP ont pour but de guider les habitants, commerçants et entreprises souhaitant transformer, réhabiliter ou construire leur domicile, habitation, locaux d'activités, etc, en secteur protégé.

Comment créer une ouverture ? Comment agrandir sa maison ? Où et comment installer des panneaux solaires ? Dans le périmètre délimité, des règles claires et adaptées au contexte local s'appliquent ainsi à la volumétrie des constructions, au traitement des façades et toitures, à l'installation des dispositifs de chauffage et de production d'énergie, de ventilation, aux antennes, à la création ou réfection de clôtures, aux aménagements extérieurs, etc., tant pour la rénovation du bâti que pour les constructions nouvelles.

Ce « mode d'emploi » doit éclairer sur les prescriptions qui seront appliquées par l'architecte des bâtiments de France.

## Nature juridique de l'AVAP

La loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'État, a créé les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique qui traduit la volonté partagée de mise en valeur du patrimoine, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU), au travers de dispositions négociées entre la collectivité et l'État. Cette servitude est opposable aux différents travaux affectant l'utilisation des sols qui sont, dans son périmètre, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les travaux de restauration qui y sont réalisés peuvent ouvrir droit à des avantages fiscaux.

Elle permet d'assurer une protection du patrimoine historique, architectural, urbain et paysager adaptée à l'espace à protéger. Les travaux et les débats menés lors de son élaboration sont l'occasion d'identifier les constructions, les espaces publics, les paysages qui constituent le patrimoine de la commune. Ils permettent de déterminer un périmètre de protection adapté et d'établir un document qui définit les objectifs de mise en valeur de ce patrimoine et les prescriptions et recommandations architecturales et paysagères qui y contribuent. La ZPPAUP associe protection et projet et vise ainsi plus à promouvoir un aménagement respectueux du patrimoine qu'une conservation stricto sensu.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, a substitué les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) aux ZPPAUP.

L'AVAP a pour objet la protection et la préservation du patrimoine, mais aussi la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle conserve donc les principes fondamentaux de la ZPPAUP en les enrichissant d'une dimension environnementale. L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme et entretient un rapport de compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).

A l'exception des travaux sur un monument historique classé, qui bénéficient d'une réglementation spécifique, tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une AVAP, sont soumis à l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi LCAP, entraîne la disparition des AVAP au profit de sites patrimoniaux remarquables.

Au travers de ce dispositif, le législateur a souhaité simplifier les dispositifs de protection en les fusionnant dans un unique dispositif : les sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les SPR se caractérisent comme « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public » (L.631-1, code du patrimoine). Ils peuvent aussi concerner « les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ». À l'image des AVAP ou des ZPPAUP, les SPR ont un caractère de servitude d'utilité publique.

Toutefois la loi a prévu des dispositions transitoires pour les AVAP mises à l'étude avant l'entrée en vigueur de la loi. L'AVAP en cours d'étude poursuit la procédure selon le régime antérieur à l'entrée en application de la loi LCAP. Au jour de son adoption, l'AVAP est transformée de plein droit en site patrimonial remarquable (SPR) et son règlement s'applique, jusqu'à l'adoption d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou d'un plan de valorisation de l'architecture du patrimoine (PVAP). La loi LCAP ne prévoit pas de délai pour réviser l'AVAP en forme de PVAP.

## Les objectifs d'une AVAP

L'objectif principal d'une AVAP est la protection du patrimoine et la valorisation du bâti et des espaces dans le respect du développement durable : l'association à la démarche patrimoniale de la dimension environnementale constitue l'évolution majeure par rapport au régime des ZPPAUP.

Les centres anciens appartiennent bien au registre du durable. Ils s'inscrivent fortement dans la dimension historique, en se renouvelant à chaque époque par les divers usages qui s'y développent. La conservation et la mise en valeur du patrimoine participent bien pleinement à un tel développement : économie d'espace, économie d'énergies, matériaux durables, préservation des savoir-faire et d'un mode de vie urbain dense et mixte, ...

L'autre objectif ayant présidé aux dispositifs des AVAP est la volonté de clarifier les règlements des anciennes ZPPAUP, et d'améliorer leur compatibilité avec ceux des PLU, afin de faciliter la co-gestion des projets entre la ville et l'architecte des bâtiments de France. A cet égard, l'AVAP doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

## Les objectifs particuliers de la ville de Brest

L'AVAP de Brest a pour but d'accompagner le projet urbain brestois, énoncé dans le PADD du PLU, dans le respect de la dimension historique de la ville et de son patrimoine, sans limiter ses possibilités d'évolution.

Plus précisément, il s'agit de faire évoluer la ZPPAUP afin notamment de :

- valoriser la relation à la rade et la penfeld en tirant parti de la topographie,
- renforcer la présence de la nature en ville et mettre en scène un réseau d'espaces publics de qualité,
- préciser les conditions de renouvellement urbain dans le centre-ville et de réfléchir aux modalités d'évolution des formes et de la silhouette urbaines,
- concilier préservation du patrimoine architectural et amélioration de la performance énergétique du bâti,
- s'appuyer sur le patrimoine brestois comme levier d'attractivité et de développement économique.

## Contenu de l'AVAP

Selon l'article L642-2 du code du patrimoine, en vigueur jusqu'à la promulgation de la loi LCAP, le dossier d'AVAP comporte :

- un **rapport de présentation** des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. Ces objectifs sont déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur. C'est le présent document.

Le rapport de présentation de l'AVAP de Brest est complété par cinq annexes:

- annexe 1: le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental qui traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité de la composition urbaine et de l'architecture, et dans sa partie environnementale, du profil environnemental et énergétique du territoire,

Le rapport de présentation et le diagnostic ne sont pas opposables au tiers. Ils permettent néanmoins d'éclairer les dispositions réglementaires contenues dans l'AVAP,

- annexe 2 : l'inventaire des bâtiments remarquables. Il s'agit des édifices les plus intéressants du patrimoine architectural de Brest, dont la qualité et la singularité méritent d'être soulignées. Ils font chacun l'objet d'une fiche de présentation,
- annexe 3 : l'inventaire des espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial. Ce sont des espaces urbains en creux, majeurs dans le cadre de la composition du centre-ville. Libres de constructions ou faiblement construits, ces espaces possèdent un intérêt patrimonial indéniable car ils sont porteurs de l'esprit de la ville dans sa dimension sociale, historique, ou paysagère (rapport au site, lisibilité du paysage urbain), et maintiennent un dialogue constant et privilégié avec le patrimoine bâti. Ils font chacun l'objet d'une fiche de présentation,
- annexe 4 : les fiches descriptives des sites mutables,
- annexe 5 : les guides couleur pour les ravalements de façade.

- un **règlement**, comprenant des règles relatives :

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

- un **document graphique** faisant apparaître le périmètre de l'aire, la typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions. Ce document est appelé plan des protections.



# 1.

## ÉTAT INITIAL ET SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL



### 1.1. Présentation générale de la ville

### 1.2. Synthèse du diagnostic architectural, urbain et environnemental



## 1.1. Présentation générale de la ville

### 1.1.1. La situation géographique

Brest se situe à la pointe nord-ouest de la Bretagne, au cœur d'un bassin de vie de 400 000 habitants. Bien qu'excentrée par rapport au territoire national et continental, ce positionnement géographique lui donne une forte lisibilité en France et en Europe.

25<sup>ème</sup> ville française par sa population (139 386 habitants recensés en 2013), sous-préfecture du Finistère, et ville centre de la métropole, Brest tient une place majeure dans l'équilibre régional breton en tant que second pôle urbain après Rennes.

Appartenant au massif armoricain, la ville de Brest se développe sur le plateau du Léon. Celui-ci domine la rade de Brest du haut de falaises presque rectilignes qui matérialisent une des failles majeures du massif armoricain. Ce mur est interrompu par un aber encaissé, la Penfeld, vestige du lit de l'Aulne.

Ce relief a permis l'installation du port originel dans la vallée inférieure de la Penfeld tandis que la ville primitive s'installait à son embouchure, sur un éperon rocheux qui constitue le site originel de la « cité du Ponant ».

Grâce à son exceptionnelle situation géographique, au fond de sa grande rade de 150 km<sup>2</sup> et à la confluence de l'Elorn et de l'Aulne, Brest a toujours eu une vocation maritime et défensive.



Rade de Brest – Carte État-Major © IGN

### 1.1.2. L'origine de la ville

Le territoire de Brest est occupé dès la fin du 3<sup>ème</sup> siècle, comme l'attestent les traces d'un oppidum romain au niveau de l'éperon rocheux dominant la Penfeld (aujourd'hui dans l'enceinte du château). Au Moyen-Age, la ville est souvent l'objet de rivalités entre le duché de Bretagne, le royaume d'Angleterre et le royaume de France.

Brest en tant que ville naît au 17<sup>ème</sup> siècle. Sous l'impulsion de Richelieu puis de Colbert, Louis XIV ordonne de faire de Brest un grand port militaire sur la façade Atlantique y réunissant une grande part de la flotte française. Cette volonté s'est traduite par la mise en place d'une infrastructure portuaire dans la Penfeld et par le renforcement des fortifications conçues par Vauban.

Avec une population de 15 000 habitants à la fin du règne de Louis XIV, et de près de 30 000 habitants à la veille de la Révolution, Brest compte comme une des plus grandes villes du royaume.

Le développement du port de Brest l'a conduit à accueillir une population de condition modeste, dont le travail est indispensable au fonctionnement portuaire : marins, mais aussi calfats, canotiers, charpentiers, menuisiers... L'arsenal comptera jusqu'à 10 000 ouvriers en 1783. S'y installent également des marchands et négociants : banquiers, agents de change et courtiers et, professions intermédiaires de l'époque, toute une population de petits commerçants, artisans à leur compte et maîtres ouvriers du port.

La seconde partie du 19<sup>ème</sup> siècle est marquée par le passage de la marine à voile, à la vapeur, par la rationalisation du fonctionnement de l'industrie navale, ce qui entraîne la sortie de l'activité commerciale hors de la Penfeld. C'est la création d'un port moderne à l'est de la rade au niveau de Porstrein dès 1859. La Marine, quant à elle, s'étend vers l'ouest en gagnant sur la mer (Laninon).

### 1.1.3. Une activité intrinsèquement liée à la mer

Le dynamisme de la ville vient de la mer et Brest développera désormais son activité autour de deux pôles : l'un militaire, avec la marine nationale et l'arsenal, dotés de puissants moyens, l'autre civil, au travers du négoce maritime, puis de la réparation navale et des industries portuaires.

### 1.1.4. L'après-guerre : reconstruction et expansion urbaine

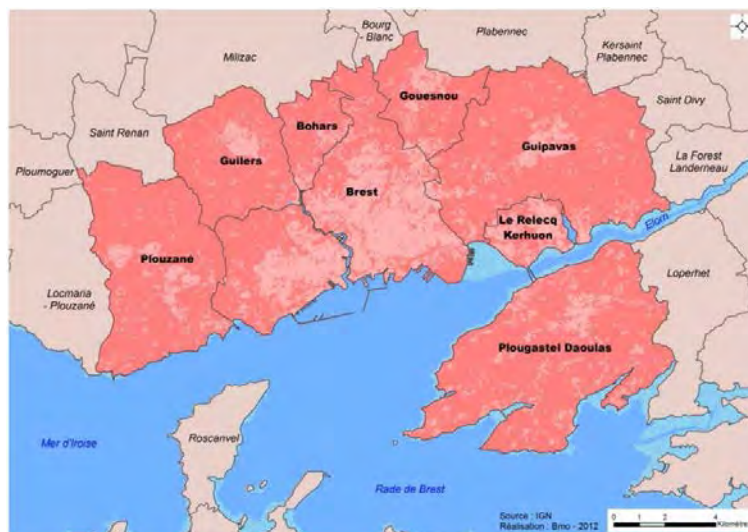
Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, la ville intra-muros est largement détruite et le centre-historique est presque entièrement renouvelé pendant la période de la Reconstruction, sous la houlette de l'architecte en chef Jean-Baptiste Mathon.

Le 27 avril 1945, la création du « Grand Brest » se traduit par l'intégration des communes de Saint-Pierre-Quilbignon, Lambézellec et Saint-Marc. La superficie de la ville passe de 530 à près de 4 900 hectares.

Le port de commerce, détruit lors de la Seconde Guerre par l'occupant, reprend peu à peu son activité, mais il faut attendre 1957 pour constater une vraie reprise grâce au port d'éclatement charbonnier. La part active de l'arsenal et l'essentiel du port militaire se déplacent dès le début des années cinquante vers Laninon. La période 1965-1975 correspond à l'une des grandes pages de l'histoire navale de Brest, avec la création de l'escadre de l'Atlantique autour des deux porte-avions Foch et Clémenceau.

À partir de 1960, le développement urbain s'organise en périphérie du centre-ville dans l'optique d'un « Grand Brest » de 400 000 habitants. Les communes périphériques, jusqu'alors peu peuplées, engagent leur croissance démographique, au détriment de Brest dont la population stagne.

Aujourd'hui, Brest est une ville universitaire importante avec plus de 24 000 étudiants (université, grandes écoles, IUT...). Brest c'est aussi un pôle de recherche important, axé sur la mer, avec notamment le plus grand des centres Ifremer, le CEDRE ainsi que l'institut universitaire européen de la mer et l'institut polaire français.



Territoire de Brest métropole – Carte SIG Brest métropole

## 1.2. Synthèse du diagnostic architectural, urbain et environnemental

Le diagnostic (annexe 1 au présent rapport), réalisé dans le cadre de l'étude de transformation de la ZPPAUP de Brest en AVAP, s'appuie d'une part sur le travail d'analyse et d'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration de la ZPPAUP, d'autre part sur de nouvelles investigations de terrain et diverses recherches documentaires.

Ces identifications et analyses complémentaires n'ont pas remis en cause l'étude initiale de la ZPPAUP, celle-ci ayant démontré, depuis près de 15 ans, son efficacité et sa pertinence. Le travail de diagnostic a été l'occasion de compléter, actualiser ou amender en tant que de besoin le travail réalisé en 2001, tout en réinterrogeant l'intérêt du périmètre protégé.

Mené sur le périmètre de l'aire, le diagnostic territorial comprend deux volets, l'un patrimonial, l'autre environnemental, mettant en évidence les enjeux et objectifs propres à justifier les dispositions réglementaires de l'AVAP.

### 1.2.1. Approche du territoire en matière de patrimoine architectural, urbain et paysager

La première partie du diagnostic, relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique, permet de déterminer l'intérêt, les spécificités et l'état du patrimoine brestois. Elle comporte une analyse du territoire concerné, à différentes échelles, et porte notamment sur :

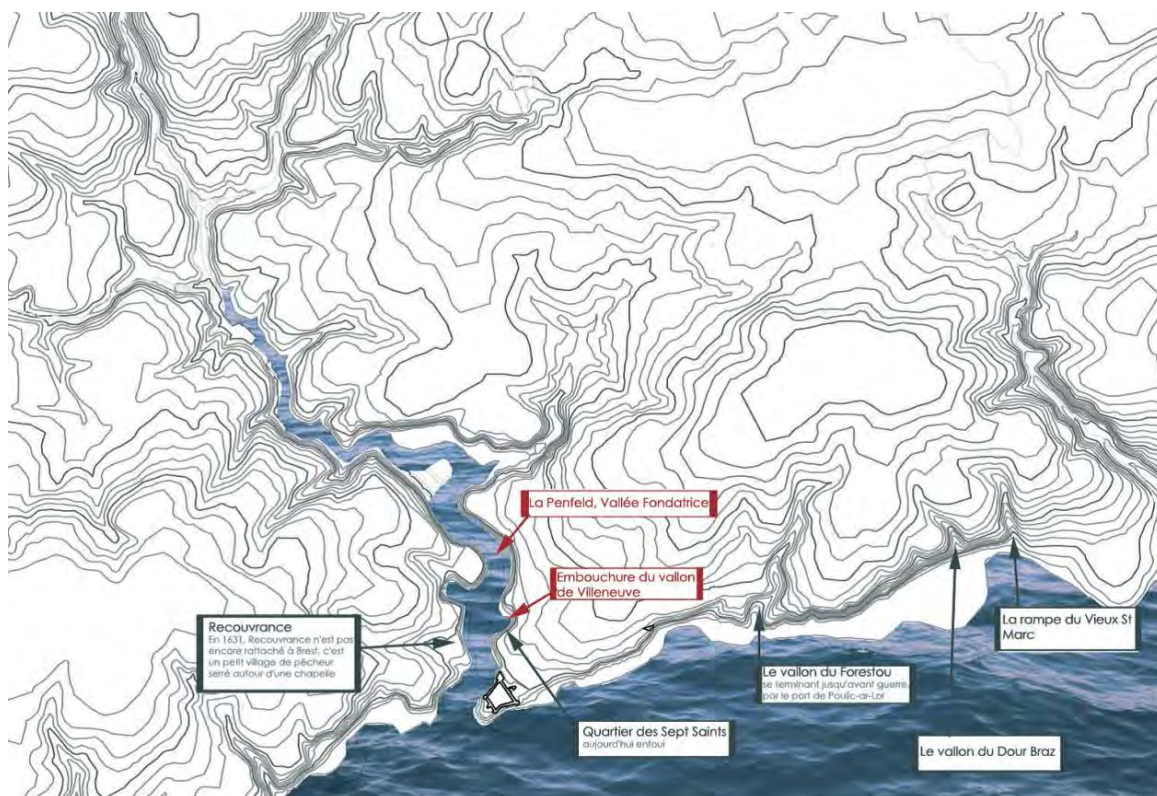
- l'histoire et les logiques d'insertion des implantations urbaines et des constructions dans le site, la morphologie urbaine, la qualité architecturale des bâtiments ainsi que l'organisation des espaces,
- la géomorphologie et la structure paysagère expliquant l'évolution et l'état de l'occupation du territoire, les perceptions du patrimoine et du paysage.

#### Diagnostic paysager

Le patrimoine architectural, urbain et paysager de Brest résulte des rapports de forme et de volume qu'entretiennent entre eux, le site d'implantation, la trame urbaine, les ensembles construits et les monuments, dans un contexte marqué par les aléas de l'histoire.

#### Une topographie singulière et la rade : deux composantes majeures du paysage de Brest

La lecture de la ville de Brest s'appréhende à travers son implantation dans le grand paysage, un site choisi dès l'origine pour ses qualités paysagères et défensives propices à l'implantation d'un grand port militaire.



Carte de Brest et sa topographie avec l'implantation du château sur son éperon rocheux (état actuel). Localisation des différentes embouchures des vallons sur la rade et la Penfeld au sein du grand Brest. ©HCA Hélène Coudray Architecte

Le site se caractérise par un plateau, entaillé de vallons profonds et étroits, à l'exception de celui de la Penfeld, en belvédère sur la rade et sur la Penfeld à la source de multiples vues remarquables : vues panoramiques lointaines sur la ville, vues sur le grand paysage de la rade depuis la ville et le tour de ville, co-visibilités entre quartiers, vue cadrées, et perspectives sur les points émergents.

La rade, héritage de l'histoire géologique, constitue un ensemble maritime aux paysages très divers comprenant plusieurs presqu'îles qui la pénètrent ou la limitent (de Plougastel, l'île Longue, de Roscanvel) et qui se terminent par des pointes offrant de larges panoramas sur la rade (pointe du Portzic, de l'Armorique, des Espagnols...). Les vues sur ce plan d'eau abrité observable depuis le centre-ville forgent l'identité maritime de Brest.



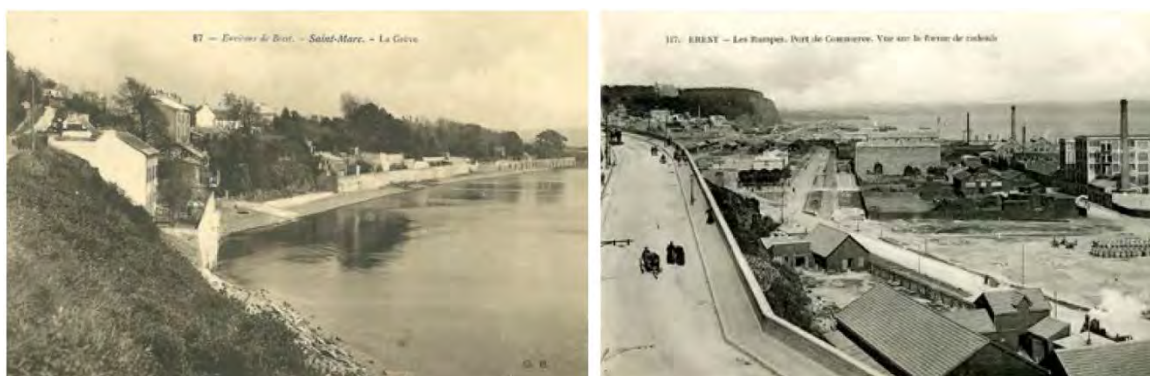
*Vue de la rade depuis le clocher de l'église Saint-Martin*

### **La Penfeld, berceau historique et témoin du destin militaire de la ville**

La Penfeld, et son estuaire abrité, est l'élément fondateur de la ville et de l'arsenal de Brest qui n'a cessé d'évoluer au fil des siècles. Cette entité paysagère est constituée de quais, à l'emplacement de l'ancienne «ville basse», et des rives de la Penfeld comprenant murs de soutènement et formations rocheuses granitiques servant de base à la «ville haute». L'espace de la Penfeld est encore en grande partie propriété de la marine.

### **La rade visuellement très présente, mais une mise à distance de la mer**

L'évolution militaire et industrielle de Brest a éloigné physiquement la mer des limites originelles du site. Les infrastructures portuaires en rade ont été réalisées sur des remblais gagnés sur la mer, très visibles depuis les belvédères de la ville haute, à l'interface de l'urbain et du paysage naturel (vues en plongée depuis le cours Dajot ou la rue Poullic al Lor notamment). La falaise naturelle se retrouve aujourd'hui en retrait de la ligne de côte, perdant quelque peu son aspect maritime même si le lien à la mer reste toujours prégnant du fait des vues remarquables offertes sur la rade.



*Grève de Porstrein avant et après l'extension du port de commerce sur la rade par des opérations de remblaiements - © Archives municipales et communautaires de Brest.*

### **Une ville du bas et une ville du haut en contraste du fait de la rupture topographique et de l'opposition de couleur (socle minéral/ville blanche).**

Avec sa rade, sa profonde Penfeld et ses hautes falaises, le site offre un abri sûr et facile à défendre. Mais il est aussi hostile par son relief, souligné par les falaises et les fortifications, à la construction d'infrastructures lourdes nécessaires aux installations portuaires et militaires. L'homme a toujours dû négocier avec le socle naturel, le remodelant suivant les besoins souvent sans état d'âme, au prix de travaux titanesques. Aujourd'hui encore, cette

rupture constitue un obstacle fort aux liaisons entre ville basse (Penfeld et port de commerce) et ville haute (Recouvrance, Siam, Jaurès).

Néanmoins, cette topographie particulière participe à la qualité du paysage brestois par la profondeur de champ qui s'exprime soit grâce à la distance, d'où l'importance du nombre et de la qualité des vues lointaines, soit par le contraste de forme, de texture ou de couleur quand le recul est insuffisant.



*Point de vue lointain sur la ville de Brest et le port industriel depuis la pointe du Caro (Plougastel-Daoulas).*

### **Les permanences du site**

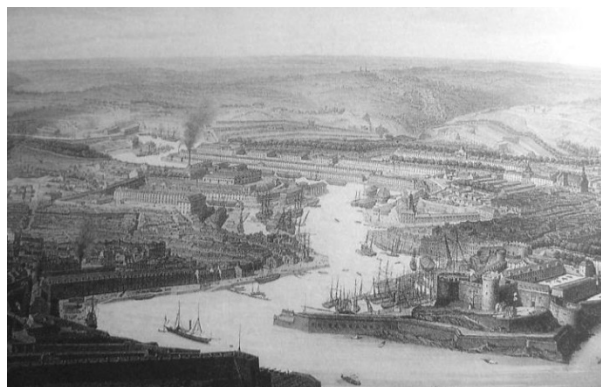
Malgré les aléas de l'histoire et les reconfigurations successives de la ville, les vues aériennes montrent que la prédominance du site a perduré jusqu'à nos jours.

La partie historique de la ville est toujours introduite par le château qui surveille l'embouchure de la Penfeld. La ville, autrefois enserrée dans ses remparts est aujourd'hui, toujours compacte, mais plus régulière. Elle semble, portée par un socle de pierre avec lequel elle contraste par sa couleur blanche ou bleutée, continuellement enserrée par une ceinture, verte cette fois.

La vue ci-dessous permet de comprendre la vision qu'offre Brest depuis la rade, et le contraste entre la ville basse et la ville haute.



*Vue aérienne de l'entrée de la Penfeld en 2010*



*Entrée de la Penfeld en 1829, Gravure d'Alfred Guesdon  
© Archives municipales et communautaires de Brest. 4Fi00100*

## Synthèse historique

### Dès l'Antiquité, un site exploité pour ses qualités défensives

Le site originel, propice à la défense en raison de la taille de l'éperon rocheux et la position de la rivière, sera occupé dès le 3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> siècle par les Romains. À cette époque, la citadelle se présente comme l'une des villes fortifiées les plus importantes du Bas-Empire.

A la fin du Moyen-Age, la ville s'est développée lentement et s'étend aux abords de l'enceinte. Les ports sont situés au pied des bourgs de Recouvrance et des Sept Saints dans l'estuaire de la rivière Penfeld. Très petits, ils assurent l'abri, la réparation des bateaux et une zone de mouillage.

De l'époque romaine a été conservé l'accès principal au château, défendu par deux grosses tours ainsi que la disposition d'ensemble de la forteresse tournée vers l'entrée de la rade.



Plan de Brest vers 1636 pour Dubuisson-Aubernay « Itinéraire de Bretagne en 1936 » © Bibliothèque Nationale de France

### 17<sup>ème</sup> siècle – 18<sup>ème</sup> siècle : le port militaire et la ville fortifiée

Séduit par la Penfeld qui constitue un « havre agréable et sûr pour abriter et construire des navires », Richelieu décide, à partir de 1631, de faire de Brest l'un des trois ports militaires du royaume.

Les installations portuaires se développent vers l'intérieur de la Penfeld. Dans un premier temps, les anses de Troulan et de Pontaniou conservent leurs caractéristiques paysagères. Les premiers ouvrages défensifs se limitent à l'intérieur de l'enceinte du château et au niveau de l'avant-port. L'espace des quais est gagné sur celle-ci grâce à des opérations de remblaiements issus des curetages des rives de la Penfeld.

Sous Colbert, Vauban trace le plan du futur Brest, adapté à la topographie et à « la ville spontanée » déjà existante. Il projette et fait construire un vaste et ambitieux complexe de fortifications permettant de surveiller la mer et la campagne.

À partir de 1683, le château n'est plus qu'une citadelle, intégrée au cœur d'un vaste ensemble défensif qui inclut la rade et ses approches, de la presqu'île de Crozon à Ouessant. L'arsenal gagne progressivement l'amont de la Penfeld. Sous la direction de l'ingénieur Blaise Ollivier, puis de son successeur Choquet de Lindu, les quais s'allongent et la Penfeld prend son aspect qui sera en grande majorité le sien jusqu'aux bombardements de la Seconde Guerre mondiale. De nouvelles formes de radoub sont creusées dans l'anse de Pontaniou. Sur les deux rives sont construits de longs édifices de style classique. Les ports de Recouvrance et du quartier des Sept Saints cohabitent encore avec l'arsenal.



Plan cavalier de Paul Petit, daté de 1640, Paris © Musée national de la Marine



Plan des fortifications de Brest par Vauban en 1764 © Archives municipales et communautaires de Brest (5F1125).

## Prestige et extension (fin 18<sup>ème</sup> siècle)

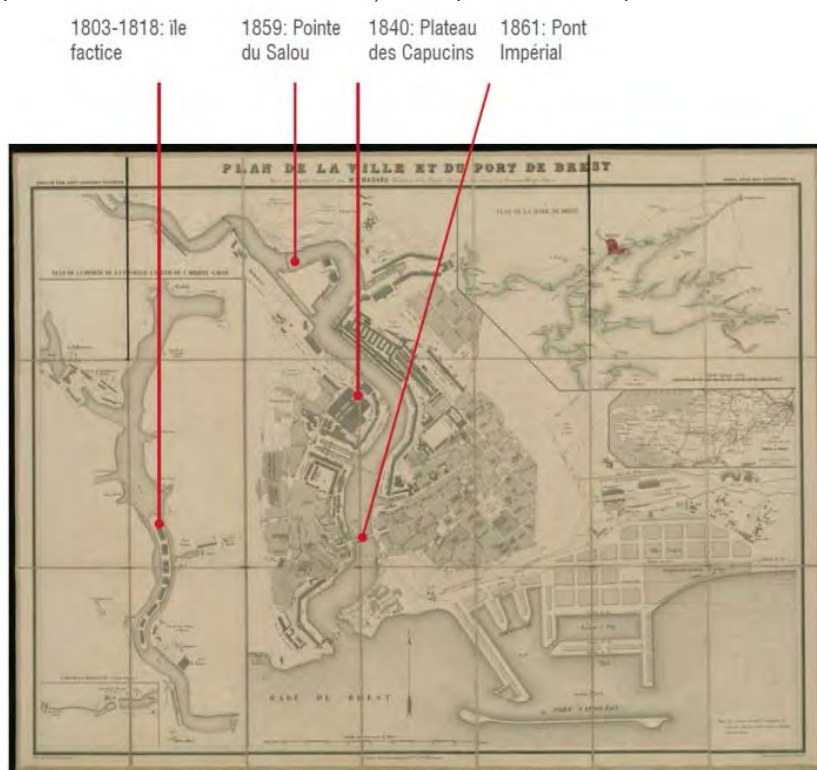
Possédant seulement 3 000 habitants au milieu du 17<sup>ème</sup> siècle, Brest atteint 20 000 habitants au début du 18<sup>ème</sup> siècle. Grâce aux travaux dirigés par l'ingénieur en chef Choquet de Lindu, la ville se dote d'un ensemble d'architectures militaires de premier plan. A la fin du 18<sup>ème</sup> siècle, l'arsenal est devenu un grand centre industriel où travaillent près de 10000 ouvriers.

## Le 19<sup>ème</sup> siècle, une période de grands travaux

L'arsenal est devenu au 19<sup>ème</sup> siècle un gigantesque complexe militaro-industriel implanté au cœur de la ville, le long des rives de la Penfeld qui s'étend désormais vers le fond de la rivière au prix d'importants travaux de curetage, terrassement et excavation qui ont modifié considérablement la topographie originelle.

La seconde partie du siècle est marquée par le passage à la vapeur de la marine à voile, ce qui va entraîner une nouvelle transformation de l'arsenal. A partir de 1865, le port de la Penfeld devient exclusivement réservé à l'usage de la marine de guerre et la ville se coupe de la Penfeld, avec pour conséquence la création du pont impérial (pont national) enjambant la Penfeld et le développement portuaire sur la rade (port de Porstrein). L'abandon des accès historiques de la ville originelle à la Penfeld et l'aménagement progressif de la ville en surplomb du port contribuera au sentiment de dualité ville /port militaire.

Outre l'aménagement du port de commerce à Porstrein, le second-empire verra la réalisation de grands travaux (construction d'équipements, arrivée du chemin de fer...) et d'expansion urbaine par annexions.



Arsenal de Brest – Plan de la ville et du port de Brest incluant les plans de la rade, de la Penfeld à partir de l'arrière-garde et de l'usine de la Villeneuve, vers 1861-1865

© Archives municipales et communautaires de Brest (5Fi1130).

## Le 20<sup>ème</sup> siècle : malgré les guerres, la ville et les infrastructures portuaires poursuivent leur expansion

De 1900 à 1939 : le port de commerce se développe à Porstrein et se dote à partir de 1903 d'infrastructures d'accueil et de réparation adaptées aux plus grands navires de l'époque. Après la Première Guerre mondiale, un plan ambitieux d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la ville de Brest, sera dessiné et plusieurs fois remanié par la suite, par l'architecte municipal Georges Milineau.

La période de la Seconde Guerre mondiale est particulièrement éprouvante pour Brest. Dès juin 1940, les bombardements des alliés mettent à mal la ville et l'arsenal : 2 000 immeubles avaient déjà été détruits ou endommagés avant que le siège de Brest (7 août 1944 – 17 septembre 1944), n'aboutisse à la destruction totale de la ville intra-muros.



Dès 1943, avant la fin du conflit, le nom de l'architecte-urbaniste de la Reconstruction et le plan du projet de Reconstruction, dessiné à l'échelle de la ville, est connu : il sera confié à Jean-Baptiste Mathon, grand prix de Rome.

La reconstruction sera menée avec une extrême rapidité, sous la férule de l'ingénieur des Ponts et chaussées Maurice Piquemal et de l'architecte en chef Jean-Baptiste Mathon entre 1945 et 1961. Dans l'ensemble des reconstructions françaises, Brest présente un cas à part.

Le parti pris de la Reconstruction brestoise s'oppose à la Reconstruction « historique » réalisée à Saint Malo (35), à la Reconstruction du Havre où l'architecte opte pour « une unité de langage unique à l'échelle de toute une ville », à « homogénéité de l'expression architecturale considérée implicitement comme le signe d'un véritable ordre urbain ». La Reconstruction de Brest est un exceptionnel témoignage de l'histoire de l'aménagement des villes au 20<sup>ème</sup> siècle.

À Brest, la reconstruction met en jeu cinq fondements :

- la suppression des remparts,
- le nivellement du relief par le comblement des vallons,
- la réalisation du pont de l'Harteloire,
- la création de quartiers de compensation à l'extérieur de la ville afin de « décongestionner » le centre,
- la refonte du centre grâce à la création de la mairie et de son parvis, dans l'axe de l'artère principale, la rue de Siam.



*Photographie de Brest et de la Penfeld en 1944 montrant les destructions des bombardements de la Seconde Guerre mondiale.*

Le plan Mathon, approuvé en 1948, proposait une ville d'îlots réguliers, à vélum bas (R+3, R+4, exceptionnellement R+5), fondé sur l'alignement et le carroyage afin de « préserver la ville de certaines incongruités telles que buildings modernes genre gratte-ciel au milieu d'immeubles de moindre importance ».

Contrairement à un lieu commun répandu, il ne s'agit pas d'une totale tabula rasa car le réseau viaire, quoique redressé, respecte assez souvent la trame de l'ancienne ville.

Au plan de l'urbanisme, le centre-ville change d'échelle comme l'avait déjà pressenti Georges Milineau. La place de la Liberté devient le centre d'une composition néobaroque : un « enclos quadrillé », Siam, est soumis à l'attraction d'un élément dominant, garant de la personnalité de la ville, ici l'hôtel de ville. L'ancien intra-muros se compose autour de deux axes perpendiculaires : l'axe majeur ouvert de la rue de Siam, l'axe mineur des édifices publics de la trésorerie générale au palais de justice.

Les fortifications et leur glacis, devenaient un tour de ville, sous la forme d'une ceinture verte qui subit rapidement des entorses : construction d'un centre culturel, utilisation à des fins de stationnement, délaissés urbains...



*Plan de la Reconstruction Mathon en 1944*

Le plan fut passablement édulcoré dans les faits, et le projet est adapté selon les secteurs de la ville :

- **Secteur Centre Reconstitué** : La reconstruction va remodeler les irrégularités du site : fortifications comblées, mise à niveau, disparition des anciennes limites d'urbanisation et limites communales signifiées par le réseau de fortification et ses glacis (reprise du projet d'aménagement de Miléau).

D'un point de vue urbain, le plan d'aménagement s'appuie sur une composition quadrillée, autour de deux axes perpendiculaires : l'axe majeur ouvert de la rue de Siam, conservant le tracé de la rue principale de la ville ancienne et du Grand chemin ; l'axe mineur des édifices publics de la trésorerie générale au palais de justice.

Le règlement d'urbanisme défini par Mathon délimite des îlots normalisés et peu élevés, avec pour principe majeur l'alignement et le marquage des carrefours par des bâtiments d'angle plus hauts et architecturalement plus raffinés. Les places et squares sont conçus comme des îlots vides qui aèrent le tissu général

- **Secteur Recouvrance et Kerfautras** : Le projet s'appuie sur la ville existante qui a été moins affectée par les dommages de guerre. Les irrégularités du site sont conservées et seuls des secteurs ponctuels vont faire l'objet de comblement de terrain. Les fortifications seront aussi arasées.

Concernant le quartier de Recouvrance, le projet de Reconstruction donnera l'occasion de reconfigurer les «portes» de Brest notamment l'entrée de ville à l'ancien emplacement de la Porte du Conquet, le franchissement de la Penfeld ainsi que le dialogue urbain et architectural avec le Centre Reconstitué qui lui fait face. L'unité de traitement se traduit par un langage architectural similaire.

Concernant le quartier de Kerfautras, moins touché par les bombardements, le projet de Reconstruction s'appuie sur un projet d'intervention localisé au droit de l'ancien Octroi et de l'enceinte du couvent des Carmélites.

Au plan de l'architecture, la spécificité brestoise de la Reconstruction relève d'un vocabulaire néoclassique où domine l'ordonnance : verticale par le rythme plus ou moins complexe des travées, horizontale par la dimension ternaire soubassements-étages-couronnement. Mathon revisite l'attique brestois en l'utilisant dans les compositions les plus monumentales (place de la Liberté, rue de Siam...). On notera enfin l'importance des corniches qui jouent un rôle unifiant à l'échelle de groupes d'immeubles ou même d'îlots, et le thème des immeubles d'angle souvent inventifs qui émergent du vélum.

Sans fortifications, la ville poursuit son extension par les nouvelles annexions, en 1945, des communes environnantes: Saint-Marc, Saint-Pierre Quilbignon et Lambézellec avec notamment le quartier de Kerfautras. Brest se dilue peu à peu dans son territoire: elle s'étend sur le plateau du Léon en direction du nord-est et sur le pourtour de la rade.

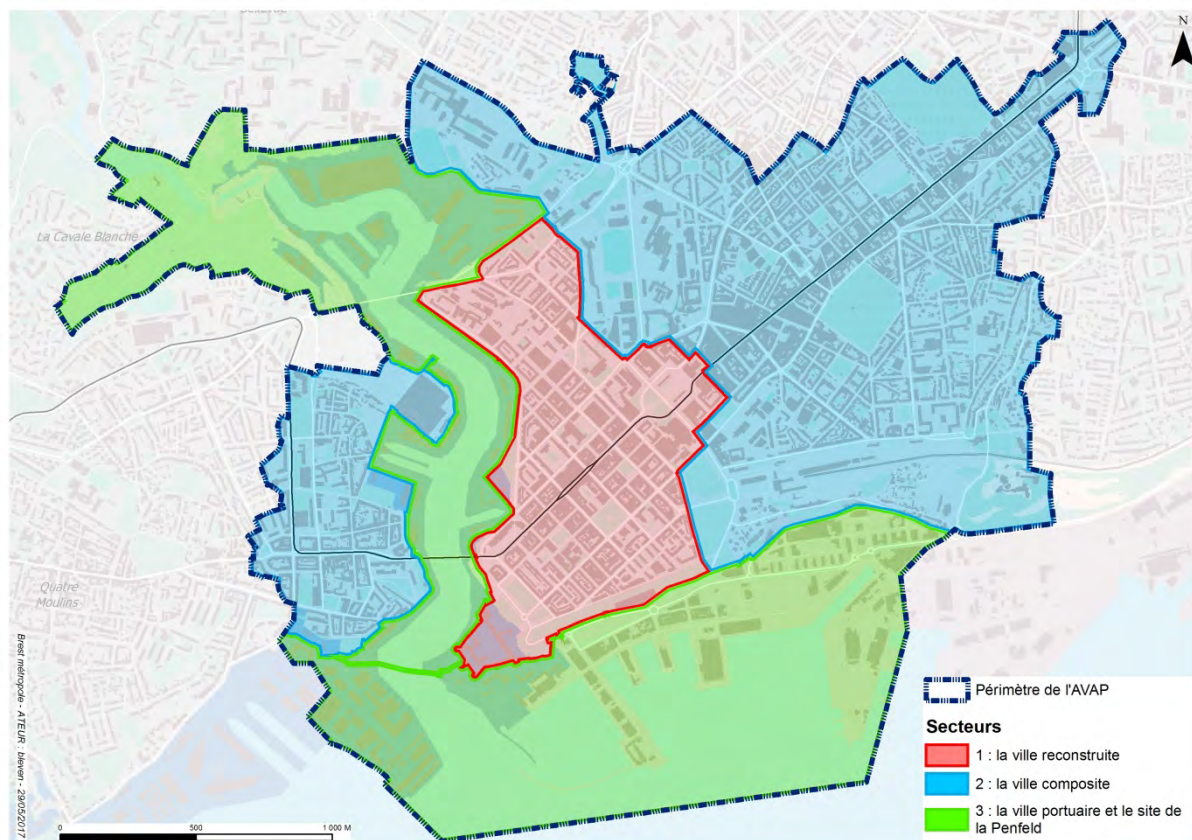
Au niveau des espaces portuaires, les destructions engendrées par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale ont profondément changé leur physionomie. Le port industriel a vu son centre de gravité se déplacer progressivement vers l'est par de successives opérations de remblaiement, modifiant la perception des franges littorales de la ville. Brest devient un important terminal d'abord charbonnier puis pétrolier. Dans les années 60, une nouvelle zone industrielle portuaire est créée devant l'anse de Saint-Marc ainsi que le port du Moulin blanc dans le prolongement. En 2008, le port de plaisance est aménagé au pied du château. Le port militaire, quant à lui, conserve en grande partie ses emprises militaires héritées de la Seconde Guerre mondiale.

## Diagnostic urbain

### Des identités de quartier fortes et des ensembles urbains bien identifiables, marqueurs de l'histoire de la ville

À Brest peut-être plus qu'ailleurs, la notion de « quartier » se superpose à l'histoire du développement de la ville. Ainsi, les différentes identités de quartiers du centre-ville peuvent se regrouper en trois grands ensembles urbains :

- la ville reconstruite (secteur 1) : Siam, en tant qu'ensemble homogène issu de la Reconstruction,
- la ville composite (secteur 2) : au tissu urbain hétérogène constitué des bourgs et faubourgs autour de Recouvrance et Jaurès, des annexions et des opérations de lotissement successives,
- la ville portuaire (secteur 3) constituée des ports en Penfed et en rade : vaste espace urbanisé gagné sur la rade, et plan d'eau facilement utilisable et contrôlable expliquent le choix de Brest comme grand port militaire sur la façade atlantique.

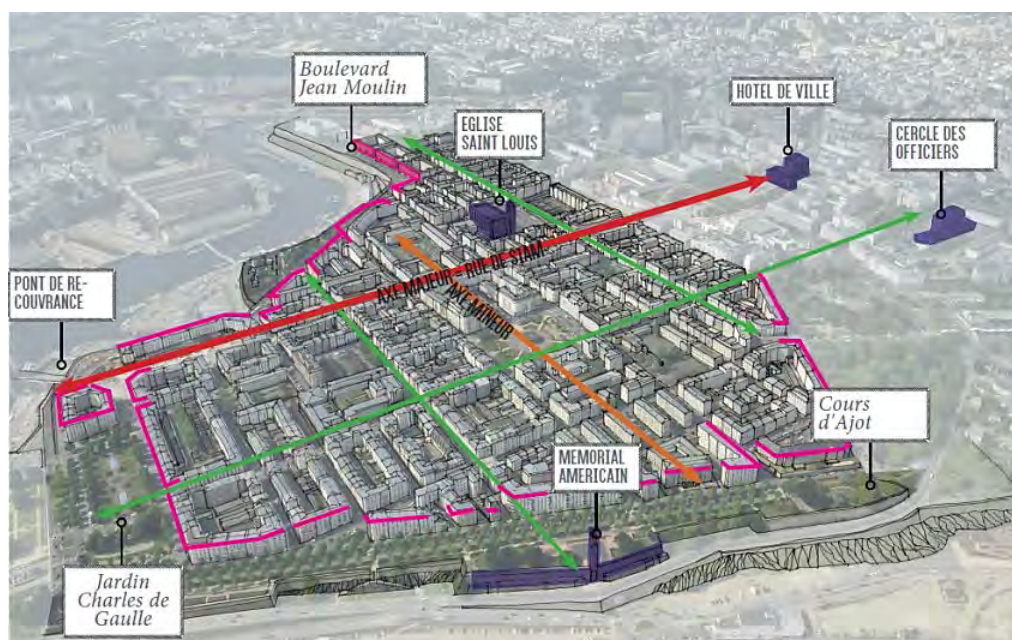


## Les persistances de la composition et des formes urbaines

Les plans d'urbanisme successifs ont permis la création de divers quartiers réguliers, comme le plan Vauban et le plan Mathon pour Siam, les plans de l'Annexion pour Saint-Martin, Sanquer-Keruscun, le plan Milineau pour Kerigonan.

Malgré les vicissitudes de l'histoire, la composition urbaine comme trace de l'histoire de la ville depuis le 17<sup>ème</sup> siècle, ainsi que les formes urbaines issues des différents plans successifs, restent lisibles jusqu'à aujourd'hui :

- Composition urbaine :
  - un axe historique, colonne vertébrale du développement de la ville de la rue de la Porte à la place de Strasbourg,
  - quelques axes secondaires perpendiculaires au précédent qui ont toujours eu du mal à se concrétiser : espace des anciens remparts à Recouvrance, axe secondaire dit « administratif » du plan Mathon, axe du bel Air au niveau de Saint-Martin,
  - un ensemble bâti de la Reconstruction très homogène, de premier ordre et bien préservé,
  - de grandes façades urbaines à l'échelle du paysage comme le sont les immeubles bordant le boulevard Jean Moulin, le cours Dajot, la place de la Liberté, le boulevard Gambetta,
  - de grandes pièces urbaines, monuments ou ensembles architecturaux fonctionnant à l'échelle du centre-ville : château de Brest, ensemble de la place de la mairie et de ses abords, hôpital Morvan, centre de la rue de Siam, église Saint-Louis, église et halles Saint-Martin, château de Kerstears,
  - quelques ponctuations architecturales verticales animant le vélum général et fonctionnant comme autant d'amers et repères dans la ville,
  - un patrimoine bâti qui vaut par les séquences architecturales homogènes et la grande cohérence des ensembles urbains.



- Forme urbaine :

Malgré une apparente unité architecturale, le centre-ville comporte plusieurs formes urbaines consécutives de l'histoire de Brest : quartiers anciens populaires de Recouvrance, îlots orthogonaux issus de la Reconstruction du quartier Siam/Saint-Louis, maisons en bande du quartier Jaurès...

Sur la base d'un diagnostic permettant de bien identifier les différentes caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères en trois dimensions, trois grands ensembles urbains se distinguent par leur morphologie spécifique :

- la ville reconstruite est composée d'îlots fermés (et un peu plus rarement d'îlots ouverts) d'architecture homogène de la Reconstruction. Elle se caractérise par un vélum général homogène (R+3, R+4 ponctuellement R+5) traduisant un tissu urbain assez compact mais aéré, pensé pour accentuer les perspectives et marqué par quelques points focaux (équipements) qui émergent du « skyline »,
- la ville composite est constituée globalement d'îlots fermés hétérogènes. Cependant, les spécificités de chaque quartier laissent apparaître des différences, d'où le terme de ville composite. Ainsi, des quartiers comme Saint-Martin et Kerigonan affichent des îlots fermés homogènes, respectivement néoclassiques et éclectiques. Le quartier du Forestou, du fait d'une topographie accidentée offre des îlots fermés de

forme hétérogène mais très perméables, mêlant habitat individuel et immeubles. A Recouvrance sont présentes les deux typologies d'îlots fermés hétérogènes et homogènes (d'inspiration classique et de la Reconstruction). Les abords de la place de Strasbourg sont structurés par des îlots ouverts homogènes de la Reconstruction tandis que les quartiers de Clémenceau-Foch et du Bouguen présentent des compositions d'îlots ouverts hétérogènes. Cette hétérogénéité de la forme urbaine s'accompagne d'une variété de typologies architecturales et de hauteur des constructions, entre maisons individuelles (à Rdc, R+C ou R+1) et immeubles urbains pouvant monter jusqu'à R+8.

- la ville portuaire est constituée d'îlots fermés au bâti hétérogène pour les îlots accompagnant les remparts et la falaise. Le bâti constitutif des éperons et du port historique en Penfeld est constitué de bâtiments-îlots du fait des emprises importantes de certaines constructions liées aux activités portuaires. Ces édifices imposants présentent des volumétries plutôt hétérogènes.

### **Des cœurs d'îlots sans qualité**

Les espaces des cœurs d'îlots présentent un aspect peu qualitatif du point de vue du traitement paysager. Ils sont traités de façon très minérale (espaces de stationnement, enrobé, peu d'espaces verts) et souvent occupés par la voiture et les constructions annexes (garages, appentis...) souvent dévalorisantes (matériaux précaires, mauvais état...)



*Vue d'un cœur d'îlot - Photo Brest métropole*

### **Des espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial nombreux**

Lieux de croisements et d'échanges, plus de 70 espaces urbains et paysagers ont été inventoriés pour leur intérêt patrimonial indéniable. Ces espaces sont porteurs de l'esprit de la ville dans sa dimension sociale et historique, et maintiennent un dialogue constant et privilégié avec le patrimoine bâti.

Ce patrimoine a fait l'objet d'une classification typologique suivant cinq catégories :

- les glacis,
- les espaces portuaires,
- les cimetières,
- les espaces à dominante minérale,
- les espaces à dominante végétale.

**LES GLACIS**

**Emplacement des  
anciennes fortifications**



*Espace Foch*



*Jégaden*

**LES ESPACES  
PORTUAIRES**

**Interface maritime de la  
métropole**



*Quais*



*Parc à chaînes*

**LES CIMETIERES**

**Emprises majeures dans  
le centre-ville**



*Kerfautras*



**LES ESPACES A  
DOMINANTE  
MINERALE**

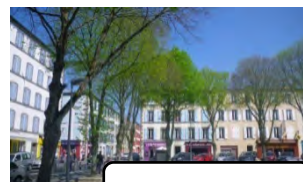
**Axe majeur, place  
majeure, esplanade,  
place de quartier,  
placette, rue et ruelle**



*Siam*



*Liberté*



*Place Guérin*



*Place Kerguscun*

**LES ESPACES A  
DOMINANTE  
VEGETALE**

**Parc urbain, mail planté,  
jardin et square**



*Jardin des explorateurs*



*Cours Dajot*



*Jardin Giono*



*Laënnec*

## Un potentiel de renouvellement urbain identifié

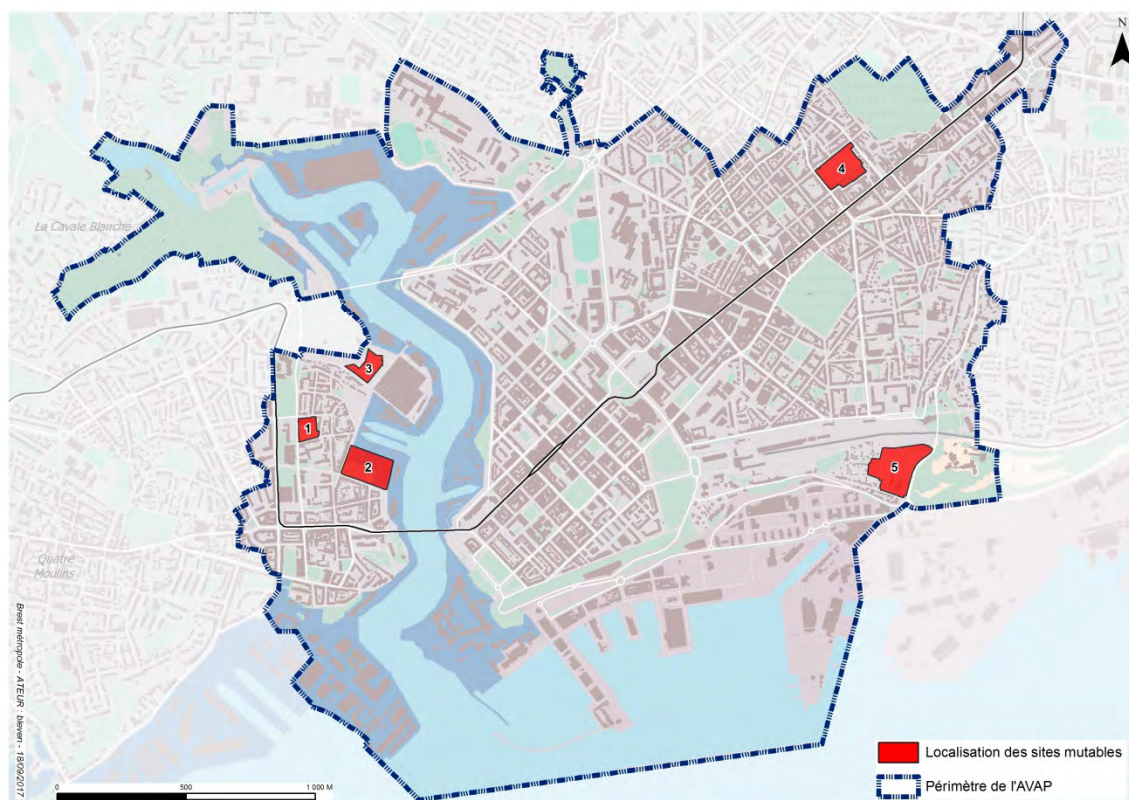
Le PLU de Brest métropole fixe un objectif de production de logements neufs en renouvellement urbain entre 40 et 50% de la production globale, ce qui correspond à la construction d'environ 650 logements par an en tissu urbain constitué sur l'ensemble de la métropole pour limiter la consommation foncière et maîtriser l'étalement urbain.

Cet objectif concerne également le centre-ville de Brest. Dans le cadre de la compatibilité de l'AVAP avec le PLU de la métropole, un inventaire des sites mutables a donc été réalisé afin d'identifier les sites susceptibles de contribuer à la mise en œuvre du renouvellement urbain, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux.

Ces espaces ont fait l'objet d'une analyse sur la base des critères suivants :

- l'emprise concernée, afin qu'elle soit relativement importante (plus de 6000 m<sup>2</sup>),
- la possibilité de mobiliser le site à court ou moyen terme (1 à 2 propriétaires seulement, pour l'essentiel propriété publique afin de bien encadrer les évolutions futures),
- l'intérêt du bâti existant : qualité architecturale, état, obsolescence d'usage,
- la sensibilité paysagère : prise en compte des vues, et du contexte bâti environnant (hétérogénéité architecturale et du vélum urbain).

A l'issue de ce travail cinq sites de renouvellement urbain ont été délimités au sein de l'AVAP pour une emprise cumulée d'environ 8 hectares. Ces espaces ont potentiellement vocation à permettre la mise en œuvre du renouvellement urbain à l'échelle du centre-ville et ainsi contribuer à modérer la consommation foncière.



Carte de localisation des sites mutables

1. Ilot du patronage laïc de Recouvrance / 2. Plateau du 2<sup>ème</sup> dépôt /
3. Ilot « B » du plateau des Capucins / 4. Ilot Kerfastras / 5. Ilot Pierre Sémard/Poullic al Lor

## Diagnostic architectural

### Un patrimoine bâti important qui s'étend sur une courte période (moins d'un siècle)

L'architecture brestoise présente une certaine diversité stylistique, principalement de la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle à la Reconstruction. Cette courte période à l'échelle de l'histoire de la ville se révèle cependant complexe à l'échelle de l'histoire de l'architecture de cette époque. L'inventaire et l'analyse du patrimoine bâti a permis d'identifier les six typologies (basée sur des critères architecturaux) offrant des variantes et déclinaisons ayant pour la plupart coexistées sur une même période :

- les édifices antérieurs à 1860,
- les édifices d'inspiration classique simple (immeuble et habitat individuel),
- les édifices d'inspiration classique à ornementation (immeuble et habitat individuel),
- les édifices atypiques,
- les édifices empreints de modernité (immeuble et habitat individuel),
- les édifices de la Reconstruction (immeuble et habitat individuel).

Au sein de l'AVAP, environ 50 % des immeubles présentent un intérêt architectural. La qualité individuelle du bâti est renforcée par les séquences architecturales homogènes et les ensembles urbains cohérents.



*Construction atypique*



*Construction empreinte de modernité*



*Construction d'inspiration classique simple*



*Constructions de la période Reconstruction*



*Construction d'inspiration classique à ornementation*



*Construction antérieure à 1860*

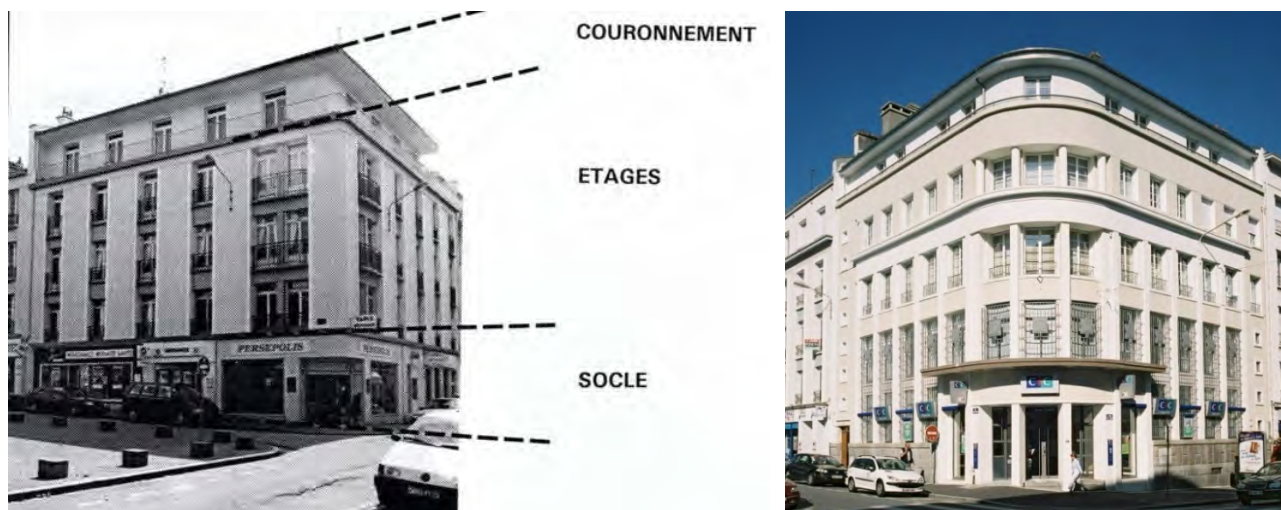


## Une architecture simple dont la qualité vaut surtout par les détails de second-œuvre

Globalement, l'architecture brestoise offre une certaine simplicité dans sa composition, avec toutefois un traitement de certains immeubles d'angles très raffiné. Elle s'enrichit cependant de la qualité et la variété des détails de second-œuvre : moulurations, bandeaux, corniches, éléments de menuiserie (corniches, portes d'entrée, fenêtres et volets, ferronneries), décors sculptés...

A la Reconstruction, il faut noter l'importance de la division ternaire verticale (socle-étage-couronnement), allant jusqu'à la réinterpréter la notion d'étage d'attique. Les détails d'architecture, comme les corniches filantes, soulignent les tracés urbains et la serrurerie des pièces d'appui ou des balcons finement ouvragés participent à la qualité et à individualiser les immeubles. Enfin, les bâtiments d'angle font l'objet d'un traitement spécifique visant à renforcer leur rôle dans l'animation des façades urbaines et comme point de repère : les traitements les plus riches combinent le jeu graphique des corniches, les formes de baies, les ouvrages de serrurerie, bref une combinatoire presque infinie au service du néoclassicisme brestois.

Le zinc constitue le matériau caractéristique de couverture, notamment pour le bâti de la Reconstruction. Pour les bâtiments les plus anciens, c'est toutefois l'utilisation de l'ardoise qui prédomine.



9 rue Boussingault

24 rue de Lyon

Photos Brest métropole



Détails de balcon d'angle et décor sculpté en façade

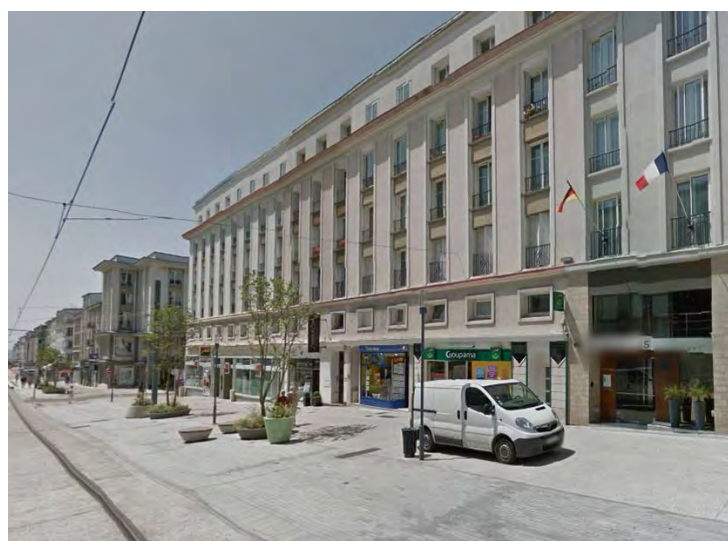
### **Un ensemble bâti de la Reconstruction très homogène, de premier ordre et bien préservé**

La spécificité du centre reconstruit brestois, sur la base du plan Mathon, est d'avoir conservé un parc immobilier homogène et très bien préservé dans ses caractéristiques volumétriques et architecturales. Cette unité en fait un patrimoine monumental remarquable, témoin de l'histoire de la Reconstruction des villes détruites lors du conflit de la Seconde Guerre mondiale.

Malgré une apparente unité architecturale, aucun îlot et aucun bâtiment ne se ressemblent. La richesse typologique des îlots et les jeux de composition de façades en alignement des voies est l'originalité de Brest. Les façades ordonnancées forment des linéaires continus de bâtis homogènes dont beaucoup sont qualifiés d'ensembles architecturaux et urbains de qualité.



*Vue aérienne du quartier Siam © Brest métropole*



*Ensemble architectural et urbain de qualité  
Photo Brest métropole*

### **Des façades en cœur d'îlot généralement sans qualités**

Alors que les façades principales sur rue se caractérisent par la qualité des matériaux employés, les traitements d'angle et les détails d'architecture, les façades arrière des édifices, en cœur d'îlot, sont généralement de qualité médiocre, et parfois dénaturées.



*Façades d'immeubles en cœur d'îlot  
Photo Brest métropole*

## Des vestiges liés au passé militaire de la ville encore présents

Parallèlement à l'identification par typologie, permettant de souligner les spécificités de composition et les courants architecturaux principaux, le patrimoine bâti plus monumental peut se répartir selon trois grandes rubriques liées à l'usage :

- l'architecture religieuse représentée par les édifices majeurs suivants : église Saint-Louis, église Saint-Martin, église Saint-Sauveur, chapelles du Sacré-cœur, Kéruscun et temple protestant,
  - l'architecture publique, qui appuie bien souvent les plans de composition : hôtel de ville, écoles, hôpital, gare, halles...
  - l'architecture militaire et défensive : la position de Brest comme base stratégique de la marine royale puis nationale s'est traduite par une forte production d'ouvrages liés à la défense, à la construction des navires, et à l'hébergement des personnels.
- le **château**, à l'origine de la ville, a évolué au fil des siècles mais sa silhouette marque encore fortement l'entrée de la Penfeld. L'enceinte est classée monument historique depuis le 31 mars 1923,
- les **vestiges de fortifications** : l'organisation du centre-ville conserve la trace du système de défense élaborée aux 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles pour défendre tant la ville et plus particulièrement l'arsenal et la place forte. La réalisation des remparts s'échelonna de 1681 à 1694 principalement sous la férule de Vauban. Dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle, les édiles locaux n'eurent de cesse que de supprimer ces ouvrages qui gênaient le fonctionnement urbain en grevant le territoire environnant de leurs servitudes et en empêchant les relations entre l'intra et l'extra muros. Pratiquement intactes en 1944, les fortifications sont démolies entre 1945 et 1957. Seuls subsistent la partie soutenant le cours Dajot, au-dessus du port de commerce, ainsi que les vestiges de Quéliverzan. D'autres édifices témoignent encore de la protection de la ville comme la batterie de la Rose, la porte Vauban, la porte de Castelneau...
- les **édifices et ouvrages liés au développement de l'arsenal** : l'arsenal a entraîné la construction de nombreux ouvrages qui sont les témoins de l'évolution des techniques de construction navale et de mutations de la base industrielle. Même si les plus beaux fleurons, les grands édifices de Antoine Choquet de Lindu, ont disparu, quelques ensembles significatifs demeurent : quais et formes de radoub, bâtiment des subsistances, prison de Pontaniou, bâtiment aux Lions, môle du viaduc, corps de garde, atelier des Capucins...



*Le château de Brest © Brest métropole*



*L'entrée de la Penfeld et le bâtiment des substances © Brest métropole*

## 1.2.2. Approche du territoire en matière d'environnement et de développement durable

L'approche environnementale s'attache à identifier les caractéristiques qu'il convient de prendre en compte dans le cadre de la préservation et la mise en valeur du tissu urbain, mais aussi des éléments de paysage structurants et au-delà, de la relation qu'entretient la ville avec le grand paysage. Elle expose la manière dont ce patrimoine a su prendre place et profiter du territoire, de son relief, et du climat, et comment aujourd'hui, il est nécessaire de tenir compte de ces paramètres pour envisager les évolutions futures afin d'inscrire l'AVAP et ses dispositions règlementaires dans une logique de développement durable.

Cette partie reprend et complète l'analyse environnementale figurant au PLU de Brest métropole et aborde les points suivants :

- le climat et la géomorphologie en tant que facteur de localisation et d'implantation des occupations humaines, de modes constructifs et de potentiel de production d'énergies renouvelables,
- le patrimoine à connotation naturel/végétal, en tant qu'élément structurant la qualité des paysages, et l'environnement riche en biodiversité.

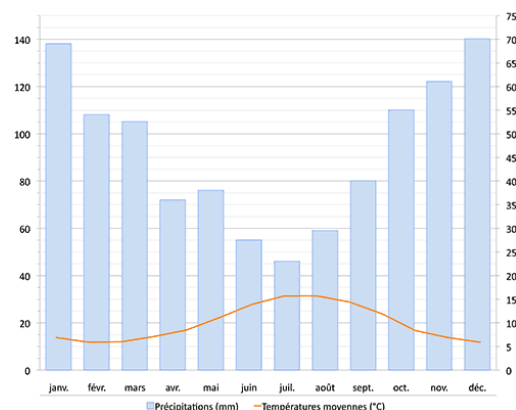
### Climat et géomorphologie

#### Un climat marqué par des températures douces, un ensoleillement modéré et un régime de vents continu tout au long de l'année et particulièrement soutenu en hiver

Située sur le littoral atlantique, Brest bénéficie d'un climat tempéré océanique, humide et relativement venté, principalement de secteur ouest à sud-ouest. L'amplitude thermique faible : les hivers sont doux et les températures d'été tempérées.

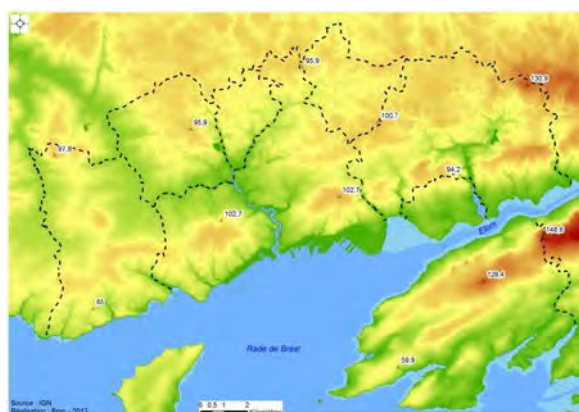
Les précipitations sont plutôt modérées (1100 à 1300 mm/an) mais elles se répartissent sur un nombre de jours important, et le niveau d'ensoleillement est inférieur à celui de la moyenne nationale de plus de 20%, d'où une réputation de ville pluvieuse et grise.

Face à la problématique du réchauffement climatique, l'agglomération brestoïse est toutefois plutôt privilégiée de par sa position géographique, géologique et météorologique.



#### Un relief complexe qui contraint le développement urbain et les déplacements doux

La ville se développe sur un plateau en belvédère sur la rade et surplombe la mer depuis de hautes falaises rocheuses, aujourd'hui plus ou moins artificialisées. La topographie brestoïse se caractérise aussi par des ravins encaissés, difficiles à franchir, perpendiculaires à la rade. Cette topographie contrastée complexifie le développement urbain et les déplacements doux au sein de la partie agglomérée.



Le relief de Brest métropole

## L'absence de zones humides due à la nature des sols et à leur imperméabilisation en milieu urbain

Le socle schisto-gréseux du plateau armoricain sur lequel Brest s'est implantée est peu perméable, d'où l'absence de zones humides due à la nature des sols et à leur imperméabilisation en milieu urbain.

Du fait de la faible perméabilité des sols, une grande part des apports pluviométriques ne peut pénétrer profondément dans le sol. Il en résulte d'importants ruissellements, renforcés par l'imperméabilisation des sols. C'est pourquoi certains quartiers de Brest pourraient, à l'avenir, être touchés par un risque d'inondation en cas de fortes précipitations.

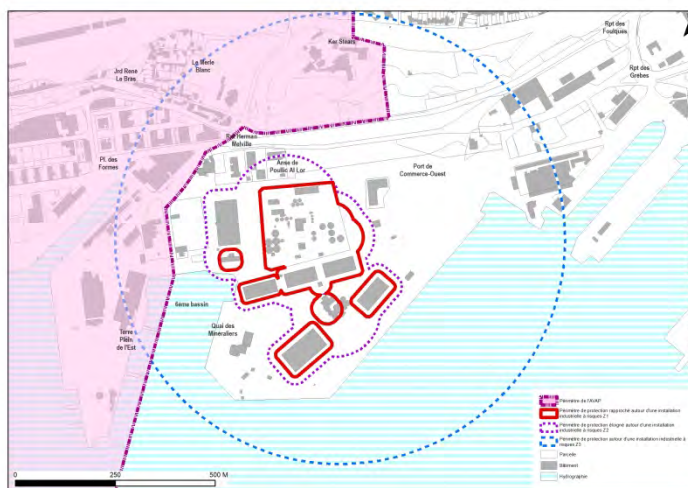
Toutefois, la ville possède un réseau d'assainissement unitaire qui permet de traiter à la fois les eaux usées et les eaux de ruissellement potentiellement polluées.

## Risques et pollutions

### Des secteurs sensibles aux risques naturels et technologiques

Le territoire de Brest est potentiellement concerné par divers risques naturels liés à sa situation géomorphologique. Ainsi, il pourrait être soumis à des phénomènes climatiques extrêmes (notamment en cas d'épisodes venteux et pluvieux), à des mouvements de terrain (de type éboulement, érosion de berges et glissement de terrain) du fait de la topographie particulière ou encore à des risques de submersion marine au niveau des ports (aménagés sur des remblais) ou de la Penfeld.

C'est également au niveau de la rade que se regroupent les risques technologique et nucléaire (en lien avec les bâtiments à propulsion nucléaire de la Défense).



Périmètre de prévention des risques technologiques autour de Cargill

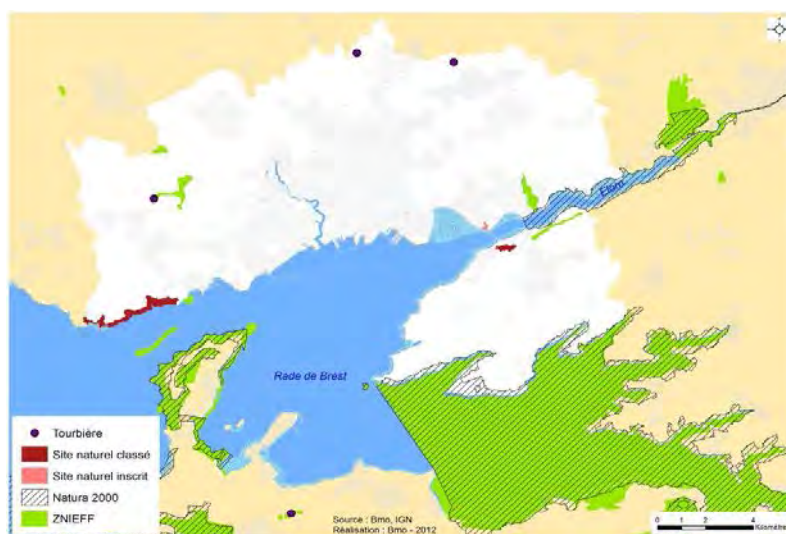
## Biodiversité et occupation végétale

### Une présence végétale importante (parcs, jardins, alignements) et diversifiée constituant un réservoir de biodiversité

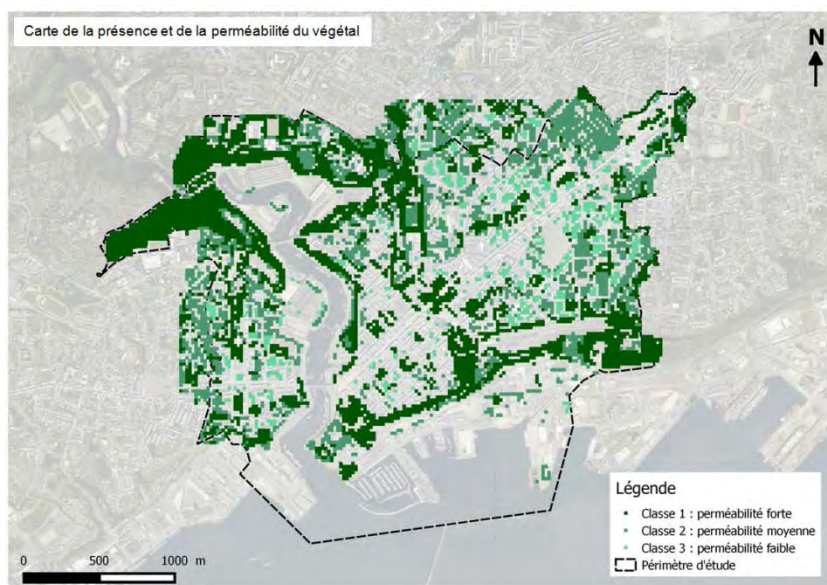
Si le territoire de la métropole et la rade présente une certaine richesse en terme de biodiversité, comme l'atteste notamment la présence de plusieurs sites Natura 2000 et zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), aucun de ces dispositifs de protection ne concerne la ville de Brest elle-même.

Cependant, la présence végétale est importante et relativement diversifiée constituant un refuge pour la biodiversité.

Elle se retrouve soit en ponctuation de l'espace public, sous forme de plantations d'alignement, de squares ou de parterres, soit en masse assez compacte dans les vallons en limite nord-ouest et sud-est de l'aire. Ces espaces verts souvent fermés et assez confidentiels souffrent d'un manque d'accessibilité et d'identification.



Le patrimoine naturel protégé autour de la rade



Le diagnostic de l'AVAP a été l'occasion d'inventorier les éléments végétaux d'intérêt patrimonial disséminés dans le centre-ville : parcs, jardins et boisements remarquables, qu'ils se développent isolément, en bosquet ou en alignement. Ces éléments participent à l'armature verte urbaine.

Malgré cette présence végétale forte, c'est un sentiment de ville minérale qui domine parfois chez les habitants et les visiteurs. Ce ressenti est dû essentiellement au manque de liaisons entre le centre et les grands espaces végétalisés, ainsi qu'au manque de lisibilité de l'armature verte urbaine.

### Une armature verte urbaine identifiée mais pas toujours bien ressentie dans le centre-ville

Le diagnostic de l'AVAP a permis de mettre en évidence les continuités paysagères les plus significatives. Le territoire urbain possède une armature verte qui participe à la qualité du paysage, assurant d'une part un cadre de vie agréable aux habitants et d'autre part, des espaces d'accueil pour la faune urbaine. L'armature verte urbaine (AVU) est une notion introduite par le PLU de la métropole. Elle correspond au prolongement de la trame verte et bleue dans le tissu urbain (la nature en ville). Cette armature est constituée, en partie comme dans le milieu naturel et agricole périphérique, par des vallons, des portions de littoral, des cours d'eau, des boisements, mais aussi par des parcs, squares, jardins, cœurs d'îlots, massifs arbustifs, pelouses, plantations d'alignements, etc.

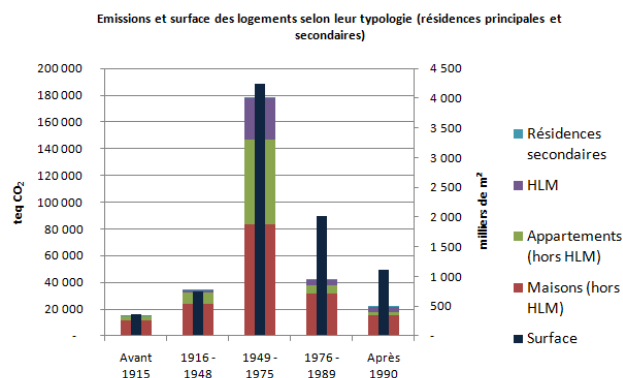
## Profil énergétique du territoire et potentialités de production d'énergie

### Un patrimoine bâti consommateur d'énergie, notamment en ce qui concerne le patrimoine de la Reconstruction

En matière de consommation énergétique, les postes les plus consommateurs sont par ordre décroissant le résidentiel (43%), le tertiaire (25%) et le transport (15%).

Du point de vue des émissions de gaz à effet de serre, c'est là encore le résidentiel qui constitue la principale contribution aux émissions (31%), suivent le transport (26%) et le tertiaire (17%).

Le diagnostic énergétique met en évidence que le secteur du bâtiment pèse lourd dans le bilan énergétique brestois. Cette situation est due au fait que le bâti est majoritairement construit entre 1948 et 1975 (la ville ayant été en grande partie détruite durant la Seconde Guerre mondiale). Or le patrimoine bâti de la période Reconstruction est consommateur d'énergie de par son mode constructif et l'absence de réglementations thermiques.

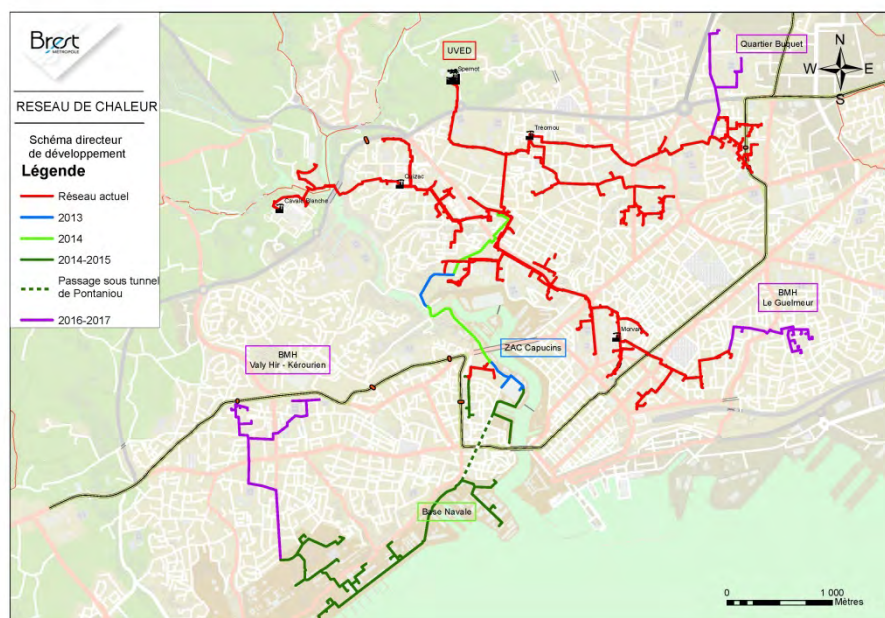


Émissions des logements par typologie et période de construction

## Un territoire présentant une faiblesse en matière de production et d’approvisionnement en électricité

À l’heure actuelle, plus de 93% de l’énergie consommée sur le territoire est importée, principalement sous forme de produits pétroliers, de gaz et d’électricité. Cette situation crée une dépendance du territoire face à cette nécessité d’approvisionnement, particulièrement en matière d’électricité puisque la Bretagne ne produit que 8% de sa consommation.

**Le potentiel de production d’énergies renouvelables du territoire est lié pour l’essentiel au développement du réseau de chaleur (via les filières bois-énergie et la valorisation des déchets), et dans une moindre mesure par la filière solaire, et enfin à plus l**







# 2.

## ÉNONCÉS DES OBJECTIFS DE L'AIRE

**2.1. Objectifs généraux**

**2.2. Objectifs urbains**

**2.3. Objectifs architecturaux**

**2.4. Objectifs paysagers**

**2.5. Objectifs environnementaux**

**2.6. Objectifs de développement durable**

Au regard des enjeux de développement durable et des spécificités du site d'étude en matière de patrimoine architectural, urbain paysager et d'environnement, les objectifs de la future AVAP de Brest visent à :

## 2.1. Objectifs généraux

- protéger et préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager,
- assurer la cohérence de l'AVAP avec le PADD et le règlement du PLU,
- identifier les sites mutables du centre-ville où l'adaptation de la règle est possible,
- définir les règles d'intégration architecturale et paysagère des constructions, ouvrages ou travaux visant tant l'exploitation des énergies renouvelables ou les économies d'énergie que la prise en compte d'objectifs environnementaux.

## 2.2. Objectifs urbains

- préserver et mettre en valeur les compositions et les formes urbaines qui caractérisent les typologies de quartiers, notamment le centre reconstruit, et le port de commerce dans un objectif d'attractivité et de développement (économique, touristique...),
- protéger et valoriser les ensembles architecturaux et urbains de qualité,
- préserver la composition et la forme urbaine tout en lui permettant d'évoluer. Cette thématique suppose de régler les questions liées à la densité bâtie, à la trame parcellaire, à l'implantation des constructions, au gabarit des immeubles (emprise, hauteur),
- reconquérir de la ville sur elle-même dans un souci d'économie de foncier. Cette thématique nécessite de réfléchir aux modalités d'évolution des formes et de la silhouette urbaines, mais aussi d'identifier et de préciser les conditions de renouvellement urbain dans le centre-ville,
- améliorer le fonctionnement urbain par la mise en valeur et le développement des déplacements doux et des liaisons entre ville haute/ville basse,
- améliorer la qualité des cœurs d'îlots car ils participent à la qualité résidentielle des logements.

## 2.3. Objectifs architecturaux

- préserver et mettre en valeur les vestiges défensifs, ouvrages reliant la ville haute et le port ainsi que les différents ouvrages de génie civil,
- préserver et restaurer le patrimoine bâti dans le respect des différentes typologies architecturales, tout en lui permettant de s'adapter aux besoins actuels, en termes d'amélioration de la performance énergétique, d'accessibilité... ,
- conserver et restaurer les détails d'architecture intéressants par leur dessin ou leurs matériaux,
- assurer la bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu existant (implantation, volumétrie, hauteur) et en lien avec les usages,
- assurer la bonne insertion des devantures commerciales, ou de transformation des commerces en logement,
- fournir des références architecturales aux maîtres d'œuvre d'aujourd'hui,
- singulariser l'espace à l'extrémité du quai Malbert en tant qu'espace en vigie sur la rade.

## 2.4. Objectifs paysagers

- maintenir la lecture du site urbain et du grand paysage par la préservation des vues remarquables, afin notamment de valoriser la relation ville/rade :
- préservation des vues panoramiques lointaines plus ou moins ouvertes sur le grand paysage : panoramas depuis/vers la rade et les entrées maritimes, panoramas depuis le tour de ville et panoramas de part et d'autre de la Penfeld (co-visibilités entre rive gauche et drive droite),
- préservation des perspectives sur les points émergents et la mise en scène des monuments,
- préservation des vues cadrées correspondant aux échappées visuelles depuis l'intérieur du tissu urbain vers le grand paysage ou un point focal,
- préservation des perceptions sur la superposition ville/socle,
- prendre en compte les vues nouvelles, en plongée, qui se dégagent depuis le téléphérique,

- valoriser les espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial par des aménagements respectueux des qualités patrimoniales identifiées pour chacun,
- préserver la qualité des espaces paysagers du cœur de la métropole, les ouvrir sur la ville et les connecter entre eux,
- renforcer la présence de la nature en ville, en lien avec l'armature verte urbaine, pour garantir aux habitants un cadre de vie de qualité.

## 2.5. Objectifs environnementaux

- préserver les éléments boisés remarquables et les espaces à dominante végétale d'intérêt patrimonial,
- assurer la mise en réseau et la gestion responsable de l'armature verte urbaine, et plus largement des espaces végétalisés,
- maîtriser la gestion des eaux pluviales,
- maîtriser les consommations énergétiques et permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des qualités architecturales et paysagères. Cette thématique est également liée aux objectifs architecturaux et de développement durable.

## 2.6. Objectifs de développement durable

La transmission de notre héritage aux générations futures est le principe fondateur du développement durable. En ce sens, le patrimoine, qu'il soit architectural, paysager, historique ou culturel, doit être préservé et mis en valeur en tant qu'élément essentiel de notre identité collective. L'enjeu devient alors de savoir comment concilier transmission de cet héritage avec la nécessaire adaptation de ce patrimoine aux préoccupations contemporaines.

Dans ce contexte, conformément à la circulaire relative aux AVAP du 2 mars 2012, les objectifs de développement durable au sein de l'AVAP se traduisent par :

- la préservation du paysage et de l'armature verte urbaine,
- l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces et la préservation des formes urbaines,
- la sauvegarde et la mise en valeur des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable,
- la réduction des consommations énergétiques, sous réserve de minimiser les impacts sur le bâti,
- le renforcement des possibilités de production des énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage.



# 3.

## JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AIRE

**3.1. À l'ouest**

**3.2. Au nord-ouest**

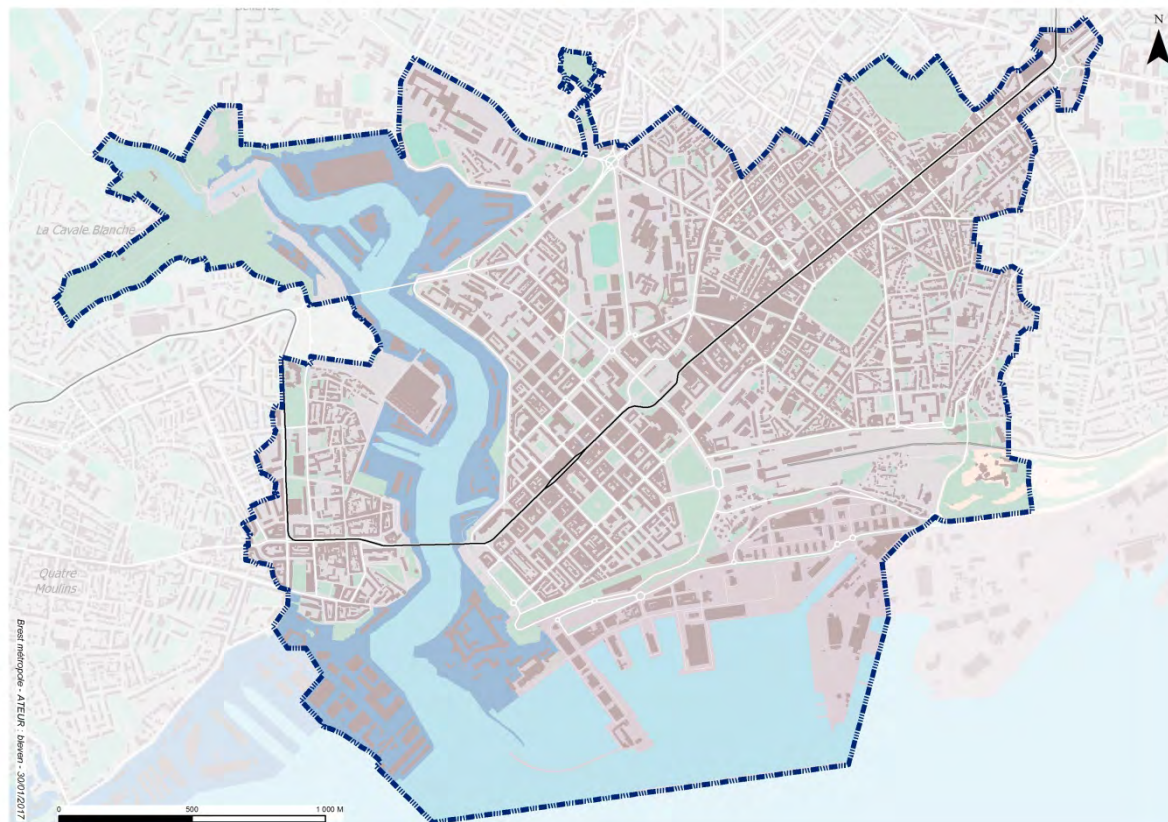
**3.3. Au nord**

**3.4. Au nord-est**

**3.5. À l'est**

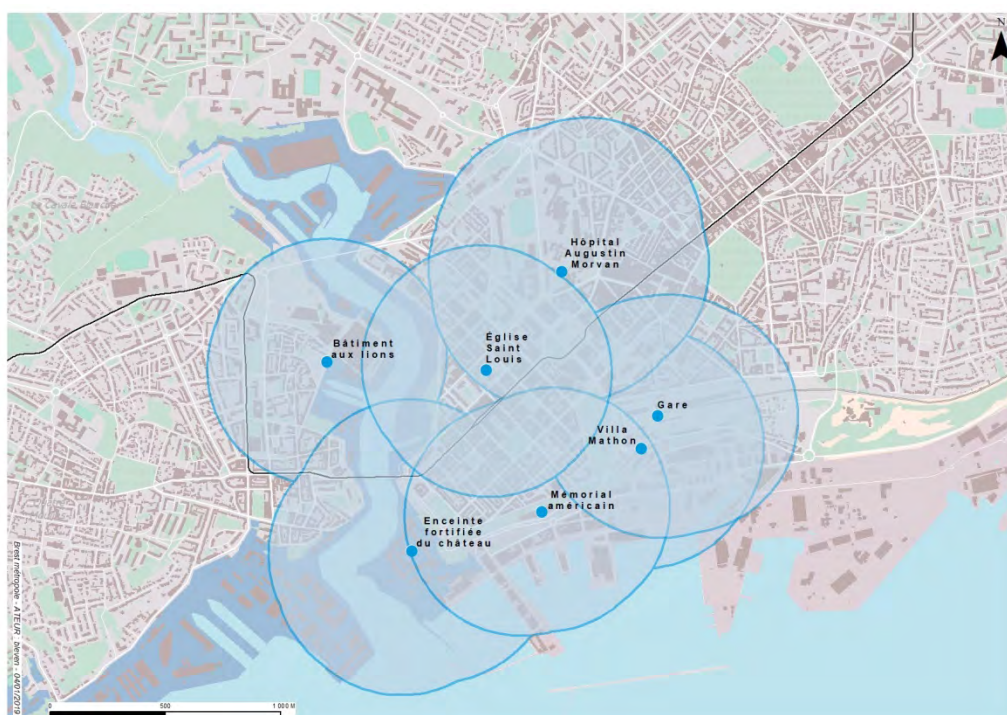
**3.6. Au sud**

## Périmètre de l'AUAP de Brest



Durant la phase d'élaboration de l'AVAP, l'aire d'étude a concerné le périmètre de la ZPPAUP en vigueur depuis 2001, dans son intégralité, élargi aux :

- espaces limitrophes présentant une cohérence tant sur la forme urbaine que du point de vue du rapport au paysage (notamment en lien avec la trame verte et bleue),
- secteurs couverts par un périmètre de 500 mètres et non complètement insérés au périmètre de la ZPPAUP (reliquats des abords de 500 mètres de l'hôpital Morvan et du bâtiment aux Lions).



*Superposition des périmètres de protection de 500 m autour des 5 monuments historiques présents sur le centre-ville de Brest*

Dans un second temps, à l'issue du diagnostic réalisé dans le cadre de la transformation de la ZPPAUP en AVAP, la pertinence du périmètre protégé en vigueur a été réinterrogée. Ce travail a permis de confirmer pour l'essentiel le bien-fondé du périmètre délimité en 2001. Toutefois, divers ajustements (extensions ou réductions) ont été nécessaires.

Ainsi, les limites du périmètre de l'AVAP sont fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville :  
Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain brestois autour de la Penfeld et du château, et son épaissement autour des axes historiques que sont aujourd'hui les rues de Siam/Jean Jaurès sur la rive gauche, et les rues de la Porte/ Anatole France sur la rive droite.
- L'état actuel et l'évolution des activités et des usages :  
Depuis le milieu des années 80, la collectivité a engagé un certain nombre d'actions visant à rendre le centre-ville plus attractif et concurrentiel par rapport à la périphérie en facilitant son accessibilité, en améliorant les liaisons entre les différents quartiers et en simplifiant le plan de circulation. Parallèlement, dans le domaine de l'habitat, diverses actions ont été menées : opération d'amélioration de l'habitat (OPAH), campagnes de ravalement, plans de patrimoine..., afin de proposer en centre-ville une offre diversifiée limitant le phénomène d'évasion urbaine.  
La mise en place de la ZPPAUP a permis de prolonger ces actions par une valorisation culturelle mettant l'accent sur les qualités patrimoniales et paysagères de la ville. En portant à connaissance un patrimoine méconnu et parfois dévalorisé, cet outil a permis de consolider l'attractivité et la centralité brestoise.
- La densité patrimoniale et les limites géographiques et visuelles :  
La densité patrimoniale observée sur le terrain (après la réalisation d'un inventaire du patrimoine architectural, archéologique et urbain), croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les caractéristiques topographiques et les vues, ont permis de définir les limites globales de l'AVAP autour de :
  - Recouvrance, avec notamment le tracé des anciennes fortifications comme limite naturelle ;
  - l'ensemble Siam, pièce maîtresse de la Reconstruction ;
  - l'ensemble Jaurès jusqu'à la place de Strasbourg, où domine le patrimoine des immeubles de faubourg ;
  - la Penfeld et le port de commerce comme lieux majeurs du centre, vecteurs de l'identité paysagère brestoise.

À partir de ces grands principes de délimitation, un travail de terrain a ensuite permis de délimiter plus finement le périmètre protégé.

## 3.1. A l'ouest

### À l'ouest de l'axe de la rue Saint-Exupéry, intégration de la place du Prat Ledan et des ensembles urbains de la Reconstruction

Bien que située au-delà des fortifications de la ville, à l'ouest de la rue Saint-Exupéry, la place du Prat Ledan et ses abords sont inclus dans le périmètre de l'AVAP. Cette intégration se justifie pour des raisons de cohérence de la forme urbaine (immeubles collectifs de la Reconstruction autour de la place), mais aussi de par la situation de la place dans la trame urbaine et son rôle de porte d'entrée du centre-ville.

*Vue aérienne de la place du Prat Ledan et ses abords, au-delà de la rue Saint-Exupéry*



## 3.2. Au nord-ouest

**Exclusion du plateau des Capucins, et de l'îlot Nungesser dans son prolongement, malgré un positionnement à l'intérieur des anciens remparts**



*Localisation du plateau des Capucins et de l'îlot Nungesser à l'arrière (entre les rues de Maissin et Saint-Exupéry)*



*Les ateliers des Capucins – Photo Brest métropole*

Le plateau des Capucins, localisé entre la rue de Maissin et les ateliers des Capucins, présente une surface importante (15 ha) au cœur de l'intra-muros de la ville historique. Il se développe en belvédère sur la Penfeld engendrant une co-visibilité importante d'une rive à l'autre.

Le site fait partie de l'histoire de la ville avec une vocation tour à tour :

- religieuse : emplacement de l'ancien couvent des Capucins construit par Vauban,
- militaire : à la révolution les bâtiments et terrains sont réquisitionnés au profit de la Marine. C'est la première expropriation urbaine en dehors de l'arsenal sur un terrain « civil »,
- industrielle : à l'apogée de leur activité, les ateliers des Capucins faisaient travailler 1600 personnes. Seul subsiste, en limite sud-est du plateau, le bâtiment des ateliers, vestige de l'activité industrielle. Aujourd'hui restitués à la collectivité, ils ont fait l'objet d'une rénovation exemplaire.



L'ensemble du site était intégré dans la ZPPAUP bien que son intérêt patrimonial se limite aux ateliers, le plateau en prolongement ne conservant que peu de vestiges apparents, à l'exception d'une cheminée en briques.

D'autre part, ce secteur de renouvellement urbain fait l'objet d'une opération d'aménagement public en cours de mise en œuvre. L'objectif est de réaliser, dans une logique de développement durable, un nouveau quartier de centre-ville à vocation métropolitaine, articulé autour de trois fonctions majeures (économie, culture et habitat). Ce site, lieu symbolique de l'industrie navale brestoise, en belvédère sur la ville est un facteur de revitalisation et d'attractivité pour l'ensemble des quartiers environnants. Son aménagement s'inscrit dans le grand projet urbain rive droite, en articulation avec le tramway et le projet de rénovation urbaine de Recouvrance.

Le plan d'aménagement du plateau des Capucins, conçu par l'agence Bruno Fortier, comporte des bureaux, des commerces, divers locaux d'activités, un important ensemble de logements, de l'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.



Plateau des Capucins : plan masse et programme global

L'ilôt Nungesser se développe en arrière-plan, à l'interface du plateau des Capucins et de celui de Quéliverzan, entre les rues Saint Exupéry, de Maissin et du Carpon. Les 120 logements sociaux qui occupaient le site ont fait l'objet d'une démolition en 2014. Aujourd'hui, l'espace prend l'aspect d'une large esplanade engazonnée.



À l'emplacement de l'ilôt Nungesser, l'esplanade engazonnée qui fait lien entre les rues de Maissin et Saint-Exupéry - Photo Brest métropole 05/2017



*Démolition de l'îlot Nungesser – Photo Brest métropole*

Le plan d'aménagement du plateau des Capucins conçu par l'agence Fortier a pris le relais du règlement de la ZPPAUP pour la construction de ce quartier. Cette opération étant aujourd'hui en voie d'achèvement, il n'apparaît pas opportun de le maintenir au sein de l'AVAP, à l'exception des espaces directement en lien avec les anciens ateliers qui concentrent l'intérêt patrimonial et historique du site.

C'est pourquoi, le périmètre de l'AVAP n'intègre pas le secteur correspondant au nouveau quartier, ainsi que l'ex îlot Nungesser et les tours de Quéliverzan qui en constituent le prolongement. De plus, le plateau lui-même, de par sa topographie et son échelle, ne présente pas de rapport de co-sensibilité avec le reste du périmètre protégé.

Le périmètre de l'AVAP intègre cependant :

- le traitement urbain du plateau le long de la rue du Carpont en tant qu'interface avec le quartier de Recouvrance.
- l'esplanade de la Fraternité, espace public attenant aux ateliers délimité par ses rives bâties, à savoir le bâtiment de la cité internationale à l'ouest et l'îlot B du plan de composition de la ZAC au nord (actuellement non construit). En effet, l'esplanade et ses abords sont en co-sensibilité directe avec le bâtiment aux Lions. Depuis cet espace se dégage un large panorama sur la façade ouest des ateliers, accessible de plain-pied depuis différentes passerelles. L'îlot B, en co-visibilité avec la rive opposée de la Penfeld, est destiné à recevoir un projet ambitieux avec la volonté d'affirmer un signal architectural qui constitue un élément fort de la silhouette urbaine du plateau.

Cette délimitation permet de mettre en cohérence le périmètre de l'AVAP avec celui du périmètre délimité des abords du bâtiment aux Lions.



*Esplanade de la Fraternité – Photo Brest métropole 05/2017*



*Les nouvelles constructions de la ZAC des Capucins – vues depuis la rue du Carpont  
– Photo Brest métropole 05/2017*

## **Intégration du fond de Penfeld et du parc de Kervallon, afin de prendre en compte les vestiges de fortifications nord-ouest de Brest et l'ensemble paysager et historique de la vallée de la Penfeld**

Le secteur de Kervallon est situé sur la rive droite de la Penfeld, en amont de l'arsenal, au-delà de la porte de l'arrière-garde. Au 18<sup>ème</sup> siècle, la vallée de la Penfeld offre à cet endroit un cadre agréable aux maisons de campagne des familles nobles ou bourgeoises soucieuses d'échapper à l'entassement de l'intra-muros. Fin 1788, Jean-François Riou-Kerhallet, négociant en vins et armateur, devient propriétaire d'un vaste domaine en bordure de la rivière. Celui-ci va y construire un port pour l'armature de navires corsaires et bateaux de commerce. Le domaine devient un site industriel comprenant un chantier naval, une cale, des quais, des magasins, une tannerie, deux moulins, un manoir. Son activité va décliner lorsque la France signe un traité de paix avec l'Angleterre en 1814.

La bastide, les fermes et moulins ont aujourd'hui disparu. Seuls subsistent les importants murs de soutènement des jardins en terrasse qui descendaient vers la rivière, éléments du parc à la française, visibles sur les plans du 18<sup>ème</sup> siècle, les restes de la maison et les quais en pierre attenants.



*Maquette du plan en relief de Brest  
Musée des plans et reliefs  
Hôtel des Invalides - Paris*



*Vestiges des quais et de la maison Riou-Kerhallet  
Photo Brest métropole*

La partie ouest du site se développe sur le tracé des anciennes fortifications, dont un tronçon est encore visible. Les remparts de Quéliverzan sont - avec ceux du cours Dajot - les derniers grands vestiges des anciennes fortifications de Brest.

Aujourd'hui aménagé en parc, Kervallon est un point fort en termes paysagers du centre-ville de Brest, malgré sa situation périphérique. Cet espace constitue un « espace de nature » majeur pour les habitants du cœur de Brest et ses environs. Il possède déjà des aménagements qui lui confèrent une diversité d'usages : les jardins partagés, des itinéraires de balade, aires de jeux...

L'intégration du site de Kervallon et du fond de Penfeld permet de répondre à la logique de connexion entre l'armature verte urbaine et la trame verte et bleue identifiée à l'échelle de la métropole, mais aussi de prendre en compte la mémoire historique via les vestiges témoignant de l'histoire et de l'occupation du site au 18<sup>ème</sup> siècle.



*Vestiges des anciennes fortifications  
Photo Brest métropole*



*Vue aérienne du fond de Penfeld et du parc de Kervallon*

### 3.3. Au nord

#### Exclusion d'une partie du plateau du Bouguen

Le plateau du Bouguen se localise dans la ville historique intra-muros, à l'emplacement des glacis des remparts.



*Plateau du Bouguen, frange végétalisée et emprise du bâtiment de la faculté des sciences*

Le site est occupé pour l'essentiel par des équipements d'enseignement (université, IUT...), de l'habitat à l'est, et une frange verte au sud (coteaux boisés).

Bien qu'en belvédère sur la Penfeld, il n'existe pas de vues depuis le plateau vers la ville et l'anse du Salou car l'enceinte militaire est close de hauts murs tout au long de la rue du Bouguen.

A l'inverse, depuis la ville (Capucins, pont de l'Harteloire...) le site se laisse deviner au-delà du cordon boisé, dont certaines parties sont identifiées au PLU comme élément d'intérêt paysager.

Les constructions présentes sur le site offrent un intérêt limité, excepté la faculté des sciences, ensemble bâti emblématique de la période post Reconstruction. Cet édifice à patios, œuvre des architectes Auffret et Toury ayant joué un rôle important dans la Reconstruction brestoise, fut le premier édifice de l'université de Bretagne occidentale (UBO). Il présente une composition de façade intéressante, un jardin extérieur et des œuvres d'art.

Les espaces publics sont peu qualitatifs malgré une présence végétale importante.

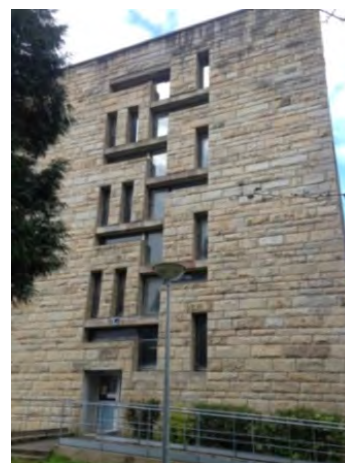
Le site présente un enjeu au regard de l'histoire de la ville (vestiges de la ville fortifiée), mais n'est plus pertinent au regard des objectifs de l'AVAP, à l'exception de la partie est du site pour la prise en compte de l'ensemble bâti de la faculté des sciences.



*Vue du campus de l'UBO depuis le plateau des Capucins*



*Bâtiment de la faculté de sciences*



### **Un périmètre calé sur les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**

Le périmètre forme une excroissance vers le nord afin d'intégrer le fond du vallon du moulin à poudre, occupé par le jardin Marie Rosenbaum. Bien qu'assez confidentiel du fait de sa position à l'arrière de la clinique Pasteur, cet espace permet de relier Kérinou au plateau situé au nord du vallon du moulin à poudre. Le jardin possède une couverture végétale dense assez remarquable.



*Intégration du vallon du moulin à poudre et des abords de la place Albert 1<sup>er</sup>*

La diversité végétale présente au sein de ce jardin et une gestion écologique induisant un végétal plus développé crée une ambiance tout à fait atypique au centre-ville de Brest.

C'est un élément de liaison dans la trame verte et les continuités paysagères du nord du centre-ville. En outre, depuis les hauteurs du jardin, quelques vues lointaines sont permises, notamment vers le pont Robert Schuman qui enjambe le vallon et fait office d'entrée vers le centre-ville.

Son intégration dans le périmètre de l'AVAP permet de renforcer la prise en compte de la dimension paysagère et des enjeux environnementaux, notamment afin de connecter l'armature verte urbaine avec la trame verte et bleue de la métropole.

Les abords de la place Albert 1<sup>er</sup> sont également inclus dans le périmètre pour leur rôle urbain : ils participent à structurer cette place d'entrée de ville. Du point de vue architectural, le bâtiment situé entre les rues Auguste Kerven et Paul Doumer est un bâtiment d'intérêt architectural (ancienne station-service) caractéristique de la période Reconstruction.

Dans la continuité, le périmètre ne suit pas les grands axes (boulevard Montaigne, rue Albert Louppe), car la densité patrimoniale de ces franges est trop faible ou trop hétérogène pour justifier son inscription dans l'AVAP. Le périmètre suit donc une logique de densité patrimoniale et de cohérence des tissus urbains.

C'est pourquoi les quartiers de lotissement de Kérigonan (autour des places des FTPF et Nicolas Appert), de Saint-Martin et de Kerfautras ont ainsi été privilégiés. Le cimetière de Kerfautras est également intégré dans l'AVAP pour son intérêt historique et ses qualités paysagères.

### 3.4. Au nord-est

#### **Intégration des îlots de part et d'autre de la rue Jean Jaurès et de la place de Strasbourg**

La première épaisseur d'îlots de la rue Jean Jaurès prolonge l'axe historique et permet de faire la jonction jusqu'à la place de Strasbourg. Quelques édifices d'inspiration classique ou de l'époque Reconstruction coexistent.

Quant à la place de Strasbourg, il s'agit d'une des principales entrées du centre-ville qui possède plusieurs ensembles patrimoniaux de la Reconstruction qu'il importe de valoriser.



*Délimitation du haut de la rue Jean Jaurès et des abords de la place de Strasbourg*

## 3.5. A l'est

### **Intégration des quartiers Kerfautras/Pilier Rouge et Keruscun et du vallon du Forestou**

La limite suit d'abord celles du quartier Kerfautras-Pilier Rouge et intègre les abords de la place Keruscun pour la cohérence du tissu urbain et l'intérêt architectural des alignements bâtis.

Le périmètre intègre ensuite l'unité spatiale du vallon du Forestou et ses constructions étagées sur les coteaux de part et d'autre, avant de buter sur la ponctuation verticale du château de Kerstears.



*Vue aérienne de la limite est intégrant les quartiers du Pilier Rouge et de Keruscun ainsi que le vallon du Forestou*

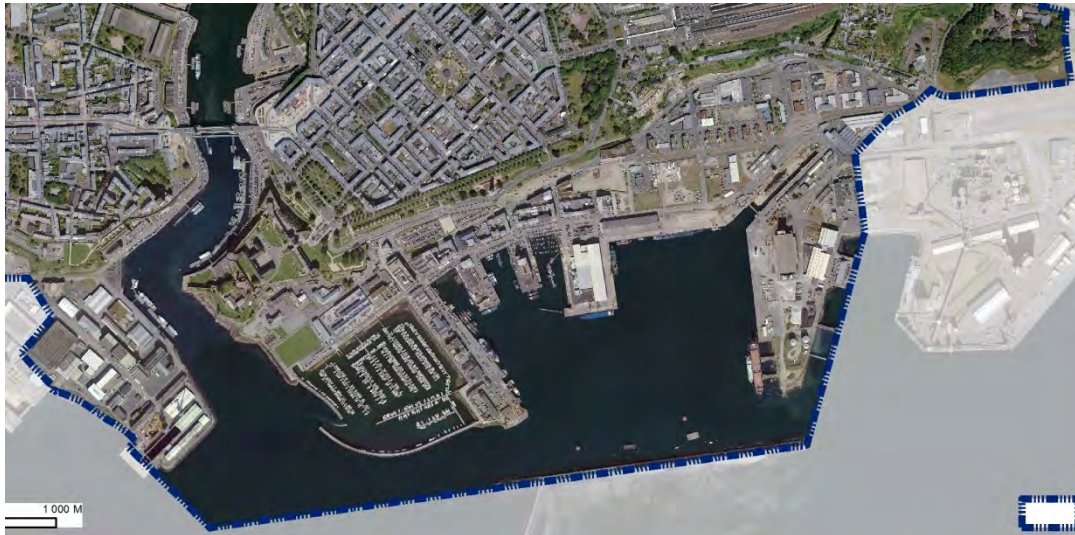
## 3.6. Au sud

### **Le périmètre intègre le port de commerce, le port du château, et le port militaire en rade**

L'ensemble des installations du port de commerce aménagé en rade, à l'emplacement de la grève de Porstrein, sont intégrées au sein de l'AVAP (depuis le quai Malbert jusqu'au môle de l'est).

Le port de plaisance, au pied du château, est aussi pris en compte de même que le port militaire en rade. Ces installations font face au château et cadrent l'embouchure de la Penfeld.

Le périmètre se cale, depuis le môle de l'est, sur la digue qui protège les différents bassins (1 à 5) et quais du port de commerce, se poursuit pour intégrer l'embouchure de la Penfeld et remonte pour intégrer le remblai du port militaire en rade, qui prolonge les batteries du cavalier et du fer à cheval datant du 18<sup>ème</sup> siècle.



*Vue aérienne de la limite sud calée sur la digue et intégrant les terre-pleins des ports en rade*

En résumé, le périmètre de l'AVAP de Brest répond à une logique urbaine, architecturale et paysagère motivée par la densité patrimoniale : différents types architecturaux relatifs à l'architecture civile néo-classique du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle d'une part, des courants emprunts de modernité de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, et enfin par la production de la période de la Reconstruction.

Cette logique est confortée par les perspectives et points de vue, la composition d'espaces publics, certains bâtiments ou ouvrages repères, la dimension paysagère (topographie, présence végétale) et les enjeux environnementaux (connexion entre armature verte urbaine et trame verte et bleue), les traces des fortifications et de leurs glacis.

Ce champ géographique est découpé en quartiers fondés sur la présence de lieux de mémoire, et sur une cohésion liée au sentiment d'appartenance. Si ce découpage ne se traduit pas systématiquement par des règles spécifiques par quartier, il ne constitue pas moins un contexte dans lequel le patrimoine trouve sa profondeur historique et sociale.



# 4.

## JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÈGLEMENTAIRES DE L'AVAP

**4.1. Organisation et objectifs du règlement**

**4.2. Dispositions liées aux paysages et aux espaces urbains**

**4.3. Dispositions liées à l'architecture et l'archéologie**

**4.4. Dispositions liées aux sites mutables**

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien de tous. Il concerne aussi bien l'architecture (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les espaces urbains (rues, places, jardins) et les éléments paysagers de la ville : topographie, vues, trame verte et bleue...

Ce patrimoine est vivant ; le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, à la notion de « protection du patrimoine » il est préférable de parler de « gestion du patrimoine », qui comprend plusieurs étapes :

- la connaissance de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments, le critère étant la rareté et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées. C'est le rôle du diagnostic de l'AVAP,
- le choix de conserver, réutiliser ou démolir, compte tenu du fonctionnement actuel de la cité, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur,
- l'utilisation de techniques adaptées aux types d'ouvrage concernés pour les faire évoluer et répondre au mieux aux besoins d'aujourd'hui.

Il s'agit de montrer à tout propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur et le producteur du patrimoine de demain, et de lui proposer des « règles de bonne conduite » vis-à-vis de l'héritage de la ville d'aujourd'hui en tant qu'élément essentiel de l'identité collective. L'enjeu du règlement de l'AVAP est d'encadrer les projets afin de permettre la conservation de ce patrimoine et la valorisation de la ville dans une dynamique de projet.

## 4.1. Organisation et objectifs du règlement

Le règlement de l'AVAP est organisé suivant trois grandes thématiques : le paysage et les espaces urbains, l'architecture et les vestiges archéologiques, et enfin les sites mutables.

Il est complété par un règlement graphique, appelé plan des protections, identifiant les différents éléments patrimoniaux, à savoir :

- en matière de paysage et de composition urbaine : vues remarquables, points forts de composition urbaine, ensembles architecturaux ou urbains de qualité, alignements urbains majeurs, murs de clôture ou grilles, passages avec emmarchement, rampes, patrimoine arboré (linéaire ou surfacique), sites stratégiques, espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial,
- en matière de patrimoine archéologique ou architectural : monuments historiques, vestiges défensifs et ouvrages d'art, constructions présentant un intérêt architectural,
- les sites mutables présentant un enjeu de renouvellement urbain.

S'inscrivant dans la continuité du règlement de la ZPPAUP, le règlement de l'AVAP a plusieurs objectifs :

- amender le règlement d'origine de la ZPPAUP dans un but de clarification et de cohérence avec le règlement du PLU,
- rendre les prescriptions architecturales plus lisibles,
- préciser les possibilités de densification et les règles de mutabilité du bâti,
- renforcer la prise en compte de la dimension urbaine et paysagère (typologie des espaces urbains et paysagers, notion d'armature verte urbaine),
- intégrer de nouvelles dispositions visant une meilleure prise en compte des enjeux du développement durable (exploitation des énergies renouvelables, travaux favorisant les économies d'énergie, prise en compte d'objectifs environnementaux).

Le règlement précise à tout porteur de projet les règles de mise en valeur des propriétés bâties ayant un intérêt patrimonial, dans le respect des principes fondamentaux suivants :

- tenir compte de l'histoire et de l'architecture du lieu d'intervention,
- entretenir, restaurer ou faire évoluer le patrimoine avec un souci d'authenticité historique,
- intégrer des règles de « bon voisinage » entre les constructions, garantes d'une insertion urbaine harmonieuse,
- permettre l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse des spécificités locales et en harmonie avec l'environnement existant.

## 4.2. Dispositions liées aux paysages et aux espaces urbains

### 4.2.1. Vues remarquables

Les spécificités morphologiques du site d'implantation de Brest sont à l'origine des nombreuses vues et perspectives qui constituent une des particularités de la ville. Ces vues sont de 3 types :

- les vues panoramiques lointaines plus ou moins ouvertes sur le grand paysage : panoramas depuis/vers la rade et les entrées maritimes, panoramas depuis le tour de ville et panoramas de part et d'autre de la Penfeld (co-visibilités entre rive gauche et rive droite). Les panoramas sur le grand paysage sont ceux perçus notamment depuis les belvédères suivants : boulevard Jean Moulin, boulevard des français libres, cours Dajot, boulevard Gambetta, places Henri Ansquer et Jeanette Bouilliol, rue Poullic al Lor, sente du Merle Blanc, téléphérique,
- les perspectives sur les points émergents et la mise en scène des monuments : château, tour Tanguy, Monument Américain, pont de Recouvrance, ateliers des Capucins, hôtel de ville, église Saint-Louis, église Saint-Martin, gare, manoir de Kerstears et au lointain le phare du Portzic,
- les vues cadrées correspondant aux échappées visuelles depuis l'intérieur du tissu urbain vers le grand paysage ou un point focal.

### Enjeux de protection et de valorisation

Il est important de veiller à la préservation de ces vues majeures qui soulignent et affirment la relation de la ville avec son site naturel et les extensions urbaines. Ce souci de préservation permet également d'assurer la lisibilité du grand paysage et la mise en scène des monuments identitaires de la ville.

### Prescriptions

Afin de préserver ces vues remarquables, le règlement prévoit que tout projet de construction ou d'aménagement ne doit pas porter atteinte à la qualité et l'intégrité de ces vues. Ainsi, la prise en compte de cette problématique fera l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### 4.2.2. Points forts de composition urbaine

Les points forts de composition urbaine sont des éléments bâtis qui jouent un rôle essentiel dans la composition urbaine du centre-ville, en raison de leur expression architecturale ou encore en raison de leur situation ou de leur rôle urbain : signal, point focal, marquage d'angle de rues... Dans ce cas, ces édifices ne sont pas nécessairement protégés en typologie.

### Enjeux de protection et de valorisation

En tant qu'éléments caractéristiques du paysage urbain brestois, il importe de préserver les compositions urbaines issues des plans d'urbanisation successifs de la ville et de respecter les règles urbaines qui ont prévalu lors de la constitution du tissu bâti (alignement, volumétrie, affirmation de l'angle, déclinaison d'une symétrie...), notamment dans le centre reconstruit. De même, l'intégration des constructions nouvelles dans ce tissu existant composé, encore d'une grande cohérence aujourd'hui, constitue un enjeu majeur pour l'identité brestoise.

### Prescriptions

En cas de travaux sur un point fort de composition urbaine ou en cas de démolition/reconstruction, le règlement précise que le projet doit respecter les règles urbaines qui ont prévalu lors de la constitution du tissu bâti (alignement, volumétrie, affirmation de l'angle, déclinaison d'une symétrie,...). De même, lorsque des travaux concernent deux points forts de composition urbaine qui se répondent, le projet envisagé doit rechercher une harmonie architecturale avec le bâtiment homologue.

### **4.2.3. Ensembles architecturaux ou urbains de qualité**

Les ensembles architecturaux ou urbains de qualité sont des ensembles cohérents présentant un linéaire de façades homogènes (typologie identique ou proche). Ces ensembles se caractérisent d'abord par des volumes et des gabarits réguliers assez compacts, mais aussi par des rythmes et des ambiances générées par les travées de baies, la division ternaire verticale, les corniches filantes... Les constructions situées dans ces ensembles ne sont pas nécessairement protégées en typologie.

#### **Enjeux de protection et de valorisation**

Au-delà de l'intérêt spécifique de chaque immeuble, ce sont l'unité et l'harmonie de la composition de la séquence urbaine qui méritent d'être préservées. De même, il est important d'assurer l'intégration des constructions nouvelles dans le linéaire identifié afin de maintenir la cohérence de ces ensembles.

#### **Prescriptions**

Le règlement rappelle que les travaux de modification d'un immeuble ne doivent pas nuire à la cohérence architecturale de la séquence architecturale ou urbaine identifiée. De même, en cas de démolition/reconstruction dans le linéaire identifié, il est précisé qu'une intégration architecturale harmonieuse dans la séquence (proportion entre le socle du rez-de-chaussée et les étages et le rythme global de percements, débord de corniche...) est à rechercher. Le permis de démolir pouvant même être refusé si la démolition ne permet pas de présenter un traitement architectural de meilleure qualité, et plus cohérent que le traitement actuel.

### **4.2.4. Alignements urbains majeurs du port de commerce**

L'emprise actuelle des ports de commerce et industriels témoigne de l'évolution urbaine et industrielle de la ville à partir de la fin du 18<sup>ème</sup> siècle. Malgré les destructions de la Seconde Guerre mondiale, le site a conservé, entre autres, les permanences du plan d'aménagement de 1850 au niveau des îlots du quai de la Douane et des espaces libres au pied du cours Dajot, ainsi qu'au niveau des alignements bâtis de la rue et du quai du commandant Malbert.

#### **Enjeux de protection et de valorisation**

Il s'agit de préserver les alignements bâtis majeurs issus des plans de composition du port de commerce et qui contribuent à la qualité urbaine du secteur d'une part en laissant libre l'espace au pied des remparts et d'autre part en affirmant la composition en îlots du quai Malbert.

#### **Prescriptions**

Le règlement prévoit le maintien de ces alignements afin de garder lisible le plan de composition d'origine et la qualité d'espace qui en découle.

### **4.2.5. Patrimoine arboré, linéaire ou surfacique**

Certains boisements ou simples arbres isolés « marquent » le paysage urbain du centre. Il s'agit de boisements d'intérêt organisés soit en boisements linéaires (alignements d'arbre, en général en bordure de voie), soit en boisements surfaciques (arbres isolés ou en groupement). Ils présentent un intérêt patrimonial soit pour des raisons historiques (plans de composition, persistance du paysage traditionnel...), esthétiques (valorisation de l'architecture, cadrage des vues, échelle du paysage...), d'ambiance (espaces de respiration dans le tissu urbain) ou pour leur rôle dans l'armature verte urbaine (connexion avec la trame verte et bleue métropolitaine).

#### **Enjeux de protection et de valorisation**

La préservation de ces éléments végétaux remarquables est à assurer afin de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. D'autre part, il s'agit d'affirmer l'intérêt environnemental des continuités paysagères, comme support de l'armature verte urbaine connectée avec la trame verte et bleue de la métropole.

## Prescriptions

Afin de répondre à ces enjeux, le règlement souligne que le patrimoine arboré identifié doit être préservé, et à ce titre maintenu et entretenu. Un abattage est possible s'il s'agit de remplacer un sujet malade ou vieillissant. Pour toute autre modification, il est nécessaire de mettre en œuvre d'un projet d'ensemble. Ce projet doit s'appuyer sur une analyse pertinente et objective du cadre architectural, urbain et/ou paysager (échelle, vues, ambiance végétale...) et à minima conserver ou restituer l'ambiance végétale pré-existante.

### 4.2.6. Sites stratégiques du port de commerce

Il s'agit de deux sites identifiés sur le port de commerce du fait de leur intérêt particulier dans le schéma global d'organisation du port urbain et plus largement à l'échelle de la ville.

Ces deux secteurs stratégiques sont : l'emprise du bâtiment et les parvis de la salle « La Carène », comme entrée du port urbain, et l'îlot des « Phares et balises » et les espaces de quais contigus situés à l'extrémité de l'éperon formé par le quai du commandant Malbert.

### Enjeux de protection et de valorisation

Le premier secteur concerne la Carène et son environnement immédiat. Situé à l'intersection des rues de l'Elorn et de Jean-Marie Le Bris. Ce secteur joue le rôle d'articulation entre le port urbain situé en pied de rempart et le nouveau quartier situé en pied de falaise. Bâtiment de la Carène introduit le parcours d'entrée de ville au pied du cours Dajot. Cet espace marque un seuil qui pourrait être l'entrée du centre-ville à minima celle du port urbain depuis l'est.

Situé à l'extrémité du quai Malbert, le deuxième secteur stratégique bénéficie d'une situation en proue sur la rade et produit ainsi le sentiment d'évasion vers le large. Il serait le lieu où porter l'ambition d'une ville orientée vers la mer. A l'inverse son positionnement en extrémité permet également un recul privilégié sur la ville, son château et ses fortifications.

## Prescriptions

Leur position dans le site et la portée métropolitaine de leur fonction nécessite une attention particulière en termes d'architecture, d'espace public, de matériau, d'échelle.

### 4.2.7. Espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial

Il s'agit des espaces urbains en creux, majeurs dans le cadre de la composition du centre-ville. Libres de constructions ou faiblement construits, ces espaces possèdent un intérêt patrimonial car ils sont porteurs de l'esprit de la ville dans sa dimension sociale, historique, ou paysagère (rapport au site, lisibilité du paysage urbain), et maintiennent un dialogue constant et privilégié avec le patrimoine bâti. Ils se répartissent en cinq catégories : les glacis, les espaces portuaires, les cimetières, les espaces à dominante minérale et les espaces à dominante végétale. Ces espaces font l'objet de fiches descriptives annexées au rapport de présentation (annexe 3).

### Enjeux de protection et de valorisation

Il s'agit de conserver le caractère de creux urbain, d'espace de respiration dans la logique de la composition urbaine à l'échelle du centre-ville ou du quartier. Leur mise en valeur doit être sous tendue par des aménagements respectueux de leurs caractéristiques patrimoniale et identitaire. De plus, les aménagements, qu'ils soient à dominante minérale ou végétale, doivent prendre en compte les préoccupations liées au développement durable en faveur de l'environnement et de la biodiversité.

## Prescriptions

Le règlement rappelle que lors de travaux d'aménagement ou de restructuration, le projet ne doit pas porter atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace remarquable concerné. Il précise que l'esprit des plans de composition qui ont présidé à l'organisation de la ville est à respecter et que les qualités patrimoniales de chaque espace méritent d'être valorisées dans le cadre d'un projet global. Celui-ci doit s'appuyer sur une analyse pertinente et objective du cadre architectural,

urbain et/ou paysager (échelle, vues, ambiance, bâti...) du site. Dans ce cadre, des dispositions particulières sont intégrées au règlement pour répondre aux spécificités des cinq catégories d'espaces identifiées.

Des dispositions réglementaires complémentaires visent à promouvoir une gestion responsable des espaces dans le respect des préoccupations de développement durable : favoriser l'emploi de matériaux durables et perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, choix d'un mobilier d'éclairage économe en énergie et d'un éclairage orienté vers le sol pour limiter les nuisances pour les oiseaux nocturnes et les chiroptères, implanter le mobilier urbain et les dispositifs de production d'énergie en tenant compte du contexte paysager (préserver les vues, les cheminements doux...).

Le règlement se complète également de dispositions spécifiques adaptées aux problématiques des différentes typologies d'espace.

#### **4.2.8. Cœurs d'îlots**

Le centre-ville de Brest est majoritairement constitué d'un tissu organisé sous forme d'îlots, de typologies différentes selon les secteurs de la ville.

- la ville reconstruite (secteur 1) est composée d'îlots fermés (et un peu plus rarement d'îlots ouverts) homogènes de la Reconstruction,
- la ville composite (secteur 2) est constituée globalement d'îlots fermés hétérogènes. Cependant, les spécificités de chaque quartier laissent apparaître des différences (d'où le terme de ville composite). Ainsi, des quartiers comme Saint-Martin et Kerligonan affichent des îlots fermés homogènes, respectivement néoclassiques et éclectiques. Le quartier du Forestou, du fait d'une topographie accidentée offre des îlots fermés de forme hétérogène mais très perméables, mêlant habitat individuel et immeubles. A Recouvrance on retrouve les deux typologies d'îlots fermés hétérogènes et homogènes, d'inspiration classique et de la Reconstruction. Les abords de la place de Strasbourg sont structurés par des îlots ouverts homogènes de la Reconstruction tandis que les quartiers de Clémenceau-Foch et du Bouguen présentent des compositions d'îlots ouverts hétérogènes,
- la ville portuaire est constituée d'îlots fermés au bâti hétérogène pour les îlots accompagnant les remparts et la falaise, soit pour le bâti constitutif des éperons et du port historique en Penfeld, de bâtiments îlots du fait des emprises importantes de certaines constructions liées aux activités portuaires. Le vélum urbain est relativement hétérogène.

Ainsi, selon le quartier concerné, ces îlots présentent des caractéristiques spécifiques : souvent fermés, plus rarement ouverts, hétérogènes ou homogènes en fonction de l'héritage architectural. D'une manière générale, les cœurs d'îlots sont peu valorisés et peu qualitatifs. Les façades arrière sont architecturalement assez pauvres, espaces communs imperméabilisés, occupés par des garages et des constructions annexes sans qualité. Leur évolution est à envisager de façon plus ou moins libre selon les critères de composition : ouverture/fermeture et homogénéité/hétérogénéité.

#### **Enjeux de protection et de valorisation**

L'enjeu principal pour l'AVAP est d'améliorer l'aspect paysager et architectural de ces espaces, car ils participent à la qualité résidentielle des logements donnant en cœurs d'îlot. Cette mise en valeur doit être menée en cohérence avec la typologie des îlots des différents quartiers.

#### **Prescriptions :**

Les dispositions du règlement visent à la reconquête qualitative des cœurs d'îlots en favorisant leur végétalisation (espaces libres plantés, toits terrasse végétalisés...), et en demandant la préservation des éléments patrimoniaux éventuellement existants (pavage, fontaine, banc en pierre...).

La question de la requalification des façades donnant sur les cœurs d'îlots est également prise en compte au travers des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions existantes (façades et maçonneries, couleurs, toitures, menuiseries, ferronneries, zinguerie) et des prescriptions en matière d'isolation thermique par l'extérieur.

## 4.3. Dispositions liées à l'architecture et l'archéologie

Le diagnostic de l'AVAP a mis en évidence les spécificités brestoises en matière de patrimoine urbain et architectural et les enjeux patrimoniaux qui en découlent. Les prescriptions réglementaires ont pour but de répondre à ces enjeux.

### 4.3.1. Constructions existantes et extensions

- monuments historiques : il s'agit de bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques, selon les dispositions de la loi du 31 décembre 1913. Dans ce cadre, ils demeurent soumis à leur propre législation et ne sont pas concernés par les dispositions de l'AVAP. Ces édifices sont au nombre de cinq : l'enceinte fortifiée du château, la villa Mathon, l'hôpital Augustin Morvan (en partie), le bâtiment aux Lions, le Monument Américain.  
Ces édifices étant soumis à des dispositions particulières en cas de demande de travaux, et les projets éventuels menés sous le contrôle de l'architecte des bâtiments de France et de la direction régionale du patrimoine. Le règlement ne prévoit pas de règles spécifiques concernant ces cinq édifices.
- constructions remarquables (CR) et constructions d'intérêt architectural (CIA) : les édifices d'intérêt patrimonial sont repérés sur le document graphique de l'AVAP suivant deux critères :

#### 1) Leur degré de qualité :

- constructions remarquables (CR) : il s'agit des constructions les plus intéressantes du patrimoine architectural de Brest, dont la qualité et la singularité méritent d'être soulignées. Ces bâtiments sont en général très bien préservés et ont gardé leur authenticité. A ce titre, ils constituent des marqueurs identitaires du patrimoine brestois,
- constructions d'intérêt architectural (CIA) : ces constructions illustrent, par leur variété, l'intérêt du patrimoine architectural brestois. Elles présentent une valeur architecturale et un niveau de préservation qu'il s'agit de maintenir, voire de conforter. Ces édifices, à condition de posséder un certain nombre d'attributs ou caractéristiques, appartiennent à un modèle architectural possédant un mode constructif, une composition architecturale et une modénature identique ou analogue.
- constructions non repérées (CNR) : bien que pouvant appartenir à une des typologies architecturales identifiées, ces constructions ne présentent pas un intérêt architectural justifiant leur identification. Cependant, en tant qu'éléments constitutifs du tissu urbain du centre-ville et bien intégrés dans le plan d'ensemble de la Reconstruction, ils jouent, par leur positionnement, implantation ou volume, un rôle d'accompagnement du patrimoine architectural et urbain de Brest.

#### 2) Leur typologie architecturale :

Pour faciliter la compréhension du patrimoine, les types architecturaux sont regroupés en six grandes familles :

- les édifices antérieurs à 1860 : regroupe les immeubles d'habitation remontant au 18<sup>ème</sup> siècle et les édifices liés au développement de l'arsenal. Ils relèvent tous de l'art de bâtir et de la décoration classique,
- les édifices d'inspiration classique simple (immeuble et habitat individuel) : il s'agit d'immeubles de facture néoclassique, d'une grande rigueur de composition, caractérisée par la régularité des percements,
- les édifices d'inspiration classique à ornementation (immeuble et habitat individuel) : il s'agit d'immeubles de facture néoclassique reprenant les codes de la typologie précédente tout en y apportant une ornementation plus riche,
- les édifices atypiques : cette typologie concerne les immeubles à ossature bois et bardage zinc, qui devaient facilement être démontables du fait de leur localisation aux abords d'une zone militaire,
- les édifices empreints de modernité (immeuble et habitat individuel) : cette typologie regroupe des édifices appartenant à divers courants architecturaux qui se sont exprimés à Brest au tournant du 19<sup>ème</sup> siècle et jusqu'aux années 30. On citera l'éclectisme avec ses emprunts au régionalisme, à l'Art Déco et plus rarement à l'Art Nouveau. Ces architectures sont remarquables par la richesse de la modénature et du décor (ex. : fenestragés de l'Art Nouveau) ou par une volumétrie singulière (ex. : balcons filants ou bow-windows de l'Art Déco). Ces différents types ont été regroupés en une seule catégorie dans la légende,
- les édifices de la Reconstruction (immeuble et habitat individuel) : la Reconstruction brestoise est considérée comme une reconstruction raisonnable, à mi-chemin entre Saint-Malo et Le Havre. Elle se caractérise par la mise en place d'une grammaire néoclassique (composition, ordonnance, gabarits,

détails) à partir de laquelle l'expression de courants plus modernistes reste possible. Il en a résulté une grande diversité dans la réalisation, puisqu'il n'existe pas deux bâtiments tout à fait identiques.

Au-delà de la variété des types, il existe un certain nombre de caractéristiques formelles qui « signent » l'architecture brestoise et qui donnent une ambiance spécifique au paysage urbain du centre-ville :

- l'échelle générale des rues et des quartiers donnée par les gabarits les plus fréquents : R+2 à R+4 pour la ville composite, R+3 à R+5 pour la ville reconstruite.
- la grande rigueur de la composition par le rythme régulier des travées de fenêtres, le marquage de la division ternaire verticale par des linteaux, bandeaux, corniches filantes, et les chaînages en pierre de taille,
- les détails qui font l'architecture brestoise et auxquels la logique de préservation et de valorisation de l'AVAP doit être particulièrement attentive :
  - les couvertures zinc : elles doivent demeurer l'élément dominant qui constitue la « cinquième façade » des immeubles. Au-delà du rôle d'étanchéité, il faut prendre soin de maintenir tous les détails de construction liés à ce matériau (joints, solin, appui de fenêtre, ...) selon les règles de l'art,
  - les corniches : quel que soit le type, les corniches sont fortement marquées à Brest : corniche bois ou granit de l'architecture traditionnelle, corniche plus ou moins moulurée par coffrage de la Reconstruction. Il importe d'insister sur l'intérêt de conforter ces éléments qui gèrent souvent la ligne de ciel pour l'utilisation de l'espace public,
  - les fenêtres et les volets persiennés : l'animation des façades des immeubles antérieurs à la Reconstruction repose sur le subtil équilibre entre la composition architecturale souvent rigoureuse (régularité des percements et des trumeaux) et l'animation provoquée par les menuiseries des fenêtres et des volets,
  - les ferronneries : elles contribuent, comme les menuiseries décrites ci-dessus, à l'animation des façades et à la qualité architecturale,
  - les maçonneries et enduits : l'intérêt des ambiances urbaines du centre-ville tient pour partie aux appareillages et moulurations de pierre (granit, pierre de Daoulas, Kersantite) qui accompagnent les ouvertures, chaînages et bandeaux des architectures antérieures à l'Art Déco. Ces enduits sont souvent à base de mortier de chaux ou de mortier bâtard. Ils étaient traditionnellement recouverts d'un badigeon blanc à la chaux. Avec l'Art Déco est apparu l'enduit tyrolien, le plus souvent laissé à l'état brut. La Reconstruction présentait à l'origine des enduits ciments talochés, de la couleur du liant.

## **Enjeux de protection et de valorisation**

Il s'agit de mettre en valeur l'architecture brestoise, c'est à dire celle de la période Reconstruction et le tissu urbain néoclassique composant les quartiers de faubourg du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle. Cette mise en valeur passe par la préservation et la restauration du patrimoine bâti dans le respect des typologies architecturales, tout en lui permettant de s'adapter aux besoins actuels, en termes d'amélioration de la performance énergétique, d'accessibilité d'une part, et d'autre part par la conservation, et la restauration si besoin, des détails d'architecture intéressants par leur dessin ou leurs matériaux.

D'autre part, l'étude des formes urbaines menée pour le diagnostic a montré l'intérêt de préserver la composition et la forme urbaine, héritage singulier de l'histoire de la ville.

## **Prescriptions**

Les prescriptions du règlement de l'AVAP visent à préserver le patrimoine en promouvant des travaux de restauration respectueux de l'architecture du bâti concerné, tout en lui permettant de s'adapter aux besoins actuels, en termes d'amélioration de la performance énergétique, d'accessibilité... Au regard des particularités des constructions brestoises, les projets devront apporter un soin tout particulier à la conservation, ou le cas échéant à la restauration des détails d'architecture intéressants par leur dessin ou leurs matériaux.

En outre, au-delà des contraintes propres à l'édifice, l'impact de toute intervention sur le bâti doit être analysée au regard de son impact sur le contexte environnant.

### **1) Démolition :**

En tant qu'éléments représentatifs du patrimoine de Brest, le règlement précise que les constructions remarquables et les constructions d'intérêt architectural doivent être maintenues et restaurées. Leur démolition n'est donc autorisée qu'à titre exceptionnel, et sous certaines conditions.



En revanche, la démolition des constructions non repérées peut s'envisager dès lors que leur disparition ne porte pas atteinte à la cohérence urbaine du secteur. Cette démolition peut même être souhaitable lorsqu'elle permet la valorisation d'un site, comme par exemple en pied de la falaise morte au port de commerce.

## **2) Aspect extérieur :**

Un des objectifs principal du règlement de l'AVAP est d'encadrer les travaux de rénovation du bâti remarquable ou d'intérêt architectural de façon à maintenir ou rétablir les dispositions originelles afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale de ces édifices.

Le règlement distingue les prescriptions architecturales par type de travaux : réfection des façades et maçonneries, traitement couleur, réfection des toitures, menuiseries, ferronneries, ou encore zinguerie, et en fonction de la typologie de l'immeuble ou sa situation urbaine. C'est le cas par exemple sur la thématique de la couleur où des règles spécifiques concernent le périmètre de la ville reconstruite et les immeubles appartenant à la typologie Reconstruction tandis que des règles un peu différentes sont proposées pour les autres secteurs et typologies. Dans tous les cas, la volonté est de proposer une règle simple, capable de s'adapter de façon fine au contexte patrimonial de la ville.

Pour les constructions non repérées, il n'est pas précisé de dispositions particulières en matière de travaux de rénovation. Au contraire, les travaux éventuels peuvent être l'occasion d'apporter à ces édifices une certaine qualité architecturale et d'en améliorer l'insertion urbaine.

## **3) Règles relatives à la mutabilité des constructions :**

A partir de l'analyse des formes urbaines réalisée à l'occasion du diagnostic, les prescriptions règlementaires se répartissent en deux volets :

- les règles relatives aux extensions sur rue et sur cour :

Le règlement de l'AVAP interdit l'extension sur rue des constructions remarquables ceci afin de maintenir l'unité et la lisibilité de la façade principale dans sa globalité. Pour les autres constructions (CIA et CNR) l'extension sur rue est possible sous condition.

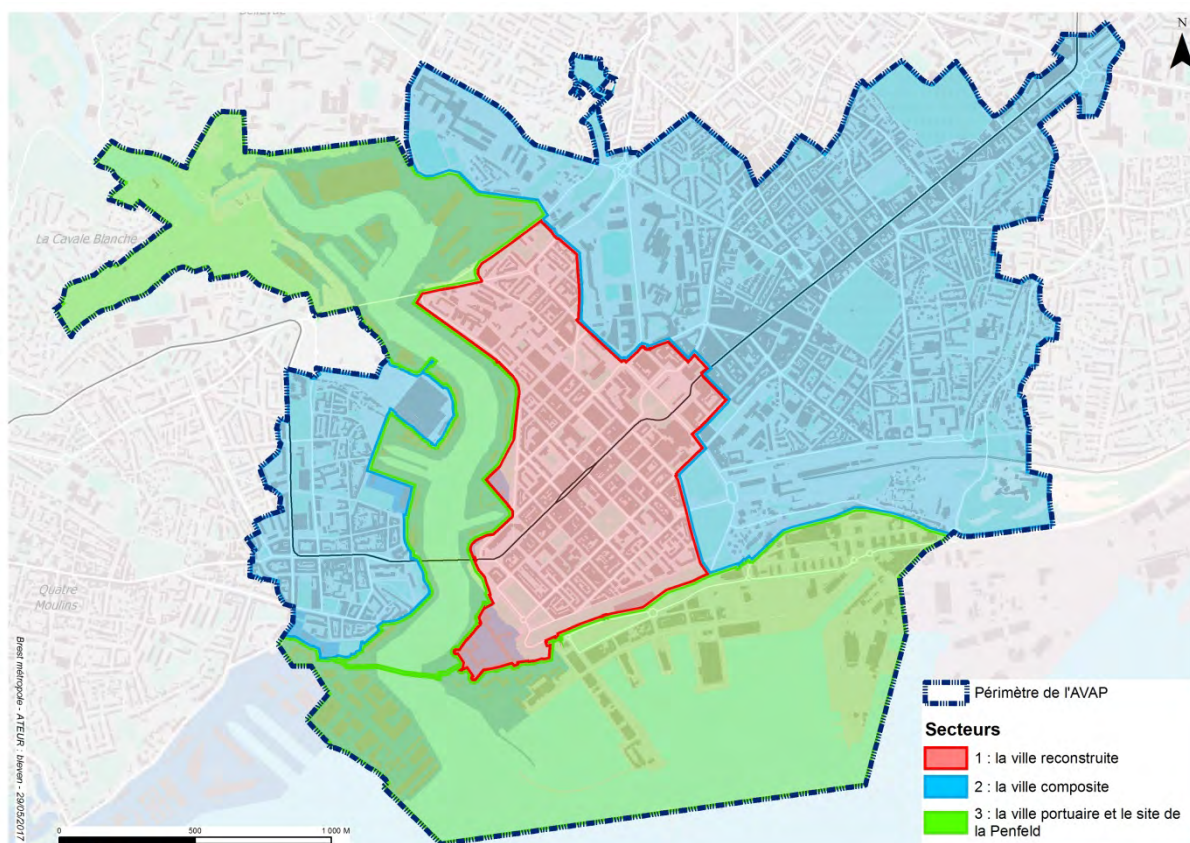
Côté cour, ou façade arrière, les dispositions règlementaires sont plus souples : les extensions sont possibles lorsque la façade ne présente pas d'intérêt et si le projet ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale du cœur d'îlot.

- les règles relatives aux extensions de type surélévation ou modification de toit :

Ici encore, les prescriptions sont proportionnées à l'intérêt architectural de l'immeuble. Ainsi, la surélévation ou modification de toit des constructions remarquables est interdite. Il s'agit ici de maintenir leur intégrité et préserver ces édifices emblématiques, les plus représentatifs de l'histoire architecturale de la ville et généralement les mieux préservés.

Pour les autres constructions (CIA et CNR), la possibilité de surélévation ou modification de toit est déterminée par la situation urbaine de l'immeuble et la typologie de l'îlot auquel il se rattache. En effet, les prescriptions de l'AVAP visent à maintenir la lecture des tissus urbains suivant 4 secteurs géographiques (cf. carte ci-après), délimités au regard des particularités des tissus et formes urbaines et de leur cohérence plus ou moins affirmée. C'est pourquoi les règles de mutabilité s'adaptent au cas par cas à la situation urbaine de l'immeuble : trame urbaine, gabarit et velum urbain environnant, typologie d'îlots, topographie... qui caractérisent les quartiers de Brest.

- cas d'un immeuble appartenant à un ensemble architectural et urbain de qualité, ou identifié comme point fort de composition urbaine : la règle de mutabilité vise dans le premier cas à maintenir ou améliorer la cohérence volumétrique et architecturale de la séquence identifiée ou à ne pas dénaturer la perspective ou la composition urbaine identifiée dans l'autre cas,
- cas d'un immeuble situé dans le périmètre de la ville reconstruite (secteur 1) : la règle de mutabilité vise à maintenir ou à renforcer la cohérence du velum urbain dans le respect de l'esprit du plan Mathon,
- cas d'un immeuble situé dans le périmètre de la ville composite (secteur 2) : la règle de mutabilité vise ici à préserver soit l'homogénéité, soit l'hétérogénéité des volumes existants observée à l'échelle d'un îlot.
- cas d'un immeuble situé dans le périmètre de la ville portuaire (secteur 3, y compris les sites stratégiques) : ici la règle de mutabilité vise à préserver à la fois la lecture des fronts rocheux de la falaise et des remparts; et d'autre part à maintenir lisible le grand paysage de la rade.



### 4.3.2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles concernent l'édification d'un ou plusieurs bâtiments nouveaux sur une parcelle, ou une partie de parcelle, non bâtie ou dans le cas d'un projet de démolition/reconstruction. Dans le cas des extensions de bâtiments existants, les règles à respecter sont celles relatives aux constructions existantes, complétées de celles relatives à l'aspect extérieur des constructions nouvelles.

### Enjeux de protection et de valorisation

Il s'agit d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu environnant par la prise en compte du contexte urbain ou paysager.

### Prescriptions

Pour répondre à cet enjeu, les prescriptions de l'AVAP rappellent la nécessité de respecter les spécificités du contexte urbain : site stratégique des « Phares et balises », trame urbaine, implantation des constructions, rythme parcellaire, topographie, orientation et gabarit du bâti. Ainsi les prescriptions concernant les nouvelles constructions sont essentiellement d'ordre urbain.

Du point de vue de l'aspect architectural, les constructions nouvelles doivent affirmer leur époque tout en intégrant dans la composition des façades, le traitement des toitures, le choix des matériaux ou des teintes, ce souci d'intégration urbaine et de qualité. Il s'agit de promouvoir une architecture contemporaine de qualité, de forte performance environnementale et utilisant des matériaux et procédés durables, capable de constituer le patrimoine architectural de demain.

Ce souci de qualité est étendu aux constructions annexes, locaux techniques, de service et ouvrages d'accessibilité aux étages. En effet, ces édifices ou édicules, souvent présents en cœur d'îlot, ont un impact non négligeable sur l'aspect et l'ambiance de ces cœurs d'îlots et participent de ce fait à la qualité résidentielle des logements. Leur aspect est

également important du fait des nombreuses vues en plongée (depuis le téléphérique et le cours Dajot). C'est pourquoi ils doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal ou dialoguer avec celui-ci.

### **4.3.3. Constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables**

Ce chapitre concerne les dispositifs techniques, existants ou à venir, permettant de produire une énergie renouvelable (énergie éolienne, énergie solaire, géothermie). Il réglemente également l'installation des dispositifs de régulation de chaleur, de climatisation ou de ventilation, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'extérieur.

#### **Enjeux de protection et de valorisation**

Il s'agit d'adapter le patrimoine architectural face à la nécessité de développer la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques. La question de l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des différents dispositifs techniques est au cœur de cette problématique.

#### **Prescriptions**

Les règles introduites dans le règlement de l'AVAP ont pour but d'encadrer l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires...) à l'échelle paysagère et architecturale afin de s'assurer de leur bonne insertion soit dans l'espace (qu'il soit public ou privé), soit sur les bâtiments eux-mêmes. A ce titre, la toiture doit être considérée comme une cinquième façade.

### **4.3.4. Constructions, ouvrages, installations et travaux favorisant les économies d'énergie**

Ce chapitre concerne les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (enduits isolants, bardages, vêtements...), existants ou à venir, permettant de réaliser des économies d'énergie.

#### **Enjeux de protection et de valorisation**

Il s'agit d'adapter le patrimoine bâti aux besoins actuels, notamment dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique du bâti du centre-ville. La réponse à cet enjeu consiste à réglementer les dispositifs liés à l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) qui impacte fortement l'aspect architectural de l'édifice et plus largement le paysage urbain dans lequel il s'inscrit.

#### **Prescriptions**

Pour répondre à cet enjeu, les dispositions réglementaires de l'AVAP sont graduées suivant le niveau d'intérêt architectural de l'immeuble, sa typologie et la qualité de ses différentes façades.

Le traitement thermique du bâti ancien passe préalablement par la compréhension et le respect des modes constructifs d'origine : il ne convient pas d'appliquer à du bâti construit en pierre des techniques et solutions d'isolation et de rénovation directement issues des techniques de bâtiment moderne. C'est pourquoi, en premier lieu, il est nécessaire de réaliser un diagnostic permettant de justifier le projet tant du point de vue des choix architecturaux que techniques.

La finition des dispositifs d'isolation à mettre en œuvre doit être cohérente avec la typologie de l'édifice et ne pas dénaturer la qualité des façades. Les éléments d'ornementation, les modénatures... constituent la singularité des édifices et à ce titre méritent d'être conservés. C'est bien la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural de la ville qui doit, en adéquation avec la qualité du bâti concerné, orienter les choix techniques retenus.

### **4.3.5. Clôtures et portails**

Il s'agit des murs de clôture ou grilles qui contribuent à la qualité urbaine du centre-ville. Ils constituent le prolongement des ensembles bâtis et participent à renforcer la cohérence de la scénographie urbaine.

## **Enjeux de protection et de valorisation**

Sur ce point les enjeux sont de deux ordres. Premièrement, préserver les clôtures les plus intéressantes c'est bien sûr préserver un patrimoine car elles font généralement appel à des matériaux ou des techniques en corrélation avec l'architecture de l'édifice auquel elles se rapportent. C'est aussi maintenir des références de qualité pour les nouvelles clôtures. Il faut en effet rappeler leur rôle majeur dans le sens où elles façonnent le paysage urbain, particulièrement dans les quartiers de maisons individuelles, et impactent de façon importante l'ambiance de la rue et du quartier.

## **Prescriptions**

Au regard de l'impact des clôtures dans le paysage urbain, le règlement définit les conditions de leur implantation, hauteur, aspect... pour une insertion cohérente dans le paysage de la rue.

### **4.3.6. Murs de soutènement, vestiges défensifs et ouvrages d'art**

Il s'agit des :

- passages avec emmarchement, rampe : il s'agit d'ouvrages de maçonnerie destinés à relier les niveaux différents de la ville. Ils sont souvent agrémentés de garde-corps en serrurerie,
- vestiges défensifs et ouvrages d'art protégés : il s'agit des ouvrages d'art (enceinte militaire, murs de soutènement, quais, pont...) qui traduisent physiquement l'histoire urbaine de Brest, confrontée à un fort relief et à la présence de la mer.

## **Enjeux de protection et de valorisation**

L'objectif ici est de préserver les soutènements, vestiges défensifs et les ouvrages de génie civil afin de conserver la mémoire de l'histoire de Brest et de son site.

## **Prescriptions**

Les soutènements anciens, généralement réalisés en pierre méritent d'être maintenus et entretenus car ils participent du paysage urbain du fait de la topographie chahutée de la ville.

Enfin, les vestiges défensifs et ouvrages d'art protégés sont les témoins des aléas de l'histoire de la ville et la traduction du rapport qu'entretient la ville avec son site. A ce titre, comme l'indique le règlement, ils méritent d'être préservés et mis en valeur lors d'éventuels travaux d'aménagement ou de restauration.

### **4.3.7. Commerces et devantures commerciales**

Le centre-ville est par nature le lieu du commerce et des échanges. Le centre-ville de Brest constitue un pôle commercial de dimension métropolitaine qui assure à la fois les fonctions de proximité, semi-proximité, structurante ainsi qu'une fonction de pôle commercial d'exception du fait de son attractivité au-delà du territoire métropolitain. Les commerces se regroupent pour l'essentiel de part et d'autre de l'axe historique principal rue de la Porte/ rue de Siam/ rue Jean Jaurès. La densité commerciale y est importante. En occupant les rez-de-chaussée, l'activité commerciale a une incidence sur la qualité du paysage urbain par ses devantures mais aussi par les terrasses fermées et les enseignes.

## **Enjeux de protection et de valorisation**

Il s'agit d'assurer la bonne insertion des devantures commerciales en façades des immeubles, et des terrasses fermées en excroissance des façades.

La question de l'insertion et de l'aspect des enseignes n'est pas traitée dans l'AVAP mais fera l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement local de publicité.

## Prescriptions

Les dispositions réglementaires visent d'une part à préserver les devantures anciennes particulièrement intéressantes. D'autre part, les prescriptions concernent l'aspect des devantures nouvelles. Elles doivent prendre deux formes différentes en fonction de la typologie de l'immeuble :

- devanture en applique, lorsqu'il ne s'agit pas d'un immeuble de la typologie Reconstruction,
- devanture en feuillure pour les immeubles de la typologie Reconstruction.

La bonne insertion de la devanture et de ses dispositifs complémentaires (bannes, stores et dispositifs de fermeture) dans la façade est garantie, comme le souligne le règlement, par la prise en compte de la composition globale de la façade.

### 4.3.8. Eléments techniques extérieurs

Sont considérés comme éléments techniques extérieurs : les boîtes aux lettres, digicodes, interphones, citernes et cuves extérieures (non liées aux activités industrielles ou artisanales et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), les coffrets et réseaux (tuyaux d'évacuation, chauffage, ventilation, climatisation et machineries d'ascenseur), certaines antennes... Ces installations, souvent rajoutées après coup, peuvent dénaturer la composition d'une façade ou détériorer des éléments de décor.

### Enjeux de protection et de valorisation

Il s'agit de permettre au bâti ancien de s'adapter aux besoins actuels tout en assurant une insertion discrète des différents éléments techniques extérieurs afin qu'ils soient le moins intrusifs et perceptibles possibles.

## Prescriptions

Les prescriptions du règlement de l'AVAP ont pour but d'assurer l'intégration discrète des différents dispositifs techniques, dans le respect de la composition et des décors de façade.

## 4.4. Dispositions liées aux sites mutables

Les sites mutables identifiés sur le règlement graphique de l'AVAP sont des sites susceptibles de contribuer à la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le centre-ville de Brest. Cela répond à l'un des objectifs du PLU de Brest métropole qui fixe la part de production de logements neufs en renouvellement urbain entre 40 et 50% de la production globale, soit la construction d'environ 650 logements par an en tissu urbain constitué à l'échelle de la métropole.

Pour répondre à cet objectif, cinq sites mutables, d'une emprise cumulée d'environ 8 hectares ont été identifiés :

- site n°1 : îlot du patronage laïc de Recouvrance,
- site n°2 : plateau du 2<sup>ème</sup> dépôt,
- site n°3 : îlot « B » du plateau des Capucins
- site n°4 : îlot Kerfautras,
- site n°5 : îlot Pierre Sémard/Poullic-al-Lor.

### Enjeux de protection et de valorisation

Sur ces espaces dont l'évolution à court ou moyen terme peut s'envisager, il s'agit de promouvoir des opérations d'ensemble respectueuses des lieux, notamment des paysages, de la topographie, des vues, de l'histoire du site et du contexte bâti à l'intérieur et/ou aux abords ; l'enjeu étant de permettre une greffe réussie des futurs projets avec le tissu urbain brestois. Un soin particulier mérite d'être notamment porté au traitement des espaces publics et à la forme urbaine proposée.

## Prescriptions

Pour répondre à ces enjeux, les dispositions réglementaires de l'AVAP sur les sites mutables identifiés, orientent les projets vers une démarche innovante et exemplaire du point de vue de la qualité environnementale.

Ainsi, tout projet de requalification urbaine est subordonné :

- à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble. Celui-ci doit s'appuyer sur une analyse pertinente et objective du cadre architectural, urbain et/ou paysager (échelle, topographie, parcellaire, vues, composition urbaine, ambiance, présence patrimoniale...),
- à la conception d'une trame urbaine cohérente avec le diagnostic, en continuité avec le contexte environnant, et prenant en compte la problématique des déplacements et la qualité des espaces extérieurs,
- à une réflexion sur l'économie d'espace et la densité, tant en termes d'emprise que de hauteur, au service de la qualité résidentielle,
- à la définition d'une architecture contemporaine innovante en matière d'architecture bioclimatique (forme, matériaux employés, performance énergétique).

# 5.

## JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

**5.1. Faire de la mer l’emblème de la métropole brestoise**

**5.2. Renforcer l’attractivité du cœur de la métropole, notamment au  
niveau résidentiel et économique**

**5.3. Maîtriser la consommation d’espace et proposer une offre de  
logements diversifiée**

**5.4. Réduire les consommations d’énergie fossile**

Principal document local de planification, le PLU constitue un outil global qui intègre un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Sur le territoire de Brest métropole, le PLU tient également lieu de PLH, PDU et PCET.

L'article L642-2 du code du patrimoine prévoit que les objectifs de l'AVAP sont déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme. Ce qui suit démontre la compatibilité des dispositions de l'AVAP avec ce PADD.

Le PADD est l'expression du projet métropolitain. Les orientations générales des politiques d'aménagement, de protection, d'urbanisme et d'équipement qu'il définit découlent des constats et tendances observés dans le cadre du diagnostic du PLU, des enjeux et besoins identifiés par la métropole et des éléments issus de la concertation engagée pour l'élaboration de ce document.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la métropole. Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD de la métropole ne sont pas hiérarchisées mais complémentaires et se déclinent, au regard de l'AVAP du centre-ville de Brest, selon les objectifs principaux suivants :

- faire de la mer l'emblème de la métropole brestoise,
- conforter les continuités vertes et bleues et la biodiversité,
- renforcer l'attractivité du cœur de la métropole, notamment au niveau résidentiel et économique,
- maîtriser la consommation d'espace et proposer une offre de logements diversifiés,
- réduire les consommations d'énergies fossiles.

## 5.1. Faire de la mer l'emblème de la métropole brestoise

Extraits du PADD :

« ... c'est la mer, et plus spécifiquement la relation fondatrice du port et de la ville qui constitue la marque du territoire. »

« La rade de Brest et sa frange littorale forment une entité paysagère et écologique majeure sur le plan de la géographie, de l'histoire et de la culture. Elles possèdent de fortes potentialités d'appropriation qui doivent se traduire en mise en valeur urbaine, touristique et de loisirs... ».

L'AVAP respecte cette orientation par les dispositions suivantes :

### **En poursuivant l'aménagement du front de mer**

La façade maritime de Brest, et plus particulièrement les différents ports (militaire, civil, commercial) constituent « l'ADN » de la ville, le socle de son identité. Le site portuaire a constamment évolué depuis la construction des premières infrastructures autour des anses de Troulan et de Pontaniou, jusqu'aux extensions successives en Penfeld puis en rade. Aujourd'hui, la façade maritime, dans sa partie urbaine, accueille des activités diversifiées : industrielles, commerciales, tertiaires, de loisirs...

Ainsi la poursuite du développement économique des espaces portuaires s'inscrit pleinement dans l'histoire de la ville. Conforter les activités existantes et en accueillir de nouvelles en lien avec les atouts spécifiques du littoral (qualité des paysages et des milieux, rapport à l'eau...) doit être l'occasion de requalifier certains espaces aujourd'hui déqualifiés, de résorber les friches bâties, de restaurer les ouvrages historiques de génie civil...

Sur ce secteur d'intérêt patrimonial et paysager, l'AVAP a identifié les enjeux à prendre en compte pour permettre des projets ambitieux, dans la lignée des grands projets qui se sont développés depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle, mais aussi dans le respect des caractéristiques patrimoniales et paysagères du site.

### **En favorisant l'appropriation de la rade et de la Penfeld, en tirant parti de la topographie**

L'identification des vues remarquables sur le plan des protections et la préservation de celles-ci a pour but de permettre aux habitants ou promeneurs de garder un lien visuel fort avec le grand paysage de la rade et de la vallée de la Penfeld. Plus précisément, les vues sont qualifiées et hiérarchisées (perspectives, vues panoramiques lointaines et échappées visuelles) afin de répondre de façon adaptée à leurs spécificités.



L'AVAP met l'accent sur la nécessaire préservation de la perception du socle naturel au niveau de l'ancien trait de côte qui participe à la qualité du paysage brestois. Ainsi, le maintien de la lecture du rapport ville haute/ville basse, de la perception du haut du rempart, des reculs au pied des remparts et de falaise, ou encore la remise en valeur des vestiges historiques sont autant d'enjeux pris en compte par l'AVAP.

Enfin, au travers de l'identification des espaces urbains remarquables et de l'armature verte urbaine, l'AVAP affirme comme espace majeur à valoriser les cheminements doux en balcon sur la rade (cours Dajot, sente et rampe du Merle Blanc, jardin des explorateurs...) et la Penfeld (places Bouilliol et Ansquer, boulevard Jean Moulin...).

### **En mettant en scène un réseau d'espaces publics de qualité, traduisant les liens du cœur de ville avec la Penfeld et le front de mer : corridor côtier, corridors urbains, boucle urbaine du cœur de Penfeld...**

L'AVAP renforce la prise en compte des espaces naturels identitaires de la ville par l'extension du périmètre protégé afin d'intégrer le fond de Penfeld, le site de Kervallon et l'extrémité du vallon du moulin à poudre. Les règles qui s'y attachent visent à préserver et renforcer la présence végétale dans ses différentes strates.

L'inventaire des espaces remarquables suivant une typologie en cinq catégories répond pleinement à cet objectif. Cet inventaire, et les fiches descriptives associées, mettent en avant, notamment pour chaque espace majeur de la Penfeld et du front de mer, les enjeux patrimoniaux à prendre en compte pour les éventuels aménagements futurs. La mise en valeur de ces espaces pourra s'appuyer sur les analyses paysagères réalisées dans l'AVAP.

Le travail sur le paysage a aussi permis d'identifier l'armature verte urbaine (AVU) à l'échelle du périmètre de l'AVAP. L'AVU a pu être contextualisée par un croisement des données collectées telles que :

- les qualités paysagères du site, ses spécificités en proposant des belvédères ou points de vue originaux en ville,
- la qualité patrimoniale du bâti,
- la dimension historique des espaces urbains,
- la recherche de continuités pour favoriser la biodiversité et les déplacements doux.

C'est bien cette démarche patrimoniale qui a orienté le choix des continuités douces de l'AVU afin de révéler le patrimoine brestois dans ses différentes facettes.

### **En liant et hiérarchisant le réseau d'espaces verts dans un continuum de continuités vertes et bleues**

L'identification de l'armature verte urbaine et sa connexion avec la trame verte et bleue mise en avant dans le plan local d'urbanisme de la métropole va dans le sens de cette orientation. En outre, elle permet d'identifier les espaces les plus favorables au développement des déplacements doux afin de renforcer la qualité et l'intérêt (patrimonial, paysager, historique) des cheminements.

Les espaces à dominante végétale, repérés sur le plan des protections de l'AVAP, doivent être préservés et valorisés car ils constituent un des leviers de l'attractivité de la métropole. Préservant la qualité des écosystèmes, ils sont également garants de la sauvegarde d'un couvert végétal suffisant au cœur de la ville.

### **En révélant et renforçant la présence de la nature en ville et la biodiversité**

L'inventaire du patrimoine végétal et des espaces à dominante végétale, et leur identification sur le plan des protections, contribue à cet objectif de préservation et au renforcement de la dimension paysagère au sein de l'AVAP. Les prescriptions règlementaires afférentes ont pour but d'en assurer la pérennité ou le renouvellement dans un souci de mise en valeur patrimoniale. Cette végétation participe à la qualité résidentielle des quartiers et favorise la présence d'une faune en milieu urbain. De même, l'accent est mis sur l'introduction de différentes strates végétales lors des aménagements ou restructuration d'espaces afin de renforcer la biodiversité.

Enfin, d'autres dispositions règlementaires visent à conforter cet objectif, comme par exemple :

- la végétalisation des toitures terrasses. Celle-ci est demandée pour les toitures plates visibles en cœur d'îlot afin de renforcer la présence végétale dans les secteurs les plus denses du centre-ville et pour les constructions situées au port de commerce afin d'améliorer la perception de ces toitures depuis les belvédères,
- la restructuration des cœurs d'îlots, qui doit promouvoir la végétalisation des surfaces non bâties et limiter l'imperméabilisation des sols.

## 5.2. Renforcer l'attractivité du cœur de la métropole, notamment au niveau résidentiel et économique

Extrait du PADD : « La ville souffre d'un déficit d'image... elle entend y remédier en valorisant davantage son patrimoine bâti et en développant la qualité résidentielle notamment par un travail sur la qualité de l'espace public et la structuration de l'armature verte urbaine... Le patrimoine bâti, culturel et environnemental participe à l'attractivité résidentielle et touristique ».

L'AVAP respecte cette orientation par les dispositions suivantes :

- sur la base d'un inventaire détaillé, l'AVAP permet la protection et la valorisation des espaces publics et du patrimoine bâti du centre-ville, afin d'offrir un cadre bâti de qualité à ses habitants. La préservation des espaces remarquables, dans l'esprit des plans de composition urbaine qui ont successivement façonné la ville, couplée à la valorisation des ensembles architecturaux spécifiques à Brest, est en effet un atout supplémentaire pour la qualité de vie urbaine. L'inventaire des espaces remarquables doit permettre une gestion plus qualitative des espaces publics dans le but de rendre le centre attractif pour les déplacements doux, le commerce et donc pour la vie quotidienne de l'ensemble des usagers,
- au travers de l'inventaire du patrimoine bâti brestois, l'AVAP révèle les qualités et potentialités du bâti ancien dans le centre-ville en replaçant le développement urbain dans son contexte historique et les courants architecturaux du début du 20<sup>ème</sup> siècle. Les prescriptions réglementaires visent à préserver et valoriser le patrimoine architectural en permettant son adaptation aux modes de vie actuels,
- la réhabilitation du bâti concerne aussi les commerces et leurs devantures. La volonté d'intégration et de cohérence des façades commerciales (qualité de traitement des vitrines et des terrasses, ...) à l'échelle de la façade de l'immeuble et de la rue elle-même se traduit par des règles adaptées aux différentes typologies d'immeuble. Cette disposition doit contribuer à soutenir le développement commercial et touristique dans l'hyper-centre,
- l'AVAP comme outil de préservation des qualités paysagères et de connaissance et de promotion du patrimoine d'après-guerre doit permettre de réduire le déficit d'image de la ville dû à sa réputation de ville reconstruite, minérale et grise et à son architecture jugée parfois quelconque. Couplée à la candidature de Brest au label « Ville d'Art et d'Histoire », l'AVAP peut participer à renouveler l'image de la ville non seulement pour la population locale mais aussi dans l'objectif de favoriser le développement touristique, notamment pour ce qui concerne le tourisme de courts séjours urbains. La dynamique commerciale ne manquera pas d'accompagner cette évolution et d'en retirer les bénéfices, dans le respect des qualités patrimoniales du site.

## 5.3. Maîtriser la consommation d'espace et proposer une offre de logements diversifiée

- en favorisant la réhabilitation et donc le réinvestissement du bâti ancien, tout en en préservant ses spécificités et son identité architecturale, l'AVAP participe à la gestion économe de l'espace. Le bâti traditionnel possède des caractéristiques en adéquation avec les préoccupations liées au développement durable. La trame parcellaire et l'implantation des constructions, avec des alignements et des continuités, favorisent une économie d'espace et une limitation des déperditions thermiques,
- l'étude sur les formes urbaines, réalisée à l'occasion du diagnostic de l'AVAP, a permis de définir les possibilités d'évolution des formes urbaines dans un souci de densification. Ainsi, afin de gérer l'évolution de la silhouette urbaine de façon harmonieuse, la question des hauteurs optimales et du velum futur du centre-ville est traitée suivant trois secteurs, identifiés en cohérence avec les analyses urbaines : la ville reconstruite, la ville composite et la ville portuaire,
- enfin, au sein du périmètre de l'AVAP, cinq espaces en mutation, à fort potentiel de renouvellement urbain, ont été identifiés. Représentant une emprise cumulée d'environ 8 hectares, ils offrent un potentiel intéressant pour la production de logements nouveaux en centre-ville, au plus près des services et des réseaux de transports collectifs. Les dispositions réglementaires doivent promouvoir sur ces secteurs des extensions urbaines maîtrisées et une insertion urbaine respectueuses des lieux. L'AVAP sert ainsi de levier qualitatif en insistant auprès des opérateurs sur la nécessaire qualité urbaine et architecturale des projets d'aménagement et de renouvellement urbain au regard du contexte environnant.

## 5.4. Réduire les consommations d'énergie fossile

À travers son règlement, l'AVAP a pris position en faveur de la prise en compte du développement durable par des prescriptions qui permettent le respect du patrimoine tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la maîtrise des économies d'énergie (règles liées à l'ITE).

Le règlement prévoit également les dispositions permettant une bonne insertion des dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (éolienne, solaire, géothermie).

La réutilisation d'un bâti existant de qualité en centre-ville et la densification urbaine, au plus près des équipements, services et réseaux de transports collectifs doivent permettre de limiter les déplacements motorisés pour la population. De même, la démarche de requalification de certains espaces urbains au bénéfice des piétons va dans le sens d'une limitation des émissions de gaz à effet de serre.

L'AVAP contribue directement à la réalisation des objectifs majeurs du PADD, notamment ceux relatifs à la préservation du patrimoine architectural et paysager et à la qualité architecturale et urbaine des constructions et aménagements neufs. Les prescriptions réglementaires ne constituent pas un obstacle à leur réalisation. Elles constituent le cadre d'intervention en précisant les conditions de leur intégration architecturale ou de leur insertion paysagère.

À travers l'examen des différents axes stratégiques du projet politique métropolitain, la compatibilité des dispositions de l'AVAP avec le PADD est ainsi clairement démontrée.



# LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION





**Annexe 1** : Diagnostic patrimonial, architectural et environnemental

**Annexe 2** : Inventaire des bâtiments remarquables

**Annexe 3** : Inventaire des espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial

**Annexe 4** : Guides pour la mise en couleur des façades



Hôtel de métropole - 24, rue Coat-ar-Guéven - CS 73826 - 29238 Brest cedex  
02 98 33 50 50 - [avap.brest@brest-metropole.fr](mailto:avap.brest@brest-metropole.fr) - [avap.brest.fr](http://avap.brest.fr)

**Brest**  
MÉTROPOLE