



Règlement

Auap'

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

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
1.1. Organisation du règlement	6
1.2. Champ d'application de l'AVAP sur le territoire de Brest	6
1.3. Éléments repérés dans le document graphique de l'AVAP	6
1.3.1. Dispositions liées au paysage et aux espaces urbains	6
1.3.2. Dispositions liées à l'architecture et l'archéologie	7
1.3.3. Dispositions liées aux sites mutables	8
2. DISPOSITIONS LIÉES AU PAYSAGE ET AUX ESPACES URBAINS	9
2.1. Règles relatives aux vues remarquables	9
2.2. Règles relatives aux points forts de composition urbaine	10
2.3. Règles relatives aux ensembles architecturaux ou urbains de qualité	10
2.4. Règles relatives aux alignements urbains majeurs du port de commerce	10
2.5. Règles relatives au patrimoine arboré	10
2.6. Règles relatives aux espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial	10
2.6.1. Dispositions générales	11
Plan de composition d'ensemble et ordonnancement	11
Traitement des surfaces minérales et espaces de stationnement	11
Mobilier urbain et équipements	11
Énergie éolienne et solaire	11
2.6.2. Dispositions particulières	12
Règles particulières liées aux glacis	12
Règles particulières liées aux espaces portuaires	12
Règles particulières liées aux cimetières	12
Règles particulières liées aux espaces à dominante minérale	12
Règles particulières liées aux espaces à dominante végétale	12
2.7. Règles relatives à la préservation et à la mise en valeur des cœurs d'îlot	13
2.7.1. Constructibilité des cœurs d'îlot	13
2.7.2. Présence végétale	13
2.7.3. Traitement des surfaces minérales et espaces de stationnement	13
2.7.4. Mobilier urbain et équipements	13
3. DISPOSITIONS LIÉES À L'ARCHITECTURE ET L'ARCHÉOLOGIE	15
3.1. Règles relatives aux constructions existantes et aux extensions	15
3.1.1. Constructions remarquables et constructions d'intérêt architectural	16
Démolition	16
Aspect extérieur	16
3.1.2. Constructions non repérées	19
Démolition	19
Aspect extérieur	19
3.1.3. Règles relatives à la mutabilité des constructions	19
Règles relatives aux extensions sur rue ou sur cour	20
Règles relatives aux extensions de type surélévation ou modification de toit	20

3.2. Règles relatives aux constructions nouvelles.....	22
3.2.1. Insertion urbaine des constructions nouvelles	22
3.2.2. Volumétrie	22
3.2.3. Aspect extérieur	22
Composition des façades	22
Toitures	22
Matériaux	23
Couleur	23
Constructions annexes	23
3.3. Règles relatives aux constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables	23
3.3.1. Énergie éolienne.....	23
3.3.2. Énergie solaire	23
3.3.3. Autres dispositifs de production et de régulation de chaleur.....	24
3.4. Règles relatives aux constructions, ouvrages, installations et travaux favorisant les économies d'énergie.....	24
3.4.1. Constructions remarquables.....	24
Toitures	24
Façades	24
3.4.2. Constructions d'intérêt architectural.....	24
Toitures	24
Façades des constructions antérieures à 1948	25
Façades des constructions postérieures à 1948	25
3.4.3. Constructions non repérées.....	26
3.5. Règles relatives aux murs de clôture ou grille	26
3.6. Règles relatives aux ouvrages de génie civil.....	26
3.6.1. Murs de soutènement.....	26
3.6.2. Vestiges défensifs et ouvrages d'art.....	27
3.6.3. Passages avec emmarchements, rampes	27
3.7. Règles relatives aux commerces.....	27
3.7.1. Devantures et vitrines	27
Composition	27
Devantures en applique.....	27
Devantures en feuillure	28
Éléments techniques	28
3.7.2. Bannes et dispositifs de fermeture	28
Bannes	28
Dispositifs de fermeture	28
3.7.3. Couleur.....	28
3.7.4. Terrasses.....	28
Terrasses fermées.....	28
Dispositifs de terrasse non fixes.....	29
3.8. Règles relatives aux éléments techniques extérieurs.....	29
3.8.1. Boîtes aux lettres, digicodes et interphones.....	29
3.8.2. Citernes	29
3.8.3. Coffrets et réseaux	29
Évacuation extérieure.....	29
Câbles	29
Coffres et boîtiers divers	29
Dispositifs de chauffage, ventilation, climatisation, machineries d'ascenseur.....	30
3.8.4. Antennes	30

4. DISPOSITIONS LIÉES AUX SITES MUTABLES.....	31
4.1. Règles relatives au plan d'aménagement, au parcellaire et au réseau viaire.....	32
4.2. Règles relatives à l'emprise des constructions, leur hauteur et volume.....	32
4.2.1. Emprise des constructions	32
4.2.2. Hauteur des constructions.....	32
4.2.3. Volume	33
4.3. Règles relatives à la prise en compte des principes d'architecture bio-climatique (en complément des dispositions du chapitre 3.2).....	33
4.3.1. Implantation des constructions	33
4.3.2. Composition des façades	33
4.3.3. Choix des matériaux.....	33
4.4. Règles relatives au traitement des espaces libres et à la préservation des ressources et des milieux.....	34
4.4.1. Traitement des surfaces minérales et espaces de stationnement.....	34
4.4.2. Espaces plantés	34
5. ANNEXES	35
Annexe 1 – Plan du port de commerce (vers 1900)	35
Annexe 2 – Plan Milineau (1920)	37
Annexe 3 – Plan Mathon (1944).....	38
Annexe 4 – Fiches descriptives des sites mutables.....	389

1.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1.1. Organisation du règlement

1.2. Champ d'application de l'AVAP sur le territoire de Brest

1.3. Éléments repérés dans le document graphique de l'AVAP



1.1. Organisation du règlement

Le présent règlement est organisé en trois parties, portant respectivement sur les règles liées au paysage et aux espaces urbains, sur les règles liées à l'architecture et enfin sur les règles liées aux secteurs de renouvellement urbain.

1.2. Champ d'application de l'AVAP sur le territoire de Brest

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur la partie du territoire communal de Brest incluse dans le périmètre délimité dans le document graphique de l'AVAP sous la légende : « périmètre de l'AVAP ».

Il s'agit à travers les prescriptions qui suivent de se donner les moyens d'assurer, d'une part, la continuité du tissu urbain en s'appuyant sur la sauvegarde d'un patrimoine architectural, et, d'autre part, la cohérence du tissu contemporain dans un souci de qualité architecturale urbaine et paysagère.

1.3. Éléments repérés dans le document graphique de l'AVAP

Le document graphique de l'AVAP identifie différents éléments d'intérêt patrimonial, à savoir :

1.3.1. Dispositions liées au paysage et aux espaces urbains

A - PAYSAGE ET COMPOSITION URBAINE :

- **Vue remarquable**

Définition :

Les spécificités géographiques 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 drive 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, pont de l'Harteloire.
- 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 Porzic.
- Les échappées visuelles correspondant aux vues cadrées depuis l'intérieur du tissu urbain vers le grand paysage ou un point focal.



- **Point fort de composition urbaine** ■■■■■■

Définition :

Ce sont des éléments bâtis qui jouent un rôle essentiel dans la composition urbaine du centre-ville, en raison de leur situation (signal, point focal, marquage d'angle de rues) ou de leur expression architecturale, sans pour autant être nécessairement protégés.

- **Ensemble architectural ou urbain de qualité** ○ ○ ○ ○

Définition :

Les ensembles architecturaux ou urbains de qualité sont des ensembles cohérents présentant un linéaire de façades homogènes (typologie identique ou proche). Les constructions situées dans ces ensembles ne sont pas nécessairement protégées. Mais au-

delà de l'intérêt spécifique de chaque immeuble, c'est l'unité et l'harmonie de la composition de la séquence urbaine qui mérite d'être préservées.

- **Alignement urbain majeur du port de commerce**

Définition :

Il s'agit des alignements bâtis majeurs issus des plans de composition du port de commerce et qui contribuent à la qualité urbaine du secteur.

- **Mur de clôture ou grille** 

Définition :

Il s'agit de murs de clôture ou de 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.

- **Passage avec emmarchement, rampe** 

Définition :

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.

- **Patrimoine arboré linéaire ou surfacique**



Surfacique



Linéaire

Définition :

Il existe sur le domaine public ou sur certaines parcelles privées des boisements ou simplement des arbres qui "marquent" le paysage urbain du centre-ville et qui en constituent souvent des limites. Ils présentent un intérêt patrimonial soit pour des raisons historiques, esthétiques, d'ambiance ou pour leur rôle dans l'armature verte urbaine. Il s'agit de boisements d'intérêt constitués de boisements linéaires (alignements d'arbre, en général en bordure de voie) et de boisements surfaciques (arbres isolés ou en groupement).

- **Site stratégique du port de commerce**



Définition

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.

Les dispositions relatives à ces sites stratégiques sont précisées aux articles 3.1.3 et 3.2.1 du présent règlement

B - ESPACES URBAINS ET PAYSAGERS D'INTERET PATRIMONIAL :

Définition :

Ce sont des espaces majeurs du centre-ville, tant dans sa composition que son fonctionnement. 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 se répartissent en cinq catégories et font l'objet de fiches descriptives jointes en annexe du rapport de présentation. Il s'agit des glacis, des espaces portuaires, des cimetières, des espaces à dominante minérale et des espaces à dominante végétale.

	Glacis
	Espace portuaire
	Cimetière
	Espace à dominante minérale
	Espace à dominante végétale

Tracé des fortifications (à titre indicatif)

1.3.2. Dispositions liées à l'architecture et l'archéologie

- **Monument historique** 

Définition

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 7 : l'enceinte fortifiée du château, la villa Mathon, l'hôpital Augustin Morvan (en partie), le bâtiment aux Lions, le monument américain, la gare et l'église Saint-Louis.

- **Vestige défensif et ouvrage d'art** 

Définition :

Il s'agit des ouvrages d'art (enceinte militaire, murs de soutènement, quais, pont, emmarchements...) qui traduisent physiquement l'histoire urbaine de Brest, confrontée à un fort relief et à la présence de la mer.

- **Patrimoine architectural**

Les édifices d'intérêt patrimonial sont repérés selon deux critères : leur typologie architecturale d'une part et leur degré de qualité d'autre part.

- **construction remarquable (CR)** 

Définition :

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.

- **construction d'intérêt architectural (CIA)**

Définition :

Ces constructions illustrent, dans leur variété, l'intérêt du patrimoine architectural brestois. Elles présentent une valeur architecturale et un niveau de préservation qu'il s'agit de maintenir. 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. Pour faciliter la compréhension de ce patrimoine, ces types sont regroupés en 6 grandes familles : construction antérieure à 1860, immeuble d'inspiration classique simple, immeuble d'inspiration classique à ornementation, construction atypique, immeuble empreint de modernité, immeuble de la reconstruction.

	Construction antérieure à 1860
	Immeuble d'inspiration classique simple
	Habitat individuel d'inspiration classique simple
	Immeuble d'inspiration classique à ornementation
	Habitat individuel d'inspiration classique à ornementation
	Construction atypique
	Immeuble empreint de modernité
	Habitat individuel empreint de modernité
	Immeuble de la Reconstruction
	Habitat individuel de la Reconstruction

- **construction non repérée (CNR)** 

Définition :

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, ils jouent de par leur positionnement, implantation ou volume un rôle d'accompagnement du patrimoine architectural et urbain de Brest.

Le cas échéant, le degré de qualité peut être réévalué en cas de découverte fortuite, notamment en ce qui concerne le traitement des façades ou éléments non vus de l'espace public.

1.3.3. Dispositions liées aux sites mutables

Définition :

Il s'agit de sites de surface relativement importante présentant un potentiel intéressant pour la production de logements nouveaux en centre-ville.

2.

DISPOSITIONS LIÉES AU PAYSAGE ET AUX ESPACES URBAINS

2.1. Règles relatives aux vues remarquables

2.2. Règles relatives aux points forts de composition urbaine

2.3. Règles relatives aux ensembles architecturaux ou urbains de qualité

2.4. Règles relatives aux alignements urbains majeurs du port de commerce

2.5. Règles relatives au patrimoine arboré

2.6. Règles relatives aux espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial

2.7. Règles relatives à la préservation et à la mise en valeur des cœurs d'îlot

2.1. Règles relatives aux vues remarquables

Toute nouvelle construction ou aménagement doit s'inscrire dans le paysage urbain sans porter atteinte à la qualité et à l'intégrité des vues remarquables. La préservation de celles-ci passe par une implantation et une dimension adaptées des constructions, des éléments végétaux et du mobilier urbain.

En outre, une attention particulière doit être portée aux problématiques suivantes :

- le maintien de la lisibilité du soubassement de la ville constitué par le socle géologique et les anciennes fortifications donnant sur la rade et la Penfeld. ;
- le séquençage et rythme des vues, notamment de part et d'autre de la Penfeld, où tout projet aux abords des murs délimitant l'espace militaire doit s'interroger sur la pertinence d'un arasement ponctuel, séquencé, ou plus large afin de dégager des vues nouvelles.

2.2. Règles relatives aux points forts de composition urbaine

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles urbaines qui ont prévalu lors de la constitution du tissu bâti (alignement, volumétrie, affirmation de l'angle, déclinaison d'une symétrie,...).

Si ce point fort répond en symétrie à un autre point fort encadrant ainsi une perspective urbaine, les nouvelles constructions doivent présenter un traitement architectural en harmonie avec l'architecture de l'autre point fort.

2.3. Règles relatives aux ensembles architecturaux ou urbains de qualité

Lorsqu'une construction nouvelle doit s'implanter au sein d'un ensemble architectural ou urbain de qualité, ou lorsque des travaux sont envisagés sur une construction appartenant à un tel ensemble, le projet doit reprendre les lignes de force de composition qui constituent la qualité de l'ensemble, notamment, le débord de corniche, la proportion entre le socle du rez-de-chaussée et les étages et le rythme global de percements.

Le permis de démolir peut être refusé si le projet envisagé ne permet pas de maintenir la cohérence et la qualité de l'ensemble architectural ou urbain identifié.

2.4. Règles relatives aux alignements urbains majeurs du port de commerce

Les constructions nouvelles, ou extensions de constructions existantes, doivent respecter les alignements urbains majeurs identifiés.

2.5. Règles relatives au patrimoine arboré

Sauf s'il s'agit de remplacer un sujet malade, les éléments du patrimoine arboré identifiés ne peuvent être supprimés que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble prenant en compte la relation avec le cadre architectural et paysager (échelle, vues...), et sous réserve de restituer ou améliorer la qualité paysagère de l'ensemble.

2.6. Règles relatives aux espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial

Les espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial se répartissent en cinq catégories et font l'objet de fiches descriptives jointes en annexe du rapport de présentation.

- les glacis

- les espaces portuaires
- les cimetières
- les espaces à dominante minérale
- les espaces à dominante végétale

Toute modification des espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial doit prendre en compte les qualités patrimoniales majeures propres à chaque type d'espace. Ces qualités sont décrites dans les fiches descriptives figurant en annexe 3 du rapport de présentation. Les travaux sur ces espaces doivent viser à les préserver et les valoriser.

2.6.1. Dispositions générales

Plan de composition d'ensemble et ordonnancement

La conception du projet doit prendre en compte la globalité de l'espace concerné, même si l'aménagement porte uniquement sur une partie.

Toute modification des espaces d'intérêt patrimonial doit privilégier des aménagements évitant la fragmentation de l'espace et la multiplication des matériaux, des couleurs et des éléments de mobilier urbain, de façon à privilégier l'unité du paysage, la cohérence avec les caractéristiques historiques ou paysagères de l'entité patrimoniale à laquelle ils appartiennent.

Présence végétale

L'introduction de différentes strates végétales d'une hauteur compatible avec le maintien de l'ouverture du champ visuel doit être privilégiée afin de participer à l'enrichissement de la biodiversité.

Les essences végétales doivent être choisies en adéquation avec les conditions pédologiques, climatiques et d'orientation du site d'implantation ainsi qu'en tenant compte du développement adulte des arbres afin de ne pas nuire à l'ensoleillement et aux vues remarquables.

Traitement des surfaces minérales et espaces de stationnement

L'implantation des dispositifs techniques nécessaires à la circulation des véhicules ou au stationnement (ralentisseurs, îlots directionnels...), ainsi que les équipements collectifs sur le domaine public (conteneurs d'ordures ménagères...), doivent tenir compte des éléments patrimoniaux existants dans l'environnement pour ne pas en altérer l'organisation et/ou la perception.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée par l'utilisation de matériaux favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement.

Le choix des matériaux, mobilier, essences végétales, traitements de sols... doit être cohérent avec les caractéristiques urbaines ou paysagères du site et de son environnement pour une réponse hiérarchisée et adaptée à ses différents usages et à son niveau de fréquentation. Les matériaux qualitatifs, naturels, durables et, dans la mesure du possible, de provenance locale sont à privilégier. Le traitement des sols affectés aux circulations et aux stationnements sera simple, et en harmonie avec le cadre architectural et paysager.

Mobilier urbain et équipements

Le choix du mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage...) doit être compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux, en favorisant la cohérence d'ensemble.

L'implantation des éléments de mobilier urbain doit être ordonnancée de manière à privilégier les continuités visuelles et la fluidité spatiale et ne doit pas occulter les vues remarquables.

Le mobilier d'éclairage doit être adapté en favorisant un éclairage orienté vers le sol et économe en consommation d'énergie.

Énergie éolienne et solaire

Tout projet lié à l'exploitation de l'énergie solaire ou éolienne ne doit porter atteinte ni au patrimoine architectural ni à la qualité des perspectives urbaine ou monumentale.

2.6.2. Dispositions particulières

Les règles qui suivent viennent compléter les dispositions générales ci-avant.

Règles particulières liées aux glacis

Tous travaux envisagés sur les espaces des glacis doivent respecter l'esprit d'origine des plans de composition de la ville (plans Milineau de 1920 puis Mathon de 1944, joints en annexe du présent règlement).

À ce titre, sur ces espaces peuvent être autorisées des constructions nouvelles susceptibles de créer ou renforcer les pôles d'animation, tout en perpétuant leur caractère d'espace ouvert urbain et de respiration au cœur de la ville, et dans le respect des qualités patrimoniales majeures indiquées dans l'inventaire des espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial.

Les vestiges de fortifications existants, ou ceux éventuellement mis à jour lors de travaux, doivent être préservés.

Règles particulières liées aux espaces portuaires

Tous travaux envisagés sur les espaces portuaires doivent tenir compte de l'esprit d'origine des plans de composition et des qualités patrimoniales de chaque espace. Le projet doit s'appuyer sur une analyse pertinente et objective du cadre architectural, urbain et/ou paysager (échelle, vues, ambiance, bâti, usages...) du site.

Plus spécifiquement, les travaux sur les espaces portuaires doivent permettre de poursuivre le développement des activités économiques, dans le respect des qualités paysagères du site en respectant notamment les orientations suivantes :

- Conserver les grandes lignes de composition du plan de 1900 : maintenir les reculs et espaces libres au pied des falaises et des remparts, conforter les alignements majeurs et garantir les porosités entre le quai Malbert et la rue A. Lecomte.
- Valoriser les abords du bâtiment de la « Carène » en maintenant la perception de la falaise et conforter son rôle d'articulation entre le port urbain et le port de commerce (ancienne zone d'aménagement concerté).
- Aménager les espaces urbains dans une dominante minérale afin de répondre aux usages mixtes et tenir compte des vues à hauteur d'homme pour les parcours de promenade.
- Redonner accès à un espace public à l'extrémité du quai Malbert et assurer la continuité de promenade le long de ce quai.

Règles particulières liées aux cimetières

Tous travaux envisagés sur les cimetières Saint-Martin et Kerfautras doivent respecter l'esprit d'origine des plans de composition et répondre, entre autres aux orientations suivantes :

- Préserver et valoriser les vues et perspectives et amplifier, au travers des aménagements, la portée des éléments patrimoniaux existants.
- Maintenir la perméabilité des traversées piétonnes et conforter l'armature verte.

Règles particulières liées aux espaces à dominante minérale

Les aménagements doivent affirmer le caractère des places, des boulevards, des rues, des voies étroites et traverses et éviter les aménagements routiers banals.

Dans ces espaces, l'introduction du végétal, lorsque celle-ci est envisagée, se fera dans un souci de connexion et de cohérence avec l'armature verte urbaine.

Règles particulières liées aux espaces à dominante végétale

Pour les espaces à dominante végétale, la végétation existante doit être préservée ou renforcée. À ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2.7. Règles relatives à la préservation et à la mise en valeur des cœurs d'îlot

2.7.1. Constructibilité des cœurs d'îlot

La constructibilité des espaces libres (cours, jardins, cœurs d'îlots...) peut être limitée afin de préserver des espaces de respiration dans la ville ou renforcer la présence végétale.

Les constructions annexes en cœur d'îlot traitées en toiture terrasse doivent présenter une toiture végétalisée, engravillonnée ou recouverte de schiste concassé.

2.7.2. Présence végétale

Tout projet de réhabilitation globale, à l'échelle d'un immeuble ou d'un cœur d'îlot, ou de construction neuve doit concourir à la végétalisation du cœur de l'îlot (arbres - buissons - végétation grimpante sur la façade arrière ou sur les murs de clôture...).

Les parties non bâties et non circulées doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, constitué de différentes strates végétales (engazonnement ou couvre sol, arbustes bas et moyens, arbres de petit et moyen développement en ponctuation) visant à préserver ou conforter le caractère verdoyant du site et la diversité des habitats pour la petite faune urbaine.

Les essences végétales doivent être choisies en adéquation avec les conditions pédologiques, climatiques et d'orientation du site d'implantation ainsi qu'en tenant compte du développement adulte des arbres afin de ne pas nuire à l'ensoleillement.

2.7.3. Traitement des surfaces minérales et espaces de stationnement

Les pavages, emmarchements, dallages, constitutifs des cours et jardins, repérés ou non, et présentant un intérêt patrimonial, doivent être préservés et restaurés si besoin.

Les espaces de circulation et de stationnement en cœur d'îlot (ouvert ou fermé) doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité, privilégiant les matériaux de qualité et perméables.

Les espaces de stationnement aériens doivent être aménagés (localisation, traitement) de façon à être le moins perceptible possible depuis le domaine public, en privilégiant notamment le morcèlement des surfaces et un accompagnement végétal adapté de manière à limiter l'impact visuel des véhicules.

2.7.4. Mobilier urbain et équipements

Les fontaines, lavoirs ou autres aménagements construits, constitutifs des cours et jardins, repérés ou non, et présentant un intérêt patrimonial, doivent être préservés et restaurés si besoin.

Le mobilier d'éclairage doit être adapté en favorisant un éclairage orienté vers le sol et économe en consommation d'énergie.

3.

DISPOSITIONS LIÉES À L'ARCHITECTURE ET L'ARCHÉOLOGIE

3.1. Règles relatives aux constructions existantes et aux extensions

3.2. Règles relatives aux constructions nouvelles

**3.3. Règles relatives aux constructions, ouvrages, installations et travaux visant
l'exploitation des énergies renouvelables**

**3.4. Règles relatives aux constructions, ouvrages, installations et travaux favorisant
les économies d'énergie**

3.5. Règles relatives aux clôtures et portails

3.6. Règles relatives aux murs de soutènement, vestiges défensifs et ouvrages d'art

3.7. Règles relatives aux commerces

3.8. Règles relatives aux éléments techniques extérieurs

3.1. Règles relatives aux constructions existantes et aux extensions

3.1.1. Constructions remarquables et constructions d'intérêt architectural

Les constructions remarquables et les constructions d'intérêt architectural sont identifiées en fonction de leur typologie architecturale, de leur usage et de leur degré d'intérêt. L'inventaire illustré des constructions remarquables figure en annexe du rapport de présentation.

Démolition

La démolition des constructions remarquables est interdite. Toutefois, elle peut être autorisée de façon exceptionnelle pour les immeubles menaçant ruine.

De manière exceptionnelle, la démolition partielle d'une construction remarquable peut être autorisée dans le cadre d'un projet architectural, à condition de ne pas porter atteinte aux éléments caractéristiques de l'édifice.

La conservation des constructions d'intérêt architectural constitue la règle générale. Cependant, leur démolition, partielle ou totale, peut être autorisée si elle ne crée pas une situation urbaine dévalorisant la qualité de l'environnement bâti et naturel.

Dans tous les cas, les éventuelles adjonctions, sans qualité, postérieures à l'état d'origine, ou en rupture avec l'esprit d'origine du bâtiment, peuvent être démolies.

Aspect extérieur

Règles générales

Constructions remarquables:

Les travaux d'entretien ou de restauration doivent maintenir ou rétablir les dispositions architecturales qui ont prévalu lors de la construction (dessin des éléments d'architecture, matériaux, techniques de mise en œuvre...). Les modifications pouvant être autorisées sont celles consistant en un enrichissement d'un élément d'architecture imparfaitement traité lors de la construction de l'immeuble. Ces constructions doivent revenir à leur état d'origine si elles ont subi des modifications ayant porté atteinte à leur caractère (évacuations diverses, constructions parasites, souches de cheminée, ventilations et conduits divers apparents, câbles, potences...).

La reconstitution de certains éléments architecturaux peut être demandée.

Constructions d'intérêt architectural:

Les travaux d'entretien ou de restauration doivent maintenir ou rétablir les dispositions architecturales d'origine. Toutefois, les travaux consistant à enrichir la qualité architecturale de l'édifice ou d'un élément imparfaitement traité lors de la construction de l'édifice sont autorisés.

Façades et maçonneries (sauf dispositions particulières liées aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur)

Les façades des constructions antérieures à 1860, et des constructions d'inspiration classique simple ou à ornementation, conçues à l'origine en pierres apparentes doivent être maintenues en l'état en veillant au respect des dispositions constructives d'origine. Pour les façades conçues à l'origine en moellons recouverts d'un enduit, les enduits disparus ou dégradés sont à restituer. Les enduits doivent être réalisés à la chaux mêlée de sable à granulométrie variable (selon les granulométries traditionnelles). La finition des enduits peut être lissée, talochée, brossée, feutrée voire lavée à l'éponge conformément aux dispositions d'origine. Il est possible de recourir à des techniques modernes sous réserve de laisser « respirer » les murs en maçonnerie.

Le bardage des façades et des pignons donnant sur l'espace public est interdit, sauf application des dispositions du chapitre 3.4.

Les éléments en pierre, destinés à rester apparents en façade (encadrement de baie, corniche, bandeau ou chaînage, socle...), doivent être conservés ou restaurés à l'identique. Ils ne doivent pas être peints.

Les pierres doivent être lavées et rejointoyées à l'aide d'un mortier de chaux. Il convient d'éviter les joints trop clairs en cas de rejointoiement.

Les pierres de taille et les moellons dégradés sont à remplacer par des pierres de même origine, dans la mesure du possible, ou de même aspect et nature.

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierre de granite ou de kersantite (corniches, cordons, plates-bandes, appuis et encadrements de baies, chaînes d'ange, pilastres, frontons, soubassements, tapisseries, etc.) doivent être maintenus ou restaurés à l'identique. Ces éléments ne devront ni être enduits, ni peints. Les habillages de quelque sorte que ce soit (fausses pierres, placages, etc.) sont interdits.

L'architecture des constructions empreintes de modernité a repris ces éléments de décor, les enrichissant de détails propres à chaque courant architectural (céramique, brique, ferronnerie, etc.). La restauration de ces éléments d'enrichissement doit être faite à l'identique.

Lorsque la façade d'un immeuble est très abîmée par manque d'entretien et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouvertures, corniches, etc.) s'avère impossible pour des raisons techniques, leur reconstruction à l'aide de matériaux reconstitués est autorisée à titre exceptionnel, sauf pour les bâtiments remarquables, sous réserve d'une finition de qualité.

Pour les immeubles atypiques, les façades bardées d'éléments modulaires en zinc, ainsi que les éléments de décor en zinc, doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Pour les immeubles de la Reconstruction, la fermeture de l'étage d'attique par une véranda est interdite, sauf dans le cas d'un projet global de traitement architectural de l'étage d'attique sur un linéaire complet de façades.

L'architecture de la Reconstruction, en dehors des ensembles majeurs construits à l'aide d'une maçonnerie de pierres de granite appareillées qui doit être restaurée à l'identique, a systématisé le recours aux enduits et au béton, distinguant les façades sur rue, où des efforts de parement aujourd'hui très souvent peints ont été introduits, et les façades arrière pauvrement enduites. La restauration des façades avant passe par un ragréage des parties de parement endommagées (avec éventuelle passivation des aciers dans le cas du béton armé) et par une peinture minérale de couleur claire (respectant la tonalité générale de couleur développée sur l'ensemble du quartier).

Les travaux de modification de la composition des maçonneries de façade, et donc de la distribution des percements, ne peuvent être qu'exceptionnels. Il convient en effet de ne pas dénaturer la logique de composition architecturale des façades, propre à chaque typologie architecturale. Si de tels travaux devaient être envisagés, c'est pour aller dans le sens de l'enrichissement architectural; ils peuvent être plus facilement envisagés sur les façades arrière lorsque leur traitement architectural est plus pauvre.

La création de portes de garage est interdite dans les façades des constructions remarquables et dans les façades des constructions bordant des rues d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres. Des dispositions particulières peuvent toutefois être envisagées en fonction des caractéristiques de l'environnement.

Couleurs

Le projet de coloration des façades (grandes surfaces, rehauts, menuiseries et modénatures) doit tenir compte de la typologie architecturale de la construction et de la cohérence générale du paysage urbain environnant :

- A l'intérieur du périmètre de la ville reconstruite (voir plan p18), et pour les constructions de la typologie Reconstruction, les grandes surfaces seront traitées en teintes claires conformément au nuancier de coloration de l'architecture de la Reconstruction joint en annexe du rapport de présentation. Des teintes plus soutenues peuvent être autorisées sur les maçonneries de rehauts (modénatures), menuiseries et ferronneries.
- Dans les autres secteurs, et pour les autres typologies d'édifices, des teintes différentes sont possibles en aplats sur les façades sous réserve d'un projet cohérent à l'échelle des façades concernées, et sous réserve de sa situation urbaine (point fort de composition urbaine, appartenance à un ensemble architectural ou urbain de qualité, appartenance à un espace urbain remarquable, situation urbaine,...).

Toitures

Couvertures:

Les couvertures des toitures doivent être maintenues ou restaurées à l'identique, en particulier :

- Les toitures de zinc seront refaites avec des plaques de zinc, selon une pente faible.

- Les toitures d'ardoises seront refaites avec des ardoises naturelles. Le faitage de ces toitures d'ardoises sera réalisé à l'aide de faiteaux de terre cuite posés sans emboîtement à bain de mortier de chaux.
- Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 5 % doivent être traitées avec la même qualité qu'une façade.

Souches de cheminées :

Les souches de cheminées doivent être refaites suivant leurs techniques d'origine, à savoir le plus souvent en maçonnerie enduite et exceptionnellement en pierres de granite souvent appareillées rejointoyées au mortier de chaux grasse ou en briques. Le bardage ou le collage de matériaux d'étanchéité sont interdits.

Lucarnes et châssis de toit :

Les lucarnes existantes doivent être maintenues et restaurées dans le respect de la typologie de la construction, sauf s'il s'agit de lucarnes rajoutées postérieurement et non cohérente avec la typologie.

Les châssis de toit doivent être de dimensions compatibles avec la typologie de l'immeuble, et composés par rapport aux percements des étages inférieurs. Ils doivent être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

En façade ne donnant pas sur l'espace public, les châssis peuvent avoir une taille plus importante ou être constitués de verrières sous réserve que l'ossature métallique de ces verrières soit de la couleur de la couverture.

Menuiseries

Les menuiseries (fenêtres, portes, ...) doivent être conservées, restaurées ou remplacées dans le respect de la typologie architecturale de l'immeuble et suivant le dessin du percement (cintre...).

Les menuiseries des baies et fermetures seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique (en général, fenêtres ouvrant à la française), en respectant la partition des vitrages. Le dessin des menuiseries doit être conforme à ceux du reste de l'immeuble ou à ceux de la typologie architecturale à laquelle l'immeuble se rattache.

En cas de disparité dans le dessin des éléments de menuiserie sur une même façade, la solution retenue tiendra compte du contexte architectural urbain et de l'importance des travaux déjà engagés, en privilégiant à minima une cohérence par étage.

Lorsque les menuiseries doivent être remplacées, elles le seront :

- dans le matériau d'origine pour les immeubles remarquables.
- de préférence dans le matériau d'origine (le plus souvent en bois pour les immeubles d'intérêt architectural). Toutefois, les menuiseries en aluminium laqué ou plastique et matériaux de synthèse sont autorisées si elles présentent le même dessin (à savoir les mêmes épaisseurs et profils) que les menuiseries de la typologie architecturale à laquelle se rattache la construction. En cas de disparité, des menuiseries différentes peuvent être autorisées pour tenir compte du contexte architectural et urbain.
- en cas de petits bois, ceux-ci doivent être extérieurs au vitrage.

Les doubles fenêtres extérieures sont interdites.

Volets et portes extérieurs:

Les volets persiennés en bois existants ainsi que les portes d'origine des immeubles sont à maintenir, à restituer ou remplacer en cohérence avec la typologie de l'immeuble ou l'architecture de la façade.

Lorsque les volets et portes doivent être remplacés, ils le seront :

- dans le matériau d'origine pour les immeubles remarquables.
- de préférence dans le matériau d'origine (le plus souvent en bois pour les immeubles d'intérêt architectural).

Les volets persiennés en plastique et matériaux de synthèse sont interdits.

Les volets roulants sont acceptés s'ils sont compatibles avec la composition architecturale de la façade et si le coffre de volet est totalement dissimulé en position d'ouverture et non apparent depuis l'extérieur.

Dans le cas d'une façade d'une construction remarquable ou d'intérêt architectural bordant ou appartenant à un espace urbain d'intérêt patrimonial, ou appartenant à un ensemble architectural de qualité, la restitution des menuiseries et des autres éléments architecturaux essentiels peut être imposée dans les matériaux d'origine afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Dans le cas d'un projet global de réhabilitation d'une façade ou de la totalité d'un immeuble, un dessin plus contemporain de l'ensemble des menuiseries peut être accepté s'il est compatible avec la typologie de l'immeuble.

Ferronneries

Les ferronneries d'origine doivent être conservées et restaurées. Dans le cas où elles ont disparu, il convient de les restituer dans le style propre à la typologie architecturale de la façade. Les ferronneries sont en fer forgé, en acier ou en fonte.

Le remplacement des garde-corps en ferronnerie par des lisses horizontales en bois ou en plastique et matériaux de synthèse, par des ouvrages métalliques à barreaudage vertical, ou par des structures en aluminium avec panneau de remplissage en matière translucide est interdit.

Zinguerie

Il convient de prévoir une protection pour tous les points de façades dans lesquels l'eau peut s'infiltrer et dénaturer les maçonneries: les pierres saillantes (corniche, cordon, fronton, lucarne, appui de fenêtre s'il n'est pas en granite ou en mortier hydrofuge, et de balcon, etc.). Cette protection peut être assurée par du plomb ou du zinc. Un soin tout particulier sera pris pour réaliser un grand nombre de joints de dilatation et pour réaliser les solins au contact des maçonneries.

Les éléments de zinc décoratifs développés sur certaines constructions doivent être restaurés à l'identique.

Les zincs peuvent, dans le cas d'une architecture exceptionnelle, être pré-patinés de couleur ardoise, plomb ou cuivre selon l'environnement.

3.1.2. Constructions non repérées

Démolition

La démolition des constructions non repérées peut être refusée si elle est de nature à porter atteinte à la cohérence urbaine du secteur.

Aspect extérieur

Les travaux d'entretien, de modification ou d'extension réalisés sur ces édifices doivent être l'occasion d'en améliorer l'aspect général et d'améliorer leur insertion dans le contexte urbain environnant (gabarit, implantation, cohérence architecturale et urbaine).

La modification des bâtiments existants en pied de falaise le long de la rue A. Troude peut être refusée si elle est de nature à dévaloriser le pied de falaise, trace de l'ancien trait de côte.

3.1.3. Règles relatives à la mutabilité des constructions

Il existe plusieurs types de mutabilité pour un immeuble:

- Extension horizontale : extension sur rue ou sur cour sur une partie ou la totalité du linéaire de la façade.
- Extension verticale : modification de toit pour habitabilité*, ou surélévation.

**Il s'agit des travaux de modification de toiture visant à intégrer les dispositifs techniques et/ou à permettre dans de bonnes conditions, l'usage du dernier niveau d'un bâtiment pour les diverses fonctions urbaines (résidentielle, économique, institutionnelle, loisirs,...).*

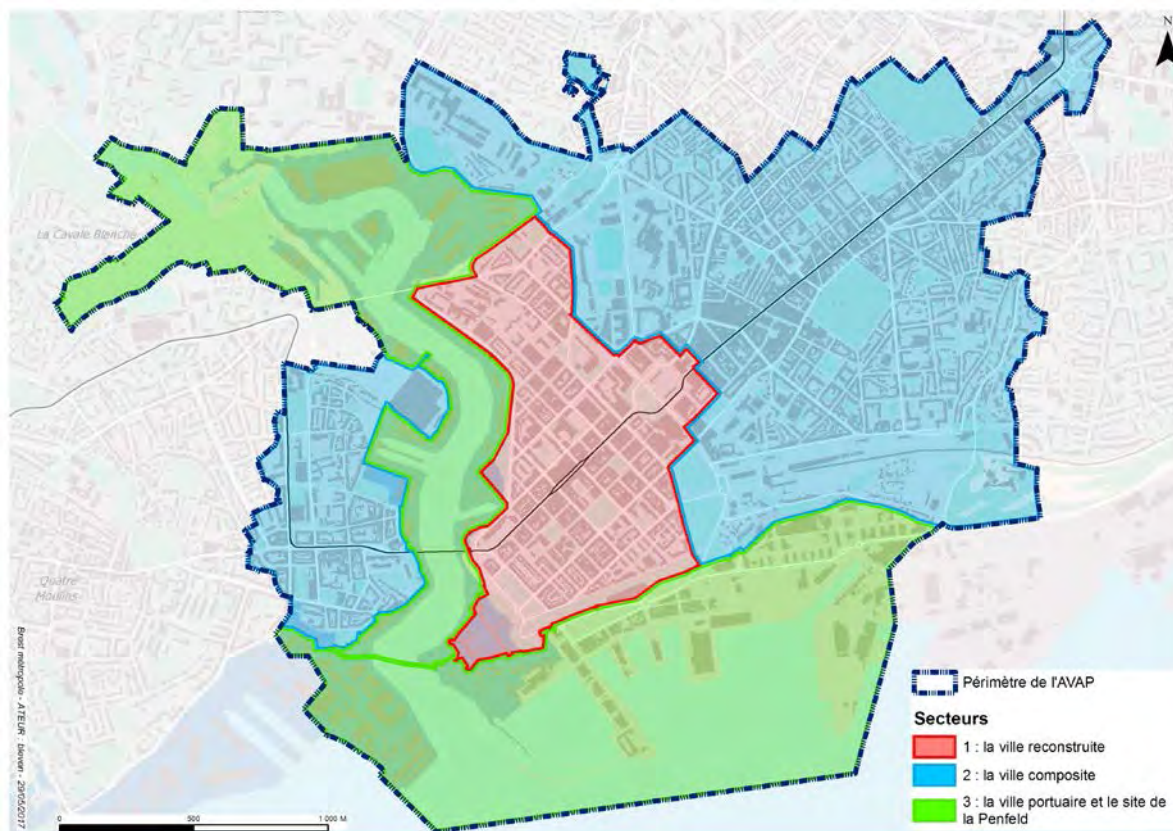
L'extension verticale ou horizontale des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'une bonne insertion du projet dans l'environnement architectural, urbain et paysager. Elle doit être conçue de façon à s'harmoniser avec le bâtiment concerné par le projet, tout en pouvant proposer une architecture contemporaine, tant dans la composition des façades et des volumes que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre. Dans tous les cas, la transition entre l'édifice existant et l'extension doit faire l'objet d'un soin particulier.

En fonction de la valeur architecturale de l'immeuble, si plusieurs solutions de mutabilité sont possibles, la solution la plus cohérente avec le cadre architectural et la situation urbaine doit être choisie. Le projet peut être refusé s'il porte atteinte à son environnement architectural, urbain ou paysager (îlot, quartier, perspective etc.).

Règles relatives aux extensions sur rue ou sur cour

- L'extension sur rue des constructions remarquables est interdite. Elle est possible pour les constructions d'intérêt architectural et les constructions non repérées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'unité architecturale de l'immeuble et des constructions voisines et de préserver leur cohérence.
- L'extension sur cour est possible sous réserve que la façade ne présente pas d'intérêt architectural et de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du cœur d'îlot.

Règles relatives aux extensions de type surélévation ou modification de toit



Le projet doit prendre en compte la toiture dans son ensemble.

En outre :

- La modification de toit pour habitabilité et la surélévation des immeubles remarquables sont interdites, sauf dans le cadre d'un projet de transformation globale de l'immeuble ne portant pas atteinte à sa qualité architecturale et à ses caractéristiques remarquables.
- Lorsqu'un immeuble appartient à un ensemble architectural et urbain de qualité, ou est identifié comme point fort de composition urbaine, la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées sous réserve de maintenir ou améliorer la cohérence volumétrique et architecturale de la séquence identifiée et de ne pas dénaturer la perspective ou la composition urbaine identifiée.
- Dans le cas d'un immeuble situé dans le périmètre de la ville reconstruite (secteur 1, voir carte ci-avant), la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées sous réserve de tenir compte de la hauteur des constructions les plus proches (à l'exception des constructions existantes dont la hauteur serait trop élevée ou trop basse par rapport à celle des constructions du secteur) afin de maintenir ou renforcer la cohérence du velum urbain. A l'échelle de l'îlot, les immeubles d'angle, situés sur le point le plus haut de l'îlot, devront toujours rester les plus hauts de l'îlot concerné par le projet et les corniches existantes maintenues.
- Cas particuliers situés dans le périmètre de la ville reconstruite (secteur 1, voir carte ci-avant) :
 - La surélévation de l'immeuble tête de proue, situé au bas de la rue de Siam (parcelle KR14), est autorisée dans la limite maximale de deux niveaux supplémentaires, soit R+5.
 - La modification de toit pour habitabilité et la surélévation sont interdites pour les immeubles situés le long du boulevard Jean Moulin, entre la rue du petit moulin et la rue Louis Pasteur.
- Dans le cas d'un immeuble situé dans le périmètre de la ville composite (secteur 2, voir carte ci-avant) :

- Pour les îlots homogènes, la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées dans la limite maximale de un niveau supplémentaire; ce niveau étant de préférence traité en attique, et les corniches existantes maintenues.
- Pour les îlots hétérogènes fermés, les secteurs composés à majorité de maisons individuelles et ceux présentant une topographie particulière (exemple : vallon du Forestou), la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées dans la limite maximale de deux niveaux supplémentaires. Le nombre de niveau supplémentaire autorisé peut être limité afin de maintenir ou renforcer la cohérence du paysage urbain.
- Dans le périmètre de la ville portuaire (secteur 3, voir carte ci-avant), la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - dans le cas des îlots identifiés en orange sur la carte ci-après, la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées sous réserve de renforcer la cohérence du velum urbain et de ne pas porter atteinte à la perception du haut du rempart du port urbain, ou à celle de la falaise (de la carène à la colline du Forestou, au pied du château de Kerstears).
 - dans le cas des îlots identifiés en jaune sur la carte ci-après, la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées sous réserve de maintenir la cohérence du velum urbain et de ne pas porter atteinte à la perception du château et de son socle.
 - dans le cas des îlots identifiés en bleu (aplat ou hachure) sur la carte ci-après, la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées à condition de ne pas occulter la perception globale des rives opposées de la rade depuis la ville haute.
 - pour les sites stratégiques identifiés en rouge sur la carte ci-après:
 - Ilot des « Phares et Balises »: la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées à condition de ne pas occulter la perception globale des rives opposées de la rade depuis la ville haute.
 - Ilot de la « Carène »: la modification de toit pour habitabilité et la surélévation peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la perception de la falaise et du rempart.



Pour les dispositions liées à l'aspect extérieur des extensions on se référera au chapitre 3.2.3.

3.2. Règles relatives aux constructions nouvelles

3.2.1. Insertion urbaine des constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent respecter les spécificités du contexte urbain, des sites et paysages avoisinants, notamment :

- la trame urbaine et le mode d'implantation des constructions environnantes et du rapport qu'elles entretiennent avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de mitoyenneté, d'orientation, d'échelle, etc.
- la cohérence et le rythme du parcellaire, même en cas de regroupement de parcelles.
- la topographie. Le projet ne doit pas modifier le relief naturel.
- les logiques d'implantation bio-climatiques caractéristiques du bâti ancien.

La construction de bâtiments en pied de falaise, entre la carène et la colline du Forestou au pied du château de Kerstears, peut être refusée si elle est de nature à dévaloriser le pied de falaise, trace de l'ancien trait de côte.

En tant que site stratégique, le traitement architectural des futures constructions sur l'îlot des « Phares et Balises » doit être particulièrement qualitatif et ambitieux en réponse à la qualité paysagère des lieux. Cette exigence s'exprime au travers de l'implantation du projet, de sa volumétrie et composition des façades, et du choix des matériaux de parement extérieurs.

3.2.2. Volumétrie

Afin d'assurer une bonne insertion du projet dans son contexte urbain et paysager, la volumétrie et l'épaisseur des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments existants, tenir compte de la situation urbaine et paysagère du projet, et se raccorder de façon harmonieuse aux bâtiments voisins.

3.2.3. Aspect extérieur

Composition des façades

Les constructions nouvelles se référant aux différentes typologies doivent respecter les modes de construction de la typologie architecturale à laquelle elles se rattachent, notamment en reprenant leur volumétrie et leur composition générale.

D'une manière générale, la prise en compte du contexte urbain et paysager doit guider le choix du traitement architectural des façades, dans un souci de simplicité, de qualité et de cohérence avec l'environnement.

Chaque bâtiment doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture, ceci n'interdisant pas de réaliser des séquences d'architecture homogène comme cela a été fait dans les « ensembles architecturaux et urbains de qualité ».

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, lui conférant une échelle et une qualité architecturale. Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade, et de suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des soubassements, des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche...).

Toitures

La prise en compte du contexte urbain et paysager doit guider le choix du traitement architectural de la toiture, ainsi que du matériau de couverture, dans un souci de simplicité, de qualité et de cohérence avec l'environnement, notamment lorsqu'il existe des vues en plongée (depuis le téléphérique par exemple).

D'une manière générale, les toitures doivent être traitées avec la même qualité qu'une façade, notamment lorsqu'elles présentent une pente inférieure ou égale à 5 % et/ou lorsqu'elles sont perceptibles depuis l'espace public (vues en plongée, vues depuis le téléphérique par exemple...).

Dans le cas des extensions de bâtiments existants, les proportions, forme et traitement de la toiture doivent être cohérents avec ceux du bâtiment qu'elles accompagnent, en privilégiant simplicité et sobriété.

Toutes les mesures doivent être prises pour intégrer au bâti tous les éléments techniques (ventilation, chauffage, fumisterie...).

En cœur d'îlot, les toitures terrasses visibles doivent être végétalisées, engravillonnées ou recouvertes de schiste concassé.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait en cohérence avec le traitement architectural, urbain et paysager des lieux.

Les matériaux de type fausses pierres, faux bois sont interdits, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par un enduit ou autre).

Couleur

Le choix des teintes de façades et des éléments visibles de l'extérieur doit être fait en cohérence avec le traitement architectural, urbain et paysager des lieux.

Constructions annexes

Si l'inscription des locaux techniques, de service et ouvrages d'accessibilité aux étages* est impossible dans l'enveloppe existante, ou porte atteinte à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine, ils pourront être implantés à l'extérieur des volumes bâtis.

Les constructions annexes*, locaux techniques, de service et ouvrages d'accessibilité aux étages* ne doivent pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité du cadre bâti et paysager des lieux. Elles doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal ou dialoguer avec celui-ci et respecter les dispositions du présent chapitre concernant les constructions nouvelles et extensions.

***Construction annexe**

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie. Peuvent être considérées comme des annexes les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines...

***Locaux techniques, de service et ouvrages d'accessibilité aux étages :**

Sont considérés comme locaux techniques et de service : les abris poubelles, les locaux pour poussettes et deux roues, les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments (coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, les boîtes aux lettres, les chambres de tirages et trappes de visite au sol).

Sont considérés comme ouvrages d'accessibilités aux étages : les ascenseurs, les escaliers de secours, les coursives et escaliers permettant une distribution par l'extérieur.

3.3. Règles relatives aux constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables

3.3.1. Énergie éolienne

Les éoliennes domestiques d'appoint sont autorisées, leur taille doit être inférieure à 12m. De façon à en atténuer la perception depuis l'espace public, leur positionnement doit être adapté au site et à l'architecture. De même, leur hauteur peut être limitée.

3.3.2. Énergie solaire

Préalablement à l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, on se référera au cadastre solaire mis en place par Brest métropole afin de juger de la pertinence d'un tel dispositif sur la toiture concernée.

L'installation verticale de panneaux solaires est interdite sur les constructions remarquables et sur les façades ou pignons donnant sur l'espace public pour les autres constructions. Sur les autres façades ou pignons des constructions d'intérêt architectural et des constructions non repérées, leur positionnement doit être composé avec les ouvertures existantes et la saillie du dispositif la plus faible possible.

Les panneaux solaires thermiques à ballon d'eau externes sont interdits.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) en toiture est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère et du respect des prescriptions suivantes :

- il convient de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux solaires et les autres éléments architecturaux principaux (les ouvertures par exemple).
- les panneaux solaires doivent être dans le plan de la toiture. En cas de toiture terrasse ou de toiture de pente inférieure à 15°, les panneaux sont à positionner en retrait de l'acrotère de manière à être dissimulés par celui-ci.
- les châssis des panneaux et autres accessoires doivent être de teinte mate, assortie au matériau de la couverture et les câbles d'alimentation masqués.

3.3.3. Autres dispositifs de production et de régulation de chaleur

Les équipements de production et de régulation de chaleur, de climatisation ou de ventilation, positionnés en saillie du mur, en appui de fenêtre ou sur un balcon, sont interdits sur les bâtiments remarquables ou sur les façades et pignons donnant sur l'espace public. Dans les autres cas, leur installation est envisageable s'il est avéré qu'il n'est pas possible de les positionner ailleurs. Ils sont à positionner de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Ils doivent être de teinte similaire à celle de la façade.

Les pompes à chaleur doivent être localisées de manière à être le moins visibles depuis l'espace public. Elles doivent être positionnées au sol, derrière des masques visuels (végétation, châssis persiennés ...) afin d'en atténuer la vue, ou intégrées dans une annexe.

En matière de géothermie, les dispositifs verticaux (puits) sont à privilégier par rapport aux dispositifs horizontaux afin de ne pas modifier le profil naturel des sols et ne pas impacter les éléments paysagés (alignements d'arbres et arbres isolés) identifiés ou non au document graphique. Un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets.

3.4. Règles relatives aux constructions, ouvrages, installations et travaux favorisant les économies d'énergie

3.4.1. Constructions remarquables

Toitures

L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée sous réserve des prescriptions suivantes :

- Le profil de toit d'origine doit être conservé,
- Les rives de toit doivent être traitées avec le plus grand soin et sans surépaisseur par rapport au nu du pignon,
- Le matériau de couverture doit être remplacé à l'identique, sauf si celui-ci n'est pas cohérent avec la typologie architecturale de l'immeuble. Les toitures-terrasse existantes lorsqu'elles doivent être restaurées, privilégieront les toitures végétalisées.

Façades

L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est interdite sur les façades et pignons.

3.4.2. Constructions d'intérêt architectural

Toitures

L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée sous réserve des prescriptions suivantes :

- Le profil de toit d'origine doit être conservé,
- Les rives de toit doivent être traitées avec le plus grand soin et sans surépaisseur par rapport au nu du pignon,

- Le matériau de couverture doit être remplacé à l'identique, sauf si celui-ci n'est pas cohérent avec la typologie architecturale de l'immeuble. Les toitures-terrasse existantes, lorsqu'elles doivent être restaurées, privilégieront les toitures végétalisées.

Façades des constructions antérieures à 1948

Les constructions antérieures à 1948 concernées sont celles appartenant aux typologies suivantes : construction antérieure à 1860, construction d'inspiration classique simple, construction d'inspiration classique à ornementation, construction empreinte de modernité, et celles construites en pierre ou moellon après 1948.

L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est interdite pour les constructions appartenant aux typologies listées ci-avant. Toutefois, elle peut être envisagée sur les pignons, et les façades donnant en cœur d'îlot, si le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt architectural de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- La faisabilité de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur doit être justifiée par un diagnostic architectural et technique (assurer la salubrité et la pérennité des structures).
- La mise en œuvre de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur doit notamment :
 - restituer le débord de toit existant au-dessus de la corniche,
 - respecter l'ordonnement de la façade: symétrie, organisation des travées, divisions horizontales ou verticales, présence de balcons ou lucarnes...
 - limiter le rétrécissement des percements de manière à préserver la luminosité,
 - maintenir les volets battants existants.
 - préserver voire restituer à l'identique les modénatures et éléments de décor (bandeaux, chaînages, corniches, encadrements de baies, appuis...) éventuellement existants. En particulier, les éléments en pierre ne peuvent être recouverts.
- La finition de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur doit être identique au matériau d'origine, en général de l'enduit en façades. La technique utilisée doit permettre l'application d'un enduit de finition d'aspect traditionnel. La finition de l'enduit (taloché, tyrolien...) doit correspondre à la typologie de l'immeuble et tenir compte des textures d'origines.

Façades des constructions postérieures à 1948

Les constructions concernées sont celles appartenant à la typologie Reconstruction.

L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée pour les constructions appartenant à la typologie Reconstruction (lorsqu'elles ne sont pas revêtues de pierre), si le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt architectural de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- La faisabilité de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur doit être justifiée par un diagnostic architectural et technique (assurer la salubrité et la pérennité des structures).
- La mise en œuvre de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur doit notamment :
 - restituer le débord de toit existant au-dessus de la corniche, et assurer une liaison satisfaisante avec le bâtiment mitoyen,
 - respecter l'ordonnement de la façade: symétrie, organisation des travées, divisions horizontales ou verticales, présence de balcons ou lucarnes...
 - limiter le rétrécissement des percements de manière à préserver la luminosité,
 - préserver, voire restituer les traitements d'angle, les reliefs (modénatures, joints creux, textures,...) ou éléments de décor, éventuellement existants,
 - ne pas porter atteinte à la cohérence des ensembles architecturaux ou urbains de qualité.
- La finition de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur doit être identique au matériau d'origine, en général de l'enduit en façades. La technique utilisée doit permettre l'application d'un enduit de finition d'aspect traditionnel. La finition de l'enduit (taloché, tyrolien...) doit correspondre à la typologie de l'immeuble et tenir compte des textures d'origines.

Lorsque les façades sont réalisées en panneaux de béton avec calepinage de joints creux, l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur avec finition enduite est possible de même que l'utilisation de bardage ou vêtue. Dans tous les cas, la finition doit présenter un calepinage et un aspect rappelant la minéralité de la façade d'origine. Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre, à leur pérennité, à leur coloration, et à leur capacité d'intégration dans l'environnement. À ce titre, les bardages en matières plastiques et les matériaux réfléchissants sont notamment interdits.

3.4.3. Constructions non repérées

L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des façades et toitures est autorisée. La finition de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur doit être identique à celle du matériau d'origine, en général de l'enduit en façades.

D'autres finitions peuvent être envisagées lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la cohérence des cœurs d'îlots et des espaces urbains et paysagers. Dans ce cas, l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur doit être l'occasion d'améliorer l'aspect de la façade (composition, détails architecturaux...). L'opération de doublage de la façade se présente alors comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Dans tous les cas, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre, à leur pérennité, à leur coloration, et à leur capacité d'intégration dans l'environnement. À ce titre, les bardages en matières plastiques et les matériaux réfléchissants sont notamment interdits.

3.5. Règles relatives aux murs de clôture ou grille

Les dispositions suivantes portent sur les clôtures situées en limite de l'espace public.

Les clôtures, repérées ou non, constituées d'un mur en pierre, d'un muret surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un dispositif ajouré en béton datant de la période Reconstruction sont à préserver et restaurer dans le respect de leurs dispositions, et matériaux d'origine. Leur démolition est autorisée en cas de construction à l'alignement, ou pour un projet justifiant d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

En cas de restauration, elles ne doivent pas être modifiées dans leur aspect, si ce n'est pour apporter une amélioration (suppression des ajouts sans rapport, d'éléments en matières plastiques et de synthèse, ...) et retrouver les caractéristiques d'origine de la clôture concernée.

Les clôtures nouvelles doivent être cohérentes avec les clôtures existantes développées dans l'environnement urbain et paysager. Il convient avant tout d'éviter une hétérogénéité des clôtures. Pour toute opération nouvelle, il conviendra de définir le type de clôture en même temps que les règles d'implantation des constructions car les deux sont liées.

Les portails et portillons doivent s'harmoniser avec la clôture existante et les clôtures traditionnelles environnantes, en privilégiant des matériaux qualitatifs et pérennes.

- Matériaux

Pour toute clôture (y compris piliers, portails et portillons), il est interdit l'utilisation des matériaux suivants:

- Les matériaux plastiques et de synthèse
- Les grillages non accompagnés de haies, les barbelés et la fausse végétation,
- Les matériaux préfabriqués de type plaques de béton lisse.
- Les matériaux de type parpaings ou blocs de béton bruts, s'ils ne sont pas enduits et peints.

- Accompagnement végétal des clôtures

La plantation de haies monospécifiques composées de végétaux persistants est interdite.

La plantation en haie d'essences banalisées et présentant un trop grand développement tels que le laurier palme, le berberis, le pyracantha, le cotoneaster, le thuya, le chamaecyparis, le cupressus macrocarpa, le cupressus arizonica... est interdite.

3.6. Règles relatives aux ouvrages de génie civil

3.6.1. Murs de soutènement

Les murs de soutènement en maçonnerie de pierre, repérés ou non, doivent être maintenus, entretenus et restaurés en cas de besoin.

Ils doivent être restaurés dans le respect de leurs dispositions, et matériaux d'origine.

Pour les nouveaux soutènements sont admis les matériaux traditionnels (pierre, enduit...), de même que les systèmes modernes permettant une végétalisation (ex gabion).

3.6.2. Vestiges défensifs et ouvrages d'art

Les vestiges défensifs, ouvrages reliant la ville haute et le port et ouvrages de génie civil ne peuvent pas être démolis. Ils doivent rester lisibles et dégagés face aux perspectives et axes visuels. Il n'est donc pas possible de les masquer derrière des constructions ou des plantations qui en détruiraient la lecture ; les seules plantations qui peuvent y être autorisées sont celles qui sont compatibles avec le programme qui a sous-tendu leur construction, et qui ne mettent pas en cause leur pérennité.

Ces ouvrages ont souvent fait appel à des techniques de construction, que tout projet de restauration doit respecter. Ils peuvent cependant faire l'objet de travaux d'adaptation contribuant à leur amélioration et leur mise en valeur ou permettant leur reconversion ou autoriser de nouveaux usages. La reconstruction totale ne peut être qu'exceptionnelle (destruction accidentelle, vieillissement irréversible en cas de ruine naturelle ou de danger).

3.6.3. Passages avec emmarchements, rampes

Les emmarchements et rampes repérés ou non, destinés à relier les différents niveaux de la ville, doivent être maintenus, entretenus et restaurés en cas de besoin.

Ils doivent être restaurés dans le respect de leurs dispositions et matériaux d'origine. Ils peuvent cependant faire l'objet de travaux d'adaptation contribuant à leur amélioration et leur mise en valeur.

3.7. Règles relatives aux commerces

3.7.1. Devantures et vitrines

Composition

La conservation et la restauration de devantures anciennes particulièrement intéressantes peut être demandée.

Les devantures doivent être harmonieusement intégrées dans la composition de façade et respecter la typologie architecturale de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent (en particulier les baies d'origine), et dans certains cas permettre de la reconstituer.

Le parcellaire doit rester lisible sur la totalité des façades donnant sur l'espace public, même si le commerce occupe plusieurs bâtiments contigus. La devanture doit s'inscrire dans la trame existante des immeubles et tenir compte dans sa composition des limites latérales notamment en prévoyant des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries, pour marquer le rythme du parcellaire d'origine. La création de baies à cheval sur deux immeubles est interdite. L'accès indépendant aux étages de l'immeuble doit être conservé ou restitué.

La devanture ne doit pas dépasser le plancher bas du 1^{er} étage, ou toute autre mouluration délimitant le rez-de-chaussée.

À l'occasion de travaux de réfection de devantures, les piles de maçonnerie porteuses réduites voire supprimées, doivent être rétablies.

Dans le cas de construction neuve, la vitrine devra être pensée dès l'origine dans toutes ses composantes. Dans tous les cas, le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol, de part et d'autre des vitrines. Si la construction est large, il conviendra de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries, pour marquer un rythme de parcellaire traditionnel.

Devantures en applique

Les devantures en applique sont interdites sur les immeubles de la reconstruction.

Sur les autres immeubles, les devantures en applique doivent :

- Être composée d'une corniche, d'un bandeau horizontal, d'une allège et de piédroits habillés de panneaux. Pour les constructions du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle, la devanture doit dégager jusqu'au sol les chaînes d'angle de

l'immeuble et l'encadrement de maçonnerie de granite de la porte d'entrée de l'immeuble.

- Être constituée de panneaux menuisés ou en métal ou tout autre matériau de qualité et durable. Les matières plastiques et de synthèse, les peintures imitant les matières naturelles et les vitrages et matériaux réfléchissants sont interdits.

Devantures en feuillure

Pour les immeubles de la reconstruction, la nouvelle devanture doit se positionner en tableau. Les éléments de structure doivent rester apparents, les rythmes verticaux respectés et l'effet de socle maintenu.

Les matières plastiques et de synthèse sont interdites pour les châssis de baies et pour les allèges en feuillures.

Les vitrages et matériaux réfléchissants sont interdits.

Éléments techniques

Tous les éléments techniques (de type boîtiers d'alarme, ventilation, climatisation, cheminée, ventouse prise d'air frais, arrivée de gaz ou d'électricité, etc) doivent être dissimulés à l'intérieur de la maçonnerie et intégrés à la composition de la devanture commerciale.

Tous les boîtiers techniques sont interdits sur les étages supérieurs.

3.7.2. Bannes et dispositifs de fermeture

Bannes

Les bannes doivent être ajustées à la largeur de chaque vitrine. Elles doivent être rétractables et sans joues latérales. En position ouverte, elles ne doivent pas déborder au-delà du trottoir.

Les bannes doivent être à projection droite. Les bannes capotes sont interdites sauf dans les cas exceptionnels où les baies dans lesquelles elles s'insèrent ont des formes courbes.

Les bannes avec lambrequins sont interdites dans les étages.

Les bannes doivent être réalisées avec un tissu de couleur unie et mate en harmonie avec la façade commerciale. Elles peuvent comprendre des lambrequins à bord droits.

Dispositifs de fermeture

Les éventuels dispositifs de fermeture (volets roulant, grilles...) doivent être totalement escamotés à l'intérieur de la construction.

3.7.3. Couleur

La mise en couleur du commerce doit se faire en harmonie avec l'environnement proche en évitant de ne pas créer de conflits visuels avec les couleurs de la façade de l'édifice.

3.7.4. Terrasses

Terrasses fermées

Les terrasses fermées en excroissance des façades sont autorisées sous réserve d'être conçues suivant un projet d'ensemble susceptible de mettre en valeur l'espace urbain sans dénaturer l'architecture des constructions existantes. Ces terrasses doivent être démontables et réalisées à l'aide de matériaux aux sections les plus fines possible et largement vitrées.

Elles peuvent être refusées si elles sont de nature à porter atteinte à la perception des abords immédiats d'un monument historique, à la perception d'un espace urbain remarquable, d'un bâtiment remarquable ou d'un ensemble architectural ou urbain de qualité.

Dispositifs de terrasse non fixes

Les paravents sont autorisés sous réserve :

- D'être amovibles et repliables.
- d'avoir une hauteur inférieure ou égale à 1.50m et une largeur totale inférieure ou égale à 1/3 de la largeur d'espace disponible de façon à ne pas cloisonner l'espace ni créer un obstacle au cheminement piéton.
- De privilégier les structures métalliques et d'opter pour des remplissages transparents afin d'agrandir les espaces et ne pas créer de barrière visuelle.

3.8. Règles relatives aux éléments techniques extérieurs

3.8.1. Boîtes aux lettres, digicodes et interphones

Les boîtes aux lettres doivent être disposées en priorité dans les parties communes intérieures, ou sous les passages sous porche, dans un souci de discrétion.

Le cas échéant, elles peuvent être intégrées dans les façades ou murs de clôture sans être saillantes et sans altérer les éléments de décors éventuels de façade (moulurations des piédroits de portes ou portails).

Les boîtiers des digicodes et interphones seront posés de façon à ne pas altérer les modénatures éventuelles de façade (telles que les bandeaux, encadrements de baie ou de porte, chaînes d'angle et ornements divers). Ils doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Le matériel doit être de dimension la plus réduite possible.

3.8.2. Citernes

Les citernes et cuves extérieures, non liées aux activités industrielles ou artisanales et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

3.8.3. Coffrets et réseaux

Évacuation extérieure

L'installation extérieure de tuyaux d'évacuation (eaux usées ou d'alimentation en eau), est interdite.

Câbles

Les câbles (notamment de types réseau électrique ou téléphonique) passant éventuellement en façades doivent être disposés sous des éléments saillants, bandeaux ou rives de toit. Leur teinte est celle de la façade.

Les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte.

Coffres et boîtiers divers

Les coffrets doivent être intégrés dans les façades ou murs de clôture sans être saillants et sans altérer les modénatures éventuelles de façade (telles que les bandeaux, encadrements de baie ou de porte, chaînes d'angle et ornements divers). Ils doivent être dissimulés derrière une porte constituée d'un cadre métallique, dans les mêmes tons que les menuiseries de l'immeuble ou du porche, rempli avec le même matériau que celui de la partie de façade où il s'implante.

Dispositifs de chauffage, ventilation, climatisation, machineries d'ascenseur

Aucun dispositif de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction, ne doit être apparent en façade ni en couverture, sauf respect des dispositions suivantes :

En couverture:

- les sorties ou mécanismes de ventilation, ou d'évacuation, doivent être de dimension mesurée et dans la tonalité des couvertures. Leur positionnement doit être pensé afin de limiter leur impact visuel. Si besoin, ils sont intégrés soit dans les souches de cheminées, soit dans des volumes de châssis persiennés de la couleur du matériau de couverture.
- les superstructures, installations techniques telles que gaines, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture, seront, dans la mesure du possible, intégrées dans le volume principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront obligatoirement regroupées et intégrées au projet architectural.

En façade :

- les grilles (d'aération ou autres) doivent être placées dans les encadrements de baie ou, exceptionnellement en cas d'impossibilités techniques, en façade à l'alignement d'éléments de composition de la façade.
- les ventouses de chaudière en façade ne sont admises qu'à condition que la chaudière ne puisse être raccordée à un conduit de fumée. Le percement de la façade ne peut s'envisager que par carottage, en précisant les conditions de réalisation garantissant la préservation de la maçonnerie et la réversibilité. Tout percement des façades en pierre de taille est proscrit à ce titre.
- les grilles d'aération et les ventouses de chaudières ne doivent pas couper un corps de moulure ou un ornement. Lorsqu'elles sont plusieurs, elles sont disposées alignées entre elles, horizontalement et verticalement. Leur couleur est mate et correspond à celle de la façade afin de s'y intégrer au mieux.

3.8.4. Antennes

L'installation d'antennes, autres que TV, est interdite sur les bâtiments remarquables.

Sur les autres bâtiments, les antennes et paraboles extérieures de toute nature sont autorisées sous réserve d'être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.

DISPOSITIONS LIÉES AUX SITES MUTABLES

4.1. Règles relatives au plan d'aménagement, au parcellaire et au réseau viaire

4.2. Règles relatives à l'emprise des constructions, leur hauteur et volume

4.3. Règles relatives à la prise en compte des principes d'architecture bio-climatique

4.4. Règles relatives au traitement des espaces libres et à la préservation des ressources et des milieux

Les règles ci-après s'appliquent aux cinq sites mutables identifiés au document graphique de l'AVAP. Les projets envisagés sur ces sites doivent répondre aux enjeux de projet identifiés sur les fiches descriptives figurant en annexe du présent règlement. Les indications figurant au document graphique : plan des protections, s'appliquent au sein des sites mutables selon les dispositions du présent règlement. L'avis de la commission locale de l'AVAP peut éventuellement être demandé par l'architecte des bâtiments de France ou par la collectivité.

4.1. Règles relatives au plan d'aménagement, au parcellaire et au réseau viaire

Le projet d'aménagement d'ensemble doit privilégier une mixité des fonctions urbaines, la mutualisation des usages et proposer, en cas de vocation résidentielle, une offre d'habitat diversifiée.

Le plan d'aménagement doit porter sur l'ensemble du périmètre, même si l'opération envisagée ne porte que sur une partie du site.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit s'inscrire dans la continuité du site ou quartier dans lequel il s'inscrit, en particulier en tenant compte du patrimoine environnant identifié sur le document graphique de l'AVAP, des espaces d'intérêt patrimonial et des vues remarquables également identifiés, de la topographie, du parcellaire existant, etc. Ces accroches contribuent à l'identité du nouveau quartier.

La trame parcellaire de l'opération doit s'inspirer des rythmes, dimensions, formes et orientations du parcellaire historique, à minima aux points d'accroches avec le tissu existant.

L'adaptation « douce » au relief est à rechercher afin d'éviter les ouvrages de soutènements ou les talutages. Pour cela, la création d'accès à des niveaux différents ou l'organisation de plusieurs volumes s'adaptant à la pente est à privilégier.

Pour assurer une bonne accroche de l'opération avec son environnement, le projet doit se connecter et s'inscrire dans le réseau viaire local, en respectant sa logique de développement (hiérarchie des voies, nature des dessertes en fonction des différents modes de déplacement), ses dimensions, ses matériaux. Si dans un premier temps, pour des raisons foncières, cela n'est pas possible, des réserves doivent être prévues pour permettre la création de liaisons futures.

Les voiries en impasse sont interdites sauf impossibilité technique avérée, notamment topographiques. Dans ce cas, la continuité de l'espace urbain est assurée par des liaisons douces.

4.2. Règles relatives à l'emprise des constructions, leur hauteur et volume

4.2.1. Emprise des constructions

L'emprise des constructions peut être limitée par trois critères :

- La préservation des abords immédiats d'un monument historique ou d'un immeuble remarquable, identifiés au document graphique de l'AVAP.
- La préservation des vues remarquables et du patrimoine arboré.
- La limitation de l'imperméabilisation des surfaces pour répondre à un objectif de gestion équilibrée des eaux pluviales en favorisant leur infiltration.

4.2.2. Hauteur des constructions

Tout projet de construction doit présenter un gabarit (hauteur et épaisseur) permettant une bonne intégration dans l'environnement architectural, urbain ou paysager dans lequel il s'inscrit.

La hauteur des constructions futures pourra être supérieure à celle des immeubles existants dans l'environnement sous réserve de l'établissement d'un projet global de qualité à l'échelle de la totalité du site. Le dépassement de hauteur des constructions nouvelles par rapport au velum environnant devra être justifiée (modélisations graphiques) au regard de la prise en compte de la situation du projet et du souci d'intégration dans le paysage afin d'assurer une transition d'échelle harmonieuse avec l'espace bâti ou non-bâti

environnant. Les pièces graphiques fournies dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme s'attacheront notamment à montrer les raccords et transitions avec les bâtiments voisins.

4.2.3. Volume

Le découpage des volumes peut être demandé afin de limiter l'effet de masse des constructions.

En fonction de la localisation du projet, l'opération peut présenter une homogénéité architecturale ou au contraire une variété, en cohérence avec les systèmes urbains caractéristiques du tissu environnant.

Les constructions neuves faisant l'objet d'un projet d'ensemble créant au moins 4000 m² de surface de plancher peuvent s'affranchir du respect de l'orientation dans la trame urbaine et définir des règles volumétriques spécifiques, sans toutefois nuire à la cohérence urbaine des groupements bâtis du centre-ville de Brest, aux perspectives et à la perception des monuments historiques et immeubles remarquables. Une composition harmonieuse doit être recherchée.

4.3. Règles relatives à la prise en compte des principes d'architecture bio-climatique (en complément des dispositions du chapitre 3.2)

4.3.1. Implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit:

- assurer la cohérence avec le tissu urbain environnant,
- prendre en compte les problématiques d'orientation bio-climatique,
- assurer une bonne adaptation à la topographie du secteur, par exemple par une implantation parallèlement aux courbes de niveau,
- implanter les volumes perpendiculairement ou parallèlement entre eux, en prenant en compte les ombres portées.

4.3.2. Composition des façades

Les nouvelles constructions doivent mettre en œuvre les principes de l'architecture bio-climatique, dans la mesure où ils ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du présent règlement.

Le traitement architectural des futures constructions doit être particulièrement qualitatif, en cohérence avec la qualité du paysage environnant. Cette exigence vise aussi bien la composition des volumes et des façades, que les percements, les couleurs ou la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Par exemple, la construction doit privilégier :

- Des ouvertures généreuses pour les façades orientées au Sud, accueillant plus spécifiquement les pièces de vie.
- Des locaux traversants (2 orientations) et des ouvertures à différents niveaux pour améliorer la ventilation naturelle.
- Des éléments architecturaux (brise-soleil, balcons...) sources d'ombre sur certaines façades.

La mise en œuvre des dispositifs liés aux économies d'énergie doit être prise en compte en amont du projet afin de leur assurer une bonne intégration architecturale.

4.3.3. Choix des matériaux

Les constructions nouvelles doivent privilégier l'utilisation de matériaux renouvelables, à faible impact carbone et/ou bio-sourcés.

4.4. Règles relatives au traitement des espaces libres et à la préservation des ressources et des milieux

Les aménagements des espaces libres communs, privés ou publics, des opérations d'ensemble doivent respecter les principes du développement durable en :

- limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et favorisant l'infiltration des eaux,
- aménageant des circulations piétonnes et 2 roues sécurisées,
- privilégiant un éclairage nocturne orienté vers le sol et économe en consommation d'énergie.

La constructibilité des espaces libres (cours, jardins, cœurs d'îlots...) peut être limitée afin de préserver des espaces de respiration dans la ville ou renforcer la présence végétale.

4.4.1. Traitement des surfaces minérales et espaces de stationnement

Les espaces de circulation et de stationnement en cœur d'îlot (ouvert ou fermé) doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité, privilégiant les matériaux sobres et perméables.

Les espaces de stationnement aériens doivent être aménagés (localisation, traitement) de façon à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public, en privilégiant notamment le morcèlement des surfaces et un accompagnement végétal adapté de manière à limiter l'impact visuel des véhicules.

4.4.2. Espaces plantés

Les espaces plantés existants doivent être préservés ou reconstitués dans le but de maintenir ou renforcer les continuités paysagères.

Les parties non bâties et non circulées doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, constitué de différentes strates végétales (engazonnement ou couvre sol, arbustes bas et moyens, arbres de petit et moyen développement en ponctuation) visant à préserver ou conforter le caractère verdoyant du site et la diversité des habitats pour la petite faune urbaine.

Les essences végétales doivent être choisies en adéquation avec les conditions pédologiques, climatiques et d'orientation du site d'implantation ainsi qu'en tenant compte du développement adulte des arbres afin de ne pas nuire à l'ensoleillement.

5.

ANNEXES

Annexe 1 – Plan du port de commerce (vers 1900)

Annexe 2 – Plan Milineau (1920)

Annexe 3 – Plan Mathon (1944)

Annexe 4 – Fiches descriptives des sites mutables

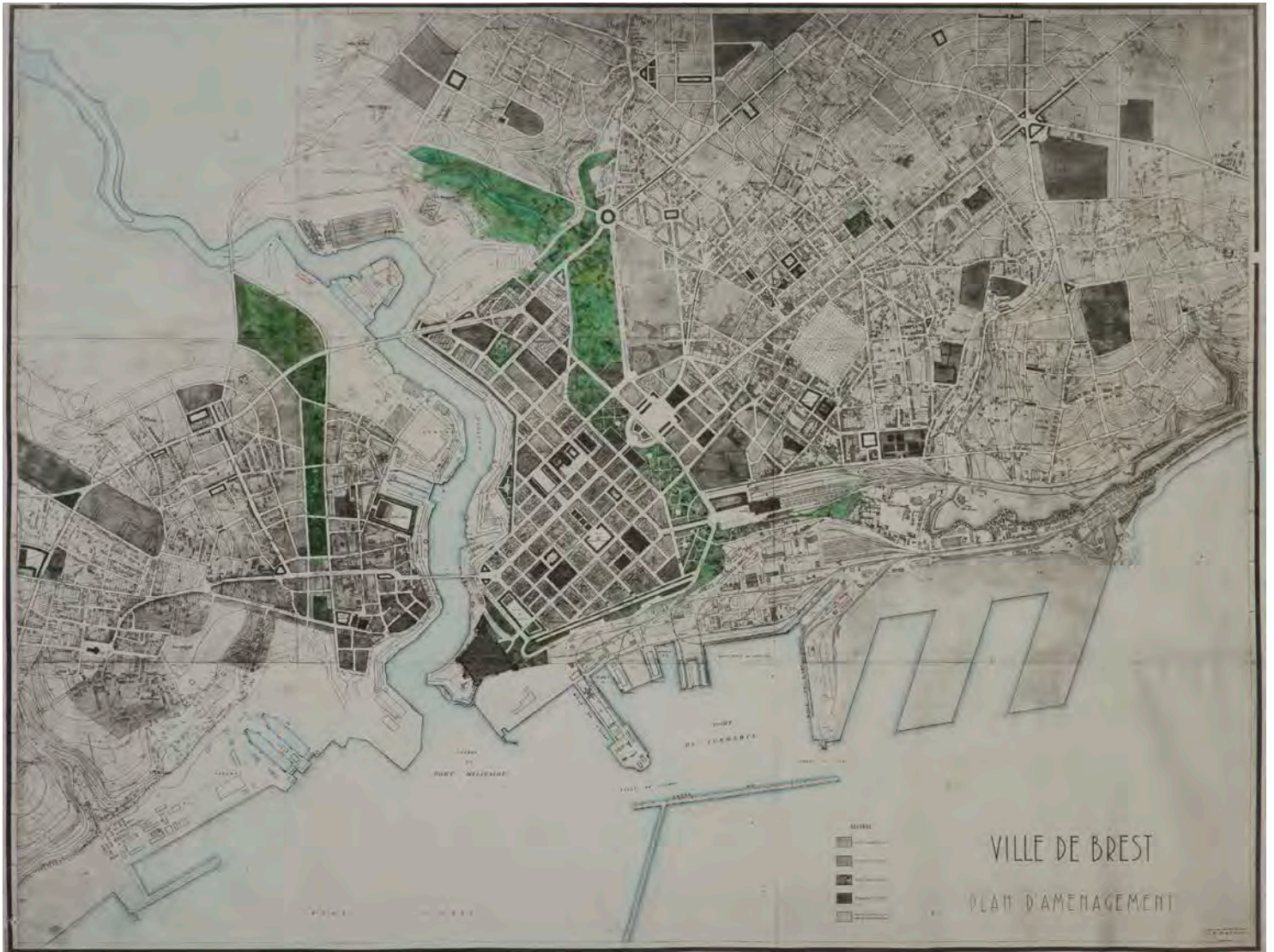
Annexe 1 – Plan du port de commerce (vers 1900)



Annexe 2 – Plan Milineau (1920)



Annexe 3 – Plan Mathon (1944)



Annexe 4 – Fiches descriptives des sites mutables

1. ILOT DU PATRIMOINE LAÏQUE DE RECOUVRANCE
2. PLATEAU DU 2^{ÈME} DÉPÔT
3. ILOT « B » DU PLATEAU DES CAPUCINS
4. ILOT KERFAUTRAS
5. ILOT PIERRE SEMARD / POUILLIC-AL-LOR

1 – ILOT DU PATRONAGE LAÏQUE DE RECOUVRANCE

IDENTITE

Quartier : Recouvrance **Adresse :** 4 rue Laurent Legendre

Réf. cadastrales : section CN, parcelle 215

Propriétaire : ville de Brest

CARACTERISTIQUES

Superficie totale : 6150 m² **Surface bâtie :** 1291 m²

Descriptif : Locaux associatifs (patronage laïque de Recouvrance) et parking

Usage actuel : usage associatif mais problème d'obsolescence du bâtiment

Zonage au PLU : UC (zone urbaine mixte, habitat, commerces, équipements, bureaux). Site compris dans le périmètre de l'ANRU

Proximité des équipements et commerces : 35 à moins de 300 m

Proximité des transports en commun : 2 arrêts (tramway) à moins de 300 m

Proximité chauffage urbain : à moins de 300 m

CONTEXTE URBAIN

Le bâtiment du patronage laïque est identifié comme immeuble de la Reconstruction. Cet édifice marque le paysage de par sa toiture en cuivre et sa volumétrie massive, notamment le long de la rue Fréminville du fait de la topographie. Le bâtiment est aujourd'hui en mauvais état et inadapté aux besoins actuels, notamment en termes d'accessibilité, de sécurité, de performance thermique. Un mur en pierre repéré marque l'alignement le long de la rue de Maissin et limite les vues depuis et vers le site.

Le site se trouve à l'interface d'un tissu urbain hétérogène formé d'îlots fermés de différentes superficies avec du bâti en alignement sur rue, d'îlots fermés mais perméables avec des emprises relativement importantes en cœur d'îlot et un bâti (ou clôtures) à l'alignement, et enfin d'îlots ouverts postérieurs à la Reconstruction. De même, on constate une certaine hétérogénéité du vélum urbain (R+1+C à R+4, voire plus pour le bâtiment du patronage ou le quartier des Capucins) ainsi qu'une variété architecturale avec la juxtaposition de typologies d'époques diverses : immeubles antérieurs à 1860, immeubles d'inspiration classique ou empreints de modernité, édifices de la période Reconstruction ou postérieurs, des années 60 à nos jours (cf plateau des Capucins).

POTENTIALITES DE MUTABILITE

Le devenir du site est à envisager dans le cadre de la reconfiguration complète du quartier suite à l'ouverture du secteur des Capucins et la nécessaire remise à plat du fonctionnement économique, social et socio-culturel du quartier de Recouvrance. Les enjeux de mutabilité sont importants (tant en termes d'emprise foncière que de hauteur) au regard de l'hétérogénéité du paysage urbain environnant mais aussi des mutations en cours aux abords du site.

La relation volumétrique des éventuelles constructions avec le bâti environnant est néanmoins à traiter avec soin afin d'assurer une greffe urbaine réussie.

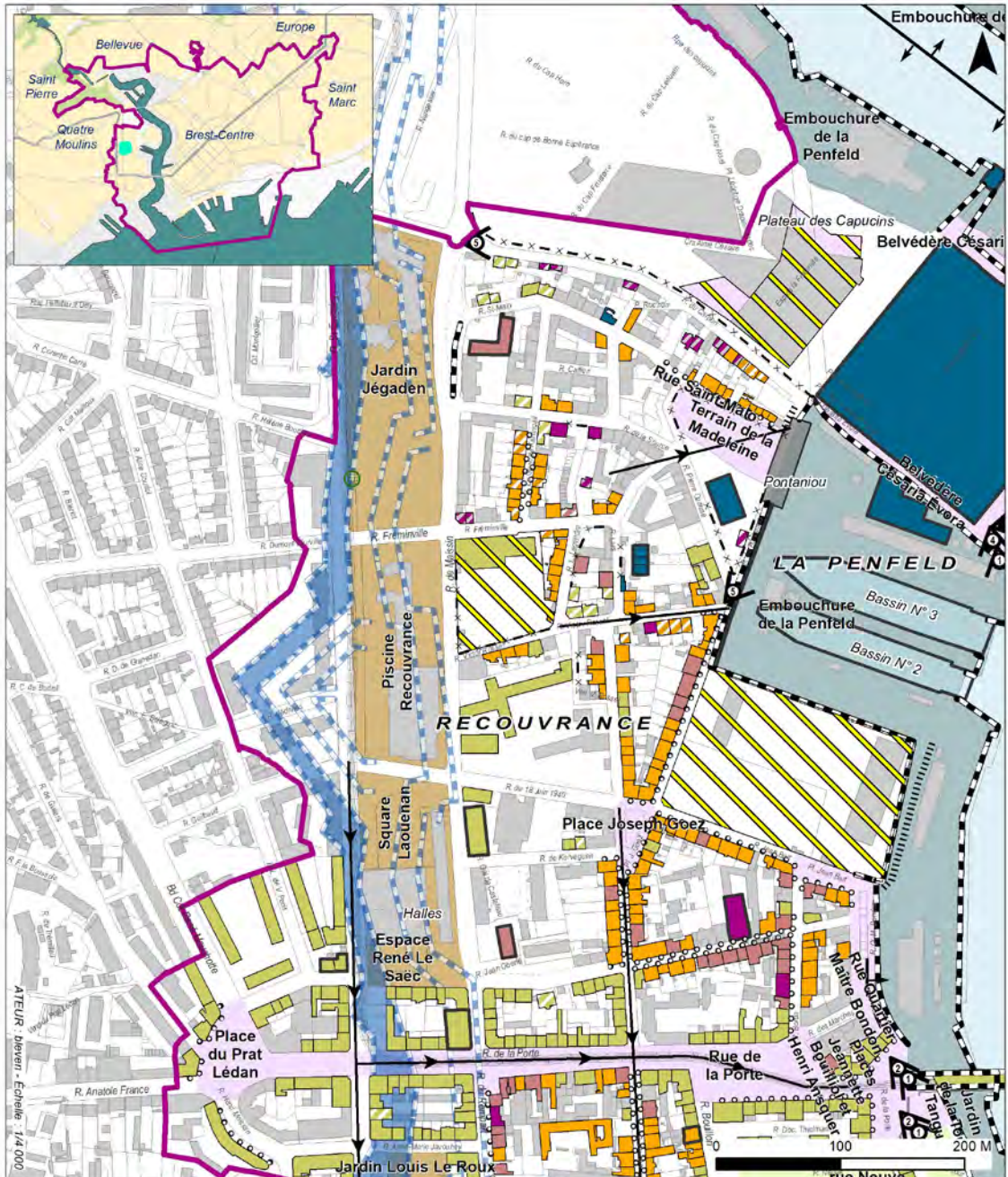
ENJEUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR AU REGARD DE L'INTERET PATRIMONIAL DU SITE

- Envisager le maintien du bâtiment du patronage laïque, sauf à justifier de l'impossibilité de le conserver au regard d'un diagnostic architectural et technique.
- Matérialiser les alignements sur voie, notamment le long des glacis, par un traitement reprenant l'esprit du mur périphérique d'origine.
- Implanter les constructions dans le respect de la topographie du site.
- Traiter avec soin les relations volumétriques et d'épannelage entre les constructions et le bâti environnant afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Préserver un espace libre, à dominante minérale ou végétale, en cœur d'îlot.



Site mutable 1 : Ilot du patronage laïque de Recouvrance

Périimètre de l'AVAP	Patrimoine arboré	Construction d'intérêt architectural
Tracé des fortifications (à titre indicatif)	Surfaccique	Construction antérieure à 1860
Tracé des fortifications (à titre indicatif)	Passage avec emmarchement, rampe	Immeuble d'inspiration classique simple
Site mutable	Espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial	Habitat individuel d'inspiration classique simple
Vue remarquable	Glacis	Immeuble d'inspiration classique à ornementation
Vue panoramique lointaine	Espace portuaire	Habitat individuel d'inspiration classique à ornementation
Échappée visuelle	Espace à dominante minérale	Immeuble empreint de modernité
Perspective sur les points émergents	Espace à dominante végétale	Habitat individuel empreint de modernité
Ensemble architectural ou urbain de qualité	Vestige défensif et ouvrage d'art	Immeuble de la Reconstruction
Mur de clôture ou grille	Construction remarquable	Habitat individuel de la Reconstruction
	Monument historique	Construction non repérée



2 – PLATEAU DU 2^{ÈME} DEPOT

IDENTITE

Quartier : Recouvrance **Adresse :** 24 rue de Pontaniou
Réf. cadastrales : section CN, parcelles 347 et 349
Propriétaire : État – Ministère de la Défense/Constructions navales

CARACTERISTIQUES

Superficie totale : 21170 m² **Surface bâtie :** 2840 m²
Descriptif : espace vert et parking encadré par deux immeubles de bureaux
Usage actuel : Parcelle 349 : jardin à usage public (parc du 2^{ème} dépôt). Parcelle 347 : site désaffecté par la marine
Zonage au PLU : UP (zone urbaine paysagère) + UEm (zone urbaine militaire).
Proximité des équipements et commerces : 36 à moins de 300 m
Proximité des transports en commun : 3 arrêts (bus+tram) à moins de 300 m
Proximité chauffage urbain : en projet

CONTEXTE URBAIN

Le site présente une topographie plane en belvédère au-dessus de la Penfeld, face aux ateliers des Capucins implantés de l'autre côté de l'anse de Pontaniou, et en co-visibilité immédiate du monument historique du bâtiment aux Lions. Cette situation offre des vues de premier ordre sur la Penfeld, le plateau des Capucins, le quartier Siam et le pont de Recouvrance. Les bâtiments existants désaffectés, implantés en retrait à l'intérieur du site, ne présentent pas d'intérêt architectural. Ils remplacent la caserne du 2^{ème} dépôt détruite lors de la seconde guerre mondiale. Le bâtiment en « L » accueillait un casernement de marins, organisé autour d'une place d'armes close de hauts murs. Le bâtiment d'origine ne comportait qu'un seul étage. Il fut rehaussé en 1842. Aujourd'hui, une haute grille marque l'alignement sur la rue de Pontaniou et clôt l'ancien site militaire, tout en assurant la transparence. La rue Jean Bart est bordée par un square.

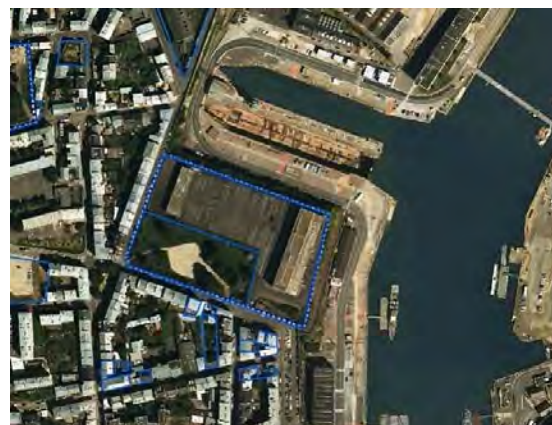
Aux abords du site, les façades rues de Pontaniou et Jean Bart sont répertoriées pour leur intérêt architectural (immeubles d'inspiration classique, certains à forte ornementation). Ces alignements constituent un ensemble urbain de qualité et homogène, tant du point de vue de la composition des façades que de la volumétrie (R+3/R+4).

POTENTIALITES DE MUTABILITE



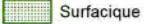
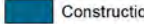




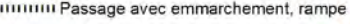
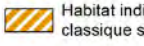
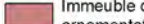














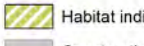
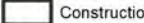
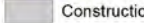

Le potentiel de mutabilité du site est relativement conséquent au regard de l'importance des surfaces concernées et du faible intérêt architectural des constructions existantes ; ceci dans un secteur en pleine évolution (plateau des Capucins à proximité). Cependant, il est nécessaire de prendre en compte le contexte particulier du site marqué par les co-visibilités liées à son positionnement en belvédère sur la Penfeld, par la qualité et l'homogénéité du bâti environnant, et par la présence végétale, bien que celle-ci ne revête pas de qualité historique (à l'origine site entièrement minéral).

ENJEUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR AU REGARD DE L'INTERET PATRIMONIAL DU SITE

- Mettre en valeur les vues remarquables depuis le site vers la Penfeld, les ateliers des Capucins, les bâtiments de l'arsenal, les formes de radoub.
- En cas de démolition ou démolition/reconstruction, mettre en valeur la qualité des ensembles urbains homogènes rues de Pontaniou et Jean Bart et leur perception, depuis les vues remarquables identifiées au plan des protections.
- Ne pas porter atteinte à la perception du bâtiment aux Lions.
- Traiter avec soin les relations volumétriques et d'épannelage entre les constructions et le bâti environnant afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain.



Site mutable 2 : Plateau du 2ème dépôt

 Périmètre de l'AVAP	Patrimoine arboré	Construction d'intérêt architectural
 Tracé des fortifications (à titre indicatif)	 Surfacique	 Construction antérieure à 1860
 Tracé des fortifications (à titre indicatif)	 Linéaire	 Immeuble d'inspiration classique simple
 Site mutable	 Passage avec emmarchement, rampe	 Habitat individuel d'inspiration classique simple
Vue remarquable	Espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial	 Immeuble d'inspiration classique à ornementation
 Vue panoramique lointaine	 Glacis	 Habitat individuel d'inspiration classique à ornementation
 Échappée visuelle	 Espace portuaire	 Immeuble empreint de modernité
 Perspective sur les points émergents	 Espace à dominante minérale	 Habitat individuel empreint de modernité
 Ensemble architectural ou urbain de qualité	 Espace à dominante végétale	 Immeuble de la Reconstruction
 Mur de clôture ou grille	 Vestige défensif et ouvrage d'art	 Habitat individuel de la Reconstruction
	 Construction remarquable	 Construction non repérée
	 Monument historique	



3 – ILOT « B » DU PLATEAU DES CAPUCINS

IDENTITE

Quartier : Recouvrance **Adresse :** esplanade de la Fraternité

Réf. cadastrales : section LA, parcelle 14

Propriétaire : Brest métropole aménagement

CARACTERISTIQUES

Superficie totale : 7900 m² Surface bâtie : 0 m²

Descriptif : espace non bâti à vocation mixte au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Capucins

Usage actuel : aucun

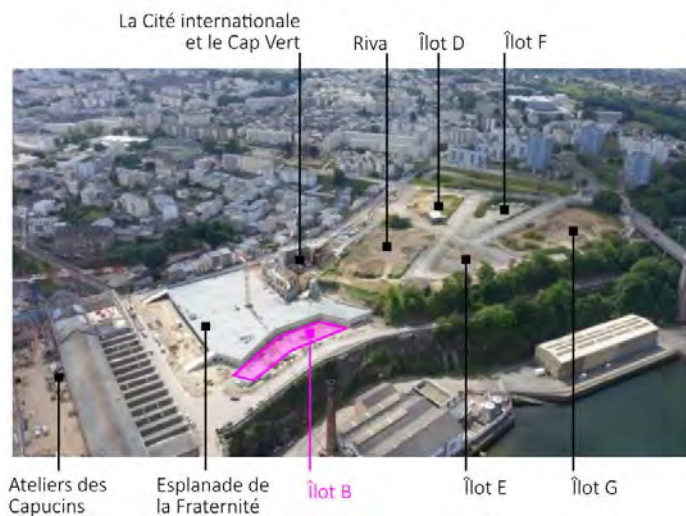
Zonage au PLU : UC Capucins (zone urbaine mixte, habitat, commerces, équipements, bureaux)

Proximité des équipements et commerces : à moins de 400 m

Proximité des transports en commun : Arrêts de bus, tramway et téléphérique à moins de 400 m

Proximité chauffage urbain : oui

Accessibilité automobile : parking de 700 places en adossement de parcelle (accès et sorties sur la rampe des Capucins et la rue du Carpon)



CONTEXTE URBAIN

Situé en frange du quartier de Recouvrance, le site des Capucins, emblématique du renouveau du cœur de la métropole, s'ouvre sur la Penfeld et domine à la fois la rade et le château. Il bénéficie de vues panoramiques vers le grand paysage de la rade mais aussi de fortes co-visibilités avec le paysage urbain environnant aux échelles diverses : pont de l'Harteloire, quartier reconstruit de Siam, tours de Quéliverzan ou quartier plus pittoresque de Recouvrance autour du vallon de Pontaniou. Ce lieu est marqué par la présence dans son environnement immédiat des ateliers des Capucins et du bâtiment aux Lions, protégé au titre des monuments historiques.

L'îlot B présente une topographie plane. Il est délimité par l'esplanade de la Fraternité au sud et par la rampe des Capucins au nord. Il se localise en arrière du bâtiment des ateliers conservant, une fois construit, le dégagement des trois façades principales de l'édifice positionné en proue sur l'éperon rocheux, et maintenant ainsi son effet de monumentalité.



L'environnement urbain immédiat de la parcelle se caractérise par des îlots ouverts constitués de bâtiments d'altitude comprise entre R+5 et R+9. L'ensemble du plateau des Capucins fait lien entre les volumétries hétérogènes et plus basses de Recouvrance, le long de la rue du Carpon (R+C à R+2) et les tours de Quéliverzan en arrière-plan qui culminent à R+12. Le vaste espace libre de l'esplanade de la Fraternité permet un recul et une mise en scène du futur bâtiment, évitant de fait l'impact d'ombres portées.

POTENTIALITES DE MUTABILITE

Le devenir du site est à envisager dans le cadre de la reconfiguration complète du plateau des Capucins. Les enjeux de mutabilité sont importants (tant en termes d'emprise foncière que de hauteur) au regard de l'hétérogénéité du paysage urbain environnant mais aussi des mutations en cours à l'échelle du quartier.

Parfaitement desservie, et en proue de l'opération, cette parcelle permet d'imaginer un immeuble bi-face permettant de refermer la place de la Fraternité qui dessert les ateliers. Elle constitue donc un pivot qui justifie un programme mixte (habitat, hôtel, commerces, bureaux...) et un traitement architectural ambitieux jouant un rôle de signal pour le nouveau quartier.

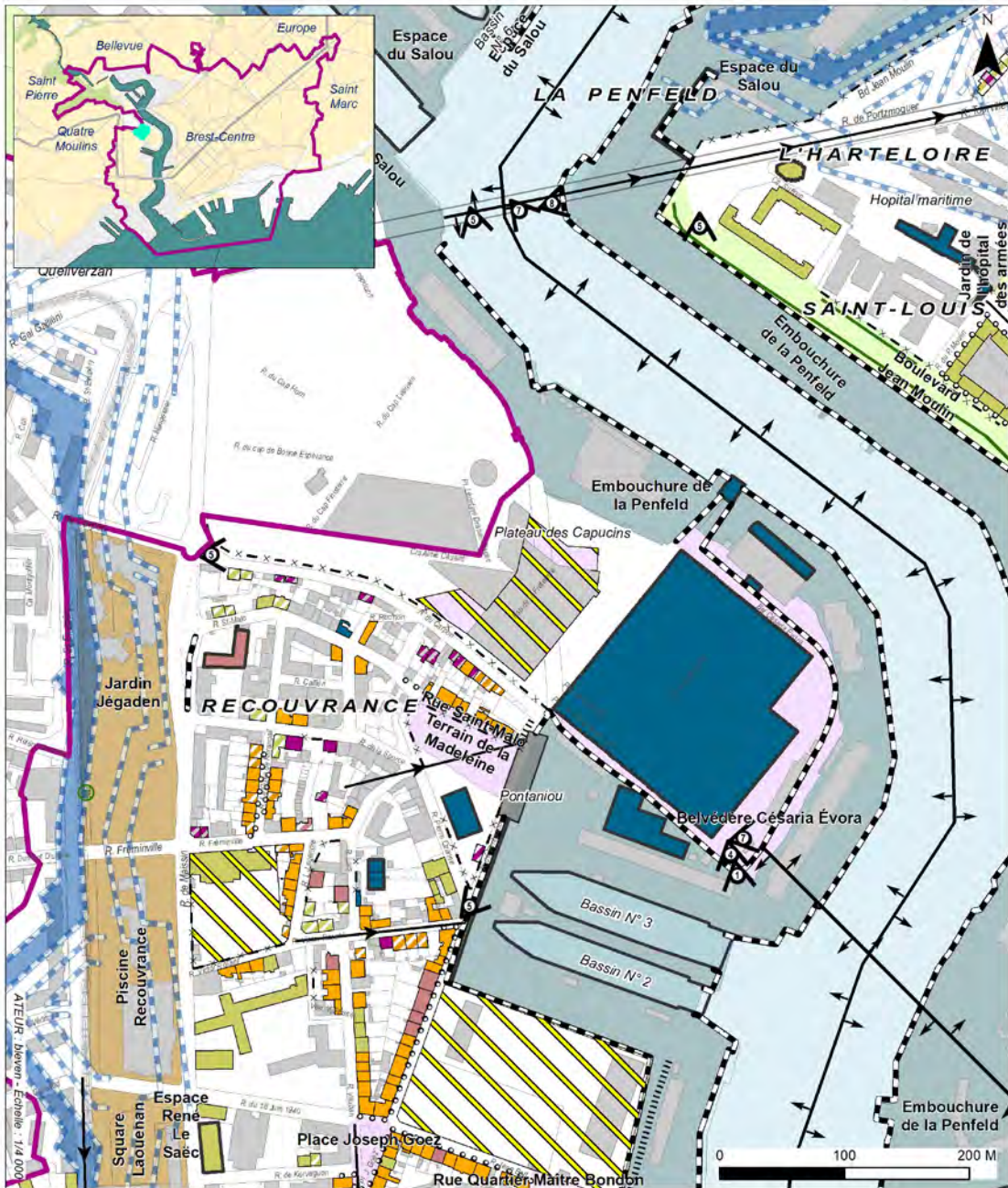
Le vélum irrégulier et les architectures hétérogènes environnantes laissent une grande liberté d'intervention en termes de style architectural et d'altitude ; la relation volumétrique avec le bâti environnant est néanmoins à traiter avec soin afin d'assurer une intégration paysagère réussie.

ENJEUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR AU REGARD DE L'INTERET PATRIMONIAL DU SITE

- Mettre en valeur les vues majeures sur et depuis les ateliers des Capucins.
- Ne pas porter atteinte à la perception des ateliers des Capucins, notamment depuis les vues remarquables identifiées au plan des protections.
- Traiter avec soin les relations volumétriques et d'épannelage entre les constructions et le bâti environnant (maison internationale, immeubles résidentiels du plateau et ateliers des Capucins) afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Souligner l'effet de socle perceptible depuis le pont de l'Harteloire.
- Prendre en compte la relation entre les constructions et l'esplanade de la Fraternité (front urbain, rapport d'échelle, accès).

Site mutable 3 : Ilot "B" du Plateau des Capucins

Périmètre de l'AVAP	Patrimoine arboré	Construction d'intérêt architectural
Tracé des fortifications (à titre indicatif)	Surfacique	Construction antérieure à 1860
Tracé des fortifications (à titre indicatif)	Linéaire	Immeuble d'inspiration classique simple
Site mutable	Passage avec emmarchement, rampe	Habitat individuel d'inspiration classique simple
Vue remarquable	Espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial	Immeuble d'inspiration classique à ornementation
Vue panoramique lointaine	Glacis	Habitat individuel d'inspiration classique à ornementation
Échappée visuelle	Espace portuaire	Immeuble empreint de modernité
Perspective sur les points émergents	Espace à dominante minérale	Habitat individuel empreint de modernité
Ensemble architectural ou urbain de qualité	Espace à dominante végétale	Immeuble de la Reconstruction
Mur de clôture ou grille	Vestige défensif et ouvrage d'art	Habitat individuel de la Reconstruction
	Construction remarquable	Construction non repérée
	Monument historique	



4 – ILOT KERFAUTRAS

IDENTITE

Quartier : Kerfautras **Adresse :** 55 rue Massillon

Réf. cadastrales : section CD, parcelles 718, 719, 720, 360, 367, 369, 371

Propriétaire : Brest métropole

CARACTERISTIQUES

Superficie totale : 18700 m² **Surface bâtie :** 280 m²

Descriptif : Immeubles de logements et maisons individuelles, aire de stationnement et espace vert

Usage actuel : Habitat, jardin et espace non aménagé servant de stationnement

Zonage au PLU : UC (zone urbaine mixte, habitat, commerces, équipements, bureaux). Présence d'un espace boisé classé. Site compris dans le périmètre de projet du Haut Jaurès

Proximité des équipements et commerces : 41 à moins de 300 m

Proximité des transports en commun : 3 arrêts (bus+tram) à moins de 300 m

Proximité chauffage urbain : non

CONTEXTE URBAIN

Le site présente une topographie plane pour l'essentiel occupé par une aire de stationnement. L'environnement urbain se caractérise par des îlots fermés mais perméables vers le cimetière de Kerfautras, aux bâtiments d'altimétrie généralement hétérogènes (de RdC à R+5), et des îlots très fermés et denses à gabarits plus uniformes (R+3 à R+5) à l'ouest et côté Pilier rouge.

Le bâti environnant est marqué par la présence de plusieurs édifices d'intérêt architectural.

Les façades nord et ouest bordant l'îlot sont répertoriées et constituent un ensemble urbain de qualité et relativement homogène (R+3/R+4). A l'est et au sud, le bâti est de moindre qualité, hétérogène et de hauteur variée. Globalement, le patrimoine architectural est divers tant du point de vue de sa datation que des typologies architecturales.

Le jardin situé au sud-est s'inscrit dans l'enceinte de l'ancien couvent des Carmélites de Saint-Joseph.

POTENTIALITES DE MUTABILITE

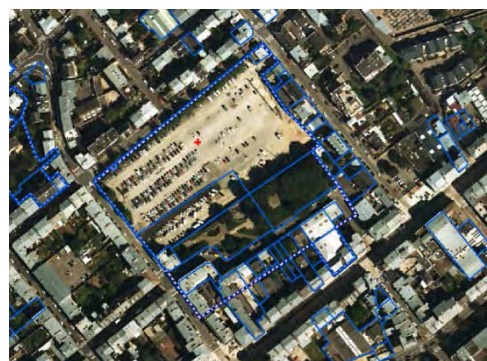
Le potentiel d'évolution est important au regard de la surface concernée. Néanmoins, l'existence d'une aire de stationnement pose la question de l'évolution des usages sur ce site.

Le vélum irrégulier et les architectures hétérogènes environnantes laissent une grande liberté d'intervention en termes de style architectural et d'altimétrie pour les projets de densification futurs. La relation volumétrique des éventuelles constructions avec le bâti environnant est néanmoins à traiter avec soin afin d'assurer une greffe urbaine réussie.

La présence végétale et l'intérêt d'un espace de respiration à l'échelle du quartier est aussi à prendre en compte dans la réflexion de requalification d'ensemble.

ENJEUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR AU REGARD DE L'INTERET PATRIMONIAL DU SITE

- Traiter avec soin les relations volumétriques et d'épannelage entre les constructions et le bâti environnant afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Mettre en valeur la perception et la qualité des ensembles urbains homogènes et des façades urbaines d'intérêt architectural environnants, bordant les rues Kerfautras et Massillon.



5 – ILOT PIERRE SEMARD/POULLIC-AL-LOR

IDENTITE

Quartier : Port de commerce **Adresse** : 9317 rue Poullic-al-Lor

Réf. cadastrales : section BP, parcelle 212

Propriétaire : GDF Suez

CARACTERISTIQUES

Superficie totale : 28360 m² **Surface bâtie** : 1475 m²

Descriptif : bâtiment tertiaire

Usage actuel : site désaffecté

Zonage au PLU : 2AUC (zone à urbaniser mixte) + UP (zone urbaine paysagère). 2 emplacements réservés (élargissement de la voie + gestion des réseaux unitaires d'assainissement collectif). Site localisé dans les espaces proches du rivage ainsi que dans le périmètre Z3 de protection autour d'une installation industrielle à risque

Proximité des équipements et commerces : 16 à moins de 300 m

Proximité des transports en commun : 3 arrêts de bus à moins de 300 m

Proximité chauffage urbain : non

CONTEXTE URBAIN

Les bâtiments existants ne présentent pas d'intérêt architectural. En revanche, le site présente une forte sensibilité paysagère au regard, d'une part, de sa situation en entrée de ville (au niveau du rond-point Melville). Il bénéficie d'une forte visibilité depuis la route du Vieux Saint-Marc, et la rue Pierre Sémard qui le longe. L'ensemble foncier est également visible en plongée depuis le pont du Forestou ou lorsque l'on arrive à Brest par la voie ferrée. D'autre part, il présente une forte sensibilité paysagère au regard de sa situation sur l'ancienne limite littorale.

Au niveau paysager, le terrain se développe, suivant une légère pente orientée au sud, au pied de la falaise qui forme un amphithéâtre boisé en arrière-plan. Du point de vue urbain, le site touche à la fois le bâti traditionnel, constitué de maisons, implanté le long de la rue Poullic-al-Lor, et le bâti à vocation industrielle et tertiaire de la ZAC du port.

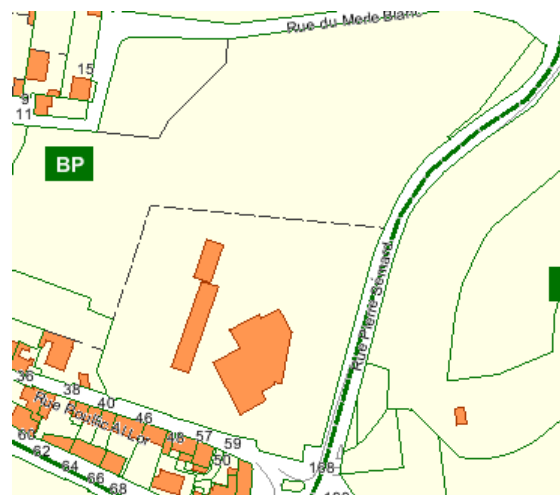
POTENTIALITES DE MUTABILITE

Le potentiel d'évolution du site est important au regard de sa surface et de la sous occupation actuelle. Cependant, les contraintes topographiques, techniques, environnementales (pollution notamment) et réglementaires (emplacement réservé existant) limitent ce potentiel.





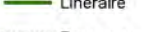

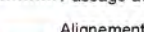
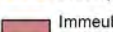

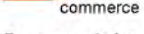
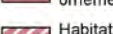

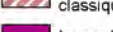

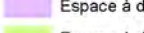


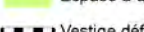
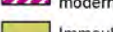
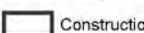
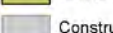
Le positionnement en entrée de ville en fait un site potentiellement très visible supposant d'apporter un soin particulier à l'insertion des constructions éventuelles dans la topographie, et à leur traitement architectural, y compris au niveau des toitures, ainsi qu'au traitement des espaces extérieurs, qu'ils soient à dominante minérale ou végétale.

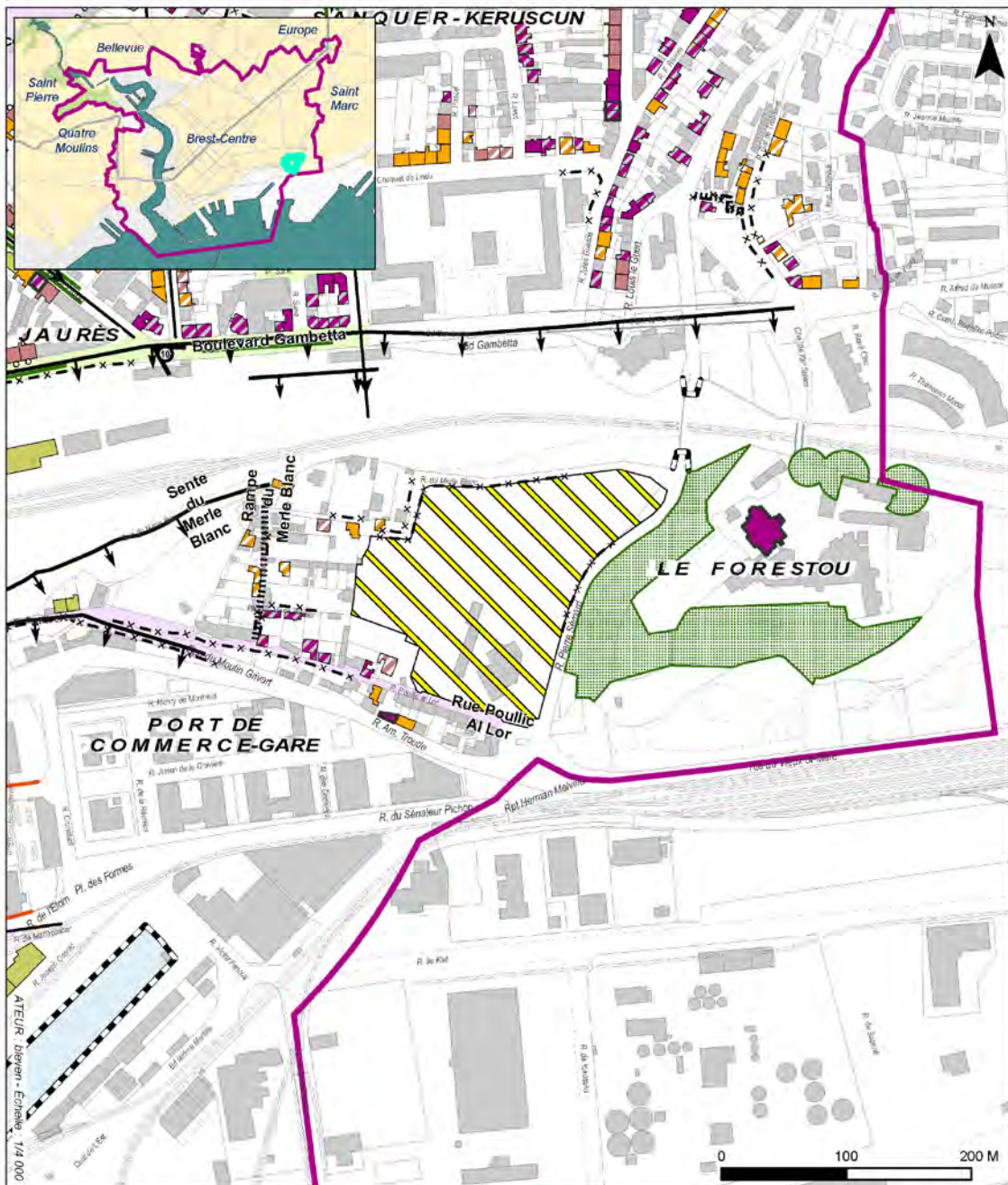
ENJEUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR AU REGARD DE L'INTERET PATRIMONIAL DU SITE

- Prendre en compte les différentes vues sur le site, y compris en plongée (importance de la perception des toitures des constructions).
- Préserver les perspectives vers le manoir de Ker Stears identifiées sur le plan des protections.
- Maintenir la perception de la falaise végétalisée, par un travail sur l'insertion topographique des constructions, et leur volumétrie (gabarit, traitement des couvertures),
- Traiter avec soin les relations volumétriques et d'épannelage entre les constructions et le bâti environnant afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Souligner l'effet d'entrée de ville par un traitement architectural et paysager soigné.



Site mutable 5 : Ilot Pierre Semard /Poullic Al Lor

- | | | |
|---|--|---|
|  Périmètre de l'AVAP | Patrimoine arboré | Construction d'intérêt architectural |
|  Site mutable |  Surfacique |  Immeuble d'inspiration classique simple |
| Vue remarquable |  Linéaire |  Habitat individuel d'inspiration classique simple |
|  Échappée visuelle |  Passage avec emmarchement, rampe |  Immeuble d'inspiration classique à ornementation |
|  Perspective sur les points émergents |  Alignement urbain majeur du port de commerce |  Habitat individuel d'inspiration classique à ornementation |
|  Point fort de composition urbaine | Espaces urbains et paysagers d'intérêt patrimonial |  Immeuble empreint de modernité |
|  Ensemble architectural ou urbain de qualité |  Espace à dominante minérale |  Habitat individuel empreint de modernité |
|  Mur de clôture ou grille |  Espace à dominante végétale |  Immeuble de la Reconstruction |
| |  Vestige défensif et ouvrage d'art |  Construction non repérée |
| |  Construction remarquable | |





Hôtel de métropole - 24, rue Coat-ar-Guéven - CS 73826 - 29238 Brest cedex
02 98 33 50 50 - avap.brest@brest-metropole.fr - avap.brest.fr

Brest
MÉTROPOLE