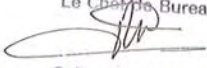


Vu pour être annexé à  
l'arrêté préfectoral du  
**11 JUIN 2001**  
Le Préfet de la Région  
de Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine



Pour Copie Conforme  
Le Chef de Bureau  
  
**J.-B. LELOUÉDEC**

Claude GUEANT



## ZPPAUP DU CENTRE-VILLE DE BREST

## 2 - PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. LEGISLATION

- Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de :
- la loi du 31 décembre 1913 (art. 13 bis et 13 ter) sur les monuments historiques.
  - la loi du 2 mai 1930, relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
  - la loi du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes.
  - la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, qui a créé dans ses articles 69 à 72 la procédure des Z.P.P.A.U.P., précisée par les décrets n° 84.304 et 84.305 du 25 Avril 1984 et la circulaire n° 85.45 du 1<sup>er</sup> juillet 1985.
  - le décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.
- "La Z.P.P.A.U.P. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine, négociée entre la Commune et l'Etat. Elle porte sur un territoire ou des lieux précisément délimités, se substituant aux abords des monuments historiques", définis par la loi de 1913 et aux sites inscrits définis par la loi de 1930.
- la loi validée du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et le décret 86.192 du 5 février 1986 concernant plus particulièrement l'archéologie. L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  - la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.

Le règlement de voirie municipal reste applicable sauf pour les dispositions contraires portées au présent règlement.

### 2. CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France et à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations.

Tout projet de nature à porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des lieux au sein de la Z.P.P.A.U.P. peut être refusé ou faire l'objet de prescriptions particulières.

L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France concerne tous les travaux, sur la totalité des surfaces incluses dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., quelle que soit la dimension de l'immeuble considéré. (Article 71, loi 83-8 du 7/01/83) Aux termes du décret n° 95-667 du 9 mai 1995, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis conforme, saisir le Ministre de la Culture d'une réclamation motivée, en informant le Préfet de cette saisine.

### 3. PERMIS DE DEMOLIR & AUTORISATIONS D'URBANISME

Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 et suivants du Code de l'urbanisme, est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les autorisations d'urbanisme s'étendent à tous les types d'ouvrages (fortifications, bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, ouvrages d'art, etc) contenus dans la zone de protection, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'instruction du permis de démolir, du permis de construire, des déclarations de travaux et des autorisations spéciales devra prendre en compte les éléments de la légende du "Plan de Synthèse" de la Z.P.P.A.U.P. à l'échelle du 1/2000, expliqués dans le "rapport de présentation".

Les constructions à réaliser dans l'espace nommé Quartier Penfeld, c'est-à-dire l'Arsenal de Brest, sont exclues du permis de construire, conformément aux articles L 422-1 et R422-1 du

code de l'urbanisme. De ce fait, il ne peut pas y avoir d'opposition sur le principe de leur réalisation. Toutefois, les projets de construction et d'aménagements relatifs à ces espaces devront faire l'objet d'une concertation entre la Marine (ou la DCN) et les instances en charge de la ZPPAUP.

### 4. ELEMENTS DU PATRIMOINE FIGURANT DANS LE "PLAN DE SYNTHESE" DE LA Z.P.P.A.U.P.

#### • Le patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique connu de Brest est localisé sur le "Plan de Synthèse" à l'échelle du 1/2000.

Il s'agit principalement de tous les grands ouvrages qui ont donné au site sa configuration et qui lui donnent sa qualité : ouvrages militaires (le château - les vestiges des fortifications de Vauban), grands murs de soutènement, quais, ponts, etc. Ces ouvrages sont protégés par la Z.P.P.A.U.P. et ne peuvent donc pas faire l'objet de démolition, sauf en cas de ruine naturelle ou de danger ; ils peuvent cependant faire l'objet de travaux modificatifs contribuant à leur amélioration et leur mise en valeur.

En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques ou numismatiques, le Ministère en charge du patrimoine ou son représentant peut en exiger la protection.

Ce patrimoine est protégé et ne peut donc pas être démolé ou détruit et doit être mis en valeur suivant les directives du représentant du Ministère ayant en charge l'archéologie.

#### • Le patrimoine architectural protégé

Il s'agit de constructions repérées sur le "Plan de Synthèse" à l'échelle du 1/2000 selon une des légendes suivantes :

- "**Bâtiment protégé représentatif de l'histoire architecturale de Brest**" = Ce sont les constructions les plus intéressantes du patrimoine architectural de Brest. Les immeubles protégés au titre de la ZPPAUP ne peuvent être démolis. Cependant, dans certains cas exceptionnels (mutation justifiée pour un projet intéressant l'ensemble d'un îlot), la modification ou la démolition partielle pourra être envisagée si elle a fait l'objet d'un accord entre l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire.

- "**Bâtiments appartenant à une typologie architecturale particulière**" = Ce sont les constructions représentatives du patrimoine architectural brestois, dont la conservation est recommandée, cependant leur démolition peut être autorisée si elle ne crée pas une situation urbaine dévalorisant la qualité de l'environnement bâti et naturel.

- "**Point fort de composition urbaine**" = Les constructions situées en ces points ne sont pas nécessairement protégées. Cependant le permis de démolir peut être refusé si la démolition ne permet pas de présenter un traitement architectural du point fort de composition urbaine de meilleure qualité que le traitement actuel.

- "**Ensemble architectural et urbain de qualité**" = Les constructions situées dans ces ensembles ne sont pas nécessairement protégées. Cependant le permis de démolir peut être refusé si la démolition ne permet pas de présenter un traitement architectural dans cet ensemble architectural et urbain de qualité de meilleure qualité que le traitement actuel.

#### • Construction protégée au titre des Monuments Historiques

Parmi les constructions protégées, certaines font déjà l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ; ce sont des édifices qui en raison de leur qualité ou de leur histoire ne peuvent pas être démolis et qui demandent une restauration particulièrement soignée suivant les directives du Ministère en charge du patrimoine.

#### • Mur de clôture ou grille

Il existe un certain nombre de murs de clôture ou de grilles existants qui contribuent à la qualité de la continuité des ensembles bâtis. L'objectif est de les conserver : ils ne peuvent donc pas être démolis, sauf s'il s'agit de créer une porte cochère ou un ensemble bâti ; cependant, s'ils sont en mauvais état ou peu esthétiques, ils peuvent être reconstruits ou

remplacés par une construction sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire. En aucun cas, ils ne peuvent laisser la place à un vide, qui constituerait une interruption de la continuité bâtie.

#### • Boisement protégé ou à créer

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. Les boisements, répertoriés sur le "Plan de Synthèse", sont protégés et ne peuvent pas être coupés sans nécessité absolue due au vieillissement ou à la maladie ; dans ces deux cas, ils devront faire l'objet d'un projet d'ensemble.

#### • Espace urbain remarquable

Ce sont des espaces urbains en creux, majeurs dans le cadre de la composition du centre-ville. Les éléments constitutifs de ces espaces, notamment kiosque, édicule, mur de soutènement, ... qui contribuent à leur qualité telle que définie dans le rapport de présentation, sont protégés et ne peuvent donc pas être démolis, sauf dans le cadre d'un projet d'ensemble.

#### • Espace urbain à requalifier

Cette légende s'applique à des espaces qui créent une rupture dans la continuité du tissu urbain ; ce sont des espaces publics ou privés identifiables, repérés sur le "Plan de Synthèse" à l'échelle du 1/2000. Toute modification de ces espaces, et donc tout permis de démolir, concernant les constructions, les espaces boisés, le nivellement et le traitement des sols, le mobilier urbain et les éventuels équipements publics, doit s'intégrer dans un projet d'aménagement global de l'espace considéré, ayant l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### • Construction à requalifier

Cette légende s'applique à des constructions qui créent une rupture dans la continuité du tissu urbain ; Elles sont repérées sur le "Plan de Synthèse" à l'échelle du 1/2000. Toute modification de ces constructions, et donc tout permis de démolir les concernant doit s'intégrer dans un projet supprimant les raisons qui disqualifiaient la construction. Ce projet sera soumis à l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 5. PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR, DES PERMIS DE CONSTRUIRE & DES DECLARATIONS DE TRAVAUX

Tout projet de démolition devra être présenté dans son contexte.

En plus des pièces usuelles, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôtures et les boisements existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Il doit aussi remettre les plans, les photos des constructions et des murs qui font l'objet d'une demande de permis de démolir, de manière à ce qu'il soit conservé des traces de ces constructions. Les plans ne sont pas exigés pour les constructions sans intérêt n'appartenant pas à une "typologie architecturale particulière". Au cours de l'instruction du permis de démolir, le Maire et/ou l'Architecte des Bâtiments de France pourront demander au pétitionnaire l'autorisation de visite du bâtiment concerné.

### 6. PUBLICITES - ENSEIGNES

La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans le champ de visibilité d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 mètres de rayon) et à l'intérieur des périmètres de la Z.P.P.A.U.P. ; il sera dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreinte ou de secteurs soumis au régime général fixé en application de l'article 8 de la loi. Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. permettent le développement de la publicité commerciale implantée sur le mobilier urbain dans certaines conditions.

Dans la Z.P.P.A.U.P., les enseignes sont soumises à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes), dans le respect des prescriptions de la Z.P.P.A.U.P..



## 7. DECLARATION AU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Dans ce domaine la Z.P.P.A.U.P. n'apporte pas de modification, les textes en vigueur continuent à s'appliquer.

Il faut rappeler notamment :

- l'article R 123-18 (1,2d) du code de l'urbanisme qui permet un classement en zone ND au P.O.S. de certains sites dont l'importance justifie une protection dans leur état actuel.

- le décret n° 86-192 du 5 février 1986 :

*"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie".*

Un arrêté fixant les conditions d'application de ce décret délimite sur le cadastre les secteurs concernés. Il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département. Une copie de cet arrêté et du plan annexé est déposée à la mairie où ce dépôt est signalé par affichage.

- la loi du 27 septembre 1941, Titre III : des découvertes fortuites, Article 14 :

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

Cette loi s'applique non seulement aux Z.P.P.A.U.P. mais aussi à tout le territoire.

## 8. Z.P.P.A.U.P. et P.O.S.

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. sont en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au P.O.S. selon les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

## 9. CHAMP D'APPLICATION

Les limites de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager sont définies sur le "Plan de Synthèse" au 1/2000°.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent à l'ensemble du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

## 10. CAS PARTICULIERS DES SITES & MONUMENTS CLASSES

Les sites classés selon la Loi du 2 mai 1930 et les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire selon la loi du 31 décembre 1913 demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U.P.

Cette disposition s'applique aux édifices dont la liste suit, ainsi qu'à tout édifice dont la protection interviendrait postérieurement à la rédaction de ce document :

- *Encinte fortifiée du château (Classée Monument Historique le 21 mars 1923),*

- *Villa Mathon, 4 rue Poullic Ar Lor, y compris jardin et mur de clôture (Inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 23 novembre 1995),*

- *Hôpital Augustin Morvan, façades, toitures et hall d'entrée du bâtiment d'accueil, cour d'entrée en totalité avec les façades et toitures des bâtiments qui la cement, façades et toitures du bâtiment dit des "Petits Payants", de l'ancien bâtiment de chirurgie, de la chaufferie et de la galerie de circulation, 2 - 6 - 8 avenue Maréchal Foch (inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 12 juin 1997).*

## 11. POSSIBILITES D'ADAPTATION

En cas de découverte fortuite ou en cas d'opérations de mise en valeur ou de restructuration urbaine, l'autorité qui délivre les autorisations de travaux après avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut formuler des prescriptions nouvelles sous réserve que celles-ci contribuent à améliorer le projet, si les prescriptions actuelles de la Z.P.P.A.U.P. se révélaient inadaptées.

# PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

## 1. CARACTERE DE LA ZONE

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. couvre l'ensemble du centre-ville, constitué des quartiers de Recouvrance, Siam et Jean Jaurès, de la Penfeld et de la partie la plus ancienne du port de commerce, et délimité sur le "Plan de Synthèse" à l'échelle du 1/2000°.

Il s'agit donc 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.

## 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur des lieux, des quartiers ou des monuments concernés.

C'est ainsi qu'un soin tout particulier sera mis en œuvre pour conserver la qualité du paysage végétal et construit (murs, bâtiments existants) ou pour le restaurer. Les extensions ou constructions neuves devront être réalisées dans le respect du caractère général et de la qualité des lieux.

Toute modification du sol sur un secteur, public ou privé, concerné par le décret n° 86-192 du 5 février 1986 ou soumise à étude d'impact au titre du décret n° 93-245 du 25 février 1993, fera l'objet d'une consultation pour avis du Conservateur régional de l'Archéologie. Cette modification fera l'objet d'un projet général d'aménagement qui ait l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'est pas possible de modifier les boisements existants protégés sur le "Plan de Synthèse" sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, sauf s'il s'agit de remplacer un sujet malade.

D'une manière générale, les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets sont interdits sauf sur la zone portuaire. Les parcs privés de stationnement de surface devront faire l'objet d'un accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un soin tout particulier sera mis en œuvre pour maintenir les constructions les plus intéressantes. Celles-ci sont identifiées sur le "Plan de Synthèse". Les conditions d'attribution du permis de démolir ont été décrites en ce sens dans les dispositions générales du présent règlement ; le permis concerne non seulement les constructions, mais aussi les éléments de murs ou les constructions annexes qui les prolongent. Ces règles ne s'appliquent pas au quartier Penfeld, toutefois les projets concernés feront l'objet de concertation préalable avec l'Architecte des Bâtiments de France.

## 3. ACCES & VOIRIES

Les différents quartiers du centre-ville sont actuellement desservis et ne nécessitent pas de création de voie publique (à l'exception des voies futures prévues dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols : emplacements réservés, voies de zone d'aménagement concerté ou de lotissement ou d'opération groupée).

Toute intervention sur les voies existantes fera l'objet d'un projet global d'aménagement ayant l'accord de l'autorité compétente et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il convient non seulement de conserver mais d'affirmer le caractère des places, des boulevards, des rues, des voies étroites et traverses, par des aménagements appropriés, et d'éviter les aménagements routiers banaux. Ceci ne concerne pas seulement l'emprise de la voie, mais aussi son profil en travers, y compris les façades et les murs qui la bordent ; l'espace privé doit en effet être fermé par une construction ou une clôture édifiées à l'alignement de l'espace public.

## 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Lorsque le centre-ville s'est structuré à partir de l'implantation d'origine à caractère rural, les constructions se sont édi-

fiées le plus souvent à l'alignement des voies rurales existantes et des voies nouvelles créées suivant un plan d'ensemble, et parfois en retrait. Les extensions ou nouvelles constructions reprendront ce type d'implantation et assureront la continuité urbaine.

Les règles du POS en vigueur s'appliquent en fonction de la zone du POS concernée.

## 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

S'il existe en limite de parcelle un pignon en attente d'un édifice implanté de manière satisfaisante, le nouveau bâtiment peut venir recouvrir fidèlement ce pignon, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent imposer une telle disposition.

Mais d'une manière générale il convient d'assurer la continuité des groupements bâtis traditionnels et d'éviter les ruptures d'épaisseur. S'il faut laisser un passage, celui-ci doit permettre à un piéton dans certains cas ou une voiture de passer. Dans les îlots les plus denses, la solution du passage sous porche est préférable à l'interruption de la continuité du bâti, qui produit des pignons difficiles à traiter.

Les règles du POS en vigueur s'appliquent en fonction de la zone du POS concernée.

## 6. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Toute extension, surélévation ou construction neuve sera réglée sur 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).

Lorsqu'une partie de quartier se restructure de toutes pièces, les hauteurs de référence devront rester cohérentes avec celles du quartier et être calculées de manière à ne pas entraver les visions lointaines vers les éléments patrimoniaux, telles que définies sur le "Plan de Synthèse".

Au dessus de l'égoût de toiture est construit le volume de toiture le plus souvent de zinc à la pente faible ; les nouvelles constructions devront respecter ce gabarit. Il n'est donc pas possible de réaliser de grands volumes de toiture sauf dans le cas exceptionnel de bâtiments ayant une valeur symbolique spéciale culturelle, culturelle, de service public... ou dans le cas où existerait sur la parcelle voisine une toiture d'un autre type.

Les règles du POS en vigueur s'appliquent en fonction de la zone du POS concernée.

## 7. ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions architecturales sont déclinées selon les différents cas qui peuvent se présenter :

- a- restauration d'édifice protégé au titre de la Z.P.P.A.U.P.,
- b- réhabilitation d'édifice,
- c- construction neuve,
- d- clôtures
- e- architecture commerciale,
- f- réseaux divers et équipements urbains.

Les prescriptions qui suivent relèvent du domaine de la culture architecturale, urbaine et paysagère, et de l'esthétique. Elles peuvent conduire à des appréciations qui doivent être faites par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, responsables de leur mise en œuvre.

Ces prescriptions sont illustrées par des fiches architecturales qui décrivent les différentes typologies architecturales développées dans la Z.P.P.A.U.P. du Centre-Ville de Brest et qui montrent comment mettre en œuvre les prescriptions architecturales.

### a • Restauration d'édifice protégé au titre de la Z.P.P.A.U.P.

Les immeubles protégés sont peu nombreux dans la Z.P.P.A.U.P. du centre-ville de Brest. Ils sont repérés sur le "Plan de Synthèse".

Leur restauration doit rétablir les dispositions architecturales qui ont prévalu lors de leur construction (dessin des éléments d'architecture - matériaux - techniques de mise en œuvre...).

Les seules modifications qui pourront être autorisées sont celles consistant en un enrichissement d'un élément d'architecture imparfaitement traité lors de la construction de l'immeuble.

Les constructions doivent donc revenir à leur état d'origine si elles ont subi des modifications négatives.



## b • Réhabilitation d'édifice

La plus grande partie de ces constructions appartient à une des typologies architecturales décrites dans le rapport de présentation et repérées sur le "Plan de Synthèse". Leur réhabilitation devra se faire avec le souci de maintenir ou de rétablir les dispositions d'origine propres aux typologies architecturales auxquelles elles appartiennent, dans le respect des prescriptions qui suivent.

Si la construction a déjà fait l'objet de travaux de modifications, portant sur une partie de l'édifice, non conformes aux prescriptions architecturales qui suivent, les futurs travaux portant sur le reste de l'édifice devront être néanmoins conformes aux prescriptions.

### - les maçonneries

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierre de granite ou de kersantite (corniches - cordons - plate-bandes - appuis et encadrements de baies - chaînes d'angle - pilastres - balcons - soussassements - tapisseries - etc) seront maintenus ou restaurés à l'identique ; les pierres seront soigneusement lavées et rejointoyées à l'aide d'un mortier de chaux ; les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même origine, sous réserve de l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'une manière générale, il convient d'éviter les joints trop clairs en cas de rejointoiement : les joints sont faits pour relier les pierres et non les séparer.

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural 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 ou économiques, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent autoriser leur reconstruction à l'aide de matériaux reconstitués à titre exceptionnel.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux mêlée de sable à granulométrie variable (selon les compositions traditionnelles). La finition des enduits peut être lissée, talochée, brossée, feutrée, lavée à l'éponge, ou exceptionnellement grattée suivant les effets esthétiques recherchés et la typologie architecturale de l'immeuble. Les enduits recouvraient totalement les maçonneries de moellons des façades des constructions du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Les façades principales (ou secondaires), conçues pour être enduites, doivent conserver cet enduit ou le restaurer s'il a disparu.

Les badigeons blancs à la chaux passée sur les enduits sont très développés sur Brest. Ils amélioreraient la pérennité et l'étanchéité des enduits. Ces badigeons peuvent être légèrement colorés à l'aide de colorants à base d'oxydes. D'une manière générale, le badigeon était limité à l'enduit ; et les encadrements d'ouverture, les chaînes et cordons de granite conservaient les pierres apparentes.

Il est possible de recourir à des techniques modernes pour améliorer la pérennité des enduits traditionnels, sous réserve que celles-ci ne mettent pas en cause les qualités de ces enduits (en particulier leur capacité à laisser "respirer" les maçonneries) et leur aspect.

Les maçonneries enduites doivent avoir une couleur claire : celle du sable pour les enduits non badigeonnés, blanche ou proche du blanc pour les badigeons. L'Architecte des Bâtiments de France et le Maire s'assureront du respect d'une tonalité générale par ensemble architectural ou par quartier. Une analyse des fragments d'enduits existant sur la construction avant restauration pourra guider le choix de la solution retenue pour la restauration des maçonneries.

L'architecture de la première partie du XX<sup>ème</sup> siècle a repris ces éléments de base, les enrichissant d'éléments décoratifs propres à chaque courant architectural (céramique, brique, etc). La restauration de ces éléments d'enrichissement doit être faite à l'identique.

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 passera 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).

La restauration des enduits des façades arrière, aujourd'hui

en simple enduit, sera réalisée suivant les mêmes techniques que la façade avant ; un enrichissement de l'aspect architectural sera obtenu par le recours à une peinture minérale, éventuellement à deux tons si cette solution le permet.

Mais en aucun cas, ces travaux d'adaptation ne doivent conduire à la destruction de fragments architecturaux de qualité et à la dénaturer de façades qui présentent un bel équilibre de proportions. Ces travaux ne pourront être faits qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

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.

Si la construction est basse et peut réglementairement être surélevée, la surélévation des maçonneries doit respecter la logique de composition architecturale de la façade (en particulier les axes de percement des niveaux inférieurs et la nature des matériaux).

Les bardages des façades et des pignons sont proscrits, sauf cas particuliers justifiés par le caractère architectural de la construction ou opération de réhabilitation d'immeubles postérieurs à la reconstruction.

### - Les menuiseries

Les menuiseries des fenêtres et les contrevents doivent être conservés ou rétablis s'ils ont disparu ; le dessin des menuiseries et des contrevents (la plupart du temps persiennés) 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, la solution retenue tiendra compte du contexte architectural urbain et de l'importance des travaux déjà engagés.

Les menuiseries des baies et fermetures seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique (en général, fenêtres ouvrant à la française). Sur une même façade, toutes les menuiseries des étages auront la même couleur et seront du même type.

Les couleurs des menuiseries (fenêtres, contrevents) seront, le plus souvent claires (blanc cassé ou gris clair), des teintes foncées pourront cependant être employées dans certains cas (porte d'entrée - porte de garage - portail de jardin), sous réserve de l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si les menuiseries (fenêtres - contrevents persiennés) doivent être refaites, elles le seront de préférence dans le matériau d'origine (le plus souvent en bois) ; les techniques d'aluminium et de PVC sont cependant autorisées si elles présentent le même dessin (à savoir les mêmes épaisseur et profils) que les menuiseries existantes ou que celle de la typologie architecturale à laquelle se rattache la construction, si les pentures des contrevents ne sont pas apparentes (même couleur que le contrevent) et si elles ne dénaturent pas l'aspect architectural des immeubles. L'acier laqué (ou l'aluminium laqué de petite section) peut être accepté, à titre exceptionnel (plutôt dans le cas de menuiseries de devantures) pour insérer des grands éléments de verre dans des encadrements de baie de granite.

Dans le cas d'une façade d'immeuble repérée au plan de synthèse et orientée sur un espace urbain remarquable ou participant à un ensemble architectural ou urbain de qualité, la restitution des menuiseries et des autres éléments architecturaux essentiels pourra être imposée dans les matériaux d'origine afin de préserver une cohérence d'ensemble. Les dispositifs de protection phonique (survitrage ou double fenêtre ou volet roulant) doivent être situés à l'intérieur des logements. Les doubles fenêtres extérieures sont interdites.

Les volets roulants extérieurs sont interdits ; ils peuvent être acceptés en façade arrière s'ils sont compatibles avec la composition architecturale de la façade et si l'ensemble des fenêtres est refait en une seule fois ; ils peuvent aussi être acceptés sur les façades avant des immeubles de la Reconstruction sous réserve que le coffre du volet ne soit pas apparent.

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 sauf incompatibilité avec la typologie de l'immeuble.

Tout projet de nouvelles menuiseries se réfère au modèle déjà réalisé sur la même façade si celui-ci a fait l'objet d'un accord administratif dans le cadre de la ZPPAUP.

### - Les ferronneries

Les ferronneries existent sur les garde-corps, sur certaines portes d'entrée d'immeubles (en particulier les portes des immeubles de la Reconstruction) et en élément de clôture.

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées suivant les techniques utilisées lors de leur création ; dans le cas où elles ont disparu, elles seront reconstituées en accord avec le caractère de la typologie architecturale de la façade. Les ferronneries sont en fer forgé, en acier ou en fonte. La technique la plus courante pour les restaurer, si elles sont endommagées, consiste à les sabler, à les schooper, à prévoir une peinture anti-rouille et deux couches de finition ; d'autres techniques adaptées à des cas particuliers comme les cires passées à chaud sur les fontes peuvent être acceptées. Si elles ne sont pas attaquées par la rouille, seule une peinture est nécessaire. Les couleurs demandées doivent être plutôt foncées pour accentuer le caractère graphique des ferronneries ; elles devront être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si elles n'existent plus, il conviendra de les rétablir dans le style propre à chaque typologie architecturale. Le recours à des appuis de fenêtre réalisés en simples éléments de bois est interdit (sauf s'il s'agit de la solution utilisée à l'origine sur la construction).

### - Les toitures

La plus grande partie des couvertures est réalisée à l'aide de zinc, et rarement à l'aide d'ardoises. D'une manière générale, les autres matériaux sont interdits.

Les toitures de zinc seront refaites avec des plaques de zinc suivant les techniques développées traditionnellement à Brest, selon une pente faible.

Le système d'égoût de toiture à retenir est variable : il dépend de la nature de la corniche (débord de chevrons et cache-moineau - corniche de bois - corniche granite...) et de la typologie architecturale à laquelle se rattache la construction. Cette cohérence devra être maintenue.

Les toitures d'ardoises seront refaites avec des ardoises naturelles posées de manière traditionnelle. Le faitage de ces toitures d'ardoises sera réalisé à l'aide de faîteaux de terre cuite posés sans emboîtement à bain de mortier de chaux.

### - La 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 trous de buée des fenêtres doivent être raccordés à l'extérieur.

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 (cette patine peut être assurée à l'aide d'une lasure).

### - Les châssis de toit

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les toitures dont la pente est suffisante. En façade avant ou sur les façades perçues de loin, ils doivent être de taille modeste (maximum 78 cm. par 98 cm. de haut), de proportions plus hautes que larges et être généralement axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs ; ils doivent être encadrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit proches du faitage sont interdits). Sur les façades arrière et non perçues de loin, ces châssis peuvent avoir une taille plus importante ou être constitués de verrières sous réserve que l'ossature métallique de ces verrières soient de la couleur du reste de la couverture.

### - L'aménagement des combles

D'une manière générale, la création de logements ou de bureaux ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur les réseaux d'eaux usées intérieurs au bâtiment (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façade avant et arrière) et s'il peut s'éclairer à la lumière naturelle à l'aide de lucarnes, châssis de toit ou verrière.



## - Les souches de cheminée

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.

En conséquence, le bardage ou le collage de matériaux d'éanchéité sont proscrits.

Si les mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés dans les souches, ou dans les volumes de châssis persiennés de la couleur du matériau de la couverture.

## - Les ajouts

D'une manière générale, à l'occasion des restaurations, les façades et les toitures doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans (évacuations diverses, enseignes, constructions parasites, conduits de fumée, câbles, potences, etc.).

## c • Construction neuve

L'architecture du nouveau bâtiment devra évidemment tenir compte de celle des constructions voisines, dont elle devra respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle. Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ; celui-ci peut même imposer une telle solution, pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

Cependant il est possible de définir quelques principes qui résultent de l'analyse des divers ensembles urbains :

- *respect de la trame urbaine et du mode d'implantation des constructions environnantes* : le plan masse a une importance extrême. Le plus souvent à Brest, il s'agit de quartiers déjà tracés où les constructions s'implantent à l'alignement de la rue, il faut parachever ces quartiers. La nouvelle construction doit donc obéir à la logique d'implantation pré-existante.

- *respect de la cohérence volumétrique* : les constructions existantes présentent une volumétrie simple qui se résume à une épaisseur limitée (8 à 12 mètres) qui s'oppose à une largeur variable de la façade, une hauteur limitée la plupart du temps à un rez-de-chaussée plus un ou plusieurs étages suivant les quartiers. Ces constructions sont couvertes de toitures de zinc aux pentes faibles. Ces volumes sont simples et ne comportent en général pas de saillie.

La nouvelle construction doit donc dialoguer avec ce type de volumétrie. En conséquence, lorsque la nouvelle construction s'insère dans le centre-ville, elle doit respecter les épaisseurs des constructions environnantes, ainsi que les hauteurs maximales et les volumes de toiture (ce qui n'empêche pas une interprétation contemporaine).

Lorsque la nouvelle construction s'insère dans un lotissement, il est bon d'harmoniser la volumétrie avec celle des constructions existantes. Un lotissement neuf ou une opération de logements groupés peuvent définir des règles volumétriques spécifiques, de manière à favoriser des modes d'habiter plus ouverts sur le monde extérieur ; ces règles devront néanmoins conduire à une perception globale de l'ensemble bâti présentant un équilibre entre les masses des toitures de zinc et d'ardoises et des maçonneries compatibles avec l'image donnée de loin par les groupements bâtis du centre-ville de Brest.

- *respect de la cohérence du parcellaire* : dans les différents quartiers, les façades sont actuellement rythmées suivant le parcellaire ; ce rythme (qui peut aller de 6 mètres pour l'habitat individuel du quartier Jean Jaurès jusqu'à 30 mètres pour certaines opérations de la Reconstruction) doit être maintenu même en cas de regroupement de parcelles de façon à éviter un effet de "barre", et à conserver une échelle humaine aux constructions.

- *autonomie de chaque bâtiment* : ce principe est un corollaire du précédent, 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 avec bonheur dans le passé dans les "ensembles architecturaux et urbains de qualité", repérés sur le "Plan de Synthèse".

Cette composition équilibrée tient au jeu d'ombres et de lumières assuré par des percements harmonieux, des débords de toiture, des cheminées, des auvents, des balcons, etc. propres à chaque typologie architecturale. Une

architecture contemporaine doit pouvoir légitimement s'exprimer.

Il ne s'agit pas d'interdire la reproduction des typologies architecturales existantes, mais les constructions qui s'y réfèrent doivent respecter fidèlement les modes de construction de la typologie architecturale à laquelle elles se rattachent : rigueur dans l'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle, exubérance et éclectisme dans l'architecture du début du XX<sup>ème</sup> siècle, modestie dans celle de la Reconstruction.

Il s'agit néanmoins de favoriser une architecture exprimant notre époque. Le projet doit s'insérer dans son environnement. Les notions décrites plus haut de respect du mode d'implantation, du parcellaire, de la volumétrie restent d'actualité. L'épiderme de l'édifice doit être traité pour faire entrer la lumière ou protéger l'intimité, ou créer des ombres en façades, avec le souci d'utiliser le cœur de l'ilôt comme contrepoids du bâti. Ces percements peuvent être, par leurs proportions, les héritiers des percement traditionnels (fenêtres verticales, portes cochères, etc.), ils peuvent prendre des formes nouvelles pour répondre à des fonctions nouvelles.

Le "Plan de Synthèse" identifie cependant :

- "L'ensemble architectural ou urbain de qualité" = lorsqu'une construction nouvelle doit s'y implanter, son concepteur plus qu'ailleurs devra reprendre les lignes de force de composition de la typologie architecturale qui l'a constitué, à savoir surtout : le débord de corniche, la proportion entre le socle du rez-de-chaussée et les étages et le rythme global de percements.

Tout particulièrement dans ce cas, l'architecture contemporaine à inventer aura un caractère contextuel, à savoir être une interprétation du contexte architectural.

- Le "point fort de composition architecturale et urbaine" = il existe un certain nombre d'éléments bâtis qui jouent un rôle essentiel dans la composition urbaine du centre-ville, en raison de leur situation ou de leur expression architecturale. La nouvelle construction devra 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, la nouvelle construction devra présenter un traitement architectural en harmonie avec l'architecture de l'autre point fort.

- *Un choix clair de matériaux pour les couvertures et les maçonneries* : la qualité d'une insertion architecturale réussie tient pour une très large part au choix d'un matériau adapté ; à Brest, en voici les principes essentiels : Les toitures sont en zinc et rarement en ardoises naturelles ; il convient de recourir à ces matériaux en tenant compte du contexte architectural. Des matériaux différents peuvent exceptionnellement être acceptés par l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie avec les constructions environnantes et que le projet s'en trouve amélioré.

Les maçonneries sont en granite appareillé et/ou enduites (souvent badigeonnées ou peintes). Il convient de s'en tenir le plus souvent à ces matériaux et tout particulièrement dans les sites les plus sensibles. D'autres matériaux peuvent être acceptés par l'Architecte des Bâtiments de France si l'objectif est d'introduire une richesse architecturale cohérente avec l'environnement.

Pour résumer les couleurs de base de Brest sont le gris du zinc, le bleu de l'ardoise, le gris beige du granite et de l'enduit traditionnel à la chaux et le blanc du lait de chaux ; ce sont ces couleurs et ces matériaux qu'il s'agit de doser.

D'autres matériaux peuvent compléter ces matériaux :

- le bois des menuiseries et des charpentes et de certains bardages (en mariage par exemple avec le granite). En grande surface il est seulement lasuré en gris ou passé à l'huile de vidange, en petite surface, il est peint de couleur blanc cassé (pour les menuiseries...).

- le métal : acier laqué ou aluminium laqué des menuiseries, des grilles ou des ferronneries... Ce matériau permet d'insérer de vastes vitrages dans des maçonneries de granite. Il est souhaitable de le peindre de couleur foncée pour "réduire" visuellement son épaisseur. Le PVC se développe largement compte tenu de sa supposée absence d'entretien, mais présente une moindre qualité esthétique ; ce matériau est déconseillé sur les constructions neuves édifiées dans les sites les plus sensibles sur le plan patrimonial.

- le béton préfabriqué, lorsqu'il est traité avec soin, peut présenter la qualité requise pour s'insérer dans une construction contemporaine : il peut par exemple prendre

l'aspect du granite.

D'autres matériaux permettent aussi des créations adaptées ; ce sera au Maire et à l'Architecte des Bâtiments de France d'apprécier au coup par coup si ces matériaux s'adaptent au contexte patrimonial.

## d • Clôtures

Les clôtures devront être cohérentes avec les clôtures satisfaisantes développées dans l'environnement de la nouvelle construction. 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.

Sont interdites les clôtures réalisées à l'aide d'éléments de béton préfabriqués du commerce ou de PVC ou de grillage situé en avant des plantations.

## e • L'architecture commerciale

### - Vitrines

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

Pour l'ensemble des constructions à travées régulières, les percements du rez-de-chaussée devront obligatoirement se composer avec les axes de percement de la façade.

Beaucoup de constructions sont du XIX<sup>ème</sup> siècle ou du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Les vitrines étaient traditionnellement dans ce cas en applique (devantures), il convient donc de les concevoir comme des cadres moulurés rapportés sur la façade, et de recourir si possible à une composition générale s'appuyant sur une corniche, un bandeau horizontal et des jambages habillés de panneaux, en laissant dégagés jusqu'au sol les chaînes d'angle de l'immeuble et souvent l'encadrement de maçonnerie de granite de la porte d'entrée de l'immeuble. Un soin tout particulier devra être pris pour apporter de la qualité aux matériaux retenus.

Dans le cas des immeubles de la Reconstruction, les vitrines étaient prises en tableau dans les baies de maçonnerie rectangulaires, prévues à cet effet. En cas de rénovation, la nouvelle vitrine devra rester en tableau et les piles de maçonneries rester apparentes.

A l'occasion de la modernisation de certains immeubles, réalisée au cours des années 1960 à 1980, d'importants travaux de frangement ont éventré les façades, supprimant les piles de maçonnerie porteuses et donnant une impression d'immeuble en lévitation ; à l'occasion des travaux de réfection de devanture, les maçonneries devront 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 sur une largeur de 50 cm minimum, 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.

Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront imposer la conservation ou la restauration des devantures particulièrement intéressantes.

### - Terrasses couvertes

Les terrasses couvertes sont interdites dans le centre-ville, sauf si elles sont conçues suivant un projet d'ensemble susceptible de mettre en valeur l'espace urbain sans dénaturer l'architecture des constructions existantes. Ces terrasses seront démontables et réalisées à l'aide de matériaux aux sections les plus fines possible (le métal est le matériau le plus adapté) et de vitrages les plus vastes possible.

### - Les enseignes

Les enseignes doivent être situées entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Elles sont interdites dans le reste des étages et sur les balcons. Elles devront de plus respecter le règlement de voirie et les prescriptions suivantes :

- les enseignes appliquées parallèlement à la façade auront une hauteur inférieure à 0,60 mètre. Elles seront soit intégrées dans le bandeau de la vitrine lorsque celle-ci est en applique, soit lorsque celle-ci est en tableau, elles seront peintes ou réalisées en lettres boitiers se détachant directement sur la maçonnerie de la façade (les caissons lumineux posés sur la façade sont interdits). Elles ne devront pas déborder sur les lignes d'architecture (bandeaux, corniches, chaînes d'angle,...).



- Les enseignes "drapeaux", perpendiculaires à la façade, seront autorisées si elles sont de dimensions modestes (hauteur maximale : 1 mètre) ou constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent, dans la limite de 0,80 mètre de saillie. Elles pourront être éclairées indirectement par de petits projecteurs. Les caissons lumineux auront une surface inférieure à 0,50 m<sup>2</sup>. Elles ne dépasseront pas en hauteur la lisse du garde-corps du 1<sup>er</sup> étage.

### - Les bannes et stores

Ils doivent être ajustés à la largeur de chaque vitrine. 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 doivent être réalisées avec un tissu de couleur unie.

Les lambrequins sont interdits dans les étages.

## f • Réseaux divers et équipements urbains

La suppression des lignes aériennes lors des extensions de réseaux est la meilleure solution. Les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain dans le centre-ville et dans les quartiers en cours de restructuration. L'aspect et l'emplacement du réseau, des coffrets de branchement ou de coupure et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre le plus discrets possible en accord avec le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte constituée d'un cadre métallique rempli avec le même matériau que celui de la partie de façade où il s'implante.

De même, en cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte.

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension/basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales de la zone.

## 8. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les stationnements privés devront satisfaire aux règles du POS en vigueur.

Dans certains cas (exiguïté, difficultés d'accès, plantations, traitement de façade...), le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourront interdire la réalisation de tout ou d'une partie des stationnements sur la parcelle.

La création de portes de garage est a priori interdite dans les façades des constructions protégées, repérées sur le "Plan de Synthèse" et dans les façades des constructions bordant des rues d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres. Des dispositions particulières pourront être envisagées en fonction des caractéristiques de l'environnement.

Dans le cas d'opération neuve, la question du stationnement des véhicules devra être traitée en amont avec le même souci de rendre les véhicules les moins perceptibles de l'espace public et avec la volonté de créer des espaces communs conviviaux pour les piétons.

## 9. ESPACES LIBRES & PLANTATIONS

Les plantations identifiées sur le Plan de Synthèse sont ou protégées ou à planter suivant les indications portées au plan : elles constituent des éléments essentiels de structuration de l'espace.

Le centre-ville de Brest est extrêmement minéral. Tout doit être fait pour sauvegarder le végétal existant et créer un nouveau patrimoine urbain et végétal, susceptible d'améliorer les conditions de vie des habitants et prenant en compte de véritables préoccupations d'Art Urbain.

Le Plan de Synthèse identifie les éléments du patrimoine urbain et paysager suivants (la définition et la nature des protections de certains de ces éléments figure au chapitre 4 des Dispositions Générales des présentes prescriptions réglementaires) :

- des "boisements existants ou à créer".

- des "espaces urbains remarquables" = Ces espaces doivent rester libres de construction pour continuer à constituer des creux urbains, et faire l'objet de la protection ou de la création d'un ensemble paysager suivant les orientations définies dans le rapport de présentation ; sur ces espaces existents ou peuvent être construits des équipements publics

(mobilier urbain - kiosque - marché couvert - bâtiment recevant du public...), susceptibles de créer des pôles d'animation.

Toute modification de ces espaces devra faire l'objet d'un projet d'ensemble ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

- des "espaces urbains à requalifier" = Ces espaces ne pourront faire l'objet d'aucune modification de détail, tant qu'un projet d'aménagement d'ensemble n'aura pas fait l'objet d'un accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, s'inspirant des principes développés dans le rapport de présentation.

- des "visions lointaines" = ces vues privilégiées sont identifiées sur le plan réglementaire, ce sont des perspectives, ouvertes ou cadrées, ou des points de vue remarquables, vers un point focal digne d'intérêt : paysage ouvert (panoramique), façades urbaines, monument, ouvrages d'art, boisement...

Toute nouvelle construction devra s'inscrire dans le paysage urbain, sans porter atteinte à la qualité de ces points de vue.

- des "vestiges défensifs et grands ouvrages protégés" = Le site urbain de Brest est extrêmement puissant grâce en particulier à la force du relief et à la présence de la mer, qui ont constitué l'occasion de créer de grands ouvrages d'art (enceinte militaire - mur de soutènement - quais - ponts - etc). Ces ouvrages sont protégés et ne peuvent pas être démolis ; ils doivent "rester lisibles" et donc demeurer 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 de grande qualité, que tout projet de restauration doit respecter ; ils peuvent cependant faire l'objet de travaux d'adaptation de manière à permettre leur reconversion ou autoriser de nouveaux usages. La reconstruction totale ne peut être qu'exceptionnelle (destruction accidentelle, vieillissement irréversible).

D'une manière générale, le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. présente un déficit de végétaux, et cela tout particulièrement dans les cœurs d'îlots qui ont été largement négligés (par exemple les îlots de la Reconstruction). Tout projet de restauration d'un immeuble ou de construction doit être accompagné d'un plan de végétalisation du cœur de l'îlot (arbres - buissons - végétation grimpante sur la façade arrière ou sur les murs de clôture...).

Dans le cas d'ensembles de constructions nouvelles, un plan de plantation détaillé doit être conçu pour trouver les grands arbres et les espèces buissonnantes qui constituent le cadre végétal de qualité qui manque actuellement à Brest.

Tout projet de construction neuve ou de restauration lourde doit être accompagné du plan d'aménagement du jardin, identifiant les plantations nouvelles de manière à s'assurer que le caractère végétal de Brest est bien protégé ou amélioré.



