

VILLE

Commune de Quimper
44 place Saint Corentin
29 107 QUIMPER
Tél : 02 98 98 89 89

MAITRE D'OUVRAGE

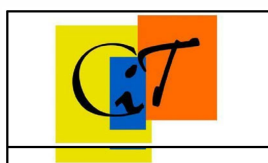
SNC KERLAGATU
75 rue de l'Alma
35 000 RENNES
Tél : 02 23 35 50 96
mail : agence.bretagne@
batiamenagement.fr

LOTISSEMENT QUARTIER KERLAGATU

PERMIS D'AMENAGER

MAITRISE D'OEUVRE

A3 PAYSAGE, paysagistes dplg
330 rue Joséphine Pencalet
29200 BREST
Tél : 02.98.38.03.03
mail : contact@a3-paysage.fr



CIT, Géomètres expert
2 allée Emile le page
29000 QUIMPER
Tél : 02.98.10.29.60
mail : quimper@cit-geo.fr

Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur
D	24 / 11 / 2022		
C	22 / 07 / 2022		
B	02 / 17 / 2021		
A	13 / 11 / 2020		A3 PAYSAGE

PA10**REGLEMENT**

Echelle :

Date : 24 / 11 / 2022

Emetteur : A3 PAYSAGE

1/ GÉNÉRALITES

1.1/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé LOTISSEMENT « QUARTIER KERLAGATU », réalisé sur les propriétés cadastrées suivantes, et situé sur la commune de QUIMPER.

Section cadastrale IC : n°25, 82, 83p, 84, 85, 86, 157p, 189p et 213

Section cadastrale DH : n°413p et 867p

Superficie de la zone : 52 290 m².

1.2/ Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quimper.

Les zones concernées au PLU de la commune de Quimper sont :

- La zone 1AUa à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.3/ Division du terrain.

Le lotissement prévoit la réalisation de :

- 47 lots libres affectés à de l'individuel pavillonnaire
- 20 logements sociaux en locatifs (**LOT 25**)

La fusion des lots est interdite.

1.4/ Etudes préalables au dépôt du permis de construire

Avant la cession du terrain et avant le dépôt d'un projet, une rencontre est proposée à l'entrepreneur et à ses maîtres d'œuvre par l'aménageur afin de l'accompagner dans la conception de son projet.

Le porteur de projet pourra notamment s'appuyer sur les conseils du concepteur du lotissement.

Pour réussir ce type d'opération, il est nécessaire que les acquéreurs et leurs constructeurs observent des règles de manière à obtenir le résultat attendu, à savoir un bâti confortable à l'architecture maîtrisée, et bien intégré sur sa parcelle. Une harmonie d'ensemble doit aussi être recherchée entre les différents projets.

Aussi afin de garantir le respect de ces règles et celui de la philosophie générale du lotissement, le porteur de projet devra recueillir l'avis favorable de son projet auprès du concepteur paysagiste conseil avant le dépôt de son permis de construire.

a/ Rôle du concepteur paysagiste conseil :

Il a un rôle d'information, de conseil et de vérification. Il accompagne les maîtres d'œuvre en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet de quartier et des objectifs qualitatifs.

Il vérifie le respect des prescriptions puis apprécie la conformité du projet avec les recommandations environnementales, urbaines, paysagères et architecturales ainsi qu'avec l'esprit du lotissement afin que l'harmonie de l'ensemble soit préservée. Il donne un avis par rapport au dossier complet en préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

Les permis de construire ne seront déposés qu'après obtention du visa du concepteur paysagiste.

b/ Pré-instruction architecturale du projet de construction et d'aménagement de la parcelle

Le paysagiste conseil du lotissement assurera le suivi architectural et paysager en amont et avant le dépôt de permis de construire. Le concepteur paysagiste missionné par l'aménageur est le suivant :

A3 PAYSAGE

330 rue Joséphine Pencalet

29200 Brest

Tél : 02 98 38 03 03

Email : contact@a3-paysage.fr

01/ Au démarrage de chaque lot, l'architecte-paysagiste transmettra la fiche de lot du carnet d'ilot au preneur de lot (futur acquéreur avec son constructeur par exemple).

02/ Le preneur de lot transmet un dossier par mail à partir de cette fiche de lot.

L'architecte-paysagiste étudie ce dossier, rédige un compte-rendu et le transmet en retour à l'acquéreur. Les remarques sont analysées et revues au cours d'une réunion entre l'acquéreur et l'architecte-paysagiste avec la maîtrise d'ouvrage si elle le souhaite.

Le dossier doit comprendre :

- un plan masse faisant figurer l'implantation bâtie envisagée, l'accès, les stationnements
- un profil en long d'intention d'implantation bâtie et de terrassements (échelle minimum 1/250e).
- un plan de nivellement géomètre du projet
- l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,

- les détails du traitement des façades,
- la nature et les caractéristiques des matériaux employés,
- l'organisation des espaces libres (accès, stationnements, espaces verts privés...),
- la nature et le dimensionnement des aménagements extérieurs et des clôtures,
- la cohérence avec les projets voisins.
- l'intégration, le dimensionnement et la nature des ouvrages de régulation des eaux pluviales projetés s'ils existent.

03/ A partir de cette fiche de lot et des conclusions de la réunion précédente, le preneur de lot propose son avant-projet valant dossier pré-PC. Cet avant-projet est transmis par mail à l'architecte-paysagiste. Les modifications nécessaires devront être intégrées pour la rédaction de l'avis final.

04/ Le concepteur paysagiste donnera son visa écrit (pièce indispensable à joindre lors du dépôt du permis de construire en mairie) à l'issue des échanges.

Le recours à l'architecte conseil est obligatoire pour le dépôt du permis de construire initial mais ne l'est pas pour le dépôt des permis modificatifs.

Le rôle de l'architecte conseil cessera avec la caducité du présent règlement (10 ans après la date d'approbation du PA).

2/ ARTICLES DU REGLEMENT

En secteur 1AUa, sont applicables les dispositions des sections 1, 2 et 3 du règlement du secteur UAc. La zone UAc est destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation en ordre continu ou discontinu de densité moyenne

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1/ Occupation et utilisation des sols interdites

Il est fait application des règles du PLU

Article UA2/ Occupation et utilisation des sols admises ou soumises à conditions particulières

Il est fait application des règles du PLU

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3/ Accès et voirie

- Desserte du lotissement

La desserte aux logements est assurée par la création de deux accès en double sens.

Un accès depuis la rue François Falc'hun qui desservira 13 maisons individuelles.

Un accès depuis l'allée Jacques de Thézac qui desservira 34 maisons individuelles et les 20 logements sociaux.

- Desserte des lots

L'ensemble des accès aux parcelles est défini au plan de masse. Leur positionnement est définitif. Cette position implique le positionnement des branchements aux différents réseaux.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres normalisées seront intégrés dans un habillage bois (photo ci-dessous). Une porte sera prévue afin de masquer les coffrets. L'ensemble sera réalisé par l'aménageur.



Si le projet implique le déplacement d'un tel ouvrage, il ne pourra se faire qu'après accord du lotisseur et des concessionnaires en charge des équipements. Ces travaux seront à la charge des acquéreurs.

Article UA4/ Desserte par les réseaux

Les équipements rendus nécessaires par l'opération seront réalisés conformément au programme de travaux ci-joint et annexé au présent règlement.

Tous les lots seront raccordés aux réseaux :

- D'alimentation en Eau Potable (AEP)
- De collecte des Eaux Usées (EU)
- D'alimentation en Énergie Électrique
- De Télécommunications (téléphone + fibre optique)
- De gaz éventuellement

Chaque acquéreur de lot accepte les servitudes dues aux implantations des ouvrages tels que coffrets, fourreaux, câbles, placés à l'intérieur des parcelles.

1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Chaque construction sera alimentée à partir du branchement posé par le lotisseur sur chacun des lots, depuis le réseau créé par ce dernier dans l'emprise des voies.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.
Les eaux usées des constructions devront être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement.

Chaque lot sera raccordé au réseau d'assainissement collectif à créer via un regard de branchement implanté sur le domaine public avec une amorce dans le lot.

En amont du raccordement au réseau collectif, la pose d'un bac dégraisseur est obligatoire et à la charge de l'acquéreur (se référer au règlement eau et assainissement de la ville de QUIMPER).

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative.

Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

b) Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur devra se conformer à la notice hydraulique annexée au présent règlement

Les lots numéros 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-47-48 auront une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle dimensionnée sur un évènement centennal. Un test d'infiltration devra être réalisé au moment de la réalisation du projet de maison afin de valider la perméabilité à l'emplacement prévu des ouvrages et dimensionner l'ouvrage à mettre en place.

La profondeur des massifs d'infiltration est fixée à -0,70m, le volume de stockage sera donc ajusté avec la surface des ouvrages. La surface du massif d'infiltration à mettre en œuvre en fonction de la vitesse d'infiltration mesurée sur site sont indiquées dans le tableau suivant :

Surface de massif d'infiltration en fonction du volume à stocker et de la vitesse d'infiltration

V inf (mm/h)	Volume de stockage (m ³)	Surface massif d'infiltration (m ²)
<20	-	-
20-30	11,5	60
30-40	10,5	50
40-50	9	50
50-60	9	45
60-70	8,5	45
70-80	8,3	40
80-90	8	40
90-100	7,5	40
100-110	7	40
110-120	7	35
120-130	7	35
130-140	6,5	35
140-150	6	35
>150	5,8	35

Les lots 14-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46 auront un tuyau en PVC de diamètre 160. Ce dernier sera équipé d'une boîte de branchement à passage direct visitable équipée d'un tampon fonte implantée sur le domaine public. Chaque acquéreur aura l'obligation d'acheminer leurs flux d'eaux pluviales jusqu'à cette boîte de branchement.

L'installation de cuves de stockage pour l'utilisation des eaux de pluies à des usages extérieurs (arrosage des jardins...) est conseillée.

La réutilisation des eaux pluviales à usage domestique devra répondre aux préconisations du service intercommunal des eaux. L'acquéreur du lot devra se rapprocher desdits services pour la mise en place d'un système de comptage permettant de quantifier le volume d'eau utilisé aux usages domestiques.

Collecte des déchets

La collecte des déchets se réalisera en porte à porte pour l'ensemble des lots individuels hormis les lots 47-48.

Une aire de présentation sera créée par l'aménageur le long de l'allée de Jacques de Thézac pour les lots 47 et 48.

Le lot 25 destiné à la construction d'un collectif devra disposer d'un local à conteneurs non mitoyen du domaine public et devra disposer d'une aire de présentation en bord de voirie. Cette aire devra pouvoir recevoir 5 bacs pour les ordures ménagères et 2 bacs pour la collecte sélective, de 360 litres. Sa surface ne devra pas être inférieure à 5 m². Le positionnement de l'aire de présentation est indiqué sur le plan PA4 de composition. Ces travaux sont à la charge de l'acquéreur du lot.

L'aire de présentation est une simple dalle bétonnée ou bitumée sans élévation (ni abris, ni enclos). Pour faciliter la collecte et la repose des conteneurs par les rippeurs, les trottoirs devront être abaissés (type bateau).

La présentation des bacs sur l'aire de présentation est à la charge des propriétaires. A l'issue de la collecte, les bacs devront être remisés le plus tôt possible après le passage de la benne et ne devront pas rester sur l'aire de présentation entre deux collectes : arrêté municipal du 3 juillet 2002.

3. Electricité

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique ainsi que le réseau de télécommunications seront réalisés à partir du réseau existant et se feront en souterrain suivant les dispositions préconisées par le service compétent.

Les branchements aboutiront à des coffrets individuels placés en limite de propriété et encastrés dans un muret technique.

En partie privative, à l'arrière de chaque muret technique, le constructeur devra se raccorder à l'ensemble des réseaux (électrique, et télécommunications) via des fourreaux mis en place dans le cadre de l'aménagement.

Ce réseau sera souterrain.

Article UA5/ Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UA6/ Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux cours d'eau

Les zones d'implantation constructibles devront suivre le règlement du PLU et le PA4b plan de composition – règles de constructibilité.

La majorité des lots a des accroches obligatoires qui sont indiqués au PA4 plan de composition – règles de constructibilité, les autres sont libres de construction tout en respectant les règles du PLU.

Ces accroches obligatoires concernent un point de la construction.

Ces accroches obligatoires concernent le volume principal ou secondaire.

Article UA7/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions seront édifiées suivant les règles définies au PA4b plan de composition – règles de constructibilité.

Sur les lots sans indication, les constructions seront libres de s'implanter en respectant les règles du PLU.

Pour les constructions mitoyennes, le second projet devra s'harmoniser avec le premier en termes de hauteur, volume, niveau d'implantation...

Article UA8/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est fait application des règles du PLU.

Article UA9/ Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA10/ Hauteur maximale des constructions

Il est fait application des règles du PLU.

Article UA11/ Aspect extérieur des constructions

Pour rappel tout projet de construction, son insertion urbaine et paysagère seront visés préalablement à la demande de permis de construire, par l'architecte paysagiste conseil missionné par le lotisseur.

Le projet se situe dans une zone SPR (Site Patrimonial Remarquable), l'acquéreur doit alors se référer également à ce règlement spécifique mis en annexe 2.

1. Insertion dans l'environnement

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants et particulièrement aux constructions voisines.

Toutes les constructions seront d'architecture traditionnelle (hors lot 26) et respecteront les critères du règlement SPR mis en annexe.

2. Clôtures

Les documents joints à la demande de permis de construire devront faire figurer le traitement des clôtures et des portails.

Les talus existants à préserver dans le cadre du PLU et intégrés aux parcelles sont obligatoirement à conserver et à entretenir par les acquéreurs des lots.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- à 1,50m maximum en limite avec l'espace public
- à 1.80m en limite séparative ou en fond de parcelle

a) Les clôtures sur voies ouvertes au public

Les clôtures admises sont les suivantes :

- Grillage à mouton et piquets de châtaignier fendus
- Grillage vert torsadés
- Muret maçonné en pierre, en pierre sèche d'une hauteur maximale d'1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ajouré d'au moins 20% de vide.

Les grillages devront être implantés avec un recul de 80cm par rapport à l'espace public et obligatoirement accompagnées de plantations. Entretien restant à la charge des acquéreurs.

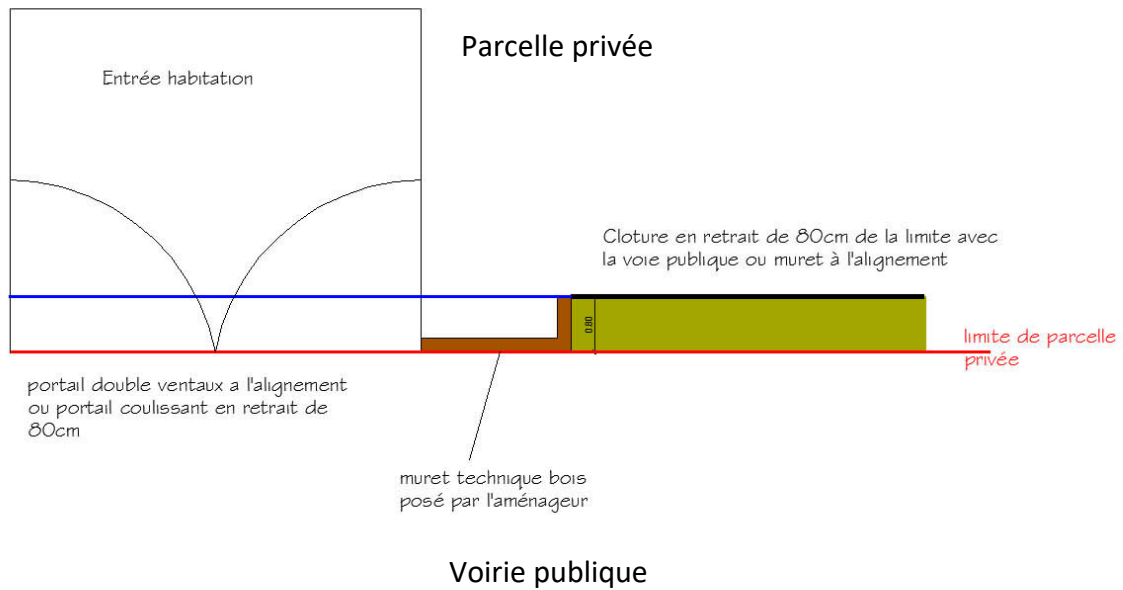
Il est vivement conseillé d'agrémenter ces clôtures par des plantes grimpantes caduques et persistantes, qui nécessitent peu d'entretien par rapport aux haies vives.

Feront l'objet d'interdiction :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
- Les éléments en béton préfabriqué.
- Les grillages sans végétation.
- Les palissades en bois plein.
- Les clôtures en plastiques.
- Plantations de thuyas et laurier palme.

Règles particulières :

- les portails devront être posés à l'alignement ou en retrait maximum de 80cm (voir schéma ci-dessous). Les portails et portillons devront être en bois à lames pleines peintes ou en métal coloré de forme simple.



- Une clôture en grillage à mouton et piquets de châtaignier fendus d'une hauteur d'1,50m sera posée par l'aménageur en limite de lots privés suivant le PA4a plan de composition comme suit :

- . En fond de parcelles des lots 4, 5, 6, 7 et 8
- . En limite du cheminement piéton situé entre les lots 4, 5, 18, 19, 31 et 32
- . En limite avec l'allée Gustave Briot de la Mallerie des lots 8 ; 9 ; 47 et 48

Ce dispositif sera obligatoirement conservé par l'acquéreur du lot et ne pourra pas être doublé d'une autre clôture (hors plantations).

b) Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures admises sont les suivantes :

- Grillage à mouton et piquets de châtaignier fendus doublé de végétation
- Grillage vert torsadés doublé de végétation
- Muret pierre

Feront l'objet d'interdiction :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
- Les éléments en béton préfabriqué.
- Les grillages sans végétation.
- Les clôtures en plastiques.
- Plantations de thuyas et laurier palme.

Article UA12/ Obligations de réaliser des aires de stationnement

Concernant les lots libres, il est demandé la création de deux places de stationnements sur la parcelle.

Concernant le lot 25, il est fait application des règles du PLU.

Article UA13 / Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés - Eléments de paysage à protéger.

Il est fait application des règles du PLU.

En complément :

- Les talus existants à préserver dans le cadre du PLU et intégrés aux parcelles sont obligatoirement à conserver et à entretenir par les acquéreurs des lots.
- L'utilisation de bois exotique est interdite conformément à la charte signée par la ville de Quimper.
- Les haies mono spécifiques à base de végétaux à feuillage persistants de type : thuyas, lauriers palmes, cyprès ... sont à proscrire car ils enferment les espaces et n'ont aucun intérêt au niveau de la biodiversité.
- Les plantations d'espèces invasives sont à proscrire (herbe de la pampa, renouée du japon, buddleia...).
- la mise en œuvre de bambous (*Phyllostachys*) est à proscrire car leurs racines peuvent détruire les revêtements de sols (enrobé...).
- la plantation des arbres et des arbustes énumérés ci-dessous est interdite :
 - Le cyprès de Leyland / *Cuprocyparis leylandii*
 - Le cyprès de Lawson / *Chamaecyparis*
 - Les différents cyprès / *Cupressus*
 - Laurier palme (*prunus laurocerasus*)
 - Thuya / *Thuja*
 - Le Sénéçon en arbre / *Baccharis*
- La plantation sur bâche plastique est interdite, à l'instar de la bâche biodégradable.
- Le bâchage des talus en place est interdit.

Fait à QUIMPER
Le 24 novembre 2022

ANNEXE 1

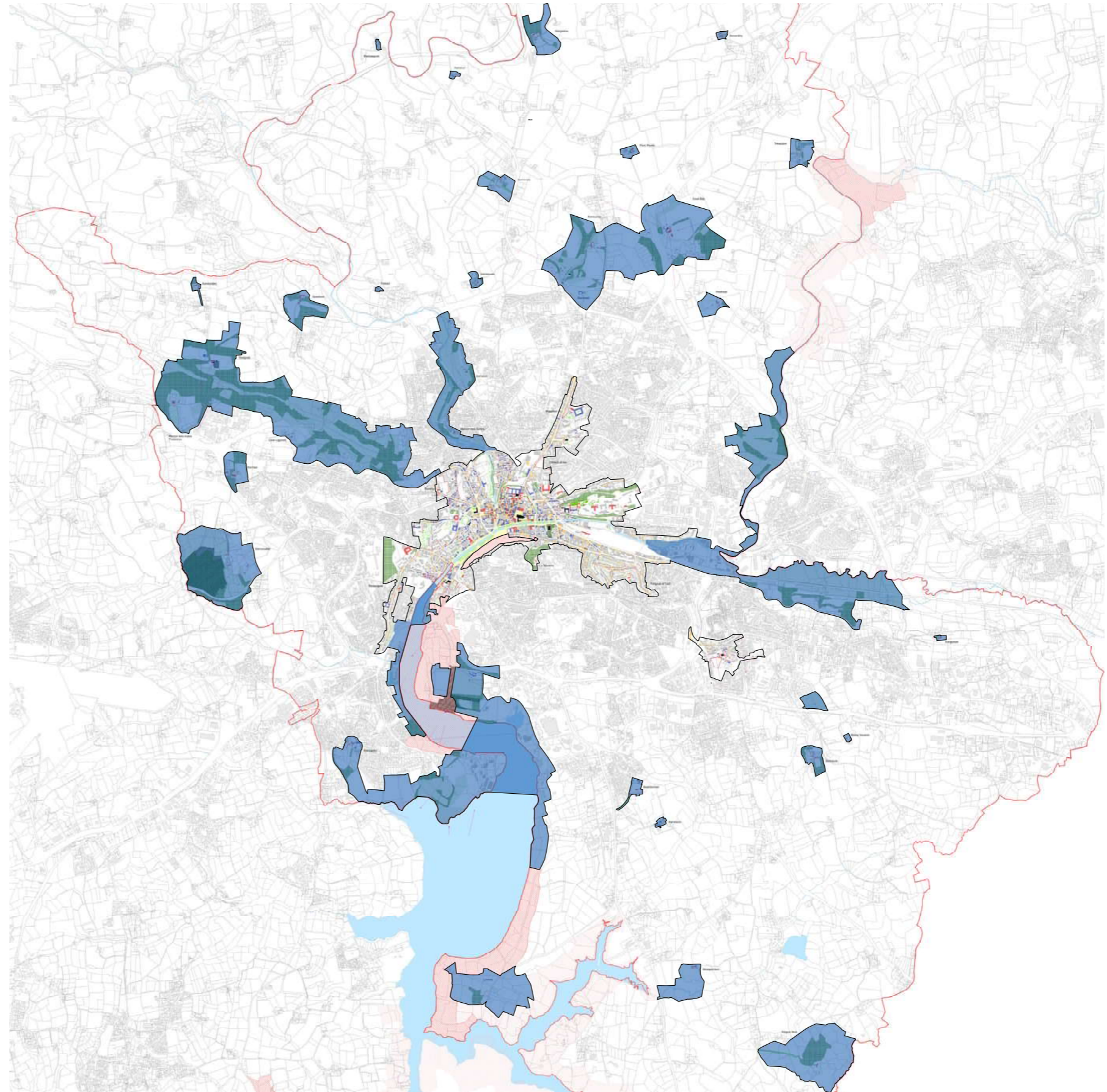
TABLEAU DES LOTS ET DES SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES SUR CES LOTS

Lots	Surface des lots en m²	Surfaces de plancher en m²
1	563	249
2	606	249
3	621	249
4	804	249
5	459	249
6	482	249
7	536	249
8	561	249
9	582	249
10	580	249
11	376	225
12	378	225
13	516	249
14	731	249
15	581	249
16	728	249
17	900	249
18	664	249
19	402	249
20	492	249
21	612	249
22	616	249
23	553	249
24	549	249
25	1811	1280
26	340	200
27	337	200
28	351	200
29	543	249
30	465	249
31	393	225
32	393	225
33	484	249
34	622	249
35	316	200
36	617	249

37	491	249
38	314	200
39	314	200
40	551	249
41	663	249
42	402	225
43	656	249
44	340	200
45	468	249
46	321	200
47	535	249
48	435	249
Total	26 054 m²	12 471m²

NOTA : Ces superficies sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.

ANNEXE 2 : REGLEMENT DU SPR



3. LES MANOIRS, CHÂTEAUX ET VALLÉES

III LES MANOIRS, CHÂTEAUX et VALLÉES	p 47
3.0 Généralités	p 49
3.0.1 Caractéristiques du secteur	p 49
3.0.2 Objectifs généraux de protection	p 49
3.0.3 Principes à respecter	p 49
3.1 Restauration du bâti existant	p 50
3.1.1 Immeubles remarquables	p 51
3.1.2 Immeubles de qualité architecturale	p 52
3.1.3 Immeubles d'intérêt architectural	p 53
3.1.4 Immeubles divers	p 57
3.1.5 Immeubles non répertoriés	p 57
3.1.6 Murs, murets et grilles à conserver	p 57
3.1.7 Eléments remarquables	p 57
3.2 Extensions au bâti existant et construction neuves	p 58
3.2.1 Implantation des constructions	p 58
3.2.2 Hauteurs	p 58
3.2.3 Extensions et constructions principales dans les vallées	p 58
3.2.4 Extensions aux abords des châteaux et manoirs	p 58
3.2.5 Constructions neuves aux abords des châteaux et manoirs	p 58
3.2.6 Bâtiments agricoles	p 60
3.2.7 Bâtiments annexes	p 61
3.2.8 Piscines et jacuzzis	p 61
3.2.9 Clôtures	p 61
3.3 Espaces libres	p 62
3.3.1 Espaces publics remarquables	p 63
3.3.2 Espaces naturels remarquables	p 63
3.3.3 Parcs et Jardins de qualité - espaces boisés	p 63
3.3.4 Alignements d'arbres et Arbres isolés à conserver	p 63
3.3.5 Ouvertures visuelles, points de vue remarquables et axes de perspective	p 63
3.3.6 Eau	p 63
3.3.7 Autres espaces libres	p 63

3.0 GÉNÉRALITÉS

3.0.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ce secteur couvre les vallées convergeant vers la ville : celle de l'Odet d'est au sud-ouest, celle du Jet qui rejoint l'Odet à l'est, celle du Steir au nord et celle du ruisseau qui relie Toulgoat à Quimper. Ce secteur englobe également d'autres espaces à caractère plutôt naturel que sont les écrins des anciens manoirs et châteaux.

Ces espaces sont des réserves écologiques et constituent les fondations du paysage communal.

3.0.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

- Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces
- Préserver les trames végétales existantes
- Préserver les points de vues sur les vallées et la ville
- Encadrer les interventions sur le bâti existant et à créer dans le respect des principes de l'architecture du bâti existant et/ou du cadre naturel
- Protéger les éléments de patrimoine existants : murs, portails...

3.0.3 PRINCIPES À RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :

-Autonomie de composition de chaque construction dans le cadre d'un respect d'une homogénéité du secteur.

Sont proscrits :

- Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,*
- Les matériaux de caractère précaire,*
- Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.*



3.1 RESTAURATION DU BÂTI EXISTANT

De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des autorisations du droit du sol, un inventaire du bâti a été réalisé.

La classification évalue l'intérêt patrimonial des immeubles selon plusieurs niveaux :

- Les immeubles remarquables
- Les immeubles de qualité architecturale
- Les immeubles d'intérêt architectural
- Les immeubles divers
- Les murs, murets et grilles
- Les éléments remarquables et statues

Si un immeuble n'a pu être inventorié, une enquête sur place de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France devra être nécessaire pour rattacher la construction à la catégorie à laquelle elle appartient.

Les prescriptions de mise en œuvre, qui suivent, découlent des habitudes constructives. De fait, elles ne constituent pas des recettes, mais supposent de reconnaître, préalablement, le style et l'époque de réalisation du bâtiment à conserver, restaurer, restituer.

Les techniques à mettre en œuvre doivent alors respecter de la manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque.

La règle essentielle devra être donc le respect et la véracité de l'intervention.

Le règlement prescrit généralement de «conserver» et «préserver» les éléments existants. Ces demandes concernent uniquement les éléments d'origine ou étant le fruit d'une évolution qualitative.

Compte tenu des fortes contraintes d'inondabilités et de submersions qui pèsent sur la ville de Quimper, les techniques de restauration du présent secteur pourront, le cas échéant, être adaptées en zone inondable ou de submersions marine pour permettre la mise aux normes des bâtiments et d'en limiter la vulnérabilité.

Les Immeubles remarquables

Ces immeubles, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la commune, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Quimper. Ils sont protégés dans leur intégralité pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la commune, leur singularité même.

Les immeubles de qualité architecturale

Ces immeubles constituent l'essentiel du patrimoine de la commune.

Il s'agit de bâtiments anciens de toutes les époques de la constitution de la ville, de l'immeuble XVIe à l'immeuble après-guerre ; ils présentent des qualités architecturales à préserver et sont généralement en bon état de conservation.

Les immeubles d'intérêt architectural

Ces immeubles viennent en complément des immeubles de qualité. Ils sont de moindre intérêt architectural, mais permettent de constituer le front bâti de la ville. Ils sont généralement plus récents (immeubles XIXe et XXe) et parfois altérés par des modifications non adaptées.

Les immeubles divers

Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles anciens largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents.

Les immeubles non répertoriés

Certains immeubles n'ont pas pu être répertoriés en raison de leur implantation en cœur d'îlot ou derrière des éléments bâtis ou végétaux.

Les murs, murets et grilles

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la perception de l'espace public dans le centre ancien notamment, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins. Certaines demeures importantes sont séparées de l'espace public par des murets surmontés de grilles de fer forgé. Ces murs doivent être conservés et restaurés avec les techniques adaptées.

Les éléments remarquables et statues

Les éléments remarquables sont les petits éléments patrimoniaux variés comme les piliers de portails en pierre, les croix de calvaires, les puits...

Les statues sont généralement situées dans des niches aménagées sur les façades de certaines maisons du centre historique.

3.1.1 IMMEUBLES REMARQUABLES

GÉNÉRALITÉS

3.1.1.0 Ces immeubles, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la commune, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Quimper. Ils sont protégés pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la commune, leur singularité même. Il peut s'agir d'immeubles de tout type et de toute époque (maison à pan de bois médiévale, manoir XVIIe, immeuble XIXe ou début XXe...).

3.1.1.1 La démolition des édifices remarquables est interdite.

3.1.1.2 La préservation et la réhabilitation fidèle à l'esprit d'origine des édifices remarquables est la règle.

Avant toute intervention, il devra être procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique : datation, éléments remarquables, altérations ou transformations.

3.1.1.3 Cette réhabilitation fidèle à l'esprit d'origine concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- Volumétrie générale
- Toiture : volumes et matériaux
- Façade : volume, percements, modénature, matériaux et couleurs
- Menuiseries : matériaux et dessins
- Serrurerie : matériaux et dessins
- Le cas échéant, les éléments d'accompagnement (clôtures, abords paysagers...) lorsqu'ils forment avec l'édifice protégé un ensemble cohérent de qualité.

Adaptation : des modifications de l'état d'origine et des démolitions partielles peuvent être exceptionnellement admises dans le but d'autoriser des remises en état et des changements de destination, sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

Eléments techniques

3.1.1.4 Aucune installation technique (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisations,

éoliennes...) ne pourra être rapportée sur une façade ou sur la toiture.

3.1.1.5 Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint. En fonction du support la porte devra être plaquée ou enduite.

3.1.1.6 Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront faire l'objet d'une intégration visuelle et esthétique afin de limiter leur impact.

3.1.1.7 Ces éléments intégrés le devront être dans des parties courantes de maçonnerie, en épargnant les modénatures, décors, moulures et en ne mutilant pas les matériaux (passage en joints).

3.1.2 IMMEUBLES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

3.1.2.0 Ces immeubles constituent l'essentiel du patrimoine bâti de la commune.

Cette catégorie d'immeuble regroupe plusieurs type d'immeuble :

- les immeubles traditionnels en pierre de qualité
- les immeubles de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle (en pierre et/ou en béton), de qualité (non présents dans ce secteur)

3.1.2.1 Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- leur réhabilitation fidèle à l'esprit d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Avant toute intervention, il devra être procédé à une analyse du bâtiment.

Adaptation : La démolition des immeubles de qualité architecturale pourra exceptionnellement être autorisée dans le cadre d'un projet global, cohérent et étudié qui nécessite cette démolition.

TOITURE

Matériaux

3.1.2.2 Les couvertures existantes devront être conservées et restaurées, y compris les coyaux, corniches, rondelis et autres décors.

3.1.2.3 Les toitures des immeubles devront être réalisées en ardoise naturelle, sauf si la couverture d'origine est en zinc, tuiles...

Les noues devront être réalisées en ardoise.

3.1.2.4 Les faitages devront être en tuile de terre cuite ou grès vernissé.

3.1.2.5 Les raccords et décors (épi, faitage, noues, arêtières) en zinc devront être conservés et restaurés, sauf si il s'agit d'ajouts inadaptés à la couverture.

3.1.2.6 L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuile, zinc, cuivre, verre) devra être ponctuellement autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte

pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

3.1.2.7 Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Gouttières et descentes d'eau

3.1.2.8 Les gouttières et descentes d'eau devront être en zinc ou en cuivre.

Les dauphins devront être en fonte.

3.1.2.9 Les descentes d'eau devront être disposées de manière à perturber le moins possible la lisibilité de la façade.

3.1.2.10 Les gouttières devront être de type nantaises ou havraises.

Ouvertures en toiture

3.1.2.11 Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. L'emploi de ciment est proscrit.

De nouvelles lucarnes pourront être autorisées sous réserve de respecter la composition et le vocabulaire architectural de l'immeuble.

Il n'y aura qu'un seul niveau de lucarnes par combles, sauf lucarnes existantes.

3.1.2.12 Les châssis de toiture sont autorisés si :

- ils sont de dimension 85 x 120 cm maximum, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité.

- les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits.

- il n'y aura qu'un seul niveau de châssis par combles.

Souches de cheminée

3.1.2.13 Les souches de cheminées anciennes devront être conservées ou réparées dans les mêmes matériaux (granit ou briques), en respectant les dispositions d'origine (hauteur, largeur, terminaisons).

Les glacis devront être réalisés au mortier de chaux et sable. L'emploi de ciment est proscrit.

3.1.2.14 Les cheminées créées ne devront pas être de trop faible section, et ne pas être situées en bas de pente.

Débords de toiture

3.1.2.15 Les débords de toiture sont interdits en

pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

3.1.2.16 Les coyaux devront être conservés et restaurés quelque soit leur débord.

FACADE

Saillies et retraits

3.1.2.17 Les balcons existants et présentant un intérêt architectural devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

3.1.2.18 La fermeture des balcons, perrons et loggias est interdite.

Percements et modifications

3.1.2.19 Les nouveaux percements seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.

Les élargissements ponctuels seront autorisés sous les mêmes conditions.

A ce titre on prendra soin de respecter la logique de la composition de la façade, ses rythmes, ses symétries, les proportions des baies existantes...

3.1.2.20 Les fenêtres devront être toujours plus hautes que larges.

3.1.2.21 Les ouvertures créées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement et appuis ou seuil identique aux baies existantes (granit, bois...). Les châssis devront être posés en feuillure.

3.1.2.22 Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

3.1.2.23 Les baies vitrées qui ne respectent pas les percements d'origine sont interdites.

Matériaux et couleurs

3.1.2.24 Les parements de pierre de taille doivent être entretenus et réparés avec soin.

De façon générale et sauf nécessité absolue, on évitera la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures.

La restauration des façades de pierre de taille devra être réalisée avec les techniques traditionnelles adaptées et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements

devront être effectués avec des pierres entières de même type, nature et d'une épaisseur équivalente à celle originelle de la pierre à remplacer. Les joints devront être éventuellement dégradés avec soin, sans les élargir. Le rejointoiement devra être réalisé avec un mortier de chaux et sable de la région.

3.1.2.25 L'enduit, devra être un enduit au mortier de chaux naturelle et de sable de la région à granulométrie variée. Il devra être de finition talochée ou finement broyée et de couleur de ton clair en cohérence avec l'époque de construction du bâti.

Les enduits écrasés, gresés, grattés sont interdits. Les enduits et joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouche et les peintures sur enduits traditionnels.

L'enduit viendra mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles devront être dressés sans baguette.

3.1.2.26 Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...), les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3.1.2.27 Les bardages en bois, métal, plastique, résine ou composite sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, bois...).

3.1.2.28 La pose d'une isolation extérieure est interdite, afin de ne pas dénaturer les façades d'origine.

Détails

3.1.2.29 Dans le cas de restauration, les ornements existants devront être conservés ou restitués.

3.1.2.30 Le confortement et la consolidation des sculptures existantes devront être toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne pourra être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elle devra, dans ce cas, être précédée d'une recherche iconographique fine.

3.1.2.31 Les éléments de décor nouveaux devront être traités avec simplicité et devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture du bâtiment.

ELEMENTS TECHNIQUES

3.1.2.32 L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade. Ils pourront également couvrir entièrement un pan de toiture.

Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise.

Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation dans le jardin (au sol ou sur une dépendance), sous réserve de conserver les arbres existants.

Adaptation : L'implantation de capteurs solaires peut être interdite en cas de covisibilité manifeste avec un Monument Historique.

3.1.2.33 L'implantation de l'ensemble des éléments techniques (antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes...) devra être le résultat d'une recherche d'intégration au bâti existant et dans le paysage environnant.

3.1.2.34 Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

3.1.2.35 Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront faire l'objet d'une intégration visuelle et esthétique afin de limiter leur impact.

3.1.2.36 Ces éléments intégrés le devront être dans des parties courantes de maçonnerie, en épargnant les modénatures, décors, moulures.

MENUISERIE

3.1.2.37 Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni peintes ton bois, mais devront être peintes.

Le nombre de couleur est limité à deux dans

un même camaïeu (fenêtres et volets d'une couleur, porte plus foncée dans la même teinte, par exemple). Voir nuancier en annexe, page 67.

3.1.2.38 La première mesure à rechercher devra être le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.

Fenêtres

3.1.2.39 En cas de remplacement d'une fenêtre, la totalité de celle-ci doit être changée (ouvrant et dormant). La pose dite «en rénovation» n'est pas autorisée.

Le découpage du vitrage devra être identique à celui d'origine.

3.1.2.40 Les menuiseries devront être réalisées en bois ou en aluminium laqué.

Pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques, ces dernières devront être conservées ou remplacées à l'identique.

3.1.2.41 Les petits bois moulurés devront être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

3.1.2.42 En cas d'ajout d'une deuxième menuiserie, pour des raisons d'isolation, celle-ci devra être placée à l'intérieur, c'est à dire, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et ne comportera pas de découpage de vitrage, afin de rester non visible de l'extérieur.

Volets

3.1.2.43 Les volets devront être en lames de bois massif.

Ils pourront être persiennés (en lames érasées) sur le tiers ou le quart supérieur pour des volets au rez-de-chaussée et entièrement pour des volets à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils devront être battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment.

3.1.2.44 Les volets métalliques d'origine devront être conservés ou remplacés à l'identique.

3.1.2.45 Les ferrures devront être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Portes d'entrée

3.1.2.46 Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne devront être réali-

sées en bois peint, à l'identique des dispositions d'origine.

Portes de garage

3.1.2.47 Les portes de garage devront être en bois et à lames verticales larges peintes sans oculus.

FERRONNERIE

3.1.2.48 Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles, auvents, verrières...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, devront être conservés et restaurés. Ils devront être traités dans des tons foncés.

3.1.2.49 Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigé.

3.1.2.50 Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété, et selon des sections traditionnelles. Les formes et motifs empruntés à une architecture étrangère au contexte traditionnel sont interdits.

3.1.2.51 Les garde-corps devront être en métal laqué.

3.1.3 IMMEUBLES D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

3.1.3.0 Ces immeubles, par la qualité de leur réalisation (matériaux, proportions, volumes, détails...), contribuent à créer des fronts urbains homogènes.

Cette catégorie d'immeuble regroupe plusieurs type d'immeuble :

- les immeubles traditionnels en pierre d'intérêt architectural.
- les immeubles de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle (en pierre et/ou en béton), d'intérêt architectural.

3.1.3.1 Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Avant toute intervention, il devra être procédé à une analyse du bâtiment.

Adaptation : La démolition des immeubles d'intérêt architectural pourra être autorisée dans le cadre d'un projet global, cohérent et étudié qui nécessite cette démolition.

TOITURE

Matériaux

3.1.3.2 Les toitures des immeubles devront être réalisées en ardoise naturelle, sauf si la couverture d'origine est en zinc, tuiles...

3.1.3.3 Les façades devront être en tuile de terre cuite ou grès vernissé.

3.1.3.4 L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuile, zinc, cuivre, verre) pourra ponctuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

3.1.3.5 Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Gouttières et descentes d'eau

3.1.3.6 Les gouttières et descentes d'eau devront être en zinc ou en aluminium laqué.

Le plastique est interdit, ainsi que les gouttières et descentes carrées ou moulurées.

3.1.3.7 Les descentes d'eau devront être disposées de manière à perturber le moins possible la lisibilité de la façade.

3.1.3.8 Les gouttières devront être de type nantaises ou havraises.

Ouvertures en toiture

3.1.3.9 De nouvelles lucarnes sont autorisées sous réserve de respecter la composition et le vocabulaire architectural de l'immeuble.

Il n'y aura qu'un seul niveau de lucarnes par combles, sauf lucarnes existantes.

3.1.3.10 Les châssis de toiture sont autorisés si :

- ils sont de dimension 85 x 120 cm maximum, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité.

- les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits.

- il n'y aura qu'un seul niveau de châssis par combles.

Souches de cheminée

3.1.3.11 Les cheminées créées ne devront pas être de trop faible section, et ne pas être situées en bas de pente.

Débords de toiture

3.1.3.12 Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

FACADE

Percements et modifications

3.1.3.13 Les nouveaux percements seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.

Les élargissements ponctuels seront autorisés sous les mêmes conditions.

3.1.3.14 Les fenêtres devront être toujours plus

hautes que larges.

3.1.3.15 Le percement de nouvelles portes de garage est exceptionnellement autorisé sous réserve de prendre en compte l'ordonnement de la façade.

3.1.3.16 Les baies vitrées qui ne respectent pas les percements d'origine sont interdites.

Matériaux et couleurs

3.1.3.17 Les parements de pierre de taille doivent être entretenus et réparés avec soin.

La restauration des façades de pierre de taille devra être réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Le rejointoiement devra être réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.

3.1.3.18 Les enduits et joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouche et les peintures sur enduits traditionnels.

L'enduit viendra mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles devront être dressés sans baguette.

3.1.3.19 Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...), les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3.1.3.20 Les bardages en bois, métal, plastique, résine ou composite sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, bois...).

3.1.3.21 La pose d'une isolation extérieure est interdite, afin de ne pas dénaturer la façade d'origine.

ELEMENTS TECHNIQUES

3.1.3.22 L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade. Ils pourront également couvrir entièrement un pan de toiture.

Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le

plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise.

Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation dans le jardin (au sol ou sur une dépendance), sous réserve de conserver les arbres existants.

Adaptation : L'implantation de capteurs solaires peut être interdite en cas de covisibilité manifeste avec un Monument Historique.

3.1.3.23 L'implantation de l'ensemble des éléments techniques (antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes...) devra être le résultat d'une recherche d'intégration au dans le paysage environnant.

3.1.3.24 Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

MENUISERIE

3.1.3.25 Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni peintes ton bois, mais devront être peintes.

Le nombre de couleur est limité à deux dans un même camaïeu (fenêtres et volets d'une couleur, porte plus foncée dans la même teinte, par exemple). Voir nuancier en annexe, page 67.

Fenêtres

3.1.3.26 Les menuiseries devront être réalisées en bois, en aluminium laqué.

3.1.3.27 En cas d'ajout d'une deuxième menuiserie, pour des raisons d'isolation, celle-ci devra être placée à l'intérieur, c'est à dire, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et ne comportera pas de découpage de vitrage, afin de rester non visible de l'extérieur.

Volets

3.1.3.28 Les volets devront être battants en bois massif.

Ils ne comporteront pas d'écharpe.

3.1.3.29 Les volets métalliques d'origine devront

être conservés ou remplacés à l'identique.

3.1.3.30 Les ferrures devront être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Portes d'entrée

3.1.3.31 Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne devront être réalisées en bois.

Portes de garage

3.1.3.32 Les portes de garage devront être en bois ou en métal et à lames verticales larges peintes sans oculus.

FERRONNERIE

3.1.3.33 Les éléments de ferronnerie devront être traités dans des tons foncés.

3.1.3.34 Les garde-corps devront être en métal laqué.

3.1.4 IMMEUBLES DIVERS

3.1.4.0 Ces immeubles présentent un faible intérêt d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles traditionnels largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents.

Certains de ces immeubles, du fait des modifications graves qu'ils ont subies ou par leurs caractéristiques non conformes aux règles communes aux constructions traditionnelles de Quimper constituent des événements dommageables à la qualité des espaces dans lesquels ils se situent. Le cas échéant, ils peuvent pourtant jouer un rôle en assurant la continuité d'un front bâti ou du fait d'une volumétrie cohérente avec l'environnement paysager.

DEMOLITION - CONSERVATION

3.1.4.1 Ces immeubles ne sont pas protégés.

3.1.4.2 Le permis de démolir pourra être refusé si la démolition est de nature à créer une situation dommageable à la qualité des vallées et paysages dans lesquels l'immeuble se situe.

RESTAURATION

3.1.4.3 Les travaux d'entretien ou de modification de ces immeubles devront être l'occasion d'améliorer l'aspect général, soit en recourant à une intervention contemporaine, soit en se référant aux règles qui ont présidé originellement à leur construction.

Dans tous les cas, ces travaux devront avoir pour effet d'améliorer l'insertion de ces immeubles dans leur contexte (gabarit, implantation et ambiance générale).

3.1.4.4 L'isolation extérieure des façades sur rue et de celles donnant sur les espaces publics devra être recouverte d'un enduit mince.

3.1.4.5 Ces immeubles n'ayant pas de caractère patrimonial, la réglementation qui s'y applique est celle des constructions neuves. Ainsi pour ces immeubles se reporter au chapitre «Extensions du bâti existant et constructions neuves» du secteur.

3.1.5 IMMEUBLES NON RÉPERTORIÉS

Si un immeuble n'a pu être inventorié, une enquête sur place de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France devra être nécessaire pour rattacher la construction à la catégorie à laquelle elle appartient.

3.1.6 MURS, MURETS ET GRILLES À CONSERVER

3.1.6.1 Les murs en pierres de taille ou en moellons, répertoriés sur le document graphique de l'AVAP, doivent être conservés, restitués avec les techniques traditionnelles adaptées.

Ils devront être notamment consolidés par la mise en oeuvre d'un coulis de chaux hydraulique dans les vides intérieurs des maçonneries.

Les murs en moellons devront être enduits à pierres vues avec un enduit traditionnel à la chaux et au sable local. Les joints ne devront pas être traités en creux.

L'emploi du ciment est proscrit.

3.1.6.2 Le couronnement devra être constitué d'un chanfrein traditionnel ou d'un dôme en moellons rejointoyés au mortier de chaux.

3.1.6.3 Les murets surmontés d'une grille doivent être conservés, restitués avec les techniques traditionnelles adaptées.

Le couronnement devra être réalisé par une banquette en pierres taillées.

3.1.6.4 Les grilles sur mur bahut, ainsi que les portails et portillons en fer forgé devront être conservés ou restitués. Elles devront être peintes de teinte foncée.

3.1.6.5 Le déplacement, ou le percement d'un mur devra être réalisé avec soin, et sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture. Cette mesure devra faire l'objet d'un projet cohérent argumentant cette intervention.

Adaptation : Dans le cas d'une construction qui doit être implantée à l'alignement, le mur pourra être démoli sur la longueur de la construction qui le remplace.

★ 3.1.7 ÉLÉMENTS REMARQUABLES

3.1.7.1 Les piliers de portails en pierre de taille devront être conservés ou restitués. Les pierres doivent être entretenues et réparées avec soin. De façon générale et sauf nécessité absolue, on évite la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures.

3.1.7.2 Les menuiseries et ferronneries de portails devront être conservées ou restituées.

3.1.7.3 Les petits édifices tels que lavoirs, puits, perrons en pierre, ponts... devront être conservés ou restitués avec les techniques traditionnelles adaptées.

3.1.7.4 Le déplacement d'un élément remarquable devra être réalisé avec soin en conservant l'ensemble des éléments constitutifs de ceux-ci. Cette mesure devra faire l'objet d'un projet cohérent argumentant cette intervention.

3.2 EXTENSION AU BÂTI EXISTANT ET CONSTRUCTIONS NEUVES

3.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.1.1 Les extensions devront être implantées en fonction des paysages à sauvegarder et de l'implantation des constructions voisines de façon à conforter ou à créer avec elles un ensemble cohérent.

3.2.1.2 Les constructions, extensions ou annexes doivent être situées à proximité d'autres constructions et présenter une bonne insertion dans le paysage environnant.

3.2.1.3 L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

3.2.1.4 Les constructions neuves devront mettre en oeuvre les principes de l'architecture bioclimatique, dans la mesure où ils ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des constructions. On privilégiera la façade sud, qui reçoit un maximum de rayons solaires l'hiver et très peu l'été. Ainsi, plus cette façade devra être grande, plus les apports solaires passifs devront être importants pendant les mois d'hiver.

3.2.2 HAUTEUR

3.2.2.1 La hauteur de la construction devra tenir compte des éléments du paysage environnant et/ou des hauteurs des immeubles voisins afin d'harmoniser le bâtiment avec les éléments naturels et/ou les immeubles existants.

3.2.3 EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT ET CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LES VALLÉES

3.2.3.1 Le projet devra être compatible avec son environnement par :

- ses proportions et son gabarit
- un vocabulaire architectural qui s'appuiera sur des références recherchées dans le contexte

local.

3.2.3.2 Les constructions et extensions devront être composées en s'inspirant des lignes et des volumes de l'architecture existante.

3.2.3.3 La volumétrie des constructions neuves devra être adaptée aux conditions climatiques et aux topographies existantes.

3.2.4 EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT AUX ABORDS DES MANOIRS ET CHÂTEAUX

ASPECT ET VOLUME

3.2.4.1 Le projet devra être compatible avec son environnement par :

- ses proportions et son gabarit
- un vocabulaire architectural qui s'appuiera sur des références recherchées dans le contexte local.

3.2.4.2 La construction devra être constituée de volumes simples et devra présenter une homogénéité d'ensemble.

3.2.4.3 Pour les immeubles remarquables et de qualité architecturale, les extensions devront être limitées comme suit :

- interdiction des surélévations

TOITURE

Volumes

3.2.4.4 A l'exception des équipements collectifs de gabarit important, les toitures des bâtiments devront être à deux versants symétriques. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions voisines ou son environnement.

3.2.4.5 Les éléments techniques situés sur les toitures devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.

Matériaux

3.2.4.6 Les versants des toitures des immeubles

devront être réalisés en ardoise naturelle.

3.1.4.7 L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verre...) pourra être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et/ou si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

3.2.4.8 Les gouttières et descentes d'eau devront être en zinc, en cuivre ou en aluminium.

3.1.4.9 Les descentes d'eau devront être disposées de manière à perturber le moins possible la lisibilité de la façade.

3.1.4.10 Les gouttières devront être de type nantaises ou havraises.

Ouvertures en toitures

3.2.4.11 Les châssis de toit devront être de préférence, non visibles depuis les espaces ouverts au public. Dans ce cas, ils devront être de faible dimension (1 m² environ), de proportion verticale, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité.

3.2.4.12 Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels dans le secteur, devront être à deux pans et fronton droit. Elles devront être limitées à un linéaire de 40% au plus de la longueur de la façade et devront être de proportion rectangulaire, plus haute que large, maçonnées et positionnées dans le prolongement des murs de façade.

Elles devront être couvertes en ardoises naturelles ou en zinc prépatiné.

Il n'y aura qu'un seul niveau de lucarnes par combles.

FACADE

Volume

3.2.4.13 Les extensions devront être composées en s'inspirant des lignes et des volumes de l'architecture existante.

Percements

3.2.4.14 Les percements devront être traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.

Matériaux et couleurs

3.2.4.15 Les matériaux des façades devront être de qualité, excluant tous matériaux plastique, et ne devront pas porter atteinte à l'intérêt des lieux.

3.2.4.16 Une attention particulière devra être portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (les zincs devront être prépatinés) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

3.2.4.17 Les enduits devront être talochés ou finement grattés. Leur teinte se rapprochera de celle des teintes traditionnelles des enduits anciens (voir nuancier en annexes).

Les angles devront être dressés sans baguette.

3.2.4.18 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades visibles des constructions et des clôtures.

3.2.4.19 Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée...), les façades peintes.

ELEMENTS TECHNIQUES

3.2.4.20 L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade. Ils pourront également couvrir entièrement un pan de toiture.

Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise.

Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation dans le jardin (au sol ou sur une dépendance), sous réserve de conserver les arbres existants.

Adaptation : L'implantation de capteurs solaires peut être interdite en cas de covisibilité manifeste avec un Monument Historique.

3.2.4.21 L'implantation de l'ensemble des éléments techniques (antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes...) devra être le résultat d'une recherche d'intégration dans le paysage environnant.

3.2.4.22 Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

MENUISERIE

3.2.4.23 Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni laissées ton bois, mais devront être peintes.

Le nombre de couleur est limité à deux dans un même camaïeu (fenêtres et volets d'une couleur, porte plus foncée dans la même teinte, par exemple). Voir nuancier en annexe, page 67.

Fenêtres

3.2.4.24 Les menuiseries devront être réalisées en bois, ou en aluminium laqué.

Volets

3.1.4.25 Les volets battants ou coulissants devront être en bois massif.

3.1.4.26 Les ferrures devront être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Portes d'entrée

3.2.4.27 Les portes d'entrée devront être réalisées en bois ou en métal.

Portes de garage

3.2.4.28 Les portes de garage devront être en bois ou en métal et à lames verticales larges peintes sans oculus.

FERRONNERIE

3.2.4.29 Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles.

3.2.3.30 Les garde-corps devront être en métal laqué.

ORIELS, JARDINS D'HIVER ET VERANDAS

3.2.4.31 L'adjonction d'un oriel, d'un jardin d'hiver ou d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique excluant toute solution en kit.

3.2.4.32 Pour les éléments visibles depuis l'espace public, la structure devra être en métal peint. Le remplissage devra être verrier. Les couvertures devront être en verre, en zinc ou en ardoises.

3.2.4.33 Pour les éléments non visibles depuis l'espace public, la structure pourra être en bois ou en aluminium.

3.2.5 CONSTRUCTIONS NEUVES AUX ABORDS DES MANOIRS ET CHÂTEAUX

ASPECT ET VOLUME

3.2.5.1 Le projet devra être compatible avec son environnement par :

- ses proportions et son gabarit
- un vocabulaire architectural qui s'appuiera sur des références recherchées dans le contexte local.

3.2.5.2 La construction devra être constituée de volumes simples et devra présenter une homogénéité d'ensemble.

TOITURE

Volumes

3.2.5.3 A l'exception des équipements collectifs de gabarit important, les toitures des bâtiments, donnant directement sur les espaces ouverts au public, devront être à deux versants symétriques. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions voisines ou son environnement.

3.2.5.4 Les éléments techniques situés sur les toi-

tures devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.

Matériaux

3.2.5.5 Les versants des toitures des immeubles devront être réalisés en ardoise naturelle.

3.2.5.6 L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verre) pourra être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

3.2.5.7 Les gouttières et descentes d'eau devront être en zinc, en cuivre ou en aluminium.

3.2.5.8 Les descentes d'eau devront être disposées de manière à perturber le moins possible la lisibilité de la façade.

3.2.5.9 Les gouttières devront être de type nantaises ou havraises.

Ouvertures en toitures

3.2.5.10 Les châssis de toit devront être de préférence, non visibles depuis les espaces ouverts au public. Dans ce cas, ils devront être de faible dimension (1 m² environ), de proportion verticale, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité.

3.2.5.11 Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels dans le secteur, devront être à deux pans et fronton droit. Elles devront être limitées à un linéaire de 40% au plus de la longueur de la façade et devront être de proportion rectangulaire, plus haute que large, maçonnées et positionnées dans le prolongement des murs de façade.

Elles devront être couvertes en ardoises naturelles ou en zinc prépatiné.

Il n'y aura qu'un seul niveau de lucarnes par combles.

FACADE

Volume

3.2.5.12 Les constructions devront être composées en s'inspirant des lignes et des volumes de l'architecture existante.

Percements

3.2.5.13 Les percements devront être traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.

Matériaux et couleurs

3.2.5.14 Les matériaux des façades devront être de qualité, excluant tous matériaux plastique, et ne devront pas porter atteinte à l'intérêt des lieux.

3.2.5.15 Une attention particulière devra être portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (les zincs devront être prépatinés) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

3.2.5.16 Les enduits devront être talochés ou finement grattés. Leur teinte se rapprochera de celle des teintes traditionnelles des enduits anciens (voir nuancier en annexes).

Les angles devront être dressés sans baguette.

3.2.5.17 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades visibles des constructions et des clôtures.

3.2.5.18 Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée...).

3.2.5.19 Les façades aveugles devront être réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.

3.2.5.20 Les projets présentant des conceptions innovantes, ou utilisant des dispositifs et/ou des matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables, ou prévoyant l'intégration de l'architecture bioclimatique sont préconisés.

3.2.5.21 Les terrasses sur pilotis sont autorisées à l'arrière de la construction, sous réserve qu'elles ne soient pas visible de l'espace public.

ELEMENTS TECHNIQUES

3.2.5.22 L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouver-

tures de la façade. Ils pourront également couvrir entièrement un pan de toiture.

Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise.

Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation dans le jardin (au sol ou sur une dépendance), sous réserve de conserver les arbres existants.

Adaptation : L'implantation de capteurs solaires peut être interdite en cas de covisibilité manifeste avec un Monument Historique.

3.2.5.23 Les éoliennes sont interdites.

3.2.5.24 Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître à la vue depuis les espaces ouverts au public.

3.2.5.25 Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

3.2.5.26 Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

3.2.5.27 Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

MENUISERIE

3.2.5.28 Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni laissées ton bois, mais devront être peintes.

Le nombre de couleur est limité à deux dans un même camaïeu (fenêtres et volets d'une couleur, porte plus foncée dans la même teinte, par exemple). Voir nuancier en annexe, page 67.

Fenêtres

3.2.5.29 Les menuiseries devront être réalisées en bois ou en aluminium laqué.

Volets

3.1.5.30 Les volets battants ou coulissants devront être en bois massif.

3.1.4.31 Les ferrures devront être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Portes d'entrée

3.2.5.32 Les portes d'entrée devront être réalisées en bois ou en métal.

Portes de garage

3.2.5.33 Les portes de garage devront être en bois ou en métal et à lames verticales larges peintes sans oculus.

FERRONNERIE

3.2.5.34 Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles.

3.2.5.35 Les garde-corps devront être en métal laqué.

3.2.6 BÂTIMENTS AGRICOLES

3.2.6.1 Les bâtiments à usage agricole devront être de forme simple, adaptés au terrain naturel, sans remblai artificiel trop prononcé.

3.2.6.2 Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé) sont interdits ; toutefois, les couvertures photovoltaïques sont autorisées, sous couvert d'une intégration parfaite sur les bâtiments et dans l'environnement. Ainsi, les capteurs doivent apparaître comme élément complet du pan de couverture concerné. Ils devront être de couleur noire (fond et cadre).

Adaptation : Les couvertures photovoltaïques pourront être refusées si leur impact est trop fort sur le paysage ou si elles altèrent un point de vue remarquable.

3.2.6.3 Les façades de ces bâtiments présenteront des bardages bois naturel, de lames larges. La teinte naturelle grise devra être privilégiée.

3.2.7 BÂTIMENTS ANNEXES

3.2.7.1 Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

ABRIS DE JARDINS

3.2.7.2 Les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou plastiques) sont interdits.

3.2.7.3 Les abris de jardin devront être en bardage bois qui conservera sa teinte grise après vieillissement ou devront être peints de teinte foncée (vert, gris...) de façon à les dissimuler au maximum.

3.2.7.5 La toiture devra être de teinte ardoise.

3.2.8 PISCINES ET JACUZZIS

3.2.8.1 Les piscines et jacuzzis devront être intégralement encastrés dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...).

3.2.8.2 Dans la pente, des murs périphériques en pierres naturelles intégreront les parties hors sol.

3.2.8.3 Les abris de piscines sont autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis les espaces ouverts au public.

3.2.9 CLÔTURES

3.2.9.1 Les murs en pierre existants devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

3.2.9.2 Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et l'environnement.

3.2.9.3 A l'alignement les toiles coupe-vent, les panneaux de bois, de plastique ou de béton industriels sont interdits.

Afin de limiter les vues, la brande de bruyère et les festonnages sont autorisés.

3.2.9.4 Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites. Les haies devront être constituées par des plantations d'essences locales variées.

Clôtures sur voie et en limites séparatives

3.2.9.5 Sous réserve des dispositions du 3.2.9.2, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur en pierre
- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'un grillage à mouton et piquets de châtaigner fendus.


3.2.9.6 Les clôtures devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillages à mailles larges,...) et de l'eau.


3.2.9.7 Les portes, portillons ou portails devront être en bois à lames pleines peintes ou en métal coloré de forme simple.


La forme et la hauteur du portail devront s'harmoniser avec la clôture.



3.2.9.8 Les clôtures de grandes parcelles devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillages à mailles larges...).




3.3 ESPACES LIBRES


 **Les espaces publics remarquables**
Les espaces publics remarquables concernent les places publiques aménagées ou qui mériteraient de l'être, les rues et ruelles caractéristiques du centre ancien, ainsi que l'ensemble des quais qui bordent les rives de l'Odet.

 **Les espaces naturels remarquables**
Ce sont de grands espaces naturels principalement liés aux cours d'eau et à leurs vallées.

 **Les parcs et jardins de qualité - Espaces boisés**
Les parcs et jardins de qualité sont des espaces plantés et aménagés en jardins. Ils peuvent être privés ou publics.
Les espaces boisés ne sont pas représentés dans le centre historique, mais ils couvrent des espaces de plantation d'arbres denses et d'intérêt paysager.

 **Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver**
 Certains éléments naturels isolés ont été repérés plus précisément dans les zones bâties (arbres isolés) ou sur les espaces publics (alignements d'arbres).

 **Les ouvertures visuelles, points de vue remarquables et axes de perspective**
  Les ouvertures visuelles procurent des aérations visuelles dans un tissu bâti ; les points de vue remarquables repèrent des lieux d'où l'on perçoit un élément remarquable (tours de la cathédrale, vallée du Steir...) ; et les axes de perspective signalent des perspectives lointaines sur, ou depuis, un élément remarquable (manoir, église...).

 **L'eau**
L'eau constitue un élément du paysage bâti et naturel de la ville. Tous projets d'installation ou d'ouvrage devra s'intégrer dans son environnement.

L'inventaire du patrimoine inventorie également les espaces libres et éléments naturels de qualité.

On peut ainsi repérer sur le plan de l'inventaire :

- Les espaces publics remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les parcs et jardins de qualité - espaces boisés
- Les alignements d'arbres et arbres isolés remarquables
- Les ouvertures visuelles, les points de vue remarquables et les axes de perspective
- L'eau

3.3.1 ESPACES PUBLICS REMARQUABLES

Sans objet : non répertoriés sur ce secteur

3.3.2 ESPACES NATURELS REMARQUABLES

3.3.2.1 Ces espaces doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine.

3.3.2.2 La reconstitution d'éléments anciens pourra être imposée. Les murs de clôture, de soutènement, en particulier, sont protégés et devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.

3.3.2.3 Les surfaces libres de toute construction, hors surfaces de roulement, doivent être laissées en pleine terre non minéralisées.

3.3.2.4 Le mobilier (abris, bancs, signalisation, éclairage...) devra être limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.

3.3.2.5 Les arbres de haute tige devront être préservés.

Si un arbre doit être abattu, pour des raisons sanitaire ou de sécurité, un arbre de même essence devra être replanté, dans la proximité la plus proche.

Adaptation : Un arbre abattu pourra ne pas être remplacé lorsqu'une gestion spécifique, de type gestion des Espaces Naturels Sensibles, est mise en œuvre pour reconquérir la biodiversité sur un espace naturel.

3.3.2.6 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

3.3.2.7 Les chemins non goudronnés doivent être maintenus et entretenus dans leur état d'origine. L'enrobée est interdite sur ces espaces.

3.3.3 PARCS ET JARDINS DE QUALITE - ESPACES BOISÉS

3.3.3.1 Ces espaces doivent être conservés et entretenus dans leur composition.

3.3.3.2 L'implantation d'une nouvelle construction

ou extension devra tenir compte de la composition paysagère et des arbres existants.

3.3.3.3 La suppression d'un ou plusieurs arbres devra être justifiée par des raisons de sécurité ou d'état sanitaire du sujet.

3.3.3.4 Lors de travaux, les arbres devront être protégés de manière à préserver les branches (élagage préventif éventuel) et les racines (établissement d'un périmètre de protection).

3.3.3.5 Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées en pleine terre non minéralisées.

3.3.3.6 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en composition.

Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

3.3.4 ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS À CONSERVER

3.3.4.1 Les alignements d'arbres devront être conservés ou replantés.

3.3.4.2 Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour permettre des aménagements d'intérêt général. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un arbre ou un alignement d'arbres devra être planté dans des quantités semblables à ce qui aura été détruit. De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...)

3.3.4.3 Lors de travaux aux abords de ces éléments, ces derniers devront être protégés de manière à préserver les branches (élagage préventif éventuel) et les racines (établissement d'un périmètre de protection).

Adaptation : Un arbre abattu pourra ne pas être remplacé lorsqu'une gestion spécifique, de type gestion des Espaces Naturels Sensibles, est mise en œuvre pour reconquérir la biodiversité sur un espace naturel.

3.3.5 OUVERTURES VISUELLES, POINTS DE VUE REMARQUABLES ET AXES DE PERSPECTIVES

3.3.5.1 Les aménagements ou plantations qui remettraient en cause la qualité des vues repérées sont interdits.

3.3.6 EAU

3.3.6.1 L'eau constitue un élément du paysage bâti et naturel de la ville. Tous projets d'installation ou d'ouvrage devra s'intégrer dans son environnement.

3.3.6.2 Les ouvrages tels que pontons, embarcadères, mouillages... devront être traités avec sobriété et discrétion.

3.3.7 AUTRES ESPACES LIBRES

3.3.7.1 Les aménagements paysagers des espaces publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur.

3.3.7.2 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

3.3.7.3 Pour les sols, on privilégiera des matériaux poreux et naturels mis en œuvre avec des liants naturels (calcaire taillé en moellons, dalles, pavés), ou des espaces végétalisés.

3.3.7.4 Les citernes (gaz, mazout) et les récupérateurs des eaux pluviales devront être enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés derrière une haie ou autre élément végétal.

3.3.7.5 Le mobilier (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage...) devra être limité et compatible avec le caractère du lieu.