

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DU ZONAGE DE L'AVAP	3
2. OBJECTIFS DE L'AVAP	8
3. HIERARCHIE DES SECTEURS EN FONCTION DES ENJEUX	9
4. ARTICULATION AVEC PLU ET PADD	26

1. JUSTIFICATION DU ZONAGE DE L'AVAP

Depuis sa fondation, le développement urbain de QUINTIN s'est calqué sur une longue période de croissance économique de la région, entre le XVII^{ème} et le début du XIX^{ème} siècle. Il s'est réalisé suivant les grands axes du noyau urbain primitif, donnant lieu à des typologies architecturales traduisant l'époque, l'occupation, les usages et le statut social du propriétaire.

Patrimoine architectural et urbain

Depuis 1975, date de l'adhésion à l'association des Petites Cités de Caractères, le patrimoine architectural de QUINTIN est reconnu, puis inventorié avec la création d'une ZPPAU en septembre 1987.

Le patrimoine bâti de la ville de QUINTIN présente des typologies très variées qu'il convient de conserver et restaurer :

- une architecture traditionnelle où dominent le pan de bois et le granit, éléments fédérateurs des différents sites de la commune;
- des typologies architecturales variées: maisons urbaines, maisons de tisserands, hôtels particuliers, manoirs, couvents, chapelles, hôpital;
- de nombreux exemples d'architecture artisanale et industrielle (distillerie, tanneries, séchoirs, moulins);
- un petit patrimoine d'une grande qualité: lavoirs, fontaines, puits, croix, calvaires.

Si beaucoup a été fait pour la mise en valeur du patrimoine du Centre Historique, l'évolution des modes de vie et l'industrialisation de la construction, a contribué à l'appauvrissement du plus modeste patrimoine, les maisons d'habitation qui constituent les faubourgs. L'accélération de ce processus depuis ces dernières décennies, a fait parfois disparaître les caractéristiques architecturales du bâti qui faisaient sa qualité, entraînant la dévalorisation du patrimoine architectural.

L'analyse architecturale réalisée dans la phase de DIAGNOSTIC a permis d'identifier ses multiples caractéristiques.

La mise en valeur de QUINTIN et de son patrimoine, nécessite bien évidemment la conservation des caractéristiques architecturales reconnues pour les bâtiments anciens, pouvant aller jusqu'à la restitution de certaines dispositions disparues pour les bâtiments les plus significatifs, mais également la mise en valeur des bâtiments d'habitation traditionnels par des choix raisonnés.

Elle nécessite également d'intégrer les constructions neuves dans la continuité du bâti existant et d'adapter les nouveaux commerces dans les bâtiments existants du centre ville.

Le règlement de l'AVAP servira d'outil pour mettre en oeuvre ces objectifs. Celui-ci s'appuie sur l'analyse, et les différents documents graphiques qui l'accompagnent, notamment le PLAN D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL, qui a été réalisé pour permettre de hiérarchiser la protection du bâti en fonction de sa "valeur" architecturale.

Le patrimoine urbain se caractérise par un noyau urbain ancien homogène constitué à l'intérieur de l'enceinte médiévale, auquel s'ajoutent les faubourgs anciens constitués en prolongement des rues principales. Les fronts bâtis continus formant des séquences urbaines, l'alignement de clôtures hautes en pierre, comme les grands domaines paysagers clos de murs, sont des éléments identitaires de la ville de QUINTIN. Il est indispensable de les protéger et de les mettre en valeur.

Certaines zones du PLU à urbaniser ou à reconvertir (AU, AUY, AUE) se trouvent à l'intérieur ou à proximité immédiate des noyaux urbains anciens. Leur évolution sera encadrée par le règlement de l'AVAP, permettant un développement urbain en harmonie avec le patrimoine existant.

Patrimoine d'intérêt historique

Plusieurs monuments historiques (7 classées et 8 inscrits) sont situés sur le territoire de la ville, dont un seul à l'extérieur du centre ancien (menhir de la Roche Longue).

Les Monuments Historiques classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire continuent à être régis par les dispositions de la loi du 31 décembre 1913. La création de l'AVAP suspend les effets des rayons de protection de 500 m des abords de Monuments Historiques (articles 13bis et 13ter de la loi du 31 décembre 1913) sur le territoire de l'AVAP, quelle que soit la localisation du monument, au sein ou hors de son périmètre. Au-delà, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Les périmètres de protection des Monuments Historiques de Quintin, sont couverts sur une grande partie par les secteurs de la future AVAP. A l'extérieur de ces secteurs, il n'y a pas de raison à maintenir les rayons de protection de 500 m. Des Périmètres de Protection Modifiés seront créés en même temps que l'AVAP, leur limites seront calquées sur celles de l'AVAP.

Patrimoine paysager

Patrimoine paysager identitaire

Au Nord, le bocage boisé et dense borde les vallées du Gouët (bois de la Perche) et de Volozen. La trame bocagère relie les axes routiers entre eux, créant une lisière arborée en rive d'entrée de ville. Elle est interrompue à l'Est (VC des Marettes) par des prairies offrant des perceptions lointaines sur la silhouette de la ville.

Au Sud du territoire communal, le relief accentué accompagne une typologie traditionnelle de haies sur talus : chemin creux dit des Côtes, haie de chênes têtards du coteau de Roche Longue.

L'intégrité de la maille bocagère, composées de haies sur talus, est à préserver. Elle garantit la qualité des effets de porte d'entrée d'agglomération et la continuité des corridors biologiques.

A proximité du centre-ville, des structures régulières arborées rythment l'espace public : alignements de l'avenue du Général de Gaulle, belvédère de la basilique, rue des Doves, rue de Bel Air.

Les jardins historiques de Quintin comptent le parc du Château, le jardin de Roz Maria, l'arboretum de la Salle Verte. Avec la lisière boisée de l'étang, ils forment un écrin vert autour du centre historique densément bâti.

A l'arrière du bâti des faubourgs anciens, des venelles bordées de hauts murs traversent le cœur des îlots constitués de jardins. Le réseau de sentiers pédestres (venelles, chemins de randonnée) dévoile la diversité des paysages communaux, par la multiplicité des points de vue liés au relief.

Enfin, les ruisseaux du Gouët et du Volozen s'accompagnent d'une végétation ripisylve à fort intérêt environnemental.

Points de vue

La topographie contrastée entre la ville et ses faubourgs, soulignée par les remparts, la présence de points d'appel visuel situés en hauteur (clochers du lycée Jean XXIII, basilique), la configuration de la trame viaire, induisent des cônes de vue panoramiques sur la ville ancienne. La présence de boisements filtre les perceptions visuelles, les alignements arborés en bordure de voie (aux entrées d'agglomération) cadrent les vues.

La configuration du réseau viaire favorise les vues axiales canalisées par le bâti, les murs, ou la trame arborée. Les plus intéressantes sont dirigées vers le clo-

cher de la basilique et le château.

La patrimoine paysager à protéger dans le cadre de l'AVAP est repéré sur le PLAN D'INTÉRÊT PAYSAGER.

Secteurs sensibles

L'analyse paysagère révèle des secteurs de forte sensibilité paysagère à protéger, en périphérie de la ville, situés dans des cônes de vue dégagés sur le centre-ville, en raison des différences altimétriques significatives :

- au Sud, le coteau bocager de la Roche Longue, où est situé le menhir;
- à l'Est, le chemin des Marettes s'ouvre sur un plateau dégagé, donnant à voir les clochers;
- au Nord, la ceinture bocagère en lisière du territoire communal, contraste avec un paysage d'entrée de ville en voie de transformation : la RD 7 traverse le paysage urbanisé de la zone d'activités ; une partie du territoire rural à l'Ouest de la RD7 s'inscrit dans le prolongement de la zone commerciale existante projeté au PLU.

Patrimoine et développement durable

Le bâti ancien de QUINTIN reflète une harmonie entre habitat, activité humaine et nature environnante. Les formes et l'implantation du bâti par rapport au relief, à l'ensoleillement, au vents dominants, l'usage des matériaux locaux sont des sources d'inspiration pour les générations futures.

De cette parfaite adaptation du bâti à son environnement résulte une pérennité, une économie des dépenses et un confort optimaux par rapport aux conditions de l'époque.

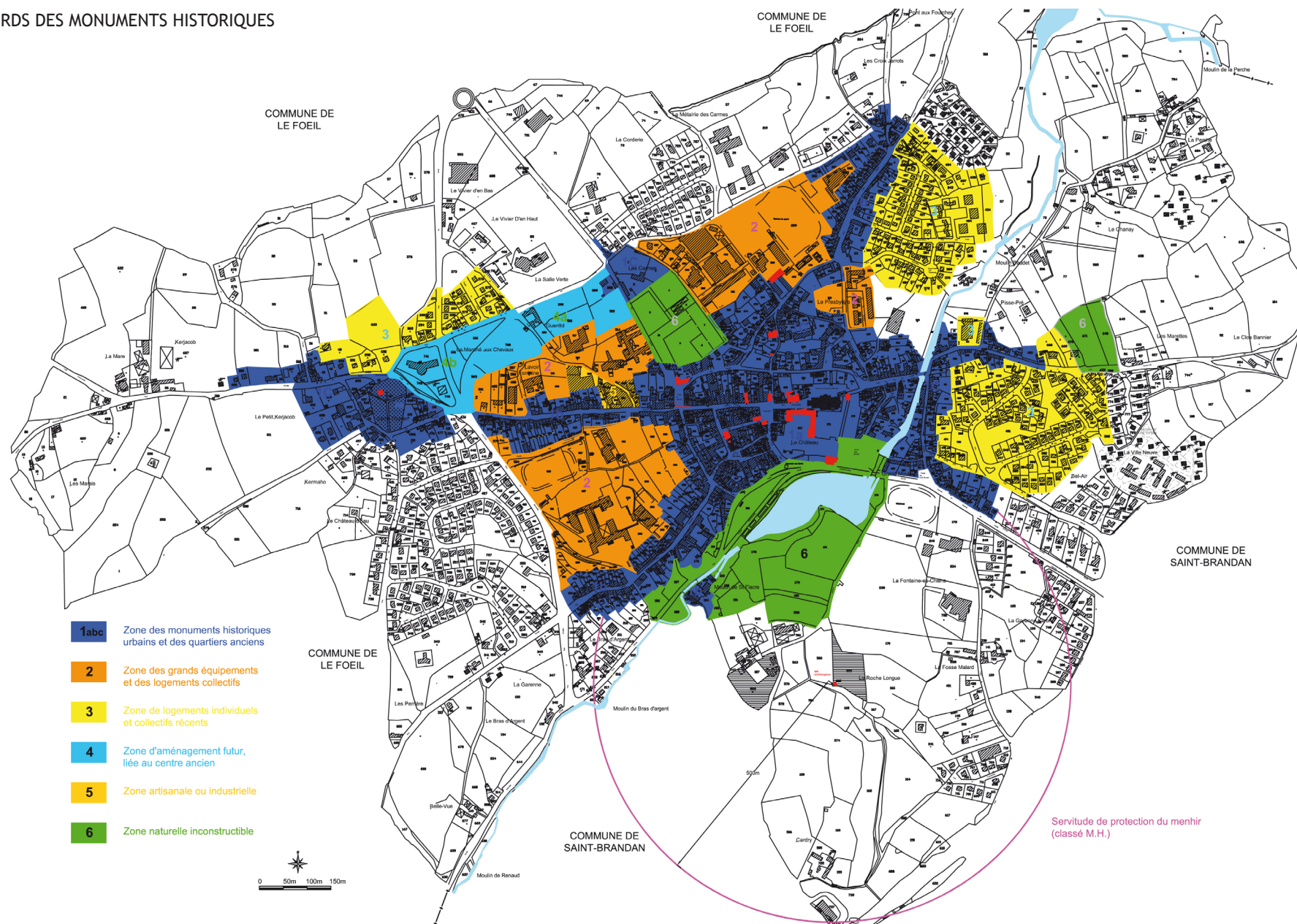
Dans le contexte de l'AVAP, la démarche d'amélioration thermique et d'insertion des installations de production d'énergies renouvelables est définie en cohérence avec la conservation du bâti d'intérêt patrimonial.

Effets de la transformation de la ZPPAU en AVAP

La ZPPAU de 1987 couvre la totalité du centre-ville et une partie des faubourgs.

La transformation en AVAP permet une grande révision de ce périmètre de protection, qui prends en compte davantage le patrimoine paysager de la commune.

ZPPAU ET ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES







2. OBJECTIFS DE L'AVAP

La mise en place de l'AVAP à QUINTIN permettra :

- la création d'un périmètre raisonné de protection du patrimoine du centre-ville et des faubourgs anciens, à l'exclusion des zones plus récentes dont le développement est réglementé dans le cadre du PLU;
- la protection plus efficace du patrimoine des zones rurales de la commune, actuellement non concernées par les périmètres de protection des Monuments Historiques;
- le complément du règlement du PLU pour les prescriptions concernant le bâti ancien et le paysage;
- la pérennisation de la protection des secteurs naturels et forestiers (les zones N, les espaces EBC et les zones humides du PLU).

Proposition du périmètre de l'AVAP

Les secteurs suivants sont proposés pour être inclus dans l'AVAP:

S1 secteur urbain

avec les sous-secteurs :

S1A - noyau urbain médiéval

S1B - anciens faubourgs

S1C - secteur intermédiaire

S1D - grands domaines paysagers

S2 secteur paysager

avec les sous-secteurs :

S2A - paysage préservé

S2B - paysage rural et péri-urbain avec son bâti disséminé

S3 secteur d'activités

3. HIERARCHIE DES SECTEURS EN FONCTION DES ENJEUX

Les objectifs de protection sont hiérarchisés selon les secteurs, les prescriptions y sont différenciées selon les caractéristiques propres à chacun.

Secteur urbain S1

Dans le secteur S1, l'objectif de l'AVAP est de maintenir et renforcer les qualités urbaines et architecturales de chaque sous-secteur.

- > Préserver la densité et l'échelle du bâti, pour les interventions sur l'existant et pour les constructions contemporaines: trame parcellaire, hauteur et rythme des façades, volumétrie des toitures,
- > Préserver les séquences urbaines formées par l'alignement des façades ou des clôtures hautes,
- > Restaurer et mettre en valeur l'ensemble des bâtiments existants dans le respect des formes et des matériaux locaux,
- > Encadrer l'architecture contemporaine en réglementant la trame des percements, les couleurs et en interdisant certains matériaux dissonants; favoriser l'application des principes du développement durable et les économies d'énergie,
- > Encadrer le traitement des devantures et des enseignes commerciales,
- > Mettre en valeur les espaces extérieurs en réglementant les matériaux et la hauteur des clôtures, les matériaux de sol et la palette végétale,
- > Préserver et valoriser le patrimoine paysager identitaire: les compositions paysagères historiques, les alignements arborés
- > Préserver les axes de vues remarquables.

Secteur paysager S2

Dans le secteur S2, l'objectif de l'AVAP est de préserver et valoriser le patrimoine paysager spécifique de chaque sous-secteur, avec son patrimoine bâti disséminé.

- > Pérenniser la protection des espaces naturels remarquables identifiés dans le PLU (N et EBC),
- > Préserver et valoriser le patrimoine paysager identitaire: les haies bocagères, la ripisylve, les alignements d'arbres;
- > Préserver les points de vues panoramiques;
- > Mettre en valeur les espaces publics, en réglementant les matériaux et la hauteur des clôtures, les matériaux de sol et la palette végétale
- > Restaurer et mettre en valeur les bâtiments à valeur patrimoniale (remar-

quables, de qualité, petit patrimoine) dans le respect des matériaux locaux et des techniques anciennes.

Secteur d'activités S3

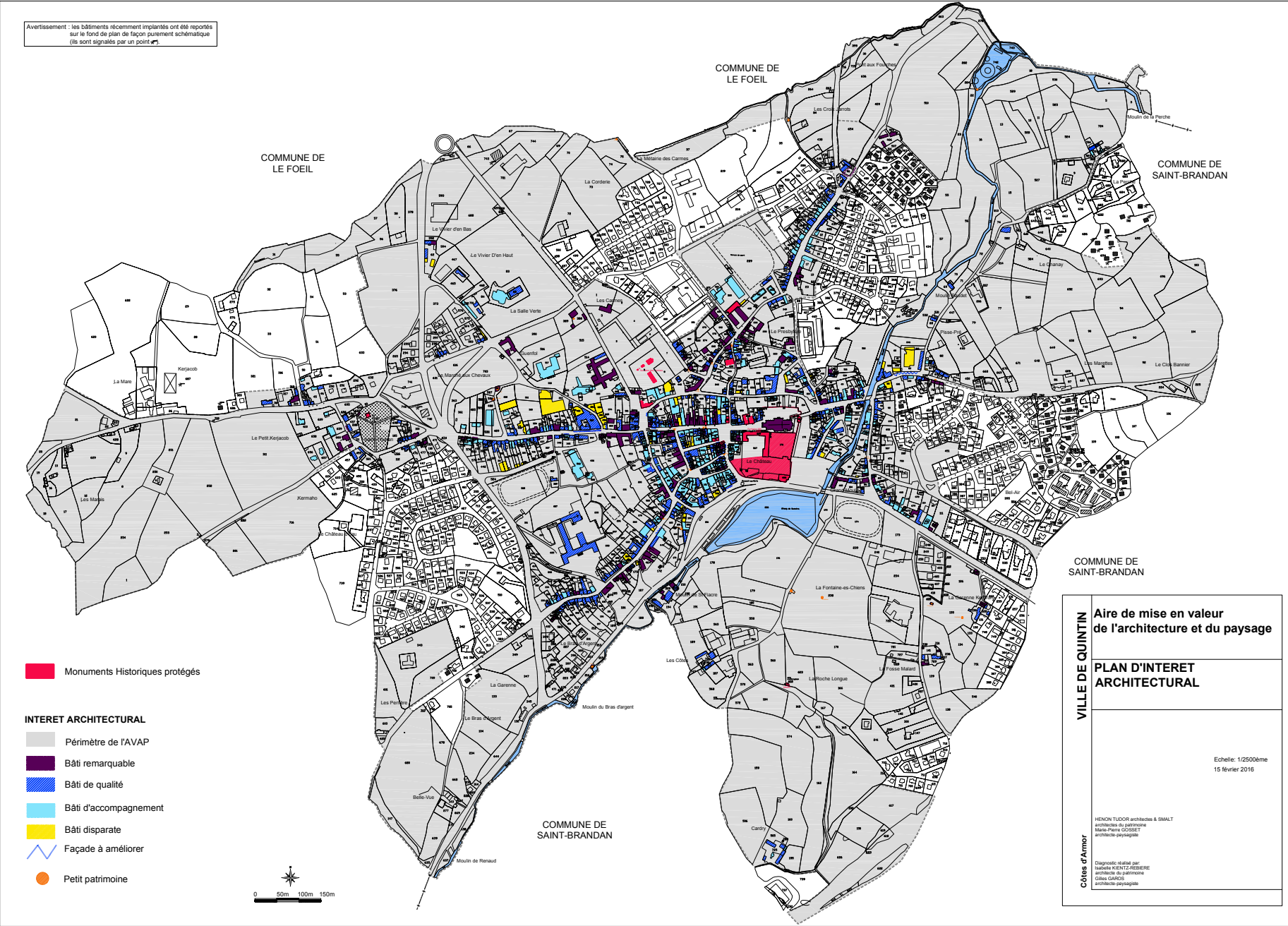
Encadrer la construction des bâtiments d'activité et les plantations sur les parcelles qui jouxtent la rocade de la RD7 d'entrée de ville.

Catégories de protection

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliqueront, on peut distinguer plusieurs catégories de protections du patrimoine

- le bâti « remarquable » indiqué en VIOLET : il s'agit du bâti dont la volumétrie et les éléments architecturaux sont caractéristiques de leur époque de construction, et conservés dans leur ensemble ; ou du bâti ayant joué un rôle important dans l'histoire de la commune
- le bâti « de qualité » indiqué en BLEU FONCE : il s'agit du bâti dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés, sont représentatifs du patrimoine de la ville
- le bâti « d'accompagnement » indiqué en BLEU CLAIR : il s'agit du bâti s'intégrant dans une continuité urbaine par sa volumétrie et ses matériaux, ou possédant des caractéristiques locales, mais ayant subi des modifications dans sa volumétrie, sa composition ou ses matériaux
- les façades à améliorer en ZIG-ZAG MAUVE : bâtiment de qualité dont la façade est dénaturée par des modifications ou destruction accidentelle
- les remparts en pointillé ROUGE CLAIR : Vestiges de l'ancien château et remparts de la ville, à conserver et restaurer
- les murs de clôtures en pierres en pointillé MARRON : murs de clôtures anciens en pierres, à conserver et restaurer
- le petit patrimoine indiqué par un ROND ORANGE : petit patrimoine architectural caractéristique et ayant lien avec l'histoire de la commune : lavoir, fontaine, chapelle, croix, vierge en façade
- le patrimoine paysager identitaire indiqué en VERT : haies bocagères, alignements arborés, compositions paysagères historiques remarquables,
- les points de vue : panoramas, axes de vue.

Ces catégories se retrouvent indifféremment dans les différents secteurs de l'AVAP.







Grande rue



place 1830



rue Notre-Dame et la basilique



vestiges des remparts



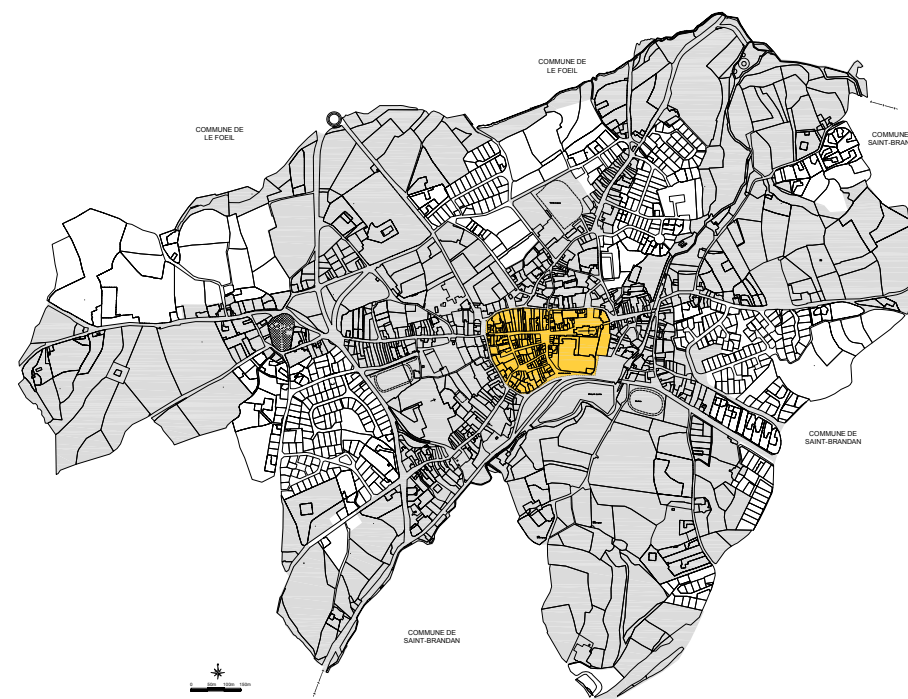
rue au Lait

S1A - NOYAU URBAIN MEDIEVAL

Localisation :	à l'intérieur des limites de l'enceinte médiévale
Zonage PLU:	UAa, N (château, basilique)
Caractère :	Tissu urbain hérité de la ville médiévale, qui regroupe le secteur bâti dense du XIIIème au XVIème siècle dans la limite de l'enceinte où subsistent les maisons les plus anciennes de QUINTIN, les vestiges des remparts de la ville médiévale et de l'ancien château
Problèmes ou risques:	Rupture du rythme parcellaire par le regroupement de parcelles, pour les destructions d'îlots en vue de projet de construction, ou les commerces sur deux parcelles ;

Perte des fragments historiques et des caractères architecturaux du bâti par des modifications de composition de façades et de proportions de baies, de matériaux, des effacements de décors et des modénatures par une banalisation des ravalements, des suppressions des menuiseries d'origine extérieures (portes, fenêtres, volets intérieurs, contrevents et persiennes) et des ferronneries, l'apport de menuiseries du commerce et de matériaux inappropriés, des devantures de commerces inadaptées, et la perte du petit patrimoine identifié

Objectifs de protection :	Préserver et valoriser les particularités urbaines et les éléments marqueurs de l'identité du coeur historique
	Restaurer et remettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti
	Maintenir les axes de vues remarquables, les alignements et compositions paysagères historiques et les murs de pierres (alignement de rues et clôtures de jardins)
	Valoriser les commerces participant à la revitalisation du centre ville
	Aménager les espaces publics (places et jardins) dans le respect du centre historique





place du Martray



la Mairie, place du Martray



rue Rochonen



ancien séchoir rue des Douves



rue Saint-Thurian



chapelle Saint-Sébastien, rue Saint-Thurian

S1B - ANCIENS FAUBOURGS

Localisation : faubourgs Est, Sud, Ouest et Nord constitués dans le prolongement des rues St-Thurian, Gasset/Rochonen, des Forges/des Croix Jarrois, du Vau de Gouët, des Portes Boulains
enceinte de l'église St-Thurian

Zonage PLU: UAa, UAb, UAc, UC

Caractère : extensions urbaines depuis le XVIème siècle jusqu'au XIXème siècle, liées entre autres au développement de l'activité de tissage, aux caractéristiques architecturales particulières
cimétière et vestiges de l'église St-Thurian XVIème

Problèmes ou risques: Rupture du rythme parcellaire par le regroupement de parcelles, pour les destructions d'îlots en vue de projet de construction ;

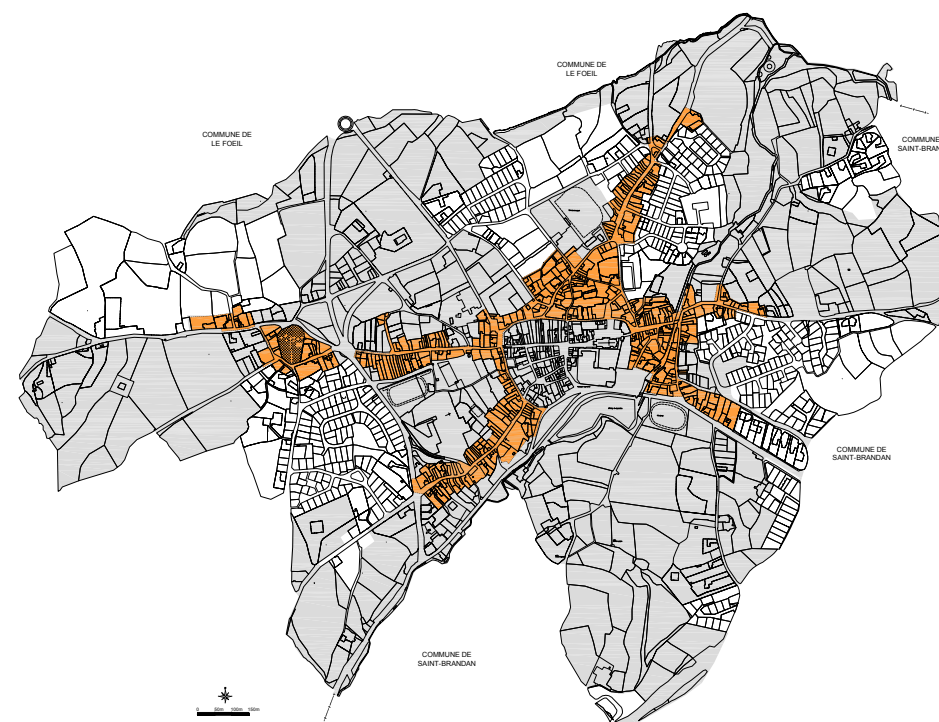
Perte des caractères architecturaux du bâti identifié par des modifications de composition de façades et de proportions de baies, de matériaux, des effacements de décors et des modénatures par une banalisation des ravalements, des suppressions des menuiseries d'origine extérieures (portes, fenêtres, volets intérieurs, contrevents et persiennes) et des ferronneries, l'apport de menuiseries du commerce et de matériaux inappropriés, et la perte du petit patrimoine identifié.

Objectifs de protection : Préserver et valoriser les particularités urbaines et les éléments marqueurs de l'identité des anciens faubourgs, en permettant des interventions mesurées

Restaurer et remettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti

Permettre une évolution harmonieuse du bâti existant et l'intégration des constructions neuves par des formes et matériaux adaptés

Maintenir les axes de vues et perspectives remarquables, les jardins privatifs et les murs de pierres (alignement de rues, clôtures de jardins et bordures de chemins)





rue des Carmes - chapelle St-Jean-Baptiste de l'ancien hôpital



venelle du Pissot - zone artisanale



lycée Jean XXIII



marché aux Chevaux

S1C - SECTEUR INTERMEDIAIRE

Localisation : ancien Hôpital - zone artisanale, lycée Jean XXIII, Le marché aux Chevaux, La Corderie - nouvel hôpital, abattoir

Zonage PLU: UB, UC, UY (abattoir), AUs*, 4AUr, AUER

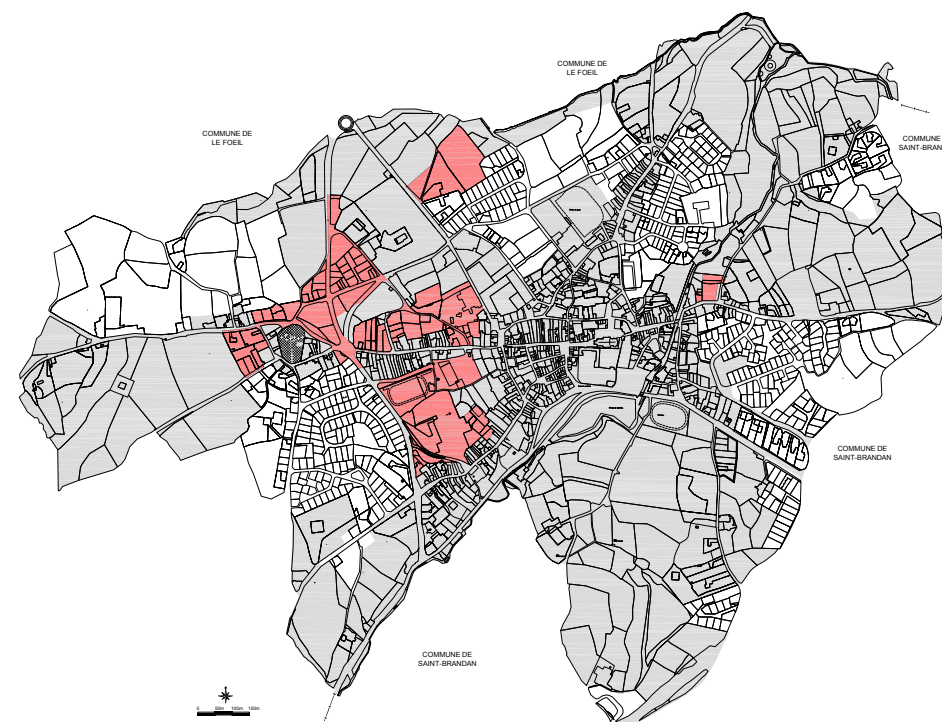
Caractère : Secteurs amenés à évoluer à court ou long terme (urbanisation, densification) par une reconversion d'activité

Problèmes ou risques: Evolution par à coups, sans réflexion ou projet global et sans prendre en compte l'environnement et le patrimoine existant

Objectifs de protection : Préserver et restaurer le patrimoine remarquable et de qualité, les clôtures maçonnées anciennes et le petit patrimoine dans le respect des dispositions d'origine

Préserver le patrimoine paysager et les points de vue par la réglementation des constructions neuves (orientation, gabarit, volumétrie des toitures) et des plantations

Encadrer les projets d'aménagement futurs
Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement du site de l'ancien Hôpital : possibilité de démolition des bâtiments obsolètes, projet d'aménagement global du site, conservation et restauration du bâti ancien et des hauts murs.





manoir Guenfol



manoir Saint-Martin



chemin de la Haute Folie



manoir La Garenne Kerbrun



arboretum de la Salle Verte



rue des Carmes, entrée au jardin Roz-Maria

S1D - GRANDS DOMAINES PAYSAGERS

Localisation : La Garenne Kerbrun, Roz-Maria, Carmes, manoirs Guenfol et St-Martin, Ursulines, jardins de la Haute Folie, arboretum de la Salle Verte

Zonage PLU: UB, UC, AUer, AU*,
N (Carmes et Garenne Kerbrun), NL

Caractère : Grands domaines historiques datant d'avant le XVIIIème siècle.
Ensemble paysager clos de murs, enchâssés aujourd'hui dans un tissu urbain.
Jardins privés ou parc public.

Problèmes ou risques: Perte des caractères architecturaux du bâti identifié et des structures paysagères de qualité

Cohérence de l'espace menacée par une division parcellaire entamant l'intégrité des domaines (exemple du jardin Roz-Maria)

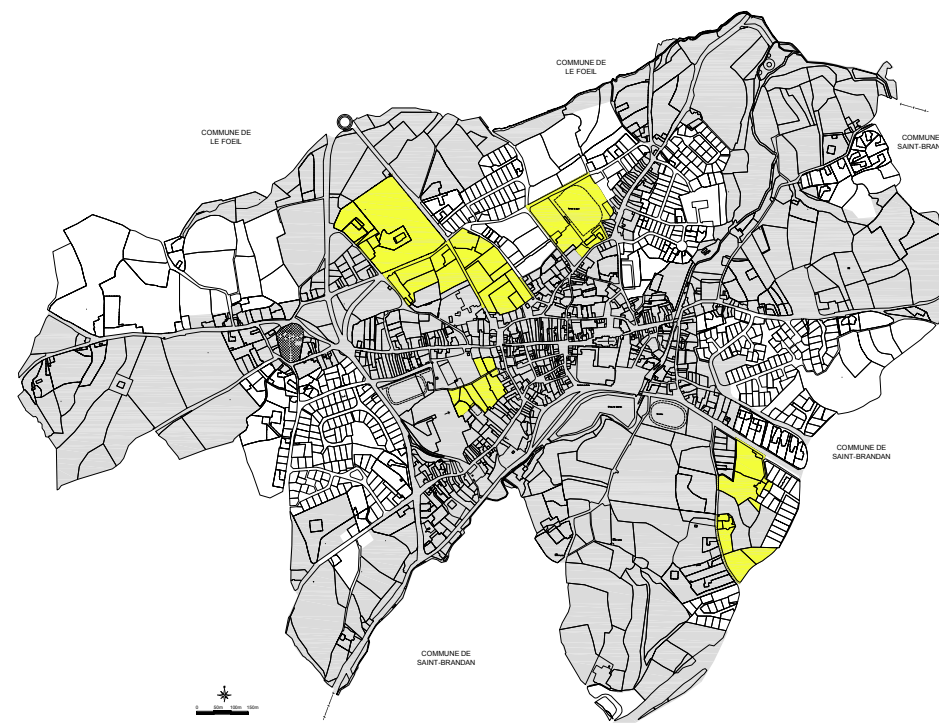
Objectifs de protection : Conserver la lisibilité de l'ensemble de chaque domaine

Interdire l'arasement des murs maçonnés. Préserver et restaurer les clôtures maçonnées anciennes.

Conserver et restaurer le bâti «remarquable» ou «de qualité» et le petit patrimoine lié aux jardins (escaliers, fontaines, bassins en pierre, chapelle),

Préserver le patrimoine arboricole, arbres remarquables marqueurs ou de collection

Conserver le gabarit des cheminements et conserver les matériaux de revêtements locaux





rue René-Pléven, vue de l'étang de Quintin



La Roche Longue



l'étang de Quintin



rue René-Pléven



Le Gouët

S2A - PAYSAGE PRESERVE

Localisation: Zone discontinue : vallée du Gouët au Sud de la ville, l'Etang de Quintin, coteau de la Roche Longue, vallées du Gouët et du Volozen au Nord

Zonage PLU: N, Nd, Aa

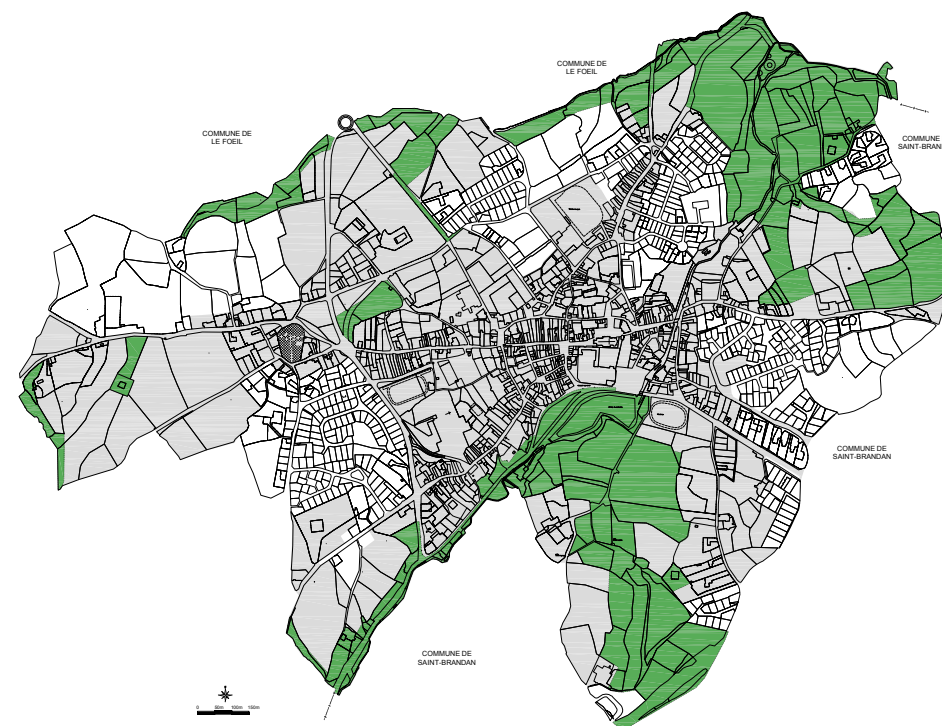
Caractère : Toile de fond paysagère remarquable de la ville

Paysage pittoresque vallonné entrecoupé de lignes bocagères, de vergers contrebuté de boisements.

Paysage participant pleinement à la qualité de la commune en formant un cadre éminemment rural et bucolique.

Objectifs de protection : Préserver la trame bocagère et le couvert arboré
Préserver le caractère paysager des entrées d'agglomération, du territoire rural, des lisières du Gouët et du Volozen

Préserver le caractère rural en pérennisant les zones inconstructibles.





rue de Robien



chemin de la Perche



voie communale des Marettes



avenue du Général de Gaulle

S2B - PAYSAGE RURAL ET PERI-URBAIN AVEC SON BATI DISSEMINE

Localisation : Zone discontinue: ceinture agricole et zones faiblement bâties d'entrée de ville (parking château, salle des sports/moulin Baudet, vélodrome, piscine, rue Bel-Air)

Zonage PLU: UB, UC, UY, AU^s*, AUT^s*, A, Aa, N (Les Perrière), Nh

Caractère : Toile de fond paysagère du centre urbain de Quintin, parcelles situées le long des axes de communication ou dans des cônes de vues.

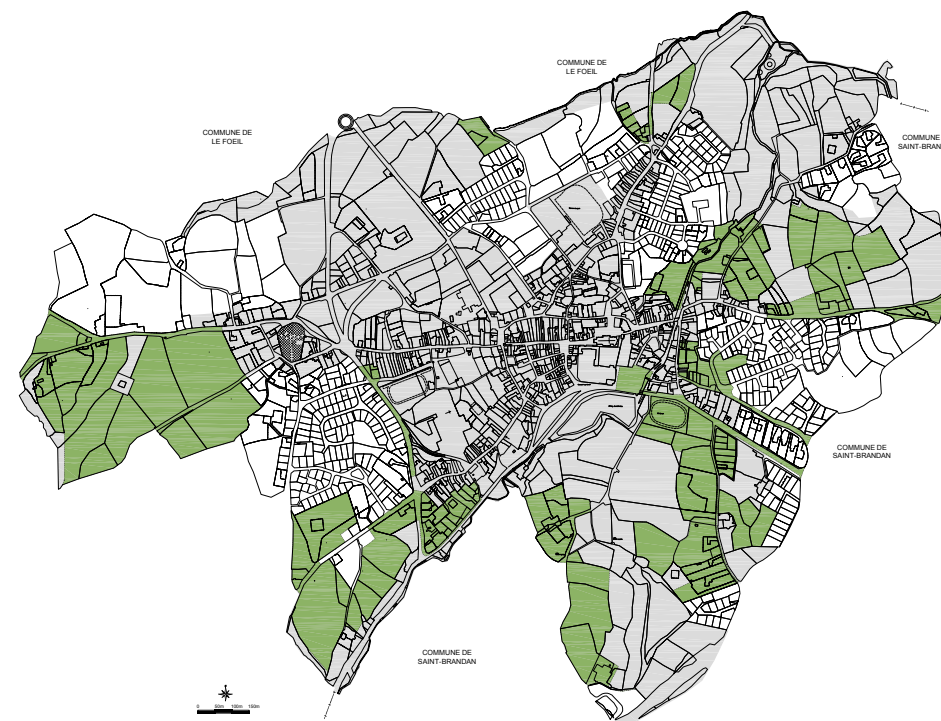
Objectifs de protection : Mettre en valeur le paysage rural accompagnant les axes de communication, préserver les axes de vue et les panoramas vers le centre ancien:

- préserver la trame bocagère et le couvert arboré,
- préserver les murs en pierres.

Conserver et restaurer les bâtiments remarquables et de qualité et le petit patrimoine

Harmoniser les constructions neuves avec bâti ancien par de prescriptions urbaines (découpage parcellaire, gabarit du bâti)

Réglementer les nouvelles clôtures, les plantations, les matériaux de sol des espaces publics





rue du Vivier



RD7 - rue de la Corderie

S3 - ZONE D'ACTIVITES

Localisation : Le Vivier d'en bas (entrée Nord de ville de la RD7)

Zonage PLU: UY, AUys*

Caractère : Zone urbaine marquant l'entrée de la commune. Petite zone industrielle de moindre qualité urbaine et paysagère, d'une certaine banalité antagoniste à la qualité patrimoniale de Quintin.

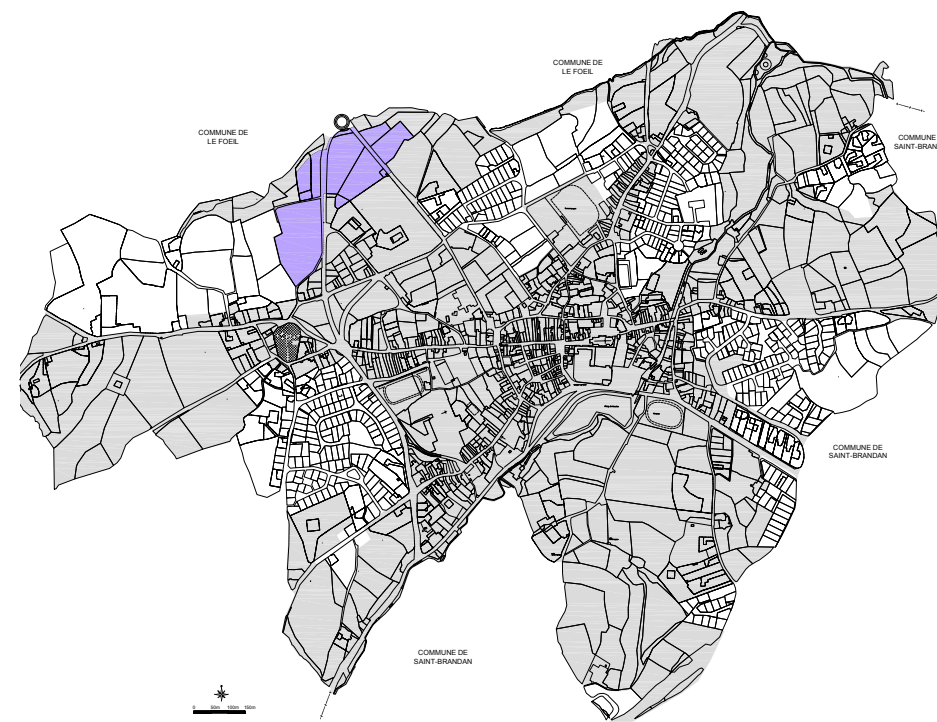
Objectifs de protection : Maintenir et renforcer la qualité paysagère de l'entrée d'agglomération:

Construire des bâtiments d'activité qui s'intègrent harmonieusement dans l'environnement paysager par leurs gabarits, matériaux, couleurs

Restaurer et regarnir les haies bocagères existantes

Réglementer les nouvelles clôtures, les plantations, les matériaux de sol des espaces publics

Encadrer l'insertion des installations de production d'énergies renouvelables



4. ARTICULATION AVEC LE PADD

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement établi un lien direct entre le projet patrimonial et les documents d'urbanisme. L'article L. 642-1 du code du patrimoine indique que l'AVAP est fondée sur un diagnostic qui prend en compte le PADD du PLU.

L'article L. 642-2 ajoute que les objectifs de l'AVAP sont déterminés en fonction du PADD du PLU.

Le PLU révisé et le PADD de la ville sont opposables aux tiers depuis le 3 février 2010. Les deux documents intègrent les dispositions de la ZPPAU en vigueur sur le territoire communal depuis septembre 1987.

Le projet d'Aménagement et de développement durable est résumé en 4 groupes d'actions :

1. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX DANS UN SOUCI D'ECOLOGIE D'ESPACE ET DE MIXITE

2. AMELIORER LE CADRE DE VIE DES QUINTAINAIS

3. MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

4. PRESERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL

La transformation de la ZPPAU en AVAP reconduit l'ensemble des dispositions concernant la protection du patrimoine bâti et les précise, en restant dans la cohérence avec le PLU et le PADD.

L'ajout de nouveaux secteurs de protection du paysage s'inscrit dans les objectifs fixés par le PADD et notamment :

- *Privilégier les opérations de restructuration du tissu urbain existant (friches urbaines, espaces publics, reconversions, ...), plutôt que des opérations d'extensions urbaines.*

- *Densifier le tissu urbain existant, en procédant à des aménagements fonciers publics ou privés*

- *Favoriser en priorité l'urbanisation en périphérie immédiate du centre-ville, dans le but de limiter les déplacements et de favoriser la proximité avec les commerces et services du centre.*

- *Maintenir, au sein du tissu bâti, des coupures d'urbanisation : grandes propriétés, parcs, ..., qui permettent une structuration du tissu urbain.*

La protection des points de vues et des panoramas dans le cadre de l'AVAP est en accord avec l'objectif de mise en valeur des entrées de ville :

- *Valoriser les entrées de ville et les voies par un traitement urbain et paysagé adapté à l'image de la ville : requalification de la RD 7 en boulevard urbain, restructuration de l'avenue de Gaulle, ...*

La ville souhaite renforcer l'attractivité économique de la zone d'activité :

- *Permettre l'évolution des zones existantes d'activités à vocation industrielle, artisanale ou commerciale*

- *Renforcer et prévoir le développement de la zone d'activités du Volozen, avec la création d'un nouvel espace dédié à l'implantation d'activités artisanales et commerciales, le long de la RD 7.*

La création d'un secteur dédié à la zone d'activité, permet d'encadrer harmonieusement son évolution future.

L'AVAP interviendra en soutien du développement touristique de la commune en accompagnant les travaux de renouvellement du bâti ancien.

- *Valoriser le patrimoine bâti et naturel de la commune, en valorisant, entre autre, le patrimoine des toiles de lin, en mettant en valeur la ville par le fleurissement, en communiquant sur le label : « Petite Cité de Caractère », ...*

Le point 4 des objectifs du PADD est consacré entièrement à la préservation du patrimoine :

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

La commune souhaite :

- *Conserver l'intérêt architectural du centre-ville et la qualité du paysage urbain - préserver l'image de Quintin : « un joyau dans un écrin de verdure »*

- *Permettre les réhabilitations et les rénovations du bâti ancien, notamment dans l'espace rural*

- *Renforcer les itinéraires de découverte du patrimoine architectural et paysager*

- *Préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti rural et du « petit » patrimoine, qui demeurent non protégés à ce jour*

- *Préserver les paysages et les espaces naturels*

La commune souhaite :

- Mettre en scène l'identité de « ville rurale » de la commune, en préservant des coulées vertes et en protégeant les paysages ruraux présentant une forte sensibilité paysagère*
- Soigner l'aménagement des futures zones à urbaniser. Une attention particulière sera portée aux transitions espace bâti / espace rural (type de clôture, forme ramassée de l'extension urbaine)*
- Protéger les espaces naturels remarquables et les paysages emblématiques de la commune*
- Conserver les boisements présentant un fort intérêt écologique et paysager de tous défrichements*
- Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau*

La commune souhaite :

- Maintenir les prairies et les zones humides pour préserver des zones « tampons » en cas d'inondation et les trames bocagères pour éviter l'érosion (avec l'interdiction de remblayer les zones humides)*
- Poursuivre la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement (prise en compte des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation...), et améliorer la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en oeuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux, ...)*

La transformation de la ZPPAU en AVAP apporte des solutions à toutes ces pré-occupations, en intégrant les principes de développement durable dans la démarche de préservation du patrimoine bâti, urbain et paysager et met en place des outils de gestion appropriés.