Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le 21.12.2023
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE PAIMPOL

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

RAPPORT DE PRESENTATION

Mise en élaboration : 27 juin 2008
Arrêté le 8 avril 2013
Approuvé le 3 février 2014
Exécutoire le …..
Modifié le ….

MAIRIE de PAIMPOL (Côtes d'Armor)

P O N A N T
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Novembre 2013

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE BRETAGNE

COMMUNE DE PAIMPOL

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE PRÉSENTATION













P O N A N T
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Sommaire

Introduction. . . . . p 3

O PRÉAMBULE . . . . . p 4
AVAP, nature et contenu . . . . . p 5
Situation géographique
et administrative de la commune . . . . . p 6

I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC . . . . . p 8

I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE . . . . . p 10

I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE . . . . . p 16

II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE . . . . . p 20

II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP . . . . . p 21
2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre . . . . . p 22
2.1.2 Les différents secteurs. . . . . p 23
2.1.2a Le Centre ancien . . . . . p 23
2.1.2b Le Port . . . . . p 24
2.1.3c Les Extensions XIXe et début XXe . . . . . p 25
2.1.4d Les Bourgs et Hameaux . . . . . p 26
2.1.5e Les Extensions récentes et futures . . . . . p 27
2.1.5f Les Secteurs naturels . . . . . p 28

II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE . . . . . p 29
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial. . . . . p 30
2.2.2 Règles liées aux différents secteurs . . . . . p 40
2.2.3 Synthèse du règlement . . . . . p 52

III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE . . . . . p 53

III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE. . . . . p 54
3.1.1 Considérations particulières. . . . . p 55
3.1.1a Bâti traditionnel . . . . . p 55
3.1.1b Construction neuve . . . . . p 56
3.1.1c Espaces publics . . . . . p 57
3.1.1d Production d'énergies renouvelables . . . . . p 58
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux . . . . . p 59
3.1.2 Prise en compte par l'AVAP. . . . . p 60

III.2. COHÉRENCE AVEC LE PADD . . . . . p 61

Annexe : grille de lecture sur la classification du bâti. . . . . p 71

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Commune des Côtes d'Armor, Paimpol est située à 45 kilomètres au nord de Saint-Brieuc, préfecture du département.
La commune appartient à la communauté de communes de Paimpol-Goëlo et compte 8200 habitants sur un territoire de 2361 hectares.

La ville de Paimpol possède une histoire exceptionnelle.
Lieu de débarquement des premiers bretons, chassés de Grande-Bretagne au Ve siècle par les Angles et les Saxons, place forte et abbaye médiévale exceptionnelle de Beauport, chantiers navals et ville de la grande pêche à Terre Neuve et à Islande, décrits par Botrel, le Braz, Loti et bien d'autres, Paimpol cumule faits historiques et grands paysages.

Le diagnostic, dans son approche architecturale, a fait l'inventaire du patrimoine qui résulte de cette histoire :
- des paysages et des points de vue remarquables notamment vers la mer et le Trieux,
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations dans la ville et dans les bourgs et hameaux plus ruraux de Kérity et Plounez,
- un bâti de qualité à préserver.

L'approche environnementale a exposé la manière dont ce patrimoine a su prendre place et profiter du territoire, son relief, son climat, et comment aujourd'hui, il est devenu indispensable de tenir compte de ces paramètres.

Différentes phases d'étude et de concertation ont permis de définir un périmètre adéquat et de proposer un zonage et une réglementation adaptée.
Le règlement inclut les règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent l'identité de Fontevraud, en veillant à permettre l'évolution et l'extension du bourg dans le respect à la fois des paysages existants et des contraintes environnementales des lieux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

0. PRÉAMBULE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Nature juridique de l'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.
Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretien un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.
Le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS (mis en révision le 17 juillet 2002) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Ce dernier a été arrêté en 14 mai 2007, approuvé le 21 janvier 2008 et rendu exécutoire le 25 février 2008. Depuis il a été modifié le 12 décembre 2011 et le 26 mars 2012.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

Contenu de l'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :
Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantations et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

Le rapport de présentation qui identifie :
- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :
- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

Le document graphique :
Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Situation géographique et administrative de la commune



- Le contexte communal

Paimpol est une commune du Nord des Côtes d'Armor à caractère rural qui compte 7.788 habitants sans double compte, au recensement 2006.
Située sur le littoral, elle est une des principales communes qui composent la Côte de Goëlo. Elle se retrouve dans la partie la plus au Nord de la Bretagne, à une trentaine de kilomètres au Nord de Guingamp (Sousprefecture), à 45 kilomètres au Nord-Ouest de Saint-Brieuc (chef-lieu des Côtes d'Armor) et à une trentaine de kilomètres à l'Est de Lannion (Sousprefecture également).
Son territoire s'étend sur une superficie de 2 400 hectares. Avec une densité de 336 habitants/km², la commune de Paimpol figure, avec Lannion et Perros-Guirec, parmi les communes les plus peuplées du Pays du Trégor Goëlo.

- Le contexte intercommunal

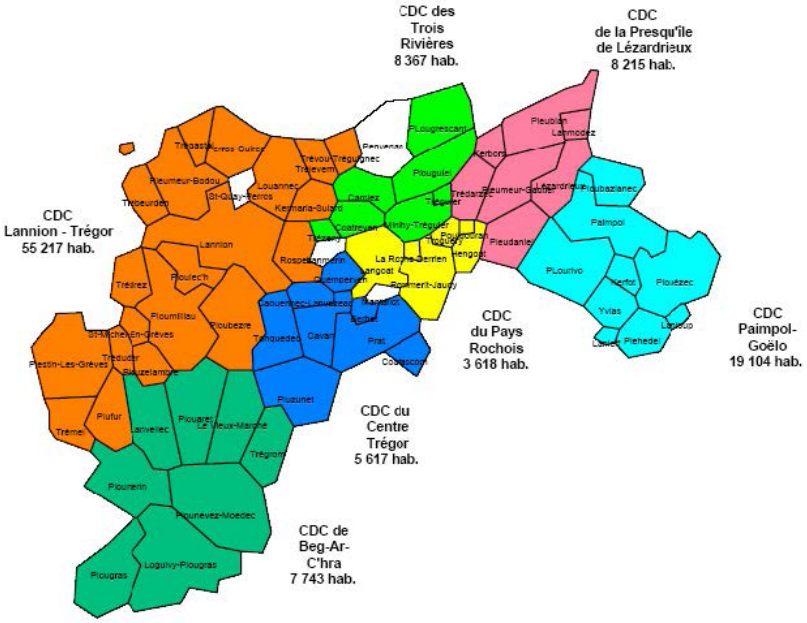
La commune de Paimpol fait partie des 9 communes de la communauté de communes de Paimpol-Goëlo mise en place le 23 décembre 1996.
Cette Communauté de communes compte également les communes de Kerfot, Lanleff, Lanloup, Pléhédel, Ploubazlanec, Plouëzec, Plourivo et Yvias. Sa superficie totale est de 129,16 Km², ce qui donne avec ses 19.347 habitants au recensement 2006, une densité de population est de 125 hab/Km².
De ces 9 communes, seule celle de Paimpol comporte plus de 3.500 habitants.

- Le pays de Tregor-Goelo

La commune de Paimpol est membre du Pays du Trégor-Goëlo.

Le Pays du Trégor-Gëlo avec 112 209 habitants en 1999 se situe d'un point de vue démographique, en 2ème position des 6 pays constitués au plan départemental, derrière le Pays de Saint-Brieuc (180 227 hab.).
Situé au nord ouest du département des Côtes d'Armor et en limite du Finistère, le Pays du Trégor-Goëlo rassemble 69 communes organisées presque toutes (à l'exception de deux communes) en établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Le pays du Trégor-Goëlo

Il rassemble des groupements importants tels que les communautés de communes de Lannion-Trégor avec 55 217 habitants (soit 49%de la population du pays), et celle de Paimpol-Goëlo (19 104 hab.) Les autres communautés de communes sont de tailles plus petites : la population varie entre 5 600 et 11 632 habitants.
La Charte de Territoire du Pays du Trégor-Goëlo résulte d'une étroite concertation entre les élus, les responsables associatifs, les entreprises, les organismes publics et privés locaux. Lorsque la charte vise en priorité à préserver et requalifier le patrimoine naturel, paysager et culturel et à conforter les espaces agricoles et forestiers de territoires soumis à une forte pression de l'urbanisation et d'artificialisation et en l'absence de schéma directeur (L 122-1 du CU), les PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations fondamentales de l'organisation spatiale de la charte.
Dans le domaine de l'environnement, le Pays du Trégor-Goëlo entend mener ses efforts dans trois domaines particuliers : l'eau, les déchets, les espaces et les milieux naturels (protection des paysages et des milieux naturels : littoral, estrans, fond de vallée)

- Le Schéma de Cohérence territorial (S.C.O.T.)

Le SCOT du Goëlo Trégor, qui regroupe trois communautés de communes (les 3 rivières, la presqu'île de Lézardrieux, Paimpol-Goëlo) et la commune de Bréhat, est en cours d'élaboration. Le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral du 17 décembre 2007.
Dans l'attente de son approbation par le préfet, les dispositions de l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol qui est située à moins de 15 kms de la mer : Les zones naturelles et les zones d'urbanisation futures délimitées par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et après avis de la Chambre d'Agriculture qui apprécient l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles.
Toutefois, par dérogation et conformément à l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme alinéa 4, cette disposition ne s'applique pas dès lors que le périmètre du SCOT est arrêté.

- Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

La commune de Paimpol est incluse dans le périmètre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) approuvé le 3 décembre 2007 par décret du Premier Ministre.
Le S.M.V.M. du Trégor-Goëlo comprend 27 communes englobant la façade maritime des Côtes d'Armor depuis Penvenan à l'ouest jusqu'à Plouha à l'est (y compris l'île de Bréhat) et les rives des estuaires du Trieux et du Jaudy avec leurs affluents (le Leff, le Bizien et le Guindy dans leur partie aval.
Le SMVM constitue un outil de gestion intégrée qui vise, de par son approche terre-mer, à permettre la mise en place d'une démarche globale et cohérente d'aménagement du territoire.
Pour cela, il fixe les orientations relatives à la vocation des différentes zones, orientations relatives aux principales activités (développement portuaire, aquaculture, pêche, activités nautiques) et aux équipements qui leur sont nécessaires sous réserve de leur compatibilité avec les autres usages et dans le respect des équilibres biologiques.

En ce qui concerne la commune de Paimpol, le S.M.V.M. précise les vocations retenues pour les différents sites :
- Zone à vocation principale naturelle : l'estran au droit de la pointe de Guilben, l'anse de Beauport, l'anse du Lédano
- Zone à vocation principale conchylicole : zone de maintien, sans développement, des parcs conchylicoles en baie de Paimpol
- Zone à vocation portuaire : pêche, plaisance, réparation navale, desserte marchandise de Bréhat
- Sites à vocation touristique : Paimpol, pointe de Guilben, abbaye de Beauport

Par ailleurs, le S.M.V.M. a recensé l'ensemble des équipements et installations liés aux activités maritimes actuels ou projetés, ainsi que les ports et les mouillages groupés.
Le S.M.V.M précise leur localisation géographique de principe et les conditions à prendre en compte pour permettre leur maintien ou leur développement.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I. SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Le diagnostic architectural montre que Paimpol est une commune emblématique qui possède un patrimoine particulièrement conséquent : la baie de Paimpol, la ville médiévale et son port morutier (chantiers, maisons d'armateurs), l'Abbaye de Beauport, un tissu rural et de nombreux logis...

Le diagnostic environnemental réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU insiste sur les deux façades maritimes de la commune (Aber du Trieux à l'Ouest, anse de Paimpol à l'Est), ses enchaînements paysagers dans un milieu très riche et varié.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU


L'archipel de Bréhat, 1er lieu de débarquement des bretons


Vestiges de la Motte castrale de Kastell Wern


Rue de Ploubazlanec, maison médiévale


La place du Martray, centre commerçant de la ville


L'Abbaye de Beauport fondée au XIIIe siècle


La chapelle Sainte-Barbe de Kérity, paroisse fondée au XIIIe siècle


Manoir de Kerbiguet significatif de la richesse des terres de Plounez au XVIIIe siècle


Maison d'armateur, quai Morand...


l'agrandissement du port...


Le musée de la mer, ancienne sècherie de morue, nous rappelle la grande époque de la pêche à Islande


Kérity, on bourg contruit au XIXe siècle


Pont haubané de 1924, au dessus du Trieux


Le lycée Keraoult, l'un des équipements de la fin du XXe siècle

Paimpol est une commune riche de son histoire et de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayant ses spécificités : le bourg autour d'un port, les hameaux ruraux...
Toutes les époques de son histoire et les aspects de cette diversité sont encore lisibles sur le territoire :

- L'origine de la commune avec L'Archipel de Bréhat, l'un des premiers lieux de débarquement des bretons, à partir du Ve siècle.
- L'an 1000, où le Goëlo est englobé au comté de Rennes, nous est rappelé par les deux mottes castrales de Plounez,
- Le Moyen-Âge, durant lequel Paimpol est un modeste bourg, une petite place forte constituée autour de la place du Martray, siège des juridictions seigneuriales et des échanges commerciaux.
  La fondation de l'Abbaye de Beauport au XIIIe siècle qui prend en charge la paroisse de Kérity implantée au voisinage immédiat.
- L'époque Moderne, qui voit naître l'essor de la ville qui s'organise autour du port et de l'activité commerciale, l'émergence de négociants armateurs pour la pêche à la morue de Terre-Neuve, en liaison avec le réseau malouin. Le bourg devient une petite ville qui se dote d'équipements portuaires.
  Cette activité maritime a lieu au milieu d'un grand territoire rural dans lequel la présence d'anciens manoirs nous rappelent la richesse des terres de Plounez.
- Le XIXe siècle marqué par la grande pêche à Islande, l'aggrandissement du port, les demeures de négociants et le musée.
  C'est aussi l'époque de la construction du nouveau bourg de Kérity, et de celle du pont du Trieux.
- Le XXe siècle, l'extension de la ville sous forme de lotissements, la construction de nouveaux équipements et de nouvelles infrastructures.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Les problématiques principales



Espaces publics refaits mais de manière un peu trop mécanique et régulière



Voiture omniprésente sur les places du centre ancien



Problème de l'implantation et du traitement des terrasses







Rez-de-chaussée défiguré par la transformation en commerce ou service, surrélévation, volets roulants... modification des clôtures...



Rupture d'alignement et problème d'architecture



Extension en rupture avec la maison existante et qui banalise cette dernière



Des espaces publics souvent trop larges et des plantations à valoriser



Les paysages deviennent confus



Rappels du passé : un nom de rue...



Musée de la Grande Pêche autrefois

Le patrimoine architectural et paysager de Paimpol soulève néanmoins quelques problématiques :

- Les espaces publics
Le traitement de ces espaces, ainsi que leur occupation par la voiture, les terrasses, les enseignes, n'est pas à la hauteur de la qualité historique des lieux.

- Les interventions sur le bâti
Les erreurs sont multiples (modification de proportions de baies, enduits, menuiseries...) et s'accumulant elles conduisent à enlaidir le paysage urbain.
Ces phénomènes de mauvaises restauration et de banalisation touche aussi les clôtures qui jouent un rôle essentiel dans la perception du paysage des rues.

- L'insertion de l'architecture contemporaine
Les interventions contemporaines dans les tissus anciens devront tenir compte des spécificités de ceux-ci (implantation, gabarit). Cette intégration doit également se faire lorsqu'on réalise une extension. Les proportions et matériaux employés devront respecter le bâtiment d'origine.
Enfin, pour des constructions neuves plus isolées, c'est le paysage qu'il convient de respecter : le relief, la végétation, les vues...

- Les extensions urbaines
L'organisation des lotissements, composés de constructions juxtaposées, rend plus difficiles les transitions entre espaces urbanisés et paysages naturels ou agricoles.
La promotion d'un urbanisme reprenant la qualité des rues des hameaux anciens, des maisons traditionnelles et d'une architecture de qualité est à faire, qu'il s'agisse d'une architecture de type traditionnel ou bien d'une architecture contemporaine.
Il faut également retravailler la notion des limites (clôtures...), l'aménagement des espaces publics, et la relation au paysage.

- Les paysages côtiers
Le territoire de Paimpol fait partie d'une unité paysagère qui contient les communes proches que sont Bréhat, Ploubazlanec. Ce paysage génère des points de vue vers la mer et vers le Trieux qui sont remarquables et à préserver. L'implantation de maisons isolées sur les lignes de crêtes et en bord de rivage brouille la lecture de ces paysages.

- Les traces de l'histoire
Quelle est la place de la culture paimpolaise aujourd'hui? Faut-il créer un musée d'Islande (ébauché au musée de la mer), un centre cuturel, un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine?
Les ambiances du port sont encore là. Il n'y a qu'à les réveiller.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers



Extrait de la classification du patrimoine

Le patrimoine très riche de la commune a fait l'objet d'une classification exhaustive permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

A la petite échelle :
L'extrême variété du bâti (habitat médiéval, classique et moderne) en fait un patrimoine riche.
Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

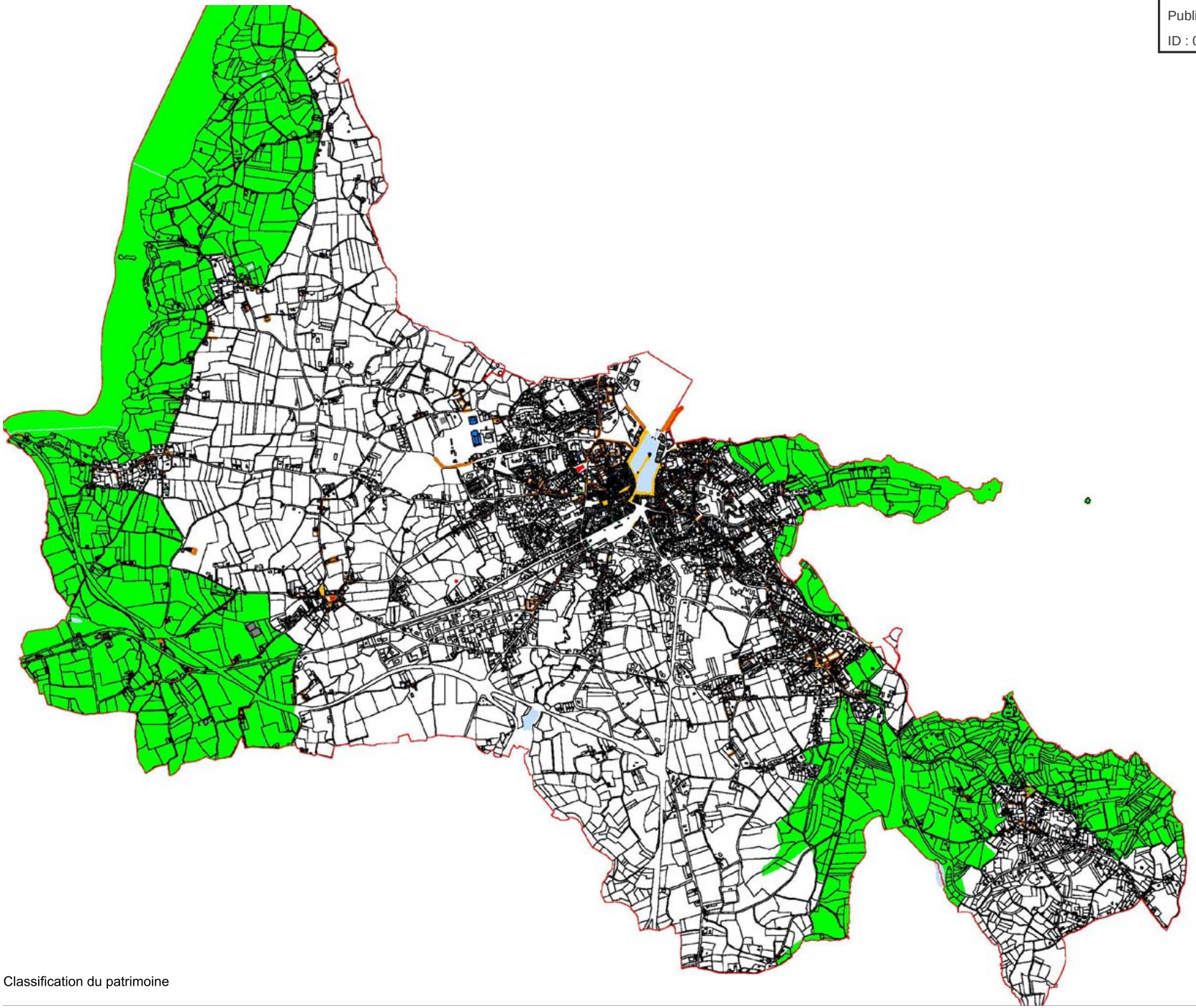
1. Monuments Historiques

2. Les immeubles traditionnels
- Immeubles remarquables
- Immeubles de qualité
- Immeubles de faible intérêt
- Espaces publics remarquables
- Eléments remarquables
- Murs, murets et grilles

A la grande échelle :
Pour protéger les paysages naturels et urbains, et maintenir les cônes de vue, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- Espaces naturels
- Alignements d'arbres
- Arbres isolés
- Chemins creux

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Classification du patrimoine

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU


Monuments Historiques


Immeubles remarquables


Immeubles de qualité en bon état



Immeubles de qualité à réhabiliter


Immeubles de faible intérêt


Espaces publics remarquables


Murs, murets et grilles à conserver


Eléments remarquables


Espaces naturels remarquables


Alignements d'arbres et arbres isolées

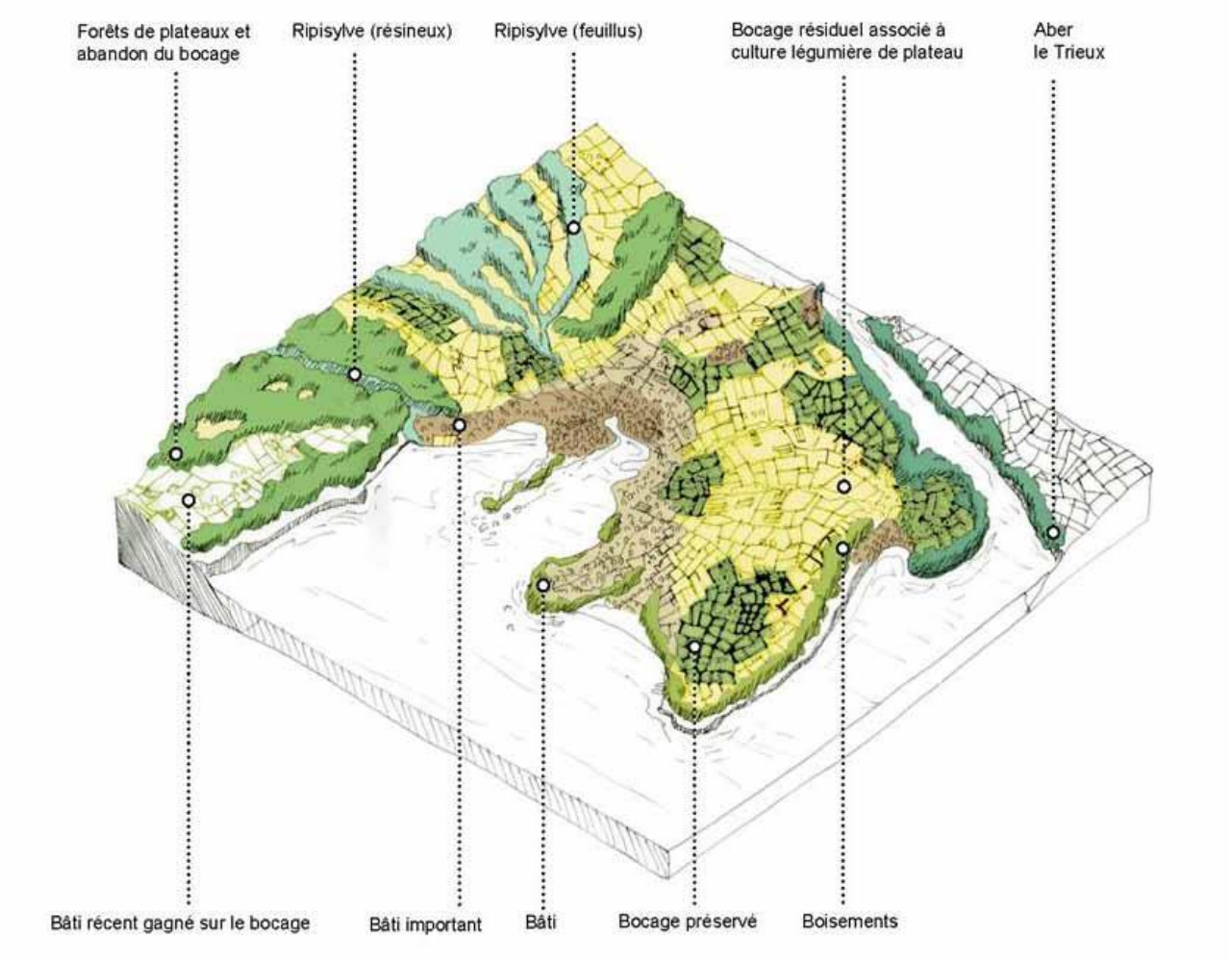

Chemins creux

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Etat des lieux



Le territoire comporte plusieurs entités paysagères :
- La baie de Paimpol et les zones bâties importantes
- La zone côtière boisée (pointe de Guilben)
- Les ripisylves
- L'aber : Le Trieux
- La forêt du plateau de Kérity
- Le bocage préservé de Plounez
- Le bocage résiduel et les zones de cultures

La commune est sillonnée de vallons, formés par l'érosion pluviale des socles rocheux. Hors de ces vallons, se dessinent des plaines ou collines, qui font souvent l'objet d'une activité agricole intense.

L'agglomération de Paimpol est implantée dans une large dépression centrale parcourue par le ruisseau du Quinic et entourée de coteaux pentus progressivement gagnés par l'urbanisation.

La baie de Paimpol



La zone côtière boisée



Les ripisylves



Aber : Le Trieux



La forêt de Kérity



Le bocage préservé de Plounez



Le bocage résiduel et les cultures



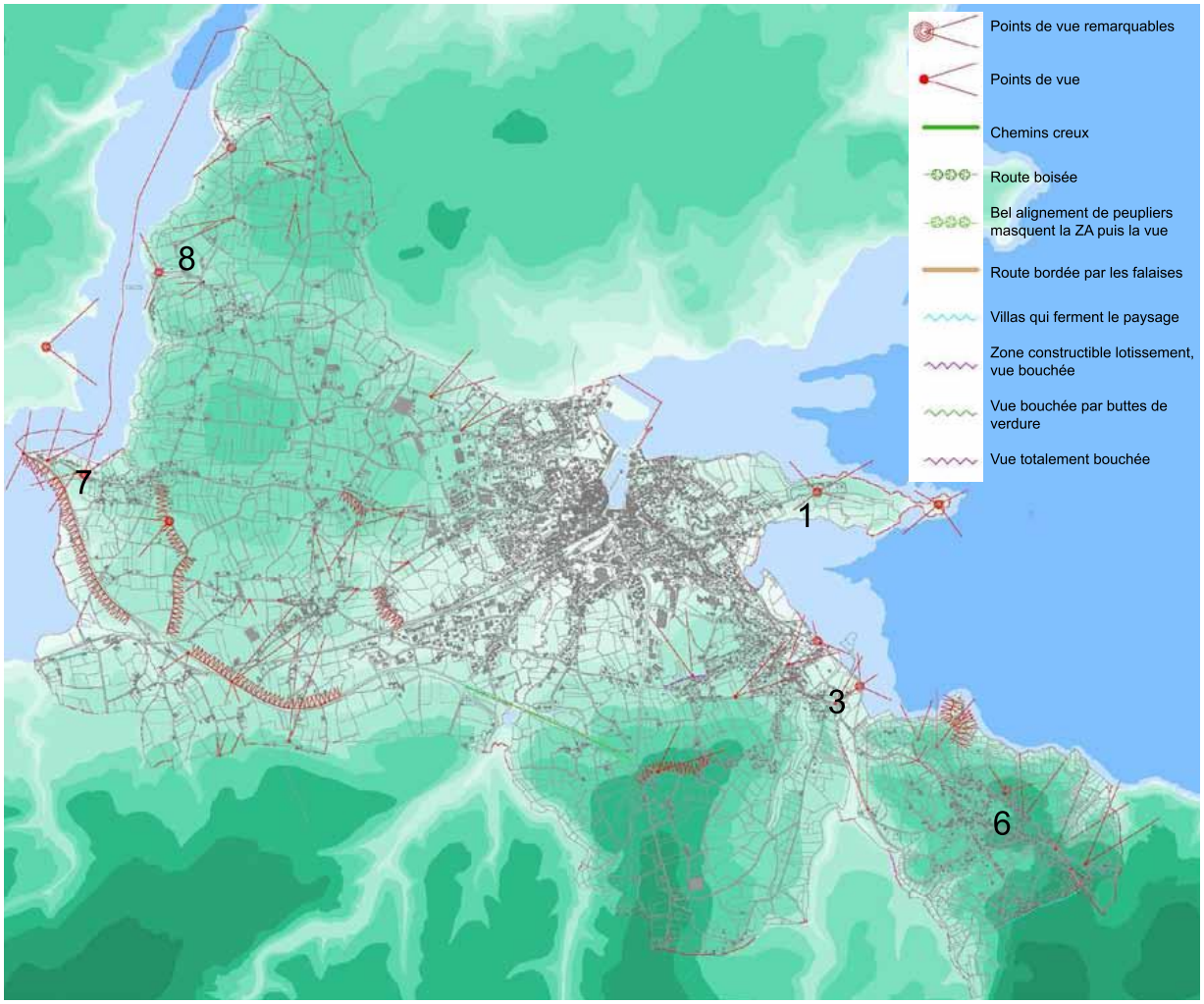
Les zones bâties



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Les points de vue

Il existe de nombreux points de vue intéressants sur la commune, et certains qui sont remarquables.
Tous ces points de vue ont été reportés sur la carte ci-contre.



Les points de vue importants et remarquables



1. Depuis la pointe de Guilben



3. Depuis l'Abbaye de Beauport



6. Depuis la table d'orientation de Sainte-Barbe



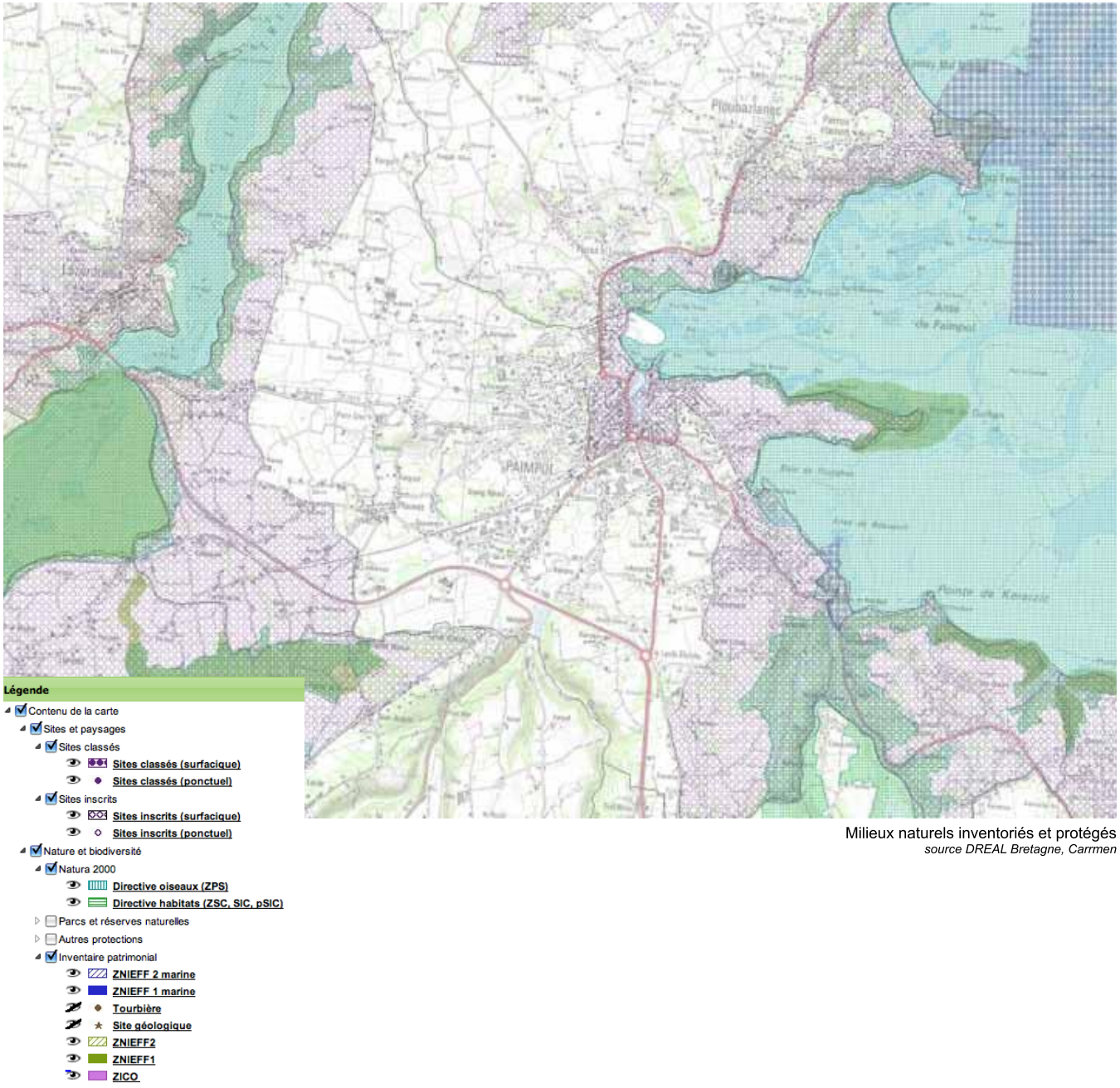
7. Depuis la pointe de Kergrist



8. Depuis Kerdaulin

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Synthèse des enjeux environnementaux



Milieux naturels inventoriés et protégés
source DREAL Bretagne, Carrmen

La commune est concernée par de nombreux sites protégés, liés à l'importance des patrimoines paysagers et environnementaux quelle possède. Tous ces éléments sont autant d'enjeux à prendre en compte dans le développement et l'aménagement futur de la commune.

Paimpol est ainsi concernée par :
- deux sites NATURA 2000 (la ZSC dite "Côte de Trestel à la Baie de Paimpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, archipel de Bréhat", la ZPS intéressant les estuaires du Jaudy et du Trieux),
- deux sites classés (le rocher de Crucklin, l'avenue d'arbres en bordure du C.V.O. N°6),
- trois sites inscrits (la pointe de Guilben, la chapelle de Kergrist en Plounez, le littoral entre Penvenan et Plouha)
- des espaces à caractère littoral

Elle possède également des trames bleue et verte très importantes.

Le réseau bleu :
- le Trieux
- des rivières et ruisseaux (le Corre, le Quinic, le ruisseau du Traou, le Ruisseau de Boulgueff)
- des étangs (*l'étang de Mahalez, l'étang du Moulin de Danet, l'étang de Beauport)*

Le Réseau Vert :
- Le Bois de Penhoat-Lancerf
- Le Bois de Beauport
- Les Vallées et autres corridors boisés.
- Le Bocage

Tous ces sites sont principalement situés sur les deux façades maritimes de la commune, à savoir, la baie de Paimpol à l'Est, et le Trieux à l'Ouest.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

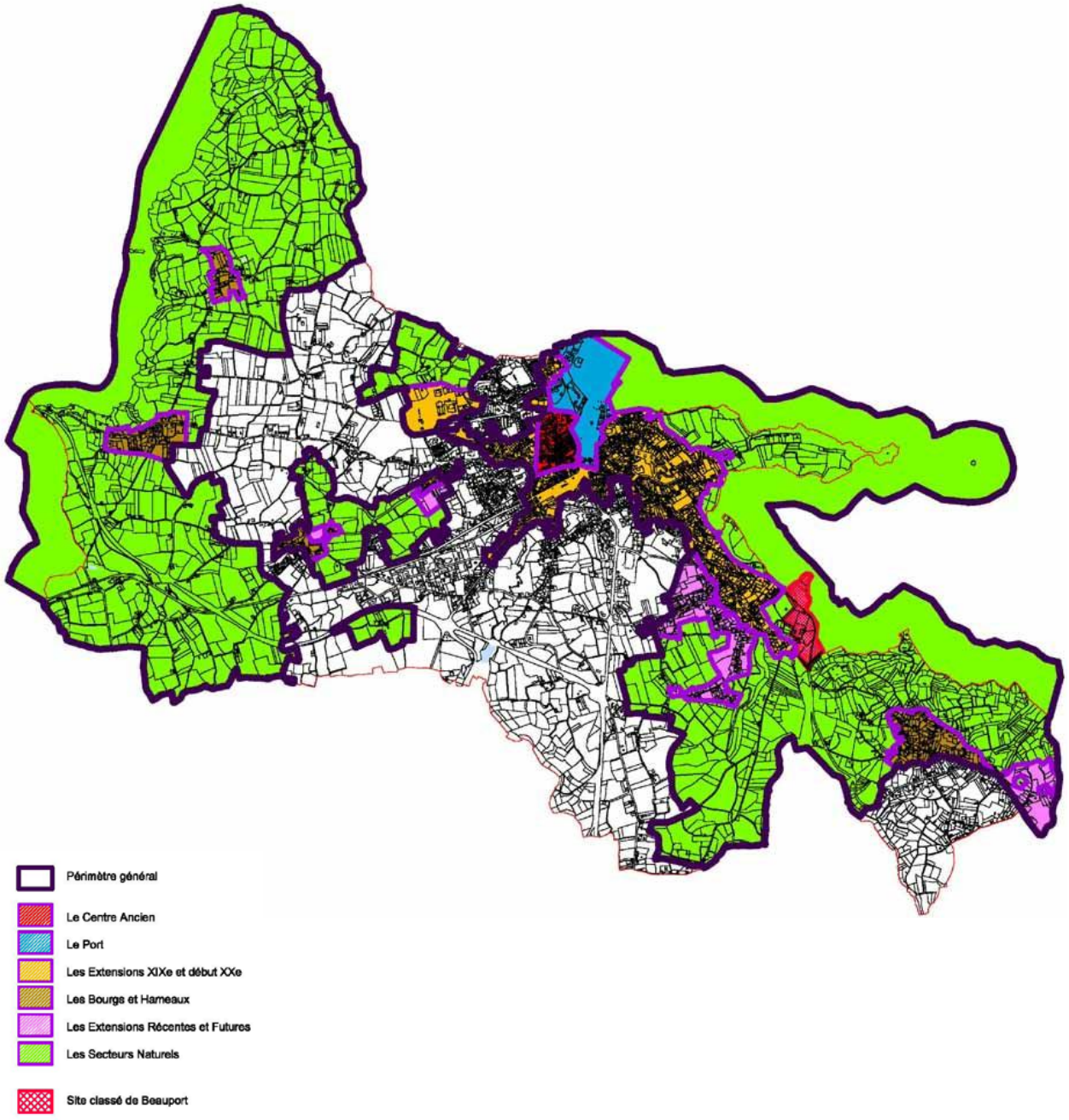
II. OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMONE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre



Les objectifs de l'AVAP sont de mettre en valeur la Commune de Paimpol et non l'unique centre ancien et son port, comme un ensemble formé de multiples éléments qu'il s'agisse du cadre physique, des hameaux et des bourgs.
Dans ce sens, le périmètre comprend six secteurs à la morphologie très différente :

CENTRE DE PAIMPOL

LE CENTRE ANCIEN

Ce secteur englobe le centre ancien urbain de Paimpol enserré entre le port à l'est, la rue Pierre Feutren à l'ouest, le Quinic au sud et la rue Jean Le Deut au nord.

LE PORT

Le Port de Paimpol est depuis toujours lié au Centre ville, par sa position et son histoire.

LES EXTENSIONS XIXE ET DÉBUT XXE

Ce secteur englobe les extensions XIXe en limite du centre ancien et celles plus éloignées du début du XXe siècle.
Ce secteur couvre également, en partie est, une zone d'habitat récent qui s'est implanté entre les extensions XIXe et la zone naturelle de la pointe de Guilben.

BOURG, HAMEAUX ET PAYSAGES

LES BOURGS ET HAMEAUX

Le secteur des Bourgs et Hameaux se décompose en sous-secteurs répartis sur l'ensemble du territoire de la commune. Il englobe les bourgs anciens de Plounez et Kérity (autour de Sainte-Barbe) et quelques hameaux riches en patrimoine bâti de qualité, tel que Kergrist, Kerloury...

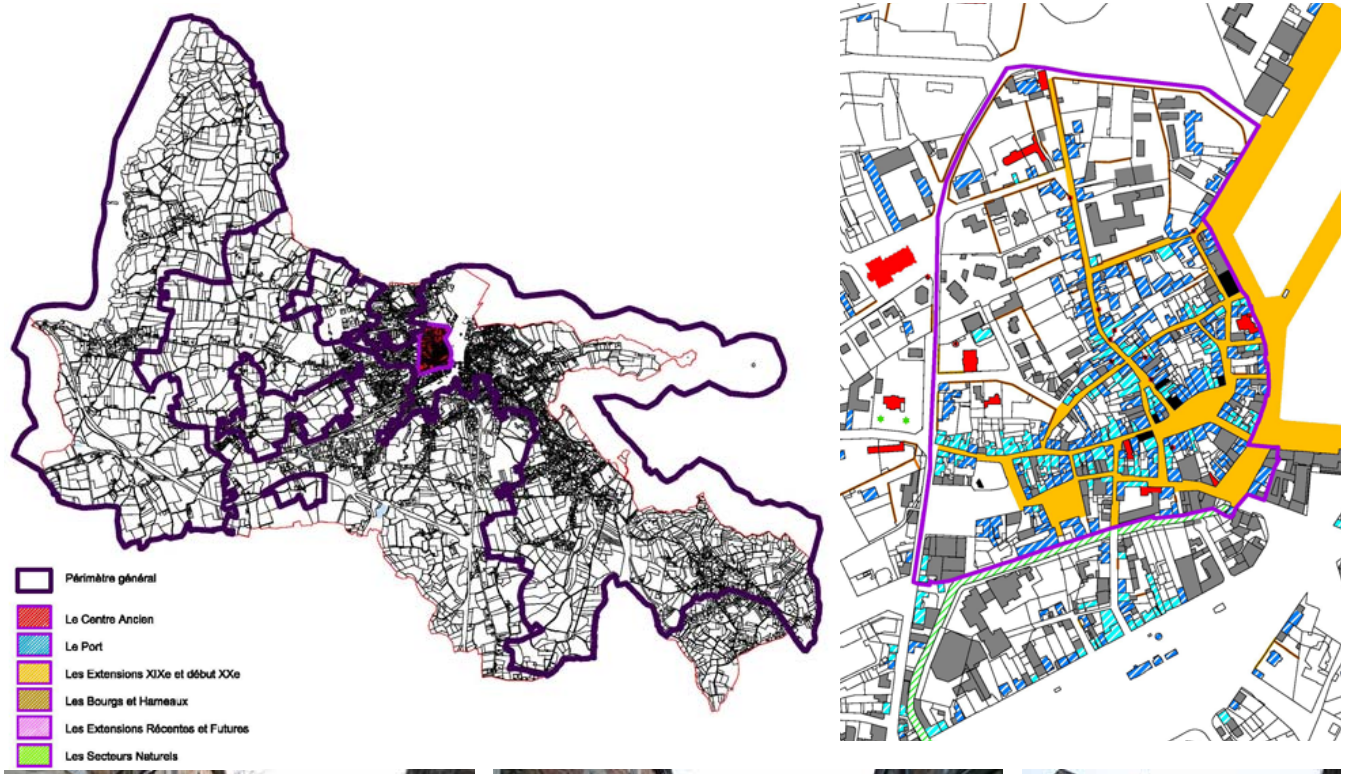
LES EXTENSIONS RÉCENTES ET FUTURES

Ce secteur couvre plusieurs zones dispersées sur le territoire : les abords du bourg ancien de Plounez, dans sa partie nord, plusieurs zones aux abords ouest du bourg XIXe de Kérity, les parties situées à l'extrême sud-est de la commune...

LES SECTEURS NATURELS

Ce secteur couvre les côtes du littoral maritime à l'est et du Trieux à l'ouest, ainsi que trois zones à l'intérieur des terres.
Sur le littoral, le secteur intègre une bande de 300 mètres sur le Domaine Public Maritime, depuis la limite des plus hautes eaux.
A l'est, il englobe le littoral, la forêt de Kérity et le pointe de Guilben.
A l'ouest, il englobe les abords du Trieux et les terres agricoles attenantes qui possèdent des vues remarquables sur ce dernier.
Dans les terres, le secteur concerne le territoire de l'ancienne Motte féodale de Kastell Wern, les abords de la Chapelle de Lanvignec et la partie boisée de Keraoult, ainsi que les abords de Pen Lan au sud de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



2.1.2a Le Centre Ancien

Le Centre Ancien de Paimpol, ensemble urbain homogène, regroupe une grande partie des bâtiments, des origines de la ville jusqu'au début du XIXe siècle.
Il se doit d'être protégé en tant que tel.
Les rues y sont étroites. Le bâti y est dense et homogène. Il est implanté sur des parcelles étroites et profondes.
On y trouve principalement de petites maisons de ville mitoyennes et à l'alignement des rues. La place du Martray se compose essentiellement d'immeubles anciens mais remaniés au XIXe et plus hauts que dans le reste du secteur (avec généralement deux étages).

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- *Protéger la structure urbaine de base*
- *Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant*
- *Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle*
- *Préserver et mettre en valeur les espaces publics*
- *Préserver et mettre en valeur les murs et murets*











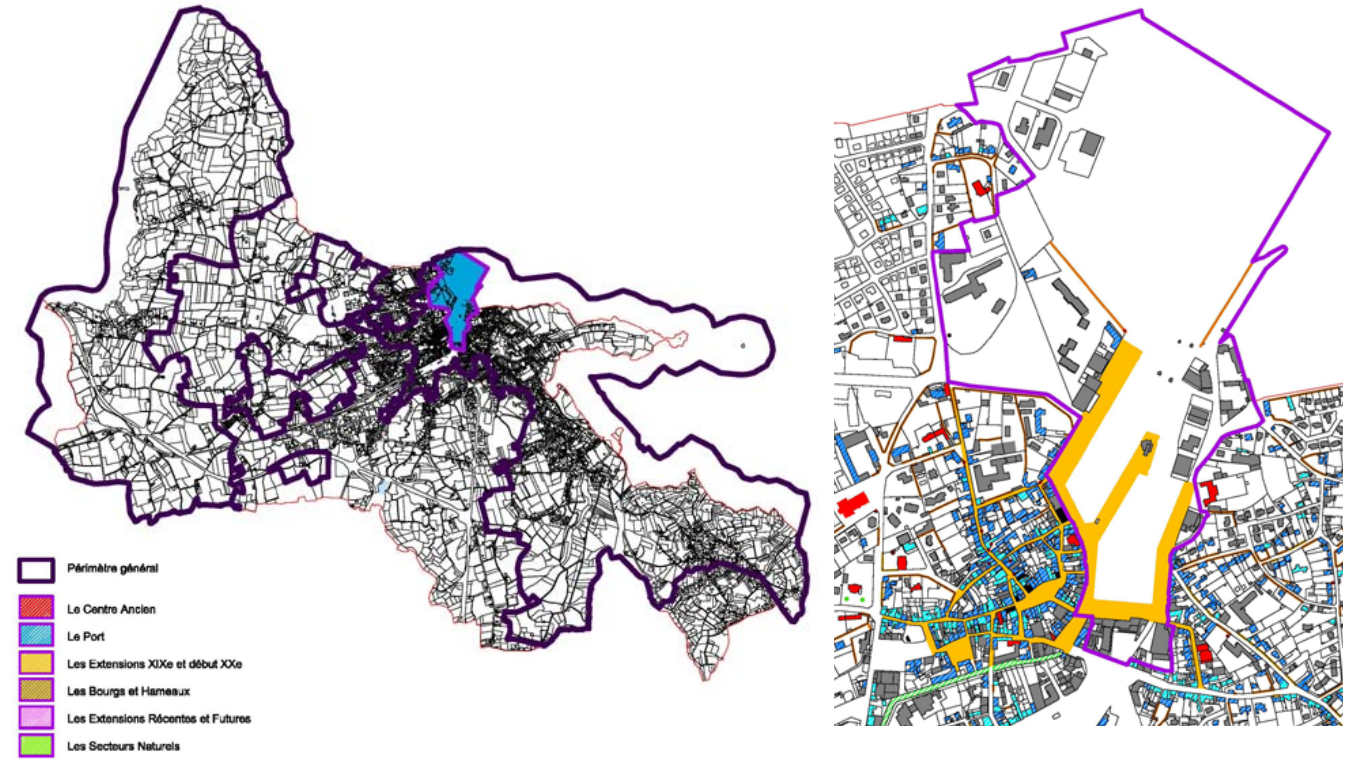








Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU











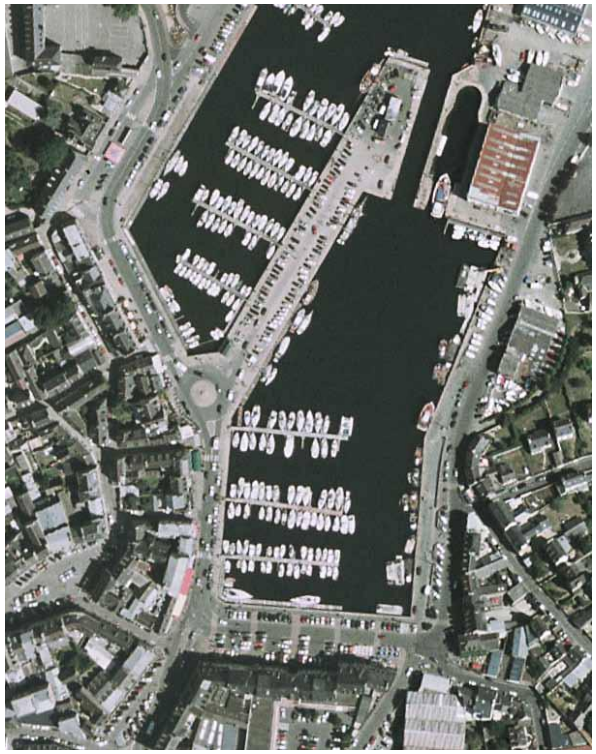




Il est aujourd'hui constitué de bâtiments artisanaux de styles assez hétéroclites.
A l'avenir, et avec la création notamment du troisième bassin et l'essor touristique de cette zone, il sera recherché une plus grande harmonisation du bâti.
Le secteur restant principalement voué aux activités liées au port, on cherchera à mettre en valeur l'activité future et l'histoire du lieu par une création architecturale contemporaine de qualité inspirée de l'architecture portuaire. Le bâti sera ainsi caractérisé par des volumes simples et des matériaux de types industriels.

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- *Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant*
- *Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes et la création contemporaine de qualité*
- *Préserver et mettre en valeur les espaces publics*



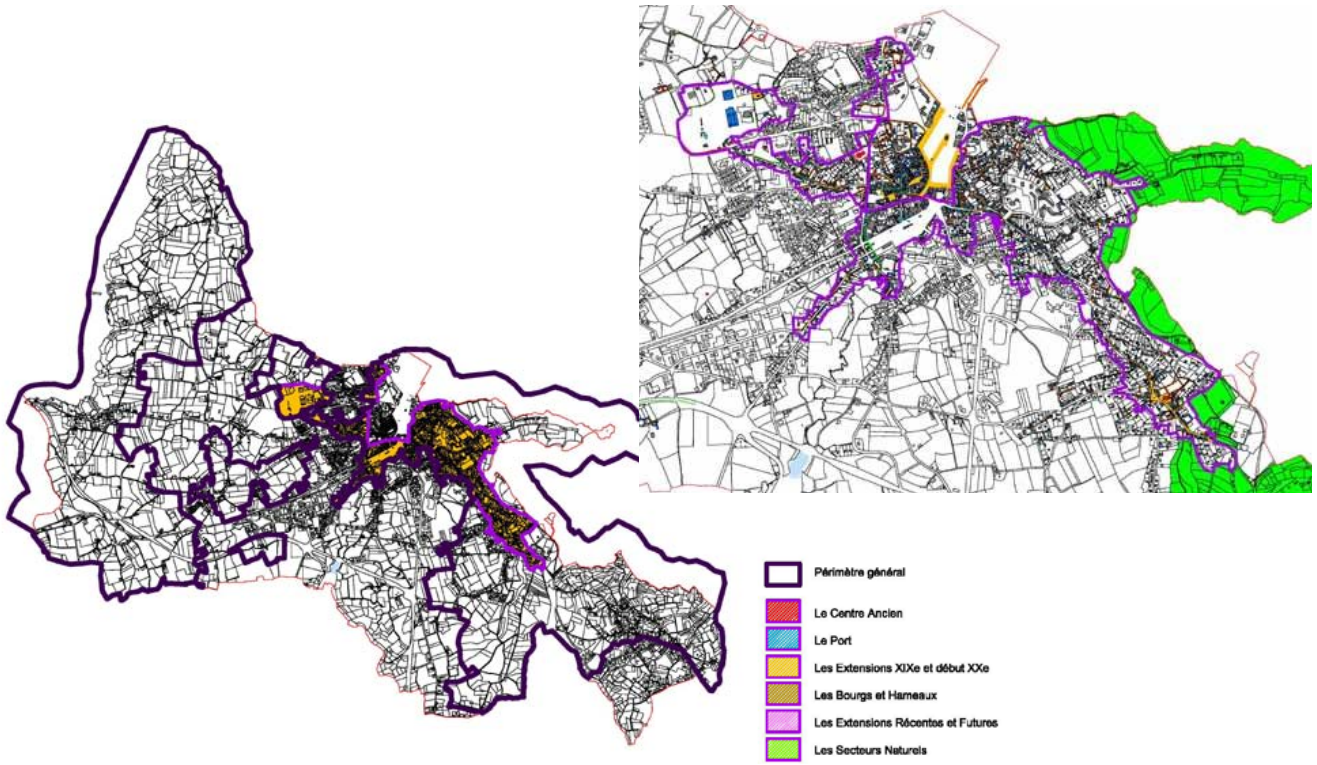
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.2c Les Extensions XIXe et début XXe

On y trouve des maisons bourgeoises ou plus modestes alignées le long de rues relativement droites et larges. Le bâti est implanté à l'alignement, notamment dans la partie de liaison entre Paimpol et Kérity, ou en retrait avec la présence de clôture de qualité.

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- *Protéger la structure urbaine de base*
- *Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant*
- *Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle*
- *Préserver et mettre en valeur les murs et clôtures*











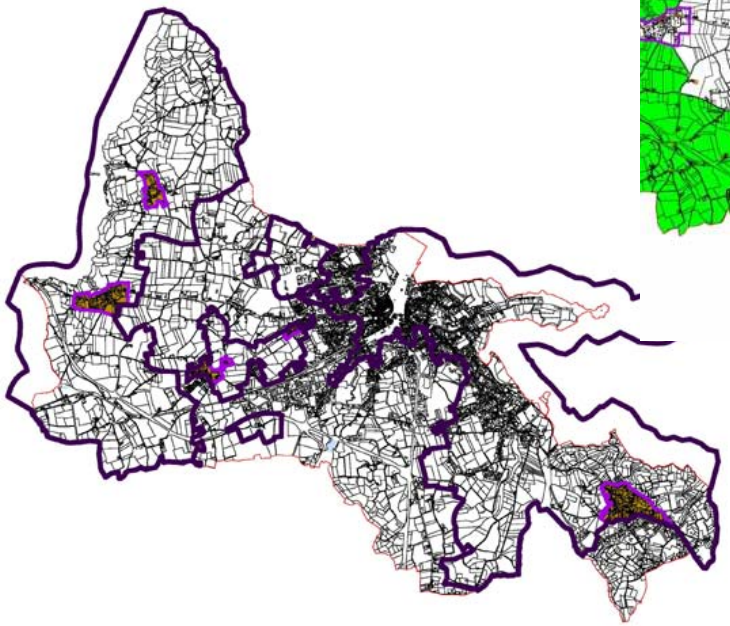


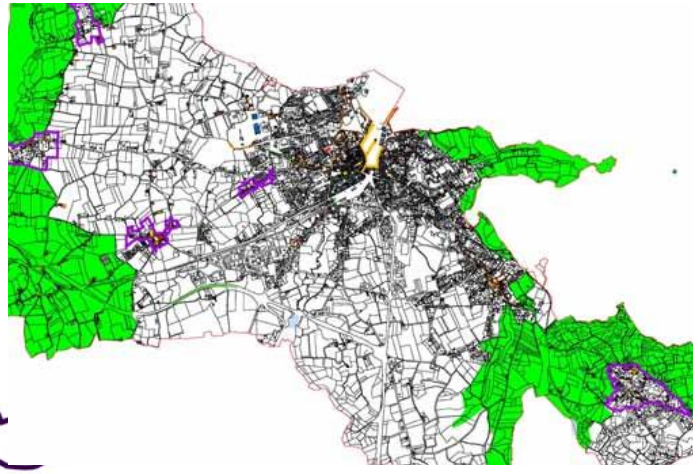




Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.2d Les Bourgs et Hameaux



















Leur morphologie très spécifique et l'architecture de ces lieux méritent attention.
Le bourg de Plounez comprend un bâti relativement dense, implanté à l'alignement des voies et groupé autour de l'église.
Le bourg ancien de Kérity, rassemblé autour de la Chapelle Sainte-Barbe, est plus lâche et se rapproche des autres hameaux ou fermes isolées concernées par le secteur.
Le bâti est implanté parallèlement ou perpendiculairement à la rue selon l'orientation solaire. Des murs de clôture viennent généralement constituer un front continu entre les constructions.

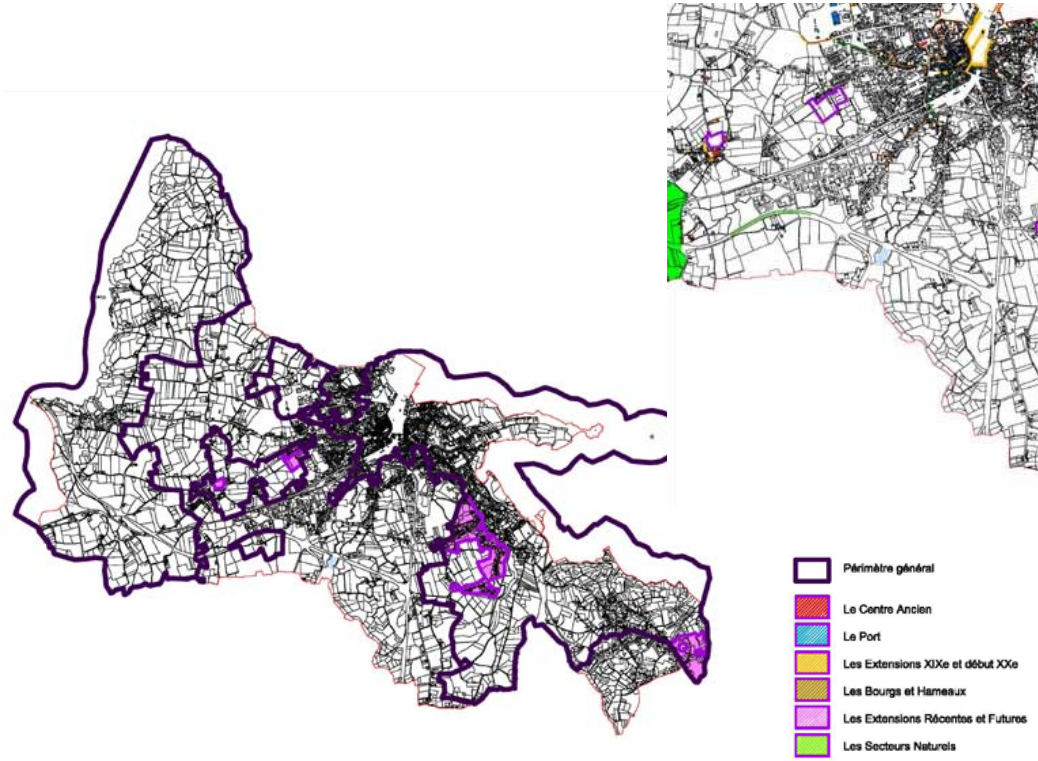
Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- *Protéger la structure rurale de base*
- *Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine*
- *Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.*
- *Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale*
- *Préserver et valoriser les murs, murets et éléments de petit patrimoine*



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.2e Les extensions récentes et futures



Ces zones actuellement non urbanisées seront à traiter par des opérations d'ensemble respectueuses des lieux, notamment, les paysages, les reliefs et les zones déjà urbanisées aux abords. Une attention particulière sera portée aux espaces publics et au traitement des clôtures.

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- *Créer un paysage de qualité*
- *Préserver les vues sur les hameaux et bourgs anciens et les éléments paysagers importants*
- *Permettre l'urbanisation de nouveaux secteurs et promouvoir une architecture contemporaine de qualité*
- *Constituer les limites qualitatives de l'espace public par l'encadrement des modifications et des créations de clôtures privées*

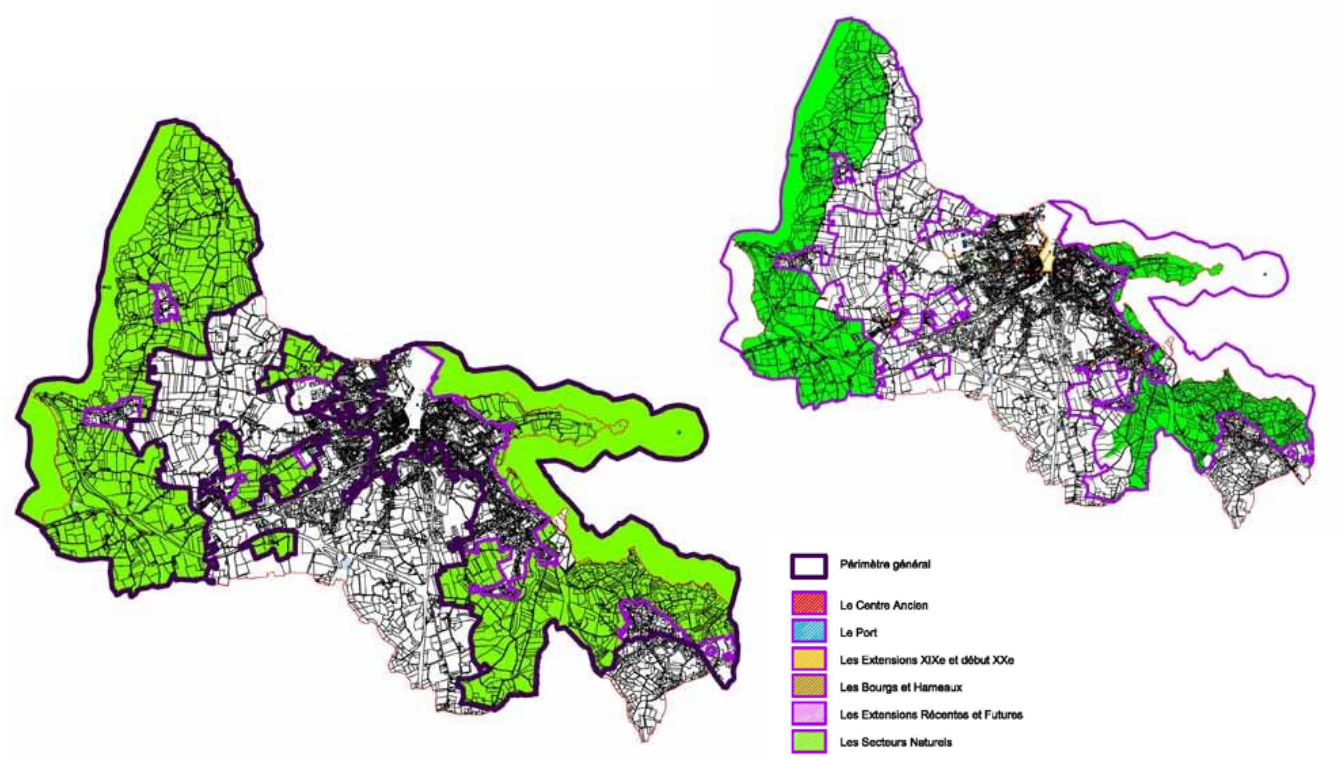








Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



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

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

Secteur naturel :

- *Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces*
- *Préserver les trames végétales existantes et les chemins creux*
- *Protéger les vues sur le littoral maritime et sur le Trieux*

Secteur bâti :

- *Encadrer les interventions sur le bâti existant et à créer dans le respect des principes de l'architecture d'origine et du cadre naturel*
- *Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale*
- *Protéger les éléments de petit patrimoine existants : murs, puits...*
- *Préserver le caractère paysager des espaces. A ce titre, on limitera les nouvelles constructions aux seules constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (sous réserve d'une bonne insertion dans les paysages environnants), aux aménagements, extensions (y compris avec changement de destination), des constructions existantes.*













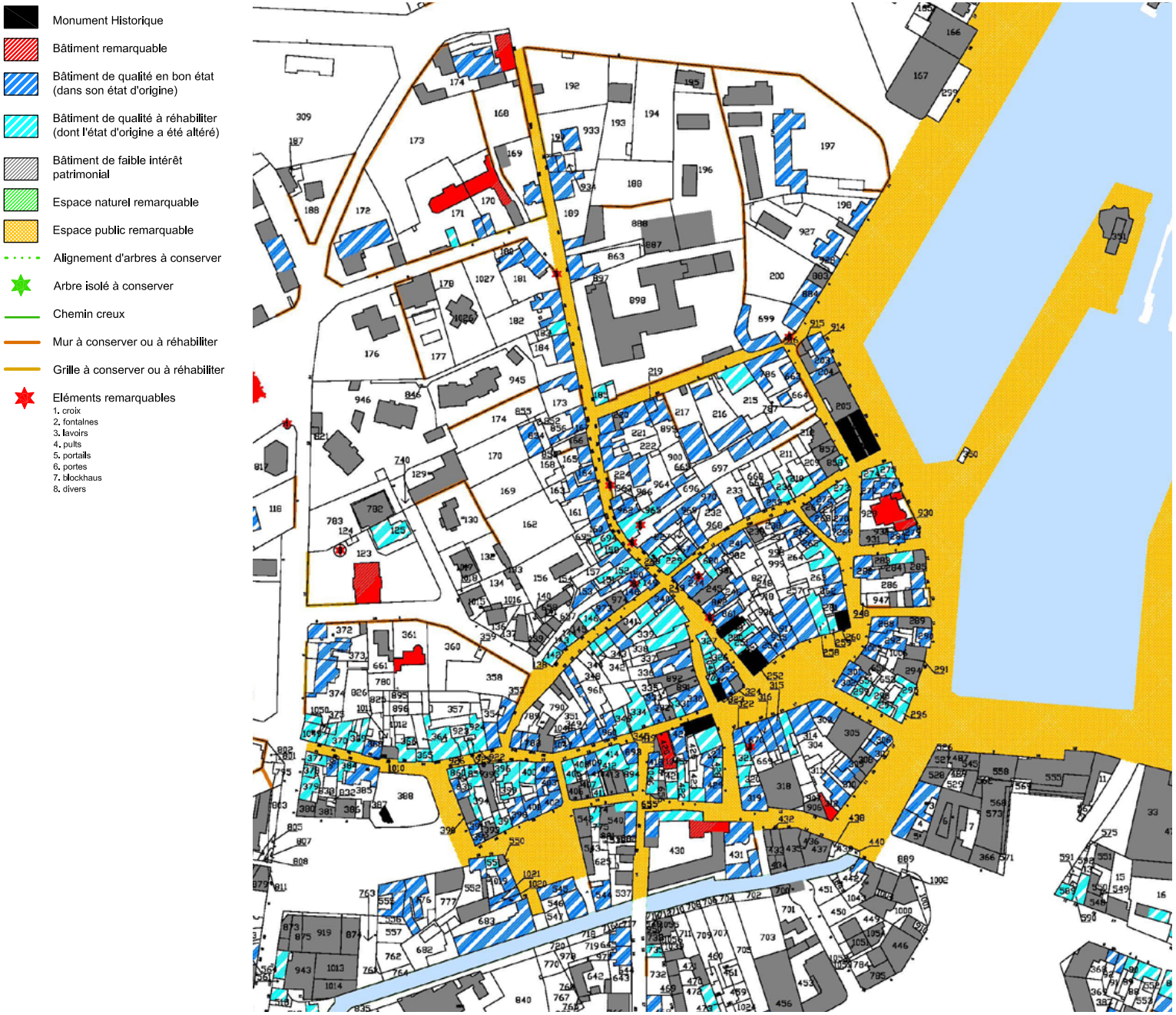


Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

II.2 MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.1 Règles liées à la classification du patrimoine



De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, une classification du patrimoine bâti et non bâti a été réalisé pour l'ensemble du territoire de l'AVAP.

La classification évalue la valeur patrimoniale selon plusieurs niveaux :

- Les Monuments Historiques
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les espaces publics remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les éléments remarquables
- Les murs et murets à conserver
- Les alignements d'arbres
- Les arbres isolés
- Les chemins creux

Parallèlement à cette évaluation, les immeubles de valeur nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés «à réhabiliter».

Les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie «faible intérêt».

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Description

La commune compte de nombreux Monuments Historiques :
- Abbaye de Beauport
- Tour de l'ancienne église
- Manoir de Kerloury
- Chapelle de Kergrist
- Chapelle de Lanvignec
- Croix de la chapelle de kergrist en Plounez
- Rue Keralain. Manoir du Gran- Pontébar
- Place du Martray, à l'angle du quai : façades et toitures
- Place du Martray, à l'angle de la rue de l'église. Maison
- Place du Martray, à l'angle de la rue des Huit-Patriotes
- place du Martray : à l'angle de la rue de la Vieille Poissonnerie
- Quai Morand : deux maisons identiques. Façades et toitures
- Rue de Ploubazlanec : maison de bois.
- Croix devant la chapelle Sainte-Barbe

L'AVAP ne réglemente pas ces bâtiments qui par ailleurs font déjà l'objet d'une protection Monument Historique.

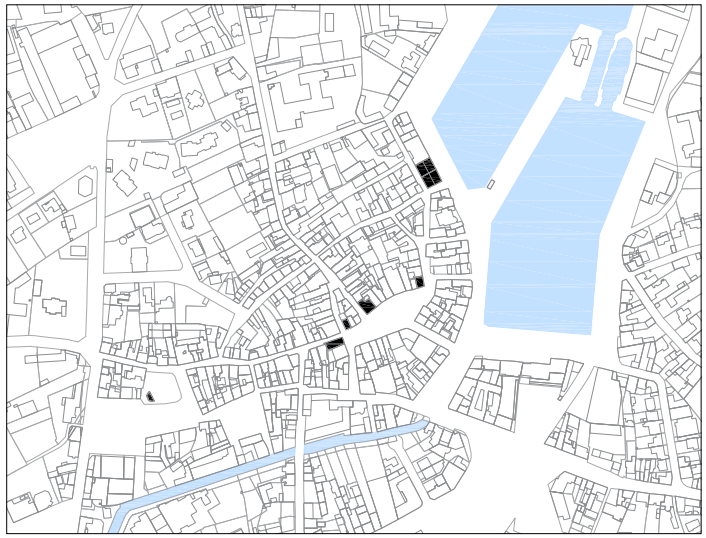

Abbaye de Beauport


Manoir de Kerloury


Chapelle de Kergrist


Tour de l'ancienne église

Localisation



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Demeure bourgeoise XIXe, rue de Penvern



Demeure bourgeoise XIXe, rue Bécot



Maison malouinière, XVIIIe, quai Dayot



Eglise de Kérity

Description

Ce sont des immeubles remarquables pour leur valeur historique et/ou qualité architecturale et/ou leur valeur symbolique.

Ils sont protégés pour :

- leur qualité architecturale
- leur rôle de témoin de l'histoire de la ville
- leur singularité

La protection exige :

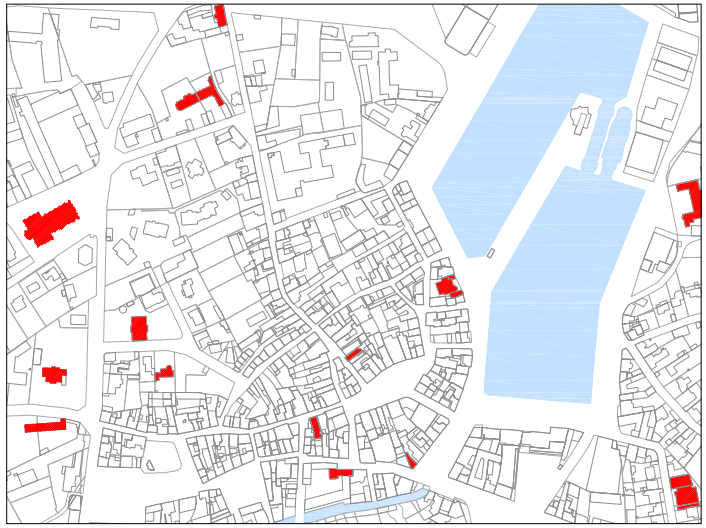
- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

La démolition de ces immeubles est interdite

La préservation et la restauration concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

Localisation



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Description

Ils constituent le fond patrimonial de la commune.
Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux.

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- la reconstitution dans leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

La restauration et/ou modifications doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

Les extensions doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.

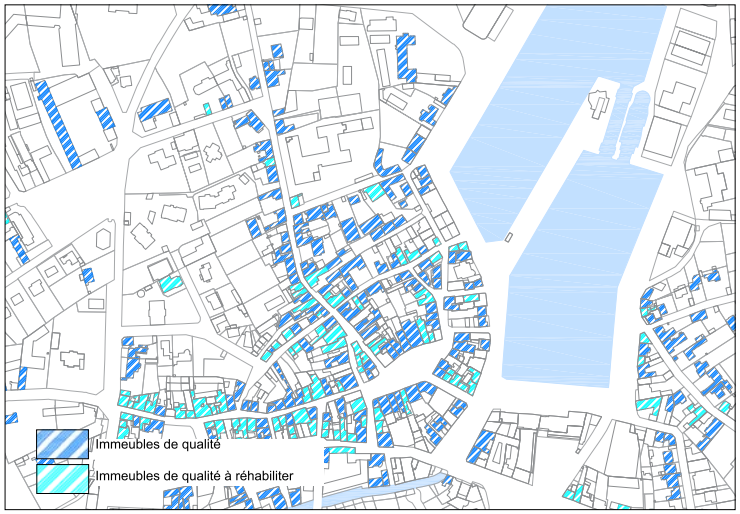


Maison rurale rénovée, Plounez



Maison de faubourg à réhabiliter

Localisation



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Châssis de toit non axés sur les autres ouvertures

Modification des proportions des baies

Volets roulants

Garde-corps non appropriés à l'architecture de l'immeuble

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE



Conservation des proportions des baies

Volets bois battants peints



Toiture à deux pans, pente minimum de 85%
Couverture en ardoises naturelles

Parement en moellons apparents ou enduit chaux traditionnel

Pierres d'encadrement apparantes

Volets bois battants
Fenêtres, menuiseries bois peintes, proportion 1/1,5 minimum
Porte bois vitrée ou pleine, peinte

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

LES IMMEUBLES DE FAIBLE INTERET



Maison de ville ancienne abîmée par la rénovation, rue de la Marne



Magasin récent, centre ville de Paimpol

Description

Il s'agit de bâtiments récents (habitat, dépendances) ou de bâtiments anciens ayant subi de grandes transformations et qui ne peuvent plus revenir à un état d'origine de qualité.
Ils ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial.

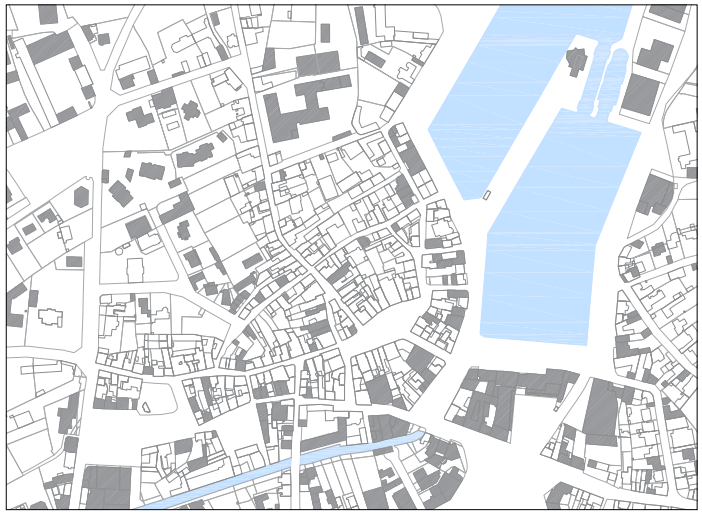
Ces immeubles ne sont pas protégés.

Les travaux d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles devront être l'occasion d'en améliorer l'aspect général, en recourant soit :

- à une architecture contemporaine de qualité
- à une architecture d'accompagnement

Les autorisations de travaux de ces immeubles pourront être assorties de prescriptions spéciales visant à permettre l'amélioration de ceux-ci.
Ces prescriptions s'inspireront des règles relatives aux immeubles de qualité et des objectifs généraux de protection du secteur dans lequel ils se trouvent.

Localisation



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Les quais



La place du Martray

Description

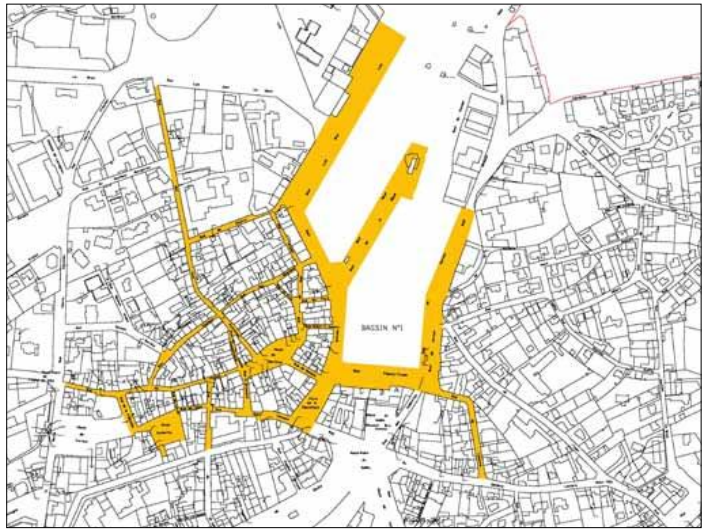
Il s'agit des places publiques aménagées ou qui mériteraient de l'être, des rues et venelles caractéristiques du centre ancien, et des quais bordant le port.

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

La **reconstitution d'éléments anciens** pourra être conseillée (murs, portails...)

Le **mobilier urbain** sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

Localisation



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Description

Ils recouvrent principalement les paysages bordant la mer et le Trieux, protégeant des espaces boisés ou bocagers.

Ils doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

La **reconstitution d'éléments anciens** pourra être conseillée (murs, puits...).

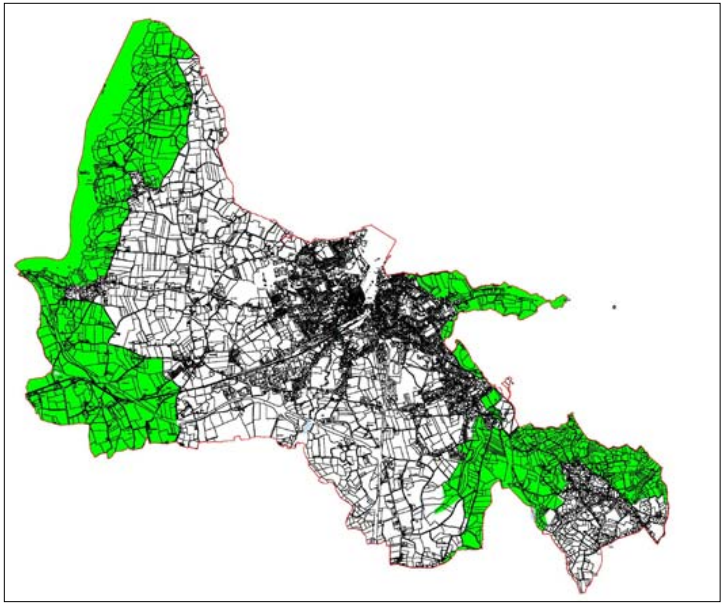
Le **mobilier urbain** sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

Les **arbres de haute tige** seront protégés.



Le Trieux

Localisation





La pointe de Guilben



Le Quinic

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

LES MURS ET ELÉMENTS REMARQUABLES

Description

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la ville et les hameaux, 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.
Les villas XIXe sont généralement séparées de l'espace public par des murets surmontés de grilles en fer forgé.

D'autres éléments sont à conserver car ils font partie intégrante du patrimoine de la commune. Il s'agit des puits, portails en pierre, calvaires...

Les murs, murets doivent être **conservés, réhabilités ou restitués.**
les **grilles** seront conservées ou restituées.

Les éléments de "petit patrimoine" tels que **puits, portails, calvaires**, seront conservés, réhabilités ou restitués.



Mur couvert par la végétation



Muret surmonté d'une grille en fer forgé



Calvaire

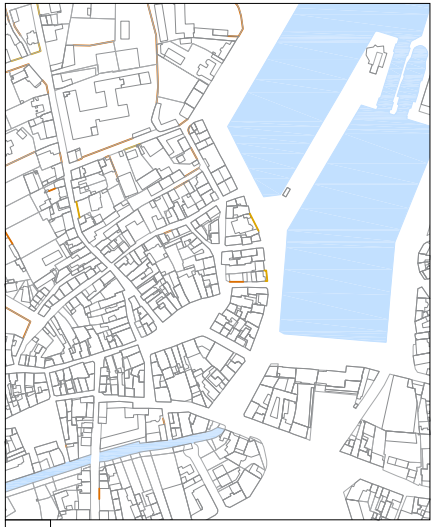


Puits



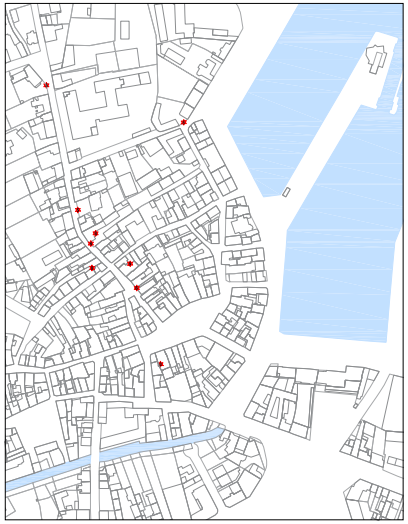
Tour de l'ancien manoir de Poulgoïc

Localisation



Murs moellons à conserver

Murets surmontés de grilles à conserver



Eléments remarquables

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES, LES ARBRES ISOLÉS ET LES CHEMINS CREUX

Description

Certains éléments naturels isolés ont été repérés plus précisément dans les zones bâties (arbres isolés) ou dans les zones agricoles (chemins creux bordés de haies).

Les **arbres isolés** seront conservés.

Les **alignements d'arbres** seront conservés, entretenus ou replantés en cas d'abattage indispensable.

Les **chemins** bordés de haies conserveront leur aspect, morphologie et plantations.



Cèdre d'un parc de demeure bourgeoise, rue Bécot



Chemin creux, Plounez

Localisation



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.2 Règles liées aux différents secteurs

La classification du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants. Le respect du bâti traditionnel est valable pour tous les secteurs de la ville.
Des règles complémentaires, qui varient selon les différentes parties de la ville, sont à prendre en compte.
Ces règles, qui concernent les extensions et les constructions neuves, traitent essentiellement de l'implantation des bâtiments (article 6 du PLU), de leur hauteur (article 10 du PLU) et de l'aspect des constructions (article 11 du PLU).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Objectifs du secteur



- Protéger la **structure urbaine** de base : la densité du bâti et son implantation à l'alignement des voies.



- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des **transformations sur le bâti existant** dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.



- Permettre l'**évolution de la ville** dans le respect de son histoire et de sa forme urbaine, de son identité patrimoniale et architecturale. Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.



- Préserver et mettre en valeur les **espaces publics**



- Préserver et mettre en valeur les **murs et murets**

- Préserver et mettre en valeur les **cours et jardins** (à l'arrière de ces murs) en tant qu'espaces de respiration dans la ville.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Maison isolée sur sa parcelle, en retrait de l'alignement, de plain-pied dans un contexte de maisons à R+1 minimum
Architecture ni contemporaine ni traditionnelle
Limite à l'espace public trop vague

PRÉCONISATIONS



Maison à l'alignement, mitoyenne et à étage
Architecture contemporaine de qualité

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Objectifs du secteur



- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des **transformations sur le bâti existant** dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.



- Préserver et mettre en valeur les **espaces publics**





- Permettre l'**évolution de la ville** dans le respect de son histoire et de sa forme urbaine, de son identité patrimoniale et architecturale. Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Architecture folklorique ne se référant ni à l'architecture traditionnelle locale ni à l'architecture portuaire

PRÉCONISATIONS



Architecture contemporaine se référant à l'architecture portuaire ; volume simple, unité de matériaux

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Objectifs du secteur



- Protéger la **structure urbaine** de base : les zones à forte densité et les zones plus lâches dans lesquelles le bâti est implanté en retrait, avec la présence de jardins.



- Permettre l'**évolution de la ville** dans le respect de son histoire et de sa forme urbaine, de son identité patrimoniale et architecturale. Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.



- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des **transformations sur le bâti existant** dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.



- Préserver et mettre en valeur les **murs et clôtures**

- Préserver et mettre en valeur les **cours et jardins** (à l'arrière de ces clôtures) en tant qu'espaces de respiration dans la ville.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Maison isolée sur sa parcelle, en retrait de l'alignement,
Architecture ni contemporaine ni traditionnelle
Limite à l'espace public trop vague

PRÉCONISATIONS



Immeuble en retrait, mais alignement marqué par un mur en pierres
Architecture contemporaine de qualité

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Objectifs du secteur



- Protéger **la structure rurale** de base la faible densité du bâti et son implantation à l'alignement ou perpendiculairement aux voies.



- Encadrer les **interventions sur le bâti existant** dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine



- Permettre **l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement** qui s'inspire de l'architecture traditionnelle



- Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale





- Préserver et mettre en valeur les **murs, murets et éléments de petit patrimoine**

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Maison ni traditionnelle ni contemporaine
Clôture floue constituée d'une seule essence végétale

PRÉCONISATIONS



Mariage d'une architecture traditionnelle et contemporaine de qualité
Clôture marquée sur l'espace public

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Objectifs du secteur



- Créer un **paysage péri-urbain de qualité**



- Permettre l'urbanisation de nouveaux secteurs et **promouvoir une architecture contemporaine de qualité**



- **Préserver les vues** sur le centre ancien et les éléments paysagers importants



- **Constituer les limites qualitatives de l'espace public** par l'encadrement des modifications et des créations de clôtures privées

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Architecture répétitive
Espace public non traité
Clôtures constituées d'une seule essence végétale

PRÉCONISATIONS



Architecture contemporaine variée
Traitement paysager de l'espace public
Clôtures constituées de murets et haies végétales d'essences variées

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Objectifs du secteur





- Protéger **les vues sur** le littoral maritime et du Trieux





- Préserver le caractère **paysager et la biodiversité** de ces espaces





- Préserver les **trames végétales** existantes et les chemins creux





- protéger les **éléments de patrimoine** existants

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

INVENTAIRE	TOITURES	FACADES	MENUISERIES	HAUTEURS	CLOTURES
Immeubles remarquables	Restauration à l'identique				
Immeubles de qualité	- Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles petit format - Panneaux solaires : non visible espace public	Pierres ou maçonnerie enduite Encadrements en pierre	**Fenêtres** : Bois peint Métal coloré autorisé si profils idem bois PVC si non visible espace public, hors Centre Ancien Bois imposé sur Espaces publics remarquables et covisibilité avec un Immeuble Monument Historique ou Remarquable **Volets** : Bois peint et métal en remplacement de ceux d'origine Métal autorisé si non visible de l'espace public PVC interdit **Portes (entrée et garage)** : Bois peint		
Immeubles de faible intérêt	Idem constructions neuves du secteur dans lequel il se trouve				
CONSTRUCTIONS NEUVES					
1. Centre Ancien	- 2 pans parallèles à la rue - Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles petit format - Panneaux solaires : non visible espace public	Maçonnerie enduite ou pierres	**Fenêtres :** Bois, métal coloré PVC si non visible de l'espace public Bois imposé sur Espaces publics remarquables et covisibilité avec un Immeuble Monument Historique ou Remarquable **Volets :** Bois peint, battants Métal autorisé si non visible de l'espace public PVC interdit **Portes (entrée et garage) :** Bois peint	R+2, 9 m	- mur (1,50m/2,00m) en pierres, parement pierres - muret (0,80/1,20m) en pierres, parement pierres. Avec ou sans grille, avec végétation
2. Port	- Architecture contemporaine préconisée - Si architecture traditionnelle, voir Centre Ancien - Panneaux solaires : non visible espace public		**Fenêtres, volets et portes :** Bois, métal coloré PVC autorisé pour les fenêtres si non visible de l'espace public	R+3, 12 m	si besoin, grillage doublé ou non d'une haie (possibilité muret de 0,40m)
3. Les extensions XIXe - début XXe	- 2 pans parallèles à la rue - Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles - Panneaux solaires si bien intégrés sur habitation - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrés	Maçonnerie enduite ou pierres	**Fenêtres :** Bois, métal ou PVC colorés **Volets :** Bois peint, battants Métal et PVC colorées autorisées si non visibles de l'espace public **Portes d'entrée :** Bois peint, métal coloré PVC autorisé si non visible de l'espace public **Portes de garage :** Bois peint, métal coloré Bois imposé sur toutes les menuiseries sur Espaces publics remarquables et covisibilité avec un Immeuble Monument Historique ou Remarquable	R+2, 9 m	- muret (0,80/1,20m) en pierres, parement pierres, ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec haie Grille imposée dans certaines rues - mur (2,00m maxi) en pierres, parement pierres - haie végétale pour la zone jouxtant zone naturelle de Guilben avec ou sans grillage
4. Bourgs et Hameaux	- 2 pans parallèles à la rue - Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles - Panneaux solaires si bien intégrés sur habitation - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée	Maçonnerie enduite ou pierres	**Fenêtres :** Bois, métal ou PVC colorés **Volets :** Bois peint, battants Métal et PVC colorées autorisées si non visibles de l'espace public **Portes d'entrée :** Bois peint, métal coloré PVC autorisé si non visible de l'espace public **Portes de garage :** Bois peint, métal coloré Bois imposé sur toutes les menuiseries sur Espaces publics remarquables et covisibilité avec un Immeuble Monument Historique ou Remarquable	R+1, 6 m	- muret (0,80) en pierres, parement pierres, ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec haie - haie végétale avec ou sans grillage
5. Les extensions récentes et futures	- 2 pans parallèles à la rue - Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles - Panneaux solaires si bien intégrés	Maçonnerie enduite ou pierres	**Fenêtres :** Bois, métal ou PVC colorés **Volets :** Bois peint, battants Métal coloré autorisé PVC autorisé si non visible de l'espace public **Portes d'entrée :** Bois peint, métal coloré PVC autorisé si non visible de l'espace public **Portes de garage :** Bois peint, métal coloré	R+1, 6 m pour les habitations, 9 m pour les bâtiments d'activités	- muret (0,80) en pierres, parement pierres, ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec haie - haie végétale avec ou sans grillage
6. Les secteurs naturels	Constructions limitées aux extensions et constructions nécessaires aux services publics Réglementation idem secteur "Bourgs et hameaux" - Panneaux solaires si bien intégrés sur habitation - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée			non réglementée	- mur en pierres existant conservé - haie végétale avec ou sans grillage
Architecture contemporaine (tous secteurs)	Soumise à la commission locale				

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

III.1 PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1.1 Considérations particulières

3.1.1a Bâti traditionnel

Comme la prise en compte de l'environnement naturel et des espaces, la prise en compte du patrimoine bâti ancien constitue, en elle-même, une réponse aux objectifs de développement durable.
En effet, le bâti ancien présente de part sa configuration (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie d'énergie tout à fait honorable.
L'approche faite au titre du développement considère d'abord ce facteur.

L'approche environnementale a été réalisée à partir des éléments de l'approche environnementale du PLU.
Elle s'est attachée essentiellement à identifier, pour les mettre en valeur, les éléments de l'environnement qui participent de la démarche de développement durable (qualité intrinsèque du bâti ancien, biodiversité...)

Il faut également rappeler que, dès lors que l'on ne limite pas la prise en compte de la notion de développement durable à la mise en place de procédés et de produits industriels, le bâti traditionnel apparaît plutôt comme un exemple à suivre que comme un obstacle à la satisfaction des besoins présents sans remettre en cause ceux des " générations futures ".
En effet, qu'il s'agisse des matériaux mis en oeuvre (origine locale - ici le granite, biodégradable), des procédés de construction (favorisant les savoir-faire, l'adaptation à chaque situation plutôt que les utilisations de matériels énergivores), des dispositions architecturales (implantation, adaptations au sol, orientations des façades, organisation des espaces), des performances thermiques, des pratiques qu'il induit, le bâti traditionnel, issu d'une société de pénurie aux ressources limitées doit être considéré comme une référence en terme de développement durable.
Dès lors, les interventions sur le bâti ancien s'inscrivent dans une démarche du développement durable.
- la conservation, dans la mesure où elle évite des démolitions coûteuses en énergie et en déchets produits,
- l'aménagement, qui doit éviter de lui faire perdre ses qualités propres,
- la réutilisation de ces espaces tombés en déshérence (espaces à vocation agricole non adaptés aux modes de production actuels) pour favoriser une trame de densification,
- la conservation des savoir-faire traditionnels et des matériaux locaux (réparation de l'existant: pierre, bois, enduit).

La réglementation mise en place par l'AVAP de Paimpol a pour souci la préservation de ces qualités et l'optimisation des potentialités offertes.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1.1b Construction neuve

Morphologie bâtie urbaine et paysagère, et densité de construction

Ces deux données caractérisent la qualité patrimoniale que l'AVAP préserve pour l'existant et préconise pour les constructions nouvelles et les extensions.
Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme contemporains de qualité, respectueux du patrimoine existant, est encouragée.

Economies d'énergie

La recherche d'économie d'énergie pourra être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Il conviendra que ces dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes...), en particulier sur le patrimoine repéré et en cas de visibilité depuis l'espace public.

L'utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...) conduit à prévoir :
- la densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles.
- des règles d'urbanisme permettant la constitution de tissu urbain dense
- des prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, ardoise, chaux ...), permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

Ces règles ne s'opposent pas à l'émergence d'une architecture contemporaine adaptée à la situation locale.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1.1c Espaces publics

L'aménagement de l'espace public se doit dans toutes ses dimensions, de participer et de favoriser les objectifs de développement durable.

L'aménagement des parcs de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols (utilisation de sols stabilisés) et la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales devraient améliorer l'impact négatif de ceux-ci dans le site.
L'aménagement des rues et des places (presque exclusivement constitué de matériaux imperméables) devra à l'avenir s'orienter vers la mise en oeuvre de matériaux naturels (granite, stabilisés...).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1.1d Production d'énergies renouvelables

La problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant.
Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune de Paimpol.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP veillent à la meilleure insertion paysagère et à l'intégration architecturale, des dispositifs en matière d'énergies renouvelables :

- énergie solaire : les installations de captage affectent de manière importante les bâtiments, leurs abords, voire de vastes étendues. Elles ne sont possibles que si elles s'intègrent au patrimoines bâti et paysager de Paimpol.

- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'important risques sur l'intégrité et la qualité des paysage urbains, ruraux, naturels.

- énergie géothermique: les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact important à l'échelle architecturale.

- énergie hydraulique : les dispositifs concernant le réseau hydrographique peuvent affecter la qualité des espaces (micro-barrages et réseaux locaux de transport d'éléctricité).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1.1e Préservation des ressources et des milieux

Usage et mise en oeuvre des matériaux

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois, végétaux) leur permettent, la plupart du temps, de présenter un bilan énergétique favorable. Il est recommandé de respecter et de préconiser ces matériaux et leur mise en oeuvre traditionnelle, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global. Par ailleurs, ces pratiques permettent de maintenir les métiers et de perpétuer les savoirs faire locaux.

Préservation de la faune et de la flore

La préservation des milieux biologiques a été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Les dispositions de l'AVAP ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés.

Gestion des déchets

- éviter les démolitions
- privilégier les matériaux naturels d'origine locale
- limiter les emballages
- éviter le transport sur de longues distances

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1.2 Prise en compte par l'AVAP

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP de Paimpol répond aux objectifs suivants :

1- la préservation du milieu
2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante
3- la réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables
4- la gestion responsable des espaces publics

L'AVAP de Paimpol répond point par point à ces objectifs.

Objectif 1 – La préservation du milieu :

- La préservation des milieux et des ressources (forêts, vallées, réseau hydrographique, corridors écologiques...),
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme le Trieux et ses abords,
- La diversité des essences végétales locales à utiliser, notamment dans la plantation de haies.

Objectif 2 – La qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante :

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements de Paimpol,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable et de qualité en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux.
- La sauvegarde de l'identité des quartiers (Centre-Ancien, Extensions XIXe - début XXe...) en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, protection des clôtures, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux…),
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et un intérêt de qualification de la main d'oeuvre.

Objectif 3 – La réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables :

- N'autoriser les énergies renouvelables à fort impact visuel que s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. L'AVAP donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage,
- La poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques en incluant un volet spécifique dans le règlement.

Objectif 4 – la gestion responsable des espaces publics :

- Développer les déplacements doux,
- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone,
- La maîtrise de eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

III.2 COHERENCE AVEC LE PADD

Envoyé en préfecture le 20/12/2023 62
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Principal document local de planification, le plan local d'urbanisme (P.L.U) remplace le plan d'occupation des sols (P.O.S.) et constitue un outil à vocation globale qui intègre un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est le résultat d'une démarche initiée en 2002 lorsque le conseil municipal a décidé la révision du plan d'occupation des sols. Il prend par ailleurs en compte les éléments issus de la concertation engagée pour l'élaboration de ce document.
Le P.A.D.D. a d'autre part intégré l'étude du plan de référence du port de Paimpol réalisée en partenariat avec la CCI des Côtes d'Armor, qui est concessionnaire du Département pour l'activité commerce et pêche du port. Cette étude a permis de définir les orientations d'aménagement du port de Paimpol. Le plan de référence proposé rassemble les éléments de programmation fondés sur les perspectives d'activités et de développement correspondant au scénario d'un troisième bassin portuaire et les actions de court et moyen terme cohérentes avec ce scénario en terme de circulation, de déplacements et de mise en valeur des quartiers historiques de Paimpol. La réalisation du 3ème bassin est déterminante pour la ville et le port de Paimpol pour le développement de l'emploi, de l'économie locale et d'accueil touristique. En effet, l'extension portuaire qui conduira à la création d'un plan d'eau aménagé destiné à recevoir des mouillages de plaisance sur pontons sera accompagnée d'un aménagement à terre visant à doter le port d'un espace d'accueil, de services, d'aires de stationnement et d'activités concourant à l'animation du site.
Etabli à l'échelle de la commune, le P.A.D.D. rend cohérentes les actions à mener sur le territoire aggloméré de Paimpol mais aussi sur le reste du territoire, dans les villages et hameaux identifiés, ainsi que dans les espaces naturels à vocation agricole et touristique.

Il a été finalisé à l'issue d'un cycle de réunions de la commission municipale qui a permis d'enrichir les projets et concrétiser les intentions de la commune qui peuvent être ainsi déclinées :
- Affirmer Paimpol comme cité maritime et d'histoire et ville-pôle du Trégor Goëlo
- Restructurer, réhabiliter et conforter les quartiers existants
- Etendre l'habitat tout en conservant la qualité du cadre de vie, les paysages et le patrimoine
- Promouvoir les sites naturels préservés mais peu valorisés
- S'inscrire dans une optique intercommunale en matière d'équipements et de développement économique
- Préserver l'agriculture

Les orientations proposées pour l'élaboration du PLU visent à conforter Paimpol comme pôle de proximité dans le respect de son identité maritime et rurale et de son patrimoine urbain et paysager :
- Deux façades maritimes distinctes qui structurent le paysage
- Des vallées littorales (Beauport, Le Traou…)
- Une ville portuaire et "campagnarde"
- Des sites d'exception : Pointe de Guilben, Beauport, Le Trieux

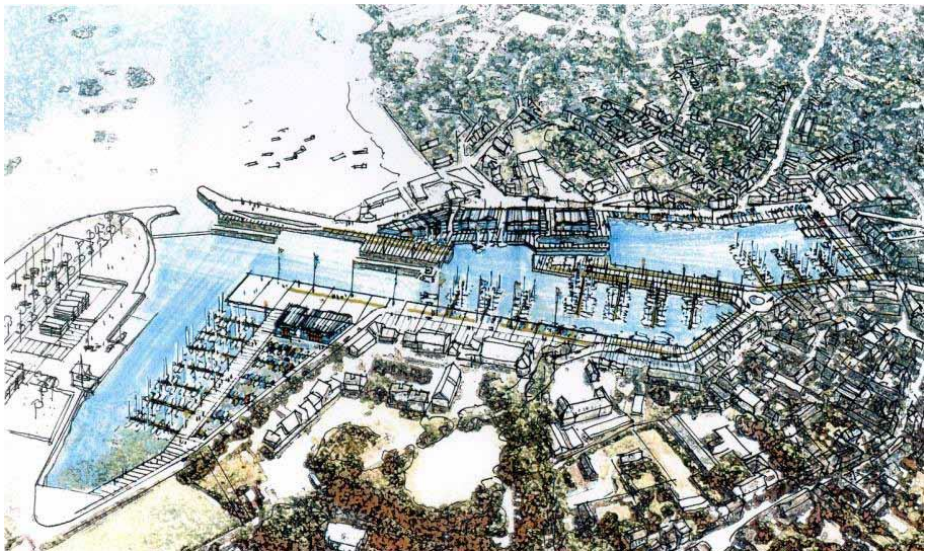
Au delà des enjeux de protection/valorisation des paysages et du patrimoine, les objectifs du PLU visent aussi à développer les possibilités d'urbanisation pour faire face aux handicaps démographiques que connaît la commune, en particulier :
- Les effets induits engendrés par le vieillissement de la population dû en partie aux flux migratoires
- L'émigration des jeunes
- Les tensions des marchés de l'habitat, du foncier et de l'immobilier

La commune a ainsi opté pour un projet de mise en valeur qualitative de son territoire en conciliant préservation et développement durable, c'est-à-dire en contenant les extensions urbaines tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic.
Ce projet de développement a été validé par le Préfet et la Commission des Sites du 21 septembre 2006 moyennant deux modifications du plan de zonage. Il a d'autre part été soumis à l'avis préalable de la Chambre d'Agriculture et a été examiné par le groupe de travail du PLU, qui a validé le zonage définitif.

L'AVAP s'est attachée à respecter et renforcer les enjeux soulevés par le PADD, en accentuant la connaissance du patrimoine et de ses enjeux, en participant à la nécessité d'utiliser le bâti existant avant de construire de nouveaux bâtiments.
De plus, elle a, à travers son règlement, pris position quant à la prise en compte du développement durable par des prescriptions qui permettent le respect du patrimoine tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

Dans le détail, le PADD propose les grandes orientations d'aménagement suivantes :
- 1. Le port et la ville : un projet global valorisant
- 2. Diversifier les accès au centre-ville
- 3. Promouvoir l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et favoriser l'accueil de nouveaux habitants
- 4. Maintenir un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée
- 5. Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole
- 6. La prise en compte de l'environnement : protéger les paysages et les milieux naturels
- 7. Equilibre entre emploi et habitat : s'inscrire dans un optique intercommunale

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Le port et la ville de Paimpol sont étroitement liés.

PLU

ORIENTATION 1 du PADD :
Le port et la ville : un projet global valorisant

Les orientations urbaines proposées dans le cadre du plan de référence sont conditionnées par l'aménagement en cours de la zone d'activité de Kerpalud et par la réalisation à terme d'un nouveau bassin de plaisance.

L'ensemble de la zone portuaire doit renouer des liens avec les espaces publics majeurs de la ville que sont :
- Le sud du centre historique
- La plage « la Tossen » et la jetée de Kernoa
- Le quartier comprenant l'aire de camping-car et le champ de foire

Le port devient un carrefour piétonnier menant à tous les points de vue remarquables et relie par ailleurs le centre historique, Kernoa, le quartier du Quinic et la gare au sud.

Le site de Kernoa :
Ce site forme une articulation entre le port et les plages de la Tossen et Beauport. Le déplacement des activités liées à la réparation navale vers Kerpalud permet d'envisager la constitution d'un pôle dynamique d'activités touristiques liées à la vie maritime.

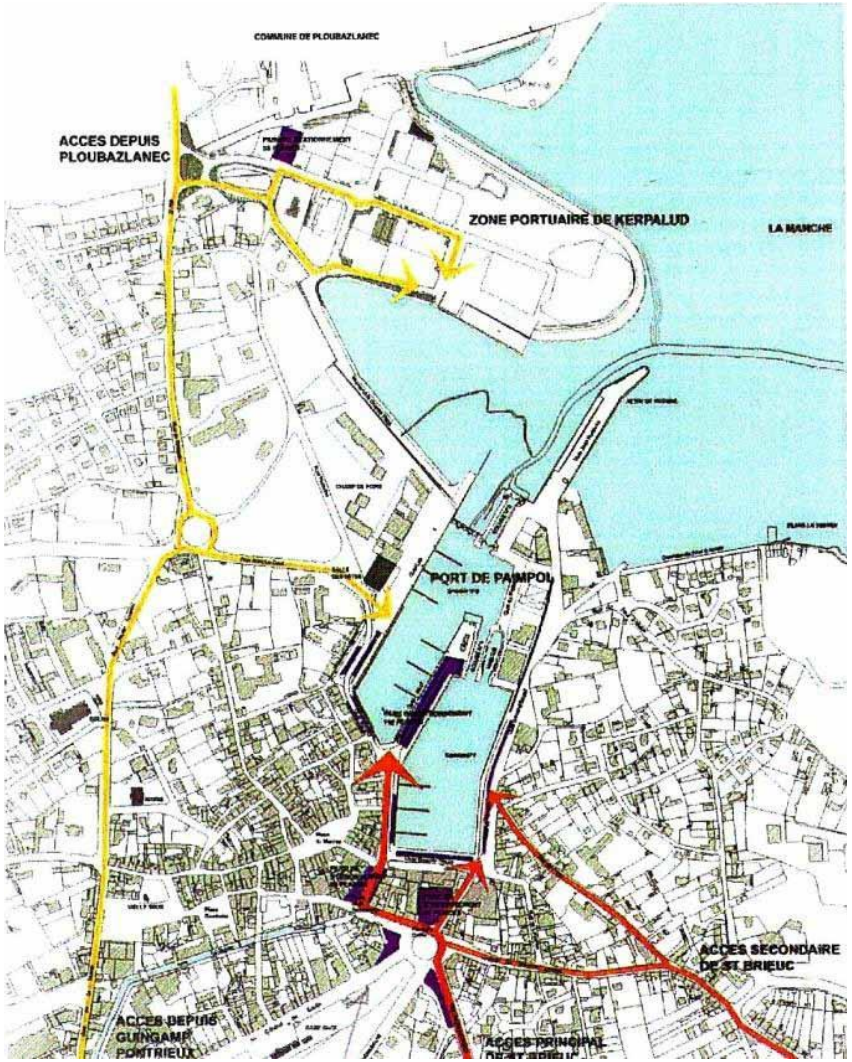
La ville historique et le quartier du Quinic :
Des continuités doivent être assurées entre les espaces publics du quartier historique et les bassins adjacents en vue de renforcer la liaison piétonnière avec le centre historique et le faubourg du Quinic dont la requalification est en cours parallèlement à la construction de l'Office Intercommunal du Tourisme (OIT).

La gare et la place du Goëlo :
Coupé du port par les immeubles alignés du front sud du port, ce site est celui de l'arrivée sur Paimpol. L'objectif est d'étendre l'habitat et les services et de préserver des espaces de stationnement public, d'une centaine de places sur ce secteur, en contact direct avec cette plate-forme routière et ferroviaire en vue d'inciter à la fréquentation piétonnière du port et de la ville.

AVAP

L'AVAP respecte et renforce cette orientation du PADD en identifiant des Espaces Publics Remarquables qui s'étendent notamment sur l'ensemble des quais (quai Loti à l'Ouest vers le 3e bassin, quai de Kernoa à l'Est), jusqu'à la place de la République et l'extrémité nord du Quinic.
Ces espaces sont destinés à être mis en valeur et aménagés dans un esprit global qui permettra de renforcer les liens entre les espaces publics majeurs de la ville : le centre historique, la jetée de Kernoa, le champ de foire et le port, ses quais et ses bassins.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Diversifier les accès au centre-ville

PLU

ORIENTATION 2 :
Diversifier les accès au centre-ville

L'accès principal au centre de Paimpol et au port s'effectue par la D7 qui bénéficie d'une liaison rapide avec la 4 voies Nord Bretagne reliant Brest à Paris.

Deux accès secondaires peuvent s'emprunter :
- D'une part la route de côtière provenant de Plouha et de St Brieuc (D 786)
- D'autre part par l'accès principal depuis Guingamp

Ces 3 axes arrivent directement au centre-ville au niveau de la place du Goëlo.
Au vu de l'implantation de la zone portuaire de Kerpalud et de l'aménagement d'un 3ème bassin à flot, les accès secondaires par l'ouest sont amenés à prendre de l'importance.

Dans les perspectives de mise en valeur portuaire proposées, l'accès et le stationnement automobile sont des éléments déterminants pour pouvoir à la fois :
- Conduire les visiteurs à proximité du centre et du port,
- Libérer les espaces centraux de la nuisance visuelle, auditive et insécuritaire de l'automobile,
- Disposer d'espaces piétonniers notamment dans la partie centrale du port et sur les cheminements qui vont renforcer l'intérêt de la visite ou du séjour à Paimpol.

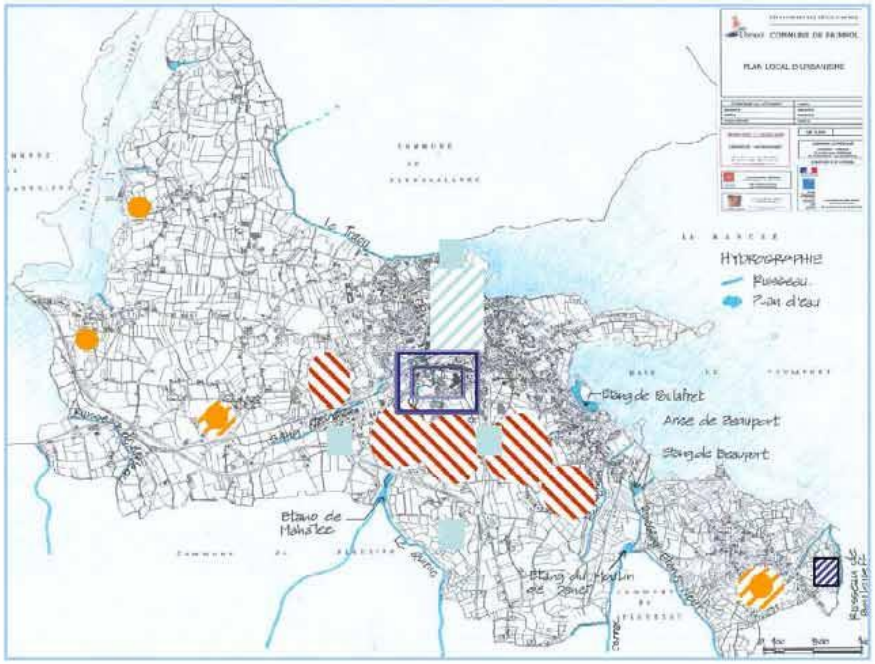
Ceci milite pour :
- Le réaménagement par l'ouest de la desserte principale des sites portuaires en cours de réalisation (zone d'activité) et en projet (bassin de plaisance),
- Le développement de parking "périphériques",
- L'aménagement de cheminements protégés et paysagés là où la circulation et le stationnement doivent être maintenus.

AVAP

Avec l'identification des Espaces Publics Remarquables, notamment les quais les long des différents bassins à flot, l'AVAP va dans le sens de cette orientation du PADD : Disposer d'espaces piétonniers notamment dans la partie centrale du port et sur les cheminements qui vont renforcer l'intérêt de la visite ou du séjour à Paimpol.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

PLU



Légende

Secteurs de reconversion urbaine
Le quartier du Quinic
Le secteur de la gare
La zone de conditionnement légumière

Requalification des espaces portuaires
(Activités, loisirs et tourisme liés à la vocation maritime)

Extension de l'urbanisation en agglomération (AU)
Les quartiers ouest
Les Plaines
Les hauts de l'Hôpital
Les hauts de Kérity

Extension d'urbanisation des villages
Légère reconfiguration de la zone urbaine (U)
(Kergrist et Kerloury)

Extension d'urbanisation (AU)
(Plounez et Sainte Barbe)

Zones d'activité à requalifier ou à aménager à long terme
(Kermin)

Projet de lotissement conchylicole à Boulgueff

ORIENTATION 3 :
Promouvoir l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et favoriser l'accueil de nouveaux habitants

Pour maintenir la population à son niveau actuel et accueillir des nouveaux habitants dans l'hypothèse démographique retenue (taux de variation annuelle de 0,65), la construction d'environ 60 logements par an serait à envisager, soit une population estimée à 8 700 habitants d'ici 2015.
Pour ce faire, la commune de Paimpol doit favoriser la création de nouveaux logements, pour :
- *tenir compte du phénomène de décohabitation des ménages qui demande davantage de logements pour une population à fortiori constante,*
- *accueillir des nouveaux habitants pour endiguer un relatif vieillissement qui s'esquisse*
- *tenir compte de l'extension des résidences secondaires qui se fait au détriment de l'habitat permanent*

Le plan local d'urbanisme répond à ces objectifs par une politique volontariste visant d'une part à la reconversion de certains secteurs proches du centre et d'autre part à l'extension maîtrisée et équilibrée de l'agglomération vers le sud.

L'objectif de la commune est de mixer différentes possibilités pour, à la fois, renforcer le centre, préserver les ressources foncières et favoriser le renouvellement urbain inscrit dans la loi SRU, c'est-à-dire :
- *La construction dans le tissu urbain actuel*
- *La construction en "renouvellement" dans le secteur urbain déjà urbanisé à partir d'espaces à requalifier (UCPT, Quartier de la gare et du Quinic, …),*
- *La construction en secteurs urbains non urbanisés.*

Il s'agit d'autre part de rechercher des politiques de logement diversifiées et envisageables pour permettre de répondre aux différentes étapes du parcours résidentiel des populations qui évolue en fonction de l'âge et de des situations familiales.
L'objectif est de proposer des formes urbaines diversifiées et juxtaposées répondant aux typologies des ménages et à leurs attentes :
- *Habitat collectif dans les zones centrales et de renouvellement urbain,*
- *Habitat semi-collectif et individuel dans les zones de développement périphériques.*

Le logement devra donc être diversifié par sa nature, sa taille, son organisation, son financement….

AVAP

L'AVAP favorise la réhabilitation et donc la réinvestissement du bâti ancien des quartiers centraux.
Elle prévoit des zones d'extensions futures pouvant accueillir de nouveaux habitants, notamment aux abords des bourgs anciens de Plounez et Kérity, et insiste sur la qualité nécessaire dans l'aménagement des espaces publics à traiter.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

ORIENTATION 4 :
Maintenir un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée

Les différentes zones qu'il est possible d'urbaniser ont été identifiées : en secteur urbain déjà urbanisé, en secteurs périurbains non urbanisés, dans les villages.

4. 1 En secteur urbain déjà urbanisé :
C'est ce que l'on nomme le renouvellement urbain à partir de terrains dont l'affectation doit, à terme être recyclée comme la zone de conditionnement légumière, le quartier du Quinic et le secteur de la Gare. Ces trois secteurs à « enjeux » ont fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement.
La commune de Paimpol définira la morphologie, la densité et l'affectation de ces zones au stade de leur ouverture à l'urbanisation en privilégiant les principes de mixité sociale recherchée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

La zone de conditionnement légumière :
La zone de conditionnement est actuellement totalement saturée dans une emprise foncière très contraignante qui empêche des liaisons bien intégrées entre les secteurs sud et le centre-ville. Cette emprise constitue par ailleurs une réserve très importante de développement dès lors que le déplacement de la zone sera envisageable notamment sur la zone de Kermin qui a été réservée à son transfert. La reconversion de cette « enclave » qui se traduit par la mise en place d'une zone à urbaniser à long terme (AU2) est un projet ambitieux qui nécessite un schéma d'aménagement global intégrant notamment la question des liaisons urbaines vers le centre-ville ainsi que vers les secteurs sud de la ville et notamment les plaines qui devront, à terme, être « raccrochées » au centre-ville au travers des terrains libérés par l'UCPT.

Le quartier du Quinic :
L'objectif est d'intégrer le quartier du Quinic au fonctionnement du centre par :
- L'aménagement d'une parcours piétonnier tout au long du Quinic urbain
- L'aménagement de liaisons traversantes
- La création de circulations douces
- L'aménagement d'un espace public aux abords du foyer-logement
- L'intégration de constructions nouvelles au caractère urbain affirmé.



Le secteur de la Gare :
Les terrains situés à l'est de la gare ont vocation à être construits (logements, commerces et services).
Ces projets dépendront des opportunités foncières qu'il sera possible de faire muter avec une politique d'échange entre les acteurs économiques et les détenteurs du patrimoine foncier pour mieux répartir l'usage du foncier dans la ville, recycler les terrains et éviter de miter le paysage agricole.
L'objet de la phase suivante sera alors de décomposer des secteurs d'études urbaines et d'en définir le programme, la composition urbaine ainsi que le règlement spécifique.

4. 2 En secteurs périurbains non urbanisés.
Cette possibilité doit se préserver du mitage de la zone rurale dont la sauvegarde est indispensable au maintien de l'agriculture et à la préservation du paysage. A Paimpol, le développement urbain est soumis à des contraintes très fortes :
- à l'ouest, le développement de l'urbanisation est confronté à la nécessité de préserver l'activité agricole et la qualité paysagère des coteaux, très sensibles visuellement,
- à l'est, les différentes protections interdisent toute extension urbaine à proximité du littoral,
- au sud-est, la sensibilité visuelle des coteaux de Kérity oblige à être très attentif au développement de ce secteur,
- au-delà du bourg de Kérity, l'extension de l'urbanisation est confrontée à la préservation de l'activité agricole et de l'abbaye du Beauport.
Le développement de l'urbanisation vers le sud échappe au contraire à la plupart de ces contraintes (impact paysager faible car ces secteurs sont en plaine, moindre contrainte liée à l'activité agricole) et présente des atouts majeurs (proximité du centre-ville, intérêt paysager lié à la présence du ruisseau de Quinic).

4. 3 Dans les villages
Le PLU a étendu les secteurs urbains (U) de Kergrist et de Kerloury et ouvre des possibilités d'urbanisation nouvelle (AU) dans les villages de Plounez et de Sainte Barbe . Ces projets d'extension veilleront à s'intégrer dans le parcellaire existant et s'appuieront sur les éléments du paysage ou de patrimoine existant :haies, boisements, alignements, murets, lignes de crête, vallonnement, etc…

- A Plounez
Il s'agit de préserver l'identité très particulière du bourg en maintenant une coupure d'urbanisation entre Plounez et l'extension de l'urbanisation de Paimpol en particulier au sud et sud-est du bourg (en jaune sur le schéma) Une extension de l'urbanisation a été créée au sud du chemin de Kergicquel. Sa délimitation s'est appuyée sur la trame des talus.

- A Sainte-Barbe
Le village de Sainte-Barbe s'étend à l'est de Paimpol, le long de la RD 786. L'urbanisation spontanée s'est développée le long des chemins ruraux, laissant des grandes parcelles agricoles au coeur des ensembles bâtis le long des voies. L'objectif est principalement d'urbaniser les zones non bâties enclavées dans le tissu urbain existant.

L'AVAP prévoit des zones, correspondant à celles du PLU, permettant des extensions urbaines maîtrisées et respectueuses des lieux, à l'entrée des villages dans un cadre contrôlé par l'Architecte des Bâtiments de France.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

PLU

ORIENTATION 5 :
Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole

L'activité agricole constitue une activité économique pour la commune. Les récentes mutations ont entraîné une diminution du nombre des exploitations agricoles sur le territoire communal et de celui des actifs travaillant dans le secteur agricole.

Néanmoins, l'agriculture tient une place importante par son occupation de l'espace et son impact sur l'évolution et l'entretien du paysage.
La loi d'orientation agricole confirme dans ses dispositions générales les fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture et sa participation à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.
Le PLU permet à l'agriculture de se moderniser, de se développer et de se diversifier. Il peut notamment autoriser l'agriculture à se tourner vers d'autres activités (productions sous serres, pépinières, tourisme vert, etc…)

AVAP

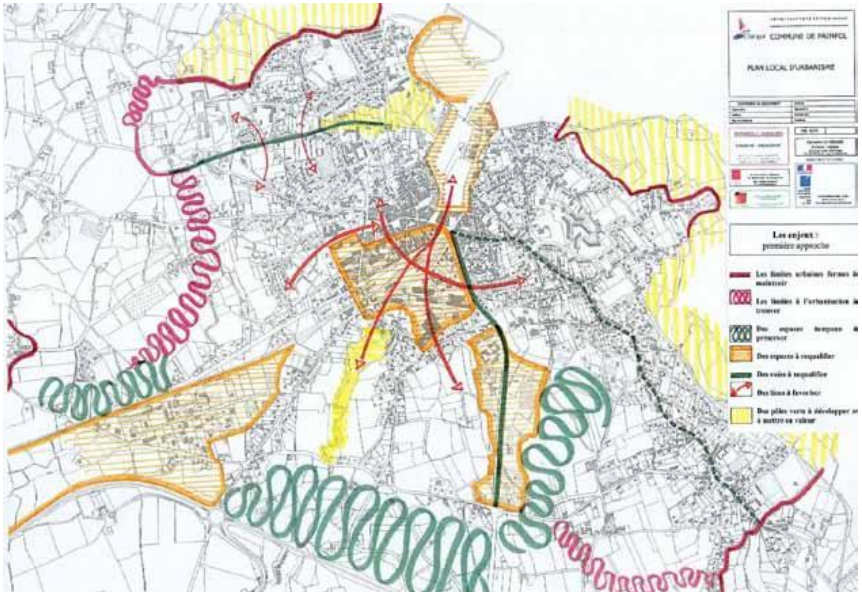
L'AVAP conforte cette orientation par la protection des paysages, tout en permettant le développement des exploitations agricoles, dans le respect de ces paysages.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

ORIENTATION 6 :
La prise en compte de l'environnement : protéger les paysages et les milieux naturels

La ville : des limites urbaines fermes à maintenir
Il s'agit de préserver la façade littorale et l'alternance de secteurs bâtis et des coupures d'urbanisation qui longent la mer ou entaillent le plateau :
- Les vallées de Beauport
- La vallée du ruisseau du Traou entre Paimpol et Ploubazlanec
- La presqu'île de Guilben et l'anse de Poulafret

Concilier agriculture et paysage
Sur la façade intérieure, il s'agit de rechercher la cohésion ville-campagne avec des logiques périurbaines équilibrées permettant de maîtriser le paysage des entrées de ville et de continuer à identifier les limites respectives de l'urbanisation et de l'organisation rurale. L'enjeu est notamment de préserver une limite bien identifiée et valorisée entre l'urbanisation et la trame agricole. Au sud, il s'agit de maîtriser la silhouette de la ville :
- En préservant des espaces tampons
- En requalifiant les entrées de ville
- En valorisant la vallée du Quinic
Les orientations particulières du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) ont porté sur les secteurs d'urbanisation nouvelle et en particulier sur les secteurs du Quinic, les Plaines, les Hauts de Kérity qui sont, sous réserve d'un plan d'ensemble intégrant l'ensemble des problématiques, des quartiers à urbaniser en priorité en raison de leur proximité de l'agglomération et de leurs caractéristiques topographiques (moindre impact paysager).
Ces orientations visent à promouvoir des interfaces de qualité entre la ville et l'espace rural.



Elles s'appuient sur la mise en oeuvre de liens avec l'environnement en intégrant la trame verte existante, haies, boisements, alignements, lignes de crêtes, vallonnement et en fixant les limites à l'étalement urbain.
Cette approche sensible vise à préserver la silhouette de l'agglomération et à définir ses limites en s'appuyant notamment sur le « déjà là » c'est-à-dire les voies existantes, les cheminements et les éléments du patrimoine paysager.

Des formes urbaines économes en espace
La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain a réaffirmé le principe d'une gestion économe des sols. A ce titre, la loi souhaite favoriser le renouvellement urbain ainsi que la mixité et la diversité de l'habitat. Dans ce cadre, la révision du Plan Local d'urbanisme de Paimpol a permis de mettre l'accent sur la nécessité de modifier la vocation de certains secteurs comme la zone de conditionnement légumière et la gare qui pourront accueillir à terme des secteurs à forte densité d'habitat et de services.
Dans les extensions d'urbanisation, il s'agit aussi de mettre en oeuvre le principe d'économie d'espace et de limiter le développement de type pavillonnaire au profit de formes urbaines plus compactes. Pour ce faire, le règlement du PLU a étendu la zone UB qui devient une composante majoritaire du nouveau zonage. Dans les zones urbaines existantes, son objectif est de permettre l'évolution des constructions existantes tout en respectant les qualités essentielles de celles-ci et l'accueil de constructions nouvelles, de maintenir voire de renforcer la cohérence d'ensemble des faubourgs de PAIMPOL, d'en permettre la densification tout en garantissant des rapports corrects entre les fonds voisins.

Les villages : des entités rurales à préserver, un développement à maîtriser
Au-delà de l'agglomération, le projet de développement prévoit par ailleurs l'aménagement parcimonieux des principaux "bourg villages" pour préserver l'espace agricole et conserver la lisibilité des sites autour de leur clocher :
- Plounez : une entité de "bourg campagne" à préserver du contact avec la ville (coupure d'urbanisation à maintenir au sud-est).
- Ste Barbe –Vieux Bourg : une identité rurale à préserver, un développement contenu à l'intérieur des différents secteurs urbanisés.
- Kergrist et Kerloury : des pôles de vie à conforter.

L'AVAP reprend et développe cette orientation.
Elle inclue notamment dans son périmètre de protection les secteurs sensibles que sont les deux façades maritimes de la commune.
Elle englobe également les bourgs et hameaux anciens et réglemente les interventions sur le bâti existant ainsi que sur les nouvelles constructions.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Des milieux naturels à protéger

Les sites littoraux de la commune de Paimpol, les rives du Trieux et l'anse de Paimpol, font partie d'un vaste ensemble inscrit et compris entre les communes de Penvenan et de Plouha. La commune comprend par ailleurs deux sites classés : Le rocher de Crucklin (27/11/1963) Avenue d'arbres en bordure du C.V.O. N°6 (6/12/1921)

et trois sites inscrits : La pointe de Guilben (4/01/1964) La chapelle de Kergrist en Plounez (13/04/1943) Le littoral entre Penvenan et Plouha (25/02/1974)

Elle est d'autre part concernée par le site Natura 2000 n°10, Côte de Trestel à la baie de Paimpol, Estuaires du Jaudy et du Trieux, Archipel de Bréhat dont l'objectif est d'assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire La protection de ces milieux naturels figure parmi les éléments forts du PADD de la commune. Cet objectif rejoint celui de préservation et d'amélioration de la qualité du milieu marin qui accueille par ailleurs une importante activité conchylicole. Des milieux naturels à valoriser Dans le cadre de l'intérêt porté au cadre de vie et à l'attractivité du territoire dans une logique de développement durable, les éléments du paysage et les secteurs à préserver ou à mettre en valeur ont été repérées au plan de zonage au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme. Ce repérage permet notamment de préserver l'ensemble des talus, haies et boisements qui constituent la trame verte identifiée dans le diagnostic ainsi que les éléments structurants présents dans les futures zones à vocation d'urbanisation. Il permet par ailleurs de protéger et de conforter les linéaires bocagers bordant les sentiers de randonnées aménagés ou à créer dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Des zones humides à préserver et à valoriser Les zones humides sont des espaces naturels fragiles qui ont été inventoriées. Ces zones sont assorties d'une trame spécifique qui vise à garantir l'existence de ces zones, leur qualité ainsi que leur équilibre hydraulique et biologique. Cette préservation répond aussi à des objectifs de valorisation paysagère clairement affichés dans les orientations particulières des quartiers à urbaniser aux abords de ces zones. Il s'agit notamment des secteurs suivants : la vallée du Quinic (orientationN°5) la vallée de Castel Pic (orientation N°6) le village de Vieux-Bourg (orientation N°10).

L'AVAP tient largement compte des milieux naturels protégés qui sont inclus dans son périmètre de protection.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

PLU

ORIENTATION 7 :
Equilibre entre emploi et habitat : s'inscrire dans un optique intercommunale

La ville de Paimpol souhaite favoriser le développement des activités et de l'emploi.
Des axes prioritaires ont été définis qui s'articulent autour de projets structurants intercommunaux sur la commune de Paimpol.

Ces axes se traduisent par les orientations suivantes :
- *Le maillage du territoire autour du pôle urbain de Paimpol,*
- *La réalisation d'espace d'activités économiques,*
- *L'affirmation de la vocation maritime du territoire (réparation navale et ostréiculture),*
- *La promotion du développement touristique.*

Le plan local d'urbanisme prévoit notamment trois secteurs susceptibles d'accueillir des activités :
- *Un lotissement conchylicole à Boulgueff qui répond aux besoins de la profession ostréicole tout en respectant au mieux les contraintes environnementales et réglementaires imposées par la nature même de cette activité.*
- *Le projet d'extension portuaire de Kerpalud lié à la création d'un troisième bassin de plaisance dont la réalisation est déterminante pour la ville et le port en terme de développement de l'emploi, de l'économie locale et d'accueil touristique.*
- *La zone d'activité de Kermin est par ailleurs maintenue et pourrait, à terme, accueillir la zone de conditionnement légumière dont l'emplacement actuel est un problème en raison des nuisances liées à la circulation des tracteurs et des camions qui ralentissent et perturbent la circulation.*

Au-delà des projets stratégiques à compétence intercommunale, la commune souhaite d'autre part privilégier une mixité dans les opérations de renouvellement urbain en accompagnant les programmes de logements par des activités tertiaires : bureaux, commerces, artisanat, des activités sportives ou culturelles.

AVAP

L'AVAP a pour but la mise en valeur du patrimoine et par la même, elle révèle l'histoire de la commune. En ce sens, elle favorise la promotion du développement touristique.
Elle englobe dans son périmètre le port et son extension future, permettant le développement des activités portuaires, dans le respect des lieux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

ANNEXE : Grille de lecture sur la classification du bâti

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

L'inventaire a été réalisé sur le terrain et prend en compte les éléments visibles depuis l'espace public (façades, toitures...).
La classification repose sur une analyse du patrimoine suivant les critères ci-après :

- typologie de la construction
- époque de construction
- valeur du bâtiment (rareté, importance symbolique...)
- qualité (état de conservation, mise en oeuvre des matériaux, altérations...)

Cette analyse repose donc sur des critères les objectifs possibles.
A ces critères s'ajoute l'expérience du cabinet d'étude qui a déjà réalisé de nombreuses autres études comparables.

La classification des bâtiments différencie 3 grands types :

- **Les Bâtiments remarquables**

Ce sont des immeubles remarquables par leur qualité architecturale (architecture prestigieuse, soignée...), par leur place symbolique dans la commune (bâtiment lié à l'Histoire de la commune, exemplaire dans sa typologie...), qui se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Paimpol.

- **Les Bâtiments de qualité** (en bon état ou à réhabiliter)

Ces immeubles constituent le fond patrimonial de la commune. Ce sont les bâtiments plus « courants » mais qui donnent corps à l'ambiance urbaine ou rurale de Paimpol et à son identité particulière. Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux...
Certains de ces immeubles de qualité ont subi des transformations dommageables telles que : agrandissement ou modification de baies, création de porte de garage, surélévation...
Ils sont alors référencés «à réhabiliter». Les immeubles ayant subi des transformations trop importantes sont inclus dans la catégorie «faible intérêt».

- **Les Bâtiments de faible intérêt**

Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier 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.

Avertissement : tout inventaire a une forme de subjectivité que l'on essaie de réduire au minimum par notre formation et notre expérience. Il ne doit pas comporter d'erreur manifeste d'affectation, mais ne peut être aussi fin qu'un inventaire de secteur sauvegardé sur une zone beaucoup plus restreinte.

D'une manière plus générale, les critères d'attribution de la protection des Monuments Historiques rentrent en compte.

Six critères légaux définissent la procédure d'attribution :

1 – Caractère artistique du site ou du monument :
L'intérêt du point de vue de l'art doit être suffisant pour permettre une protection. On peut citer parmi les premiers lieux protégés la perspective du grand canal de Versailles et les terrains qui la prolongent. Cette conception renvoie à une perception visuelle du patrimoine, conçu un peu comme un tableau.

2 – Caractère pittoresque du lieu :
Cette notion s'est progressivement confondue avec la précédente. De vieux quartiers, des villages, des vallées, des points de vue ont été protégés à ce titre. L'important réside dans le regard porté sur le paysage, les sensations provoquées, l'émotion. Le patrimoine est limité alors par une approche purement visuelle, qui le considère indifféremment de ses usages ou de ses fonctions. Nous sommes encore très imprégnés de cette approche; la loi sur le paysage en est la parfaite illustration.

3 – Dimension historique du lieu
Au-delà de son caractère esthétique : c'est ainsi que les restes archéologiques ont pu être protégés. Un fait historique majeur est de nature à entraîner une protection : les plages du débarquement en Normandie à la fin de la Seconde Guerre mondiale en sont un exemple. La présence d'un personnage célèbre est aussi génératrice de protection, comme la demeure de Charles de Gaulle à Colombey-les-Deux-Eglises.

4 – Caractère légendaire d'un lieu
Auquel se rattachent de vieilles traditions ou des souvenirs folkloriques : on peut citer par exemple le tombeau de Merlin l'Enchanteur ou la Fontaine de la fée Viviane à Paimpont. Ce critère n'est plus guère utilisé et on peut le regretter, car c'est un peu de poésie ou de rêve qui nous échappe. Quel petit village ne conservait pas naguère encore avec une certaine jalousie ses histoires fantastiques, matérialisées par des sites précis : la Croix des pendus, le chemin du diable, le gouffre des demoiselles...

5 – Caractère naturel :
Critère plus complexe, qui correspond à des lieux qui recèlent des richesses appartenant à un ou plusieurs des trois règnes de la nature (minéral, végétal et animal). Aux considérations purement climatiques ou géologiques s'impose aujourd'hui une approche plus écologique, en rapport avec les préoccupations de nos contemporains sur l'avenir de la nature dans son ensemble. Les réserves et les parcs naturels se multiplient à un rythme accéléré, afin de conserver certaines espèces animales et végétales dans les conditions les plus naturelles et d'en étudier leur évolution. Des inventaires précis se mettent peu à peu en place.

6 – Intérêt architectural d'un monument
Soit du fait de son constructeur, soit du fait de l'activité qui a généré un certain type d'architecture. Ainsi, des œuvres de Le Corbusier ont pu être protégées dans la région de Bordeaux. Ainsi en est-il aussi du patrimoine industriel, balnéaire ou rural, chacun étant à son niveau le témoin de phénomènes sociaux. L'approche esthétique est ici secondaire. Ce qui importe, c'est de garder un souvenir physique : un puits de houillère, un haut-fourneau, des villas du début du XXe siècle, une ferme avec ses bâtiments de service. Partant de là, il est bien difficile de fixer les limites à une telle conception du patrimoine.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Les Immeubles Remarquables

Ce sont des immeubles remarquables par leur qualité architecturale (architecture prestigieuse, soignée...), par leur place symbolique dans la commune (bâtiment lié à l'Histoire de la commune), qui se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Paimpol.



Eglise de Kérity



Maison d'armateur XVIIIe





Maison d'armateur XIXe et Hôtel de ville



Villa XIXe éclectique de proportion et de décor remarquable



Manoir de Kerbiguet, XVIIe siècle



Sècherie de morue, musée actuel, fin XIXe siècle

Description	Typologie de la construction		*édifice religieux, maison d'armateur, manoir...*
	Style architectural		*gothique, classique, éclectique, industriel...*
Valeur	Période de construction		*médiévale, classique, XIXe...*
	Rareté		*témoin unique d'une époque*
	Exemplarité		*représentatif d'un type de bâtiments importants historiquement (manoir, maisons d'armateurs...)*
	Importance symbolique		*religieux, historique...*
Qualité	Matériaux	traditionnels	*pierre, ardoise, bois...*
		contemporains	*pas ou très peu employés*
	Conservation	proportions	*volumétrie du bâtiment*
		percements	*proportions des baies*
		matériaux mise en oeuvre	*enduit adapté, menuiseries en bois...*
		éléments de décor	*décor et modénature remarquables*

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Les Immeubles de qualité en bon état

Ces immeubles constituent le fond patrimonial de la commune. Ce sont les bâtiments plus « courants » mais qui donnent corps à l'ambiance urbaine ou rurale de Paimpol et à son identité particulière.
Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux...
Certains d'entre-eux ont subi quelques petites modifications facilement réversibles (menuiseries...), qui ne remettent pas en cause leur qualité globale.




Maisons de ville ayant conservé leur proportions, matériaux, menuiseries...


Maison de faubourg : modification de menuiserie mais ensemble cohérent


Villa XIXe ayant conservé ses éléments d'origine : mensuiries, clôture...




Détails d'éléments traditionnels conservés : couverture, cheminée et décor. Châssis de toit encastré

Description	Typologie de la construction		*maison de ville, villa XIXe, maison rurale...*
	Style architectural		*traditionnel, classique, éclectique...*
Valeur	Période de construction		*classique, XIXe, début XXe...*
Qualité	Matériaux	traditionnels	*pierre, ardoise, bois...*
		contemporains	*pas ou peu employés*
	Conservation	proportions	*volumétrie du bâtiment*
		percements	*proportions des baies*
		matériaux mise en oeuvre	*enduit adapté, menuiseries en bois...*
		éléments de décor	*décor et modénature conservés*
	Eléments altérés	petites modifications	*menuiseries, châssis de toit, appuis ciment...*

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

LES IMMEUBLES DE QUALITÉ À RÉHABILITER



Modification du rez-de-chaussée, menuiseries PVC


Lucarnes trop volumineuses, menuiseries PVC


Enduit inadapté, menuiseries et clôture PVC


Enduit ciment, baie horizontale, châssis non encastrés et mal positionnés


Percement inadapté, menuiseries PVC


Lucarne rampante et volumineuse


Percement inadapté

Ces immeubles de qualité ont subi des transformations dommageables telles que : agrandissement ou modification de baies, création de porte de garage, surélévation...
Il est cependant encore possible de revenir à un état plus respectueux de l'état d'origine du bâtiment.

Description	Typologie de la construction		*maison de ville, villa XIXe, maison rurale...*
	Style architectural		*traditionnel, classique, éclectique...*
Valeur	Période de construction		*classique, XIXe, début XXe...*
Qualité	Matériaux	traditionnels	*pierre, ardoise, bois...*
		contemporains	*pas ou peu employés*
	Conservation	proportions	*volumétrie du bâtiment*
		percements	*proportions des baies*
		matériaux mise en oeuvre	*enduit adapté, menuiseries en bois...*
		éléments de décor	*décor et modénature*
	Eléments altérés	proportions	*Extension inadaptée, création de lucarnes inadaptées...*
		percements	*nouveaux percements, élargissement de baies,*
		matériaux mise en oeuvre	*enduit ciment, encadrements de baie ciment, menuiseries PVC, volets roulants...*

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Les Immeubles de Faible Intérêt

Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier 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 (trop de baies modifiées, enduit ciment...), soit d'immeubles récents.



Maison ancienne très altérée : enduit, percements, balcon, menuiseries



Maison ancienne très altérée : enduit, percements, menuiseries



Immeuble fin XXe



Maison fin XXe



Garage



Maison contemporaine

Description	Typologie de la construction		*maison récente, garage, maison ancienne...*
	Style architectural		*traditionnel, contemporain...*
Valeur	Période de construction		*XIXe, début XXe, XXe...*
Qualité	Bâtiment récent	architecture	*sans apport particulier*
		matériaux	*ciment, bois*
	Bâtiment ancien très altéré	proportions	*surrélavation, extension inadaptée...*
		percements	*nouveaux percements, élargissement de baies, création de lucarnes inadaptées*
		matériaux mise en oeuvre	*enduit ciment, encadrements de baie ciment, menuiseries PVC, volets roulants...*

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Ville de Paimpol

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE PAIMPOL

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

REGLEMENT

Mise en élaboration : 27 juin 2008
Arrêté le 8 avril 2013
Approuvé le 3 février 2014
Exécutoire le …..
Modifié le ….

MAIRIE de PAIMPOL (Côtes d'Armor)

PONANT
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Novembre 2013

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne

Commune de Paimpol

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Règlement













PONANT
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Sommaire

0 DISPOSITIONS GÉNÉRALES . . . . . p 4

0.0 Champ d'application . . . . . p 5
0.1 Nature juridique de l'AVAP . . . . . p 5
0.2 Contenu de l'AVAP . . . . . p 5
0.3 Effets de la servitude . . . . . p 5
0.4 Autorisations préalables . . . . . p 5
0.5 Classification du patrimoine . . . . . p 6
0.6 Les différents secteurs . . . . . p 6
0.7 Prescriptions supplémentaires et adaptations nécessaires . . . . . p 6

CENTRE DE PAIMPOL . . . . . p 7

I LE CENTRE ANCIEN . . . . . p 8

1.0 Généralités . . . . . p 9
1.0.1 Caractéristiques du secteur . . . . . p 10
1.0.2 Objectifs généraux de protection . . . . . p 10
1.0.3 Principes à respecter . . . . . p 10

1.1 Restauration du bâti existant . . . . . p 11
1.1.1 Immeubles remarquables . . . . . p 12
1.1.2 Immeubles de qualité . . . . . p 13
1.1.3 Immeubles de faible intérêt . . . . . p 16
1.1.4 Murs et murets . . . . . p 16
1.1.5 Eléments remarquables . . . . . p 16

1.2 Constructions neuves et extensions . . . . . p 17
1.2.1 Prescriptions spéciales . . . . . p 18
1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques . . . . . p 18
1.2.3 Hauteurs . . . . . p 18
1.2.4 Constructions principales . . . . . p 18
1.2.5 Bâtiments annexes et vérandas . . . . . p 20
1.2.6 Clôtures . . . . . p 20

1.3 Espaces libres . . . . . p 21
1.3.1 Espaces publics remarquables . . . . . p 23
1.3.2 Autres espaces libres . . . . . p 23

II LE PORT . . . . . p 24

2.0 Généralités . . . . . p 25
2.0.1 Caractéristiques du secteur . . . . . p 26
2.0.2 Objectifs généraux de protection . . . . . p 26
2.0.3 Principes à respecter . . . . . p 26

2.1 Restauration du bâti existant . . . . . p 27

2.2 Constructions neuves et extensions . . . . . p 28
2.2.1 Prescriptions spéciales . . . . . p 29
2.2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques . . . . . p 29
2.2.3 Hauteurs . . . . . p 29
2.2.4 Constructions principales . . . . . p 29
2.2.5 Bâtiments à usage artisanal . . . . . p 30
2.2.6 Bâtiments annexes et vérandas . . . . . p 30
2.2.7 Clôtures . . . . . p 30

2.3 Espaces libres . . . . . p 31
2.3.1 Espaces publics remarquables . . . . . p 32
2.3.2 Autres espaces libres . . . . . p 32

III LES EXTENSIONS XIXE ET DÉBUT XXE . . . . . p 33

3.0 Généralités . . . . . p 34
3.0.1 Caractéristiques du secteur . . . . . p 35
3.0.2 Objectifs généraux de protection . . . . . p 35
3.0.3 Principes à respecter . . . . . p 35

3.1 Restauration du bâti existant . . . . . p 36

3.2 Constructions neuves et extensions . . . . . p 37
3.2.1 Prescriptions spéciales . . . . . p 38
3.2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques . . . . . p 38
3.2.3 Hauteurs . . . . . p 38
3.2.4 Constructions principales . . . . . p 38
3.2.5 Bâtiments à usage artisanal ou ferroviaire . . . . . p 40
3.2.6 Bâtiments annexes et vérandas . . . . . p 40
3.2.7 Clôtures . . . . . p 40

3.3 Espaces libres . . . . . p 42
3.3.1 Alignements d'Arbres et Arbres isolés . . . . . p 43
3.3.2 Chemins creux . . . . . p 43
3.3.3 Autres espaces libres . . . . . p 43

BOURGS, HAMEAUX ET PAYSAGES . . . . . p 44

IV LES BOURGS ET HAMEAUX . . . . . p 45

4.0 Généralités . . . . . p 46
4.0.1 Caractéristiques du secteur . . . . . p 47
4.0.2 Objectifs généraux de protection . . . . . p 47
4.0.3 Principes à respecter . . . . . p 47

4.1 Restauration du bâti existant . . . . . p 48
4.2 Constructions neuves et extensions . . . . . p 49

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

4.2.1 Prescriptions spéciales . . . . . p 50
4.2.2 Implantation des constructions . . . . . p 50
4.2.3 Hauteur . . . . . p 50
4.2.4 Constructions principales . . . . . p 50
4.2.5 Bâtiments agricoles . . . . . p 52
4.2.6 Bâtiments annexes et vérandas . . . . . p 52
4.2.7 Clôtures . . . . . p 52

4.3 Espaces libres . . . . . p 54
4.3.1 Chemins creux . . . . . p 55
4.3.2 Autres espaces libres . . . . . p 55

V LES EXTENSIONS RÉCENTES ET FUTURES . . . . . p 56

5.0 Généralités . . . . . p 57
5.0.1 Caractéristiques du secteur . . . . . p 58
5.0.2 Objectifs généraux de protection . . . . . p 58
5.0.3 Principes à respecter . . . . . p 58

5.1 Restauration du bâti existant . . . . . p 59

5.2 Constructions neuves et extensions . . . . . p 60
5.2.1 Prescriptions spéciales . . . . . p 61
5.2.2 Implantation des constructions . . . . . p 61
5.2.3 Hauteur . . . . . p 61
5.2.4 Constructions principales . . . . . p 61
5.2.5 Bâtiments à usage d'activités . . . . . p 63
5.2.6 Bâtiments annexes et vérandas des bâtiments à usage d'habitation . . . . . p 63
5.2.7 Clôtures . . . . . p 63

5.3 Espaces libres . . . . . p 65
5.3.1 Chemins creux . . . . . p 66
5.3.2 Autres espaces libres . . . . . p 66

VI LES SECTEURS NATURELS . . . . . p 67

6.0 Généralités . . . . . p 68
6.0.1 Caractéristiques du secteur . . . . . p 69
6.0.2 Objectifs généraux de protection . . . . . p 69
6.0.3 Principes à respecter . . . . . p 69

6.1 Restauration du bâti existant . . . . . p 70

6.2 Constructions neuves et extensions . . . . . p 71
6.2.1 Prescriptions spéciales . . . . . p 72
6.2.2 Implantation des constructions . . . . . p 72
6.2.3 Aspect des constructions . . . . . p 72
6.2.4 Clôtures . . . . . p 72

6.3 Espaces libres . . . . . p 73
6.3.1 Espaces naturels remarquables . . . . . p 74
6.3.2 Chemins creux . . . . . p 74
6.3.3 Autres espaces libres . . . . . p 74

éLéMENTS GéNéRAUX . . . . . p 75

VII FACADES COMMERCIALES . . . . . p 76

7.1 Façades et devantures . . . . . p 77
7.1.1 Généralités . . . . . p 78
7.1.2 Matériaux . . . . . p 78
7.1.3 Composition . . . . . p 78
7.1.4 Couleurs et stores . . . . . p 78

7.2 Enseignes . . . . . p 79
7.2.1 Généralités . . . . . p 80
7.2.2 Caractéristiques . . . . . p 80
7.2.3 Nombre d'enseignes . . . . . p 80

VIII PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE . . . . . p 81

8.1 Objectifs environnementaux . . . . . p 82
8.1.1 Principes de l'architecture bioclimatique . . . . . p 83
8.1.2 Préservation des ressources et des milieux . . . . . p 83

8.2 Economies d'énergie . . . . . p 84
8.2.1 Doublage des façades . . . . . p 85
8.2.2 Doublage des toitures . . . . . p 85
8.2.3 Menuiseries . . . . . p 85

8.3 Energies renouvelables . . . . . p 86
8.3.1 Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques . . . . . p 87
8.3.2 Eoliennes . . . . . p 87
8.3.3 Solaire passif . . . . . p 87
8.3.4 Géothermie . . . . . p 87
8.3.5 Pompes à chaleur . . . . . p 87

IX ANNEXES . . . . . p 88

9.1 Synthèse du règlement . . . . . p 89
9.2 Nuancier . . . . . p 91
9.3 Lexique . . . . . p 93

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

0. Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

0.0 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur le territoire communal de Paimpol inclus dans le périmètre de l'AVAP, dont le plan figure dans le document graphique de celle-ci.

0.1 NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.
Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.
L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

0.2 CONTENU DE L'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :
Le diagnostic fonde l'AVAP et doit traiter dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantation et matériaux de construction par époque et au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

Le rapport de présentation qui identifie :
- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :
- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

Ces dispositions peuvent prévoir les conditions dans lesquelles une adaptation mineure peut être consentie, éventuellement après avis de l'instance consultative prévue à l'article L.642-5 du code du patrimoine.

Le document graphique :
Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

0.3 EFFETS DE LA SERVITUDE

AVAP et PLU
L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretien un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

AVAP et Monument Historique
Suivant l'article L.642-6 du code du patrimoine, tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

AVAP, abord de Monument Historique, Site Inscrit
Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L. 621-30-1, L. 621-31 et L. 621-32 du présent code pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
Le champ de visibilité est conservé au delà du périmètre de l'AVAP. Celui-ci peut alors faire l'objet d'un Périmètre de Protection Modifié.

AVAP et Site Classé
L'AVAP est sans effet sur la législation des sites classés.

AVAP et archéologie
L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

AVAP, Espaces Boisés Classés et article L.13-1-5 du code de l'urbanisme
Aucune référence aux EBC du PLU ne doit être faite dans l'AVAP. Il est recommandé de ne pas faire usage de article L.13-1-5 du code de l'urbanisme relatif aux possibilités de protection du bâti.

0.4 AUTORISATIONS PRÉALABLES

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme, à savoir le Maire après recueil de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager.

Les projet non soumis à l'autorisation au titre du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

0.5 CLASSIFICATION DU PATRIMOINE

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, sont repérés des éléments du patrimoine faisant l'objet de prescriptions particulières.
Ces éléments sont repérés aux « Documents graphiques » au 1/2000e et 1/5000e.
Ces éléments de patrimoine identifiés sont les suivants :

- Monuments classés ou inscrits
- Immeubles remarquables
- Immeubles de qualité
- Immeubles de faible intérêt
- Espaces publics remarquables
- Espaces naturels remarquables
- Murs et murets
- Eléments remarquables
- Alignements d'arbres et Arbres isolés
- Chemins creux

Les prescriptions s'appliquant à ces immeubles sont précisées au chapitre 1.1 « restauration du bâti existant ».

0.6 LES DIFFÉRENTS SECTEURS

A l'intérieur des limites de l'AVAP, sont définis des secteurs qui font l'objet de prescriptions particulières. La délimitation des secteurs est représentée aux « Documents graphiques ».
Ces secteurs sont les suivants :

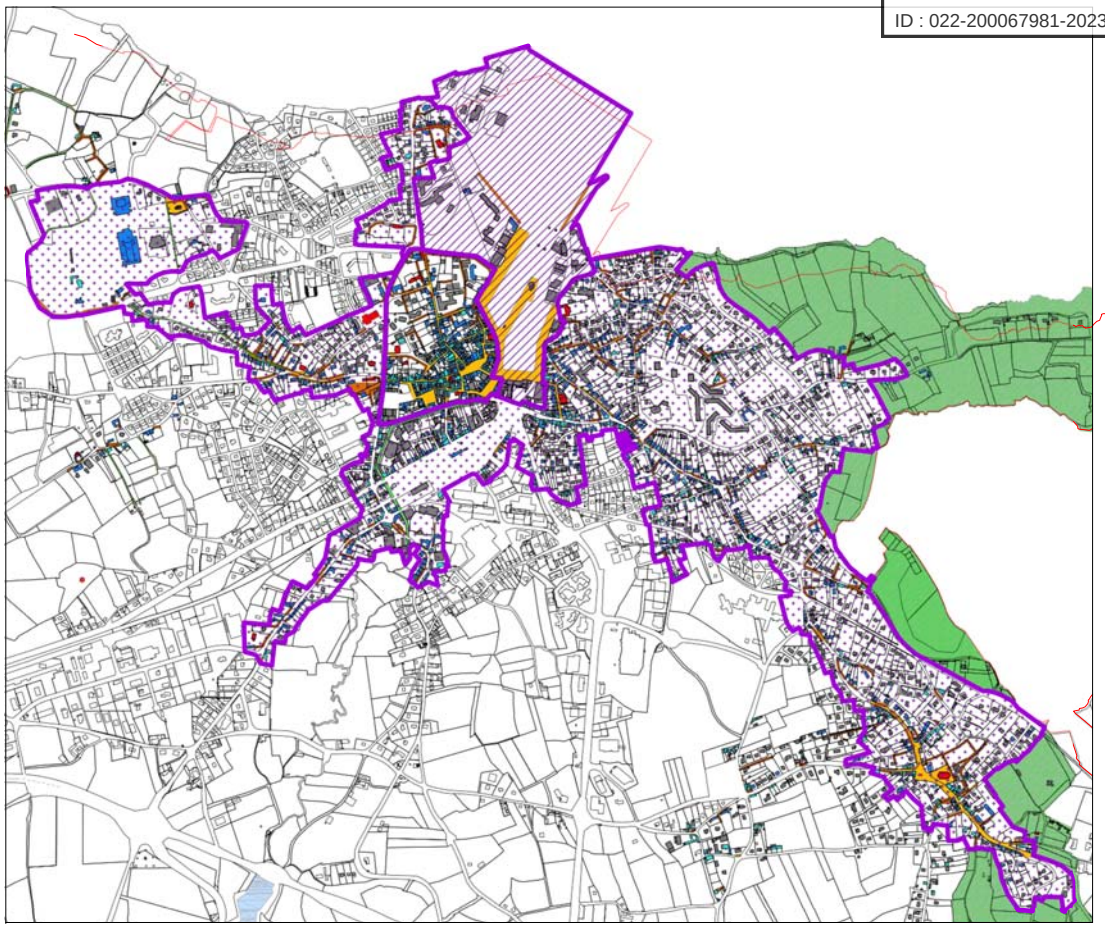
Dans le Centre de Paimpol
1- Le Centre Ancien
2- Le Port
3- les Extensions XIXe et début XXe

Dans les Bourgs, Hameaux et Paysages
4- Les Bourgs et Hameaux
5- Les Extensions Récentes et Futures
6- Les Secteurs Naturels

0.7 PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES ET ADAPTATIONS NÉCESSAIRES

Des adaptations aux prescriptions pourront être admises ou imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte de la particularité d'un projet et de son environnement notamment pour des raisons d'ordre historique, architectural, urbain, monumental, esthétique, technique.…
En particulier, des adaptations nécessaires et prescriptions supplémentaires pourront être apportées dans le cas d'ouvrages publics exceptionnels par leur usage et/ou leur rôle symbolique dans la Ville ou dans le cas de projets d'ensemble portant sur un îlot, ou une partie significative d'un îlot.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Centre De Paimpol

1. Le Centre Ancien
2. Le Port
3. Les Extensions XIXe et Début XXe

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1. Le Centre Ancien

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

























1.0 Généralités

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.0.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Le Centre Ancien de Paimpol, ensemble urbain homogène, regroupe l'ensemble des bâtiments, des origines de la ville jusqu'au début du XIXe siècle. Il se doit d'être protégé en tant que tel.
Les rues y sont étroites. Le bâti y est dense et homogène. Il est implanté sur des parcelles étroites et profondes.
On y trouve principalement de petites maisons de ville mitoyennes et à l'alignement des rues. La place du Martray se compose essentiellement d'immeubles anciens mais remaniés au XIXe et plus hauts que dans le reste du secteur (avec généralement deux étages).

1.0.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

- Protéger la structure urbaine de base : la densité du bâti et son implantation à l'alignement des voies.
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.
- Permettre l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de sa forme urbaine, de son identité patrimoniale et architecturale. Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics.
- Préserver et mettre en valeur les murs et murets.
- Préserver et mettre en valeur les cours et jardins en tant qu'espaces de respiration dans la ville.

1.0.3 PRINCIPES à RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :
-Unité d'aspect d'une même construction
-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

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1 Restauration du bâti existant

De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, une classification du patrimoine bâti a été réalisé pour l'ensemble du périmètre de l'AVAP.

La classification évalue l'intérêt patrimonial des immeubles selon plusieurs niveaux :
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les murs et murets
- Les éléments remarquables

Parallèlement à cette classification, les immeubles de valeur, nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés « à réhabiliter ». Les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie « faible intérêt ».

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 sera donc le respect absolu de la véracité de l'intervention.
Les façades de certains bâtiments ne sont pas lisibles à la suite d'interventions malheureuses, de l'usure ou simplement de la succession de nombreuses modifications. La nécessité de travaux peut amener à des choix difficiles. Le règlement a prévu la possibilité de recommander des études et sondages permettant d'orienter la restauration.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1.1 IMMEUBLES REMARQUABLES

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

1.1.1.1 La démolition des édifices remarquables est interdite.

1.1.1.2 La préservation et la restauration en l'état d'origine des édifices remarquables est la règle.

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

1.1.1.3 Cette restauration en l'état d'origine de la construction du bâtiment 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 mineure : des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles, peuvent être admises dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avéreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et 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.

Toutefois, les extensions seront limitées comme suit :

- extensions horizontales avec un seul niveau sous combles
- interdiction des extensions en surélévation
- implantation des extensions au droit de façades non visibles de l'espace public en évitant les façades principales. Dans tous les cas, les extensions ne devront pas occulter la totalité d'une façade, tant en hauteur, qu'en largeur.

Eléments techniques

1.1.1.4 Aucune installation technique (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisations) ne pourra être rapportée sur une façade ou sur une toiture vue de l'espace public.

Sur les façades non vues depuis l'espace public, ce type d'installation devra faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale (voir paragraphe 8.3.1)

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

1.1.1.6 Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans le bâtiment.

1.1.1.7 Ces éléments intégrés le seront dans des parties courantes de maçonnerie, en épargnant les modénatures, décors, moulures.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1.2 IMMEUBLES DE QUALITÉ

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

1.1.2.1 Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

-leur préservation

-la reconstitution de leur état 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.

A ce titre, les extensions par surélévation qui aboutissent à une transformation radicale de la volumétrie de l'immeuble et remet en cause son identité architecturale et patrimoniale, sont interdites.

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

Adaptation mineure : La démolition des immeubles de qualité ne pourra qu'exceptionnellement être autorisée, et seulement dans le cadre d'un projet intéressant une grande partie de l'îlot, cohérent et justifiant cette démolition.

TOITURE

Volumes

1.1.2.2 Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques. Les pentes de toitures seront de 85% minimum (40°).

1.1.2.3 Toutefois, les pentes de la toiture d'origine pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées précédemment.

Matériaux

1.1.2.4 Les couvertures existantes seront conservées, y compris les décors (faîtages, épis...).

Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

1.1.2.5 Les toitures des immeubles seront réalisées en ardoises naturelles de petit format.

1.1.2.6 La fixation se fera au crochet mat, noir ou inox.

Les noues seront fermées avec noquet zinc non apparent et teinté. Les faîtages seront en tuile teintée rosée sans emboîtement, posées au bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures, ou bien en zinc, si le bâtiment le comporte depuis l'origine.

Pour les bâtiments antérieurs à la deuxième moitié du XIXe siècle, la pose se fera au clou ou au crochet teinté.

Les raccords seront en ardoises (arêtiers fermés avec approche et contre approche).

Les raccords et décors (épi, faîtage, noues, arêtiers) en zinc seront conservés et restaurés.

1.1.2.7 L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuile, zinc, cuivre, verrière) pourra éventuellement 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.

1.1.2.8 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.

1.1.2.9 Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou en cuivre ; le PVC est interdit.

Les dauphins seront en fonte.

Ouvertures en toiture

1.1.2.10 Seuls les châssis de faible dimension (de format 80 cm x 100 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

1.1.2.11 Un seul niveau de châssis de toit est autorisé, implanté en moitié inférieure du rampant ou à mi-pente.

On prendra soin de composer avec la façade et la toiture, en évitant les croupes de toiture, la proximité avec des éléments d'architecture (lucarnes, souches de cheminée...), des arêtiers et des noues de couvertures.

Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits. Les stores occultants intérieurs seront noirs.

1.1.2.12 Les lucarnes existantes devront être entretenues, restaurées ou restituées avec soin, en respectant leur style propre.

Il sera possible, sous réserve de compatibilité architecturale, d'équiper en lucarnes des bâtiments d'architecture modeste originellement dépourvus de cet accessoire. Dans ce cas, les lucarnes seront dessinées et réalisées avec soin, en tenant compte de modèles de l'époque du bâtiment.

Eléments techniques de toiture

1.1.2.13 Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, ne devront pas apparaître à la vue depuis l'espace public.

Pour leur implantation, voir paragraphe 8.3.1.

1.1.2.14 Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites.

Souches de cheminée

1.1.2.15 Les souches de cheminées anciennes devront être remontées ou réparées dans les mêmes matériaux.

Les glacis seront réalisés au mortier de chaux et sable.

Débords de toiture

1.1.2.16 Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 20 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

1.1.2.17 Pour le cas particulier des immeubles d'architecture balnéaire, les débords de toiture seront conservés, les chevrons de la charpente seront saillants par rapport au nu extérieur des murs.

FACADE

Respect du parcellaire

1.1.2.18 Dans l'hypothèse d'une même construction sur plusieurs parcelles, les façades devront exprimer la trame parcellaire d'origine.

Saillies et retraits

1.1.2.19 Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.

1.1.2.20 Les loggias et balcons en façade sur rue sont interdits.

1.1.2.21 Les balcons existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.

Percements

1.1.2.22 Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.

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...

1.1.2.23 Les baies nouvelles seront superposées et axées.

1.1.2.24 Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges (dimensions et proportions équivalentes à celles des percements existants sur le bâtiment concerné).

1.1.2.25 Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille, en brique ou en association brique et pierre, suivant l'architecture du bâtiment, à l'identique des encadrements existants. Les châssis seront posés en feuillure.

1.1.2.26 Lors de modifications d'appuis de fenêtres, de seuils de portes d'entrée, de commerces ou de garages, les appuis et seuils seront réalisés en pierre granit. Les appuis et seuils en béton sont interdits.

Matériaux

1.1.2.27 Les parements de pierre de granit doivent être entretenus et réparés avec soin.

La restauration des façades de pierre sera réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce 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 seront éventuellement dégradés avec soin, en évitant de trop les élargir. Le rejointoiement sera réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de granulométrie variée et d'une teinte claire proche de celle du sable.

1.1.2.28 L'enduit, passé en trois couches, sera un enduit au mortier de chaux aérienne et de sable de la région à granulométrie variée. Il sera de finition talochée ou finement brossée et de teinte claire proche de celle du sable.

Un badigeon pourra être appliqué sur un enduit taloché existant. La teinte devra se rapprocher de celles des teintes traditionnelles (sable clair sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les enduits écrasés, grésés, grattés sont interdits.

L'emploi de chaux hydraulique et de ciment est interdit.

L'enduit viendra mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie.

Les retraits d'enduits présents dès l'origine peuvent être reconduits.

Les angles seront dressés sans baguette.

1.1.2.29 Le moellon apparent est interdit sur les façades conçues pour être enduites. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.

1.1.2.30 Pour les façades à pans de bois : tous les bois remplacés le seront par des bois de même essence qui recevront un façonnage et un traitement de surface en relation avec celui des pièces conservées.

Tous les assemblages devront être repris ou conservés en respectant les dispositions d'origine. En cas d'utilisation de procédés modernes de restauration des bois.

Les remplissages devront respecter les dispositions originelles (enduit à la chaux le plus souvent) telles que découlant des sondages et reconnaissances préalables.

Dans tous les cas, le remplissage devra avoir sa finition affleurante avec celle du nu principal des bois extérieurs, sans relief ni saillie de ceux-ci.

Les bois seront peints. En cas de modification de l'état d'origine, une recherche des traces de la coloration originelle sera réalisée par décapage non destructeurs. Ces mesures qui devront être mises en œuvre par des professionnels qualifiés, donneront lieu à un rapport qui servira de base à la proposition de restauration.

1.1.2.31 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.

1.1.2.32 Les bardages en bois, métal ou PVC sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, brique...)

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

Détails

1.1.2.34 Dans le cas de restauration, les ornementations existantes seront conservées ou restituées.

1.1.2.35 Le confortement et la consolidation des sculptures et des éléments de modénature existants seront 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.

1.1.2.36 Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité et devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

Installations techniques de façade

1.1.2.37 Aucune installation technique (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisations) ne pourra être rapportée sur une façade vue de l'espace public.

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

1.1.2.39 Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans le bâtiment.

1.1.2.40 Ces éléments intégrés le seront dans des parties courantes de maçonnerie, en épargnant les modénatures, décors, moulures.

MENUISERIE

1.1.2.41 Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni peintes ton bois, mais devront être peintes dans une teinte neutre à l'exception du blanc (voir nuancier en annexes).

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

Fenêtres

1.1.2.43 En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.

1.1.2.44 Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture. D'autres découpages du vitrage seront autorisés dans la mesure où ils se réfèrent aux menuiseries d'origine. Les petits bois seront saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

1.1.2.45 Les menuiseries seront réalisées en bois.

Le métal coloré est admis à condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie et que la largeur (parallèle au plan du vitrage) et l'épaisseur (perpendiculaire au plan du vitrage) des profils soient proches de celles des menuiseries bois.

Le PVC est autorisé, en dehors du Centre Ancien, sur les façades non visibles de l'espace public, sous les mêmes condition que le métal. Il devra présenter un aspect mat.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Seul le bois est autorisé sur les façades donnant sur des Espaces Publics Remarquables répertoriés à l'inventaire et sur les immeubles situés aux abords d'un immeuble classé Monument Historique ou Remarquable.

1.1.2.46 Pour les devantures commerciales, les extensions contemporaines, les menuiseries en métal sont autorisées.

1.1.2.47 En cas d'ajout d'une deuxième menuiserie, pour des raisons d'isolation, celle-ci sera 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.

1.1.2.48 Les baies vitrées et double-portes-fenêtres sont interdites, sauf pour les parties de bâtiment non visibles de l'espace public et dans le cadre de grands panneaux vitrés intégrés à une extension privilégiant l'architecture contemporaine.

Volets

1.1.2.49 Les volets seront en lames de bois massif à joints plats. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront battants ou repliés en tableau selon l'architecture de l'édifice. Ils seront pleins ou persiennés.

Les volets métalliques pliants et roulants sont autorisés en remplacement de ceux d'origine sur les bâtiments de la fin du XIXe siècle, ou de la première moitié du XXe siècle.

1.1.2.50 Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

1.1.2.51 Les volets en PVC roulants et battants sont interdits.

Les volets en métal coloré roulants et battants sont autorisés sur les fenêtres et baies vitrées non visibles de l'espace public, à condition que le coffre soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Portes d'entrée

1.1.2.52 Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne seront réalisées en bois plein de planches verticales jointives ou à panneaux simples. Elles pourront être vitrées sur un quart de leur hauteur maximum, avec un découpage en carreaux traditionnels, sans panneau décoratif.

Portes de garage

1.1.2.53 Les portes de garage seront obligatoirement en bois plein de planches verticales jointives et sans oculus.

FERRONNERIE

1.1.2.54 Les éléments de ferronnerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières…), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés. Ils seront traités dans des tons neutres (noirs, gris, blanc...).

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

1.1.2.56 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 archaïques ou empruntés à une architecture étrangère au contexte traditionnel sont interdits.

1.1.2.57 Les garde-corps et appuis en béton, aluminium anodisé et PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1.3 IMMEUBLES DE FAIBLE INTERET

1.1.3.0 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 médiocres.
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 Paimpol constituent des événements dommageables à la qualité des espaces urbains 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 de la rue.

DEMOLITION – CONSERVATION

1.1.3.1 Ces immeubles ne sont pas protégés.

Adaptation mineure : le permis de démolir pourra être refusé si la démolition est de nature à créer une situation dommageable à la qualité de l'ensemble urbain dans lequel l'immeuble se situe.

RESTAURATION – EXTENSIONS

1.1.3.2 Les travaux d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles devront être l'occasion d'en 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 urbain (gabarit, implantation et ambiance générale de la rue et du quartier).
1.1.3.3 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 «Les constructions neuves et extensions» du secteur.

1.1.4 MURS ET MURETS

1.1.4.1 Les murs en moellons de granit doivent être conservés, restitués avec les techniques traditionnelles adaptées.
Les murs seront rejointoyés avec un mortier traditionnel à la chaux aérienne et au sable local. Le couronnement sera réalisé par un chaperon arrondi en moellons.
1.1.4.2 Les murets surmontés d'une grille doivent être conservés, restitués avec les techniques traditionnelles adaptées.
Le couronnement sera réalisé par une banquette en pierres taillées.
1.1.4.3 Les grilles sur mur bahut, ainsi que les portails et portillons en fer forgé seront conservés ou restitués. Elles seront peintes de teinte foncée.
1.1.4.4 Le déplacement, ou le percement d'un mur pour permettre un accès à la parcelle, 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.
1.1.4.5 Les cours et jardins bordant ces murs et clôtures repérés doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage urbain, en tant qu'espaces de respiration dans la ville.

1.1.5 ÉLÉMENTS REMARQUABLES

1.1.5.1 Les piliers de portails en pierre de taille seront conservés ou restitués. Les pierres doivent être entretenues et réparées avec soin.
1.1.5.2 Les puits seront conservés et restaurés, avec les techniques et matériaux d'origine (fûts et margelles en pierre, enduit à la chaux...).
1.1.5.3 Les autres éléments remarquables tels que croix de calvaire, pilier, pont... seront conservés et entretenus, avec les techniques et les matériaux d'origine.
1.1.5.4 Le déplacement d'un élément remarquable devra être réalisé avec soin en conservant l'ensemble des éléments constitutifs de celui-ci. Cette mesure devra faire l'objet d'un projet cohérent argumentant cette intervention.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.2 Constructions Neuves et Extensions

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.2.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

1.2.1.1 Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 1.0.2.

1.2.1.2 Les extensions liées à un immeuble remarquable ou à un immeuble de qualité seront limitées comme suit :

- extensions horizontales avec un seul niveau sous combles
- interdiction des extensions en surélévation
- implantation des extensions au droit de façades non visibles de l'espace public en évitant les façades principales. Dans tous les cas, les extensions ne devront pas occulter la totalité d'une façade, tant en hauteur, qu'en largeur.

1.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.2.2.1 Dans le respect du tissu urbain, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf si la construction prolonge un bâtiment existant d'une implantation différente, ou dans le cas de réalisation d'une construction sur un terrain comportant, en limite de voie publique, un élément de clôture protégé.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

1.2.2.2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines et du relief du terrain. Une implantation différente de celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement, ou pour préserver un élément de clôture repéré.

1.2.2.3 En cas de retrait, un mur de clôture (ou autre élément bâti) marquera l'alignement.

1.2.3 HAUTEUR

1.2.3.1 Les constructions comporteront au maximum trois niveaux, soit R+2, sans dépasser 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, mesuré depuis le terrain naturel.

1.2.3.2 En outre, il pourra être construit au-dessus des hauteurs définies ci-dessus un seul niveau aménageable (combles ou équivalents) tenant à l'intérieur du volume de la toiture.

1.2.3.3 Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles voisins, ou pour permettre l'adaptation de la construction à la pente du terrain ou pour répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Adaptation mineure : Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments et équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

1.2.4 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

1.2.4.1 Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies aux articles qui précèdent.

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

Architecture contemporaine

Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, contrastant avec les architectures traditionnelles par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de contraste volontaire exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant. Les projets devront intégrer un ou des éléments de composition pour «faire lien» avec les éléments caractéristiques du contexte paysager et architectural (implantation, échelle, volumétrie, couleurs, matériaux...)

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration, et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception lointaine ou rapprochée.

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.

Les articles suivants concernent les constructions d'architecture traditionnelle et d'accompagnement (articles 1.2.4.2 à 1.2.4.36).

Adaptation mineure : L'autorité compétente, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé, notamment dans des contextes sensibles.

Architecture traditionnelle

Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel homogène caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture, tels qu'ils ont définis dans les articles suivants (articles 1.2.4.2 à 1.2.4.36).

Architecture d'accompagnement

Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant contemporain et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, contemporain et traditionnel, les règles exposées pour chacune de ces architectures.

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

PLAN

1.2.4.2 La construction sera de plan rectangulaire, nettement plus longue que large.

Pour les immeubles non mitoyens, la largeur du pignon ne dépassera pas 8 mètres.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

TOITURE

Volumes

1.2.4.3 Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront 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.

1.2.4.4 Les lignes de faîtage dominant seront parallèles à la rue.

1.2.4.5 Les toitures à une pente ne seront autorisées que pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

1.2.4.6 Les toitures à brisis ou combles à la Mansart sont autorisées suivant l'environnement immédiat de la construction (présence ou non de telles toitures à proximité).

1.2.4.7 Les pentes de toiture seront de 85% minimum (40°). Toutefois, dans le cas de l'extension d'une toiture existante, les pentes de toiture pourront être différentes.

1.2.4.8 Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 20 cm.

Matériaux

1.2.4.9 Les toitures des immeubles seront réalisées en ardoises naturelles de petit format.
Les faîtages seront en tuile de terre cuite teintée rosée sans emboîtement, posées au bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures.

1.2.4.10 Les imitations de matériaux sont interdites.

1.2.4.11 Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou aluminium laqué ; le PVC est interdit.

Ouvertures en toiture

1.2.4.12 Seuls les châssis de faible dimension (de format 80 cm X 100 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.
Un seul niveau de châssis de toit est autorisé, implanté en moitié inférieure du rampant ou à mi-pente.
On prendra soin de composer avec la façade et la toiture, en évitant les croupes de toiture, la proximité avec des éléments d'architecture (lucarnes, souches de cheminée...), des arêtiers et des noues de couvertures.
Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits. Les stores occultants intérieurs seront noirs.

1.2.4.13 Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels dans le secteur, seront à deux pans et fronton droit, et en nombre limité.
Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade ; elles seront en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.
Dans tous les cas, elles seront couvertes en ardoises naturelles.

Eléments techniques de toiture

1.2.4.14 Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, ne devront pas apparaître à la vue depuis l'espace public.
Pour leur implantation, voir paragraphe 8.3.1.

1.2.4.15 Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon est interdite.
Elles seront implantées dans les combles, sur des parties de constructions non orientées sur l'espace public, dissimulées derrières des accidents de toitures ou dans le jardin, au niveau du sol.
La couleur des dispositifs sera approchante de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

FACADE

Percements

1.2.4.16 Les baies seront généralement superposées et axées.

1.2.4.17 Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres et porte-fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Matériaux

1.2.4.18 Les matériaux de façade seront la maçonnerie enduite ou la pierre.

1.2.4.19 Les enduits seront talochés ou lissés. Leur teinte se rapprochera de celle des teintes traditionnelles (sable clair, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).
Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux naturelle sont conseillées.
Un badigeon pourra être appliqué sur un enduit déjà existant. La teinte devra se rapprocher de celles des teintes traditionnelles (sable clair sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).
Les angles seront dressés sans baguette.

1.2.4.20 L'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure recouverte d'un enduit est recommandée.

1.2.4.21 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 extérieures des constructions et des clôtures.

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

1.2.4.23 Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Installations techniques de façade

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

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

1.2.4.26 Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

MENUISERIE

1.2.4.27 L'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets...) sera d'une teinte neutre à l'exception du blanc (voir nuancier en annexes).

Fenêtres

1.2.4.28 Les menuiseries seront réalisées en bois, ou en métal coloré, à condition que la largeur (parallèle au plan du vitrage) et l'épaisseur (perpendiculaire au plan du vitrage) des profils soient proches de celles des menuiseries bois.
Le PVC est autorisé sur les façades non visibles de l'espace public. Il devra présenter un aspect mat.
Seul le bois est autorisé sur les façades donnant sur des Espaces Publics Remarquables réperto-

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

riés à l'inventaire et sur les immeubles situés aux abords d'un immeuble classé Monument Historique ou Remarquable.

Volets

1.2.4.29 Les volets seront en bois plein ou persiennés. Ils ne comporteront pas d'écharpe.
1.2.4.30 Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
1.2.4.31 Les volets en métal et PVC roulants et battants sont interdits.
1.2.4.32 Les volets en métal coloré roulants et battants sont autorisés sur les fenêtres et baies vitrées non visibles de l'espace public, à condition que le coffre soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Portes d'entrée

1.2.4.33 Les portes d'entrée seront réalisées en bois plein, sans oculus.
Elles pourront être vitrées sur un quart de leur hauteur maximum avec un découpage en carreaux traditionnels, sans panneau décoratif.

Portes de garage

1.2.4.34 Les portes de garage seront réalisées en bois plein à lames verticales larges et sans oculus.
Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

FERRONNERIE

1.2.4.35 Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles.
1.2.4.36 Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium anodisé ou PVC sont interdits.

1.2.5 BÂTIMENTS ANNEXES ET VÉRANDAS

1.2.5.1 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.
1.2.5.2 La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35°. Elle pourra être différente en cas de liaison avec un volume principal existant comportant des pentes plus importantes ou dans le cas d'une emprise au sol importante.
1.2.5.3 Les bâtiments annexes, vérandas ou extensions seront interdits si ils dissimulent tout ou partie de la façade principale.
1.2.5.4 S'ils sont en bois, les abris de jardin seront en bardage vertical qui conservera sa teinte grise après vieillissement. Ils pourront également être peints ou lasurés de teinte foncée.
La toiture sera réalisée en ardoises ou en zinc.
1.2.5.5 Les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou PVC) sont interdits.
Les abris préfabriqués en bois de finition grisée naturelle, ou lasurés ou peints de teinte foncée, sont autorisés sous réserve d'être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
1.2.5.6 L'adjonction d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique. On évitera la construction d'une véranda sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la maison d'origine. La structure pourra être en bois ou en métal peint. Le volume cherchera à rappeler celui d'un jardin d'hiver.
1.2.5.7 Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...)
Le liner et la protection de la piscine seront de couleur discrète : beige, gris clair..., le bleu trop soutenu est interdit.
Dans la pente, des murs périphériques en pierres naturelles intégreront les parties hors sol.

1.2.6 CLÔTURES

1.2.6.1 Les murs en pierre repérés devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.
1.2.6.2 Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
1.2.6.3 Les brise-vue sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la clôture (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
1.2.6.4 Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes).
1.2.6.5 Les cours et jardins bordant les clôtures doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage urbain.

Adaptation mineure : Les clôtures pourront être différentes pour des impératifs avérés de sécurité et de visibilité.

Clôtures sur rue

1.2.6.6 En cas de construction en retrait, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur plein en pierres ou parement constitué de moellons toute épaisseur, avec tête de mur d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant répertorié.
- soit d'un muret en pierres, parement constitué de moellons toute épaisseur, en maçonnerie enduite, avec couronnement en pierre, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, par rapport au niveau du sol de la propriété. Ce muret sera surmonté, ou non, d'une grille en métal coloré, et doublé d'une végétation (haie, plantes grimpantes).

La hauteur totale maximale est de 2,00 mètres ; cette hauteur devra être adaptée si le mur prolonge un mur existant répertorié.
1.2.6.7 Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en métal coloré de forme simple. Le PVC est interdit.
La forme et la hauteur du portail s'harmoniseront avec la clôture.
1.2.6.8 Les piliers seront en pierre de taille et présenteront une section minimale de 50 x 50 cm.
1.2.6.9 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon en métal coloré, ou bien intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.
1.2.6.10 Des prescriptions particulières concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.
(voir cahier de recommandations dans les Annexes)

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Clôtures en limites séparatives

1.2.6.11 La clôture en limite séparative sera, sur une marge de recul de 5 m minimum, identique à celle sur rue.

1.2.6.12 Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou d'un mur en maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit avec couronnement en pierre, d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant répertorié.

- soit d'une haie végétale d'essence locale, doublée ou non par un grillage souple.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.3 Espaces Libres

La cartographie réglementaire repère également les espaces libres et éléments naturels de qualité protégés au titre de l'AVAP.

On peut ainsi repérer sur les planches graphiques :
- Espaces publics remarquables

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.3.1 ESPACES PUBLICS REMARQUABLES

1.3.1.1 Ces espaces doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine.
1.3.1.2 La reconstitution d'éléments anciens pourra être imposée. Les murs de clôture sont protégés et devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
1.3.1.3 Pour les sols, on préférera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés), les bétons réalisés à partir de granulats locaux, ou des espaces végétalisés.
1.3.1.4 Les aménagements à connotation routière sont interdits, sauf pour les surfaces de roulement et parking.
On limitera ainsi les bordures en béton et les revêtements trop sombres (noirs).
1.3.1.5 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
1.3.1.6 La présence du végétal devra être recherchée et adaptée au caractère du lieu.
Les arbres de haute tige seront préservés, sauf s'ils présentent depuis l'origine un caractère contradictoire avec les lieux. Si un arbre doit être coupé, pour des raisons sanitaire ou de sécurité, un arbre de même essence sera replanté, dans la proximité la plus proche.
1.3.1.7 Les réseaux téléphoniques, électriques, câbles vidéo seront aménagés en souterrain ou le long des façades. Les traversées de voies seront réalisées dans la mesure du possible en souterrain.

1.3.2 AUTRES ESPACES LIBRES

1.3.2.1 De manière générale, on maintiendra ou on privilégiera la disposition d'organisation des espaces, correspondant aux périodes d'urbanisation du quartier.
1.3.2.2 Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. On limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.
1.3.2.3 Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
1.3.2.4 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.
1.3.2.5 Toute évolution de la parcelle devra permettre de conserver, derrière les éléments de clôture répertoriés (murs, murets et grilles), des espaces de respiration non bâtis.
1.3.2.6 Pour les sols, on préférera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés), les bétons réalisés à partir de granulats locaux, ou des espaces végétalisés.
1.3.2.7 Les eaux pluviales sont, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.
Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées. Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés derrière une haie ou autre élément végétal.
1.3.2.8 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
1.3.2.9 Les cours et jardins bordant ces murs et clôtures repérés doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage urbain, en tant qu'espaces de respiration dans la ville.

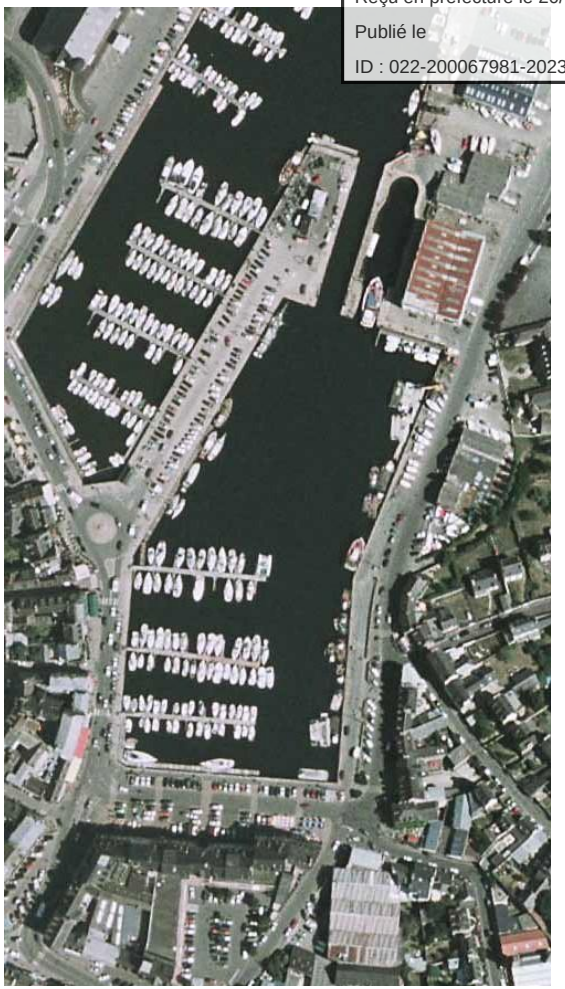
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2. Le Port

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



















2.0 Généralités

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.0.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Le Port de Paimpol est depuis toujours lié au Centre ville, par sa position et son histoire.
Il est aujourd'hui constitué de bâtiments artisanaux de styles assez hétéroclites.
A l'avenir, et avec la création notamment du troisième bassin et l'essor touristique de cette zone, il sera recherché une plus grande harmonisation du bâti.
Le secteur restant principalement voué aux activités liées au port, on cherchera à mettre en valeur l'activité future et l'histoire du lieu par une création architecturale contemporaine de qualité inspirée de l'architecture portuaire. Le bâti sera ainsi caractérisé par des volumes simples et des matériaux de types industriels.

2.0.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.
- Permettre l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de sa forme urbaine, de son identité patrimoniale et architecturale. Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité.
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics

2.0.3 PRINCIPES à RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :

-Unité d'aspect d'une même construction
-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

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1 Restauration du bâti existant

Les immeubles existants sont répertoriés dans la classification du patrimoine bâti. Ainsi, pour les interventions sur ces bâtiments se reporter au chapitre 1.1 (Dans «Le Centre Ancien»)

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2 Constructions Neuves et Extensions

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

2.2.1.1 Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 2.0.2.
2.2.1.2 Les extensions liées à un immeuble de qualité seront limitées comme suit :
- extensions horizontales avec un seul niveau sous combles
- interdiction des extensions en surélévation
- implantation des extensions au droit de façades non visibles de l'espace public en évitant les façades principales. Dans tous les cas, les extensions ne devront pas occulter la totalité d'une façade, tant en hauteur, qu'en largeur.

2.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines et du relief.
Une implantation différente de celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement, ou pour préserver un élément de clôture protégé.

2.2.3 HAUTEUR

2.2.3.1 Les constructions comporteront au maximum quatre niveaux, soit R+3, sans dépasser 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère, mesuré depuis le terrain naturel.
2.2.3.2 En outre, il pourra être construit au-dessus des hauteurs définies ci-dessus un seul niveau aménageable (combles ou équivalents) tenant à l'intérieur du volume de la toiture.
2.2.3.3 Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles voisins, ou pour permettre l'adaptation de la construction à la pente du terrain ou pour répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Adaptation mineure : Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments et équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.2.4 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ET D'ACCOMPAGNEMENT

Il peut s'agir, dans les parties jouxtant le Centre Ancien uniquement, d'une architecture traditionnelle ou d'accompagnement, alliant contemporain et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, contemporain et traditionnel, les règles exposées pour chacune de ces architectures.
Les constructions nouvelles souhaitant s'inspirer de l'architecture traditionnelle répondront aux critères énoncés au paragraphe 1.2.4. «Le Centre Ancien, Constructions Neuves et Extensions».

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, contrastant avec les architectures traditionnelles par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de contraste volontaire exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant. Les projets devront intégrer un ou des éléments de composition pour «faire lien» avec les éléments caractéristiques du contexte paysager et architectural (implantation, échelle, volumétrie, couleurs, matériaux...)
Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration, et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception lointaine ou rapprochée.
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.

Adaptation mineure : L'autorité compétente, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.
Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé, notamment dans des contextes sensibles.

Les articles suivants concernent les constructions d'architecture contemporaine (articles 2.2.4.1 à 2.2.4.7).

Installations techniques

2.2.4.1 Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade ou la toiture vue de l'espace public.
2.2.4.2 Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
2.2.4.3 Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

MENUISERIE

2.2.4.4 Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) seront réalisées en bois, ou en métal coloré, à condition que la largeur (parallèle au plan du vitrage) et l'épaisseur (perpendiculaire au plan du vitrage) des profils soient proches de celles des menuiseries bois.
Le PVC est autorisé, pour les fenêtres, sur les façades non visibles de l'espace public. Il devra présenter un aspect mat.
2.2.4.5 Les menuiseries ne devront pas être vernies, ni peintes ton bois, mais devront être peintes dans une teinte neutre (voir nuancier en annexes).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

FERRONNERIE

2.2.4.6 Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété.
2.2.4.7 Les garde-corps et appuis de balcons en aluminium anodisé ou PVC sont interdits.

2.2.5 BÂTIMENTS à USAGE ARTISANAL

2.2.5.1 Ils seront de forme simple, adaptés au terrain naturel, sans remblai artificiel.
2.2.5.2 La couverture sera en métal pré-laquée de couleur neutre sombre. Les pentes de toitures seront de 25% minimum.
Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé) sont interdits ; toutefois, les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de l'espace public, 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 (recouvrant 100% de la surface de couverture).
2.2.5.3 Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage de bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.
Le métal est autorisé.
2.2.5.4 Ces règles ne doivent pas interdire la réalisation de programme de création contemporaine qui se distinguera obligatoirement par sa valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. L'architecture bioclimatique peut-être encouragée.

2.2.6 BÂTIMENTS ANNEXES ET VÉRANDAS

2.2.6.1 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.
2.2.6.2 La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35°. Elle pourra être différente en cas de liaison avec un volume principal existant comportant des pentes plus importantes ou dans le cas d'une emprise au sol importante.
2.2.6.3 Les bâtiments annexes, vérandas ou extensions seront interdits si ils dissimulent tout ou partie de la façade principale.
2.2.6.4 Pour ces constructions, les matériaux naturels tels que bois, verres, ardoises, briques sont autorisés. S'ils sont en bois, les abris de jardin seront en bardage vertical qui conservera sa teinte grise après vieillissement. Ils pourront également être peints ou lasurés de teinte foncée.
Dans tous les cas, la couverture sera réalisée en ardoise ou en zinc.
2.2.6.5 Les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou PVC) sont interdits.
Les abris préfabriqués en bois de finition grisée naturelle, ou lasurés ou peints de teinte foncée, sont autorisés sous réserve d'être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
2.2.6.6 L'adjonction d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique. On évitera la construction d'une véranda sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la maison d'origine. La structure pourra être en bois ou en métal peint. Le volume cherchera à rappeler celui d'un jardin d'hiver.
2.2.6.7 Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...)
Le liner et la protection de la piscine seront de couleur discrète : beige, gris clair..., le bleu trop soutenu est interdit.

2.2.7 CLôTURES

2.2.7.1 Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
2.2.7.2 Les brise-vue sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la clôture (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
2.2.7.3 Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes).
2.2.7.4 les clôtures existantes en pierres ou briques devront être préservées et pourront être prolongées sur la même hauteur.
2.2.7.5 S'il y a lieu, la clôture sera constituée d'un grillage souple doublé ou non de haies vives d'essences locales (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes), le tout ne dépassant pas 2,00 m.
Un muret de 0,40 m pourra être implanté en pied de clôture.
2.2.7.6 Les cours et jardins bordant les clôtures doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage urbain.

Adaptation mineure : Les clôtures pourront être différentes pour des impératifs avérés de sécurité et de visibilité.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.3 Espaces Libres

La cartographie réglementaire repère également les espaces libres et éléments naturels de qualité protégés au titre de l'AVAP.

On peut ainsi repérer sur les planches graphiques :
- Espaces publics remarquables

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.3.1 ESPACES PUBLICS REMARQUABLES

2.3.1.1 Ces espaces doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine.
2.3.1.2 La reconstitution d'éléments anciens pourra être imposée. Les murs de clôture sont protégés et devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
2.3.1.3 Pour les sols, on préférera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés), les bétons réalisés à partir de granulats locaux, ou des espaces végétalisés.
2.3.1.4 Les aménagements à connotation routière sont interdits, sauf pour les surfaces de roulement et parking.
On limitera ainsi les bordures en béton et les revêtements trop sombres (noirs).
2.3.1.5 L'aménagements des quais sera traité avec une grande homogénéité, de façon à privilégier l'unité du paysage, à marquer l'identité et à faciliter la lisibilité.
Les travaux d'aménagements s'efforceront de réduire, autant que possible, la taille et le nombre des éléments de mobilier urbain, ainsi que la présence des stationnements.
2.3.1.6 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
2.3.1.7 La présence du végétal devra être recherchée et adaptée au caractère du lieu.
Les arbres de haute tige seront préservés, sauf s'ils présentent depuis l'origine un caractère contradictoire avec les lieux. Si un arbre doit être coupé, pour des raisons sanitaire ou de sécurité, un arbre de même essence sera replanté, dans la proximité la plus proche.
2.3.1.8 Les réseaux téléphoniques, électriques, câbles vidéo seront aménagés en souterrain ou le long des façades. Les traversées de voies seront réalisées dans la mesure du possible en souterrain.

2.3.2 AUTRES ESPACES LIBRES

2.3.2.1 De manière générale, on maintiendra ou on privilégiera la disposition d'organisation des espaces, correspondant aux périodes d'urbanisation du quartier.
2.3.2.2 Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
2.3.2.3 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.
2.3.2.4 Toute évolution de la parcelle devra permettre de conserver, derrière les éléments de clôture répertoriés (murs, murets et grilles), des espaces de respiration non bâtis.
2.3.2.5 Pour les sols, on préférera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés), les bétons réalisés à partir de granulats locaux, ou des espaces végétalisés.
2.3.2.6 Les eaux pluviales sont, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.
Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées. Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés derrière une haie ou autre élément végétal.
2.3.2.7 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
2.3.2.8 Les éléments existants tels que murs de clôture devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
2.3.2.9 Les haies et arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles seront replantées en cas d'abattage.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3. Les Extensions XIXe et Début XXe

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



















3.0 Généralités

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.0.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ce secteur englobe les extensions XIXe en limite du centre ancien et celles plus éloignées du début du XXe siècle.
On y trouve des maisons bourgeoises ou plus modestes alignées le long de rues relativement droites et larges. Le bâti est implanté à l'alignement, notamment dans la partie de liaison entre Paimpol et Kérity, ou en retrait avec la présence de clôture de qualité, derrière lesquelles s'organisent souvent des jardins très modestes mais dont les végétaux participent de la qualité et de l'ambiance urbaine.
Ce secteur se singularise également par la présence de villas d'architecture balnéaires, caractéristiques de la fin du XIXe siècle ou du début du XXe.
La partie est couvre une zone d'habitat récent qui s'est implanté entre les extensions XIXe et la zone naturelle de la pointe de Guilben.

3.0.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

- Protéger la structure urbaine de base : les zones à forte densité et les zones plus lâches dans lesquelles le bâti est implanté en retrait, avec la présence de jardins.
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.
- Permettre l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de sa forme urbaine, de son identité patrimoniale et architecturale. Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.
- Préserver et mettre en valeur les murs et clôtures
- Préserver et mettre en valeur les cours et jardins en tant qu'espaces de respiration dans la ville.

3.0.3 PRINCIPES à RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :
-Unité d'aspect d'une même construction
-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

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1 Restauration du bâti existant

Les immeubles existants sont répertoriés dans la classification du patrimoine bâti. Ainsi, pour les interventions sur ces bâtiments se reporter au chapitre 1.1 (Dans «Le Centre Ancien»)

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.2 Constructions Neuves et Extensions

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.2.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

3.2.1.1 Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 3.0.2.

3.2.1.2 Les extensions liées à un immeuble remarquable ou à un immeuble de qualité seront limitées comme suit :

- extensions horizontales avec un seul niveau sous combles
- interdiction des extensions en surélévation
- implantation des extensions au droit de façades non visibles de l'espace public en évitant les façades principales. Dans tous les cas, les extensions ne devront pas occulter la totalité d'une façade, tant en hauteur, qu'en largeur.

3.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.2.2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines et du relief du terrain. Une implantation différente de celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement, ou pour préserver un élément remarquable.

3.2.2.2 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. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

3.2.3 HAUTEUR

3.2.3.1 Les constructions comporteront au maximum trois niveaux, soit R+2, sans dépasser 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

3.2.3.2 En outre, il pourra être construit au-dessus des hauteurs définies ci-dessus un seul niveau aménageable (combles ou équivalents) tenant à l'intérieur du volume de la toiture.

3.2.3.3 Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue, ou pour permettre une implantation plus harmonieuse de la construction dans la pente du terrain ou pour répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Adaptation mineure : Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments et équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

3.2.3.4 Pour les secteurs en zone UBa, UC ou UCa, la règle de hauteur du PLU s'impose.

3.2.4 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

3.2.4.1 Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies aux articles qui précèdent.

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

Architecture contemporaine

Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, contrastant avec les architectures traditionnelles par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de contraste volontaire exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant. Les projets devront intégrer un ou des éléments de composition pour «faire lien» avec les éléments caractéristiques du contexte paysager et architectural (implantation, échelle, volumétrie, couleurs, matériaux...)

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration, et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception lointaine ou rapprochée.

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.

Les articles suivants concernent les constructions d'architecture traditionnelle et d'accompagnement (articles 3.2.4.2 à 3.2.4.38).

Adaptation mineure : L'autorité compétente, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé, notamment dans des contextes sensibles.

Architecture traditionnelle

Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel homogène caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture, tels qu'ils ont définis dans les articles suivants (articles 3.2.4.2 à 3.2.4.38).

Architecture d'accompagnement

Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant contemporain et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, contemporain et traditionnel, les règles exposées pour chacune de ces architectures.

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

PLAN

3.2.4.2 La construction sera de plan rectangulaire, nettement plus longue que large.

Pour les immeubles non mitoyens, la largeur du pignon ne dépassera pas 8 mètres.

TOITURE

Volumes

3.2.4.3 Les toitures des bâtiments seront 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.

3.2.4.4 Les lignes de faîtage dominant seront généra-

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

lement parallèles à la rue.
3.2.4.5 Les toitures à une pente ne seront autorisées que pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant.
3.2.4.6 Les toitures à brisis ou combles à la Mansart sont autorisées suivant l'environnement immédiat de la construction (présence ou non de telles toitures à proximité).
3.2.4.7 Les pentes de toiture seront de 85% minimum (40°). Toutefois, dans le cas de l'extension d'une toiture existante, les pentes de toiture pourront être différentes.
3.2.4.8 Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 20 cm.

Matériaux

3.2.4.9 Les toitures des immeubles seront réalisées en ardoises naturelles.
Les faîtages seront en tuile de terre cuite teintée rosée sans emboîtement, posées au bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures.
3.2.4.10 Les imitations de matériaux sont interdites.
3.2.3.11 Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou aluminium laqué ; le PVC est interdit.

Ouvertures en toiture

3.2.4.12 Seuls les châssis de faible dimension (80 cm x 100 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.
3.2.4.13 Un seul niveau de châssis de toit est autorisé, implanté en moitié inférieure du rampant ou à mi-pente.
On prendra soin de composer avec la façade et la toiture, en évitant les croupes de toiture, la proximité avec des éléments d'architecture (lucarnes, souches de cheminée...), des arêtiers et des noues de couvertures.
Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits. Les stores occultants intérieurs seront noirs.
3.2.4.14 Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels dans le secteur, seront à deux pans et fronton droit, et en nombre limité.
Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade ; elles seront en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.
Dans tous les cas, elles seront couvertes en ardoises naturelles.
3.2.4.15 Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Eléments techniques de toiture

3.2.4.16 L'implantation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est détaillée au paragraphe 8.3.1.
3.2.4.17 Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon est interdite.
Elles seront implantées dans les combles, sur des parties de constructions non orientées sur l'espace public, dissimulées derrières des accidents de toitures ou dans le jardin, au niveau du sol.
La couleur des dispositifs sera approchante de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

FACADE

Percements

3.2.4.18 Les baies seront généralement superposées et axées.
3.2.4.19 Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres et porte-fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Matériaux et couleurs

3.2.4.20 Les matériaux de façade seront la pierre de taille de la région ou la maçonnerie enduite.
3.2.4.21 Les enduits seront talochés ou lissés. Leur teinte se rapprochera de celle des teintes traditionnelles (pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux naturelle sont conseillées.
Les angles seront dressés sans baguette.
3.2.4.22 L'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure recouverte d'un enduit est recommandée.
3.2.4.23 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 extérieures des constructions et des clôtures.
3.2.4.24 Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée…).
3.2.4.25 Les façades aveugles seront réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.

Installations techniques de façade

3.2.4.26 Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
3.2.4.27 Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
3.2.4.28 Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture.

MENUISERIE

3.2.4.29 Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni peintes ton bois, mais devront être peintes dans une teinte neutre (voir nuancier en annexes).

Fenêtres

3.2.4.30 Les menuiseries seront réalisées en bois, en métal coloré ou en PVC coloré mat, à condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.
Seul le bois est autorisé sur les façades donnant sur des Espaces Publics Remarquables répertoriés à l'inventaire et sur les immeubles situés aux abords d'un immeuble classé Monument Historique ou Remarquable.

Volets

3.2.4.31 Les volets seront battants, en bois plein ou persiennés. Ils ne comporteront pas d'écharpe.
3.2.4.32 Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
3.2.4.33 Les volets en métal coloré et PVC coloré roulants et battants sont autorisés sur les fenêtres et baies vitrées non visibles de l'espace public, à condition que le coffre soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Portes d'entrée

3.2.4.34 Les portes d'entrée seront réalisées en bois plein ou en métal coloré, sans oculus.
Seules les portes en bois sont autorisées sur les façades donnant sur des Espaces Publics Remarquables répertoriés à l'inventaire et sur les immeubles situés aux abords d'un immeuble classé Monument Historique ou Remarquable.
Les portes en PVC sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace publics.
Elles pourront être vitrées sur un quart de leur hauteur minimum avec un découpage en carreaux traditionnels, sans panneau décoratif.

Portes de garage

3.2.4.35 Les portes de garage seront en bois plein, à lames verticales larges ou en métal coloré, et sans oculus.
Seules les portes de garage en bois sont autorisées sur les façades donnant sur des Espaces Publics Remarquables répertoriés à l'inventaire et sur les immeubles situés aux abords d'un immeuble classé Monument Historique ou Remarquable.
Elles seront peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

FERRONNERIE

3.2.4.36 Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles.
3.2.4.37 Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium anodisé ou plastique sont interdits.

3.2.5 BÂTIMENTS à USAGE ARTISANAL OU FERROVIAIRE

3.2.5.1 Ils seront de forme simple, adaptés au terrain naturel, préférentiellement par déblai du terrain naturel.
3.2.5.2 La couverture sera en tôle pré-laquée de couleur neutre sombre ou de fibrociment de teinte naturelle. Les pentes de toitures seront de 25% (+/- 3%). Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé) sont interdits.
Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et limités à un seul niveau.
3.2.5.3 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades. Les façades pourront présenter des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage de bardage bois de couleur trop vive est interdit.
3.2.5.4 Ces règles ne doivent pas interdire la réalisation de programme de création contemporaine qui se distinguera obligatoirement par sa valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. L'architecture bioclimatique peut-être encouragée.
3.2.5.5 Les annexes des bâtiments à usage artisanal ou ferronviaire devront s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

3.2.6 BÂTIMENTS ANNEXES ET VÉRANDAS

3.2.6.1 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.
3.2.6.2 La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35°. Elle pourra être différente en cas de liaison avec un volume principal existant comportant des pentes plus importantes ou dans le cas d'une emprise au sol importante.
3.2.6.3 Les bâtiments annexes, vérandas ou extensions seront interdits si ils dissimulent tout ou partie de la façade principale.
3.2.6.4 S'ils sont en bois, les abris de jardin seront en bardage vertical qui conservera sa teinte grise après vieillissement. Ils pourront également être peints ou lasurés de teinte foncée.
La toiture sera réalisée en ardoises ou en zinc.
3.2.6.5 Les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou PVC) sont interdits.
Les abris préfabriqués en bois de finition grisée naturelle, ou lasurés ou peints de teinte foncée, sont autorisés sous réserve d'être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
3.2.6.6 L'adjonction d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique. On évitera la construction d'une véranda sur la façade visible depuis l'espace public.
La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la maison d'origine. La structure pourra être en bois ou en métal peint. Le volume cherchera à rappeler celui d'un jardin d'hiver.
3.2.6.7 Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
3.2.6.8 les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...).
Le liner et la protection de la piscine seront de couleur discrète : beige, gris clair..., le bleu trop soutenu est interdit.
Dans la pente, des murs périphériques en pierres naturelles intégreront les parties hors sol.

3.2.7 CLôTURES

3.2.7.1 Les murs en pierre repéré devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.
3.2.7.2 Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
3.2.7.3 Les brise-vue sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la clôture (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
3.2.7.4 Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes).
3.2.7.5 Les cours et jardins bordant les clôtures doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage urbain.

Adaptation mineure : Les clôtures pourront être différentes pour des impératifs avérés de sécurité et de visibilité.

Clôtures sur rue

3.2.7.6 La clôture sera constituée :

- soit d'un muret en pierres ou parement constitué de moellons toute épaisseur, ou bien en maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit, avec couronnement en pierre, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum. Ce muret sera surmonté ou non d'une grille en métal coloré et sera doublé d'une haie

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

vive d'essence locale (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes).
Le muret sera obligatoirement surmonté d'une grille en métal coloré dans les rues suivantes : rue du Général Leclerc, rue du professeur Renaud, rue du commandant Charcot, rue du commandant Le Conniat, rue Bécot, rue de Labenne, rue de l'Yser.
La hauteur totale maximale est de 2,00 mètres; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant répertorié.

- soit d'un mur plein en pierres ou parement constitué de moellons toute épaisseur avec couronnement en pierre d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant.

3.2.7.7 Pour la zone la plus orientale jouxtant la zone naturelle de Guilben (Hent Crec'h Derrien, chemin de Guilben, Hent Brividig, Gardenn Kerdreiz), la clôture sera constituée d'une haie végétale, composée d'essences locales et diversifiées (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations du rapport de présentation), doublée ou non d'un grillage vert souple qui se fondra dans la végétation, la hauteur totale n'excédant pas 2,00 mètres.

3.2.7.8 Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en métal coloré de forme simple. Le PVC est interdit.
La forme et la hauteur du portail s'harmoniseront avec la clôture.

3.2.7.9 Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.
Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50 cm. La hauteur des piliers doit être relative à la hauteur de la clôture et du portail.

3.2.7.10 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet en métal coloré de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

3.2.7.11 Des prescriptions particulières concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.

Clôtures en limites séparatives

3.2.7.12 La clôture en limite séparative sera, sur une marge de recul de 5 m minimum, identique à celle sur rue.

3.2.7.13 Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou d'un mur en maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant répertorié.
- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage souple qui se fondra dans la végétation, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.3 Espaces Libres

La cartographie réglementaire repère également les espaces libres et éléments naturels de qualité protégés au titre de l'AVAP.

On peut ainsi repérer sur les planches graphiques :
- Chemins creux
- Alignements d'arbres et arbres isolées à conserver

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.3.1 CHEMINS CREUX

3.3.1.1 Les haies seront conservées et entretenues.
3.3.1.2 Les haies nouvelles seront constituées de végétaux d'essences locales variées (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
3.3.1.3 Les talus et la largeur des chemins seront conservés.
Les talus seront plantés de végétaux locaux.

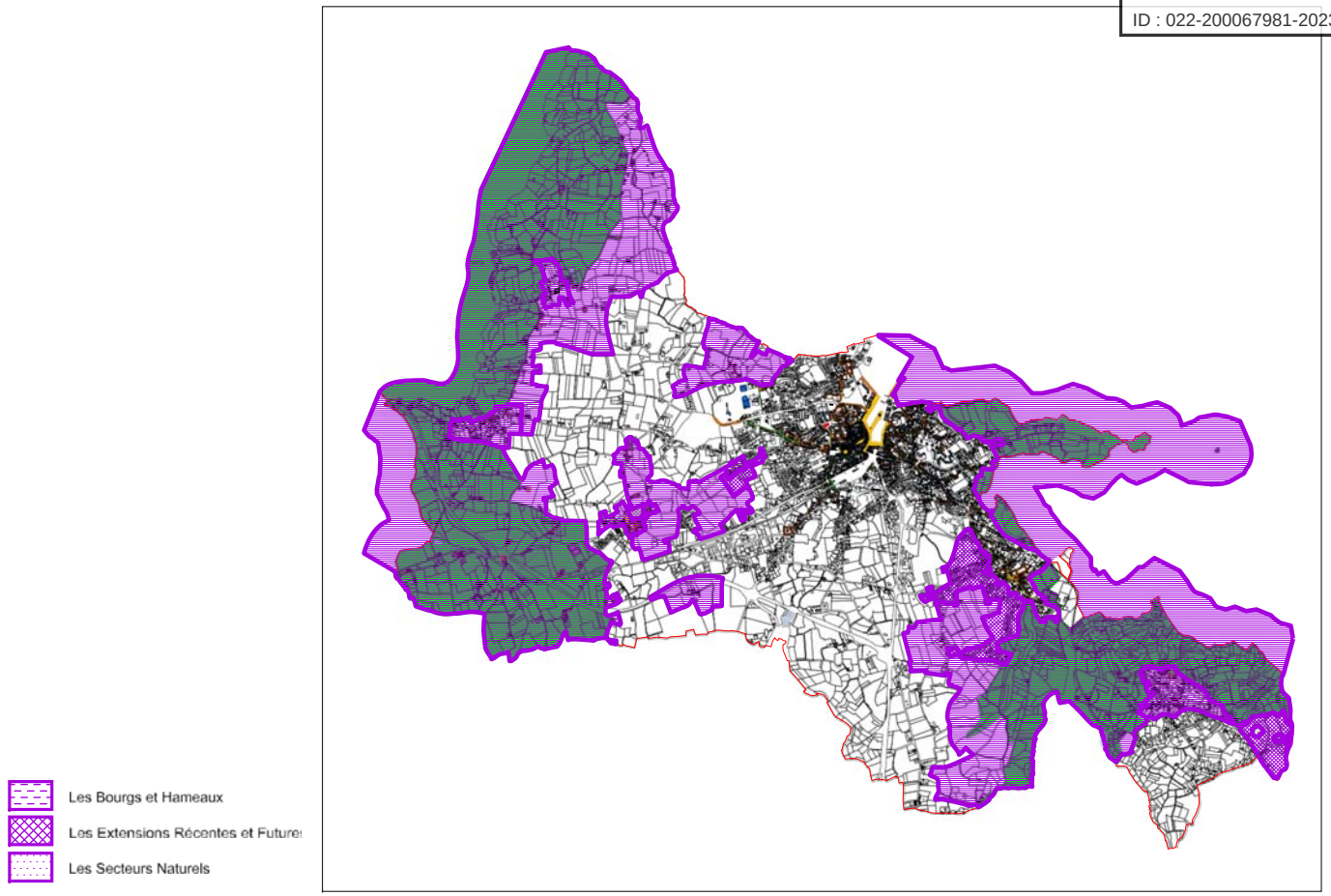
3.3.2 ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS

3.3.2.1 Les alignements d'arbres seront conservés ou replantés.
3.3.2.2 Les arbres ne peuvent être abattus, sauf pour des raisons de sécurité ou pour un renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale.
3.3.2.3 Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence identique, dans la mesure du possible, ou un arbre d'essence locale (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
3.3.2.4 Les arbres isolés répertoriés seront conservés. Si un arbre doit être coupé, pour des raisons sanitaire ou de sécurité, un arbre de même essence sera replanté, dans la proximité la plus proche

3.3.3 AUTRES ESPACES LIBRES

3.3.3.1 De manière générale, on maintiendra ou on privilégiera la disposition d'organisation des espaces, correspondant aux périodes d'urbanisation du quartier.
3.3.3.2 Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
3.3.3.3 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.
3.3.3.4 Toute évolution de la parcelle devra permettre de conserver, derrière les éléments de clôture répertoriés (murs, murets et grilles), des espaces de respiration non bâtis.
3.3.3.5 Pour les sols, on préférera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés), les bétons réalisés à partir de granulats locaux, ou des espaces végétalisés.
3.3.3.6 Les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle.
Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées. Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés derrière une haie ou autre élément végétal.
3.3.3.7 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
3.3.3.8 Les haies et arbres existants devront être conservés. Les essences traditionnelles seront replantées en cas d'abattage.
3.3.3.9 Les cours et jardins bordant ces murs et clôtures repérés doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage urbain, en tant qu'espaces de respiration dans la ville.
3.3.3.10 Les talus existants seront conservés et entretenus.
Les nouveaux talus seront plantés de végétaux locaux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Bourgs, Hameaux et Paysages

4. Les Bourgs et Hameaux

5. Les Extensions Récentes et Futures

6. Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

4. Les Bourgs et Hameaux

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU












4.0 Généralités

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

4.0.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur des Bourgs et Hameaux se décompose en sous-secteurs répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.
Leur morphologie très spécifique et l'architecture de ces lieux méritent attention.
Le bourg de Plounez comprend un bâti relativement dense, implanté à l'alignement des voies et groupé autour de l'église.
Le bourg ancien de Kérity, rassemblé autour de la Chapelle Sainte-Barbe, est plus lâche et se rapproche des autres hameaux ou fermes isolées concernés par le secteur.
Le bâti est implanté parallèlement ou perpendiculairement à la rue selon l'orientation solaire. Des murs de clôture viennent généralement constituer un front continu entre les constructions.

4.0.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

- protéger la structure rurale de base : la faible densité du bâti et son implantation à l'alignement ou perpendiculairement aux voies.
- Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine.
- Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.
- Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale.
- Préserver et valoriser les murs, murets et éléments de petit patrimoine.

4.0.3 PRINCIPES à RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :
-Unité d'aspect d'une même construction
-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

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

4.1 Restauration du bâti existant

Les immeubles existants sont répertoriés dans la classification du patrimoine bâti. Ainsi, pour les interventions sur ces bâtiments se reporter au chapitre 1.1 (Dans «Le Centre Ancien»)

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

4.2 Constructions Neuves et Extensions

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

4.2.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

4.2.1.1 Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 4.0.2.

4.2.1.2 Les extensions liées à un immeuble remarquable ou à un immeuble de qualité seront limitées comme suit :

- extensions horizontales avec un seul niveau sous combles
- interdiction des extensions en surélévation
- implantation des extensions au droit de façades non visibles de l'espace public en évitant les façades principales. Dans tous les cas, les extensions ne devront pas occulter la totalité d'une façade, tant en hauteur, qu'en largeur.

4.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.2.2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines et de l'environnement naturel immédiat et lointain des constructions.
Une implantation différente de celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement, ou pour préserver un élément de clôture protégé.

4.2.2.2 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. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

4.2.3 HAUTEUR

4.2.3.1 Les constructions comporteront au maximum deux niveaux, soit R+1, sans dépasser 6 mètres à l'égout.

4.2.3.2 En outre, il pourra être construit au-dessus des hauteurs définies ci-dessus un seul niveau aménageable (combles ou équivalents) tenant à l'intérieur du volume de la toiture.

4.2.3.3 Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions mitoyennes ou voisines, ou pour permettre l'adaptation de la construction à la pente du terrain ou pour répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Adaptation mineure : Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments et équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

4.2.4 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4.2.4.1 Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies aux articles qui précèdent.
Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

Architecture contemporaine

Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, contrastant avec les architectures traditionnelles par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de contraste volontaire exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant. Les projets devront intégrer un ou des éléments de composition pour «faire lien» avec les éléments caractéristiques du contexte paysager et architectural (implantation, échelle, volumétrie, couleurs, matériaux...)
Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration, et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception lointaine ou rapprochée.
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.
Les articles suivants concernent les constructions d'architecture traditionnelle et d'accompagnement (articles 4.2.4.2 à 4.2.4.36).

Adaptation mineure : L'autorité compétente, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.
Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé, notamment dans des contextes sensibles.

Architecture traditionnelle

Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel homogène caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture, tels qu'ils ont définis dans les articles suivants (articles 4.2.4.2 à 3.2.4.36).

Architecture d'accompagnement

Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant contemporain et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, contemporain et traditionnel, les règles exposées pour chacune de ces architectures.

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

PLAN

4.2.4.2 La construction sera de plan rectangulaire, nettement plus longue que large.
Pour les constructions non mitoyennes, la largeur du pignon ne dépassera pas 8 mètres.

TOITURE

Volumes

4.2.4.3 Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront 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.

4.2.4.4 Les lignes de faîtage dominant seront paral-

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

lèles ou perpendiculaires à la rue selon l'orientation solaire.

4.2.4.5 Les toitures à une pente ne seront autorisées que pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

4.2.4.6 Les toitures à brisis ou combles à la Mansart sont interdites.

4.2.4.7 Les pentes de toiture seront de 85% minimum (40°). Toutefois, dans le cas de l'extension d'une toiture existante, les pentes de toiture pourront être différentes.

4.2.4.8 Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 20 cm.

Matériaux

4.2.4.9 Les toitures des immeubles seront réalisées en ardoises naturelles.

Les faîtages seront en tuile de terre cuite teintée rosée sans emboîtement, posées au bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures.

4.2.4.10 Les imitations de matériaux sont interdites.

4.2.4.11 Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou aluminium laqué ; le PVC est interdit.

Ouvertures en toiture

4.2.4.12 Seuls les châssis de faible dimension (de format 80 cm X 100 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

Un seul niveau de châssis de toit est autorisé, implanté en moitié inférieure du rampant ou à mi-pente.

On prendra soin de composer avec la façade et la toiture, en évitant les croupes de toiture, la proximité avec des éléments d'architecture (lucarnes, souches de cheminée...), des arêtiers et des noues de couvertures.

Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits. Les stores occultants intérieurs seront noirs.

4.2.4.13 Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels dans le secteur, seront à deux pans et fronton droit, et en nombre limité.

Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade ; elles seront en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

Dans tous les cas, elles seront couvertes en ardoises naturelles.

Eléments techniques de toiture

4.2.4.14 L'implantation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est détaillée au paragraphe 8.3.1.

4.2.4.15 Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon est interdite.

Elles seront implantées dans les combles, sur des parties de constructions non orientées sur l'espace public, dissimulées derrières des accidents de toitures ou dans le jardin, au niveau du sol.

La couleur des dispositifs sera approchante de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

FACADE

Percements

4.2.4.16 Les baies seront généralement superposées et axées.

4.2.4.17 Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres et porte-fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Matériaux

4.2.4.18 Les matériaux de façade seront la maçonnerie enduite ou la pierre.

4.2.4.19 Les enduits seront talochés ou lissés. Leur teinte se rapprochera de celle des teintes traditionnelles (sable clair, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux naturelle sont conseillées.

Un badigeon pourra être appliqué sur un enduit taloché existant. La teinte devra se rapprocher de celles des teintes traditionnelles (sable clair sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les angles seront dressés sans baguette.

4.2.4.20 L'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure recouverte d'un enduit est recommandée.

4.2.4.21 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 extérieures des constructions et des clôtures.

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

4.2.4.23 Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Installations techniques de façade

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

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

4.2.4.26 Les boîtes aux lettres et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture.

MENUISERIE

4.2.4.27 L'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets...) sera d'une teinte neutre (voir nuancier en annexes).

Fenêtres

4.2.4.28 Les menuiseries seront réalisées en bois, en métal coloré ou en PVC coloré mat, à condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

Seul le bois est autorisé sur les façades donnant sur des Espaces Publics Remarquables répertoriés à l'inventaire et sur les immeubles situés aux abords d'un immeuble classé Monument Historique ou Remarquable.

Volets

4.2.4.29 Les volets seront en bois ou plein ou persiennés. Ils ne comporteront pas d'écharpe.

4.2.4.30 Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

4.2.4.31 Les volets en métal coloré et PVC coloré roulants et battants sont autorisés sur les fenêtres et baies vitrées non visibles de l'espace public, à condition que le coffre soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Portes d'entrée

4.2.4.32 Les portes d'entrée seront réalisées en bois

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

plein ou en métal coloré, sans oculus.
Seules les portes en bois sont autorisées sur les façades donnant sur des Espaces Publics Remarquables répertoriés à l'inventaire et sur les immeubles situés aux abords d'un immeuble classé Monument Historique ou Remarquable.
Les portes en PVC sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace publics.
Elles pourront être vitrées sur un quart de leur hauteur minimum avec un découpage en carreaux traditionnels, sans panneau décoratif.

Portes de garage

4.2.4.33 Les portes de garage seront réalisées en bois plein, à lames verticales larges ou en métal coloré, sans oculus.
Seules les portes de garage en bois sont autorisées sur les façades donnant sur des Espaces Publics Remarquables répertoriés à l'inventaire et sur les immeubles situés aux abords d'un immeuble classé Monument Historique ou Remarquable.
Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

FERRONNERIE

4.2.4.34 Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété, et selon des sections traditionnelles. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère au contexte local sont interdits.
4.2.4.35 Les garde-corps en béton, aluminium anodisé ou PVC sont interdits.

4.2.5 BÂTIMENTS AGRICOLES

4.2.5.1 Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé) sont interdits; toutefois, les panneaux photovoltaïques sont autorisés, 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 (recouvrant 100% de la surface de couverture).

Adaptation mineure : Les panneaux photovoltaïques pourront être refusés si leur impact est trop fort sur le paysage ou s'ils altèrent un point de vue remarquable.

4.2.5.2 Les bâtiments à usage agricole seront de forme simple, adaptés au terrain naturel, sans remblai artificiel.
4.2.5.3 Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage de bardage bois à lames verticales de teinte naturelle grise sera privilégié.

4.2.6 BÂTIMENTS ANNEXES ET VÉRANDAS

4.2.6.1 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.
4.2.6.2 La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35°. Elle pourra être différente en cas de liaison avec un volume principal existant comportant des pentes plus importantes ou dans le cas d'une emprise au sol importante.
4.2.6.3 Les bâtiments annexes, vérandas ou extensions seront interdits si ils dissimulent tout ou partie de la façade principale.
4.2.6.4 S'ils sont en bois, les abris de jardin seront en bardage vertical qui conservera sa teinte grise après vieillissement. Ils pourront également être peints ou lasurés de teinte foncée.
La toiture sera réalisée en ardoises ou en zinc.
4.2.6.5 Les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou PVC) sont interdits.
Les abris préfabriqués en bois de finition grisée naturelle, ou lasurés ou peints de teinte foncée, sont autorisés sous réserve d'être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
4.2.6.6 L'adjonction d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique. On évitera la construction d'une véranda sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la maison d'origine. La structure pourra être en bois ou en métal peint. Le volume cherchera à rappeler celui d'un jardin d'hiver.
4.2.6.7 Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
4.2.6.8 Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...)
Le liner et la protection de la piscine seront de couleur discrète : beige, gris clair..., le bleu trop soutenu est interdit.
Dans la pente, des murs périphériques en pierres naturelles intégreront les parties hors sol.

4.2.7 CLôTURES

4.2.7.1 Les murs en pierre repérés devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.
4.2.7.2 Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
4.2.7.3 Les brise-vue sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la clôture (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
4.2.7.4 Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires ont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées. (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes).
4.2.7.5 Les cours et jardins bordant les clôtures doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage rural.

Adaptation mineure : Les clôtures pourront être différentes pour des impératifs avérés de sécurité et de visibilité.

Clôtures sur rue

4.2.7.6 La clôture sera constituée :
- soit d'un muret, si possible en pierre ou parement constitué de moellons toute épaisseur, ou bien en maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit avec couronnement en pierre, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, par rapport au niveau du sol de la propriété. Ce muret pourra être surmonté d'une grille en métal coloré lorsque la clôture est en continuité d'une grille répertoriée.
Il sera doublé d'une haie vive d'essence locale.
La hauteur totale maximale est de 2,00 mètres; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant répertorié.
- soit d'une haie végétale composée d'es-

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

sences locales et diversifiées (voir Annexes), doublée ou non d'un grillage souple qui se fondra dans la végétation, la hauteur totale n'excédant pas 2,00 mètres.

4.2.7.7 Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en métal coloré de forme simple. Le PVC est interdit.
La forme et la hauteur du portail s'harmoniseront avec la clôture.

4.2.7.8 Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.
Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50 cm. La hauteur des piliers doit être relative à la hauteur de la clôture et du portail.

4.2.7.9 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon en métal coloré, ou bien intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

4.2.7.10 Des prescriptions particulières concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.

Clôtures en limites séparatives

4.2.7.11 La clôture en limite séparative sera, sur une marge de recul de 5 m minimum, identique à celle sur rue.

4.2.7.12 Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage souple qui se fondra dans la végétation, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
Un muret de 0,40 m pourra être implanté en pied de clôture.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

4.3 Espaces Libres

La cartographie réglementaire repère également les espaces libres et éléments naturels de qualité protégés au titre de l'AVAP.

On peut ainsi repérer sur les planches graphiques :
- Chemins creux

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

4.3.1 CHEMINS CREUX

4.3.1.1 Les haies seront conservées et entretenues.
4.3.1.2 Les haies nouvelles seront constituées de végétaux d'essences locales variées (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
4.3.1.3 Les talus et la largeur des chemins seront conservés.
Les talus seront plantés de végétaux locaux.

4.3.2 AUTRES ESPACES LIBRES

4.3.2.1 Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
4.3.2.2 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.
4.3.2.3 Toute évolution de la parcelle devra permettre de conserver, derrière les éléments de clôture répertoriés (murs, murets et grilles), des espaces de respiration non bâtis.
4.3.2.4 Pour les sols, on préfèrera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés), les bétons réalisés à partir de granulats locaux, ou des espaces végétalisés.
4.3.2.5 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
4.3.2.6 Les éléments existants tels que murs de clôture devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
4.3.2.7 Les haies et arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles seront replantées en cas d'abattage.
4.3.2.8 Les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle.
Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées. Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés derrière une haie ou autre élément.
4.3.2.9 Les cours et jardins bordant ces murs et clôtures repérés doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage rural.
4.3.2.10 Les talus existants seront conservés et entretenus.
Les nouveaux talus seront plantés de végétaux locaux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5. Les Extensions Récentes et Futures

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU













5.0 Généralités

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5.0.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ce secteur couvre plusieurs zones dispersées sur le territoire :
- les abords du bourg ancien de Plounez, déjà partiellement construit dans sa partie sud,
- plusieurs zones aux abords ouest du bourg XIXe de Kérity,
- les parties situées à l'extrême sud-est de la commune.

Ces zones actuellement non urbanisées seront à traiter par des opérations d'ensemble respectueuses des lieux, notamment, les paysages, les reliefs et les zones déjà urbanisées aux abords.
Une attention particulière sera portée aux espaces publics et au traitement des clôtures.

5.0.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

- Créer un paysage de qualité
- Préserver les vues sur les hameaux et bourgs anciens et les éléments paysagers importants
- Permettre l'urbanisation de nouveaux secteurs et promouvoir une architecture contemporaine de qualité
- Constituer les limites qualitatives de l'espace public par l'encadrement des modifications et des créations de clôtures privées

5.0.3 PRINCIPES à RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :
- -Unité d'aspect d'une même construction
- -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

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5.1 Restauration du bâti existant

Les immeubles existants sont répertoriés dans la classification du patrimoine bâti. Ainsi, pour les interventions sur ces bâtiments se reporter au chapitre 1.1 (Dans «Le Centre Ancien»)

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5.2 Constructions Neuves et Extensions

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5.2.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

5.2.1.1 Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 5.0.2.
5.2.1.2 Les extensions liées à un immeuble de qualité seront limitées comme suit :
- extensions horizontales avec un seul niveau sous combles
- interdiction des extensions en surélévation
- implantation des extensions au droit de façades non visibles de l'espace public en évitant les façades principales. Dans tous les cas, les extensions ne devront pas occulter la totalité d'une façade, tant en hauteur, qu'en largeur.

5.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines et du relief du terrain. Une implantation différente à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement, ou pour préserver un élément de clôture repéré.

5.2.3 HAUTEUR

5.2.3.1 Les constructions à usage d'habitation comporteront au maximum deux niveaux, soit R+1, sans dépasser 6 mètres à l'égout.
Pour les bâtiments à usage d'activités, la hauteur pourra être portée à 9 mètres.
5.2.3.2 En outre, il pourra être construit au-dessus des hauteurs définies ci-dessus un seul niveau aménageable (combles ou équivalents) tenant à l'intérieur du volume de la toiture.
5.2.3.3 Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.
5.2.3.4 Des adaptations pourront être justifiées par l'implantation de la construction dans la pente du terrain ou pour répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Adaptation mineure : Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments et équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

5.2.4 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

5.2.4.1 Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies aux articles qui précèdent.
Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

Architecture contemporaine

Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, contrastant avec les architectures traditionnelles par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de contraste volontaire exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant. Les projets devront intégrer un ou des éléments de composition pour «faire lien» avec les éléments caractéristiques du contexte paysager et architectural (implantation, échelle, volumétrie, couleurs, matériaux...)
Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration, et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception lointaine ou rapprochée.
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.
Les articles suivants concernent les constructions d'architecture traditionnelle et d'accompagnement (articles 5.2.4.2 à 5.2.4.37).

Adaptation mineure : L'autorité compétente, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.
Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé, notamment dans des contextes sensibles.

Architecture traditionnelle

Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel homogène caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture, tels qu'ils ont définis dans les articles suivants (articles 5.2.4.2 à 5.2.4.37).

Architecture d'accompagnement

Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant contemporain et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, contemporain et traditionnel, les règles exposées pour chacune de ces architectures.

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

PLAN

5.2.4.2 La construction sera de plan rectangulaire, nettement plus longue que large.
Pour les immeubles non mitoyens, la largeur du pignon ne dépassera pas 8 mètres.

TOITURE

Volumes

5.2.4.3 Les toitures des bâtiments seront 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.
5.2.4.4 Les lignes de faîtage dominant seront parallèles ou perpendiculaires à la rue.
5.2.4.5 Les toitures à une pente ne seront autorisées que pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5.2.4.6 Les toitures à brisis ou combles à la Mansart sont interdites.
5.2.4.7 Les pentes de toiture seront de 85% minimum (40°). Toutefois, dans le cas de l'extension d'une toiture existante, les pentes de toiture pourront être différentes.
5.2.4.8 Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 20 cm.

Matériaux

5.2.4.9 Les toitures de immeubles seront réalisées en ardoises naturelles.
Les faîtages seront en tuile de terre cuite teintée rosée sans emboîtement, posées au bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures.
5.2.4.10 Les imitations de matériaux sont interdites.
5.2.4.11 Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou aluminium laqué ; le PVC est interdit.

Ouvertures en toiture

5.2.4.12 Seuls les châssis de faible dimension (80 cm x 100 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.
Un seul niveau de châssis de toit est autorisé, implanté en moitié inférieure du rampant ou à mi-pente.
On prendra soin de composer avec la façade et la toiture, en évitant les croupes de toiture, la proximité avec des éléments d'architecture (lucarnes, souches de cheminée...), des arêtiers et des noues de couvertures.
Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits. Les stores occultants intérieurs seront noirs.
5.2.4.13 Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels dans le secteur, seront à deux pans et fronton droit, et en nombre limité.
Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade ; elles seront en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.
Dans tous les cas, elles seront couvertes en ardoises naturelles.
5.2.4.14 Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Eléments techniques de toiture

5.2.4.15 L'implantation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est détaillée au paragraphe 8.3.1.
5.2.4.16 Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon est interdite.
Elles seront implantées dans les combles, sur des parties de constructions non orientées sur l'espace public, dissimulées derrières des accidents de toitures ou dans le jardin, au niveau du sol.
La couleur des dispositifs sera approchante de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

FACADE

Percements

5.2.4.17 Les baies seront généralement superposées et axées.
5.2.4.18 Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Matériaux et couleurs

5.2.4.19 Les matériaux de façade seront la pierre de taille de la région ou la maçonnerie enduite.
5.2.4.20 Les enduits seront talochés ou lissés. Leur teinte se rapprochera de celle des teintes traditionnelles (pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux naturelle sont conseillées.
5.2.4.21 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 extérieures des constructions et des clôtures.
5.2.4.22 L'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure recouverte d'un enduit est recommandée.
5.2.4.23 Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée…).
5.2.4.24 Les façades aveugles seront réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.

Installations techniques de façade

5.2.4.25 Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
5.2.4.26 Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
5.2.4.27 Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture.

MENUISERIE

5.2.4.28 Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni peintes ton bois, mais devront être peintes dans une teinte neutre (voir nuancier en annexes).

Fenêtres

5.2.4.29 Les menuiseries seront réalisées en bois, en métal coloré ou en PVC coloré mat, à condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

Volets

5.2.4.30 Les volets seront battants, en bois plein ou persiennés. Ils ne comporteront pas d'écharpe.
5.2.4.31 Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
5.2.4.32 Les volets métalliques colorés sont autorisés.
5.2.4.33 Les volets PVC roulants et battants sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

Portes d'entrée

5.2.4.34 Les portes d'entrée seront réalisées en bois plein ou en métal coloré, sans oculus.
Les portes en PVC sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace publics.
Elles pourront être vitrées sur un quart de leur hauteur minimum avec un découpage en carreaux traditionnels, sans panneau décoratif.

Portes de garage

5.2.4.35 Les portes de garage seront en bois plein, à lames verticales ou en métal coloré et sans oculus.
Elles seront peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

FERRONNERIE

5.2.4.36 Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété, et selon des sections traditionnelles.
5.2.4.37 Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium anodisé ou plastique sont interdits.

5.2.5 BÂTIMENTS à USAGE D'ACTIVITÉS

5.2.5.1 Ils seront de forme simple, adaptés au relief du terrain.
5.2.5.2 La couverture sera en fibrociment de teinte naturelle ou en matériaux semblables de couleur sombre. Les pentes de toitures seront de 25% (+/- 3%). Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé) sont interdits ; toutefois, les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de l'espace public, 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 (recouvrant 100% de la surface de couverture).
Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et limités à un seul niveau.
5.2.5.3 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades. Les façades pourront présenter des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage de bardage de couleur trop vive est interdit.
Les couleurs vives sont uniquement autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux. En revanche, l'application de couleurs vives à des éléments constructifs isolés (cornières, couvertines,…) pour souligner l'identité commerciale de l'entreprise est interdite.
5.2.5.4 Ces règles ne doivent pas interdire la réalisation de programme de création contemporaine qui se distinguera obligatoirement par sa valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. L'architecture bioclimatique peut-être encouragée.
5.2.5.5 Les annexes des bâtiments à usage d'activités devront s'intégrer à l'environnement bâti existant.
Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

5.2.6 BÂTIMENTS ANNEXES ET VÉRANDAS DES BÂTIMENTS à USAGE D'HABITATION

5.2.6.1 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.
5.2.6.2 La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35°. Elle pourra être différente en cas de liaison avec un volume principal existant comportant des pentes plus importantes ou dans le cas d'une emprise au sol importante.
5.2.6.3 Les bâtiments annexes, vérandas ou extensions seront interdits si ils dissimulent tout ou partie de la façade principale.
5.2.6.4 S'ils sont en bois, les abris de jardin seront en bardage vertical qui conservera sa teinte grise après vieillissement. Ils pourront également être peints ou lasurés de teinte foncée.
La toiture sera réalisée en ardoises ou en zinc.
5.2.6.5 Les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou PVC) sont interdits.
Les abris préfabriqués en bois de finition grisée naturelle, ou lasurés ou peints de teinte foncée, sont autorisés sous réserve d'être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
5.2.6.6 L'adjonction d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique. On évitera la construction d'une véranda sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la maison d'origine. La structure pourra être en bois ou en métal peint. Le volume cherchera à rappeler celui d'un jardin d'hiver.
5.2.6.7 Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
5.2.6.8 les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...).
Le liner et la protection de la piscine seront de couleur discrète : beige, gris clair..., le bleu trop soutenu est interdit.
Dans la pente, des murs périphériques en pierres naturelles intégreront les parties hors sol.

5.2.7 CLôTURES

5.2.7.1 Les murs en pierre repérés devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.
5.2.7.2 Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
5.2.7.3 Les brise-vue sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la clôture (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
5.2.7.4 Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes).
5.2.7.5 Les cours et jardins bordant les clôtures doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage rural.
5.2.7.6 Il n'est pas obligatoire de clôturer les parcelles des bâtiments d'activités.

Adaptation mineure : Les clôtures pourront être différentes pour des impératifs avérés de sécurité et de visibilité.

Clôtures sur rue

5.2.7.7 La clôture sera constituée :

- soit d'un muret, si possible en pierres ou parement constitué de moellons toute épaisseur,, ou bien en maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit avec couronnement en pierre, d'une hauteur de 0,80 mètres maximum. Ce muret sera surmonté, ou non, d'une grille en métal coloré et sera doublé d'une haie vive d'essence locale (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes).
La hauteur totale maximale est de 2,00 mètres ; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant.
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (voir liste des végétaux dans le cahier de recommandations dans les Annexes), doublée ou non d'un grillage souple qui se fondra dans la végétation, la hauteur totale n'excédant pas 2,00 mètres.

5.2.7.8 Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en métal coloré de forme simple. Le PVC est interdit.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5.2.7.9 Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.
Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50 cm. La hauteur des piliers doit être relative à la hauteur de la clôture et du portail.

5.2.7.10 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet métal coloré de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

5.2.7.11 Des prescriptions particulières concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.

Clôtures en limites séparatives

5.2.7.12 La clôture en limite séparative sera, sur une marge de recul de 5 m minimum, identique à celle sur rue.

5.2.7.13 Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage souple qui se fondra dans la végétation, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
Un muret de 0,40 m pourra être implanté en pied de clôture.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5.3 Espaces Libres

La cartographie réglementaire repère également les espaces libres et éléments naturels de qualité protégés au titre de l'AVAP.

On peut ainsi repérer sur les planches graphiques :
- Chemins creux

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

5.3.1 CHEMINS CREUX

5.3.1.1 Les haies seront conservées et entretenues.
5.3.1.2 Les haies nouvelles seront constituées de végétaux d'essences locales variées (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
5.3.1.3 Les talus et la largeur des chemins seront conservés.
Les talus seront plantés de végétaux locaux.

5.3.2 AUTRES ESPACES LIBRES

5.3.2.1 Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
5.3.2.2 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.
5.3.2.3 Toute évolution de la parcelle devra permettre de conserver, derrière les éléments de clôture répertoriés (murs, murets et grilles), des espaces de respiration non bâtis.
5.3.2.4 Pour les sols, on préférera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés), les bétons réalisés à partir de granulats locaux, ou des espaces végétalisés.
5.3.2.5 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
5.3.2.6 Les éléments existants tels que murs de clôture devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
5.3.2.7 Les haies et arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles seront replantées en cas d'abattage.
5.3.2.8 Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées. Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés derrière une haie ou autre élément.
5.3.2.9 Les talus existants seront conservés et entretenus.
Les nouveaux talus seront plantés de végétaux locaux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

6. Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU












6.0 Généralités

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

6.0.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ce secteur couvre les côtes du littoral maritime à l'est et du Trieux à l'ouest, ainsi que deux petites zones à l'intérieur des terres.
Sur le littoral, le secteur intègre une bande de 300 mètres sur le Domaine Public Maritime, depuis la limite des plus hautes eaux.
A l'est, il englobe le littoral, la forêt de Kérity et le pointe de Guilben.
A l'ouest, il englobe les abords du Trieux et les terres agricoles attenantes qui possèdent des vues remarquables sur ce dernier.
Dans les terres, le secteur concerne le territoire de l'ancienne Motte féodale de Kastell Wern, ainsi que les abords de la Chapelle de Lanvignec et la partie boisée de Keraoult.
Ces espaces sont des réserves écologiques et constituent les fondations du paysage communal.

6.0.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

Secteur naturel :
- Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces
- Préserver les trames végétales existantes et les chemins creux
- Protéger les vues sur le littoral maritime et du Trieux

Secteur bâti :
- Encadrer les interventions sur le bâti existant et à créer dans le respect des principes de l'architecture d'origine et du cadre naturel
- Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale
- Protéger les éléments de petit patrimoine existants: murs, ponts...
- Préserver le caractère paysager des espaces. A ce titre, on limitera les nouvelles constructions aux seules constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (sous réserve d'une bonne insertion dans les paysages environnants), aux aménagements, extensions (y compris avec changement de destination), des constructions existantes.

6.0.3 PRINCIPES À RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :
- -Unité d'aspect d'une même construction
- -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

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

6.1 Restauration du bâti existant

Les immeubles existants sont répertoriés dans la classification du patrimoine bâti. Ainsi, pour les interventions sur ces bâtiments se reporter au chapitre 1.1 (Dans «Le Centre Ancien»)

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

6.2 Constructions Neuves et Extensions

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

6.2.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 6.0.2.

6.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.2.2.1 Les constructions 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.
6.2.2.2 Ces extensions ou annexes doivent être situées à proximité immédiate de l'habitation auxquelles elles sont attachées et présenter une bonne insertion dans le paysage environnant.

6.2.3 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

6.2.3.1 Afin de préserver le caractère paysager des espaces, on limitera les nouvelles constructions aux seules constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (sous réserve d'une bonne insertion dans les paysages environnants), aux aménagements, extensions (y compris avec changement de destination), des constructions existantes.
La réglementation qui s'applique à l'aspect de ces constructions, en milieu sensible, est celle des constructions neuves du secteur «Bourgs et Hameaux», paragraphes 4.2.4 «Constructions principales», et 4.2.5 «Bâtiments agricoles».
6.2.3.2 Il sera recherché une insertion paysagère par les matériaux et les couleurs traditionnelles, ou par une architecture plus contemporaine respectant l'échelle du site et le paysage.
6.2.3.3 L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.

6.2.4 CLôTURES

6.2.4.1 Les murs en pierre repérés devront être préservés sur toute leur hauteur.
6.2.4.2 Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et l'environnement.
6.2.4.3 Les brise-vue sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la clôture (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
6.2.4.4 Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
6.2.4.5 Les cours et jardins bordant les clôtures doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage rural.
6.2.4.6 La clôture sera constituée :

- soit d'un mur en pierre existant, conservé et restauré.
- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage souple qui se fondra dans la végétation, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'un grillage à mouton et piquets de châtaigner fendus
- soit d'un mur ou muret neuf en pierre, aux abords d'un bâti existant, dans la mesure ou la mise en oeuvre de celui-ci est conforme aux techniques traditionnelles.

6.2.4.7 Les talus existant seront préservés et pourront être prolongés et plantés de végétaux locaux.
6.2.4.8 Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes de teinte foncée ou en métal de forme simple. Le PVC est interdit.
6.2.4.9 Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.
Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50 cm.
Les piliers en bois seront de section de 15 x 15 cm minimum.
La hauteur des piliers doit être relative à la hauteur de la clôture et du portail.
6.2.4.10 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en métal coloré de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.
6.2.4.11 Les clôtures de grandes parcelles devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillages à mouton à mailles larges avec piquets en châtaigner fendus,...).

Adaptations mineures :
- Les clôtures pourront être différentes pour des impératifs avérés de sécurité et de visibilité.
- Les piliers en maçonnerie enduite pourront être refusés dans un environnement où la pierre est très majoritairement utilisée.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

6.3 ESpaces Libres

La cartographie réglementaire repère également les espaces libres et éléments naturels de qualité protégés au titre de l'AVAP.

On peut ainsi repérer sur les planches graphiques :

- Espaces naturels remarquables
- Chemins creux

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

6.3.1 ESPACES NATURELS REMARQUABLES

6.3.1.1 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.
6.3.1.2 Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées en pleine terre non minéralisées, sauf pour les aménagements de circulation et de stationnement, pour lesquels on utilisera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés) ou des bétons réalisés à partir de granulats locaux.
6.3.1.3 Le mobilier (abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
6.3.1.4 Les arbres de haute tige seront préservés. Les arbres de haute tige seront préservés, sauf s'ils présentent depuis l'origine un caractère contradictoire avec les lieux. Si un arbre doit être coupé, pour des raisons sanitaire ou de sécurité, un arbre de même essence sera replanté, dans la proximité la plus proche.
6.3.1.5 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site (voir cahier de recommandations dans les Annexes).

6.3.2 CHEMINS CREUX

6.3.2.1 Les haies seront conservées et entretenues.
6.3.2.2 Les haies nouvelles seront constituées de végétaux d'essences locales variées (voir cahier de recommandations dans les Annexes).
6.3.2.3 Les talus et la largeur des chemins seront conservés.
Les talus seront plantés de végétaux locaux.

6.3.3 AUTRES ESPACES LIBRES

6.3.3.1 Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
6.3.3.2 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.
6.3.3.3 Toute évolution de la parcelle devra permettre de conserver, derrière les éléments de clôture répertoriés (murs, murets et grilles), des espaces de respiration non bâtis.
6.3.3.4 Pour les sols, on préférera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (granit taillé en moellons, dalles, pavés), les bétons réalisés à partir de granulats locaux, ou des espaces végétalisés.
6.3.3.5 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
6.3.3.6 Les éléments existants tels que murs de clôture devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
6.3.3.7 Les haies et arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles seront replantées en cas d'abattage.
6.3.4.8 Les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle.
Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées. Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés derrière une haie ou autre élément.
6.3.3.9 Les cours et jardins bordant ces murs et clôtures repérés doivent être préservés dans leur aspect et leur fonction de limite d'espace non bâtis qui participent de l'intérêt et de la qualité du paysage rural.
6.3.3.10 Les talus existants seront conservés et entretenus.
Les nouveaux talus seront plantés de végétaux locaux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Eléments généraux

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

7. Façades Commerciales

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

7.1 Façades et Devantures

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

7.1.1 GENERALITES

7.1.1.1 Les devantures commerciales peuvent être de deux types :
- devanture en applique rapportée sur un rez-de-chaussée
- vitrine en tableau dans le cas d'un rez-de-chaussée comportant des percements maçonnés.

(voir cahier de recommandations dans les Annexes)

7.1.1.2 Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

7.1.1.3 Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourra être imposée.

7.1.2 MATERIAUX

7.1.2.1 Les matériaux utilisés seront exclusifs de tous matériaux réfléchissants.

7.1.2.2 Les matériaux d'origine minérale devront faire référence à la façade à laquelle ils se rapportent.
D'autres matériaux tels que le stuc, le plâtre, la pierre reconstituée pourront être autorisés.

7.1.2.3 Les métaux pourront rester bruts, à l'exclusion de l'aluminium qui sera laqué, de préférence de couleur sombre (vert, gris, bleu, rouge basque).

7.1.2.4 Le PVC est interdit.

7.1.2.5 En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

7.1.3 COMPOSITION

7.1.3.1 Les devantures lambrissées dans l'esprit des façades du XIXe siècle respecteront la logique de composition de ces éléments. Ils comporteront des panneaux de remplissage à cadre peints réalisés comme ceux des commerces de cette époque.

7.1.3.2 Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra, dans la mesure du possible, se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra être inférieur à 10 cm.

7.1.3.3 Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

7.1.4 COULEURS ET STORES

7.1.4.1 Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec les couleurs de la façade et les couleurs des constructions avoisinantes.
Les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes sont interdites.

7.1.4.2 Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores seront en toile, unie et mate, sans inscription ni dessin sur la partie oblique.
Les inscriptions sont autorisées sur la partie tombante (lambrequin) des stores.
Les stores et parasols ne comporteront pas de publicité.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

7.2 Enseignes

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Le traitement des enseignes relève du code de l'environnement. Il est réglementé dans le Règlement Local de Publicité.

Rappels utiles :

7.2.1 GENERALITES

7.2.1.1 Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce. Toute inscription, forme ou image apposée en dehors de limites de l'immeuble ou partie d'immeuble dans lequel s'exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou autre et relative à ladite activité, constitue une publicité soumise à la réglementation applicable à la publicité.
7.2.1.2 Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.
7.2.1.3 Toute publicité par affiches, panneaux ou panonceaux est interdite dans les voies publiques et sous les porches, tel que défini dans les articles R-581 et suivants du code de l'Environnement.
7.2.1.4 Il est important de préciser que tous les panonceaux annonçant une marque commerciale ne peuvent être considérés comme enseigne ; ce sont des panneaux publicitaires qui sont en conséquence interdits à l'extérieur des locaux commerciaux. Si la vente d'un article de marque constitue l'activité unique d'un local et qu'à ce titre l'annonce de la marque devienne à proprement parler une enseigne, cette enseigne doit être étudiée selon les prescriptions des articles suivants.

La conception et la pose des enseignes font l'objet du règlement suivant.

7.2.2 CARACTERISTIQUES

7.2.2.1 Les enseignes doivent être aussi simples que possible.

Emplacement des enseignes

7.2.2.2 Il ne peut être admis d'enseignes apposées sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants.
7.2.2.3 Il est interdit d'apposer des enseignes sur les toitures et au dessus de leur ligne de base, devant les fenêtre et les baies.
7.2.2.4 Les enseignes ne doivent pas être placées plus haut que les allèges des baies de l'entresol s'il en existe un, ou du premier étage.
7.2.2.5 L'enseigne apposée au dessus de la devanture aura une dimension n'excédant pas la largeur de la baie commerciale et n'empiétant pas sur l'accès indépendant de l'immeuble.
7.2.2.6 L'enseigne concernant une activité s'exerçant en fond de cour ou à un étage ne peut être apposée que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès, ou au dessus de la porte si celle-ci n'est pas susceptible de donner accès à une autre activité.
7.2.2.7 Dans le cas où une porte donne accès à plusieurs activités, les différentes plaques les annonçant doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles notamment par leur disposition.

Enseignes à plat

7.2.2.8 Les enseignes dites « plaquées » doivent être constituées de lettres découpées et séparées qui seront fixées, au besoin avec un léger décalage par rapport au nu des murs, sur des éléments constitutifs des maçonneries : linteaux, trumeaux, piédroits, écoinçons, bandeaux… Pour des devantures en bois existantes qui présentent un intérêt esthétique, les lettres peintes peuvent être autorisées.

Les plaques

7.2.2.9 Les plaques, dont la plus grande dimension ne doit pas dépasser 0,40 mètre, doivent être de préférence gravées ou en relief sur laiton, aluminium, inox… ou translucide en matériau de synthèse.

Les enseignes perpendiculaires

7.2.2.10 Ne peuvent être autorisées que :
- Les enseignes dites « décoratives », c'est à dire par exemple celle constituées d'une composition en fer forgé ou d'un objet stylisé ;
- Les panneaux des officiers ministériels, les croix des pharmaciens, les « carottes » des bureaux de tabac

7.2.3 NOMBRE D'ENSEIGNES

7.2.3.1 Le nombre d'enseignes est limité par établissement à une enseigne à plat dans chaque rue ou au dessus des couvertures ou sur un trumeau ou un piédroit, et éventuellement une enseigne perpendiculaire, celle-ci n'étant pas la répétition de la précédente.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

8. Prise en compte du Développement Durable

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

8.1 Objectifs environnementaux

Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme contemporains de qualité, respectueuse du patrimoine existant est à encourager.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

8.1.1 PRINCIPES D'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

8.1.1.1 Les constructions neuves devront mettre en oeuvre les principes de l'architecture bio-climatique, 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 habitations.

8.1.1.2 L'implantation et la volumétrie des constructions neuves seront adaptées aux conditions climatiques et aux topographies existantes.

De manière générale, cette stratégie doit permettre de satisfaire les exigences suivantes :

- en hiver : limiter les besoins en chauffage et en éclairage,
- en été : éviter les phénomènes de surchauffe dans les espaces intérieurs
- en demi-saison : tendre vers l'autonomie thermique.

8.1.1.3 Dans cet esprit, on privilégiera une orientation des constructions favorisant des ouvertures généreuses au Sud pour les pièces de vie.

Les débords de toiture, balcons ou brise-soleil, source d'ombre, permettent de diminuer la température sur les façades de la construction.

8.1.1.4 La ventilation sera raisonnée, évitant les dispositifs de rafraîchissement, consommateurs d'énergie.

Les logements traversants (2 orientations principales) favorisent la circulation de l'air.

La présence d'ouvertures en hauteur (fenêtre à l'étage ou cheminée…) permet d'améliorer la ventilation naturelle des pièces de l'habitation.

8.1.2 PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES MILIEUX

8.1.2.1 La récupération des eaux de pluie devra être assurée, dans la mesure du possible, sur la parcelle soit par des dispositifs s'inspirant des citernes anciennes, soit par dispositifs enterrés.

8.1.2.2 L'utilisation des eaux pluviales pour les besoins en eau sanitaire est encouragée.

8.1.2.3 Les matériaux d'aménagement extérieur favoriseront l'absorption des eaux de pluie.

8.1.2.4 On privilégiera l'emploi de matériaux naturels, recyclables et de provenance locale.

8.1.2.5 Le maintien et l'entretien des haies est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

8.2 Economies d'énergie

Pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation énergétique et à l'amélioration des performances techniques du bâti, quelques éléments peuvent être mise en place : doublage, menuiseries, pose d'une pompe à chaleur...

La recherche d'économie d'énergie doit être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Il conviendra que les dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes...)
Les matériaux d'origine locale permettent de réduire le bilan énergétique global.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

8.2.1 DOUBLAGE DES FACADES

8.2.1.1 Pour les bâtiments inventoriés Immeubles remarquables et Immeubles de qualité, les dispositifs d'isolation se feront par l'intérieur de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor, la modénature de la façade.
En effet, les matériaux utilisés en façades de ces immeubles ont été conçus pour rester apparents : pierre taillée, enduit de belle finition affleurant au nu des pierres d'encadrement...
8.2.1.2 Pour les autres immeubles, l'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure est recommandée.
8.2.1.3 L'aspect extérieur des façades doit être, soit enduit, soit constitué de bardage en bois naturel à lames verticales, selon le contexte architectural et paysager.
Ce mode d'isolation par l'extérieur ne doit pas se traduire par un appauvrissement de l'architecture, l'absence de tout détail de traitement des façades.

8.2.2 DOUBLAGE DES TOITURES

8.2.2.1 Pour les bâtiments inventoriés Immeubles remarquables et Immeubles de qualité, les dispositifs d'isolation se feront par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble, qui est la méthode la plus performante car le volume du comble participe à l'économie générale comme espace tampon.
8.2.2.2 Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

8.2.3 MENUISERIES

8.2.3.1 Les menuiseries neuves seront à double vitrage, ce qui n'exclut pas que les sections resteront fines.
8.2.3.2 Sur les constructions anciennes, en cas d'ajout d'une deuxième menuiserie, pour des raisons d'isolation, celle-ci sera 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.
8.2.3.3 Les menuiseries seront, de préférence, en bois (même lorsqu'il n'est pas imposé), car il s'agit d'un matériau renouvelable. En privilégiant les essences disponibles localement et en évitant les bois exotiques, on diminuera l'empreinte carbone.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

8.3 Energies renouvelables

La problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant.
Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune de Paimpol.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

8.3.1 PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAÏQUES

8.3.1.1 Sur les immeubles remarquables et les immeubles de qualité, les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques ne devront pas apparaître à la vue depuis l'espace public.
8.3.1.2 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 pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. 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 admissible 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.
8.3.1.3 La pose de panneaux solaires en façade sur les bâtiments remarquables et de qualité est interdite. Les façades solaires sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions, à condition qu'elles s'inscrive dans le projet architectural global.
8.3.1.4 L'installation de champs photovoltaïques est interdite dans le périmètre de l'AVAP.
Toutefois, les couvertures photovoltaïques sur les toitures de bâtiments agricoles 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 (recouvrant 100% de la surface de couverture). Ils seront de couleur noire (fond et cadre).

8.3.2 EOLIENNES

8.3.2.1 En raison de leur impact visuel fort dans le paysage local, les éoliennes destinées à la revente de l'énergie produite ne pourront être implantées.
8.3.2.2 L'installation de parcs éoliens est interdit dans le périmètre de l'AVAP.

8.3.3 SOLAIRE PASSIF

8.3.3.1 Pour implanter la maison de manière à tirer parti au maximum des apports du soleil, il sera intéressant, dans la mesure du possible, de privilégier la façade sud. Cette façade reçoit, en effet, un maximum de rayons solaires l'hiver et très peu l'été. Ainsi, plus cette façade sera grande, plus les apports solaires passifs seront importants pendant les mois d'hiver.
8.3.2.2 L'adjonction d'une véranda en façade sud peut être un atout quant aux apports gratuits de chaleur en hiver. On veillera à prévoir une protection des surfaces et une ventilation de la véranda en été afin de ne pas créer de surchauffe. (illustration, cf. page 77 du Diagnostic en Annexe)
Une telle construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique excluant toute solution en kit. On évitera la construction d'une véranda sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la maison d'origine. La structure pourra être en bois ou en métal peint. Le remplissage sera verrier (toiture et parois).

8.3.4 GEOTHERMIE

8.3.4.1 Les dispositifs verticaux (puits) sont à privilégier par rapport aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une grande surface au sol.
8.3.4.2 Le profil naturel des sols ne devra pas être modifié de façon marquée et l'installation ne devra pas :
- impacter des arbres remarquables existants (un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)
- créer de remblais suite à la mise en place de l'installation
- impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols pavés, puits...

8.3.4.3 Toute haie bocagère supprimée pour mettre en place cette installation sera replantée.

8.3.5 POMPES A CHALEUR

8.3.5.1 Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
8.3.5.2 Elles peuvent être implantées dans le bâti ou intégrées dans une annexe.
8.3.5.3 L'implantation de pompes à chaleur respectera des distances suffisantes par rapport aux parcelles voisines pour ne pas générer de nuisances sonores.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

9. Annexes

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

9.1 Synthèse du règlement

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Synthèse du règlement de l'AVAP de Paimpol

INVENTAIRE	TOITURES	FACADES	MENUISERIES	HAUTEURS SECTEURS	
Immeubles remarquables	Restauration à l'identique				
Immeubles de qualité	- Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles petit format - Panneaux solaires : non visible espace public	Pierres ou maçonnerie enduite Encadrements en pierre	Fenêtres : Bois peint Métal coloré autorisé si profils idem bois PVC si non visible espace public, hors Centre Ancien Bois imposé sur Espaces publics remarquables et covisibilité avec un Immeuble Monument Historique ou Remarquable Volets : Bois peint et métal en remplacement de ceux d'origine Métal autorisé si non visible de l'espace public PVC interdit Portes (entrée et garage) : Bois peint		
Immeubles de faible intérêt	Idem constructions neuves du secteur dans lequel il se trouve				
CONSTRUCTIONS NEUVES					
1. Centre Ancien	- 2 pans parallèles à la rue - Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles petit format - Panneaux solaires : non visible espace public	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois, métal coloré PVC si non visible de l'espace public Bois imposé sur Espaces publics remarquables et covisibilité avec un Immeuble Monument Historique ou Remarquable Volets : Bois peint, battants Métal autorisé si non visible de l'espace public PVC interdit Portes (entrée et garage) : Bois peint	R+2, 9 m	- mur (1,50m/2,00m) en pierres, parement pierres - muret (0,80/1,20m) en pierres, parement pierres. Avec ou sans grille, avec végétation
2. Port	- Architecture contemporaine préconisée - Si architecture traditionnelle, voir Centre Ancien - Panneaux solaires : non visible espace public		Fenêtres, volets et portes : Bois, métal coloré PVC autorisé pour les fenêtres si non visible de l'espace public	R+3, 12 m	si besoin, grillage doublé ou non d'une haie (possibilité muret de 0,40m)
3. Les extensions XIXe - début XXe	- 2 pans parallèles à la rue - Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles - Panneaux solaires si bien intégrés sur habitation - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrés	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois, métal ou PVC colorés Volets : Bois peint, battants Métal et PVC colorées autorisées si non visibles de l'espace public Portes d'entrée : Bois peint, métal coloré PVC autorisé si non visible de l'espace public Portes de garage : Bois peint, métal coloré Bois imposé sur toutes les menuiseries sur Espaces publics remarquables et covisibilité avec un Immeuble Monument Historique ou Remarquable	R+2, 9 m	- muret (0,80/1,20m) en pierres, parement pierres, ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec haie Grille imposée dans certaines rues - mur (2,00m maxi) en pierres, parement pierres - haie végétale pour la zone jouxtant zone naturelle de Guilben avec ou sans grillage
4. Bourgs et Hameaux	- 2 pans parallèles à la rue - Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles - Panneaux solaires si bien intégrés sur habitation - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois, métal ou PVC colorés Volets : Bois peint, battants Métal et PVC colorées autorisées si non visibles de l'espace public Portes d'entrée : Bois peint, métal coloré PVC autorisé si non visible de l'espace public Portes de garage : Bois peint, métal coloré Bois imposé sur toutes les menuiseries sur Espaces publics remarquables et covisibilité avec un Immeuble Monument Historique ou Remarquable	R+1, 6 m	- muret (0,80) en pierres, parement pierres, ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec haie - haie végétale avec ou sans grillage
5. Les extensions récentes et futures	- 2 pans parallèles à la rue - Pente de 85% (40°) - Ardoises naturelles - Panneaux solaires si bien intégrés	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois, métal ou PVC colorés Volets : Bois peint, battants Métal coloré autorisé PVC autorisé si non visible de l'espace public Portes d'entrée : Bois peint, métal coloré PVC autorisé si non visible de l'espace public Portes de garage : Bois peint, métal coloré	R+1, 6 m pour les habitations, 9 m pour les bâtiments d'activités	- muret (0,80) en pierres, parement pierres, ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec haie - haie végétale avec ou sans grillage
6. Les secteurs naturels	Constructions limitées aux extensions et constructions nécessaires aux services publics Réglementation idem secteur "Bourgs et hameaux" - Panneaux solaires si bien intégrés sur habitation - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée			non réglementée	- mur en pierres existant conservé - haie végétale avec ou sans grillage
Architecture contemporaine (tous secteurs)	Soumise à la commission locale				

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

9.2 Nuancier

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

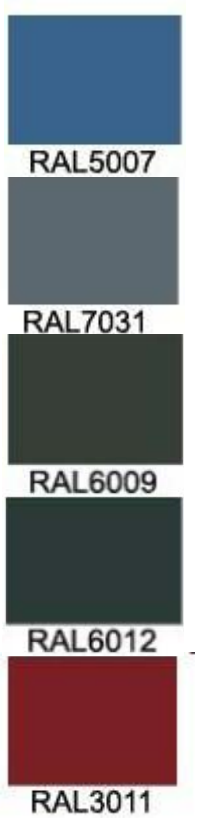
Les couleurs proposées ci-dessous sont des orientations possibles ; d'autres choix de couleurs sont envisageables.
Certains critères sont également à prendre en compte dans le choix de la couleur des menuiseries: l'insertion du bâti dans son environnement, l'époque de construction et la coloration de l'habitat voisin.
Les gammes colorées peuvent être très variées. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
De façon générale, les portes d'entrée sont peintes d'une couleur plus sombre que les autres menuiseries.
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.

BÂTIMENTS TRADITIONNELS

Fenêtres, Volets et portes vitrées



Portes pleines, portails et grilles



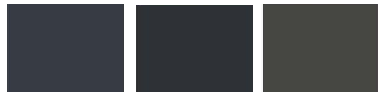
BÂTIMENTS AGRICOLES ET INDUSTRIELS

Bardages

Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier...



Couvertures



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

9.3 Lexique

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

A

Allège
Pan de mur léger fermant l'embrasure d'une fenêtre entre le sol et l'appui.

Arêtier
Ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture (autre que son faîtage).

Appui
Élément limitant, en partie basse, une baie ne descendant pas jusqu'au sol. Horizontal sur sa longueur, l'appui présente sur le dessus et transversalement une légère pente qui assure l'écoulement des eaux de pluie.

Attique
Demi-étage carré dont la face forme couronnement d'une élévation.

Architecture
Constitue un mode d'expression artistique qu'il convient de reconnaître comme tel. L'architecture est une prestation artistique et intellectuelle au service d'un projet qui témoigne d'une intention : habiter, travailler, se divertir, s'instruire, découvrir, rencontrer, administrer, etc., qui dialogue avec son environnement naturel, bâti et social, et exprime avec détermination sa contemporanéité.
Toute architecture est implantée sur un site, déjà occupé ou non, caractérisé par des données physiques et historiques avec lesquelles le bâtiment est en intime relation qu'elle soit faite d'intégration ou de rupture.
L'architecture manifeste symboliquement par sa forme et ses matériaux l'activité qu'elle abrite ou les valeurs qu'elle représente. Elle s'inscrit dans des courants artistiques représentatifs de l'époque au cours de laquelle elle est élaborée.

Architecture bioclimatique
Mode de conception architecturale qui recherche la meilleure adéquation possible entre le climat, le bâtiment et le confort de l'occupant.

Elle s'inscrit dans une démarche de développement durable car elle permet :

- d'utiliser les ressources et les avantages offerts par le site et de se protéger de ces inconvénients,
- de réduire les besoins énergétiques en s'adaptant au climat environnant,
- de participer au confort et à la santé des occupants et des usagers des bâtiments en veillant à la nature des matériaux utilisés.

C'est une conception qui veille notamment à :

- *l'implantation et l'orientation*. Cette étape essentielle détermine en effet, les apports solaires, l'éclairement, l'aération naturelle, les déperditions énergétiques dues au vent. Le sud est l'orientation qui permet le meilleur contrôle de l'ensoleillement.
- *la forme architecturale*. L'enveloppe du bâtiment doit être la plus compacte possible. Plus les surfaces extérieures sont réduites plus les déperditions sont limitées.
- *l'isolation performante*. Une bonne étanchéité à l'air, la suppression des ponts thermiques et l'aménagement de zones tampons du côté nord (espaces peu ou non chauffés tels que couloirs, garage …) ainsi que la réduction des surfaces vitrées sur les façades exposées au froid diminuent les pertes de chaleur.
- *les matériaux.* Utiliser des matériaux à forte inertie (restituent l'énergie la nuit), privilégier des matériaux peu polluants, issus de ressources renouvelables (comme le bois produit localement).
- *le chauffage*. Choisir un mode de chauffage performant fonctionnant éventuellement avec des énergies renouvelables (solaire, géothermie, bois …).

Architecture contemporaine de qualité
Production architecturale appartenant à « l'histoire du temps présent ». Cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies.
La qualité architecturale extérieure d'une construction s'apprécie sous un double angle : selon son esthétique propre en termes de « beauté » de l'objet architectural et selon son insertion dans le paysage environnant, qu'il soit bâti ou naturel.
La qualité architecturale s'inscrit dans une chaîne d'actes successifs commençant lors de la formulation du besoin et se poursuivant jusqu'à la gestion du bâtiment.
Ainsi, l'architecture est de qualité si elle :

- s'inscrit dans une démarche de développement durable,
- est pensée dès sa conception pour répondre aux besoins du maitre d'ouvrage, aux fonctions futures du bâtiment et aux usages des occupants,
- prend en compte les problématiques de gestion et de maintenance ultérieure du bâtiment,
- s'inspire de volumétries simples et préconise un assemblage de matériaux cohérents sur les plans esthétique et technique,
- s'intègre au site naturel ou bâti dans lequel elle est projetée, site qu'il convient de respecter,
- répond aux normes de construction, d'environnement et d'urbanisme
- est réalisée avec soin et dans le respect des règles de l'art.

B

Badigeon
Dilution de chaux éteinte (lait de chaux ou blanc de chaux) avec un peu d'alun et un corps gras (suif, téré- benthine…). Le badigeon sert de finition extérieure des maçonneries dans certaines régions littorales.

Bahut
Mur bas qui porte une grille de clôture, une arcature, la colonnade d'un cloître, etc.

Baie
Ouverture ménagée dans une partie construite et son encadrement. On distingue différentes fonctions des baies : passage, vue, aération…

Bandeau
Bande horizontale saillante, unie ou moulurée. Disposés généralement au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Banquette
Tablette de pierre qui couronne un mur d'appui.

Bardage
Revêtement de façade (bardeaux, panneaux ou planches de bois...) mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Bow-window
Fenêtre ou ensemble de baies superposées disposées en saillie ou en avant-corps sur le nu d'une façade, comme on en voit sur la plupart des maisons en Angleterre.

Brisis : partie inférieure d'un versant de comble brisé à la Mansart.

C

Chaînage d'angle
Intersection de murs construits avec des éléments de matériaux différents ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie. Le chaînage d'angle assure une liaison entre deux parties de maçonnerie.

Chaperon
Couronnement d'un mur ou d'un muret favorisant l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre, ou d'un seul côté.

Châssis
Terme désignant une menuiserie vitrée ouvrante ou fixe.

Chaux
Liant obtenu par calcination du calcaire ; les chaux se divisent en deux catégories, selon que leur prise s'effectue sous l'action du gaz carbonique de l'air (chaux aériennes), ou sous l'action de l'eau (chaux hydrauliques).

Chemin
Petite voie de communication

Chemin creux
Le chemin creux est né avec le bocage. Il s'agit d'un chemin figurant généralement au cadastre, de profondeur et de largeur variables, situé entre deux talus plantés d'arbres formant des haies. Le réseau des chemins creux crée un habitat écologique, participe à la continuité écologique (corridors écologiques, …) et constitue un système de gestion des eaux de ruissellement et de drainage (fonction hydraulique).

Clôture
Peut désigner tout type de construction (mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou de lisses entrepoteaux, etc), ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain et constitue son enceinte.

Comble à la Mansart
Ou comble mansardé. Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Corniche
Ensemble des moulures qui, situées en partie haute d'un mur de façade, permettent de supporter le dépassement de la toiture. De pierre, de brique ou de bois, elle participe au décor de la façade.

Couronnement
Toute partie qui termine le haut d'un ouvrage.

D

Dauphin
Elément tubulaire, qui constitue la partie inférieure d'une descente d'eaux pluviales. Sa base recourbée, est souvent ornée d'une figure représentant une tête de dauphin, d'où son nom.

Dépendance
Partie d'une demeure destinée soit au service du jardin, soit à l'exercice d'une autre activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale.

Devanture
Façade de magasin, autrefois composée d'un soubassement, d'un entablement et de panneaux vitrés, et, sur les côtés, de caissons en boiseries dans les- quels on repliait les volets.

Dormant
Parties fixes d[illegible] parties fixées dans le mur constituent le bâti dormant. Celles qui divisent la fenêtre en vantaux: le montant dormant quand la pièce est verticale, le croisillon ou la traverse dormante quand la pièce est horizontale. L'ensemble est appelé châssis dormant.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

E

Écharpe
Pièce oblique réunissant les planches d'un contrevent (volet).

Écoinçon
Partie de mur placée au-dessus de la montée d'un arc ou entre les montées de deux arcs successifs - l'écoinçon peut être nu ou porter un décor sculpté.

Égout
Partie inférieure d'un versant de toiture où s'égouttent les eaux de pluie.

Embarrure
Mortier de calfeutrage et de jointoiement entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières.

Embrasure
Espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie.

Encadrement
Désigne toute bordure saillante moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte d'un panneau, etc.

Enduit
Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support, en général pour lui donner une surface uniforme et plane et pour la protéger des intempéries.
Enduit gratté : enduit taloché gratté à la truelle avant sa prise complète.
Enduit écrasé : enduit projeté (à l'aide d'un compresseur ou à la tyrolienne) puis légèrement écrasé à la taloche pour obtenir un effet moiré.
Enduit grésé : enduit gratté grésé (poncé) superficiellement aux abrasifs ou raboté au chemin de fer.
Enduit taloché : lissé à l'aide d'une taloche, planchette munie d'une poignée.
Enduit lissé : serré et lissé à la truelle.
Enduit brossé : enduit taloché brossé légèrement avant sa prise complète.
Enduit beurré ou à fleur de tête : enduit qui consiste à ne réaliser que de larges joints débordant sur la maçonnerie.
Enduit à pierre vue : enduit affleurant le nu des pierres, de façon à n'en laisser voir que les arêtes et les face les plus saillantes.

Entresol
Etage situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage

Epis de faîtage
Eléments de zinc ou de terre cuite qui couronnent les deux extrémités de faîte d'un toit.

F

Faîtage
Partie de la toiture reliant horizontalement les extrémités supérieures de ses versants.

Ferrure
Pièces métalliques utilisées pour l'équipement des portes et volets et permettre leur consolidation, leur rotation ou leur fermeture.

Feuillure
Entaille pratiquée dans la maçonnerie des piédroits d'une baie de porte ou de fenêtre, dans laquelle s'enchâsse la menuiserie.

G

Gabarit
Taille et forme générale d'un bâtiment.

Garde-corps
Dispositif plein ou ajouré de protection contre les chutes, à hauteur d'appui.

Glacis
Raccordement d'un conduit de fumée avec un foyer de cheminée.

Gouttereau
Qualifie un mur porteur extérieur situé sous l'égout d'un toit, et en direction duquel s'écoulent les eaux d'un comble.

Granulat
Tout constituant inerte d'un mortier ou d'un béton est appelé granulat. Selon leurs dimensions, les granulats prennent les noms de cailloux, de gravillons, de sables ou de fillers.

Granulométrie
Classement des granulats en fonction de leur dimen- sions, et étude de répartition volumétrique ou pondé- rale des différentes classes de dimensions.

I

Imposte
En menuiserie : partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte ou d'une fenêtre.

J

Joint
Espace entre deux éléments, généralement rempli de mortier, de plâtre. Désigne également la couche de matériau remplissant cet espace.

L

Linteau
Bloc de pierre, pièce de bois ou de métal posé sur les piédroits d'une porte, d'une fenêtre… et qui reçoit la charge de maçonnerie située au-dessus de la baie.

M

Modénature
Ensemble des profils ou des moulures d'un édifice : leur proportion, leur disposition.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Moellon
Petit bloc de pierre, soit brut, soit équarri et plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés.

Mortier
Mélange composé d'un liant (hydraulique, aérien ou synthétique), de granulats, charges inertes constituant le squelette ou l'ossature du mortier (sables, granulats divers) et, éventuellement de pigments colorants, d'adjuvants, ou d'ajouts divers.

N

Noquet
Petits morceaux de plomb carrés qui sont pliés et attachés sur les lattis des couvertures d'ardoise.

Noue
Ligne rentrante formée par l'intersection de deux ver- sants d'une toiture.

Nu
Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu ; le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur de ces éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait.

O

Oculus
Petite baie circulaire ou ovale.

Ouvrant
Parties mobiles d'une fenêtre ou d'une porte par opposition au dormant. La pièce horizontale basse est appelée appui. La pièce verticale contre le bâti dor- mant peut se nommer montant de noix. L'ensemble formant l'ouvrant ou le vantail est appelé le châssis ouvrant. Le châssis ouvrant maintient les verres ou les panneaux.

P

Parement
Face apparente d'un élément de construction, pierre, moellon, brique…

Petit bois
Pièce horizontale ou verticale divisant la surface du vitrage.

Piédroit
Partie verticale de maçonnerie d'une ouverture (porte, fenêtre…). élément vertical supportant une poutre, un linteau, un manteau de cheminée…

Pignon
Partie supérieure d'un mur, de forme triangulaire. Par extension, nom donné au mur de façade qui le porte.

Pilier
Support vertical de plan varié (carré, cruciforme, triangulaire, circulaire, composé ou fasciculé).

Profil
Contour de la section ou de la coupe d'une pièce quelconque, d'une moulure.

PVC
Poly Chlorure de Vinyle.

R

Rejointoiement
Remplissage des joints d'une maçonnerie avec du mortier.

Rive
Limite d'un versant couvrant les rampants d'un pignon.

S

Seuil
Sol d'une porte. Le seuil peut être surélevé formant une marche comprise entièrement dans l'épaisseur des tableaux ou des embrasures de la porte.

Solin
Etanchéité entre la couverture et une maçonnerie verticale.

Souche de cheminée
Ouvrage de maçonnerie contenant le conduit de fumée émergeant au-dessus de la toiture.

T

Tableau
Faces internes des piédroits comprises entre la feuil- lure et le nu extérieur du mur.

Trumeau
Pan de mur situé entre deux baies de même niveau.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
COMMUNE DE PAIMPOL

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

DOCUMENT GRAPHIQUE

Mise en élaboration : 27 juin 2008
Arrêté le 8 avril 2013
Approuvé le 3 février 2014
Exécutoire le .....
Modifié le ....

PONANT
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 90 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Novembre 2013

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE BRETAGNE

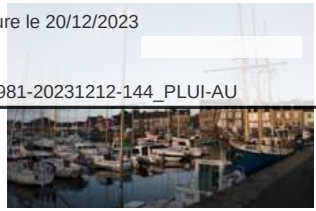
COMMUNE DE PAIMPOL

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

DOCUMENT GRAPHIQUE

PONANT
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr













Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

SOMMAIRE

Tableau d'assemblage des plans au 1/5000e . . . . . p 3
Tableau d'assemblage des plans au 1/2000e . . . . . p 4

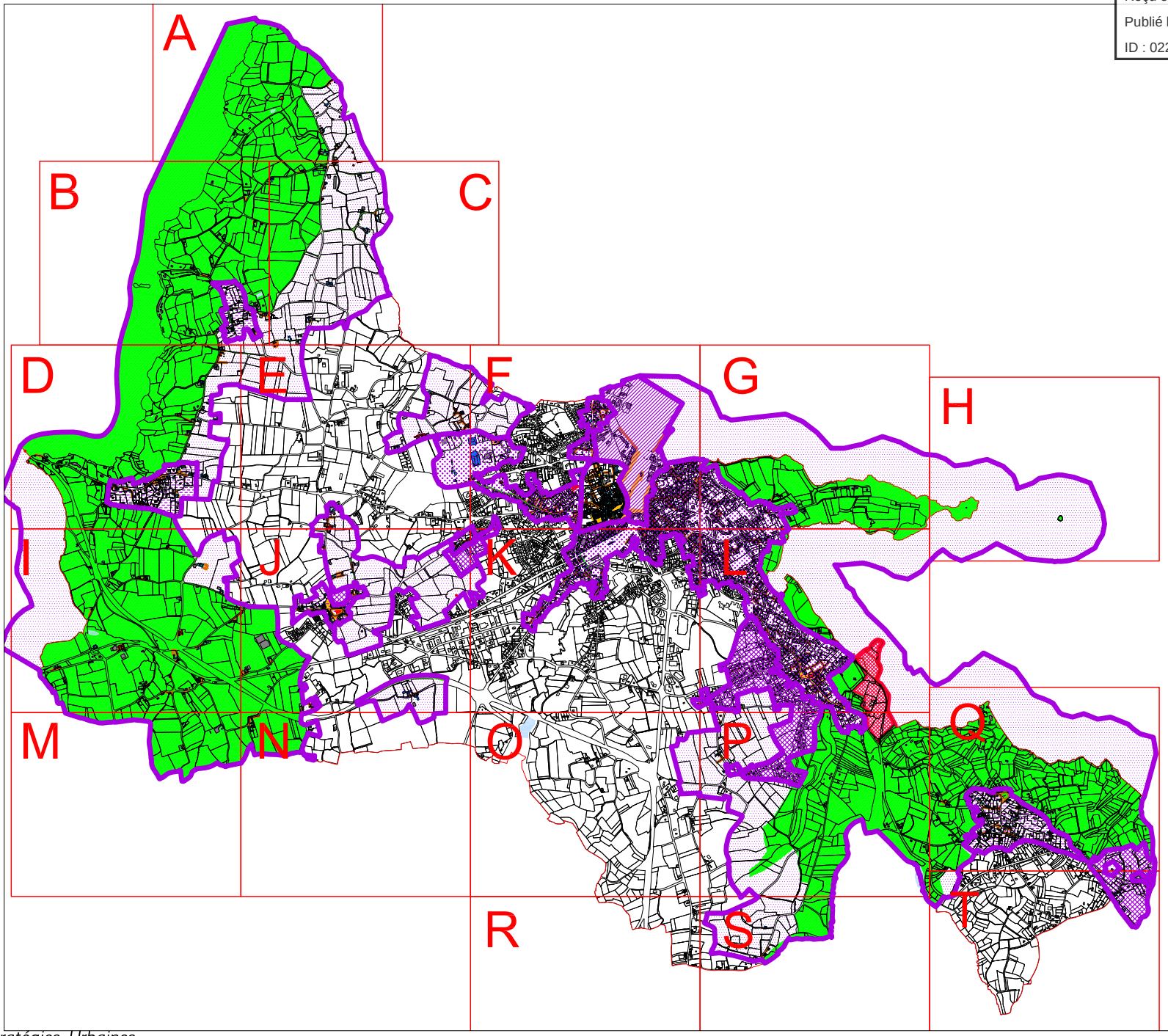
PLANS AU 1/5000e . . . . . p 5

Planche A . . . . . p 6
Planche B. . . . . p 7
Planche C . . . . . p 8
Planche D . . . . . p 9
Planche E. . . . . p 10
Planche F. . . . . p 11
Planche G . . . . . p 12
Planche H . . . . . p 13
Planche I . . . . . p 14
Planche J. . . . . p 15
Planche K. . . . . p 16
Planche L. . . . . p 17
Planche M . . . . . p 18
Planche N . . . . . p 19
Planche O . . . . . p 20
Planche P. . . . . p 21
Planche Q . . . . . p 22
Planche R. . . . . p 23
Planche S. . . . . p 24
Planche T. . . . . p 25

PLANS AU 1/2000e . . . . . p 26

Planche 1. . . . . p 27
Planche 2. . . . . p 28
Planche 3. . . . . p 29
Planche 4. . . . . p 30
Planche 5. . . . . p 31
Planche 6. . . . . p 32
Planche 7. . . . . p 33
Planche 8. . . . . p 34
Planche 9. . . . . p 35
Planche 10. . . . . p 36
Planche 11. . . . . p 37

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

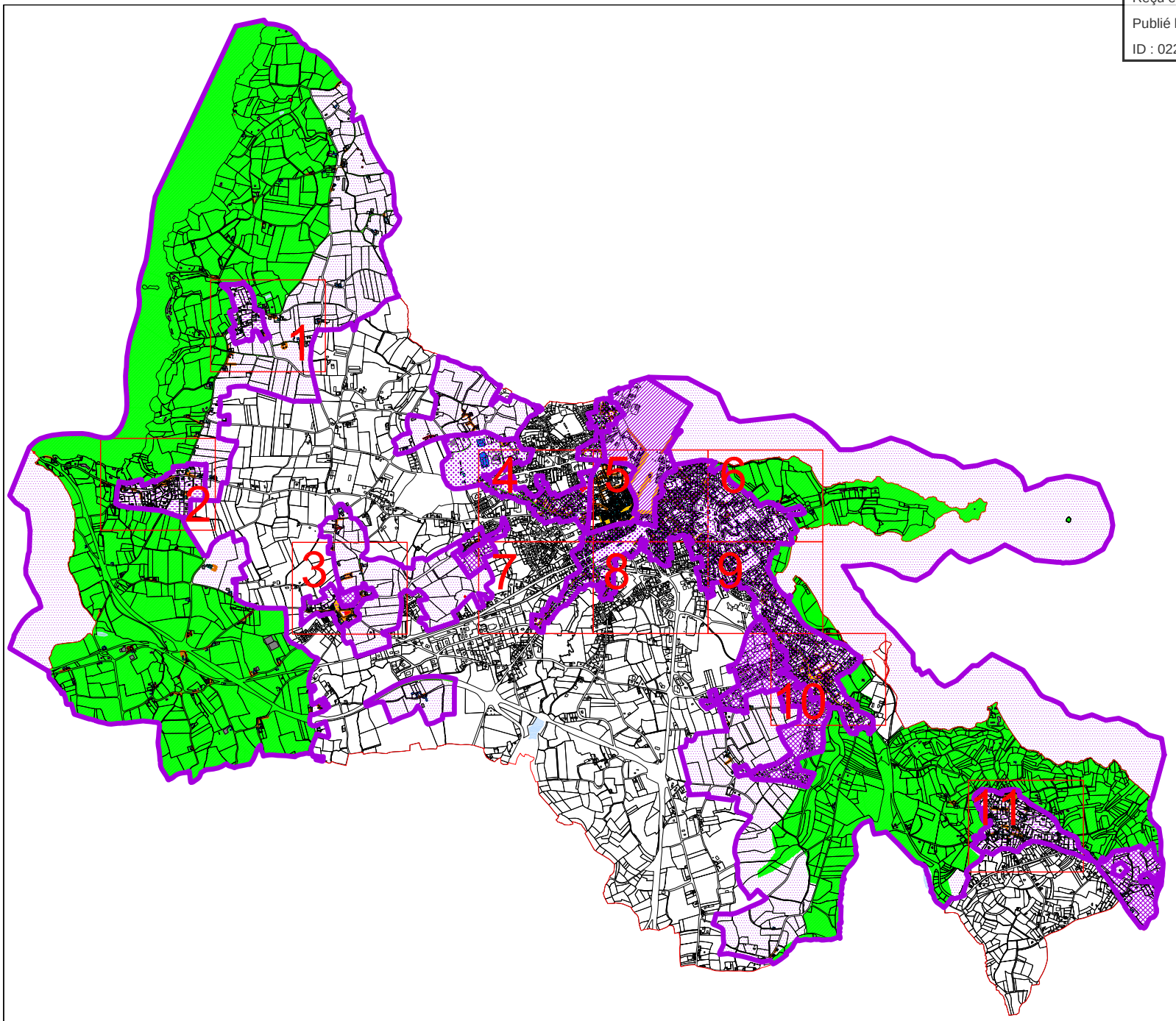
Tableau d'assemblage plans au 1/5000e

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Site classé de Beauport

N

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Tableau d'assemblage plans au 1/2000e

- Le Centre Anclen
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

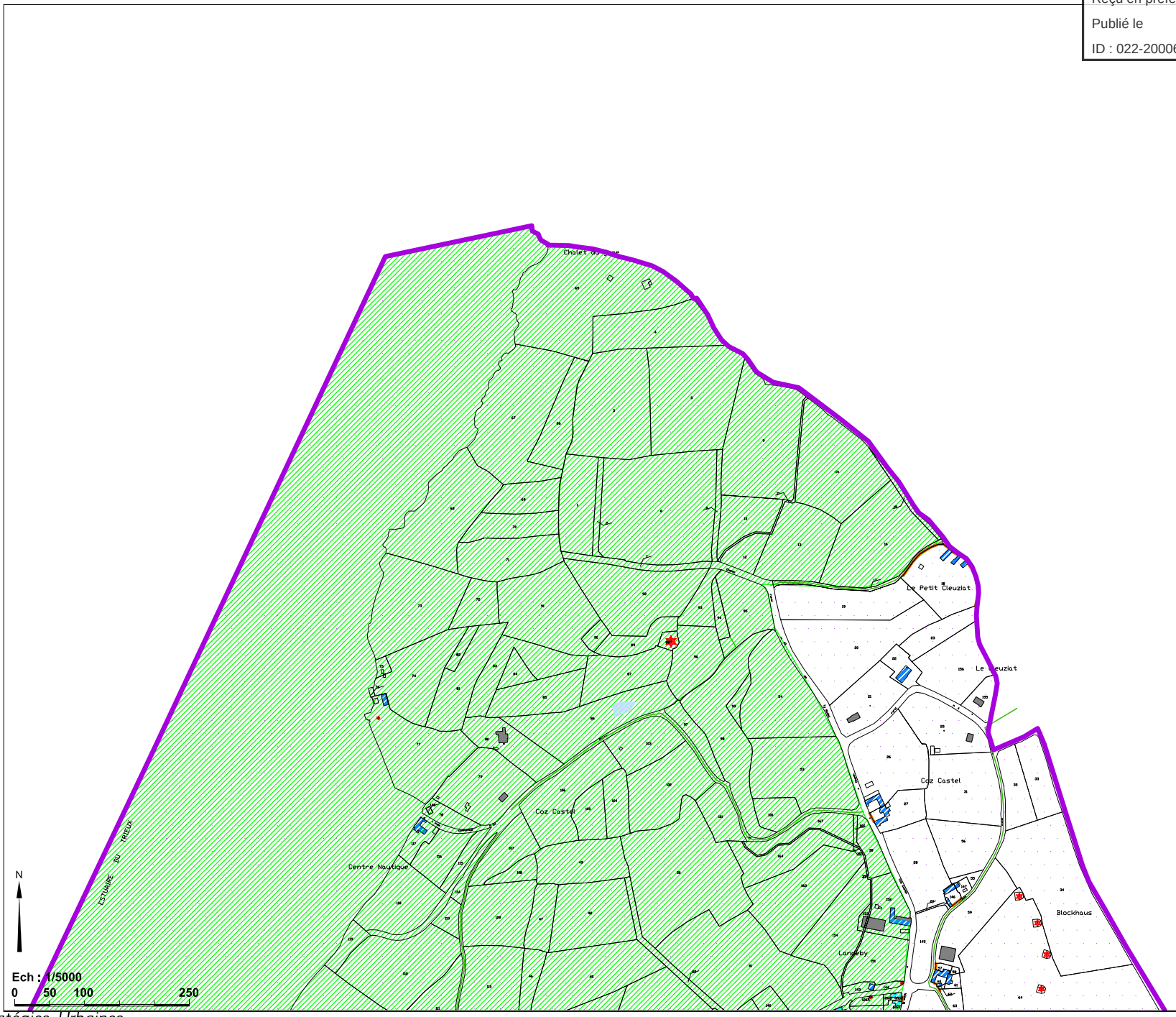
Site classé de Beauport

N

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

PLANS AU 1/5000E

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

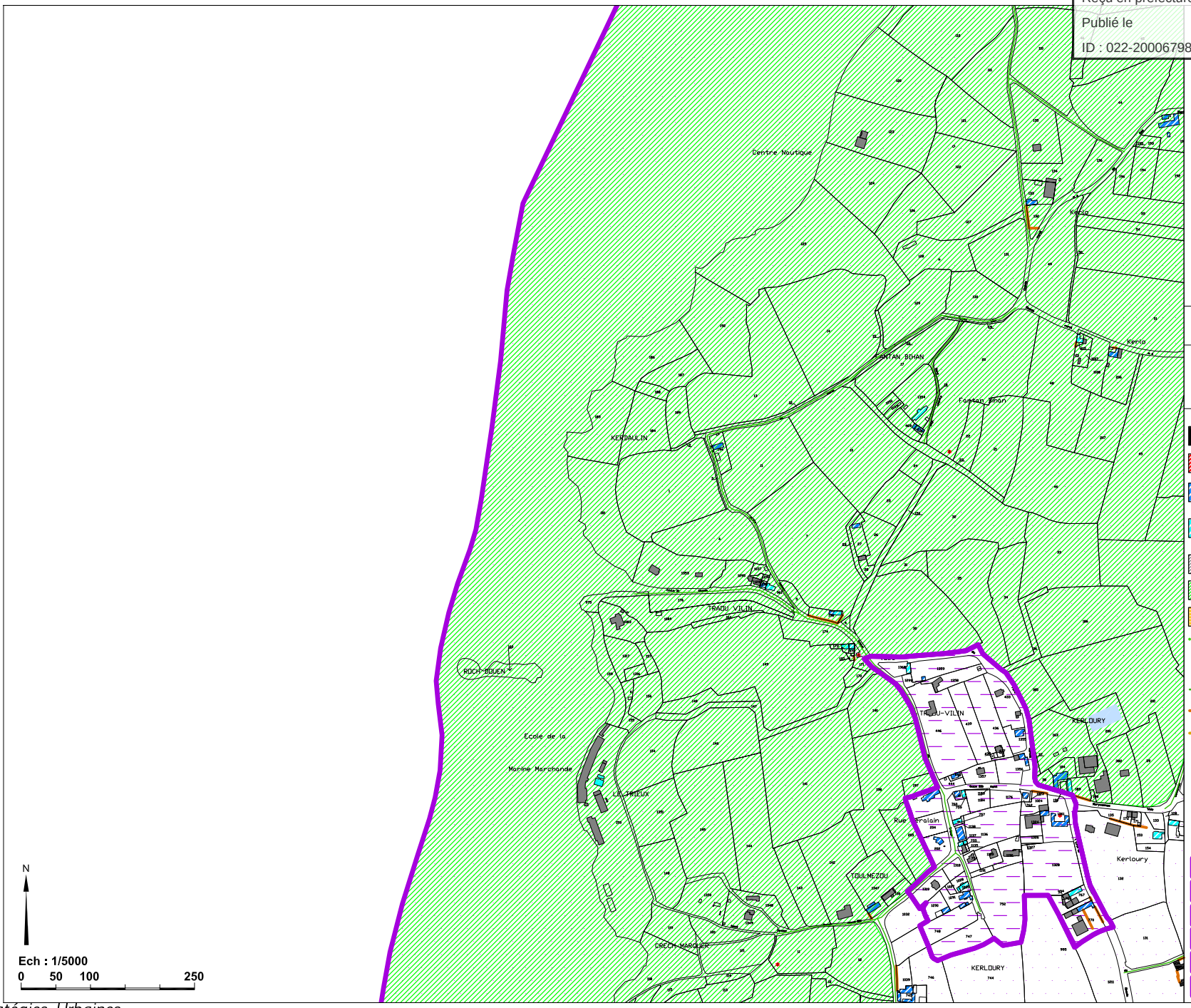
Novembre 2013

Planche A

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabilliter
- Grille à conserver ou à réhabilliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

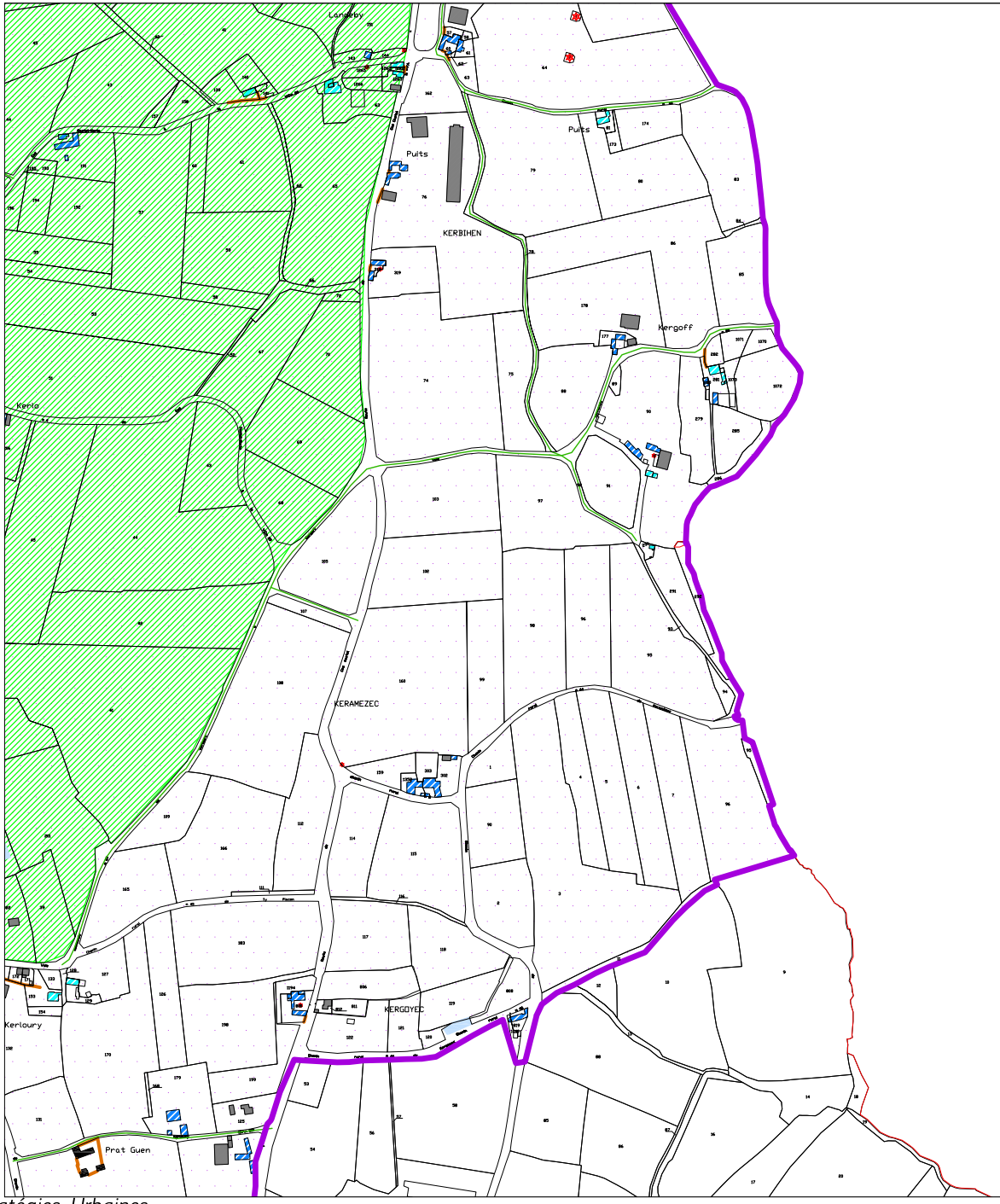
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche B

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche C

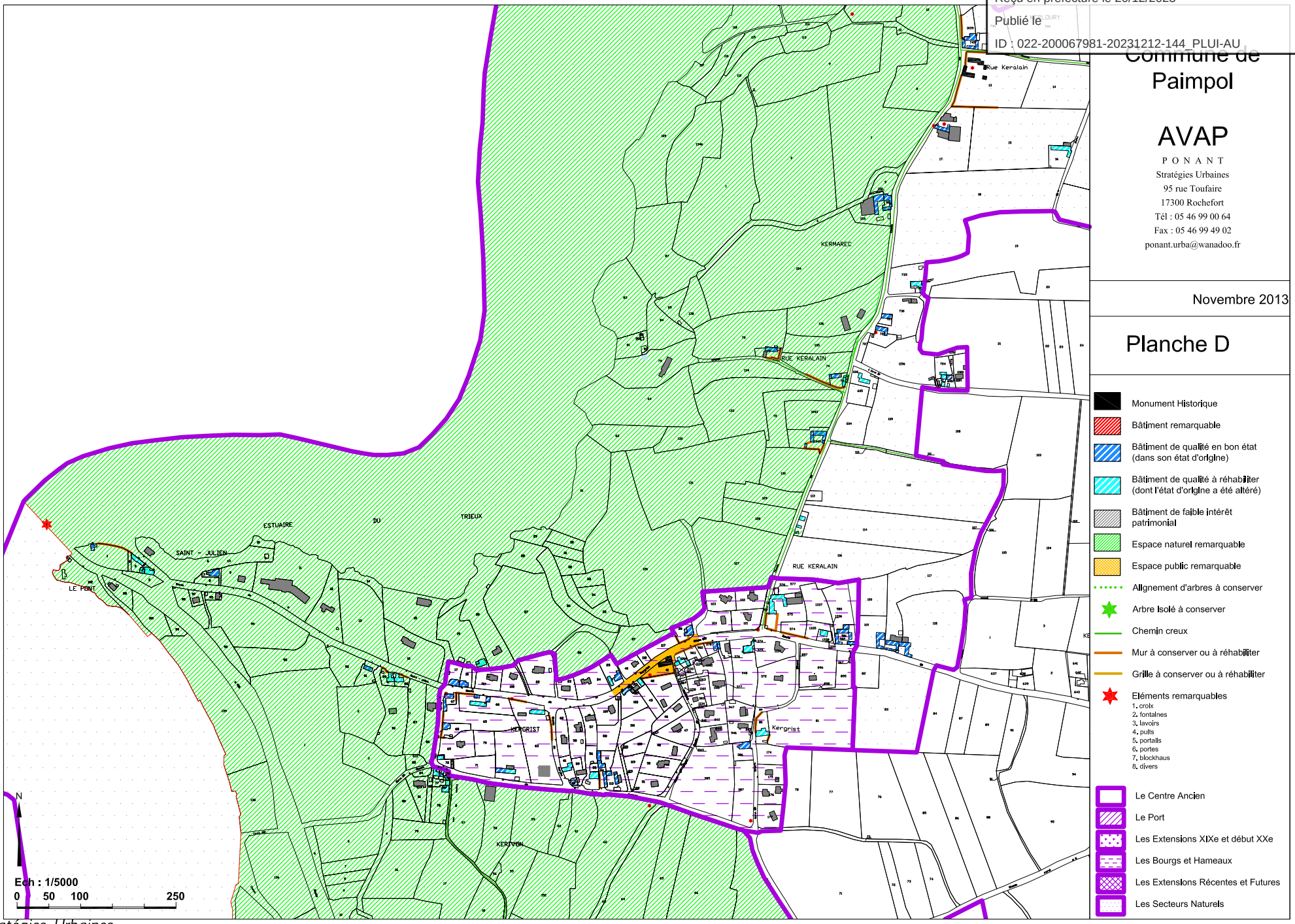
- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

N

Ech : 1/5000
0 50 100 250

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

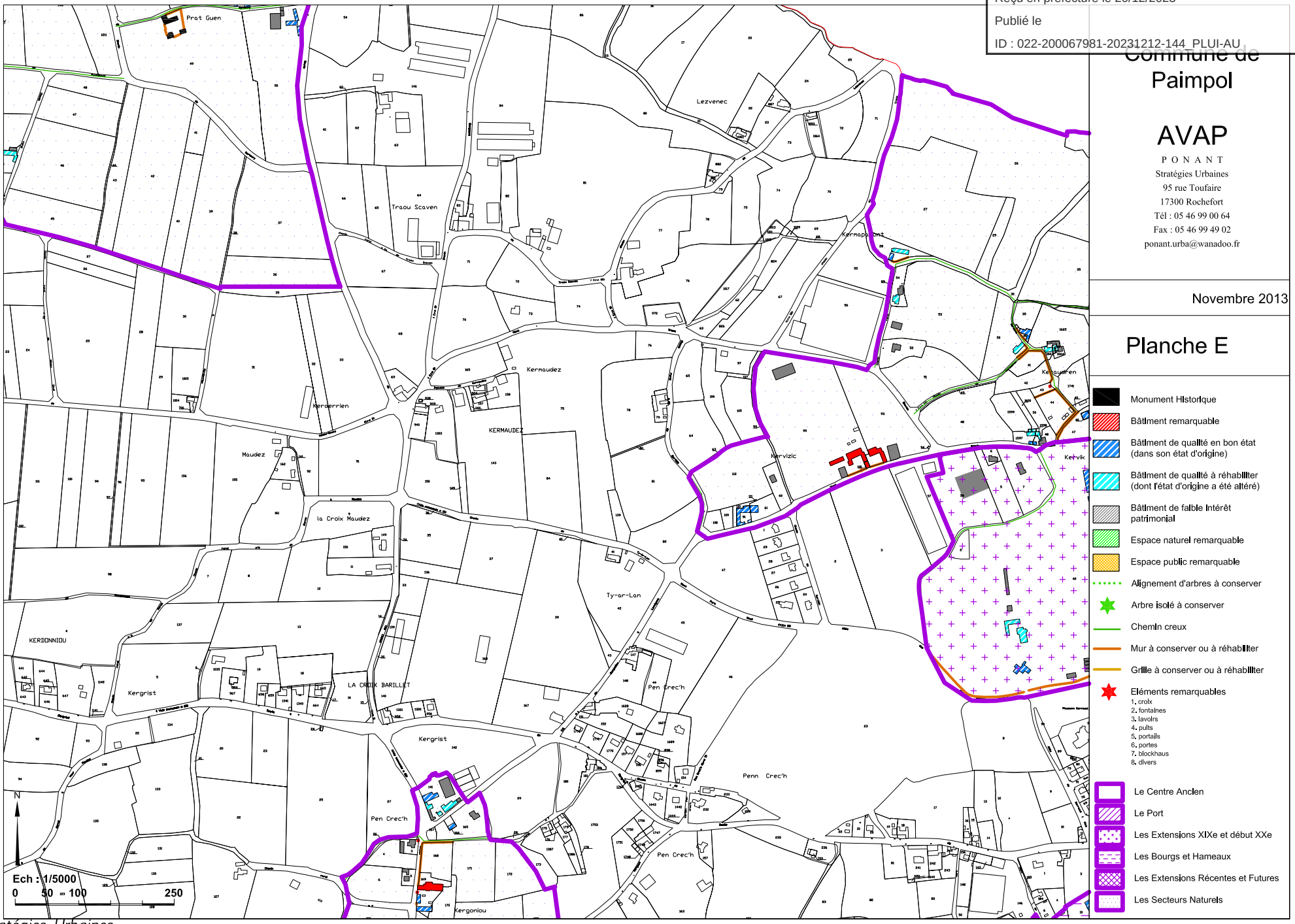
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche D

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

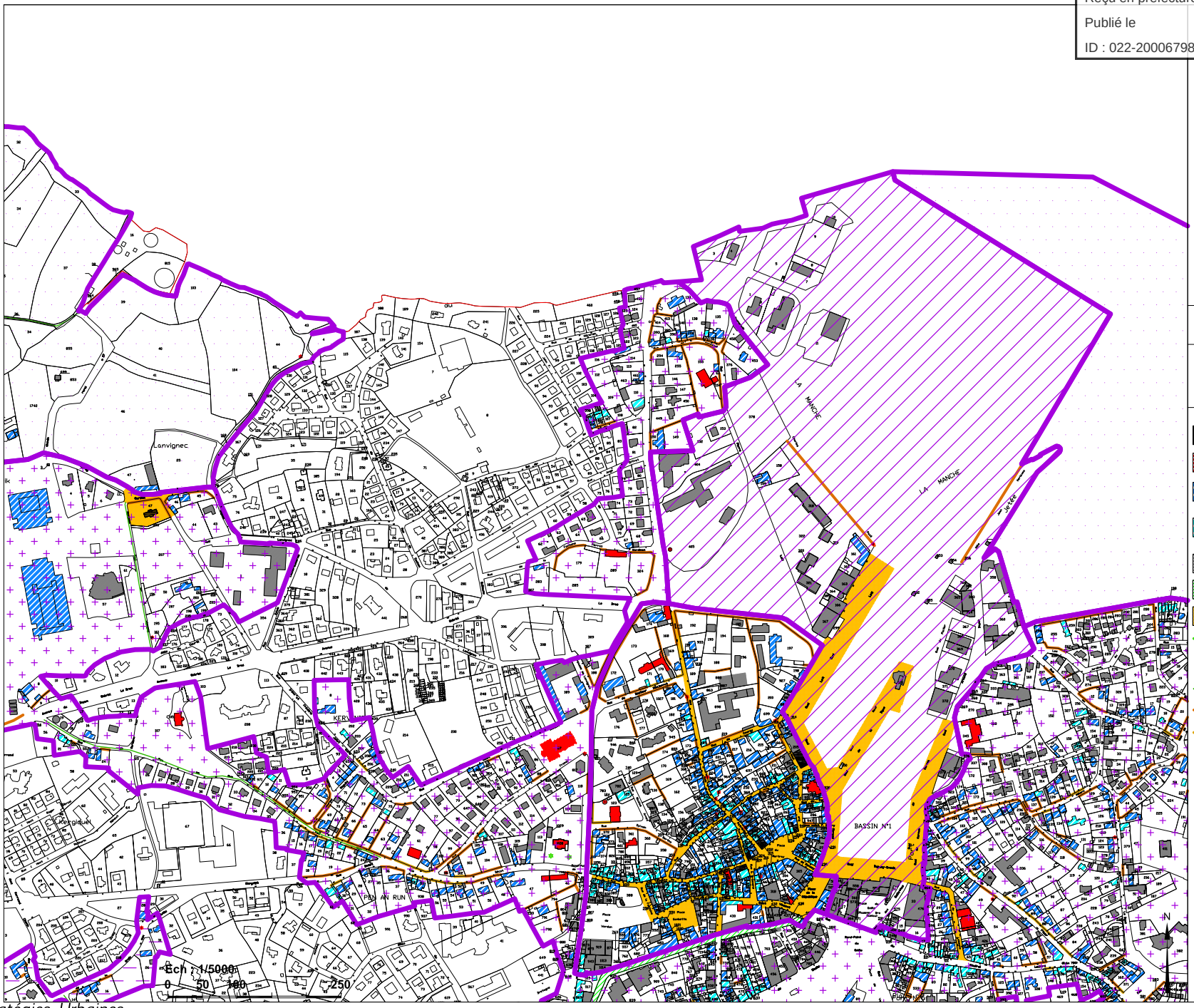
PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche E

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

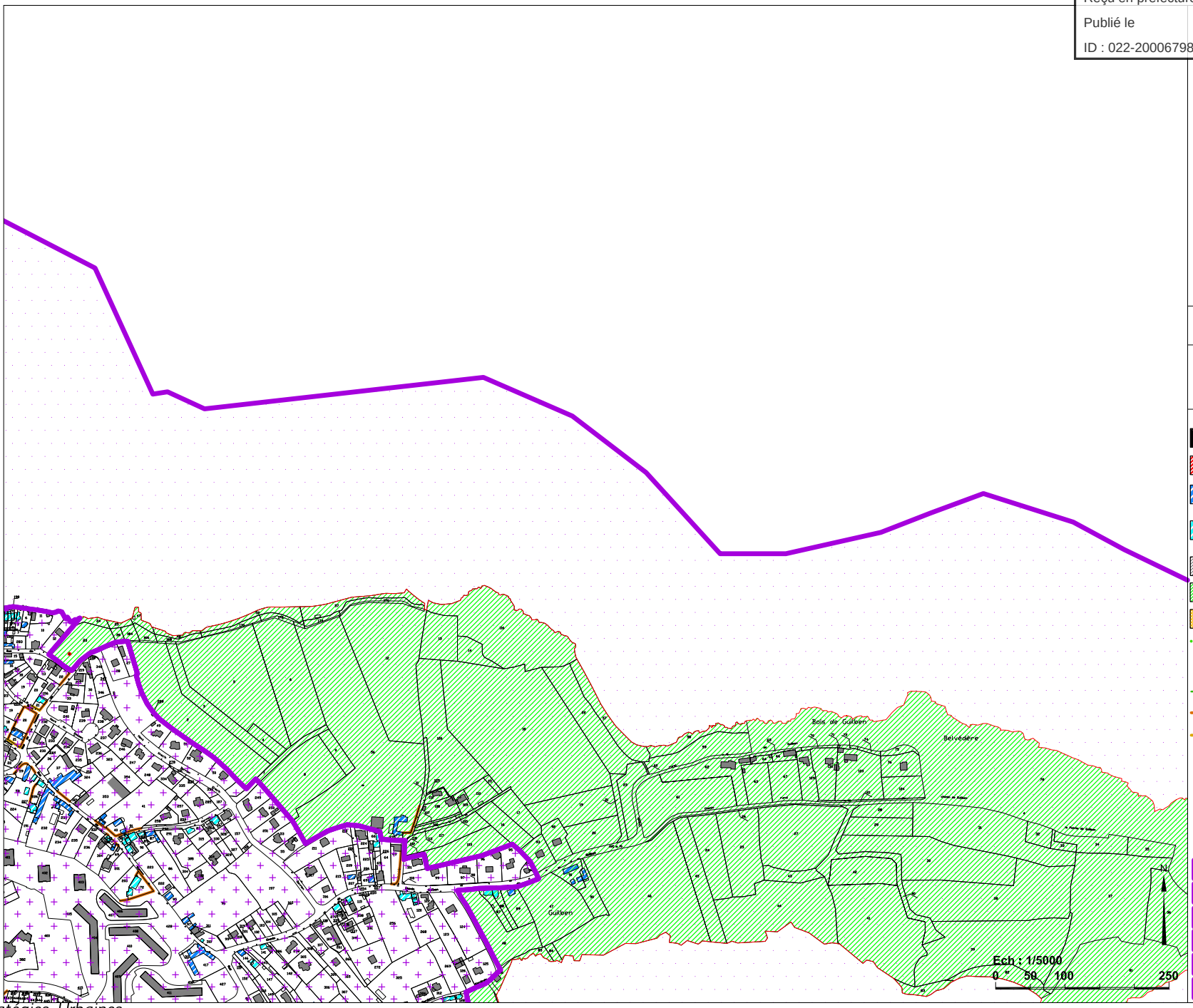
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche F

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

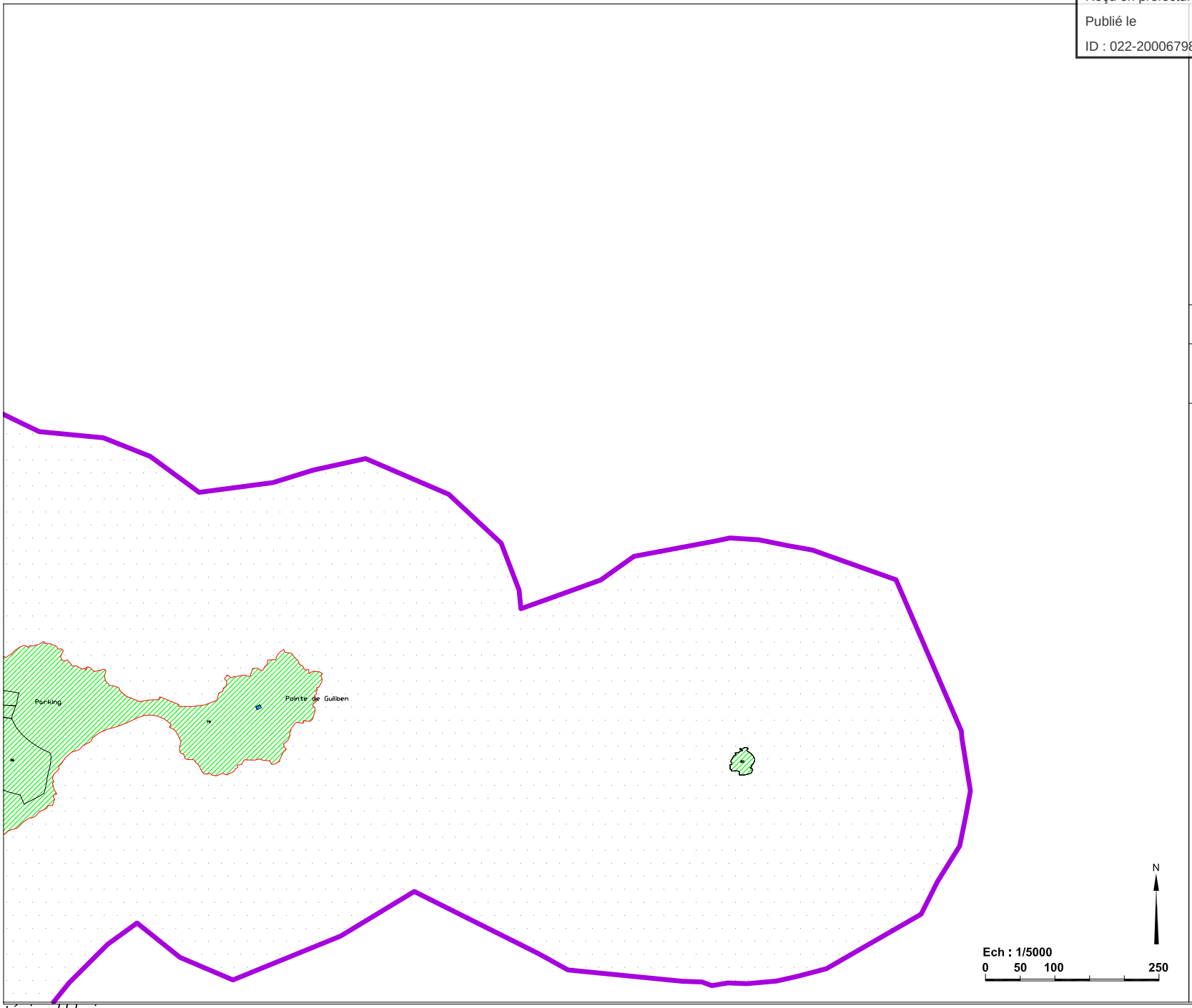
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche G

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

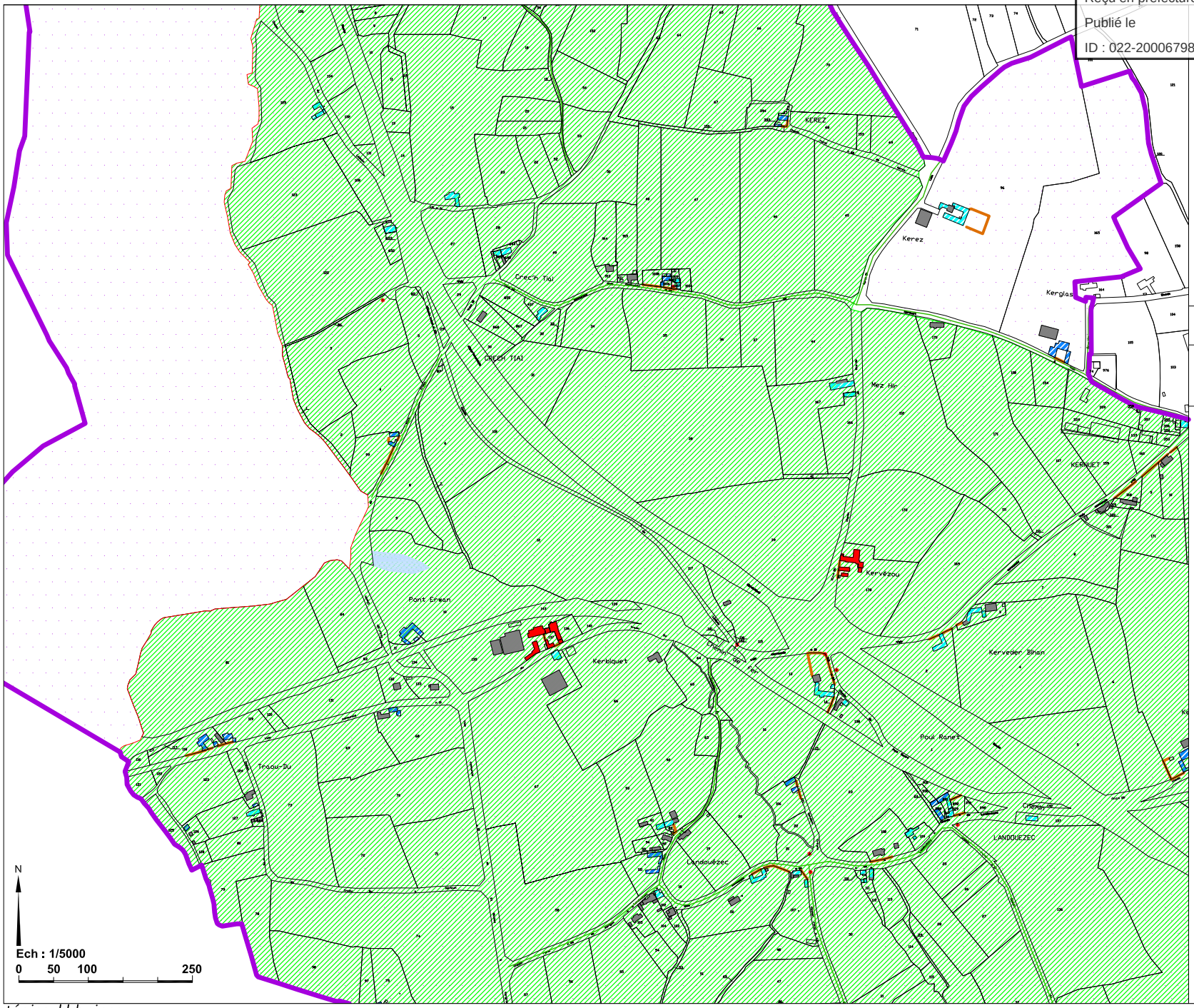
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche H

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabilliter
- Grille à conserver ou à réhabilliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

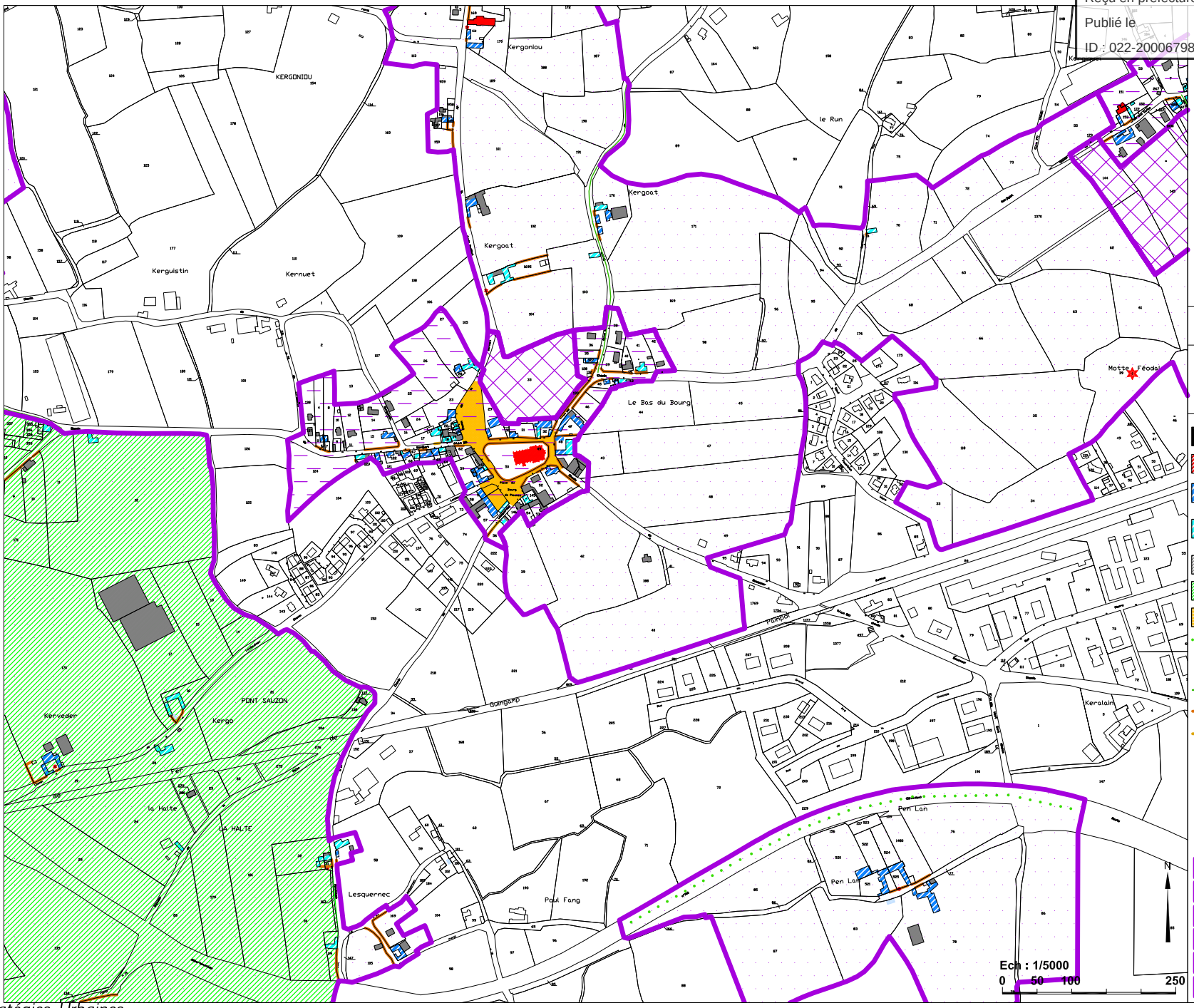
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche I

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

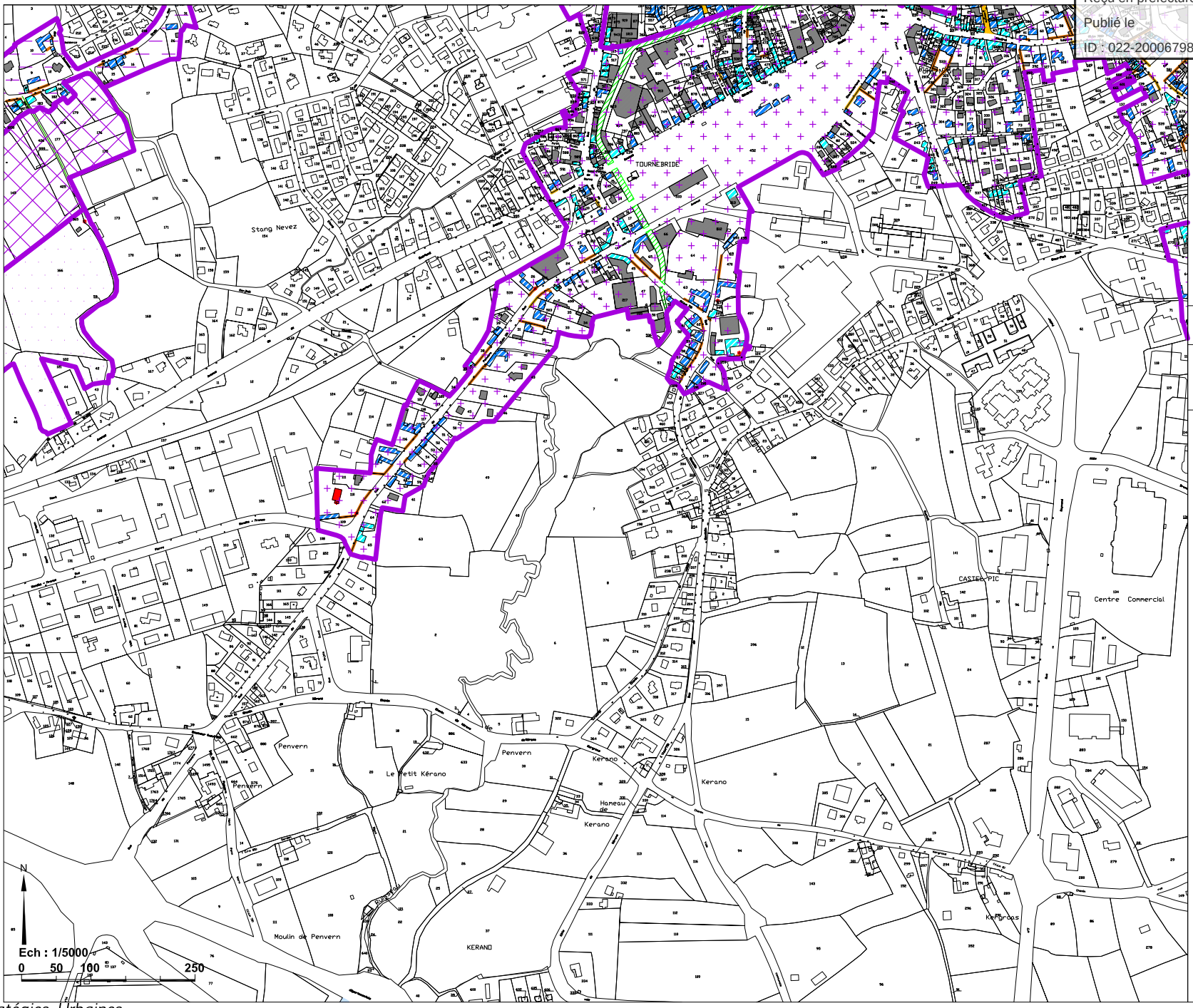
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche J

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

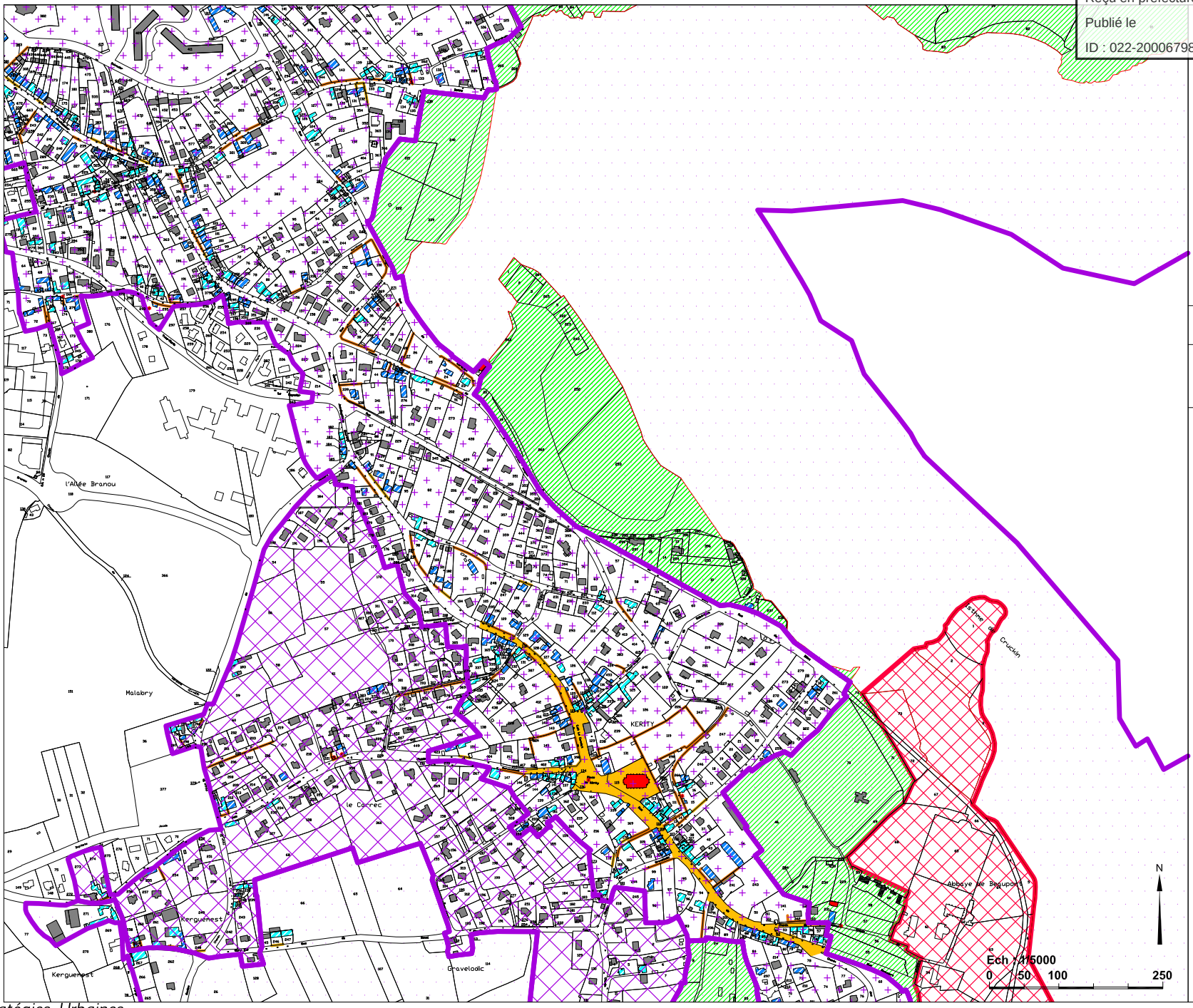
PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche K

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

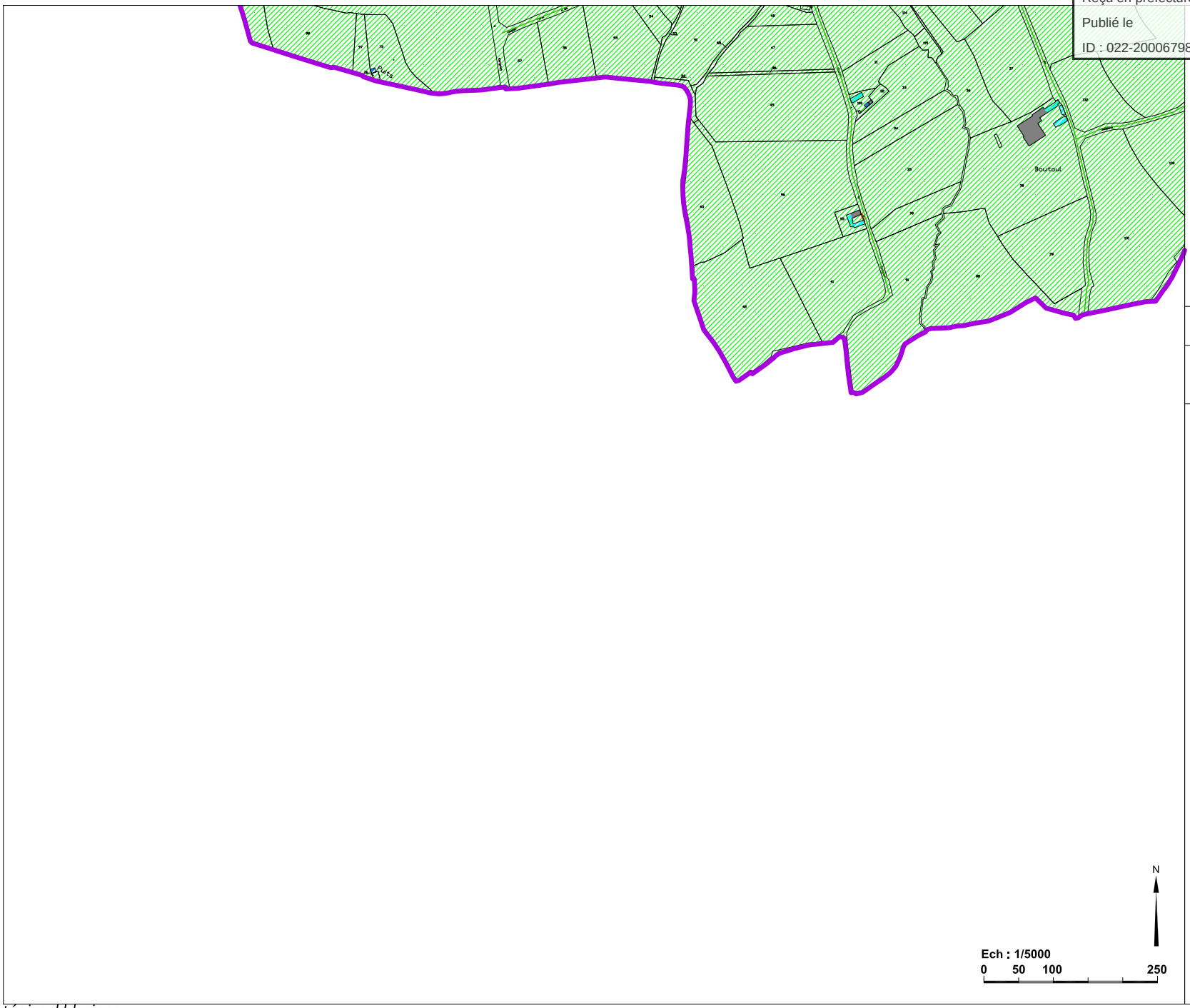
Novembre 2013

Planche L

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

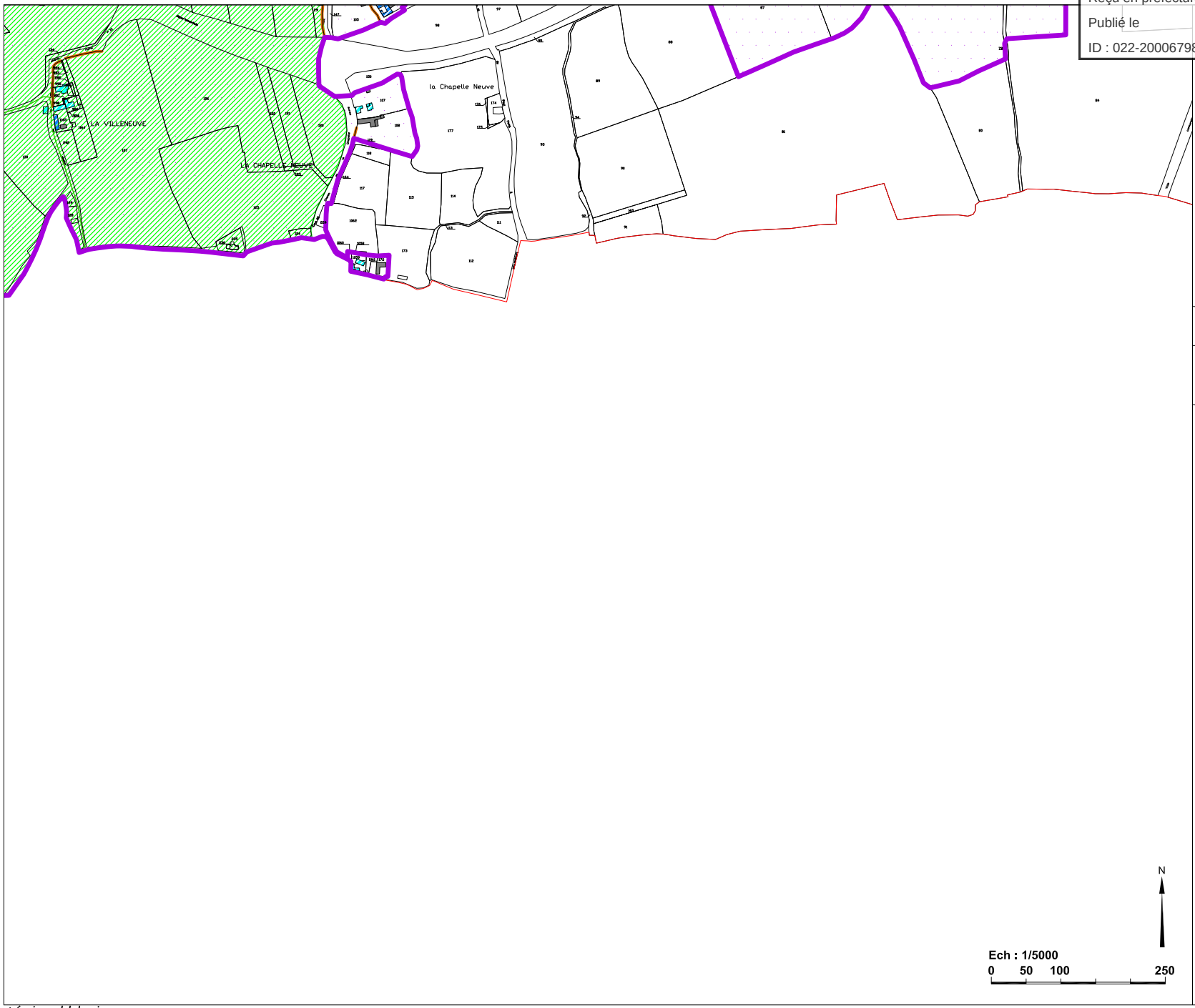
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche M

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

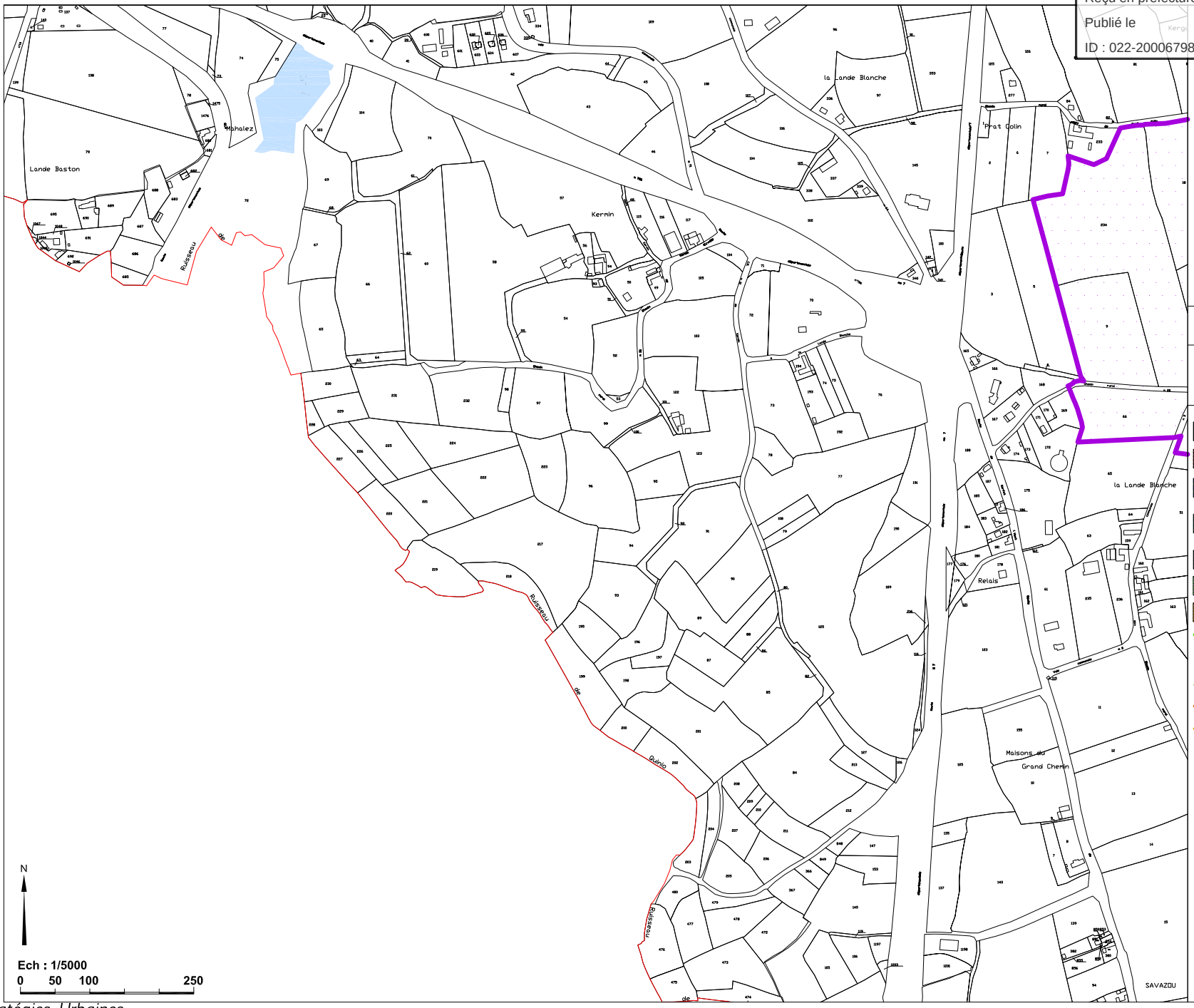
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche N

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabilliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

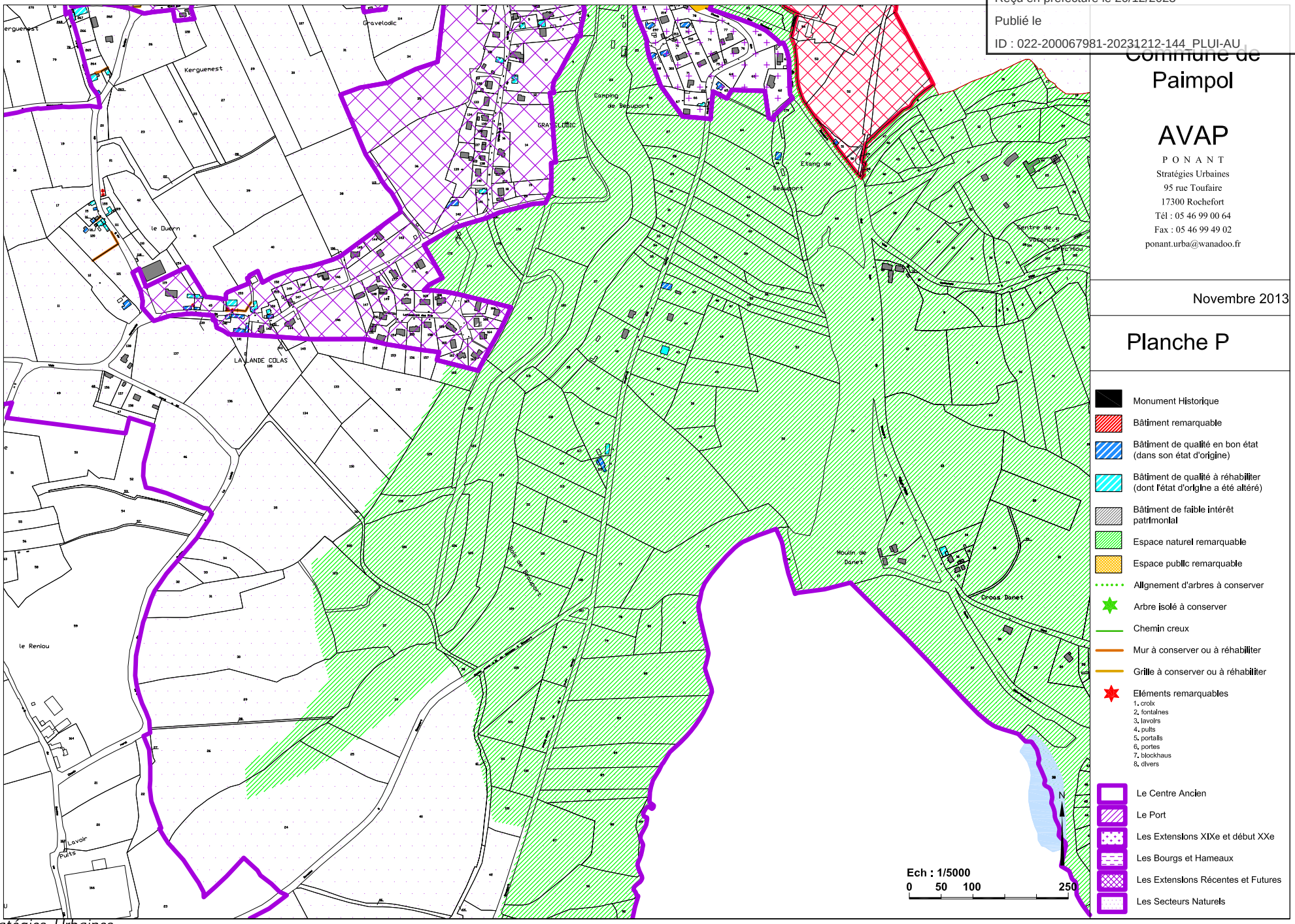
PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche O

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

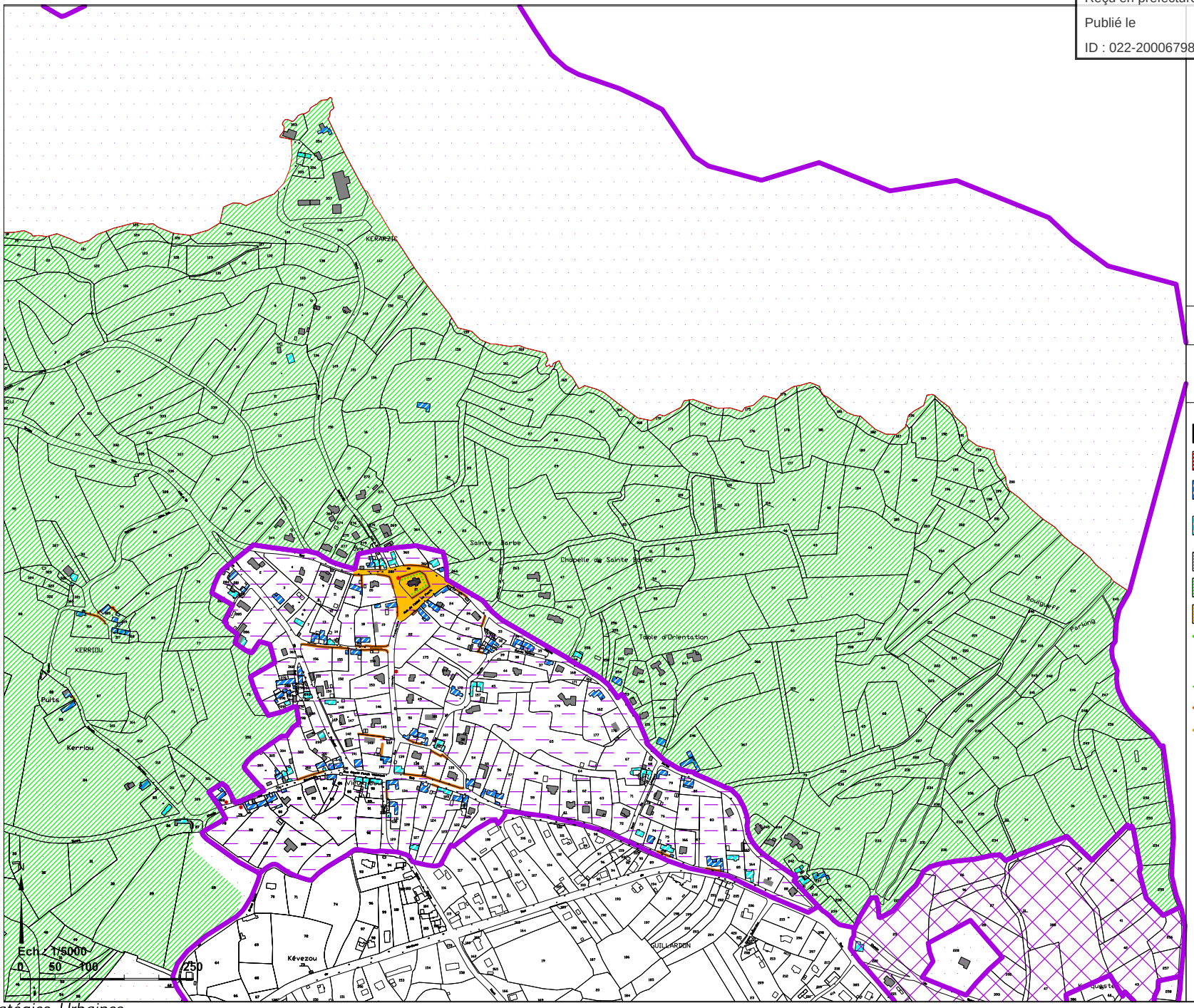
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche P

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

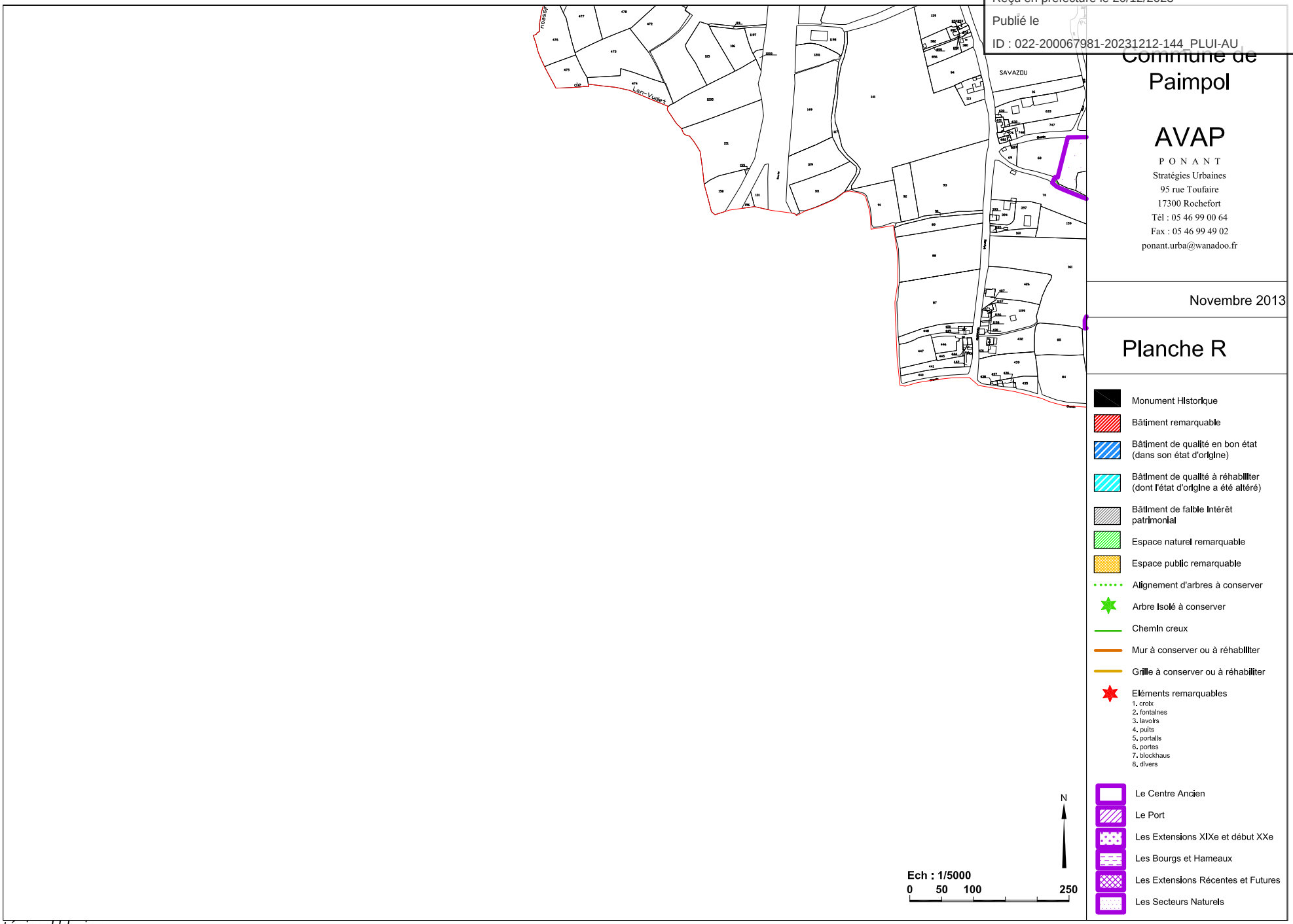
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche Q

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

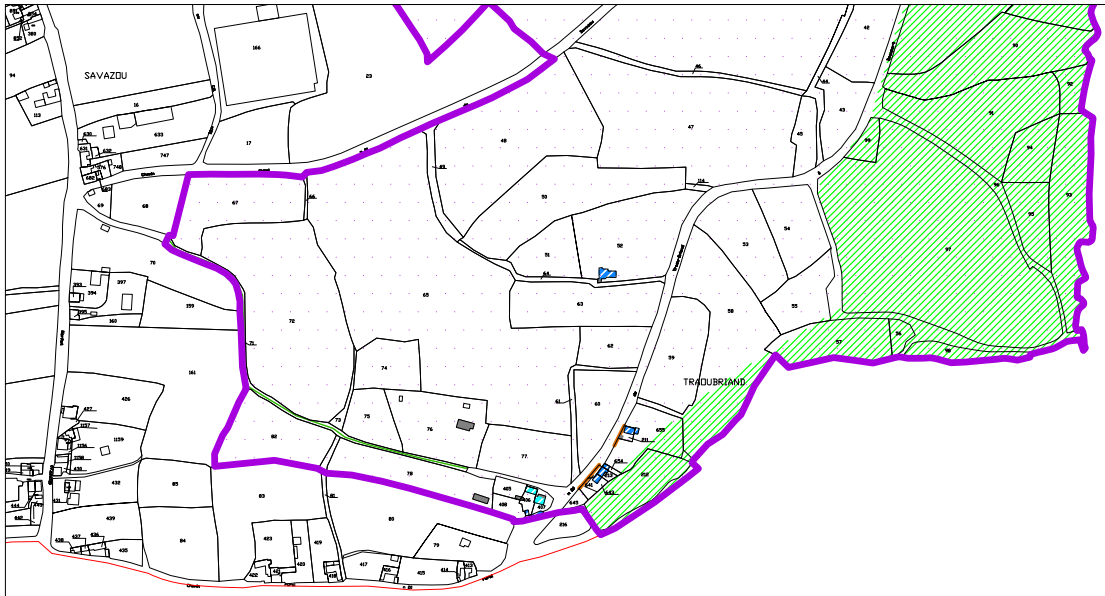
Novembre 2013

Planche R

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche S

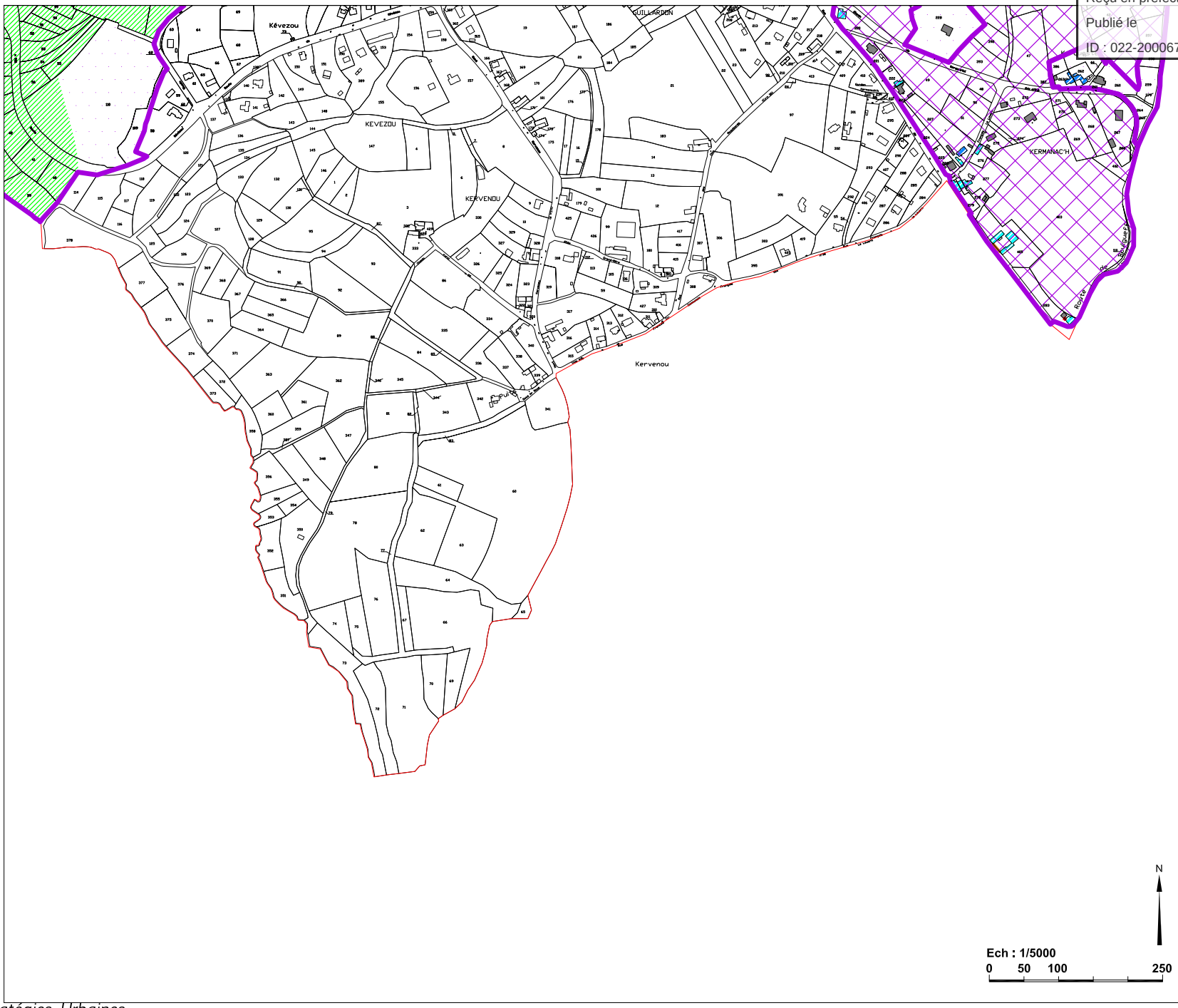
- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

N

Ech : 1/5000
0 50 100 250

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

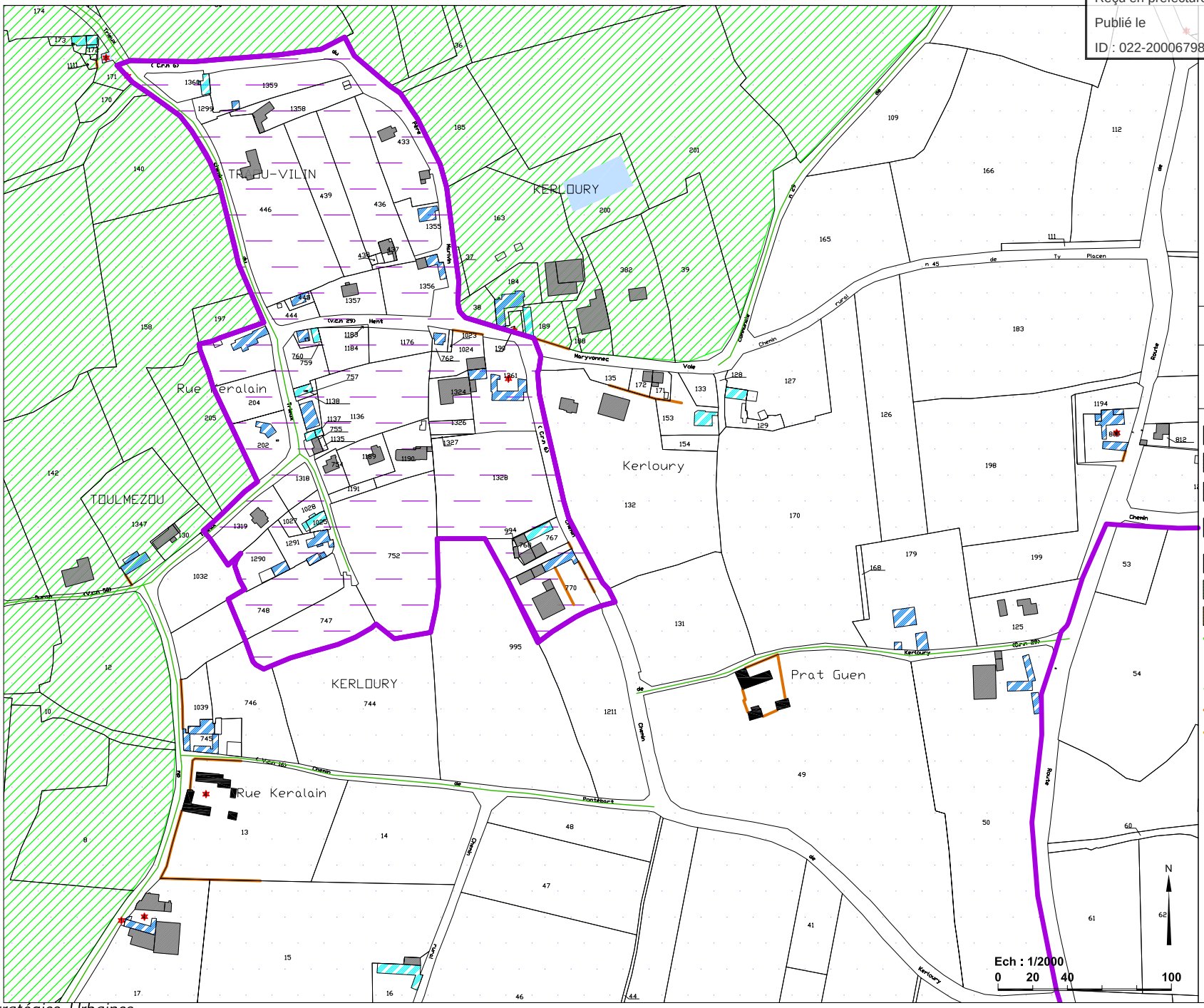
Planche T

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Plans au 1/2000e

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

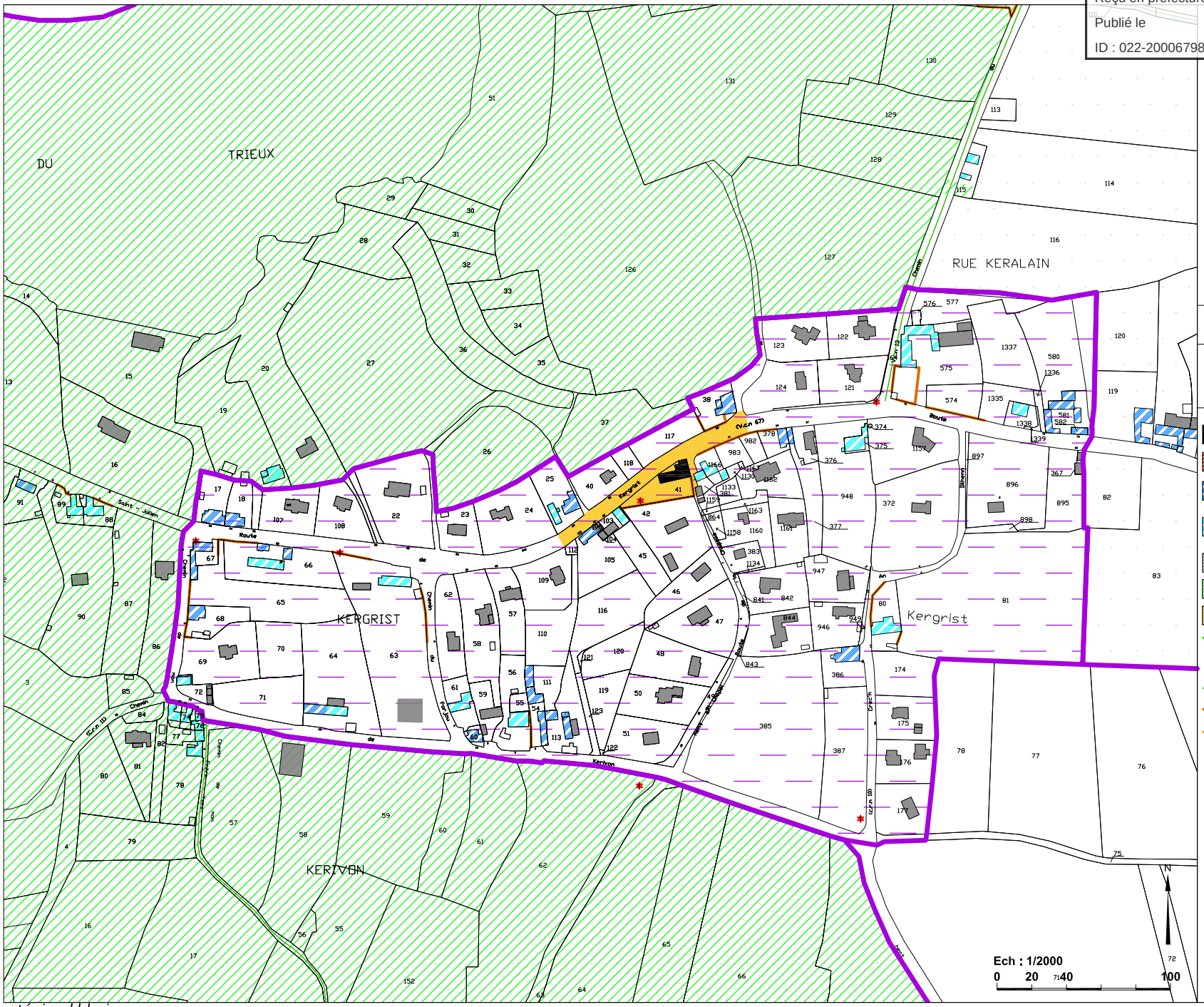
PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche 1

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

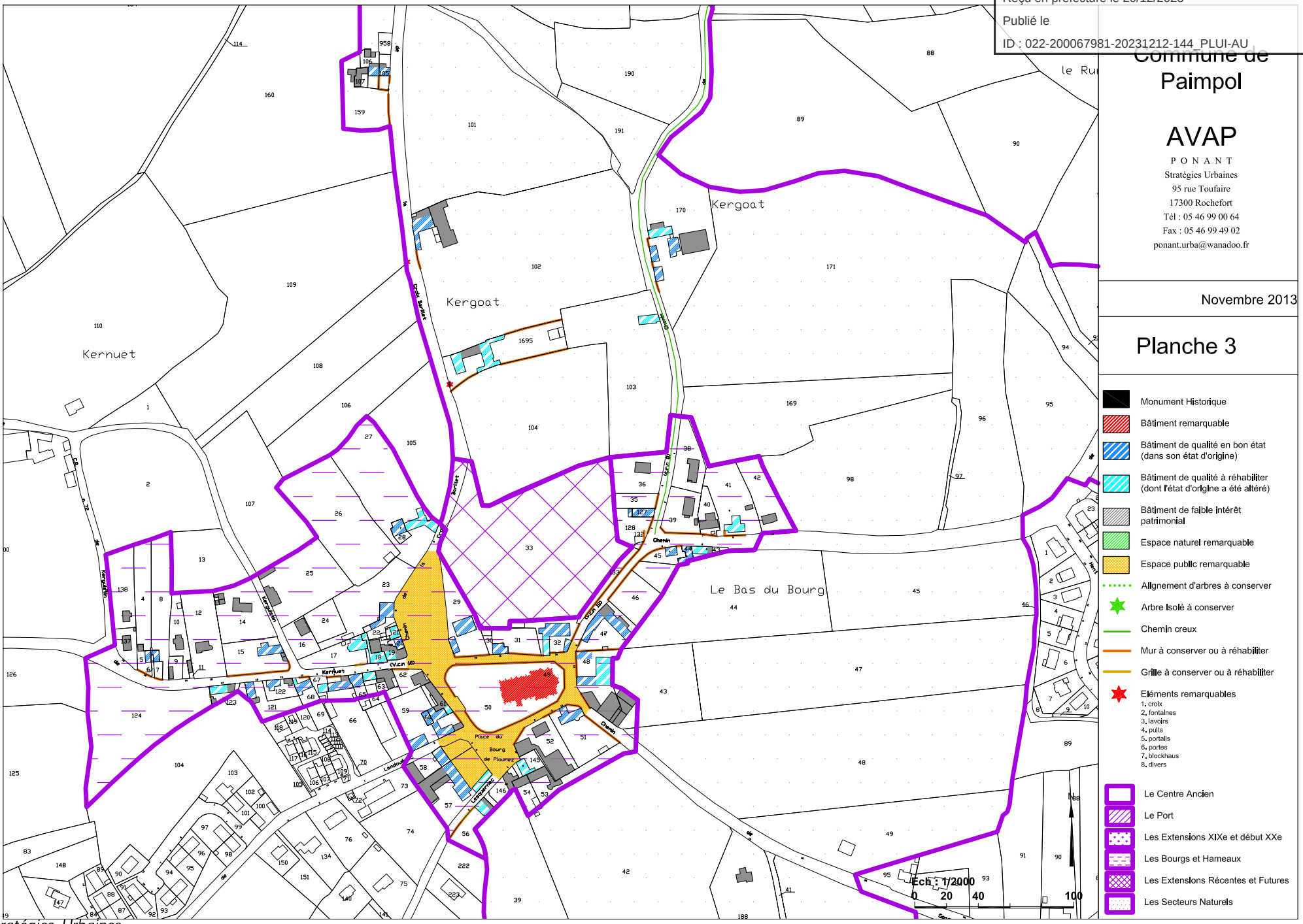
Novembre 2013

Planche 2

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

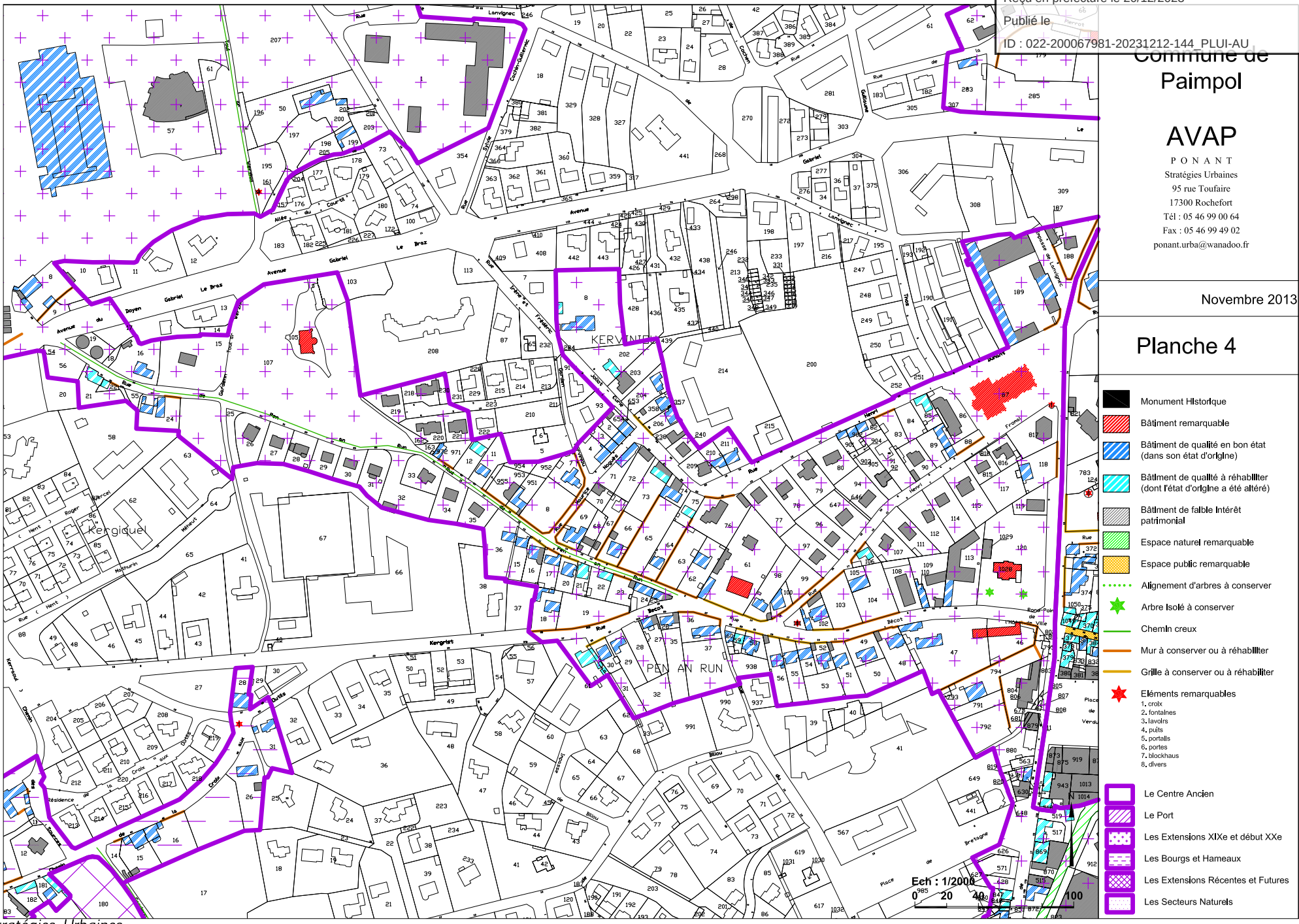
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche 3

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

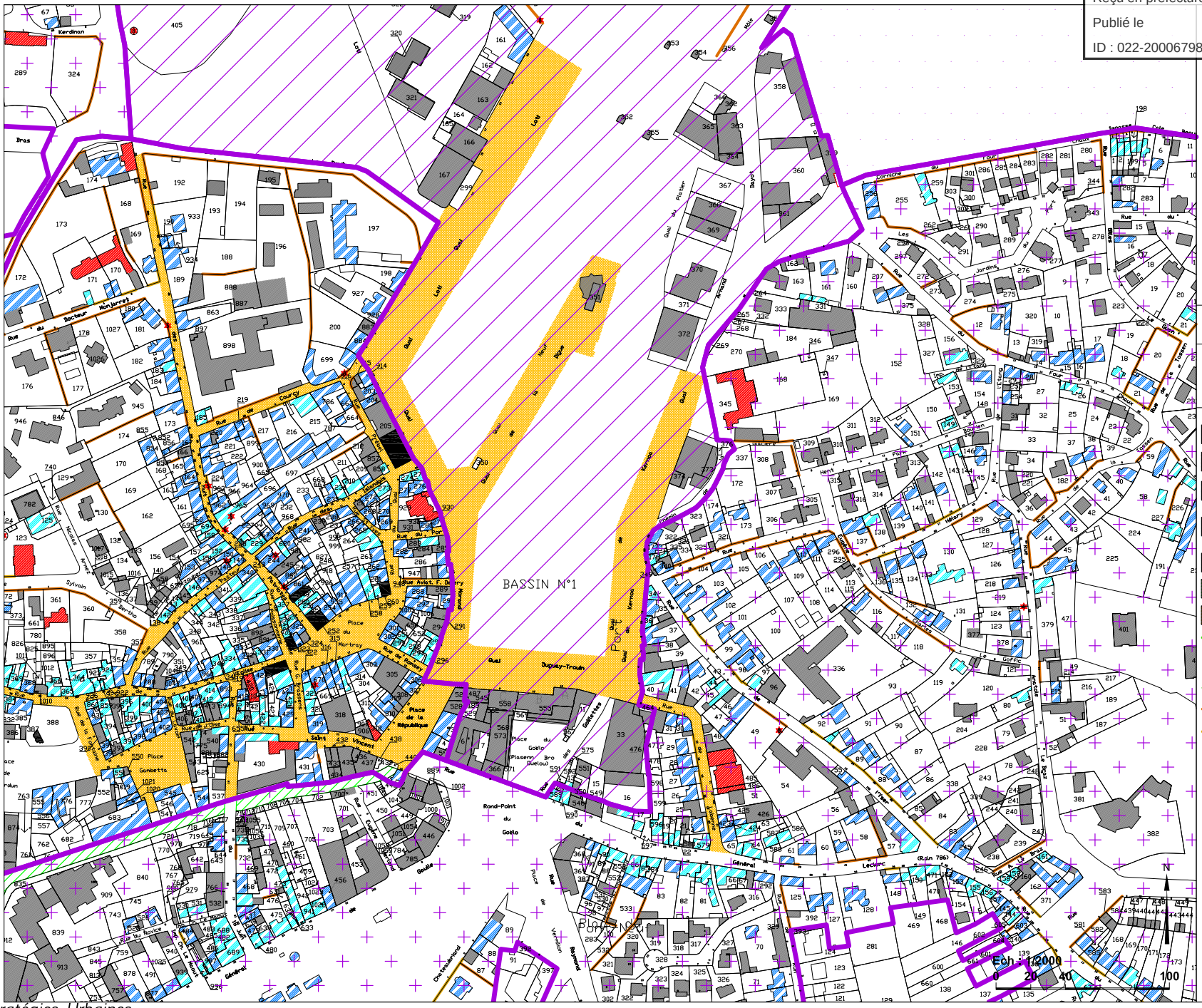
Novembre 2013

Planche 4

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

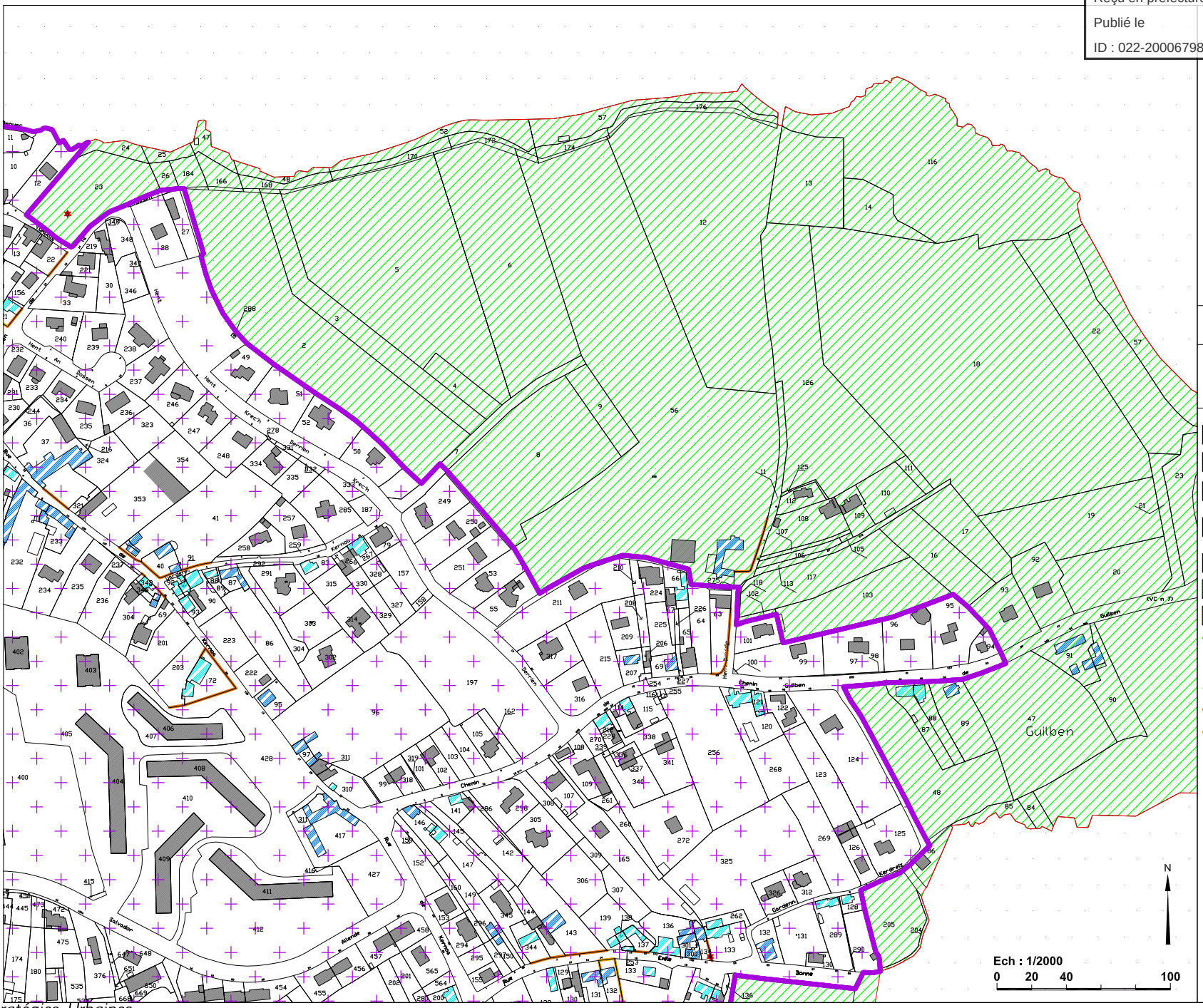
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche 5

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

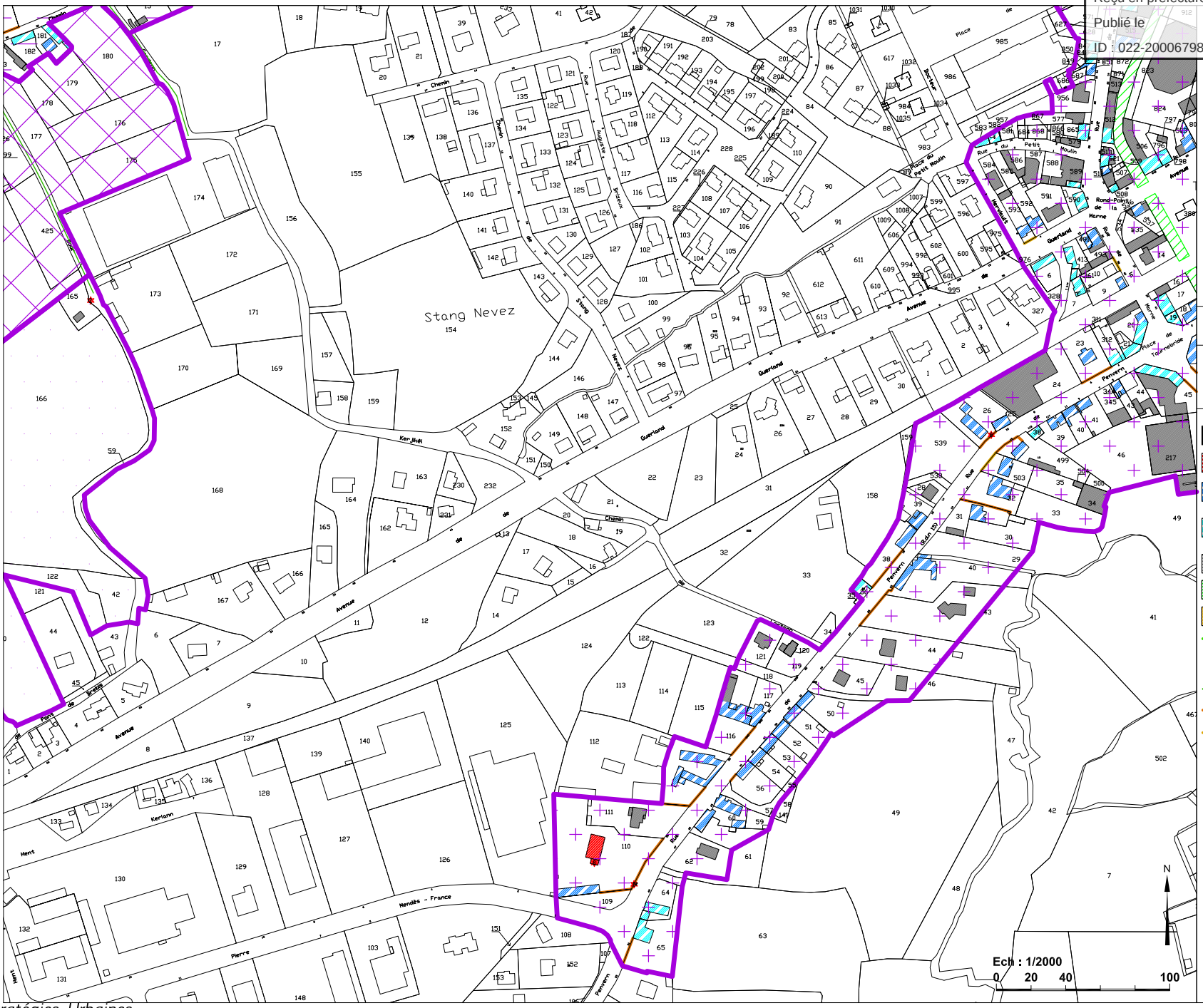
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche 6

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

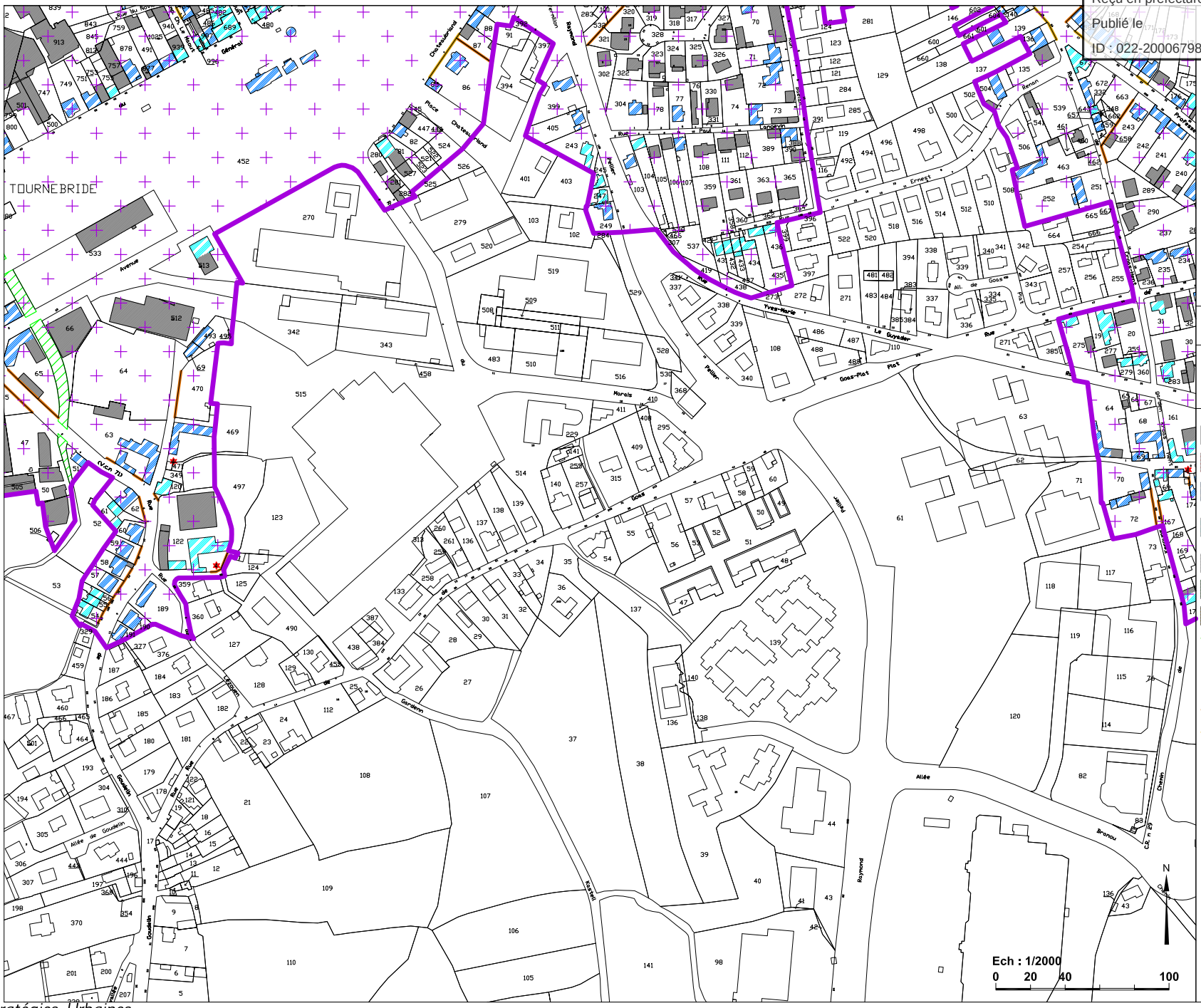
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche 7

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

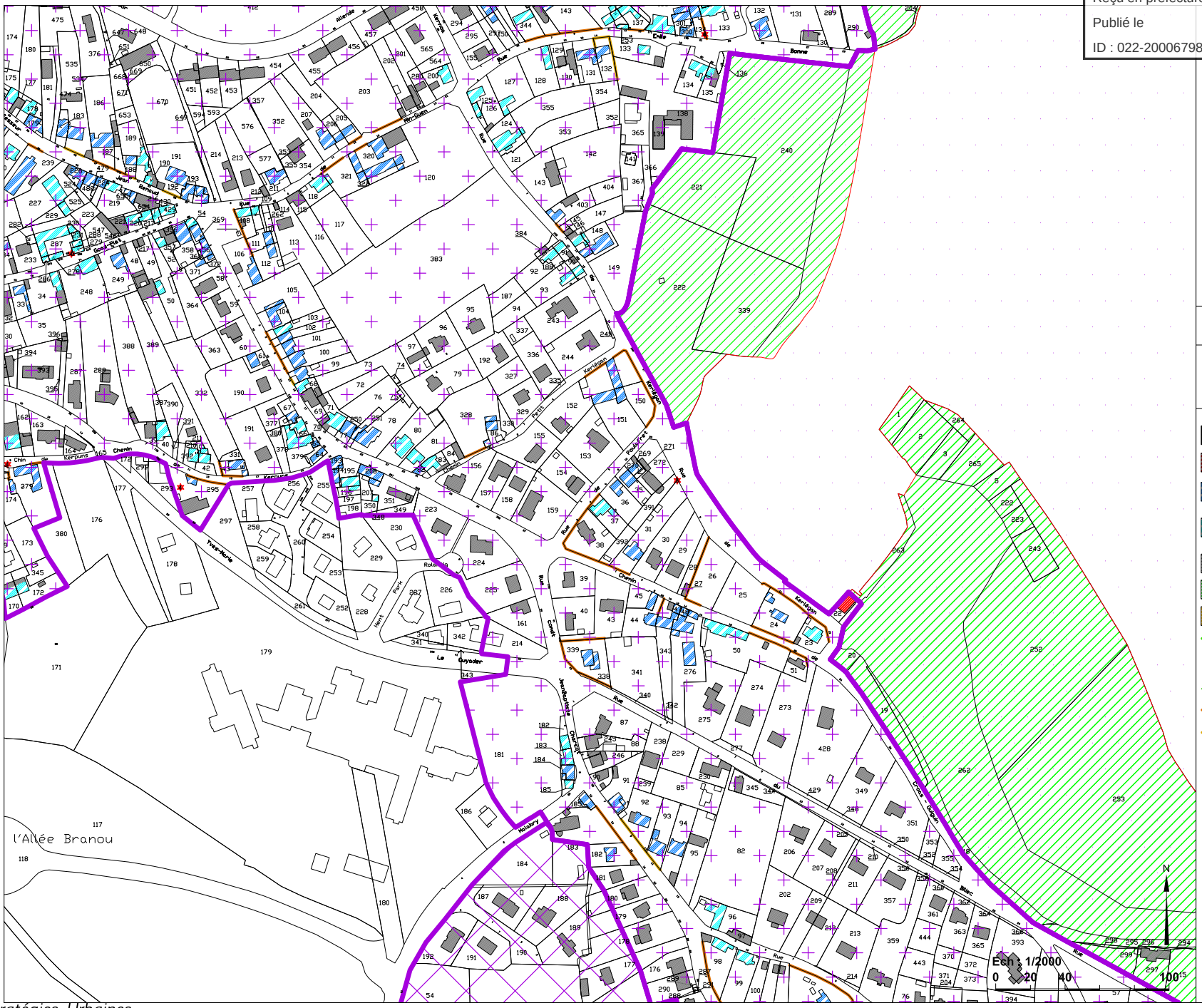
P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche 8

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de Paimpol

AVAP

PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

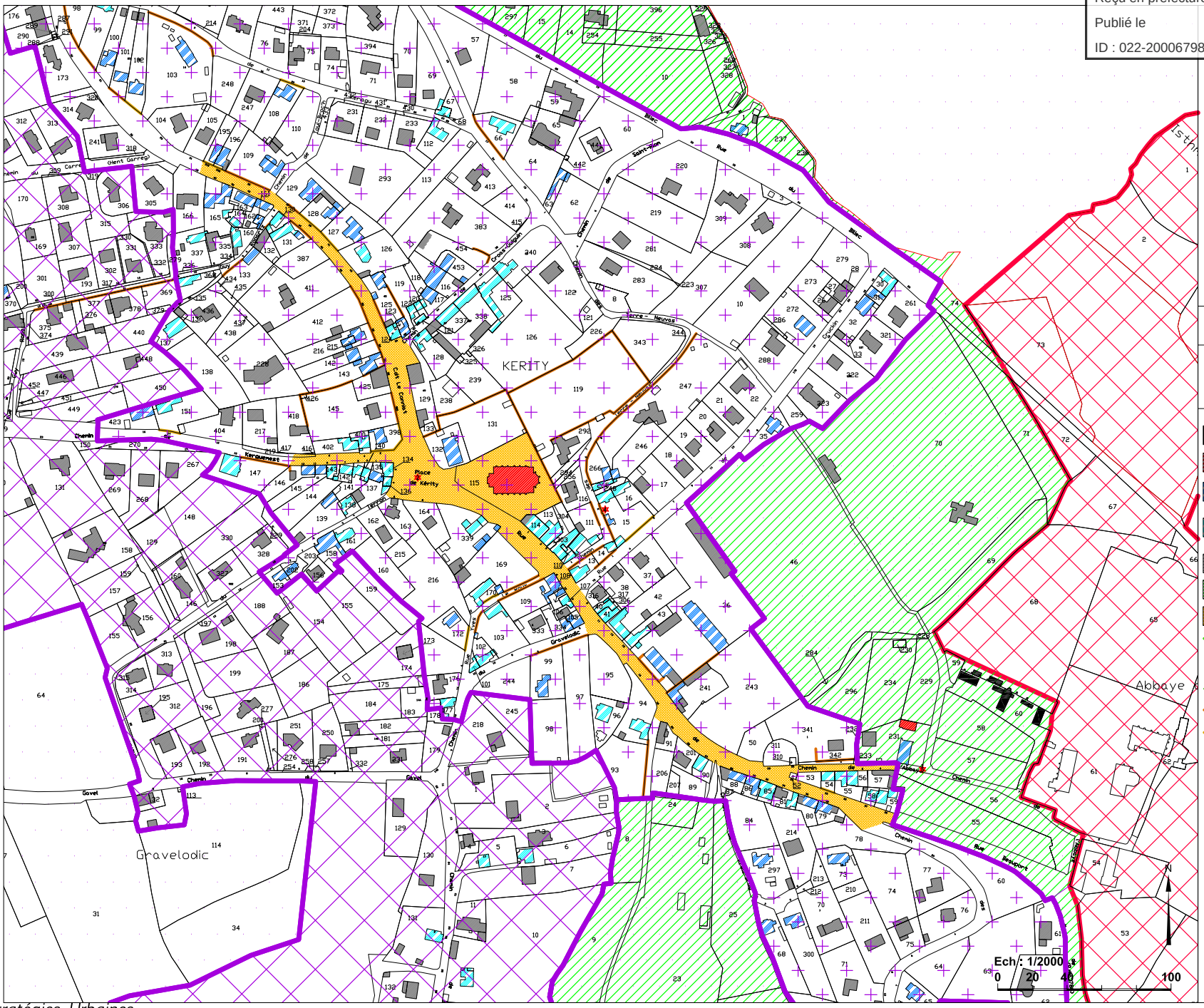
Novembre 2013

Planche 9

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

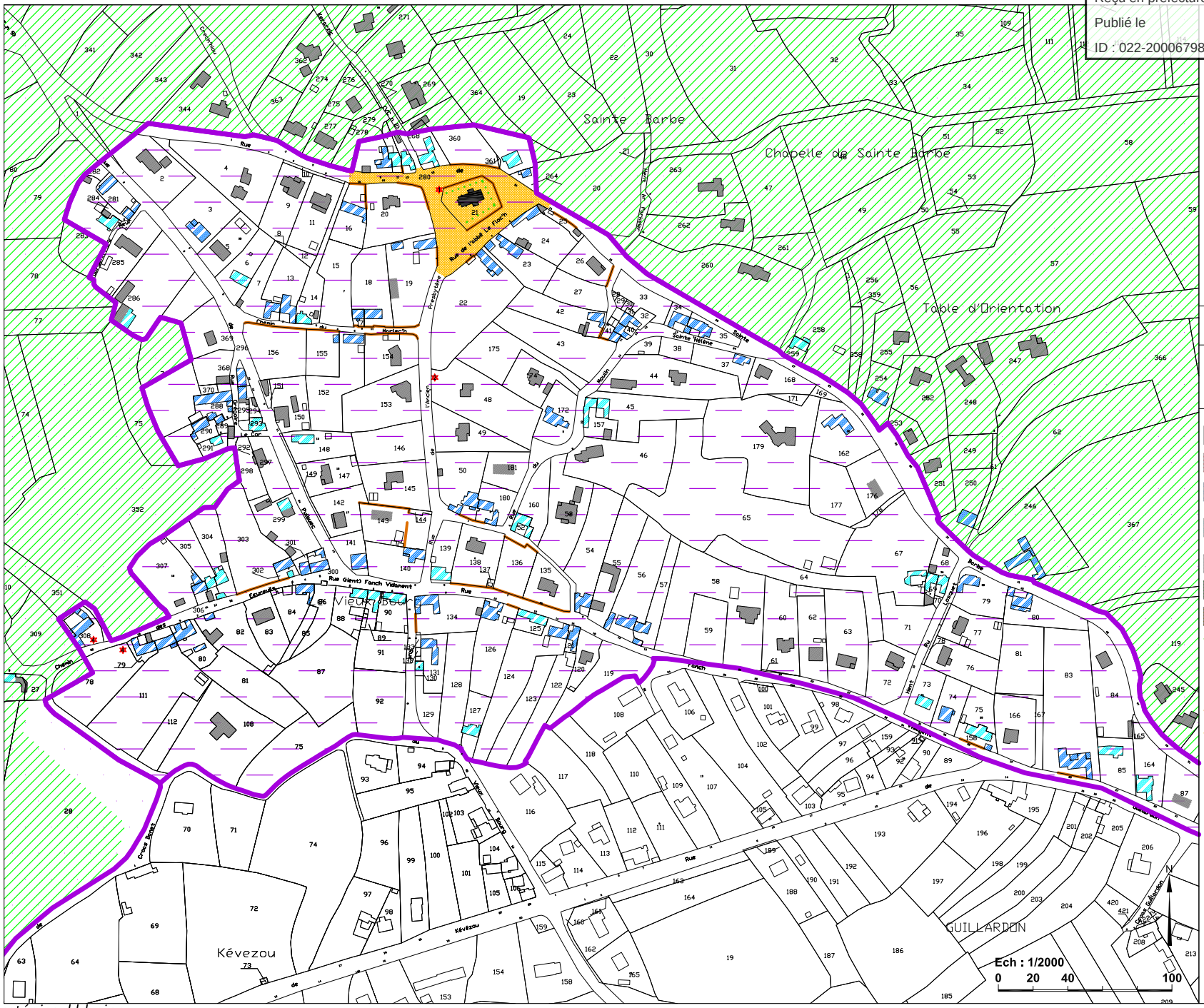
PONANT
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche 10

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Commune de
Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche 11

- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible Intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre Isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers
- Le Centre Ancien
- Le Port
- Les Extensions XIXe et début XXe
- Les Bourgs et Hameaux
- Les Extensions Récentes et Futures
- Les Secteurs Naturels

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Ville de Paimpol

DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

COMMUNE DE PAIMPOL

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

ANNEXES

Mise en élaboration : 27 juin 2008
Arrêté le 8 avril 2013
Approuvé le 3 février 2014
Exécutoire le …..
Modifié le ….

MAIRIE de PAIMPOL (Côtes d'Armor)

PONANT
Strategies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Novembre 2013

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE BRETAGNE

COMMUNE DE PAIMPOL

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

ANNEXES

DIAGNOSTIC
RECOMMANDATIONS













PONANT
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Sommaire

Introduction . . . . . p 3

DIAGNOSTIC . . . . . p 4

I. APPROCHE ARCHITECTURALE . . . . . p 6
1.1 Historique . . . . . p 7
1.1.1 Les origines, la formation des grands paysages . . . . . p 8
1.1.2 Le Haut-Moyen-Âge, l'immigration bretonne . . . . . p 9
1.1.3 Le Moyen-Âge, Une place forte et une abbaye . . . . . p 10
1.1.4 L'époque Moderne, Le port . . . . . p 13
1.1.5 De la fin du XVIIIe au début du XXe, La grande pêche . . . . . p 15
1.1.6 Le XXe siècle, La ville fonctionnelle et touristique . . . . . p 24

1.2 Caractéristiques paysagères . . . . . p 27
1.3 Morphologie urbaine . . . . . p 34
1.4 Typologie du bâti . . . . . p 38
1.5 Servitudes et protections existantes . . . . . p 43
1.6 Classification du patrimoine . . . . . p 46

II. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE . . . . . p 52
2.1 Etat initial de l'environnement . . . . . p 53
2.1.1 Contexte physique . . . . . p 54
2.1.1a Géologie, relief et hydrologie . . . . . p 55
2.1.1b Climat . . . . . p 56
2.1.2 Milieux naturels et biodiversité . . . . . p 58
2.1.2a Les milieux naturels inventoriés et protégés . . . . . p 59
2.1.2b La loi littoral . . . . . p 62
2.1.2c La trame verte et bleue et les corridors écologiques . . . . . p 64

2.2 Analyse du tissu bâti
au regard du développement durable . . . . . p 66
2.2.1 Le bâti existant dans son milieu . . . . . p 67
2.2.1a Habitat traditionnel, généralités . . . . . p 68
2.2.1b La forme urbaine dans le site . . . . . p 69
2.2.1c L'habitat traditionnel à Paimpol . . . . . p 71
2.2.1d Bâti et qualités des matériaux . . . . . p 72
2.2.2 Les objectifs et moyens d'économiser l'énergie . . . . . p 73
2.2.2a Aménagement et développement durable . . . . . p 74
2.2.2b L'architecture bioclimatique . . . . . p 76
2.2.2c Les énergies renouvelables . . . . . p 78
2.2.3 Les conséquences sur Paimpol . . . . . p 81
2.2.3a La rénovation thermique . . . . . p 82
2.2.3b L'utilisation des énergies renouvelables . . . . . p 85

III. PROBLÉMATIQUES TRANSVERSALES . . . . . **p 85**
3.1 Les espaces publics . . . . . p 86
3.2 Les interventions sur le bâti . . . . . p 88
3.3 L'insertion de l'architecture contemporaine . . . . . p 94
3.4 Les extensions urbaines . . . . . p 96
3.5 Les paysages côtiers . . . . . p 97
3.6 Les traces de l'Histoire . . . . . p 98

Conclusion . . . . . p 100

Bibliographie . . . . . p 101

CAHIER DE RECOMMANDATIONS . . . . . p 102

I. FACADES . . . . . p 103
2.1.1 Maçonneries . . . . . p 104
2.1.2 Portes et fenêtres . . . . . p 105
2.1.3 Composition . . . . . p 106
2.1.4 Devantures commerciales . . . . . p 107

II. TOITURES . . . . . p 108

III. CLÔTURES . . . . . p 110
3.1 Murs et murets . . . . . p 111
3.2 Haies de clôtures et jardins . . . . . p 112

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

La ville de Paimpol possède une histoire exceptionnelle.
Lieu de débarquement des premiers bretons, chassés de Grande-Bretagne au Ve siècle par les Angles et les Saxons, place forte et abbaye médiévale exceptionnelle de Beauport, chantiers navals et ville de la grande pêche à Terre Neuve et à Islande, décrits par Botrel, le Braz, Loti et bien d'autres, Paimpol cumule faits historiques et grands paysages.

Le diagnostic de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Paimpol fait l'inventaire de ce patrimoine. Il a aussi eu pour but de sensibiliser les habitants et les administrations concernées par le développement de Paimpol, à la richesse de l'architecture et de ses paysages.
Il a également ouvert des débats sur les problématiques urbaines actuelles.

Suite à l'analyse historique de la ville et à l'état des lieux des protections existantes, ce diagnostic cherche à présenter un inventaire patrimonial précis et complet. Les bâtiments et autres éléments issus de son histoire, les espaces publics et les paysages remarquables sont ainsi répertoriés. L'inventaire exhaustif des immeubles permet de connaître avant tout projet, et lors de leur instruction administrative, leur valeur patrimoniale et leur état de conservation.

L'approche environnementale expose la manière dont ce patrimoine s'est implanté sur ce territoire, avec son relief et son climat spécifiques, et comment, aujourd'hui, il est encore possible et indispensable de tenir compte et de hiérarchiser ces paramètres.

Le double objectif de cette AVAP est d'assurer la pérennité de la richesse patrimoniale à l'échelle de la commune entière, et de conserver une souplesse indispensable à son évolution et à son développement durable.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

DIAGNOSTIC

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Présentation de la commune



Commune des Côtes d'Armor, Paimpol est située à 45 kilomètres au nord de Saint-Brieuc, préfecture du département.
La commune appartient à la communauté de communes de Paimpol-Goëlo et compte 8200 habitants sur un territoire de 2361 hectares.

Paimpol, « Pempoul » tire son nom de « pen » (extrémité) et « poul » (étang). L'appellation « Paimpol » apparaît au XVIIe siècle.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I. APPROCHE ARCHITECTURALE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I.1 HISTORIQUE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1.1 Les origines : La formation des grands paysages



Le territoire vers -120 000 ans



La Gaule vers 60 avant J.C.
(illustration tirée de l'Atlas historique mondial de Georges Duby, édition Larousse, 2007)



L'occupation romaine du territoire



L'occupation marine à partir du XIIe siècle

La Préhistoire

Entre -120 000 et -35 000 ans, le niveau de la mer est à -80 mètres. Une immense plaine remplace la baie de Saint-Brieuc, jusqu'aux îles anglo-normandes. Les hommes vivaient sous des promontoires de granit à Loguivy-sur-mer, Bréhat, Lézardrieux notamment.
L'époque préhistorique est révélée à Paimpol, par la présence du Tumulus de Tossen (âge du Bronze).
Vers 4000 avant J.C., la mer atteint le niveau que nous lui connaissons aujourd'hui.

Les Osismes

En -1000, la commune se trouve sur le territoire des Osismes, peuple préceltique qui seront suivis des Celtes vers -800.

L'époque romaine

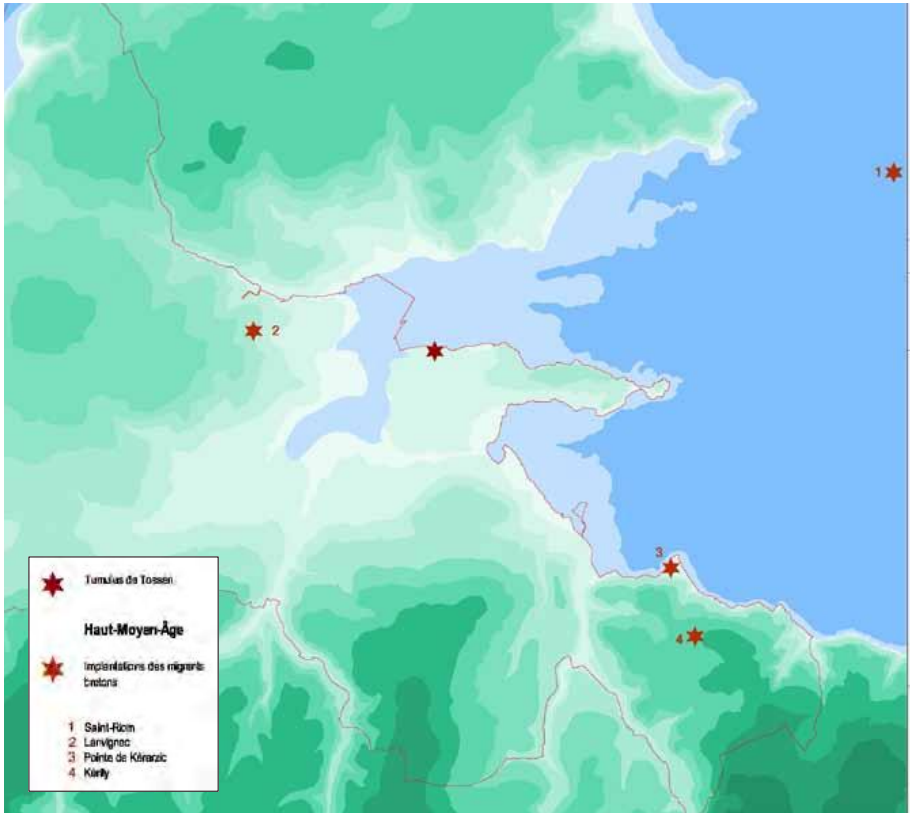
L'occupation romaine dure cinq siècles, et a pour capitale régionale Vorganium, Carhaix. De nombreux établissements gallo-romains se créent à Pordic, Saint-Quay, Châtelaudren, Paimpol, Bréhat et des voies romaines irriguent la contrée.
A Paimpol, des vestiges d'anciennes fortifications ont été découverts à l'ouest des quais.

La remontée des eaux

A partir du IVe siècle et jusqu'au XIIe siècle, le niveau de la mer monte.
Au début XIXe, la mer borde Paimpol à l'est, recouvre la grève au nord (champs de foire, Poull Ar Goïc) et pénètre au sud dans une dépression naturelle (gare) et forme une vaste étendue d'eau avec à l'extrémité le village de Lostang «queue de l'étang» à Plounez.
L'Etymologie confirme que le territoire était une presqu'île formée de marécage qui se prolongeait jusqu'à Paimpol (tête de l'étang ou de la mare).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1.2 Le Haut Moyen-Âge : L'immigration bretonne



Paimpol au Ve siècle



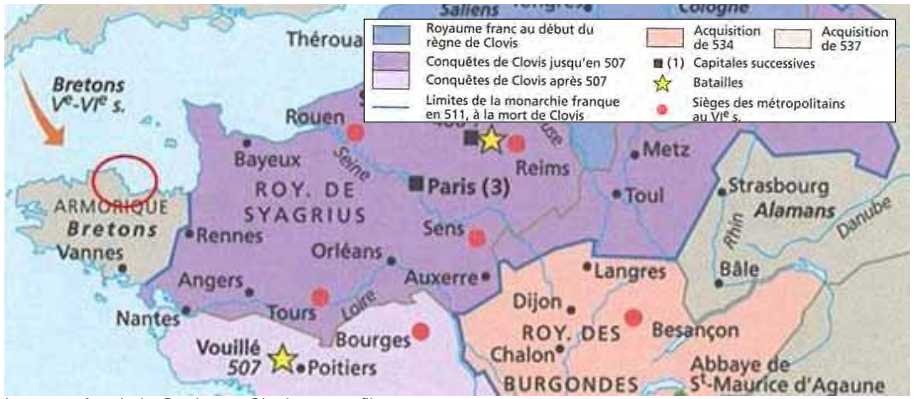
L'archipel de Bréhat



Le petit port naturel de Kerarzic



L'île de Saint-Riom



La conquête de la Gaule par Clovis et ses fils
(illustration tirée de l'Atlas historique mondial de Georges Duby, édition Larousse, 2007)



Limites du Goelo au XIIIe siècle
(illustration tirée de « Les carnets du Goëlo », Société d'études historiques et archéologiques du Goëlo)

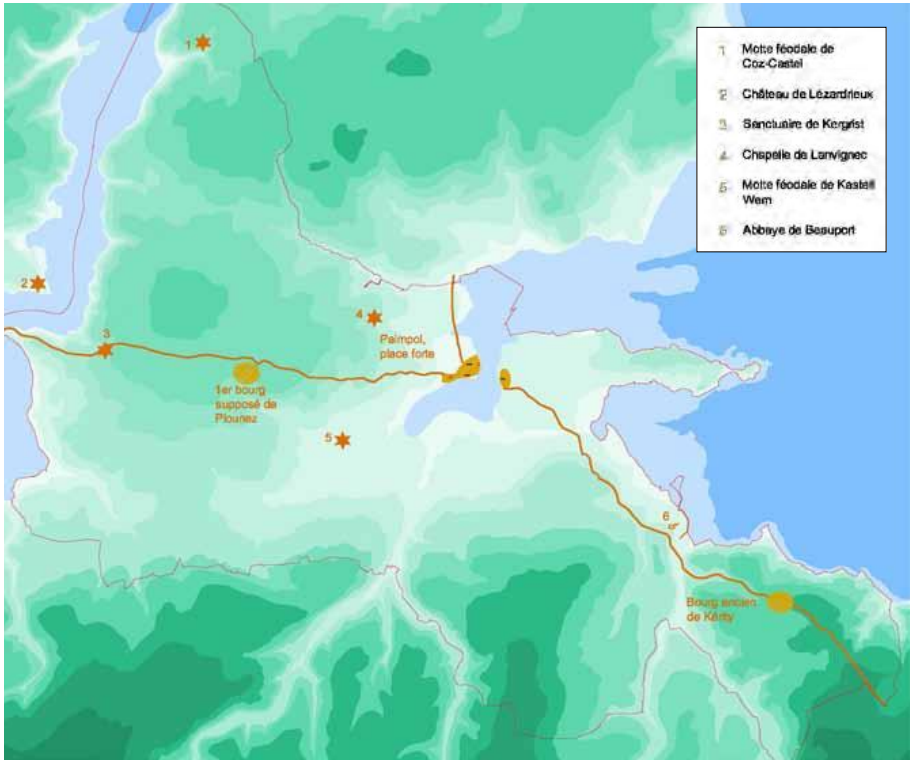
L'Archipel de Bréhat est l'un des premiers lieux de débarquement des bretons chassés de Grande-Bretagne par les Angles et les Saxons, barbares venus de Germanie, à partir du Ve siècle.
La tradition a gardé les noms des chefs qui conduisirent ces exilés.
Les îles du Trieux, qui offraient un abri temporaire aux immigrants, sont vraisemblablement à l'origine du développement du christianisme dans le Goëlo.
Ces bretons sont profondément chrétiens, contrairement à la population indigène de l'Armorique nord et ouest où la christianisation est restée superficielle. Ainsi s'implantent un peu partout de modestes monastères (les «lan» seraient la marque de leur implantation: Lanvignec, Lanvollon...) et naissent de nombreuses paroisses marquées par les préfixes plou, plé, plu, tré et lan.
A l'est, un petit port naturel est formé à la pointe de Kerarzic.
Les immigrants s'installent à Saint-Riom ou Kérity. La colline entourée de ruisseaux constitue un abri propice à l'implantation d'un village, Ker Ity, au VIIe siècle (en breton). Ity étant sans doute le chef du village, créé au VIe siècle par Saint-Samson venu de Cornouaille.

Ces communautés créent le grand ensemble de la Domnonée, indépendant du monde mérovingien. Le Goëlo est consolidé dans ses limites. Il aura des rois au dessus desquels figure les rois de Domnonée. L'un des premiers roi du Goëlo est Audren au Ve siècle.

Les IX et Xe siècles voient passer les invasions normandes qui ravage la Bretagne.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

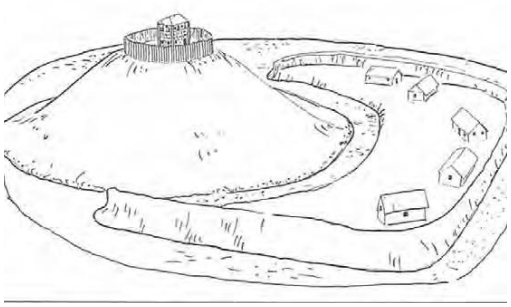
1.1.3 Le Moyen-Âge : Une place forte et une abbaye



Paimpol au Moyen-Âge



La France à la fin du Xe siècle
(illustration tirée de l'Atlas historique mondial de Georges Duby, édition Larousse, 2007)



Reconstitution théorique d'une motte - H. Herrnnbrodt



Vestiges de la Motte castrale de Kastell Wern





Vestiges de la Motte castrale de Coz-Castel

Le territoire

Après le ravage des invasions, Il faut reconstruire. En l'an 1000, le Goëlo est englobé au comté de Rennes. Les successions et querelles familiales se suivent et c'est en 1214 que les limites du Goëlo se fixent avec la famille d'Avaugour, dont le premier de la lignée est Henri II, fils d'Alain, seigneur de Penthièvre.
Henri II, dépossédé de Lamballe et de Tréguer (il ne lui reste que le Goëlo), n'est plus comte de Penthièvre et prend alors le nom de comte d'Avaugour.

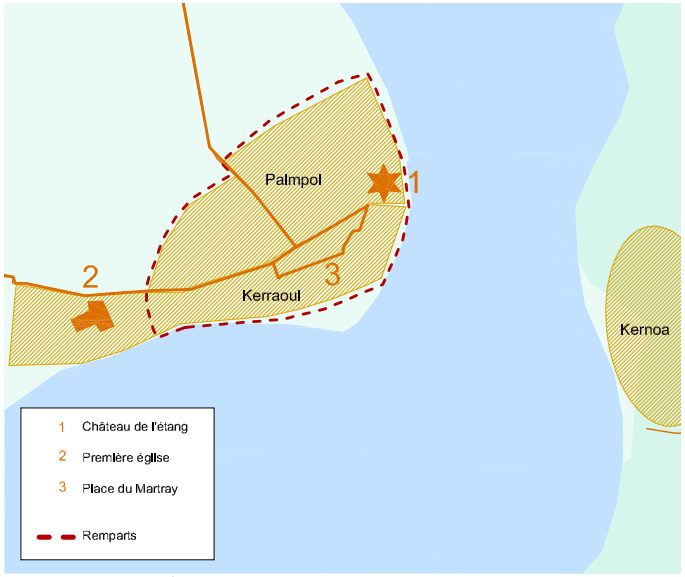
Plounez

A Plounez, existent alors deux Mottes castrales :
- Kastell Wern : forte tour de guet isolée, implantée en terrain marécageux.
- Coz-Castel : qui fait partie d'un ensemble de constructions qui jalonnaient et défendaient le Trieux (Frynaudour, La Roche-Jagu, Boloï, Lézardrieux, Coat-Mer).
Cette seigneurie appartient au XVIIIe siècle à Augustin Rolland, seigneur de Kerloury.

En 1256, Plounez a le titre de paroisse du diocèse de Saint-Brieuc ; elle a pour succursale (trève) le bourg de Paimpol.
L'ancien bourg (église, cimetière et bourg) se trouvait (dit-on) au bord de la grande route Paimpol-Tréguier.

Au Moyen-Âge, on note également la présence d'un sanctuaire à l'emplacement de la chapelle de Kergrist (XVe, XVIe et XVIIIe), ainsi qu'une chapelle à Lanvignec (à l'emplacement de l'église actuelle). Cette dernière date du XIIe siècle et est cité en 1198 parmi les biens de l'abbaye de Saint-Riom. Elle est reconstruite en partie au XVIIIe siècle.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Paimpol au Moyen-Âge



La vieille église (dont il ne reste aujourd'hui que le clocher)





La place du Martray, hier et aujourd'hui





La place du Martray, hier et aujourd'hui





Rue de la Vieille Poissonnerie, hier et aujourd'hui





Rue de la Vieille Poissonnerie, hier et aujourd'hui





Rue de Ploubazlanec (des Huits Patriotes), hier et aujourd'hui

Le bourg de Paimpol

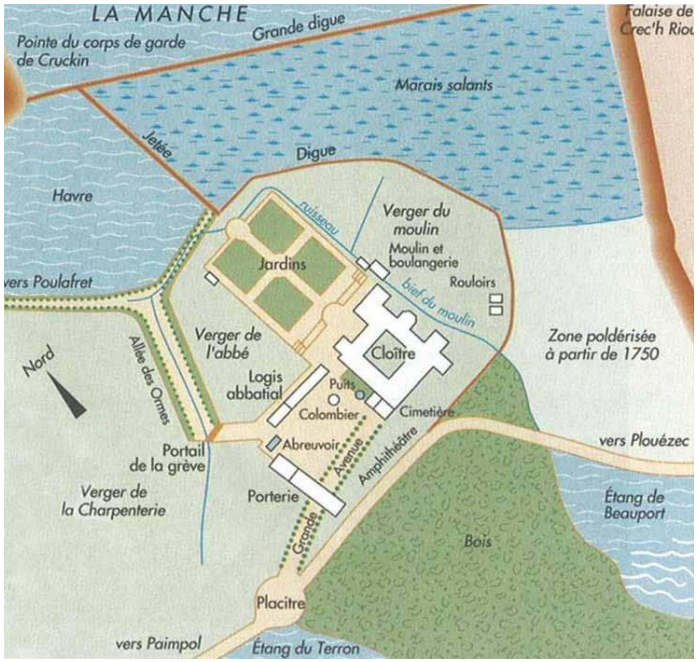
Il n'existe pas de renseignement sur Paimpol avant le XIIe siècle.
Au Moyen-Âge, Paimpol est un modeste bourg, une châtellenie comtale appartenant à la famille de Goëlo, descendante des ducs de Bretagne, puis à la famille de Penthièvre. Une partie de la ville appartient à la seigneurie de Kerraoul sur la paroisse de Plounez.
Le Château de l'Etang est mentionné dès 1370 et appartenant à Charles du Halgoët, chevalier et seigneur de l'étang.

Paimpol est alors une petite place forte. Le «centre» est la place du Martray, siège des juridictions seigneuriales et des échanges commerciaux.
Les activités dominantes de la « ville » sont la pêche côtière, le commerce et l'agriculture.

Paimpol est une trève de la paroisse de Plounez. Elle le restera jusqu'en 1790 et possède un édifice de culte dès le XIIIe siècle.
En 1325, Jean de Kerraoul cède une parcelle de ses terres paimpolaises pour y édifier le cimetière et une chapelle de Notre-Dame de Penn Poull.
Au XVe siècle, les guerres qui dévastent la Bretagne touchent Paimpol et l'église est détruite ; elle sera reconstruite à la fin du XVe siècle.

Au XVe siècle (1480), le Goëlo se détache du Penthièvre et est créé en baronnie, qui porte le nom d'Avaugour (baron François d'Avaugour, puis ses descendants). Cette baronnie comporte trois châtellenies : Chatelaudren, Lanvollon et Paimpol.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Plan du domaine de l'Abbaye de Beauport au XVIIIe siècle
(illustration tirée de "L'abbaye de Beauport", L. Meiffret, éditions Ouest-France, 2002)



Le moulin de Poulafret, propriété de l'Abbaye de Beauport



La chapelle Sainte-Barbe de Kérity
PONANT Stratégies Urbaines



L'Île Saint-Riom



Gravure de l'Abbaye de Beauport



Les jardins de l'Abbaye





L'Abbaye de Beauport au début XXe siècle et aujourd'hui

Le monastère de Saint-Riom

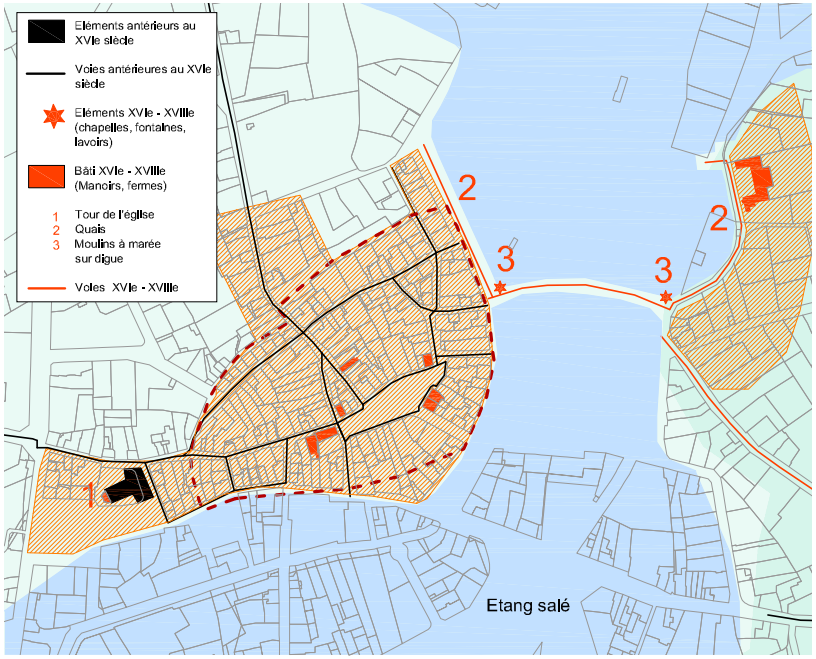
En 1184, Alain, fils d'Henri Ier, comte de Goëlo (seigneur de Penthièvre) fonde un monastère dans l'îlot de Guirvinil, devenu Saint-Riom, au profit des chanoines réguliers de Saint-Victor de Paris, soumis aux règles de Saint-Augustin.

L'Abbaye de Beauport

En 1202, la maison de Goëlo reprend ses biens (donnés à Saint-Riom ; les moines de Saint-Riom ayant quittés l'île, probablement car la vie y était trop difficile) et en dispose en faveur des Prémontés, en provenance de l'abbaye de Lucerne en Normandie, qui s'établissent dans l'anse de Beauport.
L'Abbaye de Beauport est ainsi fondée en 1202 (située alors à Plouézec) ; c'est la seule abbaye de cet ordre en Bretagne. Elle possède des droits et des revenus sur plusieurs paroisses en Bretagne et en Angleterre.
Elle dispose d'un site protégé et pourvu en eau douce par deux étangs proches, qui servent à arroser les grands jardins de l'Abbaye et à faire tourner un moulin.
L'Abbaye, construite quasiment entièrement en 1250, est du même type que celle de Lucerne, mais plus grande et plus richement décorée. Les seigneurs locaux et le peuple très pieux donnent largement à l'Abbaye.
Elle possède de nombreux privilèges : droit de tenir une foire annuelle à Paimpol, droit de minage et d'étalonnage des grains de Paimpol, droit sur le poisson de Paimpol, levée sur les entrées et sorties de poisson dans le port, droit sur le sel...
Elle possède également de nombreuses terres et de nombreux moulins (le moulin à mer de Poulafret est l'un des dix moulins de l'Abbaye).
La paroisse de Kérity est alors matériellement prise en charge par l'Abbaye de Beauport, implantée au voisinage immédiat, de l'autre côté du ruisseau de Saint-Samson.
En 1227, Kérity devient une paroisse du diocèse de Dol, dépendant de l'Abbaye de Beauport ; son recteur est un chanoine de l'Abbaye. Pendant six siècles, les recteurs de Kérity sont généralement des chanoines de Beauport.
Au XIIIe et XIVe siècle, est construite une digue de protection autour de l'Abbaye. Ce travail sera prolongé au XVIIIe siècle avec l'assèchement des marais avoisinants, pâturages gagnés sur la mer.
Le déclin de l'Abbaye débute au XVIe siècle : perte des possessions anglaises, perte de revenus, train de vie des moines…
La fin de l'abbaye est quasiment atteint lorsque sa fermeture est imposée à la Révolution.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1.4 L'époque Moderne : Le port et les manoirs



Paimpol au XVIIIe siècle









La place du Martray, centre commerçant de la ville, hier et aujourd'hui

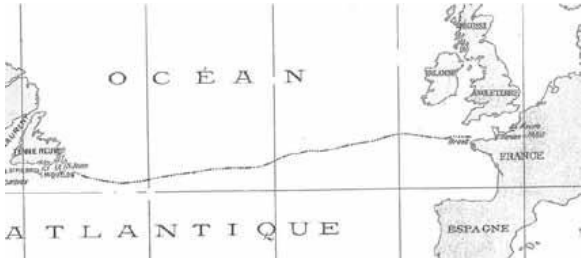


La chaussée des moulins avant le premier bassin





Niveau de l'ancienne digue, côté Kernoa, rue de l'Yser



La pêche à la morue à Terre Neuve



Départ pour Terre Neuve

La fin du XVIe siècle est marquée par la grande misère qui suit les combats de la Ligue, dans toute la Bretagne.

L'essor de Paimpol

Après ces périodes de grands troubles, revient la prospérité.
Le XVIIe siècle marque le début de l'essor de Paimpol. La ville s'organise autour du port et de l'activité commerciale.
En 1699, une ordonnance royale accorde un blason, "navire d'argent à l'ancre sur fond d'azur", à la communauté des marchands de Paimpol, ce qui illustre bien le rôle important des marchands grâce à leur trafic maritime.

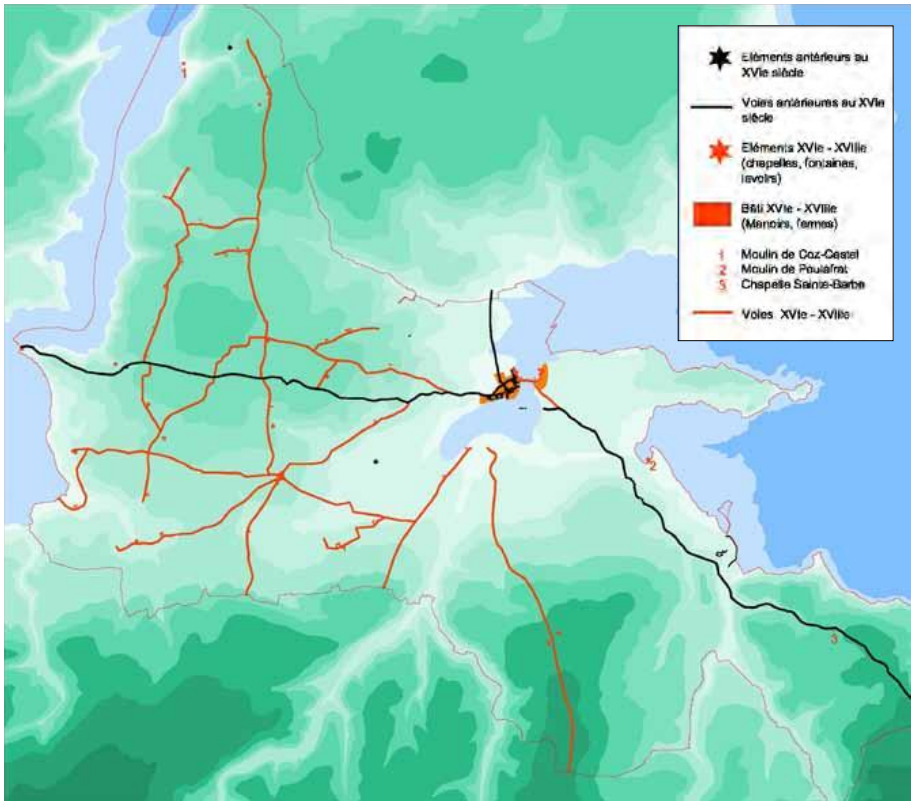
La ville est close de remparts.
On construit la digue du Vieux pont de Kernoa (ou chaussée Vauban). Celle-ci permet le passage d'une rive à l'autre pour les piétons et transforme le marais en étang salé à marée. Les travaux sont vraisemblablement réalisés par les moines de l'abbaye de Beauport. A chaque extrémité de la digue on installe un moulin à mer. Ceux-ci disparaîtront en 1870.

Du XVIe au XVIIIe siècles, une bourgeoisie marchande se constitue autour du cabotage, de la pêche à la morue à Terre-Neuve (auparavant pêche dans la Manche et l'Atlantique) et du commerce du lin et des céréales.



Blason accordé à la communauté des marchands de Paimpol en 1699

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Paimpol au XVIIIe siècle



Manoir de Kerloury



Manoir de Keres



Manoir de Kerbiguet





Manoir de Lostang fin XIXe et aujourd'hui





Château de Kerraoul à l'emplacement d'un manoir





Tour du manoir de Poulgoïc



Manoir de Kervizic



Manoir de Keralain



Manoir de Kerdinan

Le territoire rural

Cette activité maritime a lieu au milieu d'un grand territoire rural, marqué à Plounez et Kérity par la présence d'anciens manoirs et moulins.

Les moulins

Le territoire est parsemé de nombreux moulins :

- Le Moulin de l'étang neuf, ancien moulin à vent de Kerraoul, démoli,
- 8 moulins à Kérity dont les moulins à eau de Poulafret, Danet, Beauport et les moulins à vent de Sainte-Hélène et de la Lande-Blanche,
- 7 moulins sur Plounez dont les moulins à eau de Penvern, de Traoudu, et le Moulin à mer de Coz-Castel, dont la construction remonte au XVe ou XVIe siècle.

Les chapelles

Il existait autrefois plusieurs chapelles (6 ou 7) sur le territoire de Plounez. Certaines dépendaient de manoirs. Seule celle de Kergrist (du XVe à l'emplacement d'un édifice du VIIIe) reste debout.
A Kérity, la Chapelle Sainte-Barbe date du XVIIe siècle.

Les lieux nobles

La richesse des terres de Plounez a donné de nombreux lieux nobles, manoirs (pas seigneurie, mais terre noble exemptée de certaines impositions), châteaux :

- Kerloury, manoir du XVe siècle, possèdait un vaste domaine : métairies de Kerloury, de Caz Castel, de Kerverder. Au milieu de XVIIIe siècle celui-ci couvre 85 hectares,
- Kerbiguet, transformé en deux fermes contiguës,
- Kereis (XVIIIe),
- Keralan,
- Keraoul, construction plus récente sur un ancien manoir,
- Kergoniou, antérieur à la révolution,
- Poulgoïc (tour du rond-point du champ de foire) du XVIe. A la fin du XIXe, le manoir est acheté par un armateur qui ne conserve que la tour et fait construire un château à proximité, lui même détruit en 1960 pour faire place à l'école nationale de la marine marchande.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1.5 De la fin du XVIIIe au début du XXe : la grande pêche



Maison quai Dayot



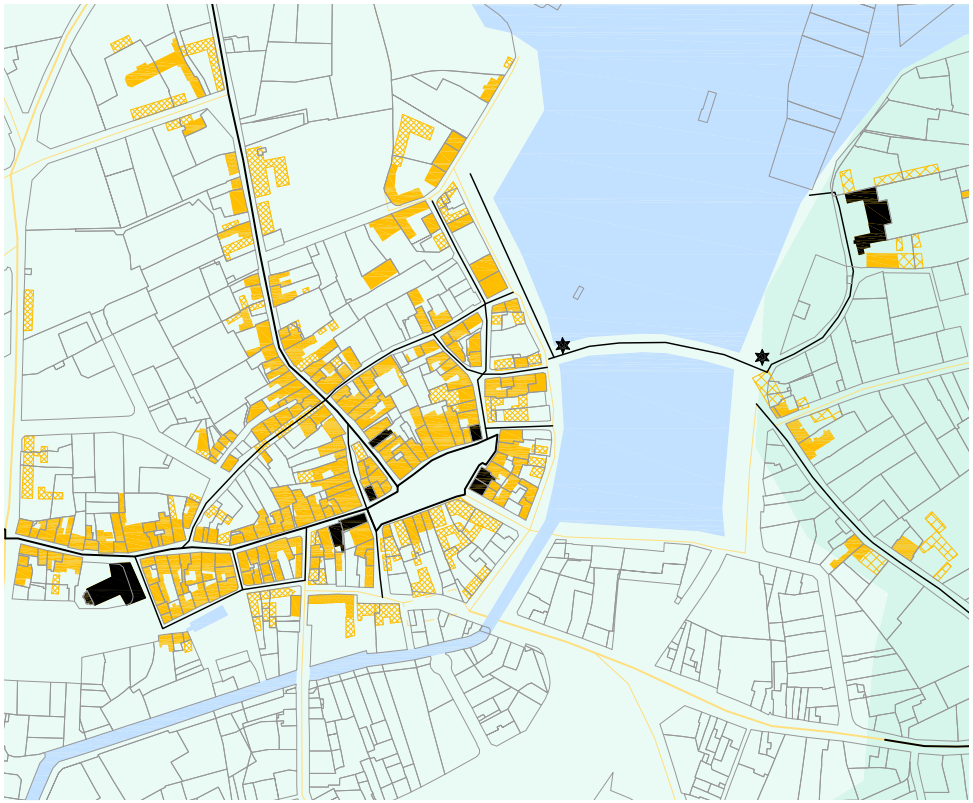
Maison quai Morand



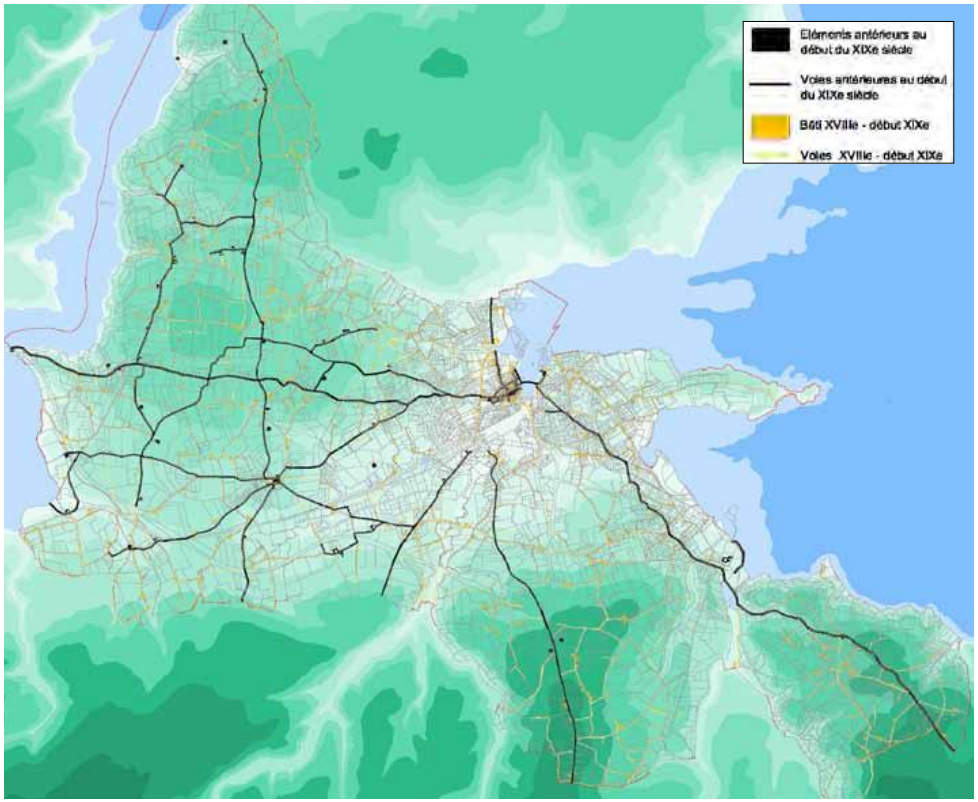
L'ancienne église Notre-Dame de Bonne-Nouvelle démolie

Le XVIIIe siècle marque le grand essor de Paimpol avec l'émergence de négociants armateurs pour la pêche à la morue de Terre-Neuve, en liaison avec le réseau malouin.
Le bourg devient une petite ville qui se dote d'équipements portuaires : un quai en pierres «côté ville» (1762), puis un autre «côté Kernoa» sur la rive de Kérity (quai Lambert 1775).
En 1729, Paimpol compte 140 maisons. En un demi-siècle, Paimpol augmente de deux-tiers (en 1780, on compte 230 maisons).
Ainsi apparaissent les premières maisons d'armateurs sur les quais, d'inspiration des maisons de campagne des armateurs de Saint-Malo (les malouinières) : maison quai Dayot (1750), maison quai Morand (1793).

En 1760, l'ancienne église Notre-Dame de Bonne-Nouvelle est reconstruite et on édifie le clocher en 1765. Celui-ci est sauvé de la destruction par Armand Dayot, Inspecteur général des Beaux-Arts qui fait classer l'église, démolie cependant peu après.

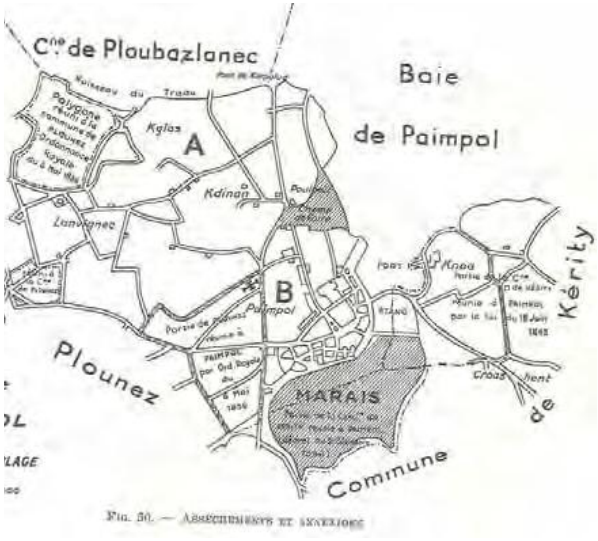


Paimpol au début du XIXe siècle, le centre



Paimpol au début du XIXe siècle

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Assèchement des marais au XIXe siècle


Plan du port au XVIIIe siècle


La construction du 1er bassin à flot
Plan, fin XIXe

Avant les grands travaux du port, la place du Martray est parfois inondée.

Les travaux du port

Les premiers travaux avaient consisté en la fermeture du bras de mer marécageux qui enserrait la presqu'île. De chaque côté de la digue se dresse un moulin. A Kernoa un moulin en pierres et un en bois perché sur pilotis à Paimpol.
Pendant le siècle des lumières, le port ne possède qu'un bassin, mais qui constitue un excellent mouillage sur la côte bretonne septentrionale.
Le commerce à Terre-Neuve se développe (3 bateaux en 1815 ; 14 en 1834). La France détient alors le quasi monopole de la production de morue qui bénéficie d'une protection royale. Paimpol est l'un des six ports français qui arme pour Terre-Neuve.
Mais le port ne permet pas d'armer des navires de fort tonnage (pas de goélettes dans les port au XVIIIe).

Début XIXe, le quai est prolongé jusqu'à la future zone du champ de foire.
Puis, sont réalisés l'assèchement et la poldérisation de l'étang de 1830 à 1832. Le Quinic est détourné de son lit et 15 hectares de marais sont poldérisés et transformés en prairies.
Les travaux continuent les années suivantes :
- 1835, construction d'une jetée sur la Pointe du Grou (actuellement môle Kerlévéo).
- 1841, achèvement de la jetée de Kernoa qui protège des vents d'est et remédie à l'envasement progressif des échouages.
- 1842 – 1850, assèchement de l'anse de Poul ar Goïc et prolongement du quai et digue du Champ de foire.
- 1860-1870, construction de nouveaux quais et destruction de la vieille chaussée et des moulins.

En 1869, la ville acquiert l'étang neuf par annexion d'une partie du quartier de Kernoa, afin que la zone portuaire reste entièrement sur le domaine de Paimpol. Le Quinic et le Goas-Plat sont passés en canalisation souterraine.

En 1884, le premier bassin à flot est achevé. Il devient très vite insuffisant et la municipalité décide un 2e bassin qui sera achevé en 1902, et séparé du 1er bassin par le Quai Neuf.
Progressivement les équipements du port se poursuivent : entrepôts, docks, cale inclinée, grues à vapeur (1920).
En dehors de la pêche, le bois est l'une des activités importante du port. La Suède est le fournisseur principal des marchands paimpolais. La guerre 14-18 y mettra fin.


Le champs de foire, à l'emplacement des marais


Le quai neuf entre les deux bassins


Ancien quai pour le ravitaillement des goélettes avant la création du champs de foire


Le 2e bassin à flot

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

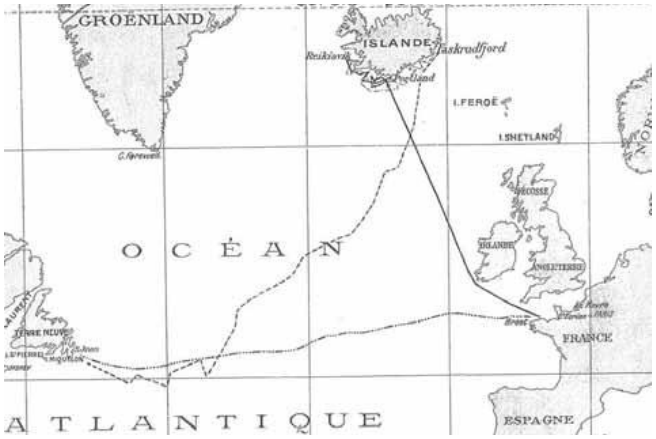
La pêche à Islande

Avant le lancement de la célèbre pêche à Islande, les paimpolais partent pour la pêche à Terre-Neuve ; Mais cette dernière n'occasionne pas d'armement considérable (juste 2 ou 3 bateaux). Cette pêche cesse en 1858.

C'est en 1852 que la première goélette morutière, «l'Occasion», armée par Louis Morand, appareille.
Jusqu'en 1856, Morand est seul à armer 3 ou 4 navires. Puis le nombre d'armateurs et de navires va progressivement augmenter. La flottille comptera jusqu'à 80 bateaux, à son apogée en 1895.

Les navires sont construits, pour la plupart à Paimpol, spécialement pour la pêche à Islande et comprennent un équipage de 25 hommes.

Les préparatifs de départs donnent lieu à de grandes fêtes, « le pardon des Islandais », qui a lieu chaque année avant le départ des pêcheurs en février.
L'Ile de Saint-Riom abritent la rade où les goélettes se réunissent avant de s'élancer vers les mers boréales.
L'aller dure 15 jours.



Remplacement de la pêche à Terre Neuve par celle à Islande

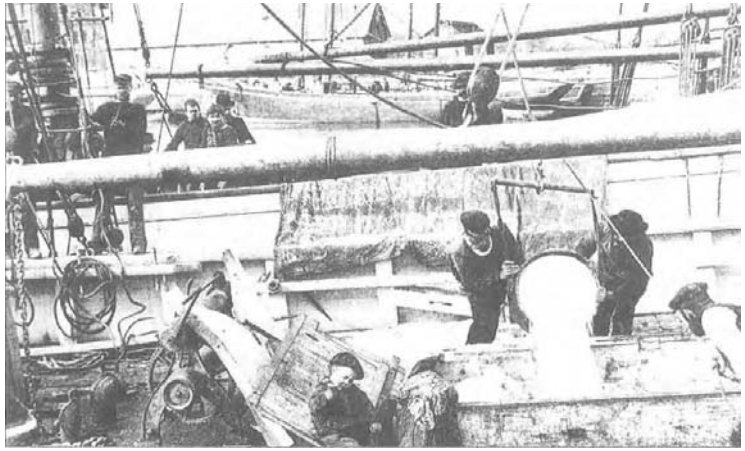

Goélettes islandaises prêtes à prendre la mer

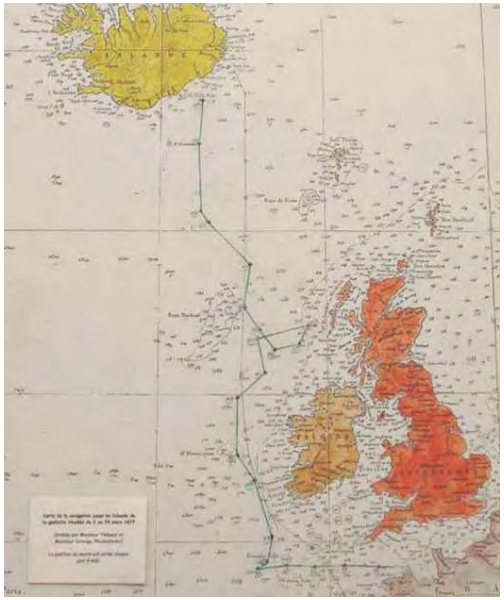



Le pardon des Islandais

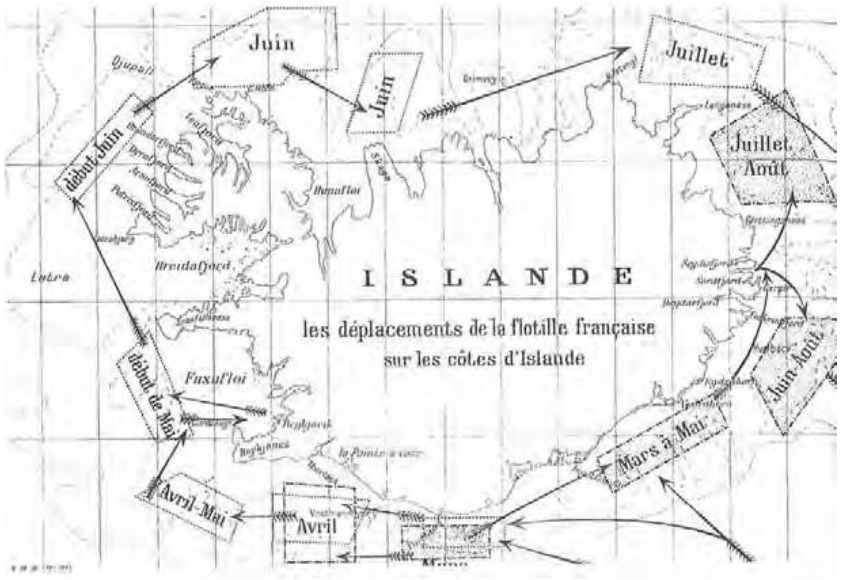



Les chantiers navals de Paimpol

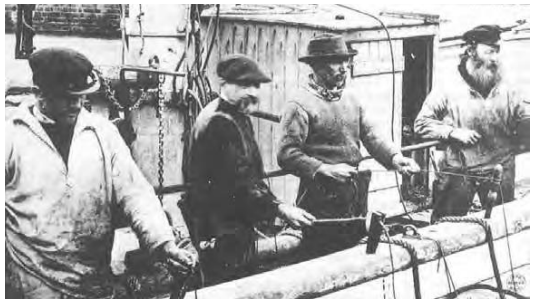

Embarquement de sel avant la campagne


Itinéraire jusqu'en Islande (musée de la mer)

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Déplacements de la flotille sur les côtes islandaise
("Revue des pêches maritimes")





La pêche à bord des bateaux et des doris

La pêche se déroule sur six mois en évoluant tout autour de l'île pour suivre le poisson.
La pêche se pratique à bord des bateaux, mais surtout à bord des Doris.
En mai, les goélettes accostent dans les baies islandaises. Là se fait le transport de la première pêche sur des bateaux arrivés de Paimpol qui emportent vivres et sel pour le reste de la campagne.
Les enfants graviers, qui partaient plusieurs mois, étaient chargé de mettre à sécher et de rentrer la morue.
Le retour des goélettes se fait en août.



Accostage des goélettes dans les baies islandaises



Enfants graviers qui mettent les morues à sécher



La pêche sur les côtes islandaises



Le retour des goélettes en août



La 1ère pêche repart en tonneaux vers Paimpol



Déchargement des bagages des marins

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Pierre Loti
(dessin de J.P. Cadic)



Les pêcheurs surhommes, gravure



Un capitaine islandais

L'impact de la pêche à Islande tient dans sa dimension mythique et littéraire.
Grâce à un mélange d'idéologie républicaine et chrétienne, relayé par des écrivains et des artistes, les armateurs réussissent à façonner une mémoire collective plus rêvée que réelle, qui sert de support identitaire.
On voit émerger trois mythes créés à partir d'une certaine réalité magnifiée et transformée par Botrel, Le Goffic, Le Braz, le Journal de Paimpol, qui est en situation de monopole et s'attache à soigner l'image de marque des armateurs (« les armateurs, ce sont pour la plupart de paisibles bourgeois, pleins de mansuétude,…. Ils n'ont qu'une passion la mer »), Pierre Loti et ses ouvrages :

- Le surhomme islandais appartenant à une race d'élue (Pierre Loti « pêcheurs d'Islande », en 1886, développe des « types » dont celui de l'islandais fort et beau, brave et courageux).
- L'unité de la cité paimpolaise et la solidarité des bonnes affaires (dont les intérêts sont supposés partagés) et de la gloire d'une cité renommée.
- L'idée de la force, de la réalité de l'Au-delà et du destin. Il existe une vision idéaliste des Islandais dont la mort ne serait due qu'à la mer et à la fatalité.

En réalité, le pêcheur devient vite un homme usé et fatigué par le froid, l'humidité, le manque de sommeil, la mauvaise alimentation, les infections diverses et la tentation de l'alcool.
Cette image de marin épuisé est peu mise en avant par les armateurs de Paimpol.
Les causes de morts à la pêche sont multiples : dangers liés à la mer, manque d'hygiène, malnutrition, le tout aggravé par l'alcool.

Pendant toute la durée des campagnes de pêche, les paimpolais vont payer un lourd tribut de 2000 morts (environ 1 équipage par an, sur 83 ans) pour des armateurs qui s'enrichissent.
Cependant, même si les risques sont connus, les hommes embarquent car il faut bien travailler et les gains sont plus élevés que ceux obtenus à terre.
La félicité dans l'Au-delà aide à supporter les vicissitudes de la vie.
La production romanesque (littéraire, chansonnière, journalistique) a eu des effets réels sur Paimpol, et la gloire de la Cité est une raison supplémentaire qui explique l'acceptation des conditions de vie.

L'activité de la pêche connaît son apogée à la fin du XIXe siècle avec une centaine de goélette qui alimentent de nombreuses industries annexes : voileries, calfatage…
Le déclin s'amorce à partir de 1914.



Intérieur d'une goélette



Funérailles d'un marin en Islande



Le mur des disparus en mer
PONANT Stratégies Urbaines

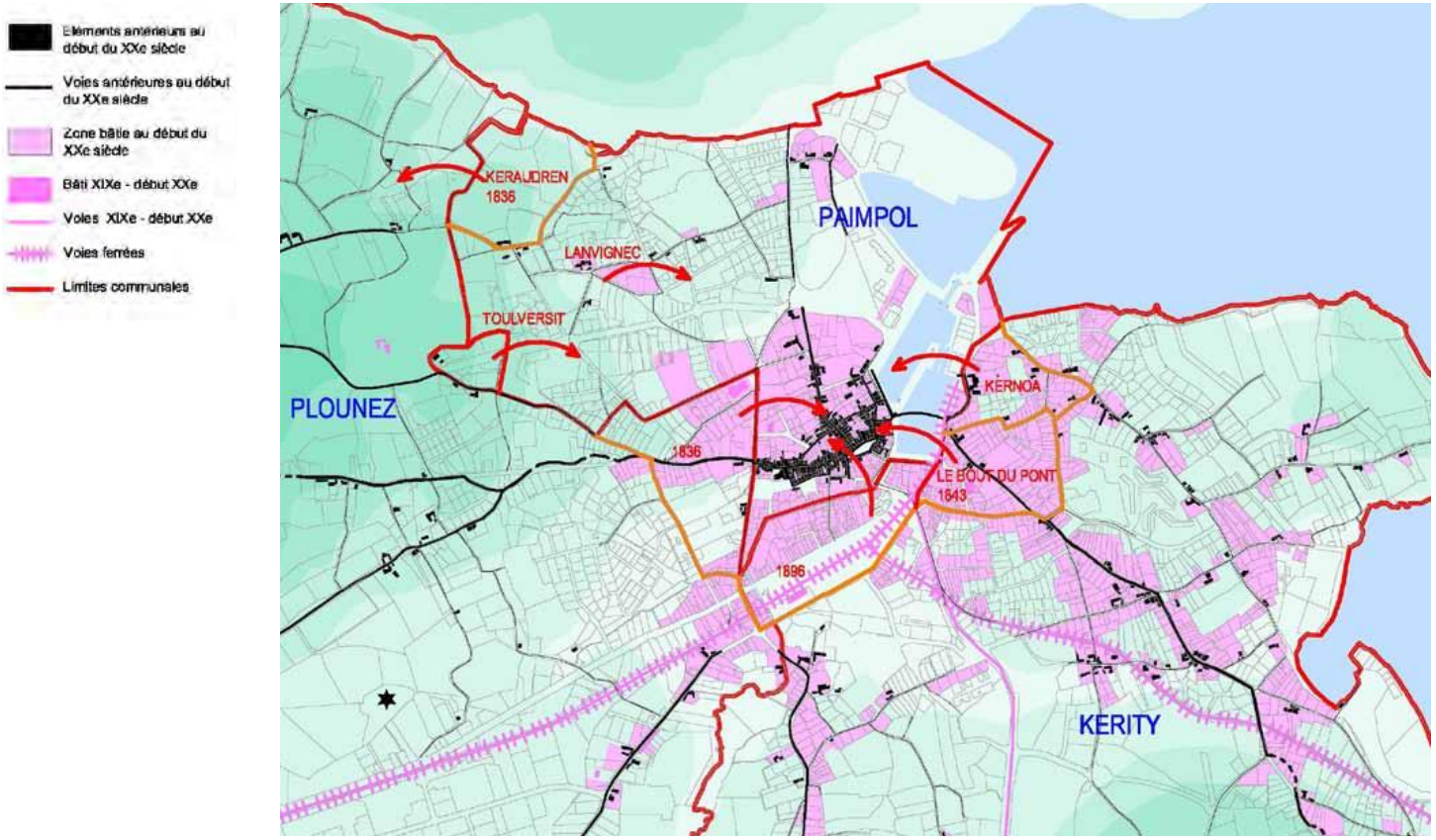


"Sur les falaises attendant les islandais"



La Mairie : fin XIXe
Vaste propriété d'une famille d'armateurs. Occupée par la mairie depuis 1910.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Les annexions de Paimpol sur les communes voisines au début du XIXe siècle







Place de la République, entre le port et la future gare, hier et aujourd'hui



L'école de la navigation (1824), hier et aujourd'hui

L'agrandissement de Paimpol

Paimpol s'agrandit peu à peu au détriment des communes voisines :

- 1824, rattachement de Lanvignec, qui comprenait les villages de Keraudren, Toulverzit, Kerglaz, Kerdinan et Poulgoïc.
- 1836, Paimpol s'accroît d'une partie de Plounez qui reçoit les villages de Keraudren et de Toulverzit en échange.
- 1843, Paimpol s'accroît des villages du Bout-du-pont et d'une partie de Kernoa (avant à Kérity).
- 1896, Paimpol s'accroit d'une partie de Kérity (ancien étang de Paimpol).

Fin XIXe, la construction d'équipements liés à la mer

L'Ecole de navigation est crée en 1824. Elle deviendra plus tard une école d'hydrographie. Aujourd'hui l'école nationale de la marine marchande est à Poulgoïc.

La base navale est construite pour la marine nationale à la fin du XIXe siècle. Peu employée, elle accueille des réfugiés espagnols en 1938 et 39. Elle sert à la marine allemande pendant la 2e guerre mondiale, puis abrite l'école d'apprentissage maritime qui devient le lycée maritime.

En 1880, le comte de Labenne, fils de Napoléon III entreprend la construction d'une sècherie de morue. Mais le déclin de la pêche et la mort du comte en 1882, font que son usine de fonctionnera jamais.
Transformée en menuiserie, puis en voilerie, c'est aujourd'hui le Musée de la mer (depuis 1990).



Le musée de la mer, ancienne sècherie de morue

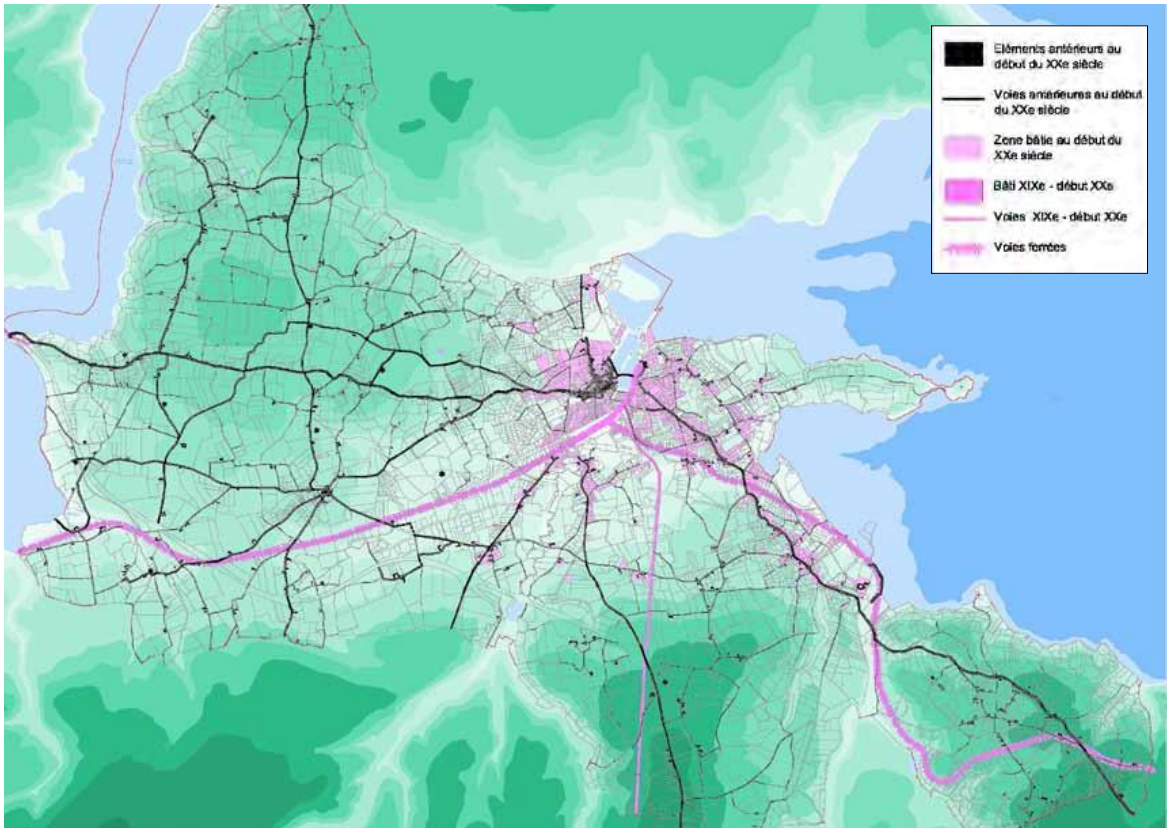
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Le développement des infrastructures

En 1832, la nouvelle route de Saint-Brieuc est tracée dans l'ancien marais et désenclave une partie de la circulation.

En 1894, le chemin de fer arrive à Paimpol, sur les terrains asséchés.
Pour ce faire, on opère une nouvelle rectification des frontières car la gare arrive entre Paimpol et Kérity, sur l'étang asséché, et Kérity ne peut faire face aux dépenses.

A partir du XIXe siècle, les constructions augmentent entre Paimpol et Kérity.



Paimpol à la fin du XIXe siècle





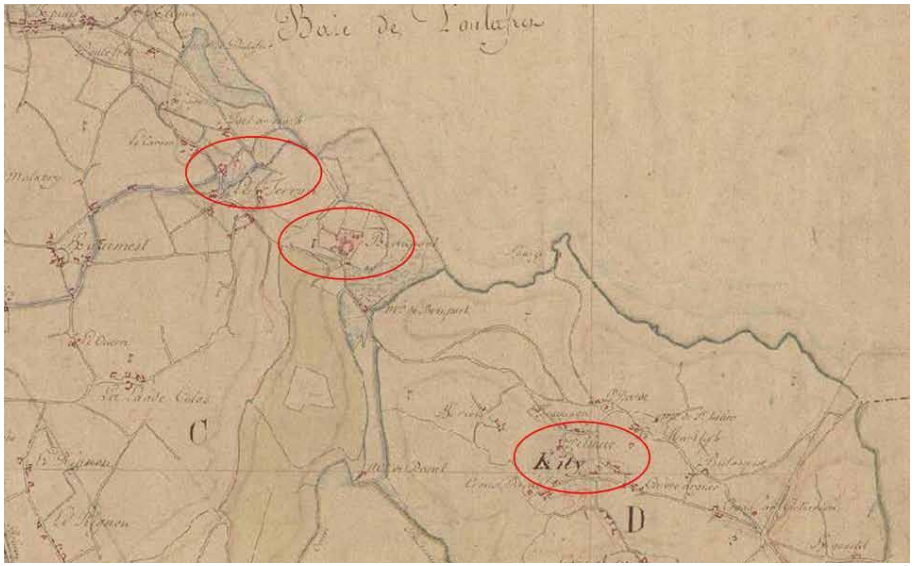

La gare fin XIXe, hier et aujourd'hui


Avenue de la gare hier et aujourd'hui

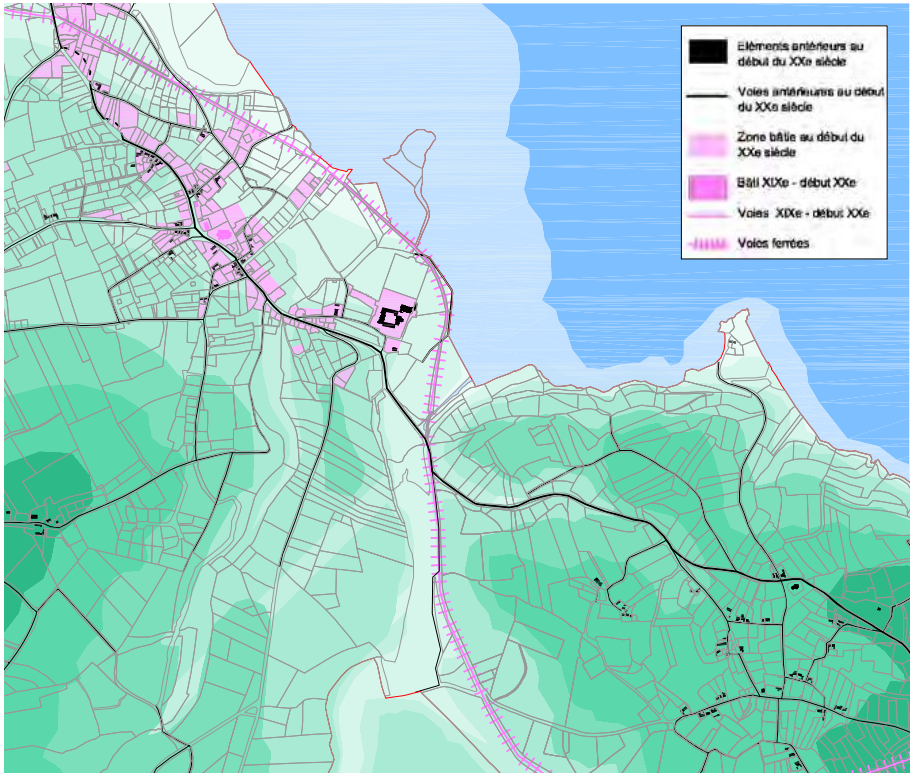

La route de Kérity, hier et aujourd'hui


La route de Kérity, hier et aujourd'hui

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Kérity divisé en trois parties, cadatre napoléonien



Kérity à la fin du XIXe siècle
PONANT Stratégies Urbaines





Kérity rue principale, hier et aujourd'hui





Kérity, chemin de la Grêve, hier et aujourd'hui

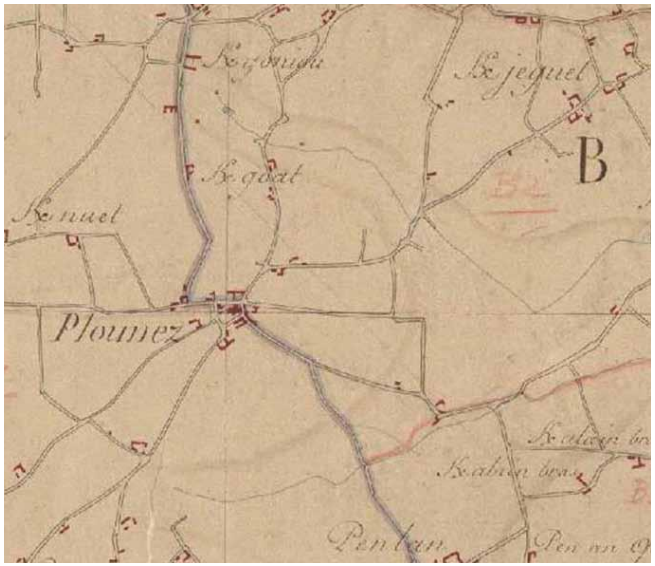
KERITY

De 1790 à 1830, les Kérityens survivent difficilement de l'agriculture et de la pêche côtière, leurs seules ressources.
La commune est partagée en trois parties : le vieux bourg, le domaine de Beauport et le nouveau village.
Le train à voie étroite relie Saint-Brieuc à Paimpol par la côte (création de la gare de Kérity). La nouvelle voie empruntée par le train laisse de côté l'ancien bourg (le relief ne permet pas de longer la route principale). L'église du vieux bourg est en ruine.
En 1856, le bourg est officiellement transféré au Terron, nouveau village.
L'école et la Mairie sont installées dans les locaux de l'Abbaye, puis de nouveaux bâtiments sont construits au Terron, en 1890.
La voie ferrée Saint-Brieuc-Paimpol ferme en 1954.

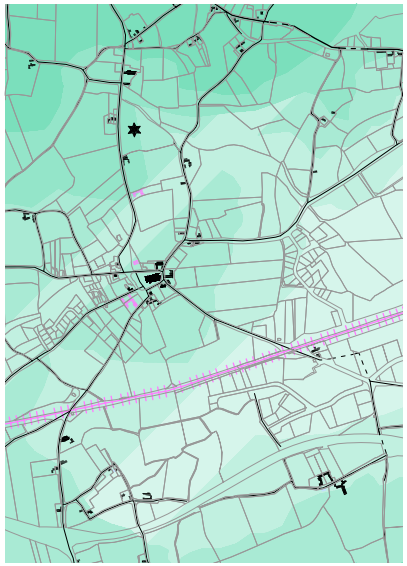


L'école du Terron

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Le bourg de Plounez, cadastre napoléonien


Plounez à la fin du XIXe siècle



Eglise Saint-Pierre de Plounez (1892)



Plounez à la fin du XIXe siècle


Le pont suspendu du Trieux (1840)




Pont haubané de 1924, hier et aujourd'hui


Ecole et mairie de Plounez

PLOUNEZ

Début XIXe Plounez compte 2100 habitants.
A la fin du XIXe siècle, c'est l'ensemble du bourg qui se rénove : nouvelle école de garçons et mairie, école de filles, agrandissement du cimetière (démolition de maisons pour ouvrir une nouvelle route autour du cimetière), nouvelle église.
L'école communale de garçons et la mairie sont construites en 1839, en face de l'église côté nord.
En 1858, ces bâtiments sont déjà trop petits.
L'école communale de filles est ouverte en 1863 au nord du bourg, tenue par des soeurs.
En 1877, la nouvelle école de garçons et la mairie (actuelle) sont ouvertes.
L'église Saint-Pierre de Plounez (1892-95), édifiée sur les plans d'Ernest Le Guerrannic, est la première église nouvelle de la région, construite à la place de l'ancienne dont elle utilise certains matériaux.

Le pont du Trieux
Avant 1840, c'est un bac qui réalise la liaison entre le Trégor et le Goëlo (Lézardrieux et Plounez).
Le passage a lieu entre les deux chapelles Saint-Julien et Saint-Christophe. C'est un voyage parfois périlleux en fonction des marées.
En 1840, un pont suspendu est construit sur le Trieux, pour répondre aux exigences de la révolution industrielle et au développement des nouveaux moyens de transport. Mais ce pont ne répond rapidement plus aux besoins.
En 1924, le pont est transformé en pont haubané, d'après les plans de Gustave Eiffel.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.1.6 Le XXe siècle : La ville fonctionnelle et touristique



La Glycine, dernière goélette islandaise


Bassins du port vides après la fin de l'armement


Bassins du port vides après la fin de l'armement


La nouvelle église Notre-Dame de Bonne-nouvelle


Blockhaus au nord de Plounez


Blockhaus près de Castell Wern

La nouvelle église
L'église Notre-Dame de Paimpol étant jugée trop petite, par rapport à la puissance des armateurs paimpolais et à celles des autres communes (Plounez, Ploubazlanec), elle est détruite et une nouvelle église (Notre-Dame de Bonne Nouvelle) est construite en dehors de la ville, de 1910 à 1914 sur les plans d'Ernest Le Guerrannic.

La fin de la grande pêche
L'année 1895 marque l'apogée des armements paimpolais pour l'Islande, avant un long déclin accentué par la guerre de 1914-18, l'évolution des marchés mondiaux, la concurrence des chalutiers, le progrès des rémunérations et de l'emploi. Les armateurs doivent faire face à des hausses de salaires.
Le retour de la dernière goélette, «la Glycine», armée par Toussaint Le Merdy, a lieu en 1935.
Entre les 2 guerres, c'est l'effondrement de l'armement pour l'Islande, et par la même de toutes les branches d'activité qui se rattachaient à la pêche morutière. Les bassins sont vides.

La deuxième guerre mondiale
1940-1944 : Paimpol est occupé par l'armée allemande.
Il reste aujourd'hui des traces de ce passage avec des blockhaus encore présents notamment à Plounez, dans les champs, et au milieu des maisons et de la zone artisanale.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

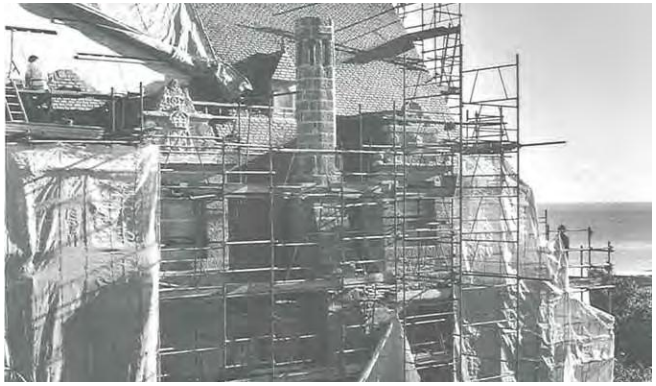


Le développement des primeurs


Développement de l'ostréiculture


Le développement du tourisme maritime




La restauration de l'Abbaye de Beauport
PONANT Stratégies Urbaines

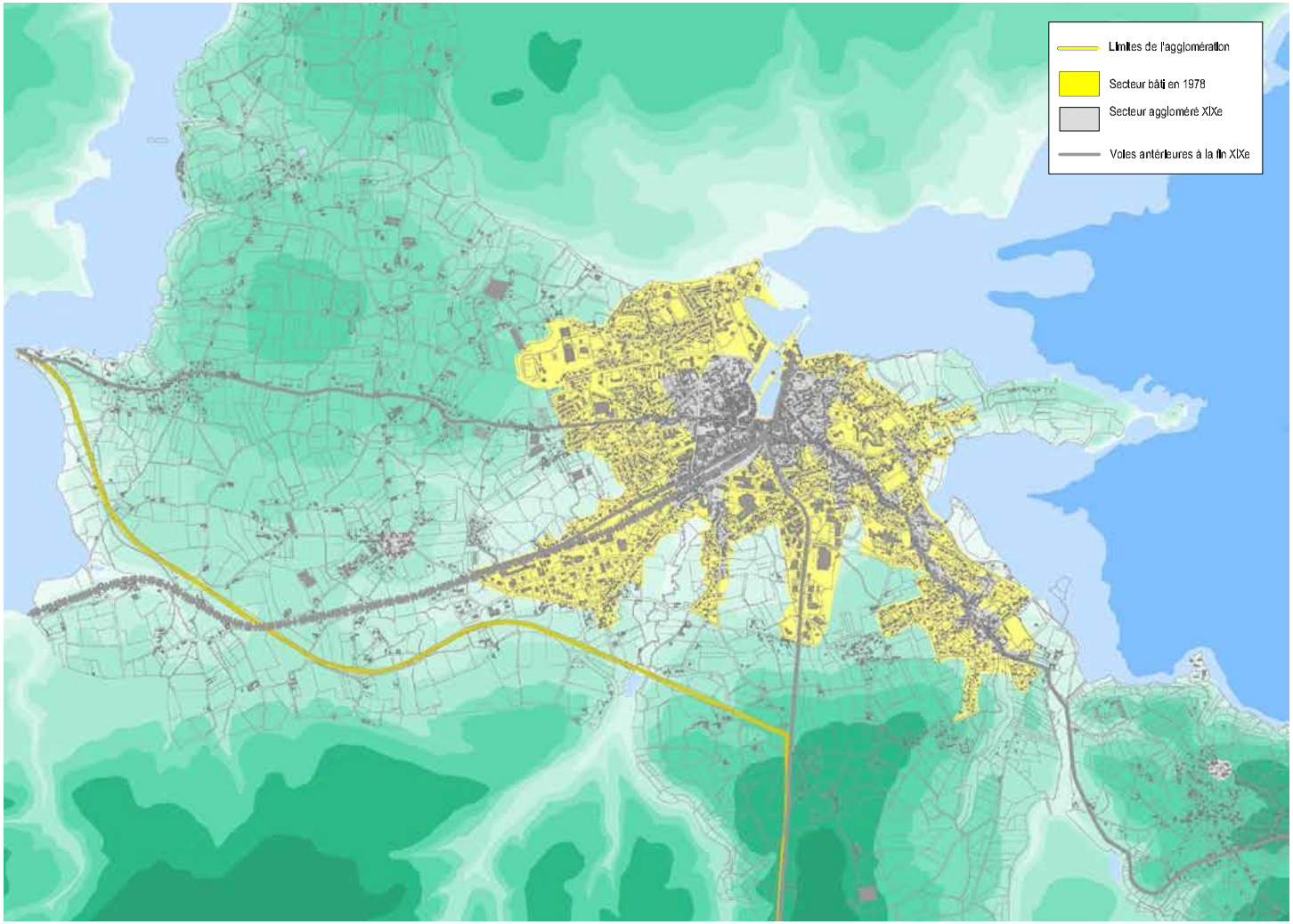


Les nouvelles activités
Le port ayant perdu ses activités principales, la ville se tourne vers la terre et ses primeurs (pomme de terre...), puis vers l'ostréiculture grâce à l'initiative de l'administrateur Richard et à celle de quelques paimpolais.

Le Grand Paimpol
En 1960 est créé le « Grand Paimpol ».
Kérity et Plounez sont rattachés à Paimpol par référendum (500 oui / 355 non) pour former le Grand Paimpol, dont la superficie passe de 103 à 2 361 hectares.

Le tourisme
Après la guerre, l'illusion maritime de la ville est maintenu par l'école hydrographique et l'importance du quartier du port.
Mais en 1980, la fermeture de l'école et l'agonie de la marine marchande dessinent un avenir incertain.
Un renouveau se prépare avec la plaisance et le tourisme.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Paimpol aujourd'hui

L'extension de l'urbanisation
La Ville s'étend peu à peu avec des HLM, des pavillons, des zones commerciales.
De nouvelles infrastructures sont créées.

Paimpol se tourne vers son patrimoine
En 1998 débute la restauration de la digue de Beauport, laissée à l'abandon depuis la fermeture de la voie ferrée en 1954.
D'autres travaux seront ensuite entamés, afin de mettre en valeur cet ensemble remarquables.


Lotissement après-guerre


Immeubles HLM


Les nouvelles infrastructures



Les zones commerciales


Le lycée Keraoult


Lotissement plus récent

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I.2 CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES

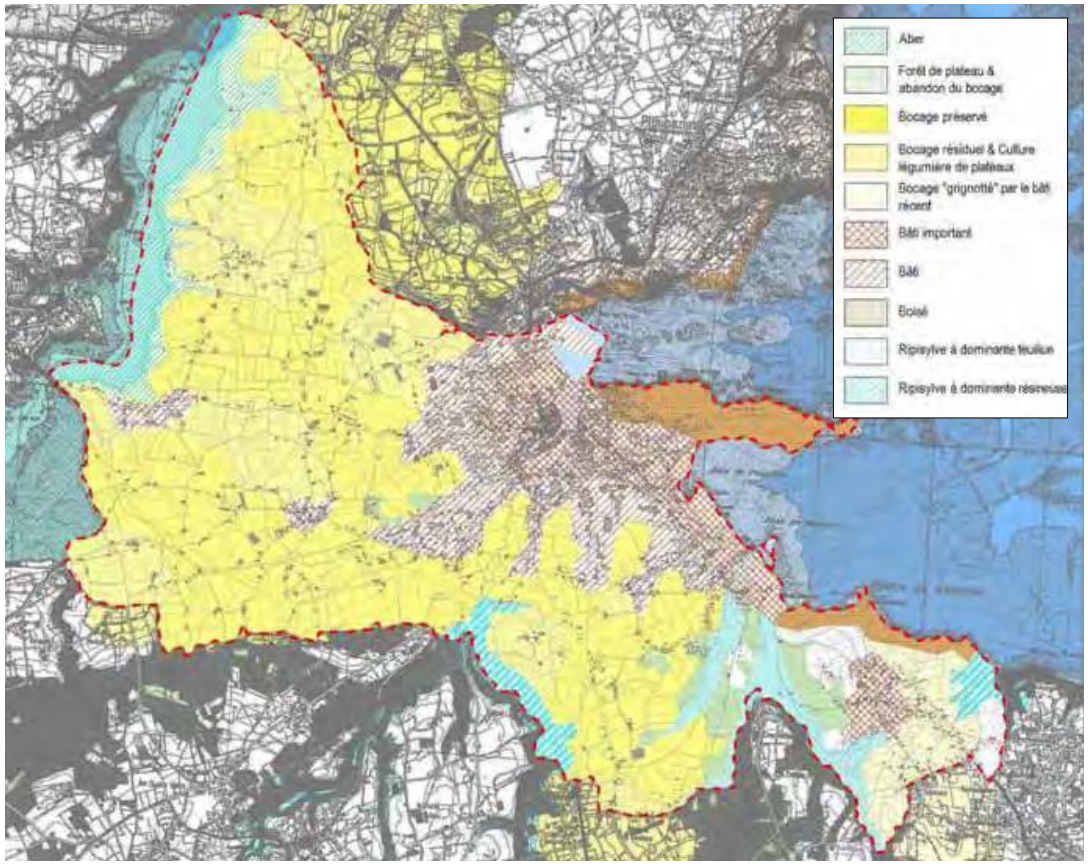
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Les entités paysagères

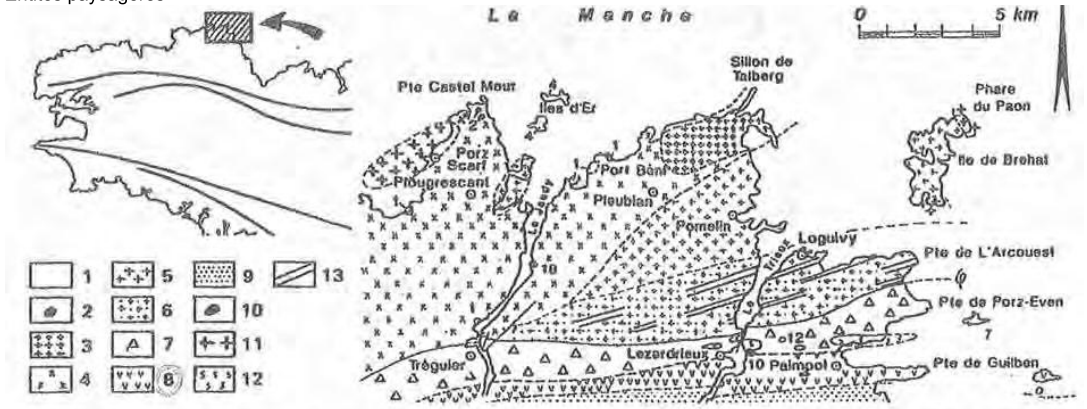
La commune de Paimpol possède deux façades maritimes distinctes :
- A l'ouest, sur l'estuaire du Trieux
- A l'est, sur l'anse de Paimpol.

Entre ces deux façades, le territoire comporte plusieurs entités paysagères :

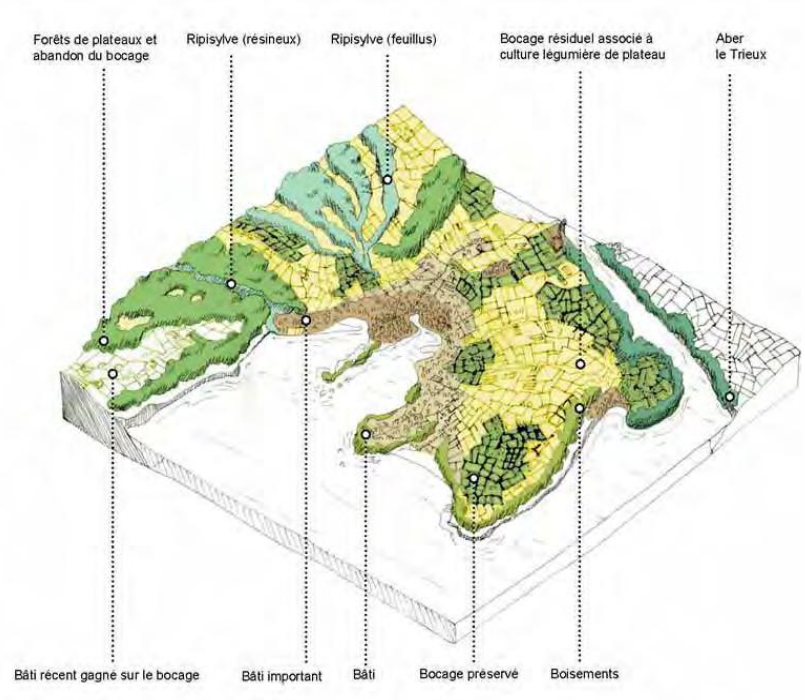
- La baie de Paimpol et les zones bâties importantes
- La zone côtière boisée (pointe de Guilben) qui possède une végétation à dominante arborée dense
- Les ripisylves
- L'aber : Le Trieux
- La forêt du plateau de Kérity
- Le bocage préservé de Plounez
- Le bocage résiduel et les zones de cultures



Entités paysagères



Carte géologique simplifiée de la partie orientale du Trégor (modifiée d'après Auvray [1979] et Graviou [1984]). Les filons de dolérites n'ont pas été figurés. 1 - gneiss icartiens (Port-Béni) ; 2 - Diorite de Castel-Meur ; 3 - Granodiorite du Talberg ; 4 - Microgranodiorite de Pleubian ; 5 - Granite de Pomelin-Bréhat ; 6 - Microgranite de Launay ; 7 - Tufs de Tréguier ; 8 - Spilites de Paimpol ; 9 - Formation de la Roche-Derrien ; 10 - Diorite de Kéralain ; 11 - Granite de Porz-Scarff ; 12 - Rhyolites ignimbritiques de Lézardrieux ; 13 - Microgranite de Loguivy.



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

La baie de Paimpol





La zone côtière boisée



Les ripisylves



Aber : Le Trieux





La forêt de Kér



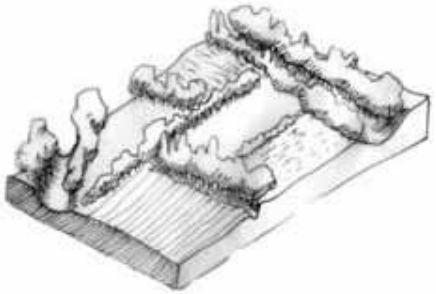
Le bocage préservé de Plounez





Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

L'évolution du bocage dans le temps



Bocage et chemins creux



Substitution progressive du bocage
agrandissement des parcelles,
maraîchage et serres



Substitution progressive du bocage
lotissements

Le bocage résiduel et les cultures







Les zones bâti

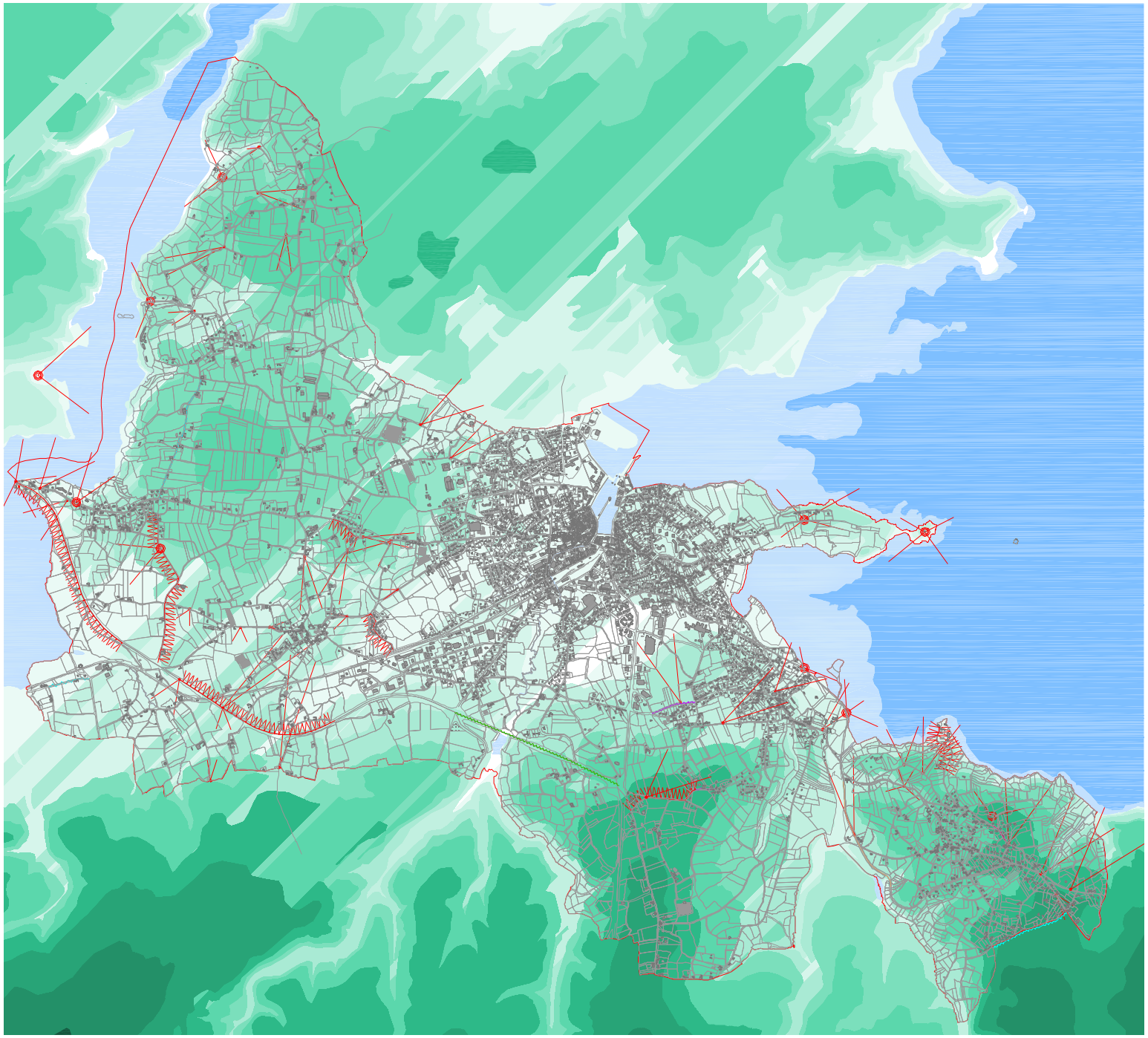




Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Les points de vue

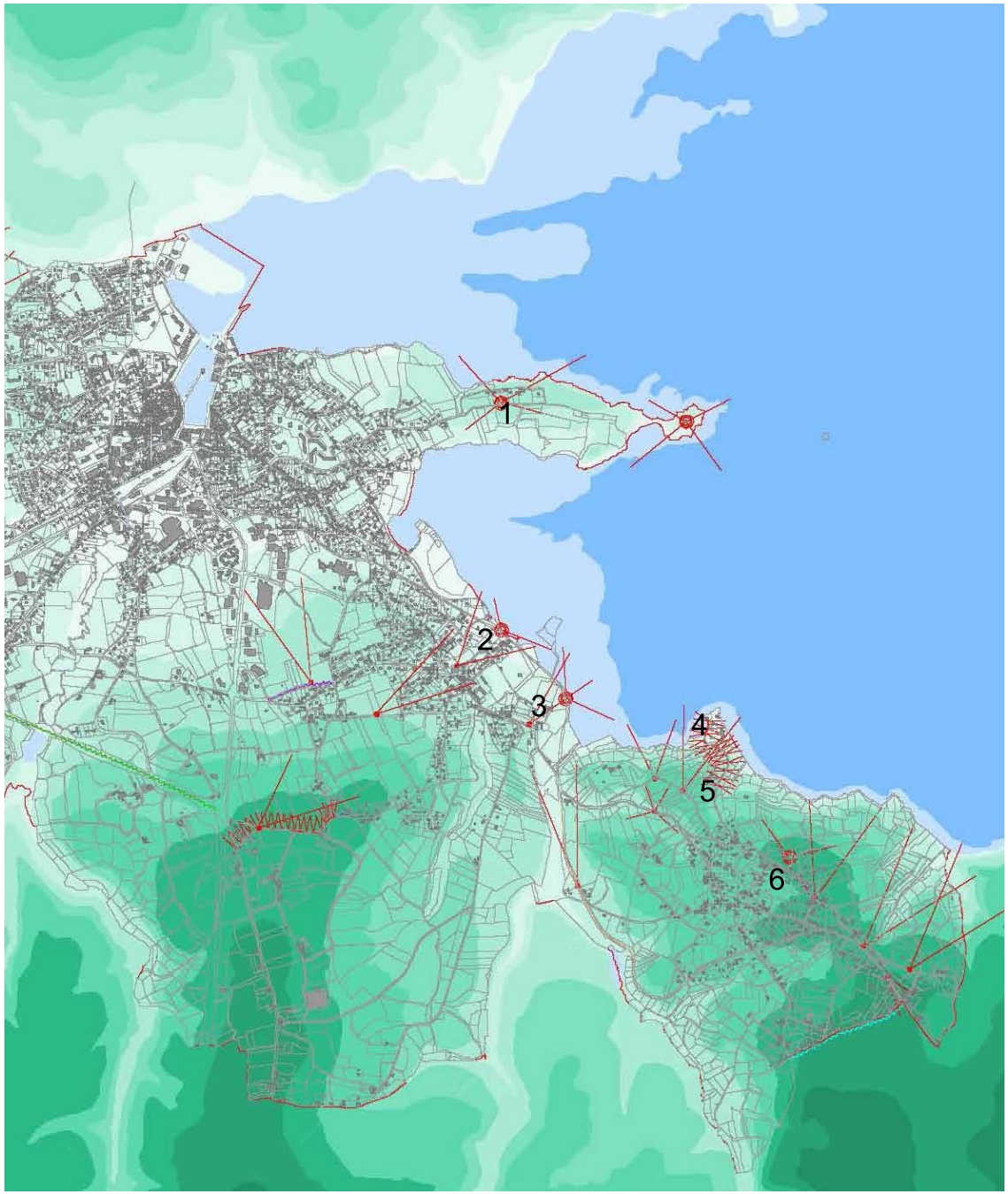
Il existe de nombreux points de vue intéressants sur la commune, et certains qui sont remarquables.
Tous ces points de vue ont été reportés sur la carte ci-contre.



Les points de vue importants et remarquables

PONANT Stratégies Urbaines

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Les points de vue importants dans la partie ouest de la commune



1. Depuis la pointe de Guilben



2. Depuis l'anse de Beauport



3. Depuis l'Abbaye de Beauport



4. Depuis la pointe de Kérarzic

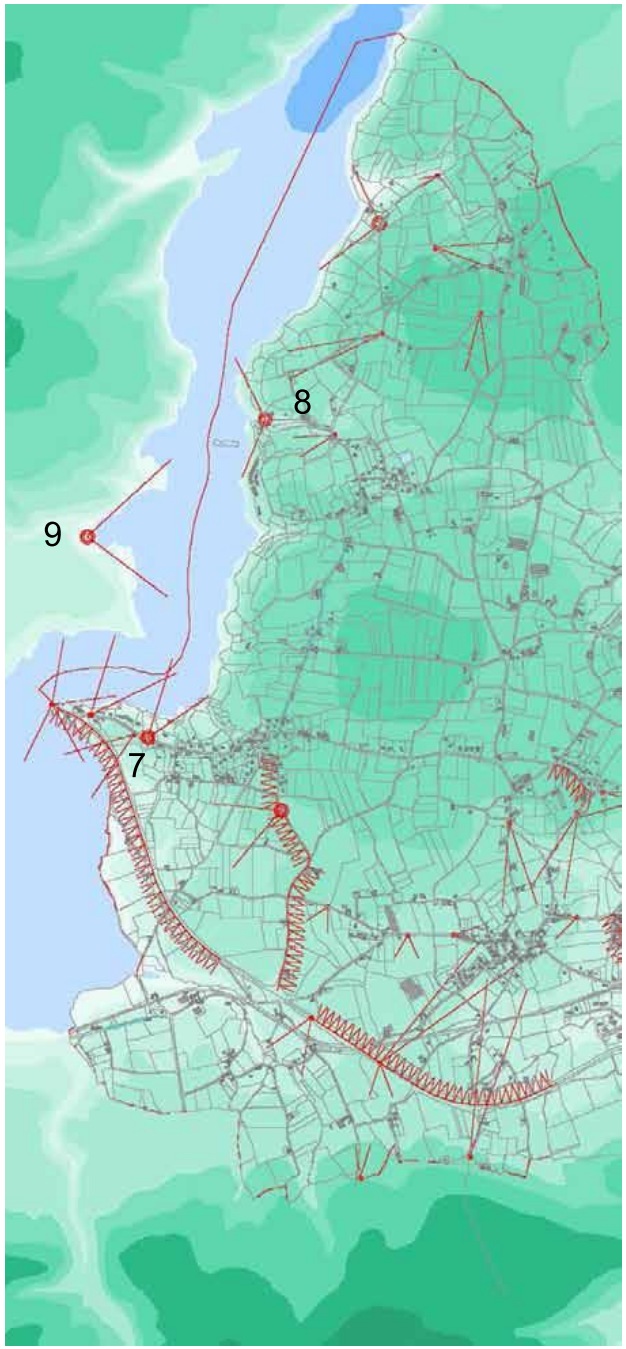


5. Depuis Sainte-Barbe



6. Depuis la table d'orientation de Sainte-Barbe

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Les points de vue importants dans la partie est de la commune



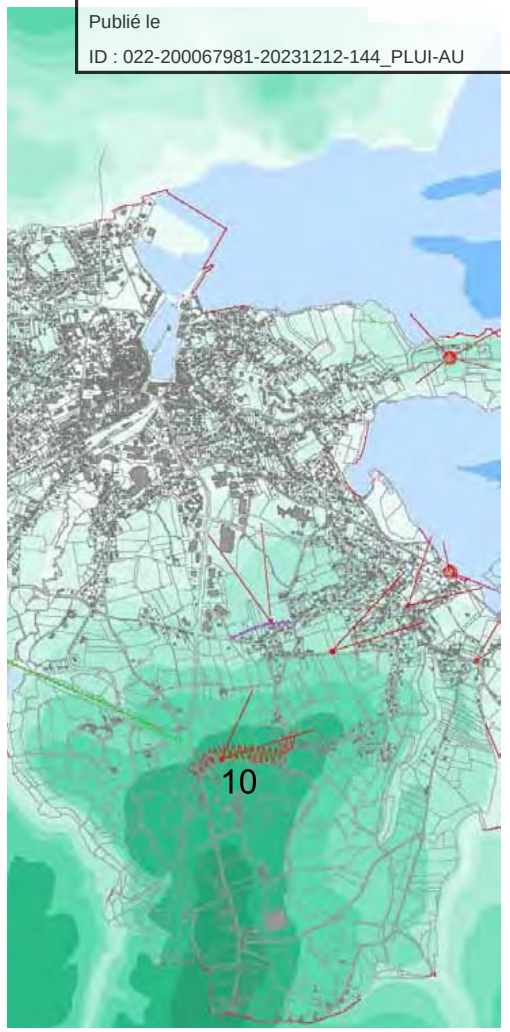
7. Depuis la pointe de Kergrist



8. Depuis Kerdaulin



9. Depuis Lézardrieux



Points de vue sur la ville et les hameaux

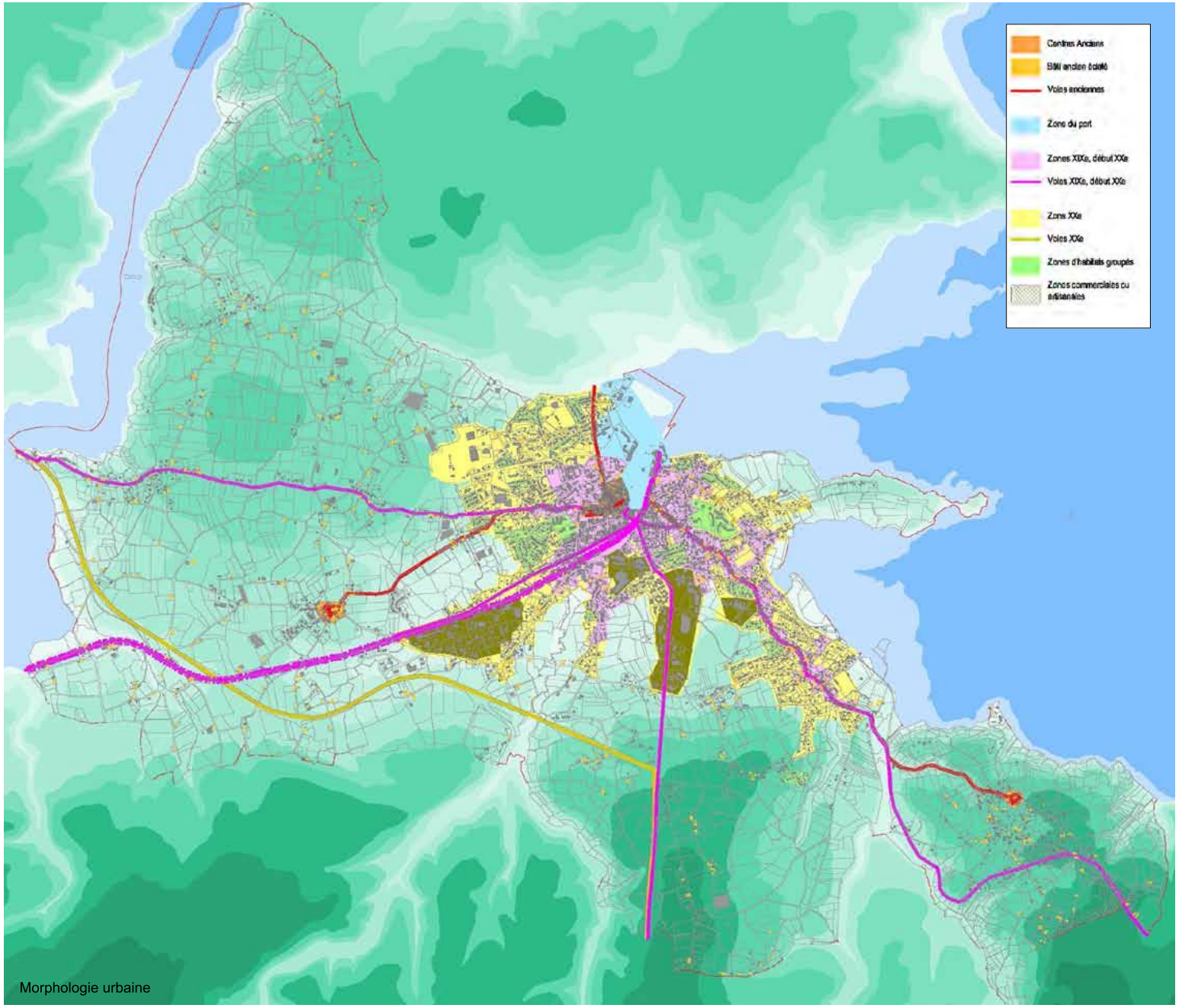


10. Depuis la Lande Colas

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I.3 MORPHOLOGIE URBAINE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Morphologie urbaine

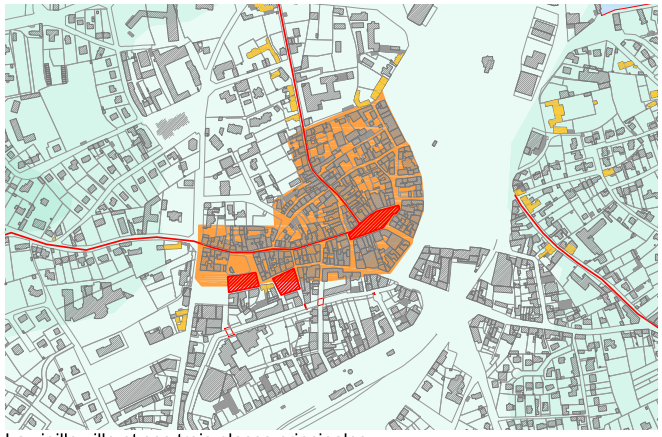
Les parties bâties du territoire possèdent des caractéristiques propres et très variées. On peut ainsi distinguer trois grandes compositions :

- La ville ancienne et les bourgs anciens
- La ville XIXe
- La ville XXe

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Les parties anciennes, vieille ville, bourgs et hameaux



La vieille ville et ses trois places principales

La ville ancienne et les bougs anciens

La ville ancienne de Paimpol s'oriente selon deux voies principales qui la relient aux villages de Plounez et Ploubazlanec.
De l'autre côté du port, Kernoa présente quelques bâtiments anciens isolés et regroupés en petits nombres le long de la première voie qui reliait Paimpol à Kérity (rue de l'Yser), avant la destruction de l'ancienne chaussée du vieux pont de Kernoa.

La ville ancienne possède trois places, pour trois fonctions à l'origine :
- Place de Verdun, religieuse
- Place Gambetta, commerçante
- Place du Martray, administrative et commerçante

Le centre ancien se caractérise par les espaces exigus d'une ville close (venelles, petites places), le tout débouchant sur les grands espaces proches, places, port, ancien étang.

Les bourgs ruraux s'organisent autour d'espaces publics plus petits, centrés sur l'église.





Rues étroites d'une ville close



Petite place



Zone ancienne de Kernoa de l'autre côté du port



Grande place commerçante



Bourgs ruraux anciens : Plounez



Bourgs ruraux anciens : Kérity

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

La ville XIXe

Au-delà de la ville ancienne de Paimpol, on trouve les rues XIXe et leurs alignements de maisons de l'époque.
L'ancien étang a laissé place à la gare et son avenue.
Cette ville XIXe s'est également très étirée vers le nouveau centre de Kérity.



La ville XIXe



Alignement de maisons XIXe, rue de l'Yser



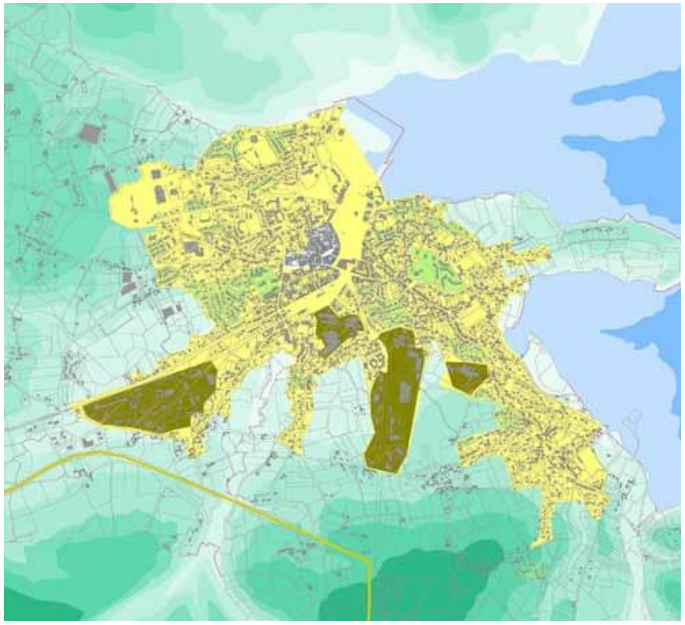
L'ancien étang devenu place du Goélo



Rue du Général Leclerc, liaison avec Kérity

La ville XXe

La ville récente prolonge des voies XIXe déjà construites, mais se compose aussi d'éléments nouveaux : lotissements, grands ensembles et zones artisanales et commerciales.



La ville XXe



Nouvelles maisons en prolongement de voies XIXe



Lotissements aux espaces publics larges



Zone commerciale

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I.4 TYPOLOGIE DU BÂTI

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

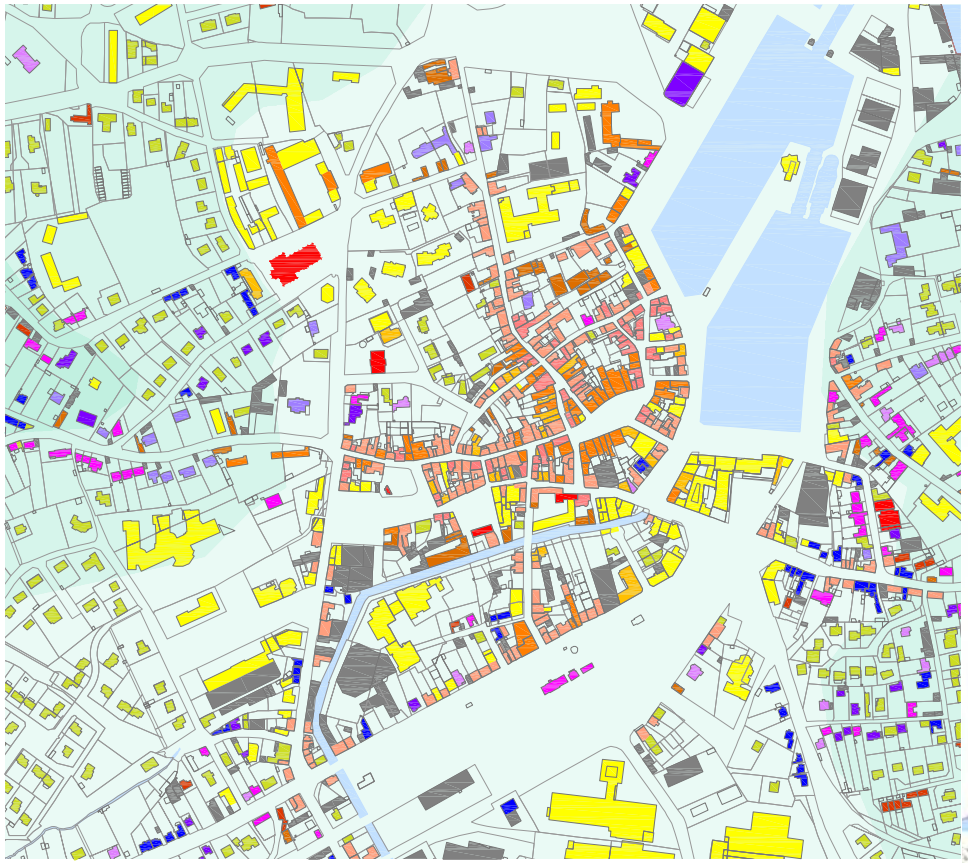
Le bâti de la commune peut être découpé en quatre grandes entités qui correspondent à son passé, tour à tour religieux, rural, maritime et commerçant.

Le passé religieux
- Les édifices emblématiques

La vie rurale
- Les fermes et manoirs
- Les maisons rurales
- Les dépendances traditionnelles

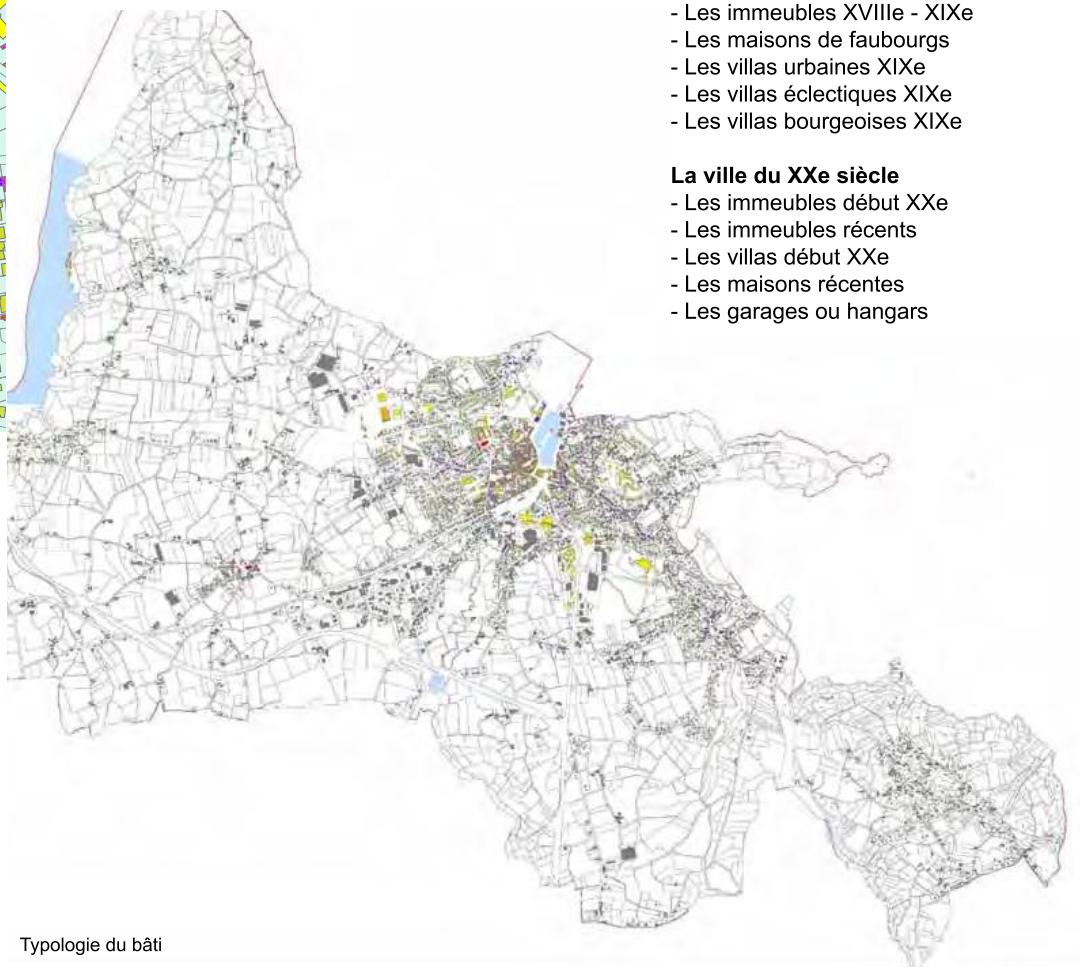
La ville maritime et commerçante
- Les maisons de ville anciennes
- Les maisons de ville XIXe
- Les immeubles XVIIIe - XIXe
- Les maisons de faubourgs
- Les villas urbaines XIXe
- Les villas éclectiques XIXe
- Les villas bourgeoises XIXe

La ville du XXe siècle
- Les immeubles début XXe
- Les immeubles récents
- Les villas début XXe
- Les maisons récentes
- Les garages ou hangars



Typologie du bâti, extrait





Typologie du bâti

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Le passé religieux







Edifices emblématiques
Ils ont une fonction ou une architecture particulière sur la commune

La vie rurale







Fermes et manoirs
Situés sur Plounez essentiellement





Maisons rurales



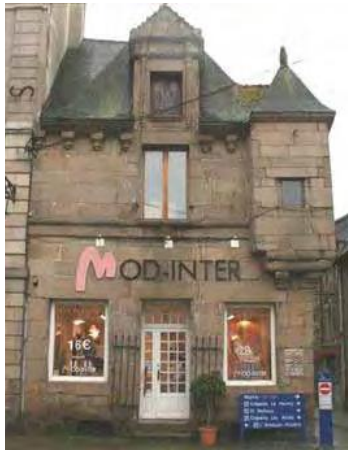


Dépendances traditionnelles

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

La ville maritime et commerçante





Maisons de ville anciennes
Maisons médiévales ou renaissance du centre ancien





Maisons de ville XIXe





Immeubles XVIIIe - XIXe
PONANT Stratégies Urbaines



Maisons de faubourgs
Maisons d'ouvriers, notamment le long de la route entre Paimpol et Kérity





Villas urbaines XIXe
Villas de commerçants ou d'armateurs





Villas éclectiques XIXe





Villas bourgeoises XIXe

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

La ville du XXe siècle





Immeubles début XXe
Insérés pour la plupart dans le bâti ancien





Villas début XXe





Maisons récentes





Garages et hangars





Immeubles récents
PONANT Stratégies Urbaines

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I.5 SERVITUDES ET PROTECTIONS EXISTANTES

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

PATRIMOINE NATUREL

Les sites inscrits et classés

- Rocher de Cruckin (Site classé 27 novembre 1963)
- Avenue d'arbres en bordure du C.V.O. n°6 (Site classé 26 décembre 1921)
- Littoral entre Penvenan et Plouha (site inscrit)
- Pointe de Guilben (Site inscrit 4 janvier 1964)

Un projet de site classé est à l'étude sur les estuaires du Trieux et du Jaudy (voir 2.1.2 Milieux naturels et biodiversité)

Les ZNIEFF

Quatre ZNIEFF de type I (secteurs délimités, caractérisées par leur intérêt biologique remarquable) :

- Côte boisée de Sainte Barbe : boisement littoral
- Vallon de Boulgueff : vallon encaissé et humide
- Pointe de Guiben : pointe rocheuse
- Prés salés du Trieux

Une ZNIEFF de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes) :

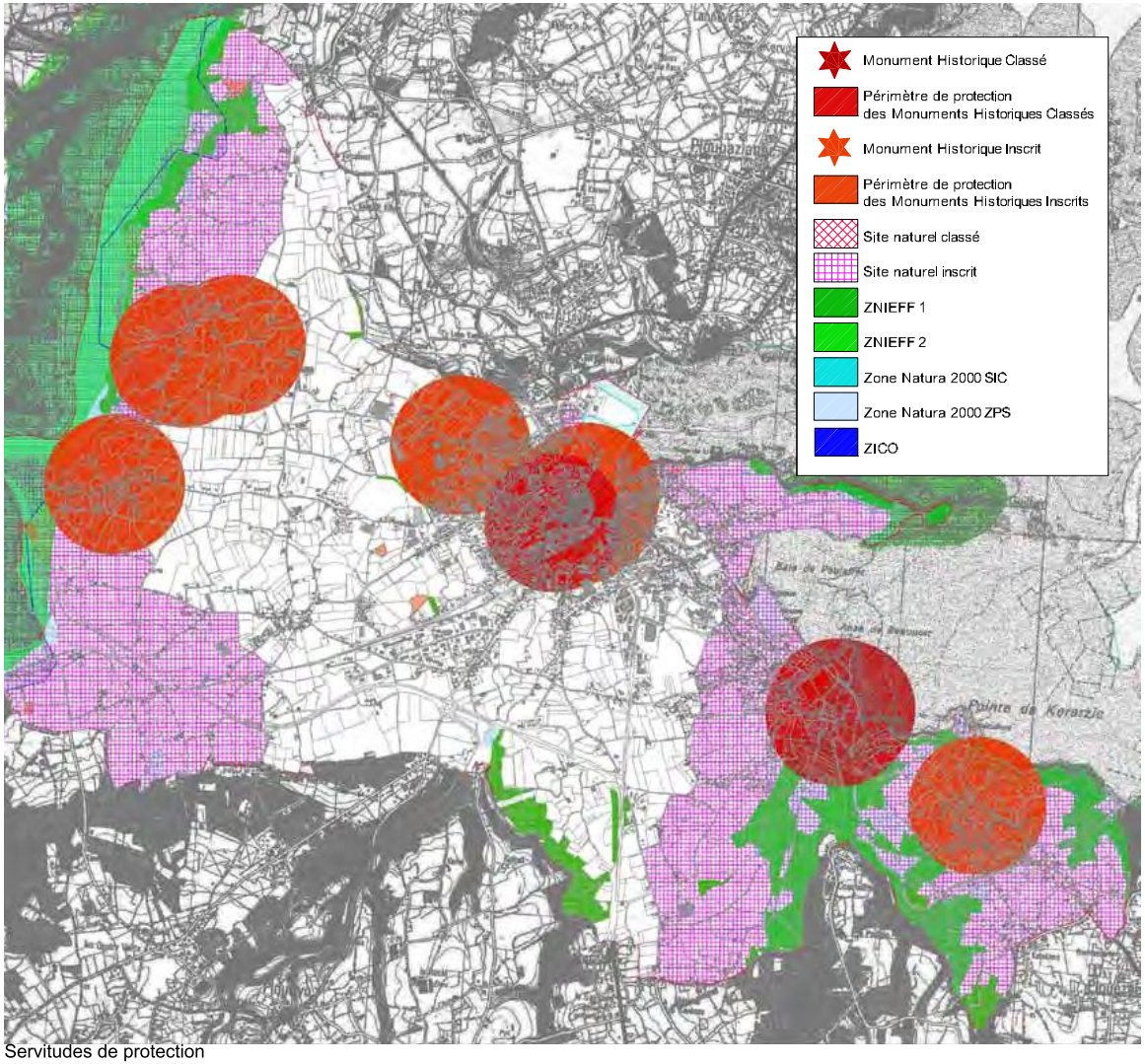
- Estuaires du Trieux et du Jaudy

Natura 2000

La commune de Paimpol est concernée par le site Natura 2000 n°10, Côte de Trestel à la baie de Paimpol, Estuaires du Jaudy et du Trieux, Archipel de Bréhat.
Cette vaste zone de 14 000 ha a été validée comme Site d'Intérêt Communautaire le 7 décembre 2004. Sur ce site, la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo est opérateur pour le compte de l'Etat.

ZICO et ZPS

Ces deux zones concernent l'estuaire du Trieux



Servitudes de protection

La commune possède déjà plusieurs protections tant au niveau du bâti (monuments historiques) qu'au niveau naturel et paysager (ZNIEFF, Natura 2000...)

PATRIMOINE BÂTI,
Les monuments historiques

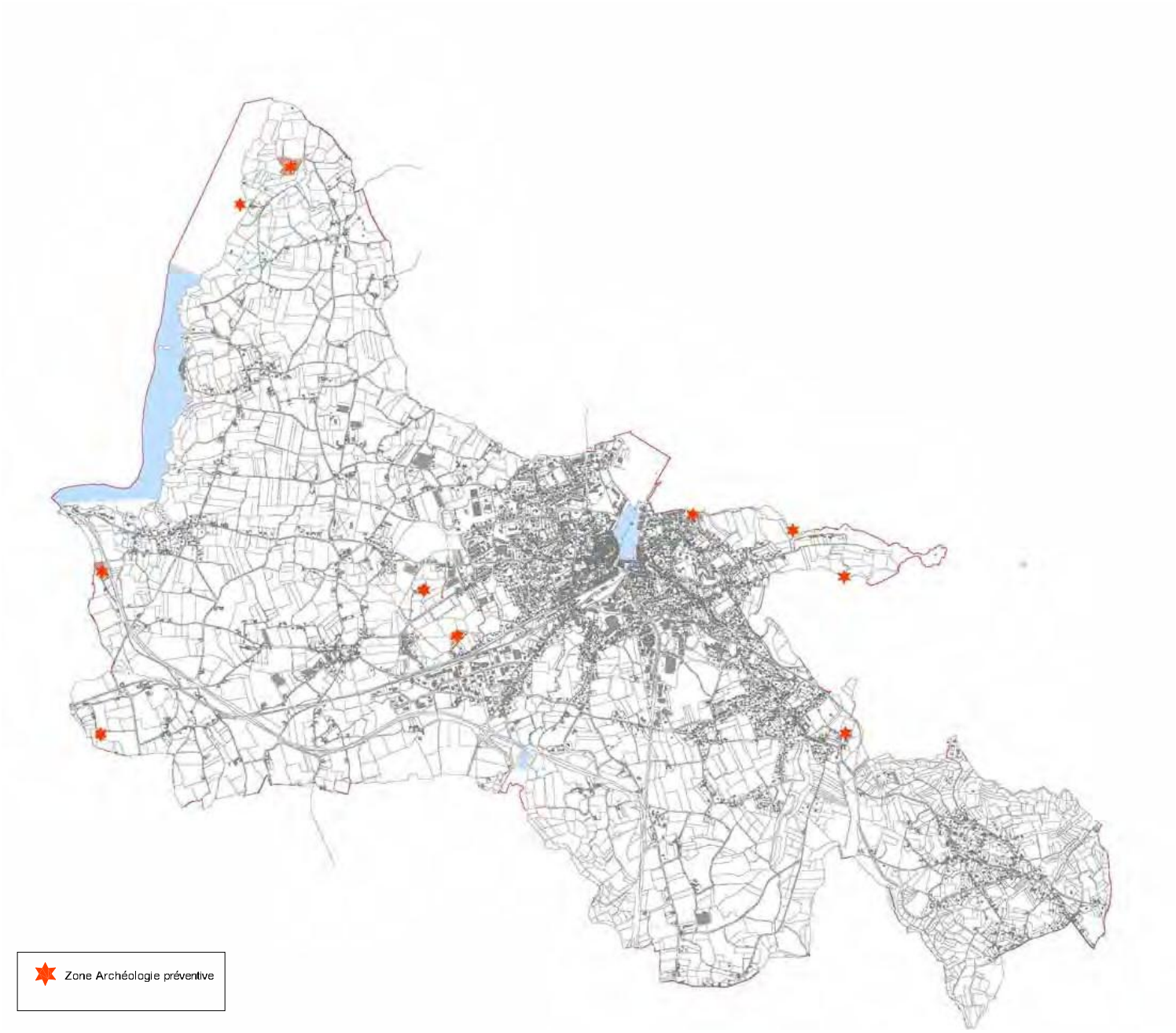
- Ancienne église Notre-Dame : tour (MH : décret du 19 juin 1916)
- Chapelle de Lanvignec, son placître et le mur qui l'entoure (MH 2 mars 1964)
- Chapelle Notre-Dame de Kergrist et son placître (MH : 12 mai 1969)
- Croix de la chapelle de kergrist en Plounez (MH : 16 novembre 1964)
- Manoir de Kerloury : façades et toitures ; cheminées intérieures (MH : 28 septembre 1971)
- Rue Keralain. Manoir du Gran-Pontébar : façades, toitures, puits dans la cour (MH : 5 octobre 1970)
- Place du Martray, à l'angle du quai : façades et toitures (MH: 7 Août 1964)
- Place du Martray, à l'angle de la rue de l'église. Maison (MH 22 mars 1930)
- Place du Martray, à l'angle de la rue des Huit-Patriotes : façades sur la rue et sur la place (MH : 7 Août 1964)
- Place du Martray : à l'angle de la rue de la Vieille Poissonnerie : façades et toitures (MH 11 Août 1964)
- Quai Morand : deux maisons identiques. Façades et toitures (MH 11 Août 1964)
- Rue de Ploubazlanec : maison de bois. Façade et toiture (MH 22 mars 1930)
- Ruines de l'abbaye de Beauport (MH liste de 1862)
- Croix devant la chapelle Sainte-Barbe (MH : 31 mars 1926)

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

L'existence de 12 sites archéologiques est signalée sur la commune aux lieux dits suivants :
- La Tossen : Âge du bronze, tumulus, parcelle
- L'Estuaire du Trieux : Âge du bronze, gisement de surface
- Guilben nord (Domaine Public Maritime) : Paléolithique moyen, gisement de surface
- Guilben sud (DPM) : Paléolithique moyen, gisement de surface
- Plounez Kergicquel : Moyen-Âge, motte castrale
- Ledano : Âge du fer, industrie du sel
- Traou du : Gallo-romain, gisement de surface
- Le Run : indéterminé, tertre
- Coz Castel : Moyen-Âge, motte castrale
- Anse de Paimpol : Paléolithique moyen, gisement de surface
- Abbaye de Beauport : Moyen-Âge, Abbaye

Deux autres sites font par ailleurs l'objet d'une protection faible de type 1 et font, à ce titre, l'objet d'un signalement sur les documents graphiques :
- Plounez-Kergicquel : Moyen-Âge, motte castrale
- Ledano : Âge du fer 2, industrie du sel

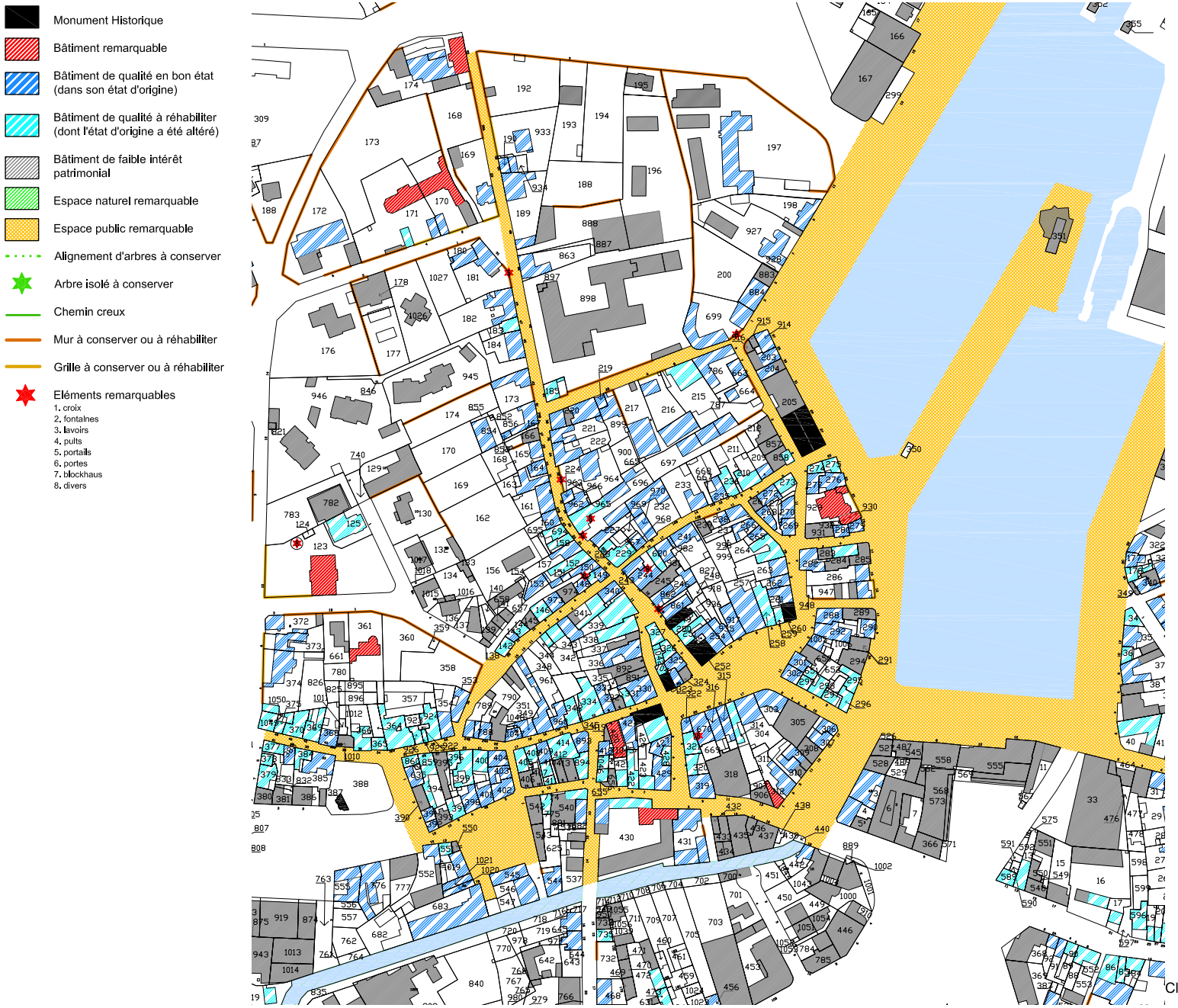


Sites archéologiques

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I.6 CLASSIFICATION DU PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Classification du patrimoine, extrait

De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, une classification du patrimoine bâti et paysager a été réalisé pour l'ensemble du territoire.

La classification évalue la valeur patrimoniale selon plusieurs niveaux :

- Les Monuments Historiques
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les espaces publics remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les éléments remarquables
- Les murs et murets à conserver
- Les alignements d'arbres
- Les arbres isolés
- Les chemins creux

Parallèlement à cette évaluation, les immeubles de valeur nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés «à réhabiliter».

Les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie «faible intérêt».

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Monuments Historiques





Immeubles remarquables





Immeubles de qualité en bon état







Immeubles de qualité à réhabiliter







Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Immeubles de faible intérêt

Soit ils sont d'une architecture de peu d'intérêt au niveau patrimonial, soit ils ont subi trop de modifications pour pouvoir revenir dans leur état d'origine.









Espaces publics remarquables





Espaces naturels remarquables





Murs, murets et grilles à conserver









Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Eléments remarquables

Petits édifices : puits, lavoirs, portails...









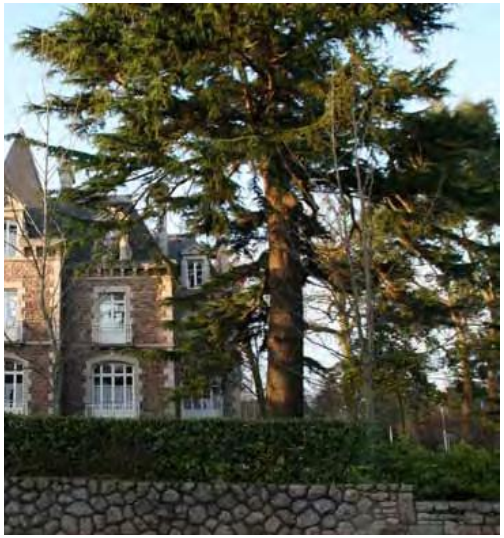








Alignements d'arbres et arbres isolées

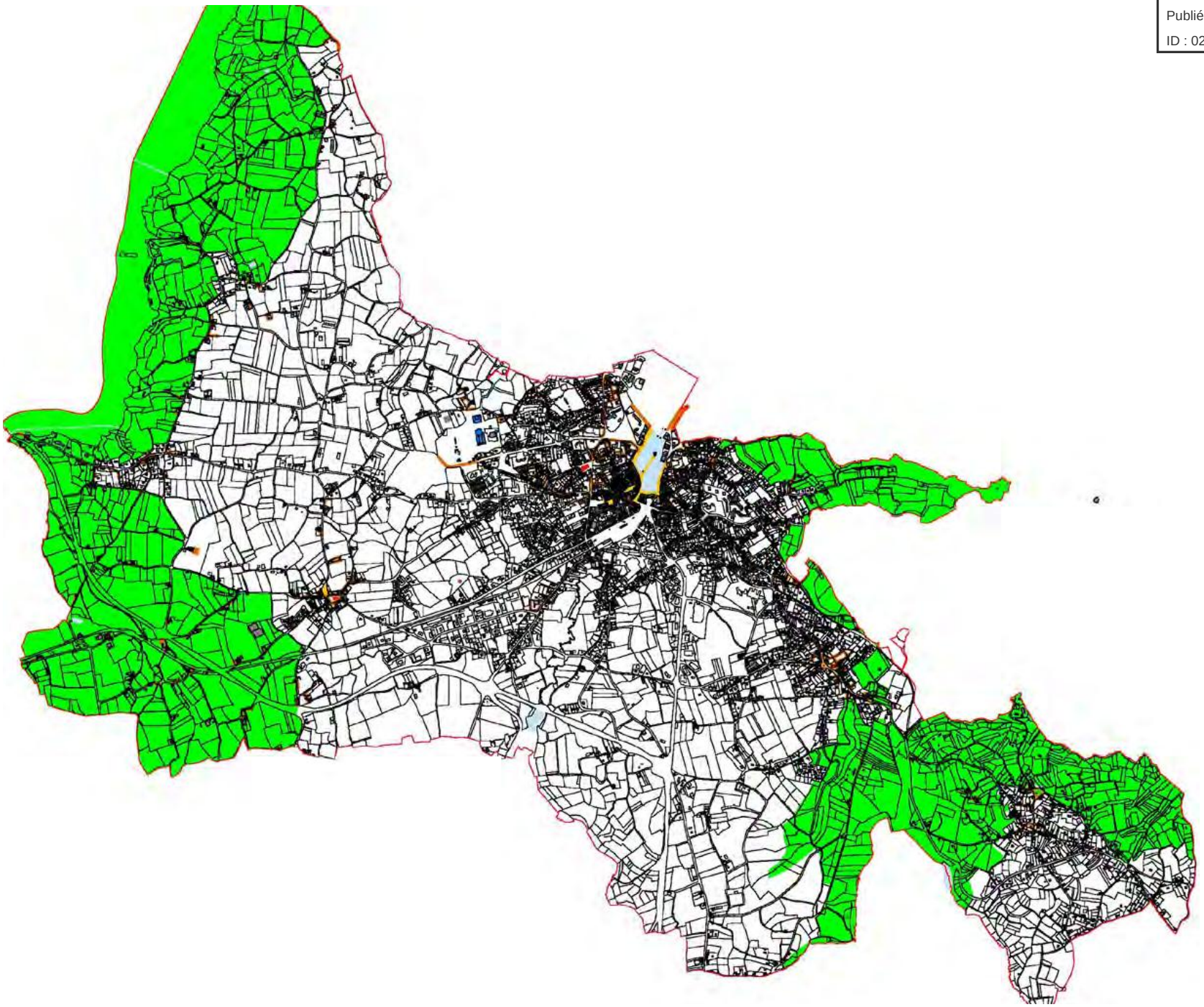


Chemins creux



Aire de mise en **V**aleur de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine de la commune de **Paimpol**

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



- Monument Historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment de qualité en bon état (dans son état d'origine)
- Bâtiment de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
- Bâtiment de faible intérêt patrimonial
- Espace naturel remarquable
- Espace public remarquable
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Chemin creux
- Mur à conserver ou à réhabiliter
- Grille à conserver ou à réhabiliter
- Eléments remarquables
  1. croix
  2. fontaines
  3. lavoirs
  4. puits
  5. portails
  6. portes
  7. blockhaus
  8. divers

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

II. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

II.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

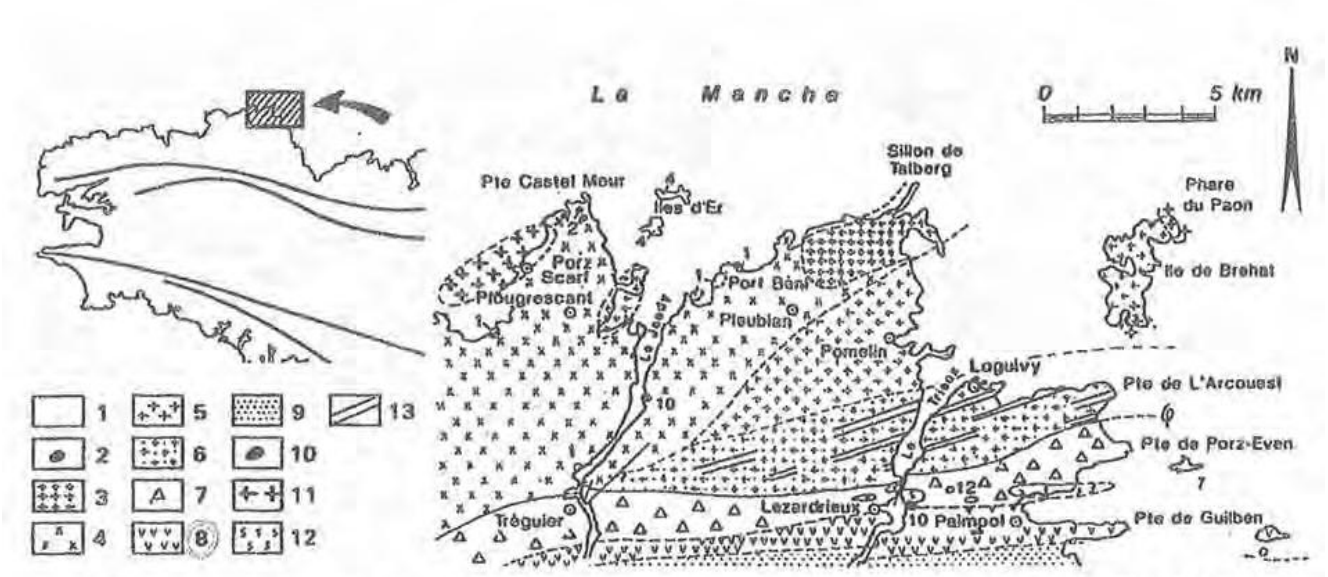
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.1 Contexte physique

Source PLU

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.1a Géologie, relief et hydrologie



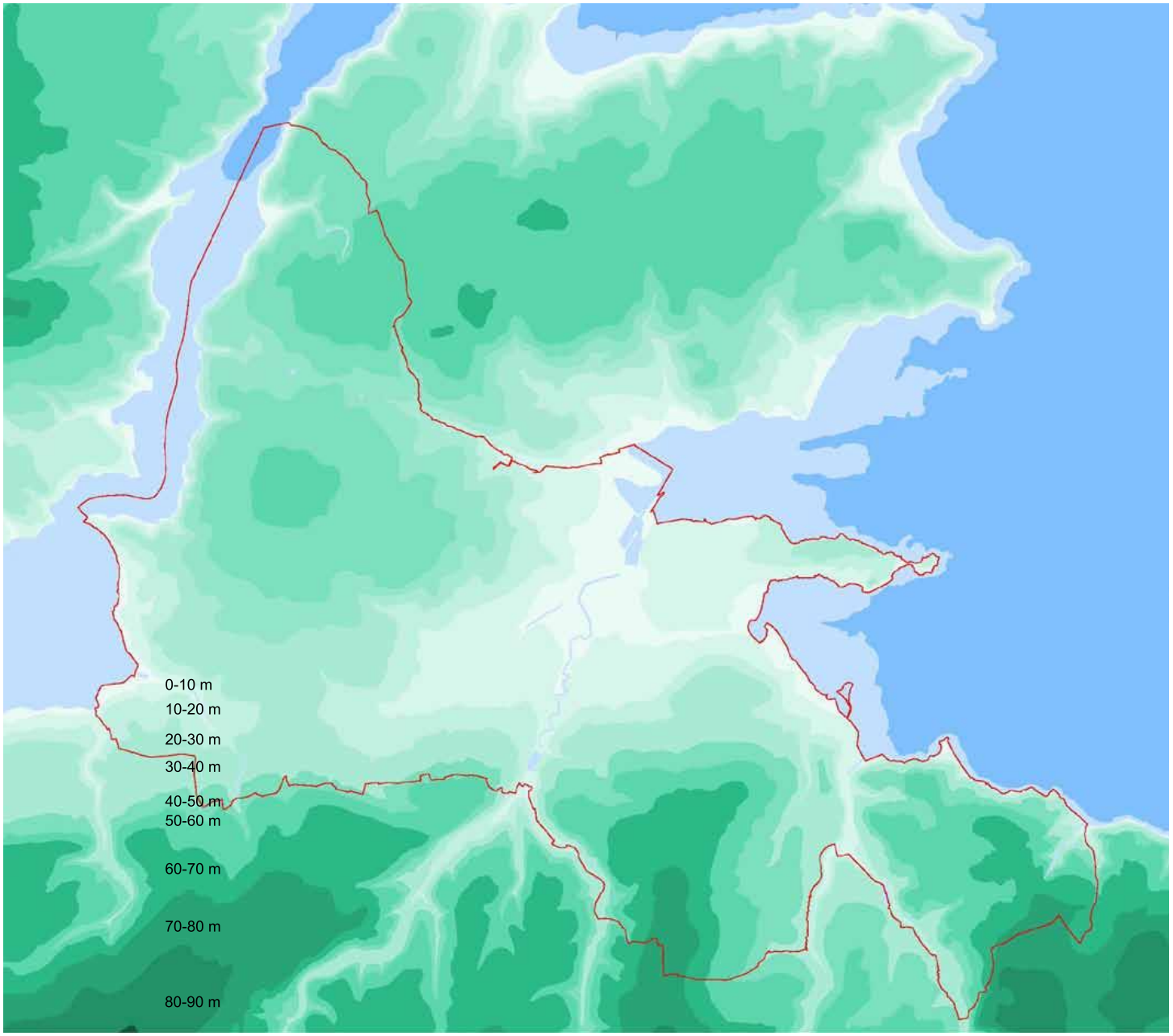
Carte géologique simplifiée de la partie orientale du Trégor (modifiée d'après Auvray [1979] et Graviou [1984]). Les filons de dolérites n'ont pas été figurés. 1 - gneiss icartiens (Port-Béni) ; 2 - Diorite de Castel-Meur ; 3 - Granodiorite du Talberg ; 4 - Microgranodiorite de Pleubian ; 5 - Granite de Pomelin-Bréhat ; 6 - Microgranite de Launay ; 7 - Tufs de Tréguier ; 8 - Spilites de Paimpol ; 9 - Formation de la Roche-Derrien ; 10 - Diorite de Kéralain ; 11 - Granite de Porz-Scarff ; 12 - Rhyolites ignimbritiques de Lézardrieux ; 13 - Microgranite de Loguivy.

La commune s'étend sur des formations géologiques très disparates. La principale zone de fracture de la région (Faille du Trégorrois) sépare des formations très anciennes (pré-cambriennes, briovériennes) sédimentaires ou plutoniques et des formations sédimentaires ou volcaniques plus récentes (grès, argilites et volcanites de l'ère primaire : ordovicien).

Le relief reflète la nature du sous-sol :
- La partie nord de la commune fait partie du dôme de Ploubazlanec (granite, tufs de Tréguier, rhyolites…),
- L'agglomération de Paimpol/Kérity se développe dans une dépression (qui se poursuit sur Plounez jusqu'au Lédano formée de spilites, de schistes et de schistes briovériens,
- Au sud, les formations gréseuses, en grande partie occupées par des bois de pin maritime, dominent le littoral.

Le dessin de trait de côte reflète également la nature du sous-sol :
- L'anse de Lédano, l'anse de Paimpol sont taillées dans des formations tendres,
- La Pointe de Guilben, formée de «Pillow Lavas» constitue un accident topographique majeur,
- L'estuaire du Trieux, au nord, coupe de manière abrupte des formations dures,
- Au sud-est, les formations gréseuses expliquent le brusque passage d'une côte basse (Kérity, Pointe de Kerarzic) à des falaises de 50m d'altitude.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



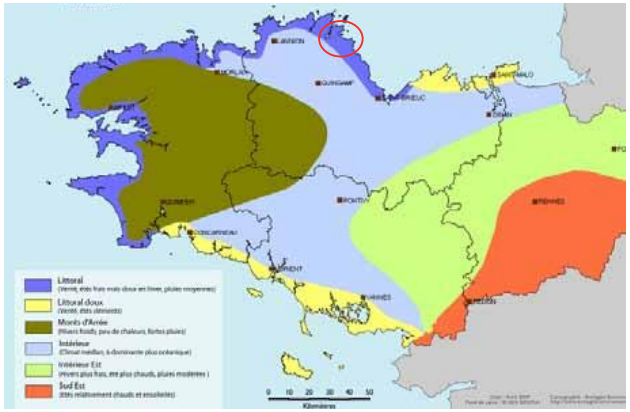
Relief

La commune de Paimpol se situe entre 0 et 86 mètres d'altitude en son point culminant à l'intérieur des terres.
Son relief porte des traces d'un ancien volcanisme. On y retrouve des pillows-lavas sous marins (Lave en coussin), datés d'il y a 640 millions d'années. D'autres formes de volcanisme montrent des activités de ce type datant 530-550 millions d'années puis de 470 millions d'années environ.
Sur l'ensemble de la Commune, on constate que les sous-sols sont essentiellement constitués de roches sédimentaires, ce qui est particulièrement favorable à la culture maraîchère.
On peut cependant observer une brèche de roche magmatique dans la zone de Kérity, ce qui a tendance à acidifier les terres en surface.
Sur l'extrémité Nord de la Commune, il apparaît une bande de roche métamorphique. Cette roche est le résultat d'une transformation de roches sédimentaires par l'action de la chaleur due à l'activité volcanique.
Le relief de la commune est caractérisé par une zone littorale plus ou moins accidentée selon les secteurs, avec l'affleurement de rochers devant les plages, ce qui est caractéristique du littoral costarmoricain.
La commune est sillonnée de vallons, formés par l'érosion pluviale des socles rocheux. Hors de ces vallons, se dessinent des plaines ou collines, qui font souvent l'objet d'une activité agricole intense.

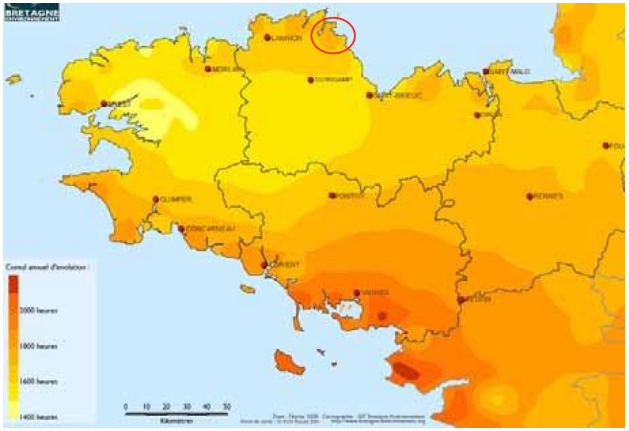
L'agglomération de Paimpol est implantée dans une large dépression centrale parcourue par le ruisseau du Quinic et entourée de coteaux pentus progressivement gagnés par l'urbanisation. La commune est marquée par des lignes de thalweg au lieu des différents cours d'eau et de leurs affluents (Correc, Rignon, Quinic, Stang Nevez, Traou).

Deux lignes de crêtes principales sont repérables dans le paysage :
- Entre Paimpol et Kérity une ligne de crête nord/sud sépare la ville et Kérity tourné vers l'anse de Poulafret,
- Une ligne de crête est/ouest entre l'agglomération et le quartier de Keraoul tourné vers le ruisseau du Traou entre Paimpol et Ploubazlanec.

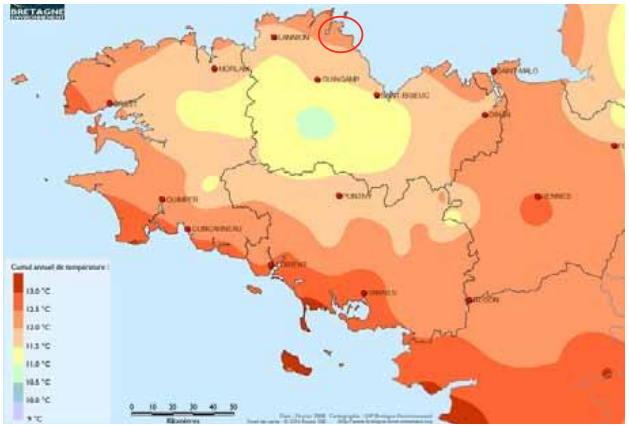
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



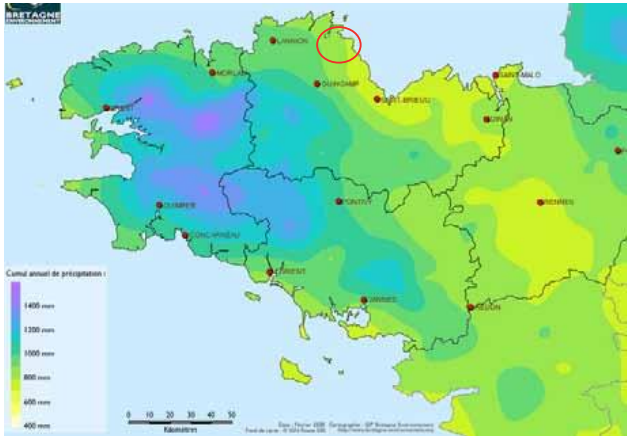
Zones climatiques bretonnes, source bretagne-environnement



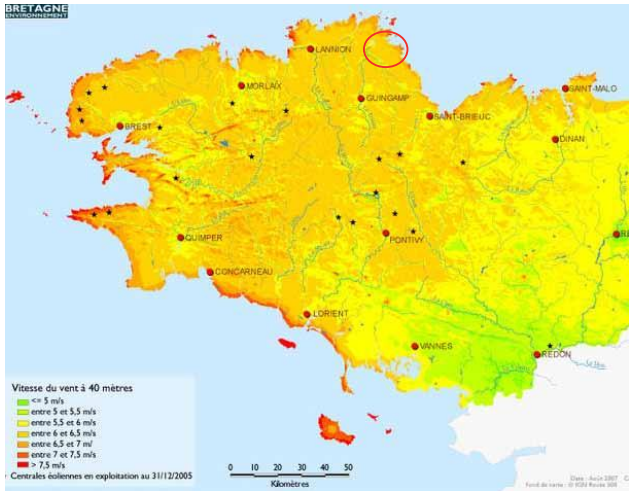
Insolation bretonne, source bretagne-environnement



Températures annuelles bretonnes, source bretagne-environnement



Précipitations annuelles en bretagne, source bretagne-environnement



Vitesse des vents en bretagne, source bretagne-environnement

Sur cette côte nord de la péninsule armoricaine, la Manche a une influence déterminante sur le climat, que l'on peut qualifier de « tempéré maritime », à hivers doux et à pluviométrie régulière. La zone côtière a des caractéristiques propres, différentes de celles qui peuvent régner plus à l'intérieur des terres : sur une bande de dix à vingt kilomètres maximum, les températures vont voir leur amplitude de variations fortement atténuée. Les brouillards côtiers sont fréquents, et les pluies, qui en Bretagne s'atténuent régulièrement d'ouest en est, demeurent peu abondantes malgré une forte humidité atmosphérique. Enfin les vents sont un phénomène majeur. Les vents les plus forts sont ceux du secteur ouest qui soufflent essentiellement pendant la période hivernale.

L'ensoleillement

La durée d'insolation sur le territoire tourne autour de 1750 heures par an.

Les températures

Les températures moyennes annuelles sont d'environ :
. 6° pour les minimales
. 17,5° pour les maximales

Les précipitations

La pluie peut, par répétition ou par jour de tempête, provoquer des désordres dans les bâtiments.
La hauteur des précipitations annuelles d'environ 750 mm se répartie sur environ 130 jours. La période pendant laquelle les épisodes pluvieux sont les plus importants s'étend du mois d'octobre au mois de janvier.
En effet, pendant ces 4 mois, la pluviométrie cumulée est de plus de 330 mm. Les mois de juin, juillet et août sont quant à eux les plus secs avec une pluviométrie n'excédant pas 45 mm par mois.

Les vents

Les vents océaniques soufflant du Nord-Ouest au Sud-Ouest, dominent largement.

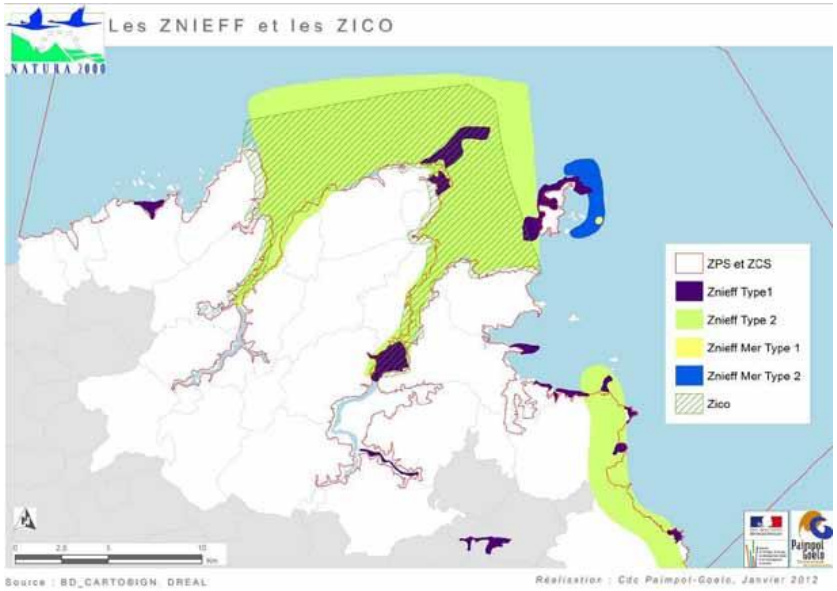
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.2 Milieux naturels et biodiversité

Source PLU

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.2a Les milieux naturels inventoriés et protégés



Localisation des ZNIEFF du Trégor-Goëlo, source DREAL

- Les Zones d'Inventaires : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Ce recensement, qui présente un intérêt essentiellement scientifique sans impliquer actuellement de protection juridique, correspond à un inventaire lancé à l'initiative du Ministère de l'Environnement dont l'objectif est de recenser les zones importantes de patrimoine naturel.
On distingue 2 types de zones :
- Les ZNIEFF de type 1 : secteur délimité de petite taille, caractérisé par un intérêt biologique remarquable, avec une concentration d'enjeux forts,
- Les ZNIEFF de type 2 : sont de vastes ensembles naturels et paysagers, peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Quatre ZNIEFF de type I, et une ZNIEFF de type II ont été recensées sur la commune de Paimpol. Il s'agit des secteurs suivants :

ZNIEFF de type I

Côte boisée de Sainte Barbe : boisement littoral de 17 hectares,
Intérêt botanique : cortèges de plantes peu communes en bordure littorale.

Vallon de Boulgueff : vallon encaissé et humide de 7 hectares,
Intérêt botanique : richesse en mousses et fougères ; plantes peu courantes dont Sibthorpia europaea.

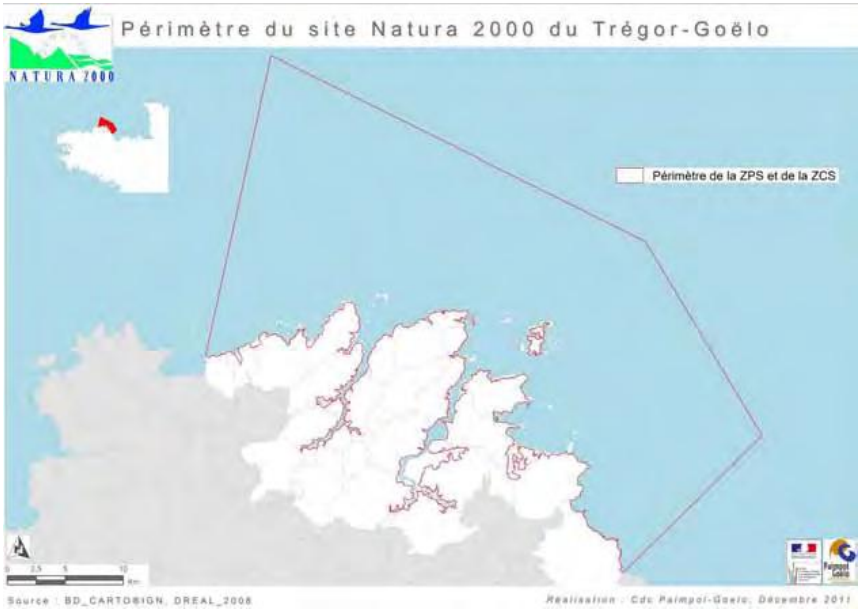
Pointe de Guilben : pointe rocheuse de 53 hectares,
Intérêt botanique : en raison de sa position protégée dans l'anse de Paimpol, la pointe de Guilben abrite une végétation thermo-phile ; présence d'Inula crithmoides (rare). Intérêt géologique : roche volcanique à structure particulière (laves en coussins) témoignant d'un volcanisme sous-marin.

Prés salés du Trieux : Pré-salé au pied de pentes ou de falaises plus ou moins boisées de 241 hectares,
Intérêt botanique : le coefficient de valeur qui intègre les aspects diversité, rareté et originalité de la flore classe ce site en bonne place pour l'ensemble de la côte atlantique française.
Présence de Cotula coronopifolia, plante introduite d'Afrique du Sud.
Intérêt ornithologique : Intéressante zone d'hivernage pour la Bernache cravant (1000 individus en 1986), le Tadorne de Belon et certains petits échassiers (Bécasseau variable, Courlis cendré, Grand gravelot).

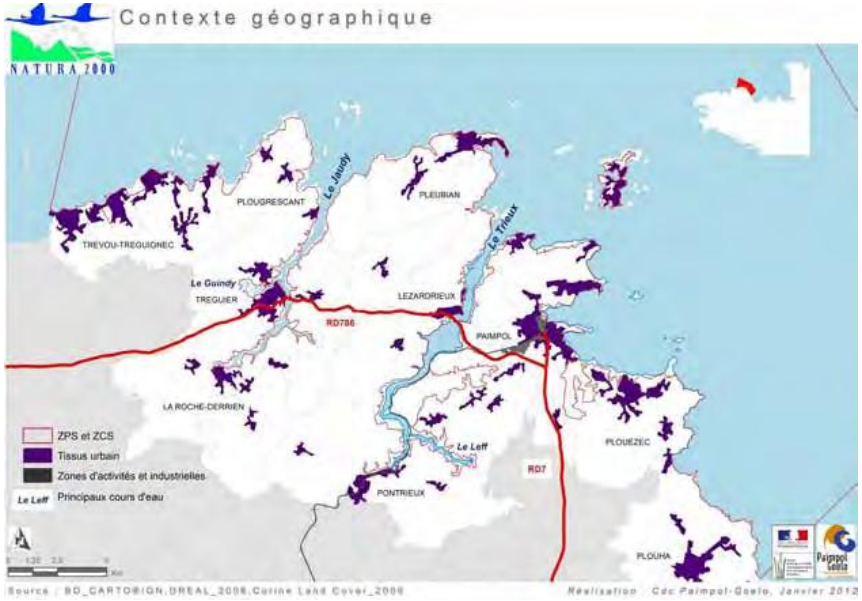
ZNIEFF de type II

Estuaires du Trieux : Estran constellé d'écueils de 12481 hectares,
Intérêt ornithologique : Zone d'intérêt majeur pour l'hivernage et la nidification des oiseaux marins dont certaines espèces sont menacées (Grand gravelot, Sterne pierregarin, Sterne naine. Cette zone figure à l'inventaire des zones de grand intérêt pour la conservation des oiseaux sauvages de la CEE (ZICO).
Intérêt botanique : présence de l'une des 37 espèces végétales de très haute valeur patrimoniale (Conservatoire botanique national de Brest).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Périmètre du site Natura 2000 du Trégor-Goëlo, source DREAL



- Les Zones de Protection issues d'un engagement international : NATURA 2000

Le réseau NATURA 2000 vise à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. L'objectif est d'assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites «Oiseaux» et «Habitats» de 1979 et 1992.
Le réseau Natura 2000 se place dans la contribution à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au «Sommet de la Terre» de Rio de Janeiro en juin 1992.

La commune de Paimpol est concernée par deux sites NATURA 2000, à savoir :
- La ZSC (Zone spéciale de Conservation) dite "Côte de Trestel à la Baie de Paimpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, archipel de Bréhat",
- la ZPS (Zone de Protection Spéciale) intéressant les estuaires du Jaudy et du Trieux.

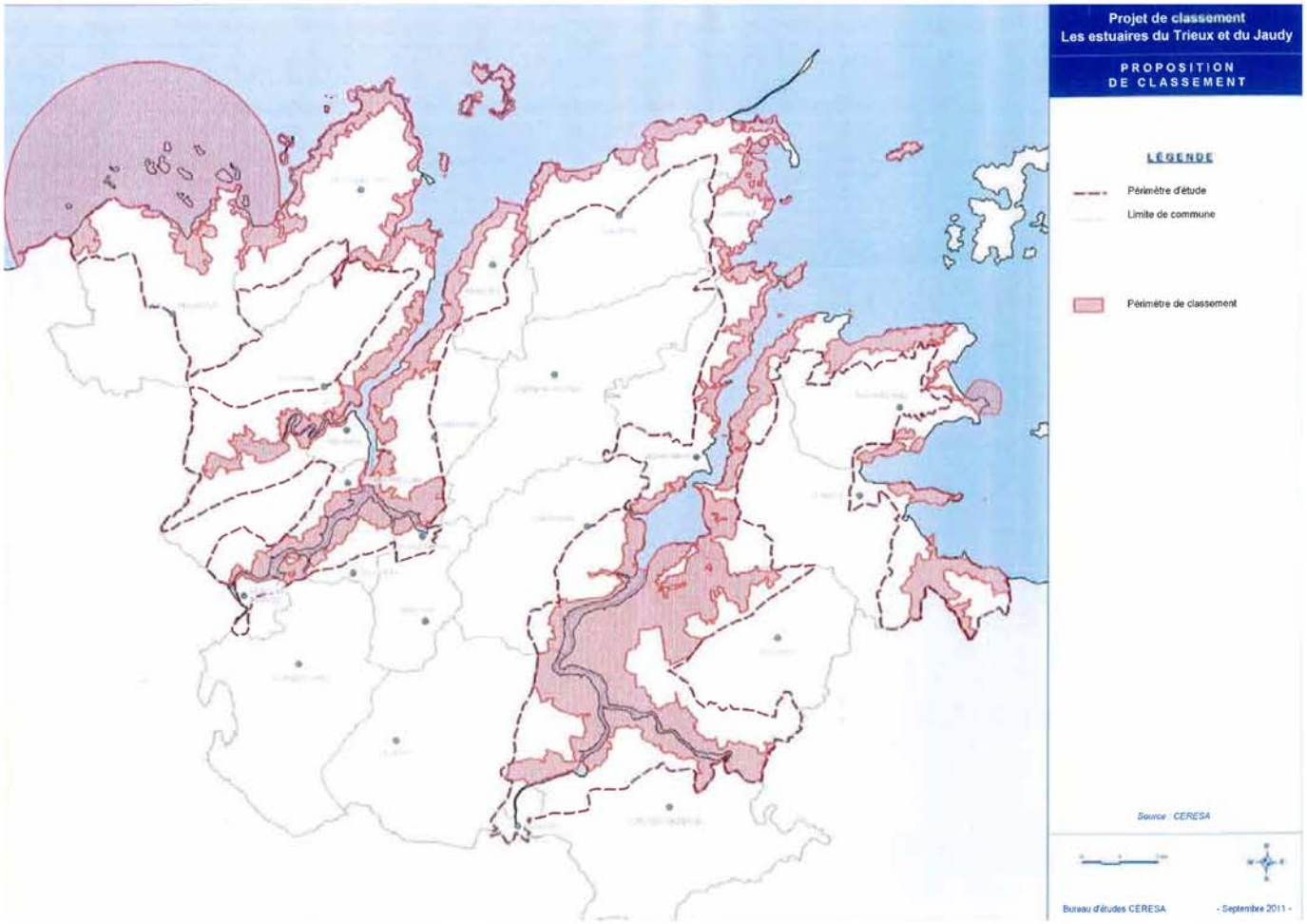
Côte de Trestel à la baie de Paimpol, Estuaires du Jaudy et du Trieux, Archipel de Bréhat.

Cette vaste zone de 14 000 hectares a été validée comme Site d'Intérêt Communautaire, le 7 décembre 2004. Sur ce site, la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo est opérateur pour le compte de l'Etat. Le site expérimental du Trégor-Goëlo a été retenu pour sa très forte dominante littorale et maritime ainsi que pour sa variété de paysages et d'habitats naturels (eaux marines et milieux à marée, falaises et plages de galets, marais et prés salés, habitats rocheux, etc...) qui offre des possibilités de nourriture et de nidification variées pour de nombreuses espèces marines ou terrestres.

Les espèces d'intérêt communautaire de la Directive «Habitats» :
Les études menées ou consultées sur le site ont permis de confirmer la présence de certaines espèces de chauve-souris, principalement arboricoles, de la loutre d'Europe, des poissons migrateurs dont le saumon atlantique et de l'escargot de Quimper, espèce abondante en Bretagne mais absente dans le reste de l'Europe.

Les espèces d'intérêt communautaire de la Directive «Oiseaux» :
De manière générale, l'estran de l'anse de Paimpol constitue une zone d'hivernage assez importante pour les Anatidés, les Echassiers et les Limicoles. Les Anatidés sont essentiellement représentés par la Bernache cravant qui se nourrit dans les herbiers. Les limicoles sont également nombreux: bécasseaux variables, chevaliers gambettes, courlis cendrés, tadornes et pluviers argentés. Ces oiseaux recherchent dans la vase leur nourriture composée d'annélides, de mollusques et de petits crustacés.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Projet de site classé des estuaires du Trieux et du Jaudy, source DREAL

- Sites classés et sites inscrits

Le classement constitue une servitude d'utilité publique.
Il s'agit d'une protection forte qui correspond à une volonté de strict maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut en aucun cas la gestion et la valorisation. Les évolutions sont donc possibles mais un site classé ne peut être ni détruit ni modifié dans son état ou dans son aspect.
La commune de Paimpol comprend deux sites classés:
- Le rocher de Crucklin (27/11/1963)
- Avenue d'arbres en bordure du C.V.O. N°6 (6/12/1921)

La commune de Paimpol comporte par ailleurs trois sites inscrits :
- La pointe de Guilben (4/01/1964)
- La chapelle de Kergrist en Plounez (13/04/1943)
- Le littoral entre Penvenan et Plouha (25/02/1974)

L'inscription à l'inventaire départemental des sites constitue une servitude d'utilité publique.
Il s'agit d'une garantie minimale de protection, en soumettant tout changement du site à déclaration préalable.
Les sites littoraux de la commune, les rives du Trieux et l'anse de Paimpol font partie d'un vaste ensemble inscrit et compris entre les communes de Penvenan et de Plouha.

Un projet de site classé est à l'étude sur les estuaires du Trieux et du Jaudy.
S'étendant sur le Trégor et le Goëlo, le site du Trieux-Jaudy présente un territoire où s'imbriquent terre et mer, ce qui lui confère de nombreuses richesses. Extrêmement découpé, ce site présente des caractéristiques naturelles fortes auxquelles s'ajoute une importante présence humaine ayant laissé des traces tout au long de l'histoire.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

La protection des équilibres biologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et des paysages et du patrimoine sont inscrites dans la loi Littoral.
Un certain nombre d'espaces à préserver en fonction de leur intérêt écologique, des caractéristiques du patrimoine naturel et culturel sont définis par l'article R146-1 du 20 septembre 1989 : ce sont par exemple les dunes, landes côtières, plages, forêts et zones boisées proches du littoral, etc.
Dans les Côtes d'Armor, les espaces remarquables ont été déterminés dans le cadre d'une approche inter-administrative pilotée par le sous-préfet sur l'ensemble des communes côtières du département. Cette démarche a notamment associé DDE, DDA, DDAM, SDA, DIREN et Conservatoire du Littoral et s'est étalée de 1992 à 1995.
Sur la commune de Paimpol, la délimitation des espaces remarquables de la commune a été portée à connaissance du maire par le Préfet de Côtes d'Armor le 10 Avril 1992. Suite à la visite de l'ensemble des secteurs naturels de la commune, trois types d'espaces à caractère littoral ont été retenus pour l'application de la loi Littoral :

1 Niveau d'intérêt national ou régional : site exceptionnel
2 Niveau d'intérêt départemental
3 Niveau d'intérêt local

1 Zone d'intérêt national ou régional
La Pointe de Guilben :
Ce site présente un intérêt paysager indéniable (micro falaises boisées, zone agricole légumière, multiples points de vue sur les anses de Paimpol et de Kérity, les îles Saint-Riom, les Mez de Goëlo et la côte de Plouezec. Une partie du site a été acquise par le département et est ouverte au public. Formée de roches volcaniques en coussins de lave (« pillow-lavas ») contenant des minéraux rares comme la cornaline (seul site de ce type en Bretagne), la Pointe de Guilben constitue aussi un site géologique de première importance. Sur le flanc sud, les falaises argileuses présentent de belles coupes quaternaires. Celle qui se situe au sud-ouest de l'isthme terminal est classique.

2 Zone d'intérêt départemental
L'anse de Lédano :
Cette anse fait partie d'un espace plus vaste qui s'étend sur Lézardrieux, Pleudaniel et Plourivo, en amont du pont de Lézardrieux. Cette large vasière frangée de marais maritimes constitue une ZNIEFF et figure en bonne place dans l'inventaire des vases et prés salés et saumâtres de la façade atlantique française (J.M. GEHU, 1979). A noter la présence de Cotula coronopifolia, composée sud-africaine naturalisée dans les estuaires du Trégor-Goëlo et la présence d'un vaste herbier à zostère naine sur les vases molles.

L'estuaire du Trieux :
Encaissé dans des roches dures au nord du pont de Lézardrieux, l'estuaire présente avant tout un intérêt paysager lié à son caractère boisé (beaux peuplements de feuillus : chênes, hêtres, châtaigniers, frênes) et à ses pointements rocheux. Un de ces rochers (Roche Donan) forme une barrière en travers de l'estuaire, près de l'école d'apprentissage maritime.
La micro falaise en bordure de l'E.A.M. présente en outre un gîte minéralogique intéressant (pyrite) répertorié à l'inventaire minéralogique.

L'estran des anses de Paimpol et de Beauport :
Ce vaste estran vaseux constitue une zone d'hivernage assez importante pour les Anatidés, les Echassiers et les Limicoles.

Le complexe géomorphologique de Cruckin-Beauport :
A l'est de Kérity, un ensemble de flèches d'accumulations littorales relie l'îlot de Cruckin à la côte et barre le débouché du ruisseau de Beauport, entraînant la formation de petits marais maritimes ou saumâtres. La concentration sur un espace réduit de biotopes très variés (pelouse rases sur rocher, fourrés littoraux thermophiles, cordons de galets plus ou moins ensablés, marais à obione, étang salé semi-permanent, marais à roseau avec lisière saumâtre à Scirpus tabernaemontani (groupement rare) présente un très grand intérêt scientifique. Cette zone est importante comme reposoir de marée haute pour les Limicoles. Elle rehausse par son intérêt naturel, l'intérêt historique des ruines de l'Abbaye de Beauport (classées M.H.) Le rocher de Cruckin constitue un site classé.
Les falaises et coteaux entre Beauport et Boulgueff
Ces falaises présentent un intérêt paysager, géologique (formations rouges ordoviciennes âgées d'environ 470 millions d'années), géomorphologique (formations limoneuses adossées). A l'extrémité est (en limite de Plouezec, le vallon de Boulgueff possède une flore intéressante, notamment en bordure du ruisseau (quelques espèces rares dans le département).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3 Zone d'intérêt local
Ces zones constituent la bordure de sites de type 1 ou 2 ou bien s'étendent sur des espaces plus écartés du littoral, et de moindre intérêt scientifique.

La bordure agricole de l'anse de Lédano :
Entre l'estran et la déviation de Paimpol, le maintien en l'état de ces parcelles cultivées doit assurer la lisibilité du paysage remarquable de l'estuaire.

L'ensemble des bois de Beauport et des vallées boisées adjacentes :
Une partie du site est la propriété du Conservatoire de l'espace littoral dont l'intervention doit porter aussi sur les abords et les ruines de l'abbaye. Développée sur des formations gréseuses (grès roses de Toul-Lan) et donc des sols très stériles, cette zone boisée est constituée en grande partie de pinèdes à pin maritime et ajonc d'Europe. Seules les vallées comportent des sols riches et une flore moins acidophile avec quelques espèces intéressantes comme la campanule gantelée. Ces bois représentent aussi, dans le département, la station la plus proche pour la Myrtille des bois. Il s'agit là de l'espace boisé le plus important de la commune de Paimpol, qui se poursuit très en amont des communes de Kerfot et de Plouezec. Cet espace présente aussi un intérêt géologique : beaux affleurements de grès, notamment en bordure de la RD 786.

4 Autres secteurs non retenus pour l'application de la Loi Littoral
- Un ensemble de prairies humides entre Penn Lann et Leskernec de part et d'autre de la déviation.
- La vallée du Quinic et de ses affluents qui entaillent profondément le plateau gréseux au sud de la commune et comportent de beaux boisements de pente.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.1.2c La trame verte et bleue et les corridors écologiques

Le Réseau Bleu

a) L'importance du Trieux.

Lien entre l'Armor et l'Argoat (la mer et la terre), le Trieux est un petit fleuve côtier du Nord de la Bretagne, plus précisément du Pays du Trégor, qui mesure 71,8 kilomètres de long, coulant du Sud au Nord. Il prend sa source sur la commune de Kerpert, à une altitude de 278 mètres, passe par Guingamp, rejoint Quemper- Guezennec puis Pontrieux et se jette dans la manche à la hauteur de Lézardrieux.
Les principaux affluents de ce fleuve sont le Sullé et le Ront ar Hor concernant la rive gauche, le Leff, le Frout et l'Avaugour pour la rive droite, celui du Leff (de 62,4 kilomètres de long) étant le plus important. Ils sont au nombre de 13.
L'ensemble du linéaire hydrographique du bassin est estimé 365 kilomètres avec l'estuaire.

b) Les rivières et ruisseaux sur Paimpol.

- Le Corre
Plutôt considéré comme une rivière par sa largeur et sa longueur, le Corre définit la limite entre Pléhédel et Yviais, puis entre Yviais et Plouézec. Sa longueur totale est de l'ordre de 7 kilomètres.

- Le Quinic
C'est le seul cours d'eau qui traverse le Centre-ville de Paimpol. Il mesure plus de 8 kilomètres, et prend sa source à hauteur du Rest, au niveau de la limite Nord de la moitié Est de Yviais. Il détermine en effet la limite entre Yviais et Kerfot sur plus de deux kilomètres, puis entre Plourivo et les deux communes de Kerfot et Paimpol déversant ainsi son eau dans l'étang de Mahalez. Un deuxième bras important du Quinic coupe la Commune par la moitié, du Sud au Nord, pour venir se jeter dans le port même de Paimpol.

- Ruisseau du Traou
C'est le ruisseau qui définie la limite Nord de Paimpol, avec Ploubazlanec, entre Kergoff et la limite Nord du littoral paimpolais, à hauteur de la Salle.

- Le Ruisseau de Boulgueff
Plus petit cours d'eau sur la commune de Paimpol, le ruisseau du Boulgueff, ne mesure qu'un petit kilomètre et prend sa source nom loin de Kermanac'h, à Plouzec.

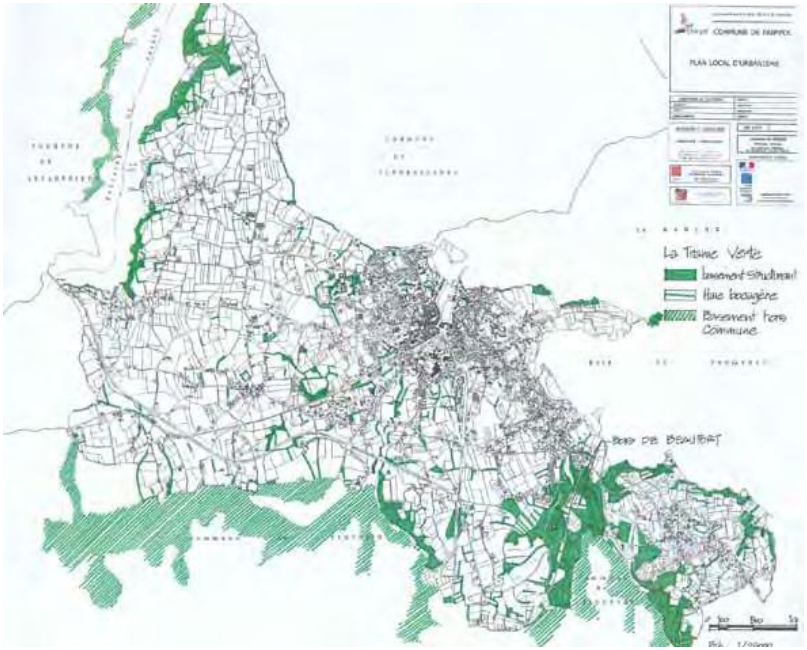
c) Les étangs de Paimpol.

- L'Etang de Mahalez
D'une superficie de l'ordre de l'hectare, il représente le second plus grand étang de la Commune.

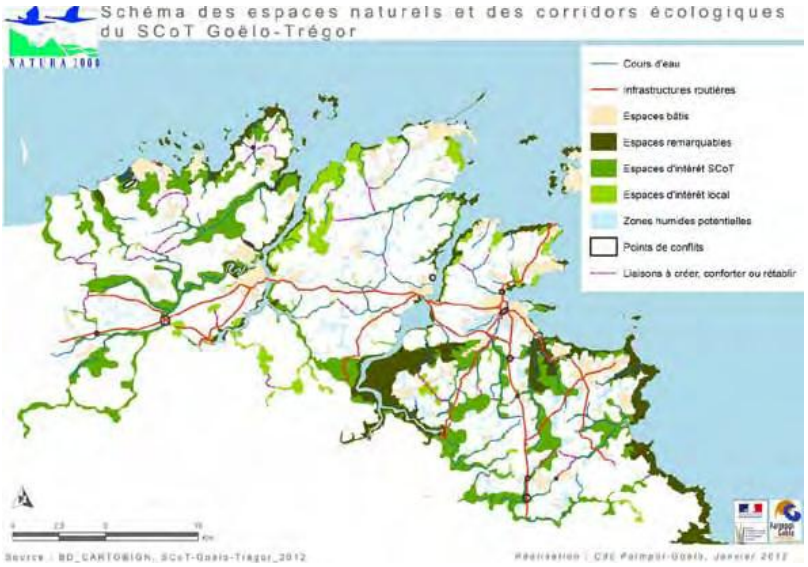
- L'Etang du Moulin de Danet
Situé sur la limite Nord-ouest de la commune de Plouézec, soit un kilomètre au Sud de l'Abbaye de Beauport, sa superficie est d'environ deux hectares.

- L'Etang de Beauport
Probablement le plus pratiqué de Paimpol, de par la présence de l'Abbaye, l'étang de Beauport a une superficie de moins d'un demi hectare, situé juste au dessus de l'Abbaye.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Trame verte, ill. PLU



Les corridors écologiques du Trégor-Goëlo

Le Réseau Vert

a) Le Bois de Penhoat-Lancerf.

D'une superficie de 800 hectares, le massif du Penhoat-Lancerf est le plus important massif forestier du littoral de la Bretagne Nord. Situé sur un plateau à la cote 90 NGF, ce massif domine l'estuaire du Trieux sur environ 6 kilomètres, située administrativement sur la commune de Plourivo, il est aux avant postes des forêts de l'Argoat. Le site est riche d'une faune et d'une flore exceptionnelle, dont les essences présentent une mixité remarquable, entre les plantes du bord de mer (arbousiers, bruyères et callunes, joncs maritimes, lavandes de mer et bien d'autres espèces halophytes), et les espèces caractéristiques des terres retroussées, comme l'osmonde, la fougère royale.
La présence du Bois en fond de vallée, dans laquelle vient se développer une faune maritime par le marnage, présente aussi les animaux des grands bois des terres enclavées, le chevreuil, le renard, ou la buse variable, cohabitants avec le tadorne de Belon (canard typique du littoral), les poissons et mollusques de mer, ainsi que les oiseaux comme le goéland et le cormoran.

b) Le Bois de Beauport.

Situé globalement de part et d'autre des rives du Corre. Naturellement conservé par le relief accidenté, le Bois de Beauport s'étend sur 300 hectares. Il abrite une faune et une flore toutes aussi intéressantes que le Bois de Lancerf bien que ne bénéficiant pas de la présence de l'estuaire.

c) Les Vallées et autres corridors boisés.

Sur l'ensemble de la Communauté de Communes de Paimpol-Goëlo, le territoire est pourvu des rivières et ruisseaux qui génèrent souvent la présence de milieux boisés ou bocagers aux abords de ces cours d'eau.
Sur la commune de Paimpol, ils se délitent de par l'occupation urbaine pour ce qui est de la partie Nord-est de la Commune, mais aussi à cause de l'activité agricole et en particulier maraîchère qui exclue la présence de boisements significatifs. Ainsi, seuls les milieux au relief escarpé ont gardé une allure de boisement naturel, notamment aux abords du Trieux et le long des rivières du Corre ou du Quinic.

d) Le Bocage.

Sur le territoire de Paimpol même, on constate un corps bocager assez déstructuré dans l'ensemble, laissant place à une culture maraîchère importante et dont les pratiques ont rogné la trame bocagère.
Sur la Communauté, on retrouve davantage de bocages, parallèlement à la présence de bois plus importante, notamment vers le Sud de la commune de Paimpol (Plouézec et Plourivo).
D'une manière globale, le bocage de la Communauté est relativement incomplet, parsemé d'isolats sans lien écologique avec le reste du réseau vert.
Des petits morceaux de "vert" qui font l'objet d'une dégradation progressive, malgré les subventions de reboisement.
Concernant les milieux urbains, un petit corridor de verdure se dessine bien souvent dans les communes dites « rurales ». Paimpol ne déroge pas à la règle. Le coeur urbain est bien souvent dépourvu de vert, hormis quelques bacs et jardinières qui viennent ponctuer rues et places en période estivale, laissant place à un espace urbain sensiblement moins vivant en hiver.
A la périphérie, les propriétaires fonciers ont bien souvent procédé à la plantation de haies limitrophes ou mitoyennes, ce qui a l'avantage de faire pénétrer les biotopes ruraux à l'intérieur des espaces urbains mais au prix d'une biodiversité qui s'appauvrit.
De la même manière qu'en plein champ, les corridors qui sillonnent les zones urbaines sont très souvent interrompus pour laisser passer une voie de circulation, impitoyable face à la fragilité de l'avifaune.

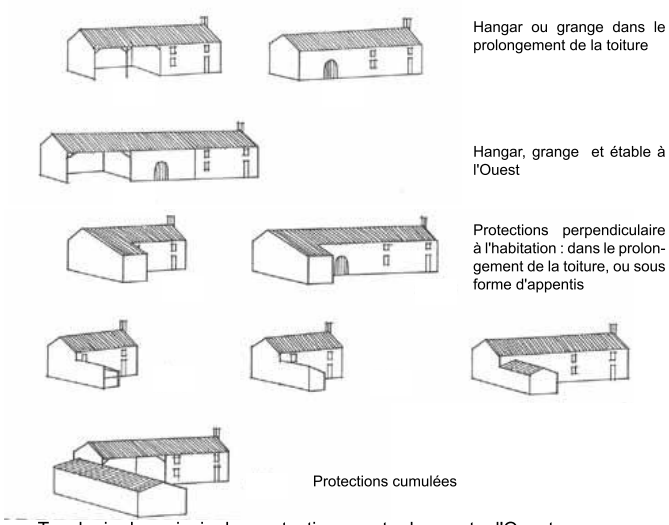
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

II.2 ANALYSE DU TISSU BÂTI AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

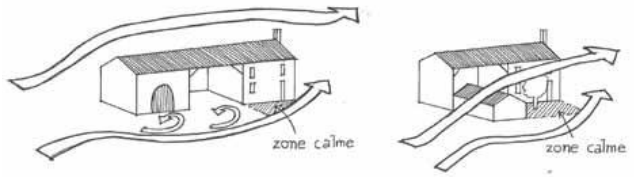
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.1 Le bâti existant dans son milieu

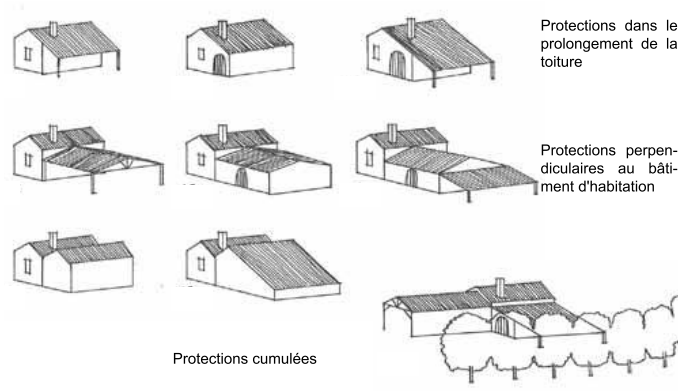
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



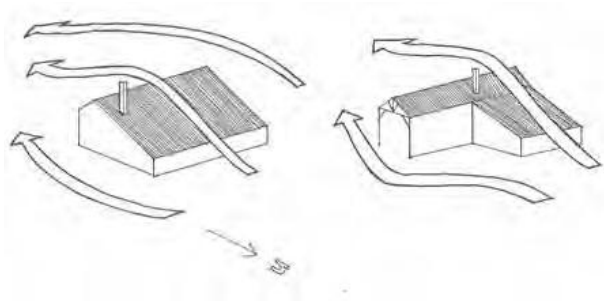
Typologie des principales protections contre les vents d'Ouest



Prise au vent d'Ouest suivant la disposition des bâtiments



Typologie des principales protections contre les vents du Nord



Prise au vent du Nord suivant la disposition des bâtiments

2.2.1a Habitat traditionnel, généralités

L'habitat traditionnel a mis plusieurs siècles a se façonner. Là où aujourd'hui on construit une maison en quelques mois, il fallait hier des dizaines d'années pour choisir judicieusement un emplacement et réaliser une unité économique dans laquelle allaient vivre plusieurs générations.
Ce savoir local, fait d'us et de coutumes, s'il ne correspond pas à une science exacte, s'est forgé avec lenteur et c'est cette lenteur avec laquelle il s'est façonné qui lui apporte aujourd'hui sa caution de véracité.

Différents aspects du climat sont pris en compte :
- Le soleil est pris en compte pour son apport énergétique gratuit.
- Le vent est pris en compte en raison des déperditions thermiques qu'il entraîne par infiltrations d'air froid extérieur dans les bâtiment, en raison également de l'inconfort qu'il peut provoquer.
- La pluie est souvent concomitante avec certaines directions du vent.

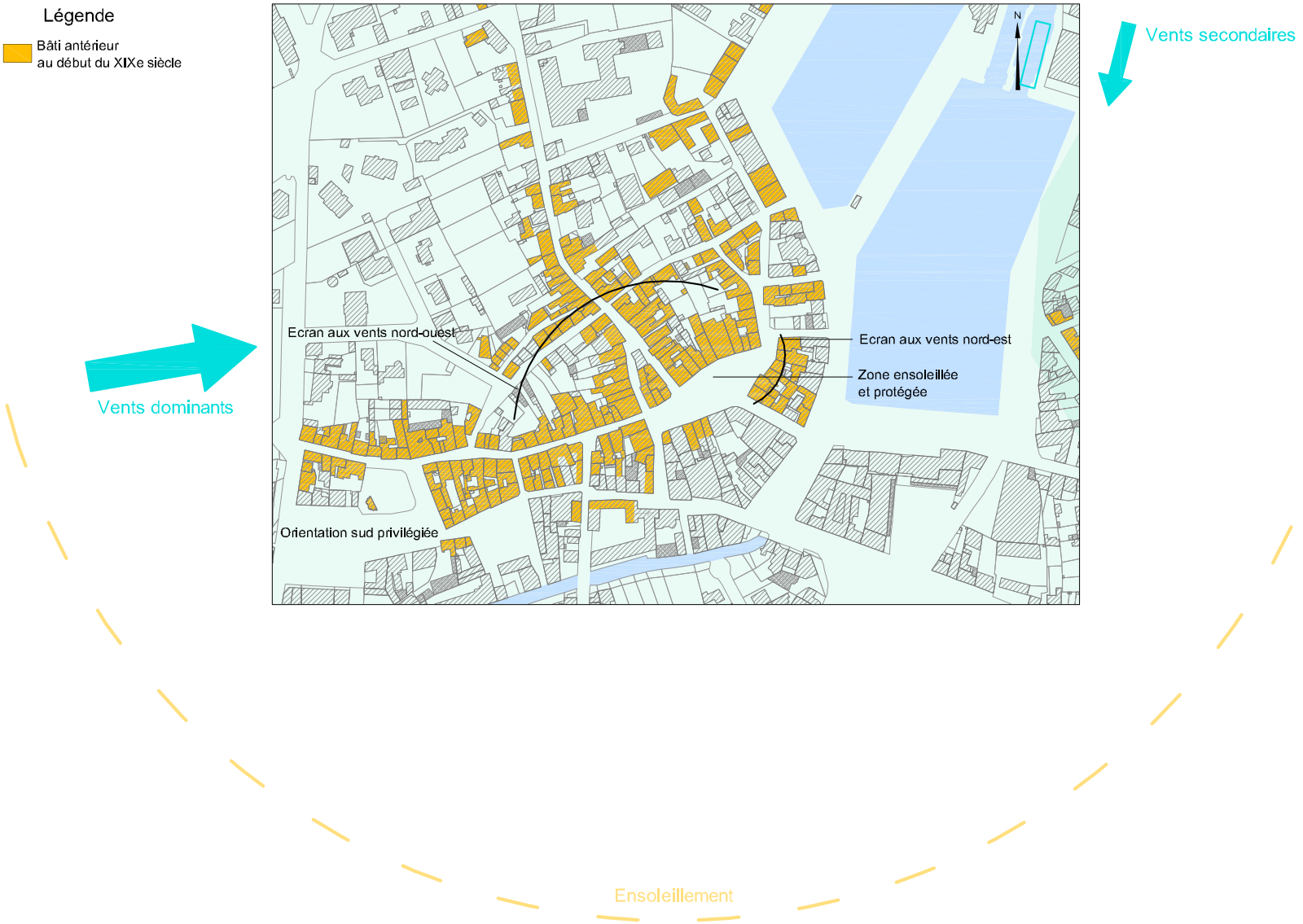
L'implantation
L'implantation dans le site répond à ce double objectif : assurer le minimum de déperditions du volume interne en profitant d'apports solaires relatifs et protéger le devant de la maison d'habitation.

Les protections contre les vents d'ouest
Elle peut être mise en place de plusieurs manières :
- le site. Un versant Est ou Sud-Est permet de se protéger des vents d'Ouest.
- le pignon. Un pignon fermé sans ouverture.
- la disposition des locaux. Des locaux d'exploitation dans le prolongement de la maison d'habitation vers l'Ouest.
- les éléments perpendiculaires. Cette solution protège mieux la cour et permet une orientation plus au sud. Il peut s'agir d'une haie, d'une aile en retour…

Les protections contre les vents du nord
Comme pour les vent d'Ouest, cette protection peut être mise en place de plusieurs manières :
- le site. Un versant Sud ou Est permet de se protéger des vents du Nord.
- le mur aveugle. Avoir le moins d'ouvertures possible au Nord.
- la plantation comme à l'Ouest, de haies.
- les extensions vers le Nord sous forme d'appentis ou de bâtiments perpendiculaires.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.1b La forme urbaine dans le site



Le bourg

Généralités

La principale différence entre les hameaux agricoles et les centres commerçants vient de la logique collective qui anime les seconds alors qu'une logique individuelle animait les premiers.
Cette logique collective suppose qu'il y a eu une forme de conception globale de la cité avec choix du site, constitution et localisation d'éléments d'un programme, découpage parcellaire et répartition des espaces publics et privés.
L'implantation du centre se fait de manière à obtenir des orientations Sud et une protection aux vents d'Ouest.
Le problème vient souvent ensuite, lorsque les constructions neuves s'échappent de cette enceinte climatique. Elles souffrent alors d'un vent violent.
Dans tout aménagement, il y a donc lieu, au préalable, de vérifier si le site est saturé ou non, et suivant les extensions prévues, de les accompagner par les protections indispensables (boisements, haies brise-vent…).

Le Bourg de Paimpol

Le bourg s'est implanté dans un vallon protégé des vents et en lien direct avec la mer.
Il s'est développé avec des maisons qui forment écran face aux vents Ouest et Nord-Est, créant ainsi une zone protégée pour la place du Martray. Les deux autres places sont elles aussi protégées des vents et orientées sud (au départ elles ne sont bordées que sur le côté nord).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Les fermes et hameaux

L'orientation générale des constructions

Les hameaux agricoles sont avant tout des assemblages répondant à des logiques individuelles d'implantation et dont les orientations sont comparables à celles des fermes isolées. Si le hameau est situé dans une zone calme, abritée des vents, l'orientation Sud sera prépondérante et on retrouvera dans chaque ferme des éléments de protection au nord et à l'Ouest.

Les rues et les places

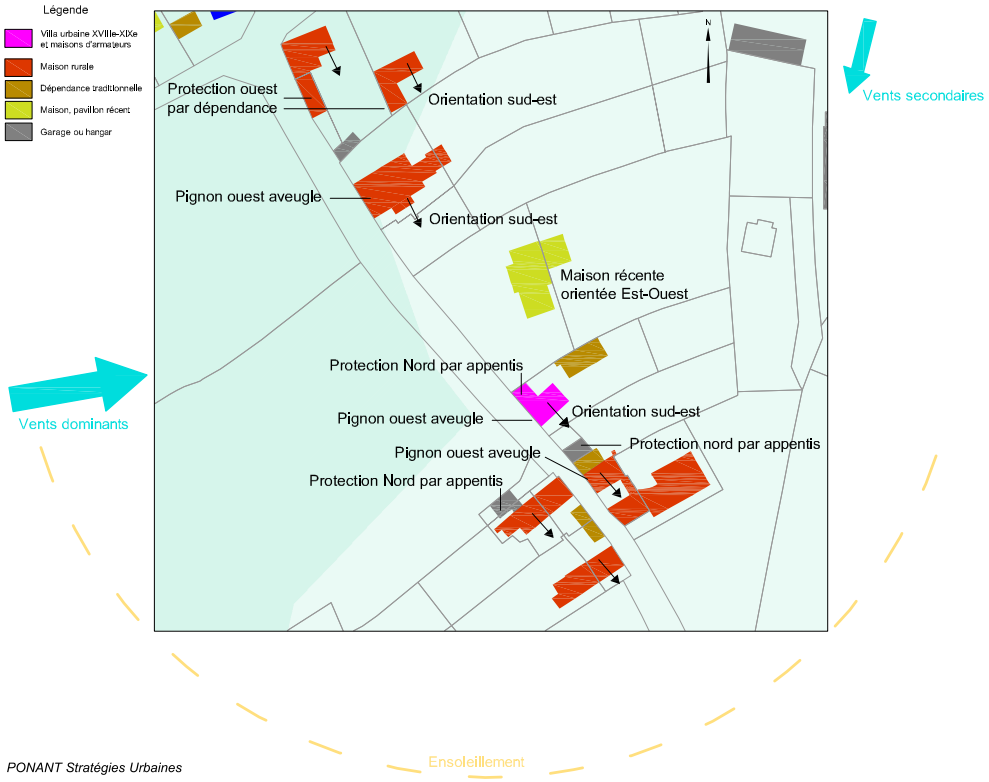
Il est intéressant de noter que le parcellaire d'un hameau agricole, comme le système des dessertes, autorise toujours une orientation au Sud.
Dans le cas d'une rue Nord-Sud, les pignons donnent sur rue et les façades sont ouvertes au Sud.
Dans le cas d'une rue Est-Ouest, les constructions sont à l'alignement au Nord, avec un mur aveugle et en retrait au Sud.

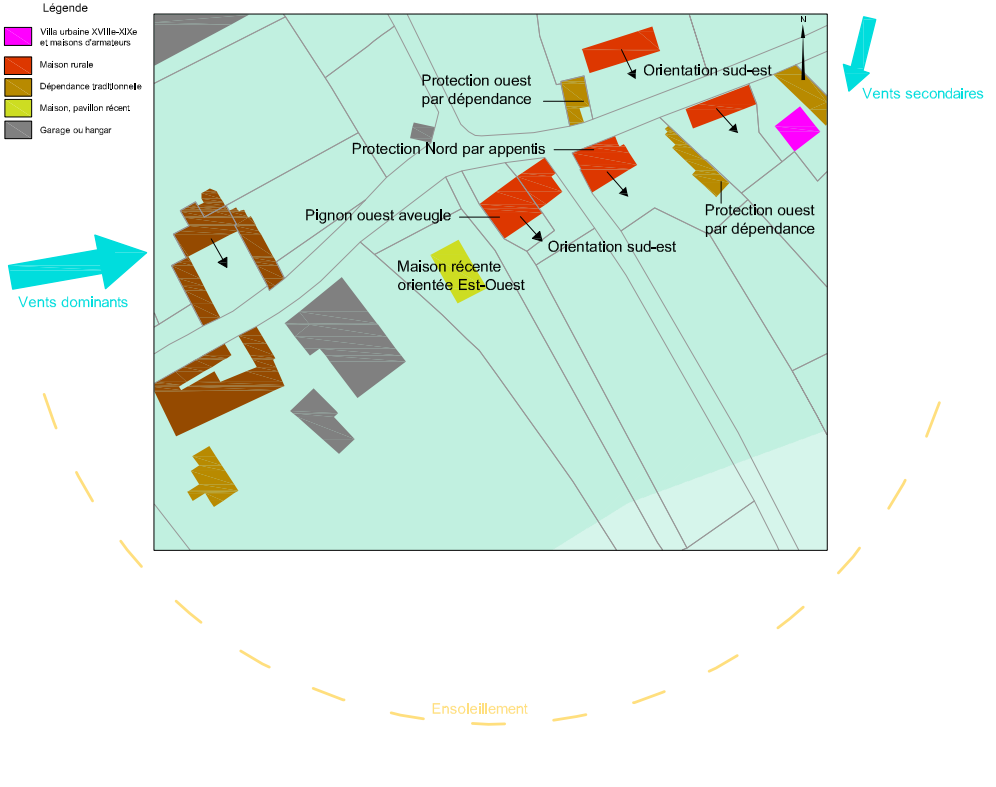




Rue de kerlégan entre Paimpol et Kérity.
La rue est orientée nord-sud. Les maisons sont orientées sud, avec pignon aveugle sur rue côté ouest, et protections diverses au nord et à l'ouest.

Hameau de kergiquel, chemin de la Croix aux outils.
La rue est orientée est-ouest. Les maisons côté nord sont implantées en retrait pour profiter d'un jardin au sud. Les maisons côté sud sont alignées sur rue et s'ouvrent au sud. Les façades nord et ouest sont aveugles et des dépendances viennent compléter la protection à l'ouest.





Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.1c L'habitat traditionnel à Paimpol

L'habitat traditionnel de Paimpol peut se décliner en grands types de bâti :

L'habitat isolé

Il s'agit généralement d'un système global maison d'habitation - dépendances - cour. Ce système forme un ensemble homogène, dans lequel il est aussi important d'avoir un confort interne qu'un confort externe au pied de la maison pour vaquer aux différentes activités.

Comme nous l'avons vu précédemment, la typologie de ce bâti cherche à répondre à un double objectif : assurer le minimum de déperditions du volume interne en profitant d'apports solaires relatifs et protéger le devant de la maison d'habitation.

On retrouve ainsi une organisation type avec :

- façade principale, avec les ouverture, au sud
- protections contre les vents d'ouest (pignon aveugle, présence d'une dépendance...)
- protections contre les vents du nord (façade aveugle, présence de dépendances ou appentis...)



Protection du vent d'Ouest par dépendance à l'arrière, mur pignon aveugle et mur haut à l'avant



Protection du vent d'Ouest par dépendance



Protection dans le prolongement de la toiture au Nord



Protection du vent d'Ouest par dépendances

L'habitat isolé



Protection du vent d'Ouest par dépendance



Protection dans le prolongement de la toiture et façade aveugle au Nord

La maison mitoyenne de bourg

Cet habitat cherche, par sa densité et sa mitoyenneté, à bénéficier de la protection réciproque des maisons les unes par rapport aux autres. En effet, cette organisation permet de supprimer deux parois en contact avec l'extérieur. Tout comme les autres types de bâti, la maison mitoyenne cherche, autant que possible, à profiter des apports gratuits du soleil en privilégiant la façade principale au sud.



La maison mitoyenne de bourg



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.1d Bâti et qualités des matériaux



Mur en moellons de granite, charpente en bois, et couverture en ardoises





Mur en moellons de granite rejointoyés au mortier de chaux



Maisons traditionnelles en granite





Maisons contemporaines en ciment ou béton







Maisons contemporaines en bois

Bâti traditionnel

Le bâti traditionnel de Paimpol est bâti avec des matériaux naturels et extraits localement :
- le granite
- l'ardoise
- le bois

Le granite est une roche plutonique magmatique à texture grenue. Il est le résultat du refroidissement lent, en profondeur, de grandes masses de magma intrusif qui formeront le plus souvent des plutons, ces derniers affleurant actuellement en surface grâce au jeu de l'érosion qui a décapé les roches sus-jacentes. Ces magmas acides (c'est-à-dire relativement riches en silice) sont essentiellement le résultat de la fusion partielle de la croûte terrestre continentale.
C'est un type de roche non poreuse, imperméable, grenue (constituée de grains visibles à l'œil nu3) et cohérente (elle ne s'effrite pas sous la pression des doigts, car elle est formée d'éléments fortement soudés entre eux).

Les constructions traditionnelles de Paimpol bénéficient dont d'un matériau de construction local de qualité ; il est résistant, imperméable et possède une bonne inertie thermique.

Bâti contemporain

La construction rapide d'après guerre, utilisant les dérivés du ciment, a fait disparaître l'exploitation des carrières.
Le bâti construit après guerre à Paimpol est essentiellement constitué de parpaings de ciment, dont les performances énergétiques sont très faibles.

Plus récemment, l'utilisation du bois s'est répandue dans les constructions contemporaines.
Ce dernier présente plusieurs avantages :
- C'est un matériau écologique (qui ne nécessite pas d'énergie à la fabrication et peu à la transformation)
- Le bois est un très bon isolant thermique et phonique.
- C'est un matériau naturellement respirant.
- La construction en bois est solide, durable (résistance mécanique), et de bonne résistance sismique.

Nous aborderont dans chapitre 2.2.3 les solutions possibles, au niveau des économies d'énergies, à apporter à ces différents types de bâti.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.2 Les objectifs et moyens d'économiser l'énergie

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.2a Aménagement et développement durable

En décidant aujourd'hui de l'aménagement foncier et de l'urbanisme, les élus influent de façon fondamentale sur la consommation d'énergie des habitants. Il y a une corrélation entre celle-ci, le choix de zones constructibles et les formes urbaines retenues (habitat diffus, lotissement, habitat groupé, ou immeubles collectifs).
Les éléments qui suivent montrent comment appliquer des principes bio-climatiques à l'ensemble des décisions prises quotidiennement par les élus.

Le permis de construire

Il s'agit de vérifier si les plans déposés procureront aux habitants un bien être intérieur par la disposition des pièces, comme un bien être extérieur par la disposition du jardin attenant.
Ainsi, il s'agit d'examiner si :

- les pièces principales sont bien exposées au soleil
- les pièces froides protègent la maison au Nord, éventuellement à l'Ouest
- la façade Ouest, balayée par la pluie et le vent, soumise aux grandes chaleurs de l'été, ne correspond pas aux pièces de vie principales
- la partie de jardin attenante au séjour et à la cuisine sera ensoleillée et à l'abri du vent
- l'habitant pourra par la suite adjoindre certains éléments pour économiser l'énergie

La Zone d'Aménagement Concerté et le lotissement

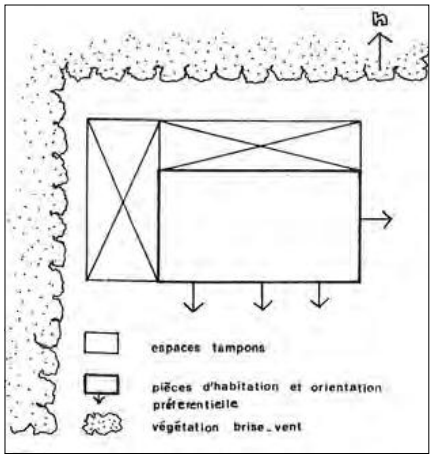
Le plan de composition doit être à même de permettre une orientation Sud au plus grand nombre de constructions et de veiller à minimiser les masques créés par les constructions voisines.
On peut schématiser de façon simple quelques principes en matière de lotissement et notamment sur la conséquence des orientations de la voirie.

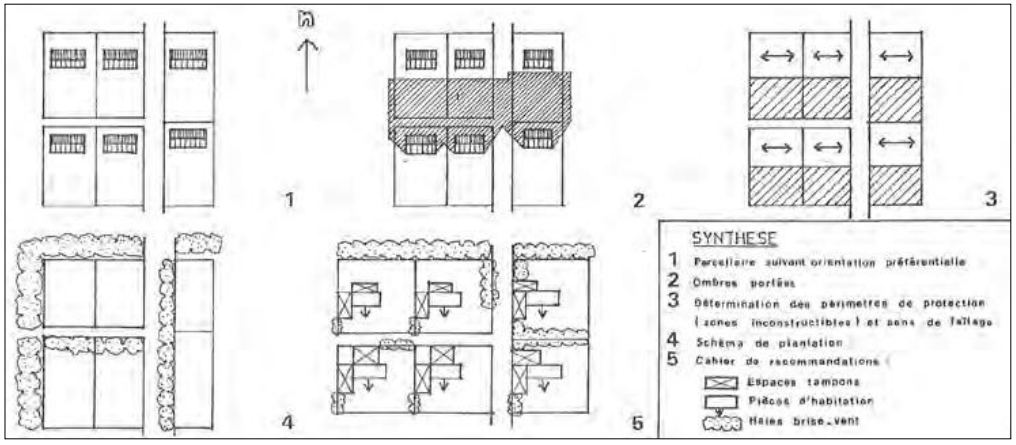
Rue Est-Ouest : le parcellaire, perpendiculaire à la rue, est face au Sud.
Les constructions qui donnent au Sud sur le rue ont tout intérêt à se reculer au maximum pour éviter toute ombre due aux constructions riveraines ou aux plantations faites sur l'espace public ; cela en gardant un jardin le plus grand possible au Sud.
Les constructions qui donnent au Nord sur la rue ont, elles, intérêt à se rapprocher de la rue pour dégager un jardin Sud le plus grand possible.

Rue Nord-Sud : le parcellaire, perpendiculaire à la rue, est face à l'Ouest ou à l'Est.
Si on veut favoriser une bonne orientation, il faut alors le prévoir suffisamment large pour que l'implantation puisse être perpendiculaire à la rue.

ANALYSE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

1. Repérer la zone climatique de la construction : localisation dans le département ; versant Nord, Sud, Est, Ouest; partie ventée, froide, humide, ensoleillée de la commune ; sous le couvert ou non du bourg ; protections végétales existantes.
2. En déduire une orientation préférentielle (confortée par les habitations traditionnelles proches).
3. Vérifier la bonne position des espaces-tampons à l'ouest et au nord ; corrélativement la bonne exposition des espaces de vie (ouvertures principales Sud et Est, secondaires Ouest et Nord).
4. Vérifier si des dispositions particulières ont pour objet d'amoindrir l'impact du vent sur la construction.
5. Vérifier si des dispositions complémentaires (mur, végétation) sont prévues à terme pour protéger la construction.
6. Vérifier que certains dispositifs annexes, comme la largeur des auvents extérieurs ne supprime pas la possibilité de captation solaire par les vitrages pendant la période de chauffe.
7. Vérifier la possibilité d'adjonctions ultérieures supplémentaires sous forme de serres, vérandas.
8. Vérifier la possibilité d'extension ultérieure à l'habitation (chambres supplémentaires, etc...)



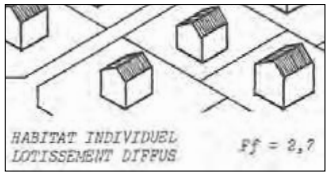


CONCEPTION D'UN LOTISSEMENT

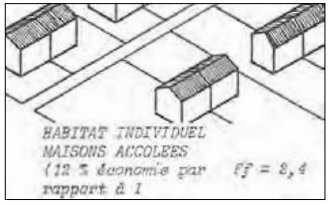
1. Repérer la zone climatique du lotissement : localisation dans le département ; versant Nord, Sud, Est, Ouest; partie ventée, froide, humide, ensoleillée de la commune ; sous le couvert ou non du bourg ; protections végétales existantes.
2. En déduire une orientation préférentielle (confortée par les habitations traditionnelles proches). Cette orientation peut varier suivant l'emplacement et le relief du terrain.
3. Réaliser un maillage de rues qui autorisent un maximum d'orientations préférentilles.
4. En fonction de la taille du parcellaire raisonner par parties constructibles et inconstructibles. Vérifier dans tous les cas que l'ombre portée des constructions voisines touche le moins possible la partie constructible.
5. Prévoir un schéma de plantations de protection générale du terrain et de protections rapprochées des constructions.
6. Prévoir des accès privilégiés par le Nord et l'Ouest. Eviter les accès groupés.
7. Faire une planche d'illustration, à titre de conseil, qui localise sur chaque lot une bonne position des espaces tampons (garages...) et des pièces d'habitations, ainsi que les haies brise-vent.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

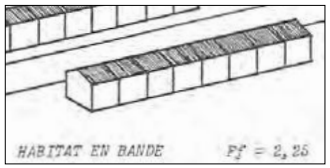


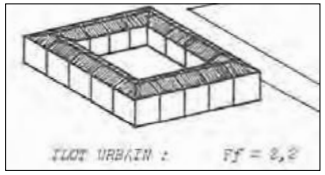




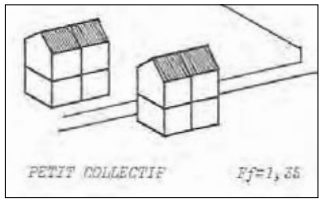






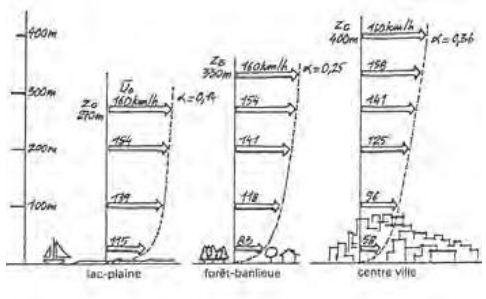







Le facteur forme pour une habitation de 100 m2

Profil de vitesse au-dessus de trois terrains de rugosité différente
Illustration extraite de "Intégration du phénomène vent dans la conception du milieu bâti", Gandemer et Guyot, documentation française, 1976



Outre l'ombre qu'ils apportent en été, les arbres dans les cours et sur les places, maintiennent les vents au-dessus des constructions en augmentant la rugosité du bourg.



Le facteur forme

Les déperditions thermiques par conduction et rayonnement s'effectuent au niveau des parois en contact avec le milieu extérieur. Leur surface totale est proportionnelle à la compacité du bâtiment. Un volume disloqué entraîne dès lors des pertes énergétiques plus élevées qu'un volume compact pour un même coefficient de déperdition thermique des parois.

Dans le but de minimiser les pertes énergétiques, il faut tendre vers des constructions aussi compactes que possible. Cette compacité peut être caractérisée par le facteur Ff.
Ff = aire totale des surfaces extérieures/aire des surfaces habitables

Le facteur de forme est un élément d'analyse de différents quartiers quant à leur « profil énergétique ». Ainsi, on peut classer par ordre décroissant de consommation d'énergie :
- la maison indépendante
- la maison jumelée
- la maison en bande
- l'îlot
- le petit collectif

La protection au vent

Les vents soufflant de l'Ouest et du Sud-Ouest dominent largement. Les vents du Nord-Est sont également marqués.

Le vent est un mouvement horizontal de l'air qui tend à équilibrer des zones de pressions différentes dans l'atmosphère. La vitesse du vent fluctue en grandeur et en direction.
La grandeur : la vitesse du vent sera plus faible au niveau du sol à cause du frottement au contact du sol et de ses aspérités. Plus la rugosité sera importante et plus la vitesse du vent faiblira. Elle croît en hauteur jusqu'à atteindre une valeur constante indépendante du site.
La direction : Suivant les obstacles rencontrés, qu'il s'agisse du relief, de la topographie du site, d'un bâtiment, le vent sera plus ou moins dévié.

Il sera donc important de :
- conserver tout ce qui créé la rugosité du sol (haies brise-vent en particulier)
- prévoir des zones constructibles peu exposées au vent
- corriger les zones exposées par des protections végétales complémentaires
- contrôler le bon épannelage général des constructions lié à l'organisation des espaces publics.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.2b L'Architecture bio-climatique

L'architecture bioclimatique d'aujourd'hui est la redécouverte des principes de construction qui permettaient aux bâtisseurs d'autrefois de composer avec le climat. Elle recherche un équilibre entre la conception et la construction de l'habitat, son milieu (climat, environnement,…) et les modes et rythmes de vie des habitants. L'architecture bioclimatique permet de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.
Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur, afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle vise également à protéger la construction des vents et pluies froides. Elle s'appuie sur l'emplacement, l'orientation, l'isolation et l'agencement des pièces ; il s'agit pour les constructeurs d'allier, par ces biais, l'architecture au contexte du climat local.

Une démarche bioclimatique se développe sur trois axes : capter la chaleur, la stocker/diffuser et la conserver.
L'architecture bioclimatique s'appuie donc sur des grands principes :

Penser la maison dans son environnement

Avant d'envisager toute production d'énergie alternative, l'essentiel est de bien construire son habitat dès le départ. Tenir compte de l'orientation et de l'ensoleillement peut ainsi suffire à économiser 30% d'énergie.

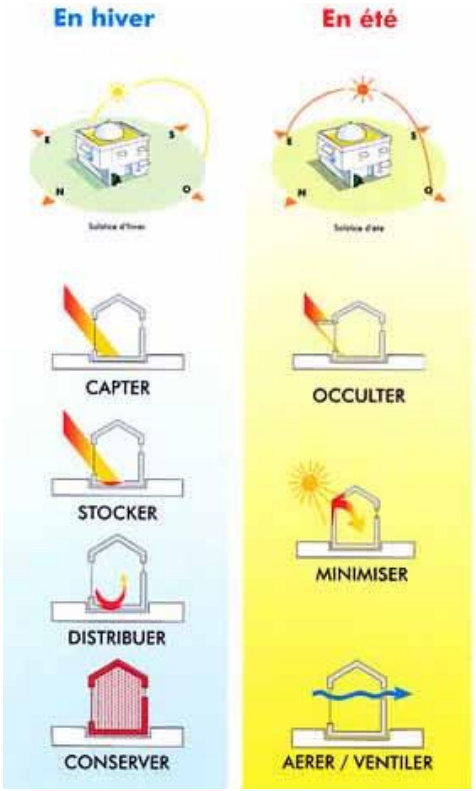
- Orientation et implantation :
La maison sera orientée au Sud en exposant au rayonnement solaire un grand nombre de surface vitrées. Les surfaces vitrées peuvent constituer une déperdition de chaleur importante. D'où l'idée de les répartir astucieusement : 40 à 60% de surface vitrée sur la façade sud, 10 à 15% au nord, et moins de 20% sur les façades est et ouest.
La maison sera protégée des éléments froids du climat : pluies et vents du Nord.

- Agencement des pièces :
Les pièces à vivre seront situées au Sud, afin de bénéficier de la lumière naturelle et des apports de chaleur ; tandis que les pièces peu utilisées serviront d'espace tampon, au Nord, entre l'extérieur et les pièces de vie.

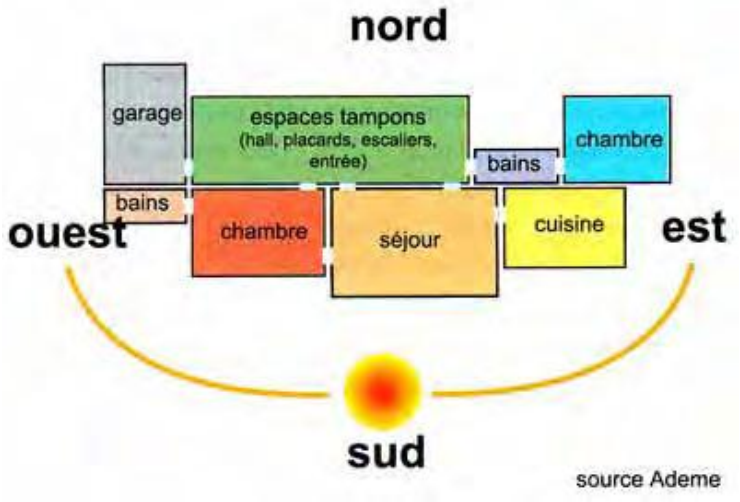
- Formes et volumes :
La maison bioclimatique est de forme simple et compacte. En effet, plus la maison est compacte, plus la surface en contact avec l'extérieur est petite, plus les déperditions thermiques sont limitées, plus les consommations d'énergie sont faibles.

Exemple d'une maison contemporaine bio-climatique : orientation sud, avec larges ouvertures et protections par brise-soleil (apport solaire l'hiver et fraîcheur l'été).



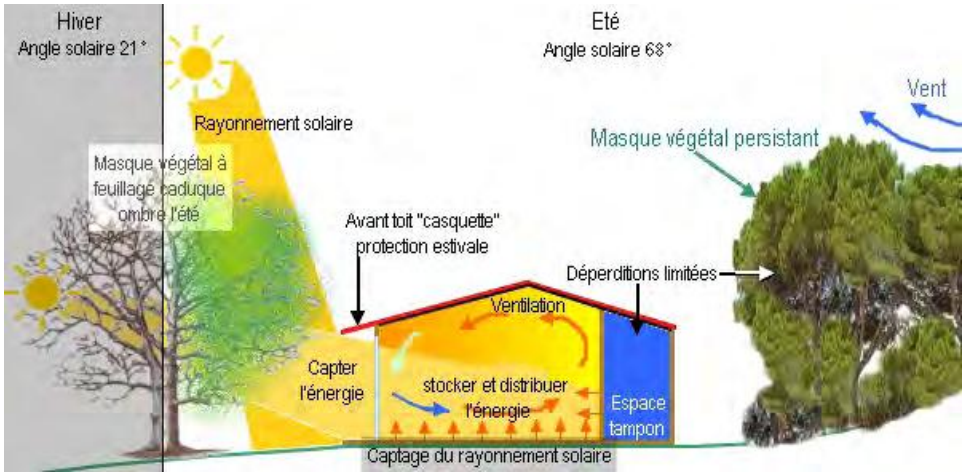


Source : Polénergie

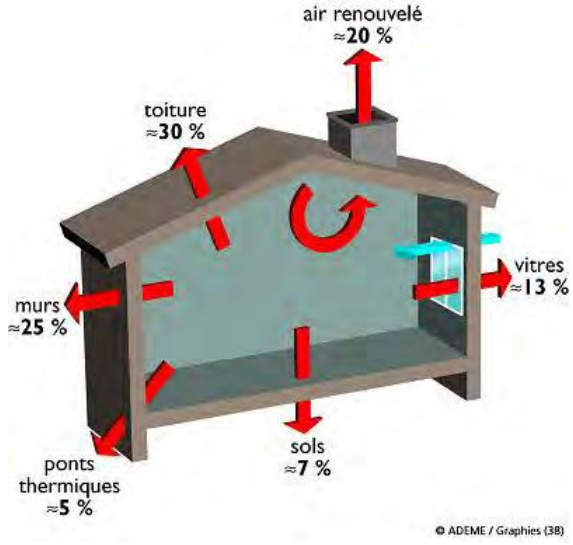


Source : ADEME

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Source : CAUE Ariège



Source : ADEME

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes précultivées.
La toiture végétalisée s'inscrit dans une démarche de développement durable :
- en absorbant différents polluants urbains, contribuant ainsi à diminuer la pollution atmosphérique,
- en participant aux économies d'énergie induites par le rôle d'isolation thermique.



Capter la chaleur

- Confort d'hiver :
Durant la saison fraîche, la maison bioclimatique capte la chaleur solaire. Pour capter un maximum son rayonnement, les vitrages doivent être orientés au Sud.
On peut également prévoir une serre ou une véranda, coté Sud, pour renforcer l'effet de serre en saison fraîche. La véranda est un autre excellent moyen de récupérer de la chaleur, mais attention à la surchauffe l'été. Prévoyez un toit ouvrant pour évacuer l'air chaud et un mur en brique entre la maison et la baie vitrée.
Une fois l'énergie solaire captée, il va falloir la stocker puis la distribuer dans la maison.

- Confort d'été :
Durant la saison chaude, la maison bioclimatique doit se protéger des surchauffes. Pour éviter que le rayonnement solaire pénètre dans la maison, il faut protéger les vitrages derrière des volets, des casquettes de toit calculées en conséquences, des pergolas végétales ou encore des brises soleil.

Stocker la chaleur

Une fois la chaleur captée, l'objectif est de la stocker pour pouvoir l'utiliser quand on en aura besoin. Ceci est possible grâce à deux principes complémentaires :

- L'inertie des matériaux :
Derrière les surfaces vitrées qui captent la chaleur, la maison bioclimatique est pourvue de dalles ou de murs denses, constitués de matériaux à forte inertie thermique (béton, pierre, terre,…).

- L'isolation :
C'est un élément indispensable au bon fonctionnement d'une maison bioclimatique. Elle empêche la chaleur de sortir de la maison.
On isolera en priorité la toiture, qui représente entre 30 et 40% des déperditions thermiques d'une maison, mais les murs, vitrages et planchers bas ne devront pas être négligés. Il faudra porter une attention particulière aux ponts thermiques.
En France, l'isolation thermique est généralement placée à l'intérieur. Dans ce cas seul le volume d'air est chauffé, et les ponts thermiques ne sont pas éliminés. Alors que placée à l'extérieur, comme une seconde peau, l'isolation thermique permet de conserver l'inertie des murs et traite les ponts thermiques. On peut également construire les murs avec des matériaux isolants, tels que la paille ou la brique à isolation répartie de 50 cm.
On utilisera également des systèmes d'occultations extérieurs (volets) pour les nuits hivernales.

Diffuser et réguler la chaleur

Pour obtenir un confort agréable, la chaleur doit être distribuée dans toute la maison. La ventilation est indispensable, particulièrement dans une maison bien isolée, car l'air doit être renouvelé et l'humidité doit être évacué.
La ventilation peut être réalisée par plusieurs solutions : une VMC (ventilation mécanique contrôlée), un puit canadien.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.2c Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme, car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les énergies renouvelables sont également plus « propres » (moins d'émissions de CO_2, moins de pollution) que les énergies issues de sources fossiles.

Les principales énergies renouvelables sont :

- L'énergie de biomasse
- L'énergie solaire
- L'énergie éolienne
- La géothermie
- L'énergie hydroélectrique
- Les énergies marines (que nous ne développerons pas ici)

La Biomasse



En énergétique, le terme de «biomasse» regroupe toutes les matières organiques qui peuvent dégager de l'énergie soit par combustion directe ou suite à une étape de transformation. La biomasse représente donc aussi bien la fraction biodégradable des déchets industriels ou agricoles que le bois issu directement de la forêt.

En matière d'énergie dans le logement, il s'agit du bois sous toutes ses formes : bûches, granulés et plaquettes.



Le Solaire

L'énergie solaire transforme le rayonnement solaire en électricité ou en chaleur, selon les technologies.

L'énergie solaire photovoltaïque produit de l'électricité via des modules photovoltaïques, électricité qui peut être ensuite injectée sur les réseaux électriques.

L'énergie solaire thermique produit de la chaleur qui peut être utilisée pour le chauffage domestique ou la production d'eau chaude sanitaire.

Enfin, l'énergie solaire thermodynamique produit de l'électricité via une production de chaleur.

L'Eolien



Une éolienne est un dispositif qui permet de convertir l'énergie cinétique du vent en énergie mécanique. Cette énergie est ensuite transformée dans la plupart des cas en électricité. La France possède le deuxième gisement éolien européen après la Grande Bretagne.



L'hydraulique

L'hydroélectricité récupère la force motrice des cours d'eau, des chutes, voire des marées, pour la transformer en électricité.

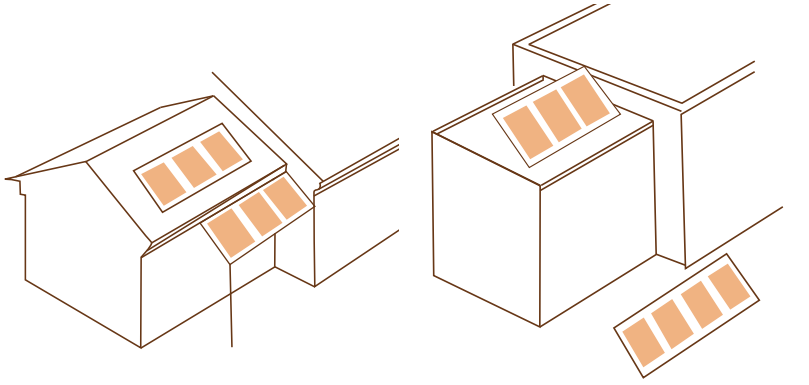
On distingue les installations hydroélectriques «au fil de l'eau», qui font passer dans une turbine tout ou partie du débit d'un cours d'eau en continu, et celles nécessitant des réserves d'eau («par écluses» ou «de lac») :

La géothermie



La géothermie ou «chaleur de la terre» couvre l'ensemble des applications permettant de récupérer la chaleur contenue dans le sous-sol ou dans les nappes d'eau souterraines (la température de la terre et de l'eau souterraine est d'autant plus élevée que l'on se rapproche du centre de la terre). En fonction de l'application, les calories ainsi récupérées servent à la production de chaleur et/ou de froid ou à la production d'électricité.

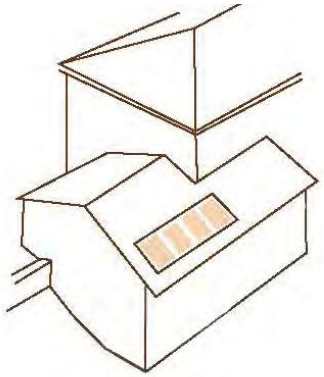
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



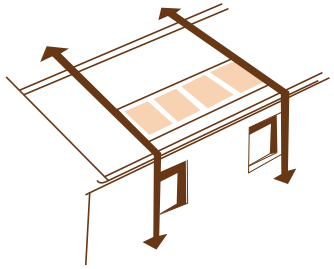
> *En toiture et en auvent.*

> *Châssis sur toiture-terrasse et au sol*

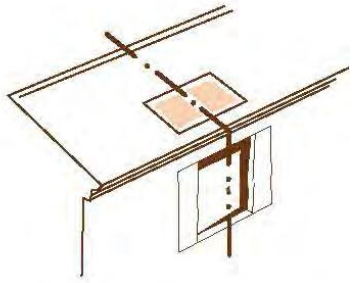
Schémas des implantations possibles de panneaux solaires (Enerplan et Ademe)



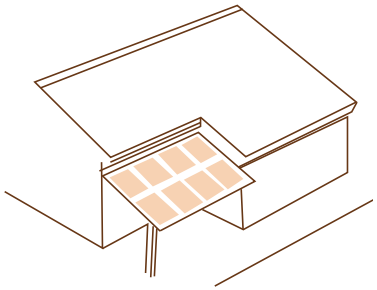
> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*



> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)*

Schémas de composition (Enerplan et Ademe)

L'implantation de panneaux solaires

L'énergie solaire est une énergie d'appoint qui doit s'intégrer dans une habitation tout tenant compte du rendement énergétique de l'installation.
Plusieurs types d'implantation sont possibles pour ces capteurs mais elles doivent répondre à l'obligation d'une exposition plein sud et de l'inclinaison préférentielle des capteurs (30 % pour le photovoltaïque, 45 % pour les chauffe-eau individuels et 60 % pour les systèmes solaires combinés de chauffage).

Dans les constructions neuves, les panneaux thermiques et/ou photovoltaïques sont utilisés comme éléments architecturaux à part entière.
Dans les mises en oeuvre sur des ouvrages déjà existants, il s'agit d'une adaptation, d'une incorporation des panneaux au bâti.
Plusieurs typologies d'implantation existent, liées ou non au bâti :
- Garde corps, allèges
- Brise-soleil
- En façade, mur rideau, décoration de vitrage (dessins de couleurs…)
- En verrière
- En toiture
- En toiture de terrasse, d'appentis (les capteurs double fonction)
- Au sol

Dans tous les cas, l'implantation de capteurs solaires doit répondre à quelques règles de base :
- créer d'un «champ» de captage le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires,
- éviter d'isoler dans le paysage ce champ de panneaux, et plus volontiers lui trouver un adossement qu'il soit bâti ou non bâti,
- accepter une perte de rendement des panneaux en pondérant orientation et inclinaison en fonction de critères paysagers ou architecturaux,
- toujours préférer une implantation «basse» et discrète, qu'elle soit ou non liée au bâti (sous le bâti ou en fond de parcelle pour une implantation au sol, sur des toitures secondaires ou des dépendances dans le cadre d'une implantation sur le bâtiment).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Solution tragique des panneaux solaires



Solution acceptable en bandeaux des panneaux solaires

Illustrations réalisées par le SDAP des Alpes-de-Haute-Provence

L'implantation en toitu

La majorité des implantations réalisées à ce jour se situent en toiture, et force est de reconnaître que certaines de ces réalisations affichent des carences paysagères, souvent induites par une approche purement énergétique. Au-delà d'un nécessaire compromis entre rendement et intégration, certaines précautions architecturales peuvent être prises, et notamment :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage,
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition, éviter les toitures principales et les toitures à quatre pans, préférer les toitures secondaires ou les dépendances,
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

L'implantation au sol

Dans le cadre d'un habitat diffus et suivant les opportunités offertes par le terrain libre, il est possible d'envisager de désolidariser les capteurs solaires du bâti. Cette disposition permet souvent d'optimiser l'orientation et l'inclinaison des panneaux sans réel préjudice sur le site.

- préférer une implantation en aval du terrain ou en fond de parcelle,
- profiter des talutages naturels de la parcelle pour «adosser» le champ de capteurs solaires,
- ne pas hésiter à prévoir de petits travaux compensatoires paysagers sans effet de masque pour accompagner l'implantation des panneaux solaires.

L'implantation sur bâtiment agricole ou artisanal

Au niveau des bâtiments agricoles, la superficie disponible est très importante. Ainsi, les capteurs doivent apparaître comme des éléments de couverture.
Soit comme une couverture complète (image 1), soit comme des éléments de verrière (images 2).
Les implantations découpées ou morcelées sont trop visibles et dénaturent la couverture et l'environnement du bâtiment (image 3).



Image 1 : implantation de capteurs sur 100% de la couverture



Image 2 : implantation de capteurs en partie basse de la couverture



Image 3 : implantation de capteurs de manière morcelée

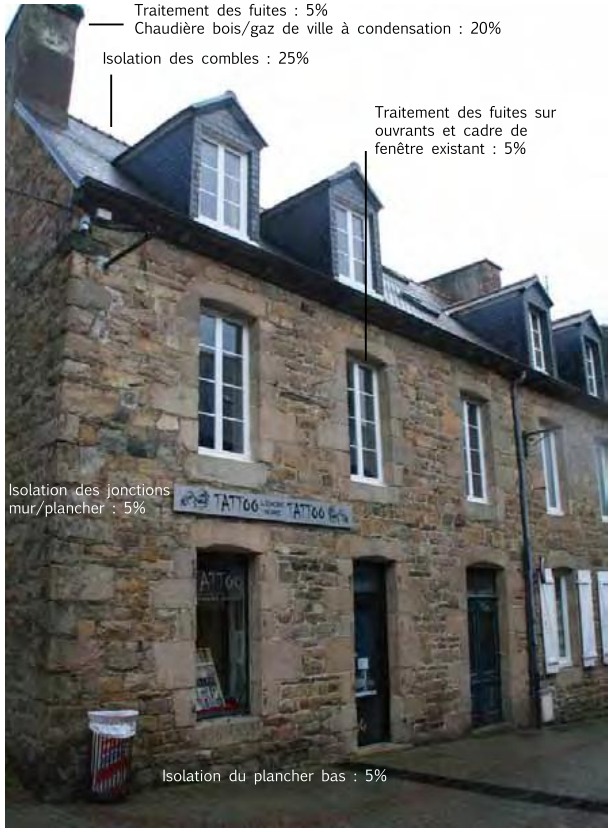
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.3 Les conséquences sur Paimpol, Enjeux et potentialités

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

2.2.3a La rénovation thermique

Exemple de rénovation énergétique respectueuse du patrimoine ;
hypothèse basée sur un bâtiment selon les données de l'Ademe "Rénover sans se tromper", sur une maison construite avant 1975, non isolée



Hypothèse A :
isolation de la toiture, des planchers, et traitement des fuites d'air (menuiseries anciennes non jointives, cheminées non fermées, percements des façades, cave etc) par calfeutrement simple et bonne calibration d'une VMC existante pour contrôler le renouvellement de l'air : économie de 47%

Hypothèse B :
idem, avec changement du chauffage et eau chaude sanitaire pour une chaudière à condensation en calibrant selon les nouveaux besoins (réduits par la bonne isolation) : économie de 67%

Hypothèse C :
hypothèse B avec changement de VMC pour une double flux (à la fois aspiration et entrée d'air frais, en des points différents du logement) avec récupération de la chaleur (90%) ; avantage : l'air n'entre plus par soit les menuiseries ou des grilles directes sur l'extérieure, il entre moins froid, donc moins d'effet de courant d'air : économie de 87%

Cela, sans remplacer les menuiseries anciennes bois (juste réparées, calfeutrées), sans « sur-isoler » les murs pour ne pas perdre leurs qualités esthétique ni leur intégrité.

Chaque projet est différent, particulièrement dans l'ancien, la bonne isolation d'une toiture peut par exemple, amplifier les déperditions sur d'autres surfaces. « La chaleur prend le chemin le plus facile pour s'extraire »

Comme on l'a vu précédemment, le bâti ancien présente de part sa configuration (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie bien supérieures à celles des bâtis plus récents.
Cependant, il est encore possible d'améliorer ces performances thermiques :

L'isolation des façades

Pour les bâtiments anciens (en pierres ou moellons), les dispositifs d'isolation doivent se faire l'intérieur de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature de la façade.
Pour les autres immeubles, l'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure est préférable ; cela permet de conserver l'inertie des murs et traite les ponts thermiques.

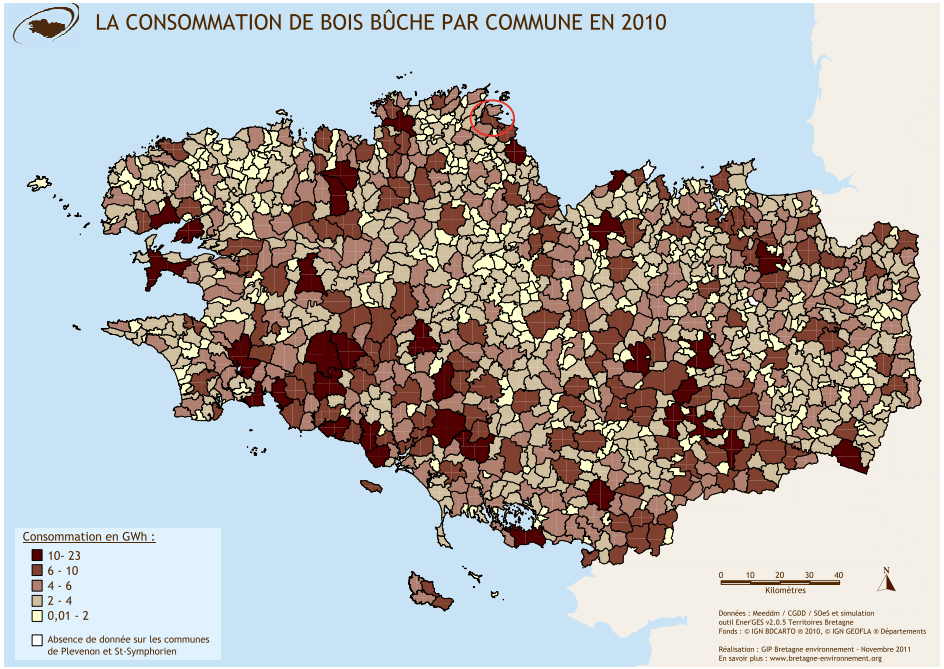
L'isolation des toitures

Pour les bâtiments existants, les dispositifs d'isolation se feront par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble, qui est la méthode la plus performante car le volume du comble participe à l'économie générale comme espace tampon.
Pour les constructions neuves l'isolation pourra être intérieure ou extérieures, ou bien encore végétalisée en toiture terrasse.

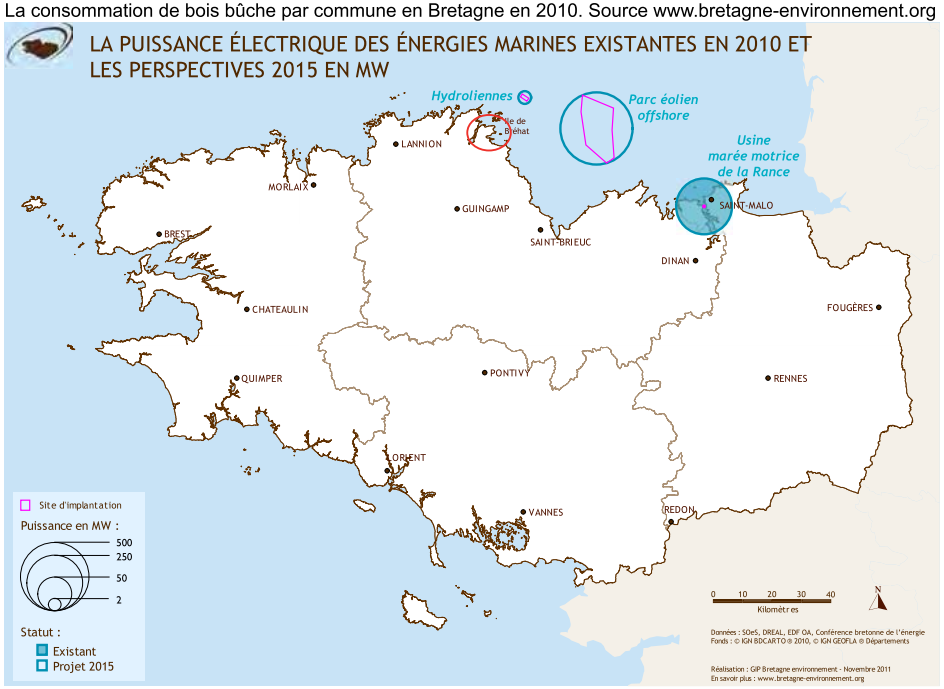
Des menuiseries performantes

Les menuiseries neuves seront à double ou triple vitrage, ce qui n'exclut pas que les sections resteront fines.
Sur les constructions anciennes, ayant des menuiseries anciennes de qualité, on pourra envisager la pose d'une deuxième menuiserie ; celle-ci sera 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.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



La consommation de bois bûche par commune en Bretagne en 2010. Source www.bretagne-environnement.org



Puissance électrique des énergies marines en Bretagne en 2010. Source www.bretagne-environnement.org

2.2.3b L'utilisation des énergies renouvelables

Selon leur nature, les énergies renouvelables sont plus ou moins exploitables sur le territoire de Paimpol.

La Biomasse

Depuis 2009, le bois bûche est la première énergie renouvelable en Bretagne, soit 85% de la chaleur renouvelable et 63% de l'ensemble de la production d'énergie renouvelable, chaleur et électricité confondues. En Bretagne, en 2009, les chaufferies bois ont produit 10% de la chaleur renouvelable.
C'est donc une énergie exploitable et encouragée sur le territoire.

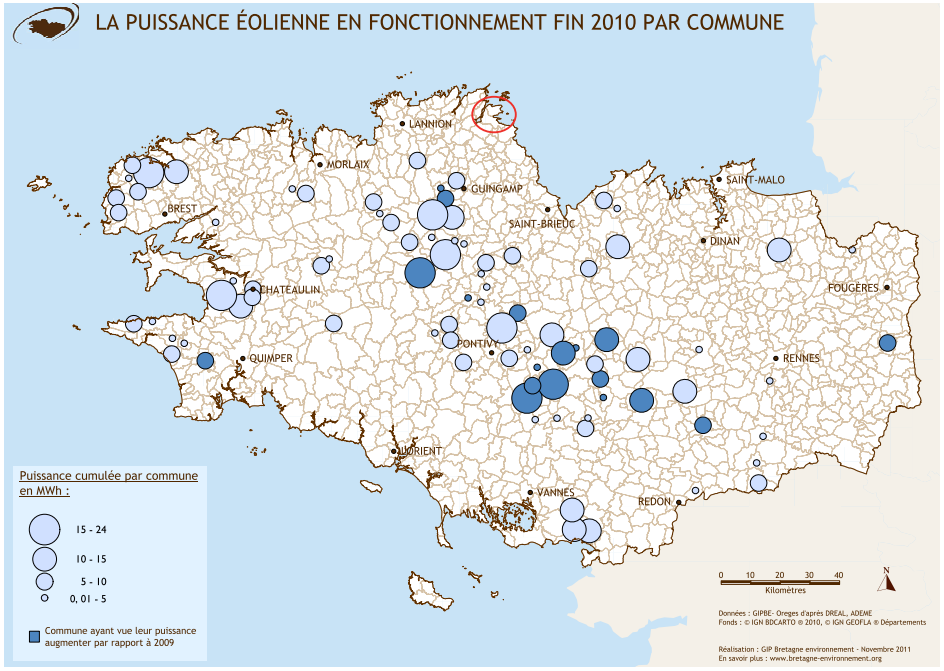
L'hydraulique

L'hydroélectricité utilise la force de l'eau - qu'elle soit douce ou marine - pour produire de l'énergie.
Bien qu'il y ait peu d'installations de ce type en Bretagne, elles produisent aujourd'hui presque la moitié de l'électricité régionale ! L'essentiel vient de l'usine marémotrice située à l'embouchure de la Rance entre Dinard et Saint-Malo, un ouvrage unique au monde à cette échelle. Parce qu'elle utilise la force des marées, elle appartient aussi à la famille des énergies renouvelables marines.
Lorsqu'elle est produite par l'eau des rivières, cette l'hydroélectricité est renouvelable et disponible de façon quasiment continue au cours de l'année, au rythme des saisons (sauf en cas de baisse importante du niveau de l'eau des rivières en été). La production de l'usine marémotrice, parce qu'elle est soumise au rythme des marées (2 fois par jour), est parfaitement prévisible.
Parmi les atouts de l'énergie hydraulique, on peut noter le fait qu'elle est non polluante, elle n'émet ni chaleur, ni gaz. Les petits ouvrages sans retenue ou au fil de l'eau ne modifient pas la qualité de l'eau, pas plus que la ressource ou le régime des cours d'eau. En revanche, les grandes retenues d'eau modifient le fonctionnement des fleuves et rivières. Et si elles ne sont pas équipées de passes pour les poissons migrateurs, elles gênent leur libre circulation et l'accomplissement de leur cycle vital.

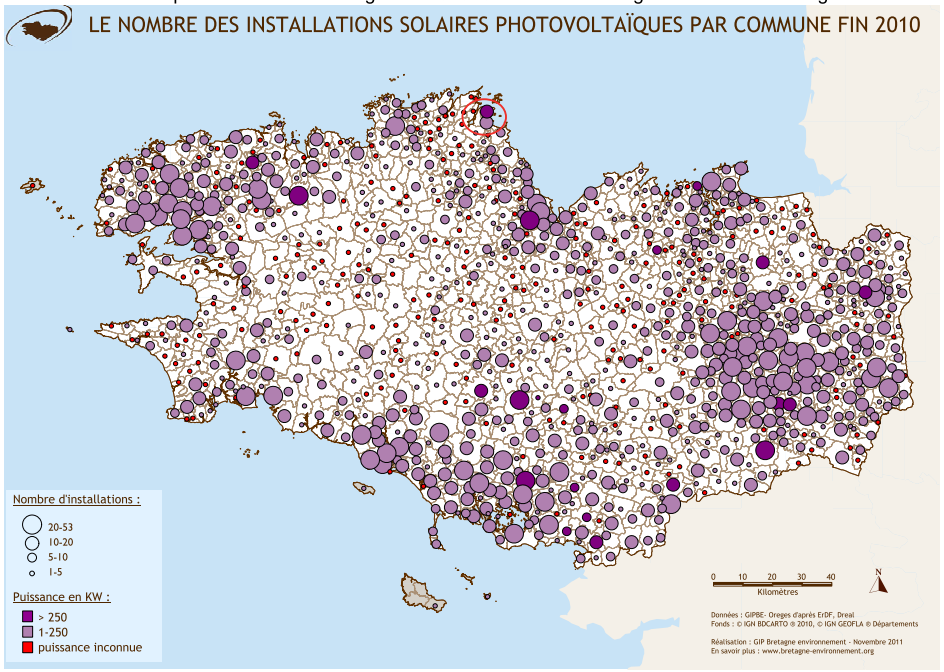
La géothermie

L'exploitation de l'énergie géothermique engendre peu d'impact sur la qualité architecturale et paysagère du lieu d'exploitation.
Cependant, une telle installation nécessite quelques précautions :
- tenir compte du profil naturel du sol et ne pas le modifier de façon marquée
- ne pas impacter les arbres remarquables existants et les haies (un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)
- ne pas créer de remblais suite à la mise en place de l'installation
- ne pas impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols pavés, puits...

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Puissance éolienne par commune en Bretagne en 2010. Source www.bretagne-environnement.org



Nombre d'installations solaires photovoltaïques par commune en Bretagne en 2010. Source www.bretagne-environnement.org

L'Eolien

Forte d'un potentiel éolien parmi les meilleurs d'Europe, la Bretagne a déployé un parc qui compte, en 2009, 350 éoliennes réparties sur 65 communes.
Compte tenu des sensibilités liées aux patrimoines naturels et historiques de la commune, les éoliennes ne sont pas souhaitables dans le périmètre de l'AVAP.

Le Solaire

Avec 1750 heures par an d'ensoleillement, Paimpol possède un potentiel solaire important.
Cependant, au niveau de l'architecture, c'est l'énergie solaire qui a le plus grand impact visuel. C'est pourquoi l'implantation de capteurs doit être réfléchie, dès la conception de préférence, et intégrer à l'architecture du bâtiment, comme cela a été détaillé au chapitre 2.2.2c.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

III. PROBLÉMATIQUES TRANSVERSALES

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1 Les espaces publics

Les espaces publics jouent un rôle dans la perception d'ensemble de la commune.
Or, le traitement de ces espaces n'est pas à la hauteur de la qualité historique des lieux.
En effet, les espaces publics refaits l'ont souvent été de manière un peu trop mécanique et régulière.
Ces espaces gagneraient à être retravaillées de manière simple mais plus en harmonie avec les lieux.

De plus, la voiture est très présente y compris sur des espaces emblématiques, place du Martray, quais...






Espaces publics refaits mais de manière un peu trop mécanique et régulière

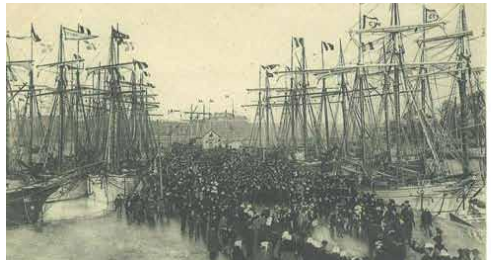



Exemples d'aménagements plus "doux" et naturels : ancien caniveau et cour de l'Abbaye de Beauport






Voiture omniprésente sur les places du centre ancien


Et sur les quais également

La symbolique du quai neuf mis à mal

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU







Murs qui isolent les piétons, mais compliquent aussi la lecture de la ville









Problème de l'implantation et du traitement des terrasses









Problème des enseignes mobiles et non mobiles qui envahissent l'espace au sol et au dessus

L'occupation du domaine public est également à prendre en compte.
Une harmonisation de l'implantation et du traitement des terrasses permettrait une lecture plus agréable de la ville.
Il en va de même avec les enseignes mobiles et fixes qui ont tendance à envahir l'espace.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.2 Les interventions sur le bâti






Une très grande richesse intérieure des immeubles (menuiseries, escaliers, charpentes...)







Des devantures commerciales inadaptées au bâti : stores trop larges, bandeaux trop importants




Hier et aujourd'hui, place du Martray







Devantures de qualité dans le centre ancien de Paimpol

La mauvaise restauration du bâti est un problème qui touche assez largement la commune. C'est un facteur important de la banalisation de la ville.

En premier lieu, on peut citer les devantures commerciales qui bien souvent ne prennent pas la peine de s'adapter à l'immeuble sur lequel elle s'implante.
On trouve ainsi des stores trop larges, des bandeaux trop gros ou de couleur inadaptée, sans parler des rez-de-chaussée éventrés pour laisser place à de grandes ouvertures dont les proportions n'ont aucun rapport avec l'ordonnancement de l'immeuble.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Enduit assez peu traditionnel







Pose d'éléments standardisés : volets roulants, portes...



Balcons, volets roulants...



Modification des proportions des baies



Rez-de-chaussée défiguré par la transformation en commerce ou service



Maison rurale : enduit, volets roulants...





Elargissement des baies ou création de baies de dimensions disproportionnées, pose d'éléments standards

Sur le bâti en général, les erreurs sont multiples et s'accumulant elles conduisent à enlaidir le paysage urbain.
Il peut s'agir de la réalisation de fenêtres plus larges que hautes ou la modification des proportions d'une baie, la suppression d'une fenêtre au profit d'une porte plus basse...
Le traitement des enduits également est un sujet sensible sur le bâti ancien. La pose d'un enduit ciment ne correspond pas, au niveau esthétique et au niveau technique aux murs de pierres des bâtiments anciens, car il rigidifie le bâti et l'empêche de respirer.
La modification des menuiseries peut sembler anodine, mais elle contribue aussi à la dégradation du bâti : pose d'éléments standards en matériaux plastiques (fenêtres, volets roulants...).
Ce n'est plus la menuiseries qui s'adapte à la baie, mais la baie que l'on retaille en fonction de la menuiserie.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU3

Simulation de la dégradation progressive d'une maison de ville de qualité



La maison à l'origine



Suppression des volets


Création d'une porte de garage



Création de deux portes d'entrée au lieu d'une



Pose de volets roulants au 1er étage



Modifications en rez-de-chaussée et pose d'enseignes



Surélévation du garage



Surélévation de la maison


La maison aujourd'hui

Simulation de la dégradation progressive d'une maison traditionnelle rurale

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



La maison à l'origine



Suppression des volets



Création d'une petite fenêtre carrée



Enduit du pignon en ciment



Création d'une entrée



La création d'un garage



Modification du mur du clôture et du portail, imperméabilisation de la cour



Modification des lucarnes et création de châssis de toit



La maison aujourd'hui

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

... et les clôtures





Les murs anciens généralement entretenus et fleuris



Muret de clôture et grille conservés

Ces phénomènes de mauvaises restauration et de banalisation touche aussi les clôtures qui jouent un rôle essentiel dans la perception du paysage des rues.
Les murs anciens sont généralement entretenus et fleuris. Mais lorsque ceux-ci sont remplacés, c'est la maison, mais aussi toute la rue qui s'en trouve banalisée.













Simulation d'une clôture "avant" et aujourd'hui

Simulation d'une clôture "avant" et aujourd'hui

Simulation d'une clôture "avant" et aujourd'hui

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

Et lorsque des clôtures sont à créer, on est parfois confronté à des imitations peu valorisantes.
Il sera alors souvent préférable de créer un simple talus fleuri plutôt que de tenter la copie.


Murets récent assez sobre et discret


Mur récent qui cherche à imiter un mur ancien sans succès


Mur récent et grille qui cherchent à imiter un mur ancien sans succès






Murs anciens conservés autour de maisons récentes


Les talus fleuris réalisent aussi de belles clôtures




Plantations en bas de murs

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.3 L'insertion de l'architecture contemporaine



Copie douteuse d'une maison à colombages place du Martray


Rupture d'alignement et problème d'architecture


Décalage et multiplicité des matériaux


Collage délicat sur le port


Référence maritime simpliste


Architecture de qualité. L'implantation était-elle souhaitable à cet endroit?


Insertion réussie

L'insertion de l'architecture contemporaine est un phénomène qui a existé à chaque époque, mais le succès d'intégration est variable.
Les interventions contemporaines dans les tissus anciens devront tenir compte des spécificités de ceux-ci.

En effet, dans le centre ancien, les nouvelles constructions ont été parfois implantées en retrait de l'alignement et parfois même au milieu de leur parcelle.
Ce type d'implantation est en contradiction avec l'implantation généralisée du bâti ancien à l'alignement des rues.
De plus, des rapports esthétique ou de gabarits trop différents rendent parfois la cohabitation délicate.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Extension en rupture avec la maison existante et qui banalise cette dernière



Extension importante et peu qualitative mais qui ne masque pas la maison d'origine

Cette intégration doit également se faire lorsqu'on réalise une extension. Les proportions et matériaux employés devront respecter le bâtiment d'origine.

Enfin, pour des constructions neuves plus isolées, c'est le paysage qu'il convient de respecter : le relief, la végétation, les vues...



Extension très contemporaine qui dialogue avec la maison ancienne à distance



Extension contemporaine à l'arrière de la maison ancienne



Extension qui laisse exister la maison ancienne et permet le dialogue entre architecture ancienne et contemporaine





Architectures contemporaines "modernes" qui peuvent s'inscrire dans le paysage







Architectures contemporaines en bois qui peuvent également s'inscrire harmonieusement dans le paysage



Des questions à se poser qu'en à l'intégration des nouvelles technologies sur le bâti existant

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.4 Les extensions urbaines



Lotissement en centre-ville, espace public à traiter



Des espaces publics souvent trop larges et des plantations à valoriser



Pas de lien entre les différentes constructions









Relation au paysage à prendre en compte, ici au dessus de l'église de Kérity et très visible depuis la pointe de Guilben. L'église de Kérity sera bientôt noyée dans les maisons et son clocher risque d'avoir du mal à émerger.



Clôtures végétales qui pourraient être utilisées dans les lotissements



Relation des différentes constructions dans leur implantation

Les nouveaux quartiers sont de faible densité et leur aspect mérite réflexion.
Certains lotissements sont composés de constructions juxtaposées. Cette organisation rend plus difficiles les transitions entre espaces urbanisés et paysages naturels ou agricoles.
La promotion d'un urbanisme reprenant la qualité des rues des hameaux anciens, des maisons traditionnelles et d'une architecture de qualité est à faire, qu'il s'agisse d'une architecture de type traditionnel ou bien d'une architecture contemporaine.
Il faut également retravailler la notion des limites (clôtures...) et l'aménagement des espaces publics.
Enfin, la relation au paysage est primordiale quand on voit l'impact que peut avoir l'implantation d'un lotissement sur ce territoire vallonné et où les vues réciproques, terre-terre ou terre-mer, sont nombreuses.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.5 Les paysages côtiers





Points de vue vers la mer

Le territoire de Paimpol fait partie d'une unité paysagère qui contient les communes proches que sont Bréhat, Ploubazlanec.
Ce paysage génère des points de vue vers la mer et vers le Trieux qui sont remarquables et à préserver.

L'implantation de maisons isolées sur les lignes de crêtes et en bord de rivage brouille la lecture de ces paysages.





Points de vue vers le Trieux



Une maison...



Deux maisons...



Un chapelet de maisons...



et les paysages deviennent confus

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.6 Les traces de l'histoire



Rappels du passé : un nom de rue...



un restaurant...

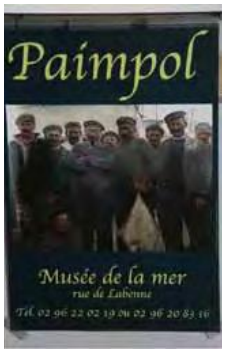


des stèles...

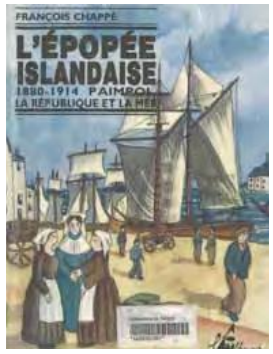


Paimpol se rattache à quelques éléments qui lui rappelle son passé : un nom de rue, un restaurant...
Mais, quelle est la place de la culture paimpolaise aujourd'hui?
Faut-il créer un musée d'Islande (ébauché au musée de la mer), un centre cuturel, un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine?





un musée...



des ouvrages...



des films...



l'image de la paimpolaise



Le festival de Chant de Marin...

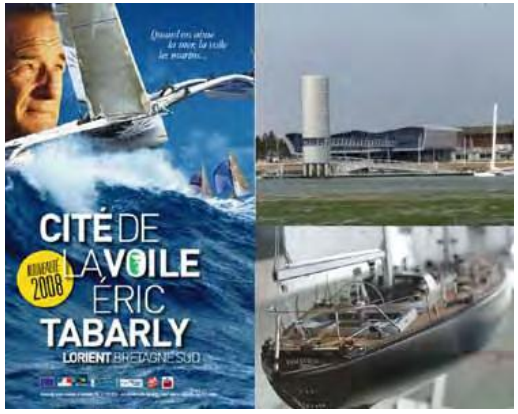


Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



Musée de la Grande Pêche autrefois





Exemples de mise en valeur du patrimoine : L'Hermione à Rochefort et la Cité de la Voile à Lorient

Ailleurs, certaines villes ont tenté de faire revivre le passé et de donner de l'intérêt au patrimoine. C'est le cas de Rochefort qui reconstitue son passé maritime avec la reconstruction de l'Hermione, navire du XVIIIe siècle et son musée sur la ville, ou bien encore de Lorient et sa Cité de la Voile.

Les ambiances du port sont encore là. Il n'y a qu'à les réveiller.

La ville pourrait aussi envisager de se tourner vers des activités énergétiques liées à la mer: éoliennes, centrale à marée...







Ambiance du port



Exemples d'architectures portuaires métalliques, avec des containers...



sur le port de Sydney...



ou bien architecture en bois



au Havre



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

CONCLUSION

La commune de Paimpol possède un patrimoine riche lié à ses paysages mais aussi à son histoire.

La phase de diagnostic a fait l'inventaire du patrimoine résultant :
- des paysages et des points de vue remarquables notamment vers la mer et le Trieux,
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations dans la ville et dans les bourgs et hameaux plus ruraux de Kérity et Plounez,
- un bâti de qualité à préserver.

L'approche environnementale a exposé la manière dont ce patrimoine s'est implanté sur le territoire, son relief, son climat, et comment aujourd'hui, il est encore possible et indispensable de tenir compte de ces paramètres, tout en les hiérarchisant par rapport à la qualité des sites.

L'AVAP s'attache donc à préserver les paysages et le bâti qui constituent l'identité et la qualité du territoire de la commune, en veillant à permettre l'évolution et l'extension de la ville et des hameaux dans le respect des paysages existants, des nécessités et des contraintes environnementales des lieux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

- « Paimpol et son terroir, reflets et souvenirs », Monseigneur Jean Kerleveo, Rennes, 1971

- « L'Abbaye de Beauport », Laurence Meiffret, Conservatoire du littoral, éd. Actes Sud, 2002

- « Beauport, une abbaye littorale », Laurence Meiffret, Amédée Alasseur, alin Devise, Jean-Christophe Ballot, éd. Créaphis, 2005

- « Croix et calvaire du Goëlo maritime », O. Pagès, Cercle culturel du Goëlo "Anjela Duval", collège breton des côtes-du-nord, 1983

- « Pêcheurs à Islande », Philippe Leribaux et Christian Querré, éditions Le Télegramme, 2007

- « Résumé historique de la paroisse de Plounez », H. Conan, imprimerie du Trégor et du Goëlo, Pontrieux, 1947

- « Annales de Bretagne et des Pays de l'ouest, Paimpol, 1880 - 1914, Mythes et réalités », François Chappe, Tome 91, 1984

- « Paimpol Guide », Jules Le Chapelain, Imprimerie-Librairie Le Flem, 1907

- « Le Patrimoine des Communes des Côtes-d'Armor », éditions Flohic, 1998

Revues

- « Les carnets du Goëlo », Société d'études historiques et archéologiques du Goëlo. N°1 à 24

Cartographie

- Cadastre napoléonien de 1831, archives municipales

Iconographie

- Cartes postales anciennes, archives départementales des Côtes-d'Armor

- « Un siècle d'images, Paimpol autour du port », Yvonnig photographe, Quimper, 2008

- « Pêcheurs à Islande », Philippe Leribaux et Christian Querré, éditions Le Télegramme, 2007

Etudes et documents divers

- Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAIMPOL, 2008

- Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Trégor -Goëlo, 2007

- Inventaire du patrimoine de Plounez, Christian Jacob

- Diverses informations et documents fournis par les représentants des associations locales : Mme Ballini, M. Volf, M. Jacob, M. Dervilly.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

CAHIER DE RECOMMANDATIONS

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

I. FAÇADES

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU







Immeubles XIXe et demeures bourgeoises en pierre de taille.







Façades en maçonnerie de moellons, encadrements, chaînages et corniches en pierre de taille.





Façades enduites, encadrements, chaînages et corniches en pierre de taille.





Maçonneries :
A l'exception de quelques maisons bourgeoises et immeubles XIXe, la pierre de taille n'est utilisées que pour les encadrements d'ouvertures, les chaînages d'angles et les seuils de portes.
Le reste de la maçonnerie est constituée de moellons recouverts ou non d'un enduit.
Malgré l'irrégularité des pierres, le mur est monté par assises régulières avec une faible quantité de liant.
Les murs sont constitués de deux parements indépendants, reliés par des « parpaings » traversants l'ensemble. Un rembourrage de terre grasse était effectué entre les deux parements, parfois mélangé à de la caillasse.

Enduits :
Les mortiers de chaux résultent d'un mélange de chaux aérienne, de sable et d'eau de gâchage.
Les anciens utilisaient, en les mélangeant, des sables de rivières et de carrières. Ces derniers procurent une pigmentation plus riche et permettent d'obtenir des teintes plus soutenues.
L'enduit est posé en trois couches et peut être complété par un badigeon de lait de chaux.

Encadrements en pierre :
Ils sont réalisés en pierre taillée de granit. Ils restent apparents sur l'enduit. Les jambages ou pieds-droits qui constituent les parties verticales de l'encadrement sont généralement harpés.
Les appuis sont également en pierre et très légèrement saillants sur la façade. Les portes sont marquées par un seuil en pierre.

RESTAURATION

Entretien de la pierre : brossage simple ou lessivage à l'eau douce, regarnissage des joints défaillants et remplacement des pierres altérées.

Mortiers : mortier de sable de granulométrie variée et de chaux aérienne pour les façades, et hydraulique pour les soubassements.

Enduits : enduit chaux et sable, taloché fin, qui vient mourir au nu de la pierre de chaînage et d'encadrement des baies.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.2 Portes et Fenêtres





Portes :
La porte donnant accès au logement est une porte à un vantail (parfois deux pour les maisons bourgeoises), composée de planches jointives en bois ou de panneaux simples. Elle peut être pleine (à imposte vitrée) ou partiellement vitrée sur les deux tiers maximum de sa hauteur.

Portes de grange et de garage :
Elles sont en bois à lames jointives verticales, sans percement.

Couleurs :
Les portes d'entrée pleines et de grange sont peintes de couleur foncée : vert, bleu, bordeaux...
Les portes vitrées sont, généralement, peintes de la même couleur que les volets.





Fenêtres :
les fenêtres les plus courantes sont à deux battants de trois ou quatre carreaux chacun. Elles ont pour dimension moyenne : 0,80 m pour la largeur et 1,30 m pour la hauteur. Mais on rencontre également beaucoup de gabarits voisins : 1,00 m X 1,50 m, ou plus grands.

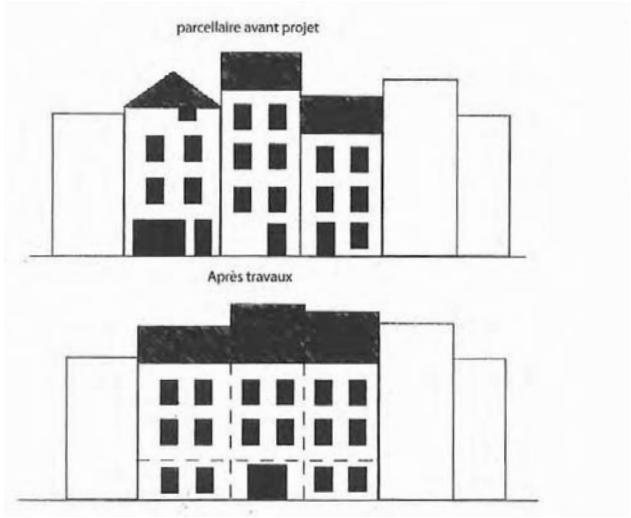
Volets :
Ils sont constitués de planches jointes verticalement, avec ou sans rainurage selon l'ancienneté et renforcés ou non par des barres horizontales. Des pentures métalliques permettent la fixation sur les gonds. Sur des maisons de type plus urbaines, les volets sont généralement persiennés à la française.



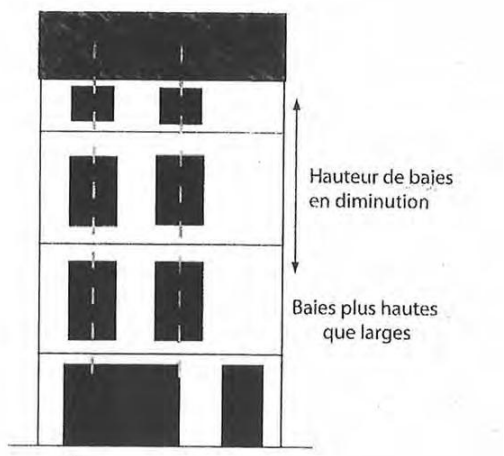



Couleurs :
Toutes les menuiseries sont en bois peint. Les couleurs envisageables sont variées ; du mastic au gris en passant par le vert, le bleu, le rouge sombre. Les vernis et les marrons sont à proscrire.

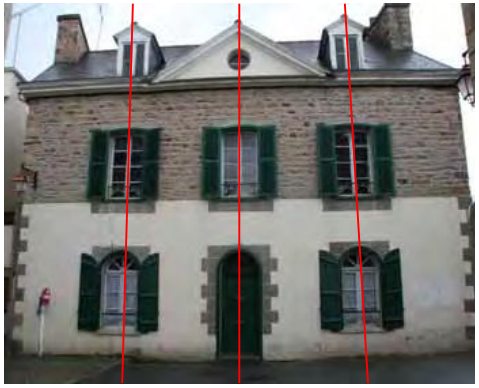
Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



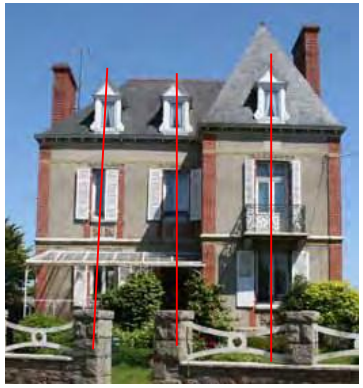
Prise en compte du parcellaire



Composition de la façade, positionnement des percements







Exemples de composition de façade, avec lucarnes et châssis de toit







Mauvais exemples de composition entre la façade et la toiture

Trame parcellaire :

Dans l'hypothèse d'une même construction sur plusieurs parcelles, les façades devront exprimer la trame parcellaire d'origine.

Nouveaux percements :

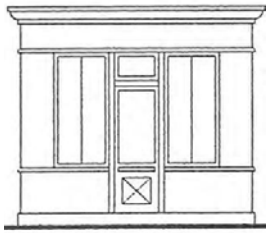
Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, respecteront le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.
A ce titre on prendra soin de respecter la logique de la composition de la façade, ses rythmes, ses symétries, les proportions des baies existantes...
Les baies nouvelles seront superposées et axées.
Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges (dimensions et proportions équivalentes à celles des percements existants sur le bâtiment concerné).
Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille, en brique ou en association brique et pierre, suivant l'architecture du bâtiment, à l'identique des encadrements existants. Les châssis seront posés en feuillure.

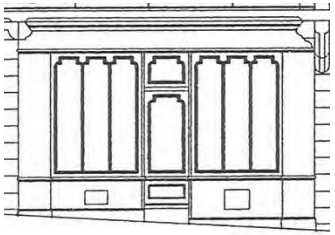
Ouvertures en toiture :

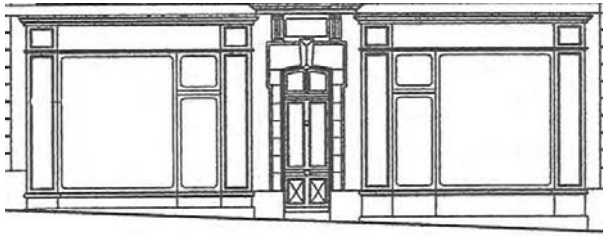
Seuls les châssis de faible dimension (de format 80 cm x 100 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.
Un seul niveau de châssis de toit est autorisé, implanté en moitié inférieure du rampant ou à mi-pente.
Pour les châssis de toit et les nouvelles lucarnes, on prendra soin de composer avec la façade et la toiture, en évitant les croupes de toiture, la proximité avec des éléments d'architecture (souches de cheminée...), des arêtiers et des noues de couvertures.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

1.4 DEVANTURES COMMERCIALES







Devantures en applique

Les devantures commerciales peuvent être de deux types :
- devanture en applique rapportée sur un rez-de-chaussée
- vitrine en tableau dans le cas d'un rez-de-chaussée comportant des percements maçonnés.

Les vitrines commerciales ne doivent pas être décalées par rapport aux ouvertures des étages ; elles ne doivent pas courir sur plusieurs immeubles, ni dépasser la hauteur des rez-de-chaussée.

Les fenêtres des étages et les vitrines doivent être superposées ; les vitrines doivent respecter les limites séparatives des bâtiments et atteindre au maximum la hauteur des appuis de fenêtres du premier étage.



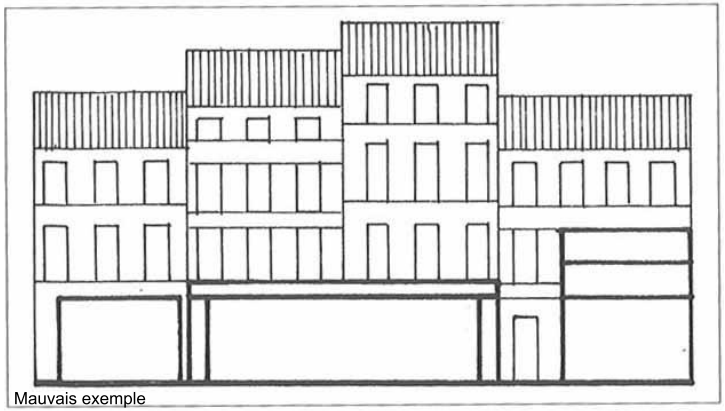








Bons exemples de devantures en applique



Mauvais exemple







Bons exemples de vitrines en tableau



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

II. TOITURES

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU



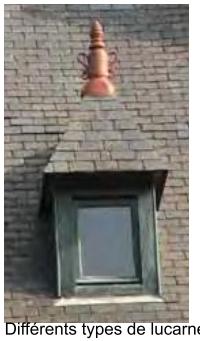
Toitures traditionnelles à deux pans. Avec ou sans lucarnes.

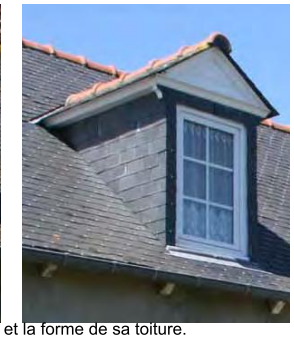


Toitures à quatre pans sur architecture bourgeoise.



Toitures à brisis





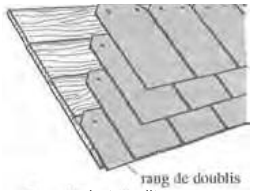

Différents types de lucarnes selon l'architecture du bâtiment et la forme de sa toiture.

Couvertures :
Les toitures sont réalisées en ardoises de schistes de petit format.
La pose se fait au crochet mat ou noir pour les bâtiments d'architecture modeste et au clou pour les bâtiments d'architecture plus soignée.
Les raccords de toitures, noues, arêtiers sont traités en ardoises. Pour les bâtiments d'architecture plus simple, l'usage du noquet zinc peut être accepté.

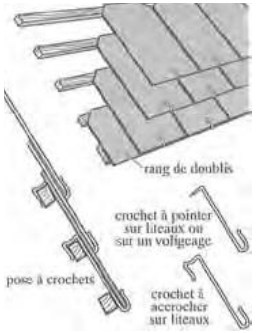
Faîtage :
Les faîtages sont généralement réalisés en tuiles, sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures.
Pour certains bâtiments de type plus urbains, le faîtage et les arêtiers peuvent être traités en zinc.

Zinguerie :
Elle est en zinc non peint ou en cuivre. Les dauphins sont en fonte.

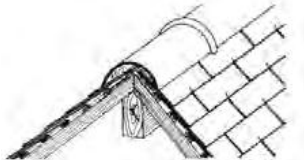
Pose clouée sur un voligeage



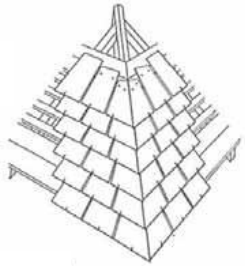
Pose au crochet sur liteaux



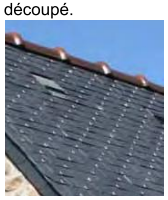
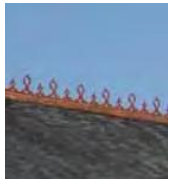
Faîtage en tuiles et embarrures de mortier



Arêtier fermé en ardoise



Détails : pose d'ardoises au crochets et gouttière ; rive de toit en ardoise ; décors de faîtage en tuiles moulurées ou zinc découpé.


Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

III. CLÔTURES

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.1 MURS ET MURETS









Murs en moellons de granit terminé par un dôme.





Murs bahuts surmontés d'une grille en fer forgée.

Portails en pierre de granit, en brique ou mixtes.



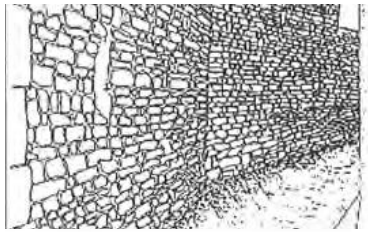


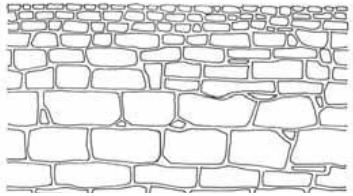


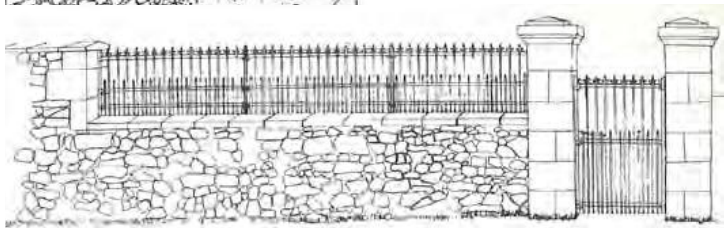
Le mur de moellons : il est constitué de pierres de granit. Comme pour l'habitation, ces murs sont réalisés à double parement avec un remplissage central en pierre concassée. Le chaînage est assuré par un empilement de pierres taillées dans les angles et aussi par le couronnement. Les pierres sont laissées apparentes et restent au même nu que le mur. Les moellons de granit sont montés au mortier de chaux aérienne et sable, joints simplement arasés au montage.

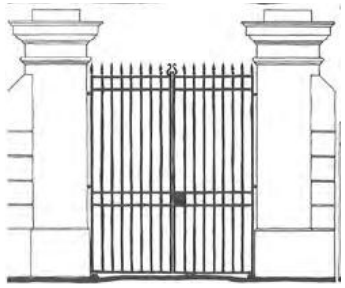
Le couronnement peut être soit :
- un dôme réalisé en moellons rejointoyés au mortier.
- une banquette en pierre taillée pour les murs les plus bas, ou murs bahut supportant une grille (généralement utilisés pour les clôtures de maisons bourgeoises).

Le couronnement assure la stabilité du mur et protège des infiltrations d'eau.









Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-144_PLUI-AU

3.2 HAIES DE CLÔTURES

Les haies, les bosquets, les alignements et les arbres isolés dans les champs font partie des éléments principaux qui composent et constituent les paysages. Leurs formes différentes, ainsi que la manière dont ils sont emboîtés participent à la création de paysages divers et variés. Mais leurs avantages et utilités ne s'arrête pas au simple plaisir visuel. Les éléments arborés jouent de nombreux rôles dans le bon fonctionnement, l'aménagement et le développement du territoire.

Le rôle des haies dans les productions agricoles est souvent controversé car les contraintes qu'elles induisent ont des effets concrets évidents : perte de terrain, perte de rendement à proximité de la haie, charge d'entretien...
Les effets positifs sont quant à eux difficilement mesurables bien que réels.

En voici quelques exemples :
- effet brise-vent sur les cultures,
- la protection du bétail et des cultures,
- un meilleur contrôle des parasites
- la contribution à une meilleure qualité des eaux et à leur écoulement,
- un refuge de la biodiversité
- la qualité des paysages et du cadre de vie
- une source de production de bois et de fruits.



Pour la conservation des haies ou leur création en milieu rural, on utilisera des arbres ou arbustes d'essence variée et d'origine locale :

Les arbres :
Aulne, Bouleau, Châtaignier, Hêtre, Frêne, Merisier, Poirier commun, Chêne, Sorbier, Orme...

Les intermédiaires et buissons :
Erable champêtre, Buis, Charme, Cornouiller male, Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Houx, Chèvrefeuille, Troène commun, Prunellier, Ajonc...



Pour la création de jardins ou de haies de clôture en zone d'habitation, on pourra s'inspirer de la liste suivante:

Les arbustes et arbrisseaux :
Pourpier des mers, Callistemon, Cassia, Ceanothe, Arbre de Judée, Oranger du Mexique, Ciste, Convolvulus, Cordyline, Corokia, Embothrium, Eucalyptus, Euphorbe, Fuschia, Grevillea, Gunnera, Halimocistus, Véronique, Lavande, Leptospermum, Melianthus, Myrte, Laurier rose, Olearia, Chêne vert, Pittosporum, Prostanthera, Romarin, Sauge, Senecio, Tamaris, Germandrée, Tibouchina, Bruyère, Camelia, Hortensia, Magnolia, Rhododendron ...

Les arbustes et arbrisseaux exotiques :
Mimosa, Acacia de Constantinople, Bambou, Echium de Madère, Néflier du Japon, Lin de Nouvelle-Zélande, Grenadier, Palmier de Chine, Autres palmiers…