

Opération de Restauration Immobilière

Multi-sites



11 Rue de la Trinité, 22200 Guingamp

Dossier d'enquête publique

23 Mai 2025



Dossier présenté par Guingamp Paimpol Agglomération à l'enquête publique
préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration
immobilière multisites
sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol

Composition du dossier d'enquête publique



Préambule



1

Plans de situation



2

Désignation des immeubles
concernés par la DUP



3

Occupation des immeubles



4

Notice explicative



5

Estimations financières



Annexes

Préambule	4
1. Plan de situation	5
2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'utilité publique	17
3. Etat d'occupation des immeubles /	20
Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles	20
4. Notice explicative	23
4.1. Objet de l'opération	23
4.1.1. Définition et résumé non technique de l'ORI	23
4.1.2. Contexte de l'opération	24
4.1.3. La mise en place de l'opération de restauration immobilière	30
4.2. Programme général de travaux	35
4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	36
4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes	38
4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives	45
4.2.4. Programme des travaux par immeuble	49
4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de construire	50
4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments	51
5. Estimations financières	55
5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	55
5.2. Estimation sommaire du coût des restaurations	55
ANNEXES	57
Annexe 1 : textes de référence	57
Annexe 2 : lexique des sigles	67
Annexe 3 : règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable (périmètres AVAP)	68
Annexe 4 : fiches immeubles	71

Préambule

Engagée dans une politique volontariste de rénovation de l'habitat privé, Guingamp Paimpol Agglomération a déployé sur son territoire de nombreux outils incitant les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles.

Une étude réalisée en 2022-2023 a mis en évidence l'existence d'un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et ayant un impact fort sur l'attractivité résidentielle des centres-villes de Guingamp, Paimpol, Bégard et Callac. Suite aux conclusions de cette étude, la communauté d'agglomération a décidé d'engager en 2024 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain pour une durée de 5 ans.

L'ensemble de ces études et projets traduit la volonté locale de travailler sur le « projet urbain » cohérent des centres-villes, se déclinant en trois orientations :

- Mobiliser le parc de logements vacants et dégradés ;
- Diversifier le peuplement du centre-ville et répondre à la demande locative ;
- Accompagner la requalification des espaces publics par un traitement des façades.

Les dispositifs d'accompagnement et de soutien financier auprès des propriétaires en faveur de la requalification des centres-villes s'avèrent toutefois insuffisants pour traiter durablement les immeubles les plus dégradés, soit en raison de l'absence de volonté des propriétaires, soit du fait d'une incapacité financière ou décisionnelle d'agir. Il est alors nécessaire, pour y remédier, de recourir à un dispositif plus contraignant permettant de prescrire des travaux obligatoires.

L'opération de Restauration Immobilière (ORI) telle que prévue par les articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme, permet précisément de fixer un programme de travaux cohérents à l'échelle de plusieurs immeubles dans cet objectif d'amélioration de l'habitabilité et de développement d'une offre qualitative d'habitations.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

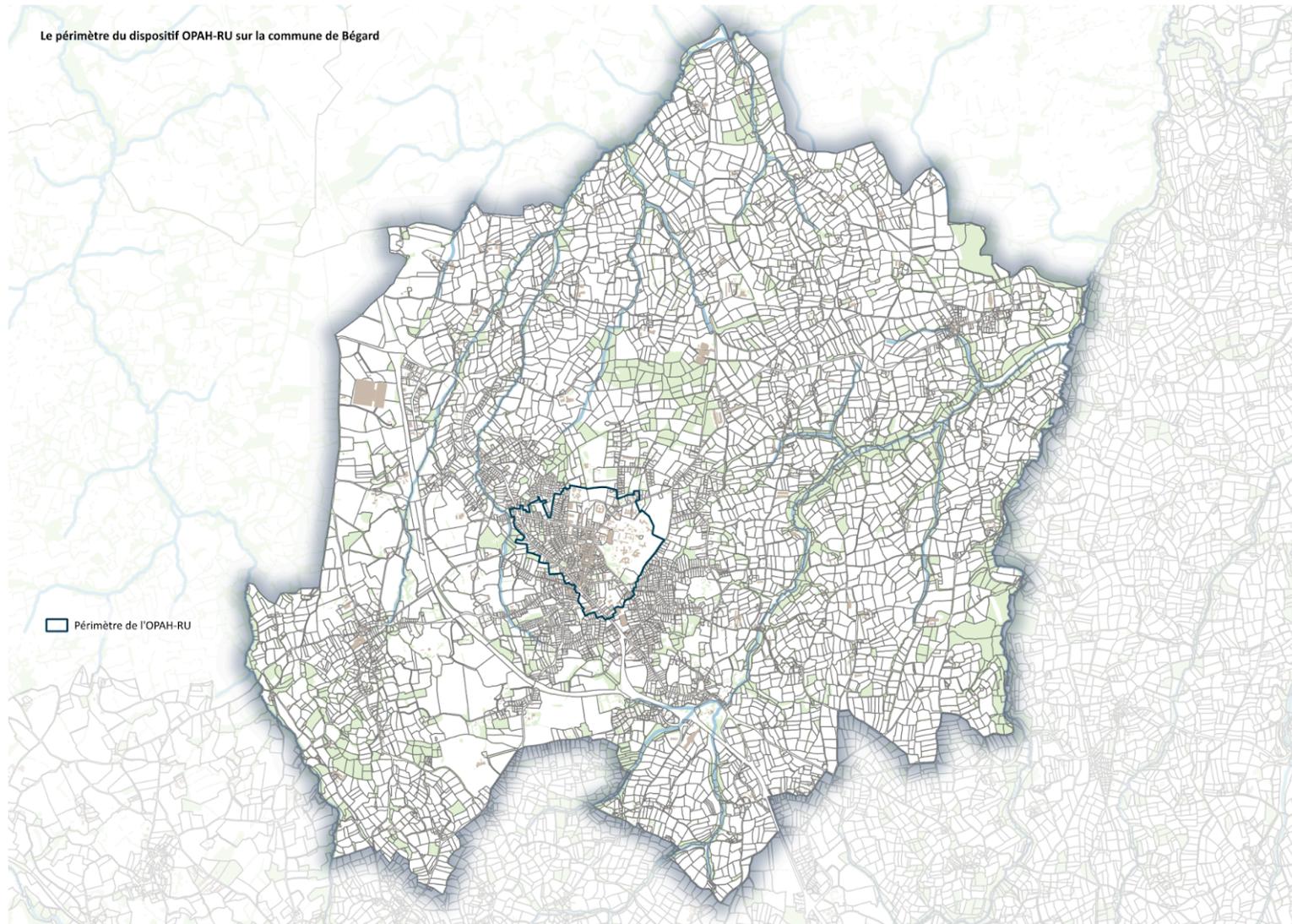
La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière s'inscrit en cohérence et en complément avec les projets urbains des quatre villes. Elle a pour cible privilégiée les bâtiments dégradés mais également d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration. Dans le cadre du dispositif OPAH RU, les propriétaires des immeubles concernés ont la possibilité de bénéficier d'un accompagnement renforcé de la collectivité, avec le concours d'un opérateur missionné à cet effet, ainsi que d'aides financières pour réaliser les travaux prescrits (subventions directes, prêts, avantages fiscaux,...).

1. Plan de situation

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein des communes de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol, sont localisés et délimités sur les plans suivants.

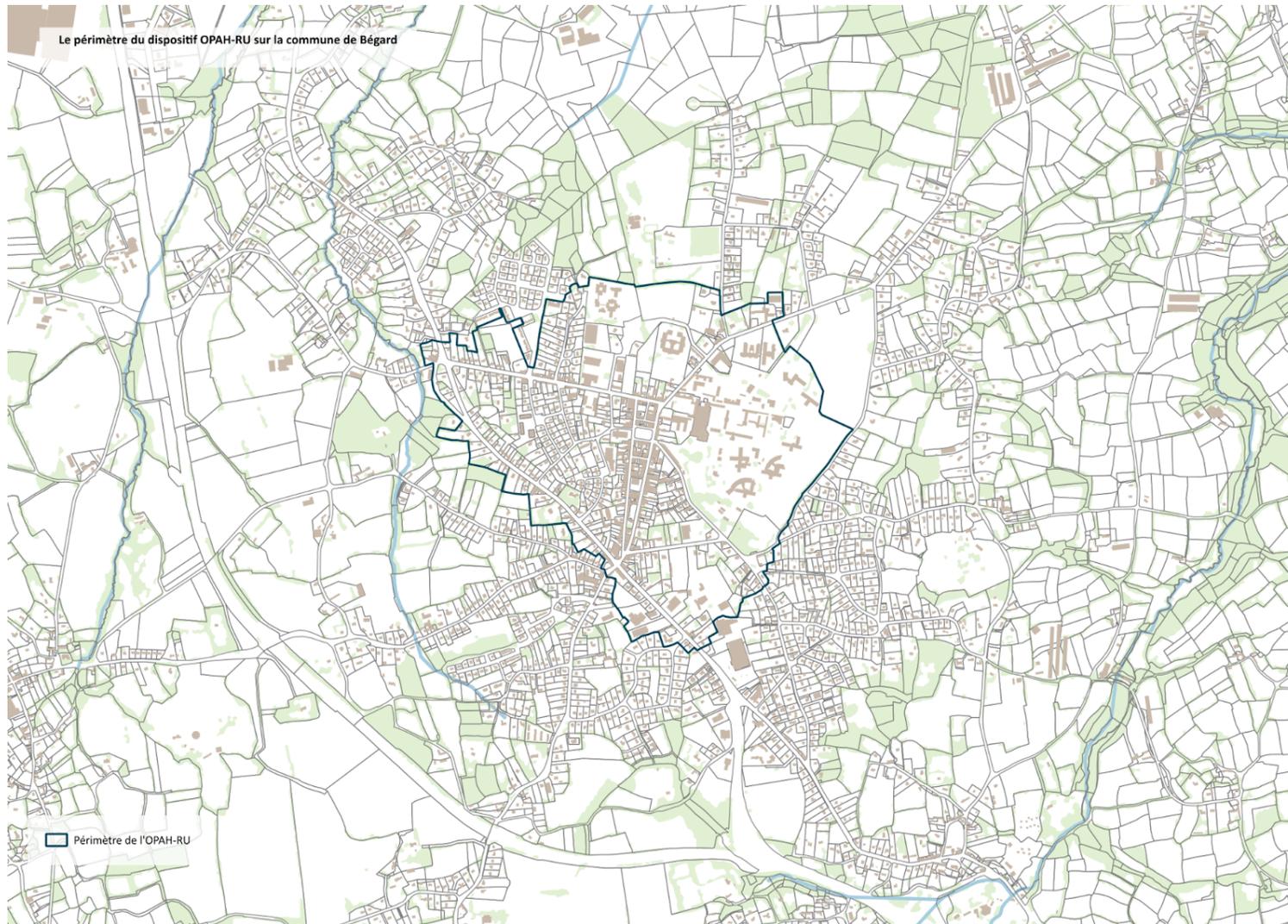
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE



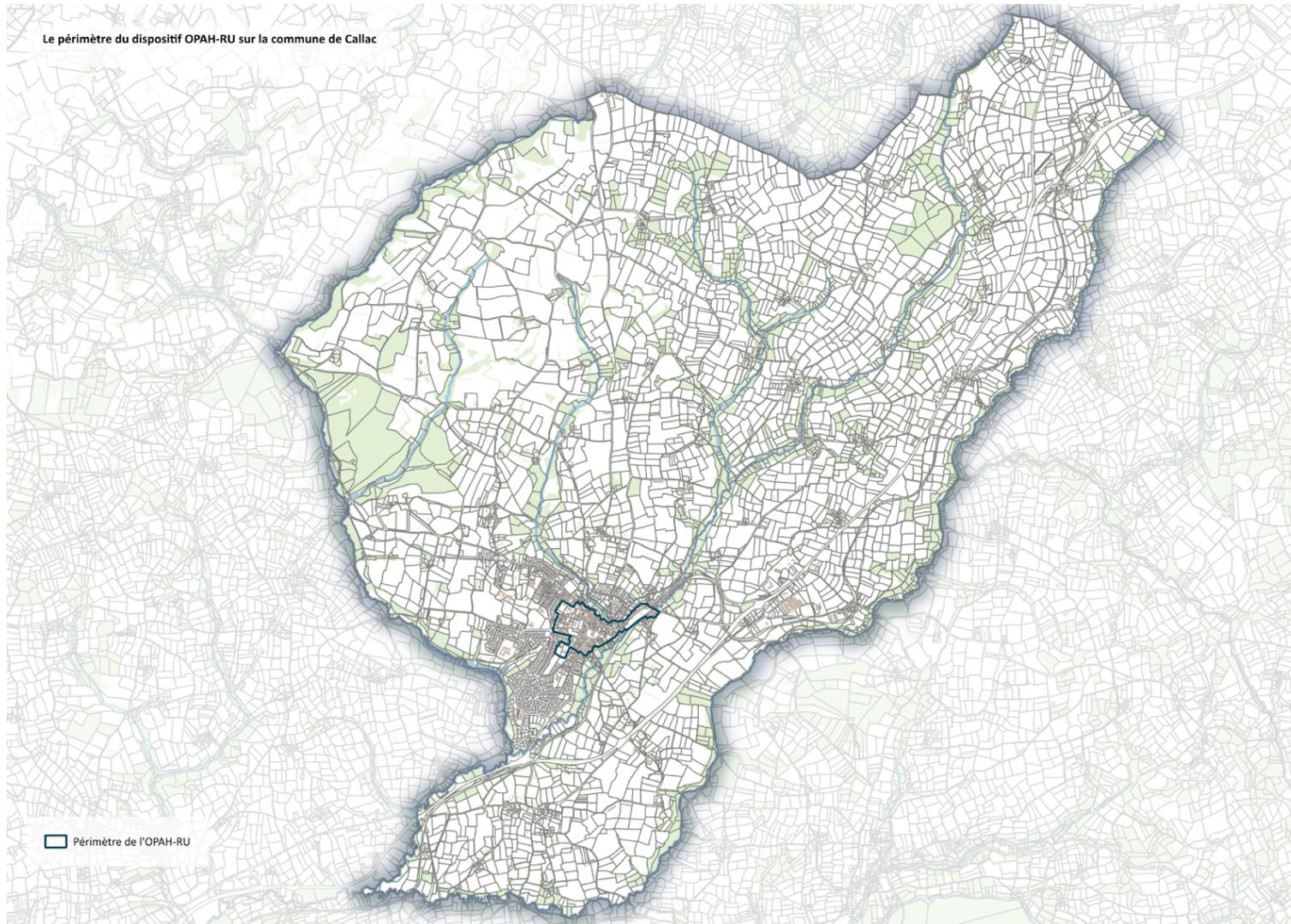
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE



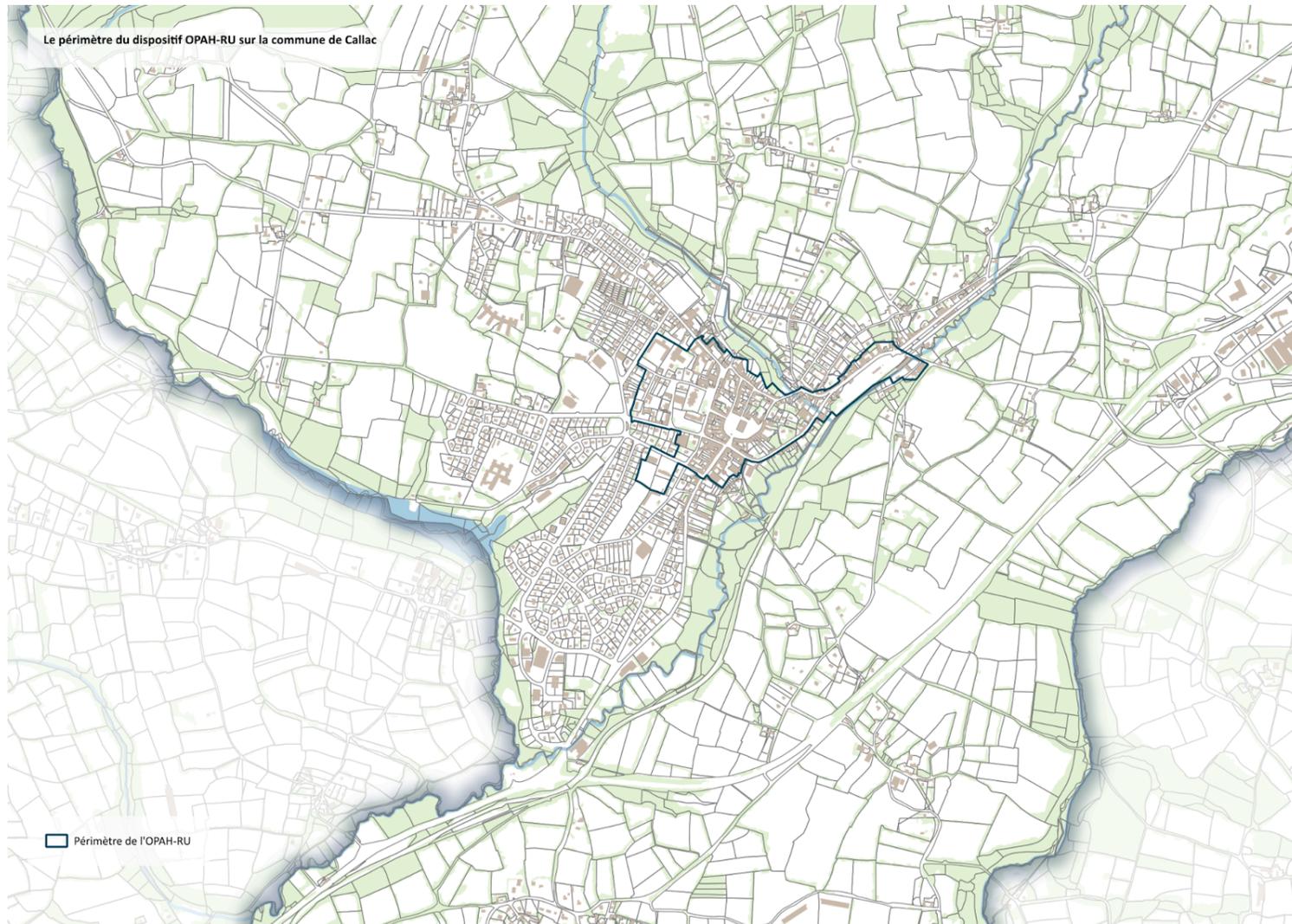
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE



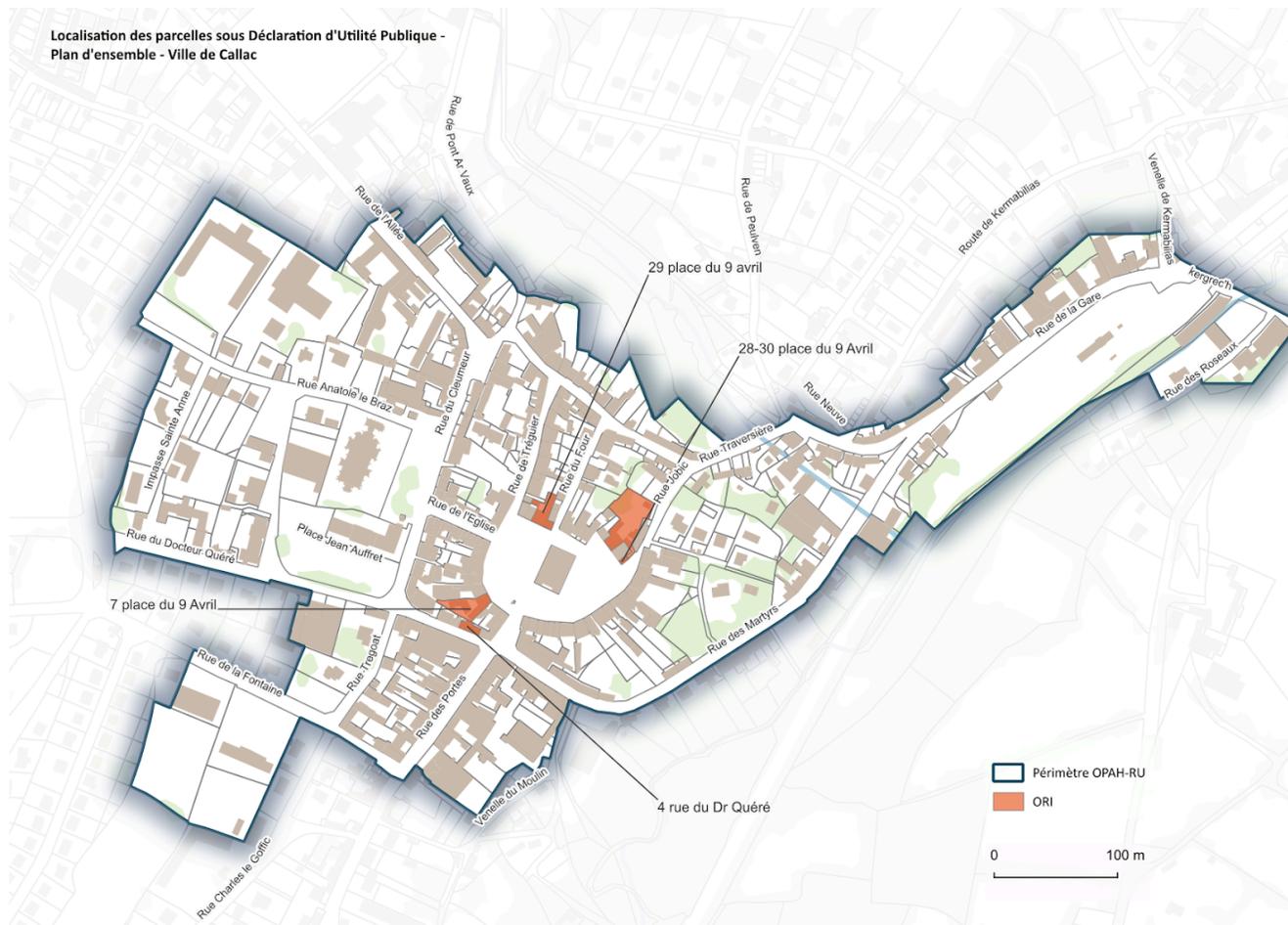
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE



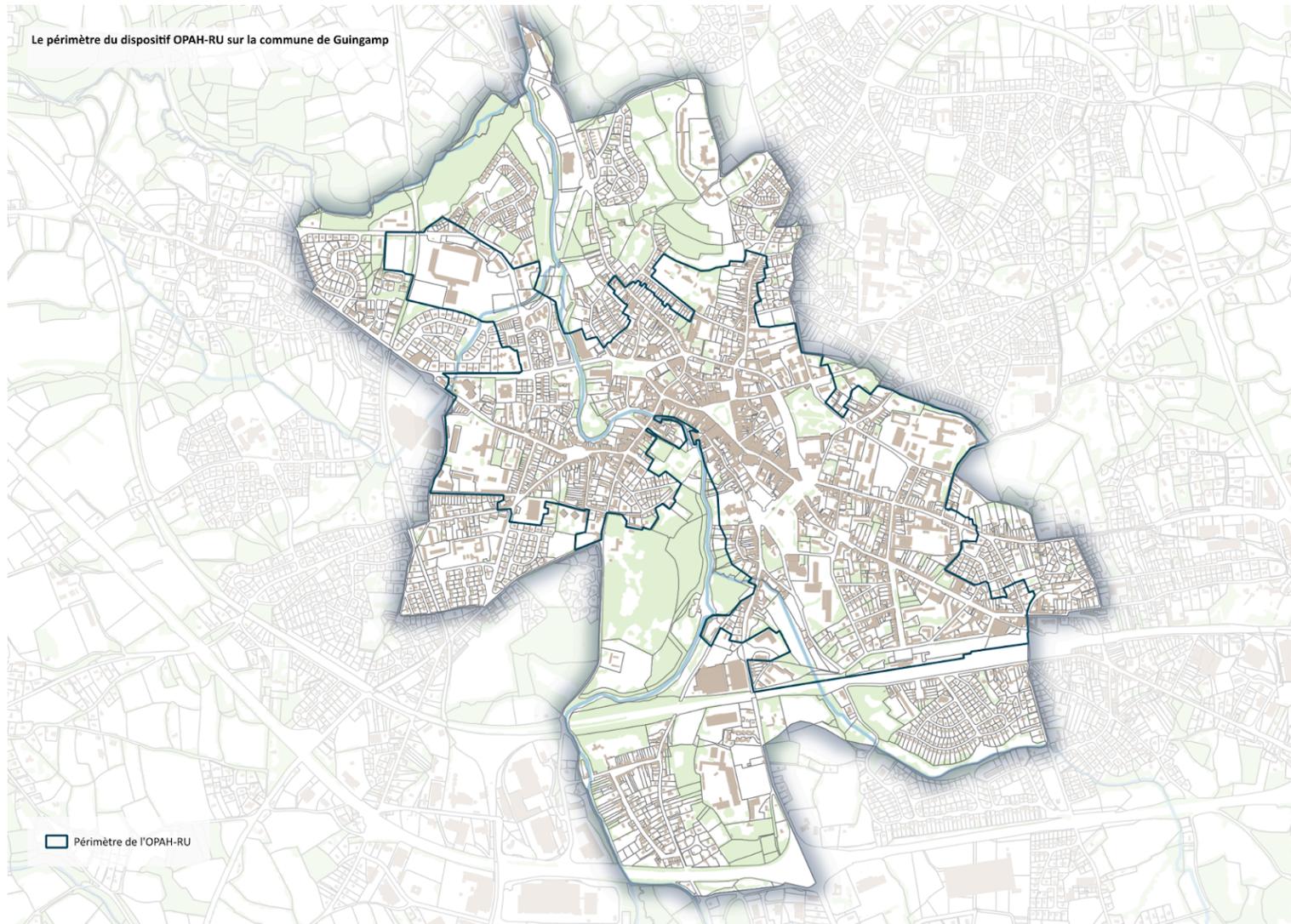
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE



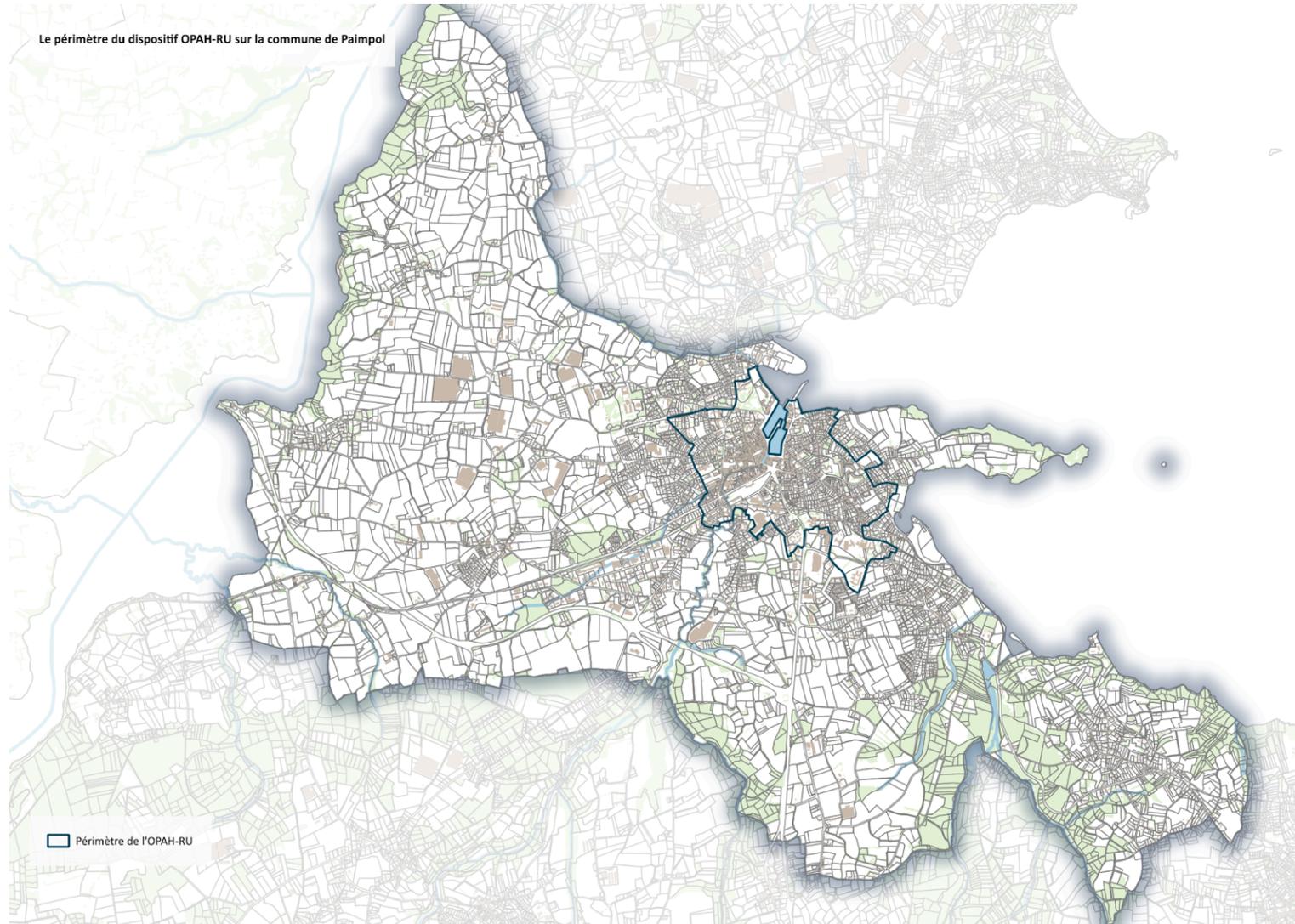
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE



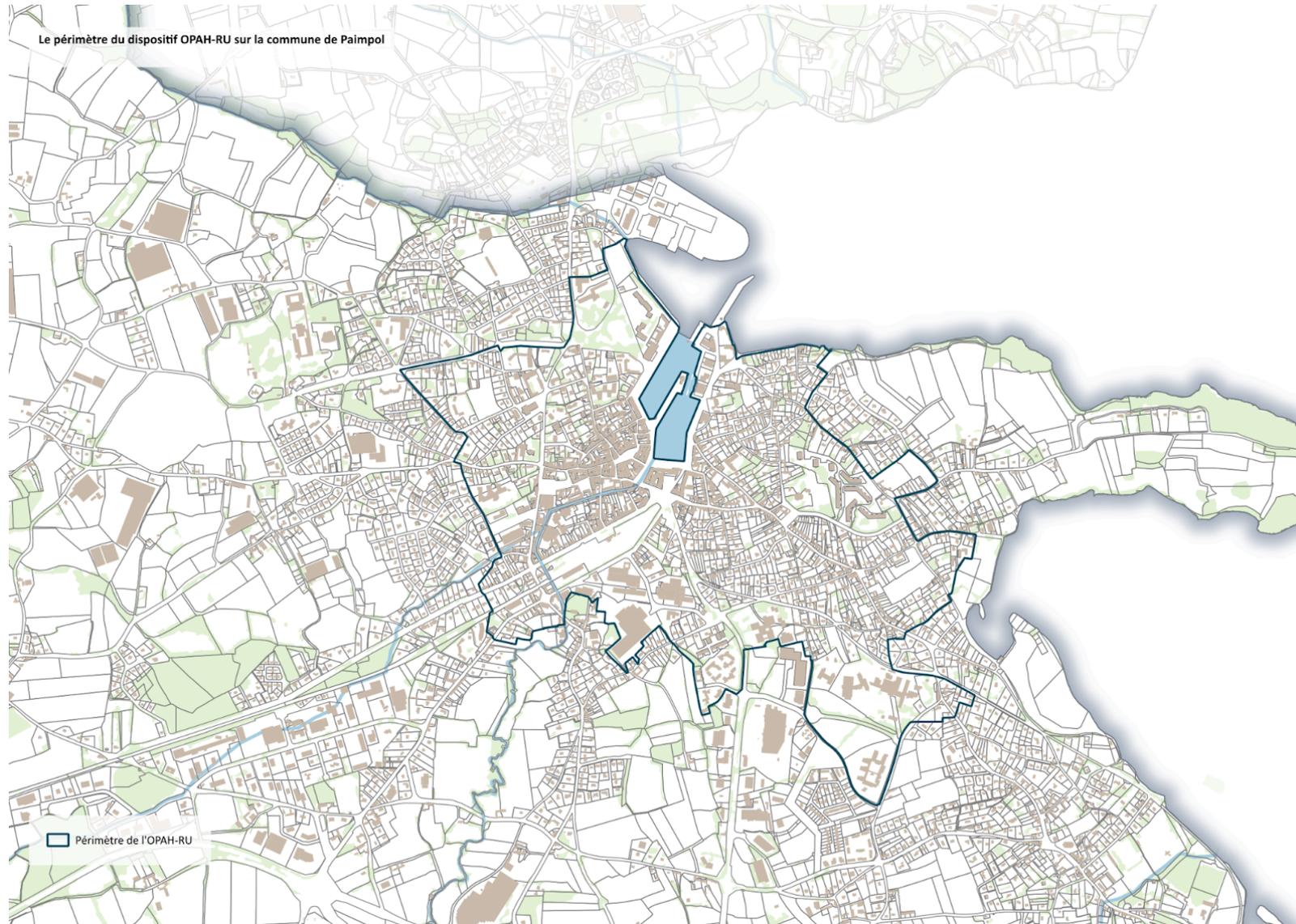
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE



Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE



2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'utilité publique

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Etages (hors combles)	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Typologie de propriétaires
Bégard	3 rue Saint-Yves	22004000AW0318	1366	3	32	0	Propriétaire bailleur

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Etages (hors combles)	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Typologie de propriétaires
Callac	7 place du 9 Avril	22025000AD0086	500	1	0	1	Propriétaire bailleur
Callac	27 place du 9 avril	22025000AD0165	339	2	4	1	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur
Callac	28 place du 9 Avril	22025000AD0187	23	1	0	1	Propriétaire bailleur
Callac	30 place du 9 Avril	22025000AD0183	1115	2	1	0	Propriétaire occupant (résidence secondaire)
Callac	4 rue du Dr Quéré	22025000AD0079	113	1	1	0	Propriétaire bailleur

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Etages (hors combles)	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Typologie de propriétaires
Guingamp	9 rue Anatole le Braz	22070000AK0124	1470	1	1	0	Propriétaire bailleur
Guingamp	27 rue Bobé de Moyneuse	22070000AK0092	475	1	1	0	Propriétaire bailleur
Guingamp	38 rue Saint Nicolas	22070000AK0254	297	3	6	1	Propriétaire bailleur
Guingamp	6 rue Saint-Yves	22070000AH0193	63	2	1	1	Propriétaire bailleur

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
 Reçu en préfecture le 16/07/2025
 Publié le
 ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

Guingamp	21 rue Saint-Yves	22070000AH0170	216	2	0	2	Propriétaire occupant
Guingamp	4 ven. du Moulin de la Ville	22070000AH0154	44	1	1	0	Propriétaire bailleur
Guingamp	10 rue Henry Kerfant	22070000AH0043	184	2	2	0	Propriétaire occupant
Guingamp	48 place du Centre	22070000AH0014	198	2	3	1	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur
Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint Michel	22070000AH0177	316	2	7	0	Propriétaire bailleur
Guingamp	12 rue des Ponts Saint Michel	22070000AE0042	180	2	6	2	Propriétaire bailleur
Guingamp	17 rue des Ponts Saint Michel	22070000AH0175	145	1	5	0	Propriétaire bailleur
Guingamp	29 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO0273	150	2	3	1	Propriétaire bailleur
		22070000AO0274	64	1	2	1	Propriétaire bailleur
Guingamp	30 rue des Ponts Saint Michel	22070000AE0051	186	2	1	1	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur
Guingamp	35 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO0242	698	1	1	1	Propriétaire bailleur
Guingamp	6 rue Ruello Jardin attenant	22070000AO0267	239	1	7	1	Propriétaire bailleur
		22070000AO0270	176	0	0	0	Propriétaire bailleur
Guingamp	15-17 rue de la Pompe	22070000AD0490	810	2	12	0	Propriétaires bailleurs Propriétaires occupants

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Etages (hors combles)	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Typologie de propriétaires
---------	-----------------	----------------------	---	-----------------------	---------------------	----------------------------	----------------------------

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
Reçu en préfecture le 16/07/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes	22162000AD0246	230	2	1	1	Propriétaire bailleur
Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes	22162000AD0160	159	1	1	0	Propriétaire bailleur
Paimpol	8 rue des Islandais	22162000AD0211	306	1	1	0	Propriétaire bailleur
Paimpol	19 rue du 18 Juin	22162000AD0472	720	1	7	0	Propriétaire bailleur
Paimpol	21 rue du 18 Juin	22162000AD0476	207	1	6	0	Propriétaire bailleur

3. Etat d'occupation des immeubles / Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Typologie de propriétaires *	Etat d'occupation
Bégard	3 rue Saint-Yves	22004000AW0318	32	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	16 logements loués 16 logements vacants

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Typologie de propriétaires *	Etat d'occupation
Callac	7 place du 9 Avril	22025000AD0086	1 de fait	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 local commercial vacant 1 logement vacant
Callac	27 place du 9 avril	22025000AD0165	4	1	Monopropriété	Propriétaire occupant et bailleur	3 logement occupés 1 commerce vacant
Callac	28 place du 9 Avril	22025000AD0187	1 de fait		Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
Callac	30 place du 9 Avril	22025000AD0183	1	0	Monopropriété		1 logement vacant
Callac	4 rue du Dr Quéré	22025000AD0079	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Typologie de propriétaires *	Etat d'occupation
Guingamp	9 rue Anatole le Braz	22070000AK0124	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
Guingamp	27 rue Bobé de Moyneuse	22070000AK0092	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
 Reçu en préfecture le 16/07/2025
 Publié le
 ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

Guingamp	38 rue Saint Nicolas	22070000AK0254	6	1	Copropriété	Propriétaire bailleur	5 logements loués 1 logement vacant 1 local commercial loué
Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint Michel	22070000AH0177	7	4	Monopropriété	Propriétaire bailleur	4 locaux commerciaux loués 6 appartements loués 1 appartement vacant
Guingamp	12 rue des Ponts Saint Michel	22070000AE0042	6	2	Monopropriété	Propriétaire bailleur	2 locaux commerciaux loués 5 logements loués 1 logements vacants
Guingamp	17 rue des Ponts Saint Michel	22070000AH0175	5	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	2 logements loués
Guingamp	29 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO0273	3	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	2 logements loués 1 logement vacant 1 local commercial loués
		22070000AO0274	2	9	Monopropriété	Propriétaire bailleur	2 logements loués
Guingamp	30 rue des Ponts Saint Michel	22070000AE0051	1	1	Monopropriété	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur	1 logement vacant 1 local commercial vacant
Guingamp	35 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO0242	1	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 local commercial loué 1 logement vacant
Guingamp	6 rue Saint-Yves	22070000AH0193	1	1	Copropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant 1 commerce vacant
Guingamp	21 rue Saint-Yves	22070000AH0170	1	2	Monopropriété	Propriétaire occupant	1 logement occupé 1 local commercial vacant 1 local commercial

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 16/07/2025
 Reçu en préfecture le 16/07/2025
 Publié le
 ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

Guingamp	4 ven. du Moulin de la Ville	22070000AH0154	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
Guingamp	10 rue Henry Kerfant	22070000AH0043	2	1	Monopropriété	Propriétaire occupant	2 logements occupés 1 local commercial vacant
Guingamp	48 place du Centre 1 rue Jean-Jacques Rousseau	22070000AH0014	3	1	Copropriété	Propriétaire bailleur	3 logements vacants 1 logement occupé 1 local commercial loué
Guingamp	6 rue Ruello	22070000AO0267	7	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 local commercial vacant 7 logements vacants
		22070000AO0270	0	0			jardin attenant
Guingamp	15-17 rue de la Pompe	22070000AD0490	12	0	Copropriété	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur	3 logement occupé 7 logement loués 2 logements vacants

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Typologie de propriétaires *	Etat d'occupation
Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes	22162000AD0246	1	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 local commercial loué 1 logement vacant
Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes	22162000AD0160	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
Paimpol	8 rue des Islandais	22162000AD0211	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
Paimpol	19 rue du 18 Juin	22162000AD0472	7	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	5 logements loués 2 logements vacants
Paimpol	21 rue du 18 Juin	22162000AD0476	6	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	5 logements loués 1 logement vacants

4. Notice explicative

4.1. Objet de l'opération

4.1.1. Définition et résumé non technique de l'ORI

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-4 et suivants) permettant d'imposer la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitabilité, de la sécurité ou de valorisation patrimoniale d'un ou de plusieurs immeubles.

Il peut s'agir de travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique, de réhabilitation ou de démolition, ou encore d'aménagements d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation des personnes.

L'opération fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique prononcée par le Préfet du département. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure constitue un dossier soumis à une première enquête publique qui se déroule préalablement à la déclaration d'utilité publique (DUP), dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux.

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive.

Une deuxième enquête dite « enquête parcellaire » visera, dans un second temps, à identifier précisément les titulaires de droits et à notifier individuellement aux propriétaires, un programme de travaux détaillé pour chacun des immeubles, assorti d'un délai d'exécution.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti, que la collectivité pourra décider d'engager l'expropriation.

Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière lesquels sont régis par l'article L 313-6 du Code de l'urbanisme, et par le chapitre 4 du Code de l'Urbanisme (Articles L. 314-1 à L.314-9).

Les propriétaires peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

Les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de restauration immobilière sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de construire (ou permis de démolir le cas échéant) pour chaque immeuble, afin de garantir le respect du programme déclaré d'utilité publique.

4.1.2. Contexte de l'opération

Une opération inscrite dans une stratégie globale

Située dans les Côtes d'Armor, Guingamp-Paimpol

Agglomération rassemble 57 communes depuis le 1er janvier 2017 et représente près de 73 567 habitants (INSEE RP2021), après la fusion de 7 intercommunalités.

Le territoire s'étend sur 1108 km².

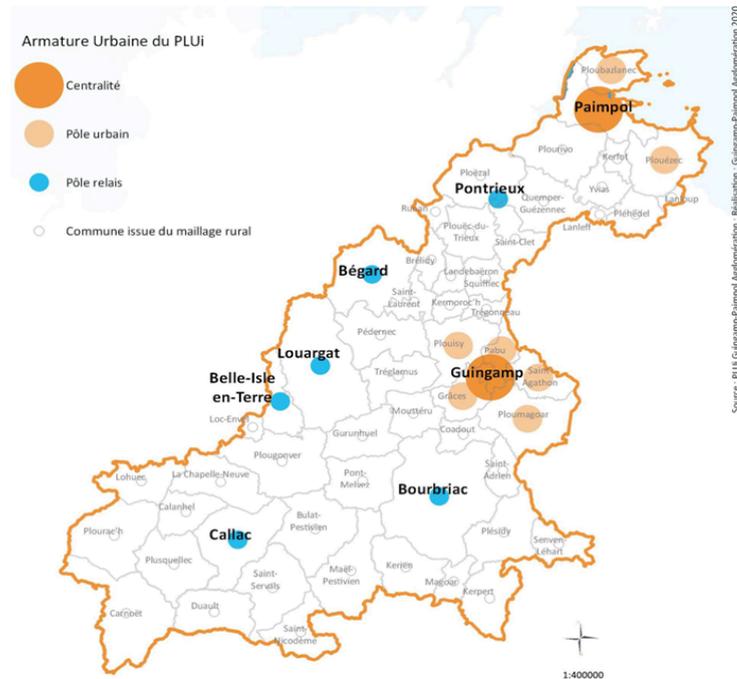
Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération, composé d'une mosaïque de paysages littoraux, ruraux et péri-urbains, s'organise autour d'un maillage de polarités.

L'agglomération de

Guingamp-Paimpol Agglomération est essentiellement composée de "petites" communes démographiquement parlant, avec 36 communes de moins de 1000 habitants. Le territoire est structuré autour de deux polarités majeures : **Guingamp (7105 habitants - sous-préfecture du département) et Paimpol (7191 habitants) ainsi que de centralités historiques à l'image de Bégard (4839 habitants) et Callac (2235 habitants).**

Un affaiblissement de ces pôles a été observé ces dernières années : les symptômes et causes de ce phénomène sont différenciés d'un pôle à l'autre des problématiques communes les relient : la désaffectation de l'habitat ancien des centres, la diminution des offres de service et des commerces. La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire est au cœur des préoccupations de l'agglomération.

Pour cela, Le 12 décembre 2023, le conseil communautaire a approuvé le **PLUI permettant de mettre en oeuvre une politique d'aménagement et d'urbanisme cohérente** dont les axes stratégiques sont les suivants :



- **Un développement équilibré du territoire** : Le PLUi vise à répartir harmonieusement la population et les activités économiques sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, en tenant **compte des spécificités de chaque commune.**
- **La préservation de l'environnement et du cadre de vie** : Il vise à limiter l'artificialisation des sols, à préserver les espaces naturels et agricoles, et à encourager la transition énergétique.
- **La promotion d'un habitat de qualité et diversifié** : offrir une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins de tous les habitants.
- **Le développement économique et l'emploi**

La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire figure dans les différents documents cadre du territoire et notamment dans le PLH 2020-2025 à travers ses actions n°2 (favoriser et accompagner le renouvellement urbain), 4 (reconquérir le parc structurellement vacant) et 6 (mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé).

Déjà engagée dans le cadre de l'AMI « centres-bourgs » depuis 2016 par le biais d'une convention CRCDT valant OPAH-RU sur le territoire de Guingamp, Guingamp-Paimpol Agglomération a souhaité étendre ce dispositif aux trois nouvelles communes petites villes de demain.

Par ailleurs, les villes de Guingamp et Paimpol se sont engagées dans une démarche de préservation de leur patrimoine par le biais de la mise en œuvre d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dont le règlement graphique figure en annexe, qui définit des règles de protection du patrimoine bâti (historique, architectural et urbain) et naturel (paysager).

En application de la loi LCAP (loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine), le projet d'AVAP est devenu un Site Patrimonial Remarquable (SPR) à son approbation, par délibérations en dates du 13 février 2014 pour la commune de Paimpol et du 12 novembre 2019 pour la commune de Guingamp.

NOTA : les classifications et servitudes relatives au règlement du SPR sont renseignées dans les fiches "programmes de travaux par immeuble" pour chaque immeuble concerné sur les communes de Guingamp et Paimpol.

L'OPAH-RU, un programme d'intervention commun pour restaurer l'attractivité des centre-villes

C'est dans ce contexte que Guingamp-Paimpol Agglomération a commandité en 2022 une étude sur le parc privé des centre-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, visant à définir l'opportunité de mettre en place une OPAH-RU.

L'étude a permis de mettre en évidence l'existence d'un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et ayant un impact fort sur l'attractivité résidentielle des centres-villes.

On retrouve donc plusieurs problématiques communes :

Les principaux constats portant sur le parc de logement des centres-villes et son occupation :

- **Un profil démographique qui se spécialise** : une population âgée et vieillissante (50% ont plus de 60 ans à Paimpol et Callac), une concentration des ménages d'une seule personne (63 % à Guingamp). La grande disparité existante entre les bas revenus et les plus élevés s'accroît avec une part significative de locataires et de propriétaires pauvres, de leurs accès et maintien dans un logement de qualité,
- **Une part importante de publics éligibles aux aides de l'ANAH** : 41 % à Bégard, 51 % à Callac, 42 % à Guingamp, 29 % à Paimpol.

Aussi en 2024, suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle, Guingamp Paimpol Agglomération a décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain pour une durée de 5 ans.

L'ensemble de ces études et projets traduit la volonté locale de travailler sur le « projet urbain » cohérent des centres-villes.

Ce projet d'envergure se décline en trois orientations :

- Mobiliser le parc de logements vacants et dégradés ;
- Diversifier le peuplement du centre-ville et répondre à la demande locative ;
- Accompagner la requalification des espaces publics par un traitement des façades.

Le caractère incitatif de l'OPAH RU est renforcé par une démarche pro-active en direction des propriétaires et copropriétaires du parc privé. Il s'agit de les inciter à réaliser un programme de travaux défini à l'échelle d'un immeuble, voire d'un îlot. Des actions de conseils, d'informations et de communication spécifiques, ainsi qu'un accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux sont proposés pour favoriser la prise de décision.

Des problématiques spécifiques à chaque commune "petites villes de demain"

L'OPAH RU a la particularité d'être multi sites dans la mesure où son périmètre intègre les centralités de quatre communes différentes, chacune structurant le territoire de Guingamp Paimpol Agglomération et engagée depuis plusieurs années dans un projet de revitalisation de leur centre-ville:

- **Deux polarités majeures** : la ville de Guingamp, lauréate en 2017 de l'appel à manifestation d'intérêt " Revitalisation des centres bourgs", et la ville de Paimpol, lauréate en 2019 de l'appel à manifestation d'intérêt "Dynamisme des centres-villes en Bretagne ;
- **Deux centralités historiques et pôles structurants du territoire** : les villes de Bégard et de Callac, engagées dans une démarche de revitalisation en 2021.

Compte tenu de leur rôle essentiel dans l'armature territoriale et de la dynamique engagée, **les villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol ont été retenues dans le programme**

“Petites villes de demain”, qui a pour objectif d’accompagner les territoires dans des projets de revitalisation de leur centralité. Ce programme vise plus précisément à donner aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques.

Au-delà des problématiques communes, des différences notables sont à souligner entre chacune des “petites villes de demain” :

- **Bégard :**
 - seule commune PVD à voir une augmentation de sa population,
 - 59 % des habitants de Bégard sont des propriétaires occupants : un résultat supérieur aux autres communes PVD et à la moyenne de l’Agglomération (55 %)
 - La part des résidences secondaires est, quant à elle, faible (6 %) au regard des communes PVD
- **Callac :**
 - légère baisse du nombre d’habitants (2351 habitants en 2008 contre 2229 en 2019)
 - un nombre significatif de petits ménages (les personnes seules et les couples sans enfants représentent 80,3 % des ménages de la commune)
 - une vacance locative forte (15 % contre 11 % pour l’Agglomération) partagée avec Guingamp.
- **Guingamp :**
 - le taux de chômage le plus élevé des quatre pôles avec 21,4 %
 - Guingamp se démarque nettement des autres communes avec 63,6 % de personnes seules
 - contrairement aux autres communes PVD, Guingamp dispose de peu de propriétaires occupants (33%).
- **Paimpol :**
 - une diminution importante de la population : en 15 ans, la population a diminué de plus de 8 % soit 656 personnes ;
 - une part de la population âgée importante : les retraités et les personnes sans activité professionnelle représentant 60,6 % de la population ;
 - un clivage entre une population de séniors au niveau de vie confortable, et les familles et personnes isolées fragilisées (20% des paimpolais sont allocataires de la CAF) qui se creuse ;
 - présence importante de logements uniquement dédiés aux locations saisonnières et résidences secondaires. La part de logements non accessibles à la population locale représente donc près du ¼ des logements privés de la commune.

La mise en place de l’OPAH-RU a été approuvée par Délibération du Conseil Communautaire de Guingamp-Paimpol Agglomération le 17/10/2023. Les communes ont également délibéré en conseil municipal : Bégard, le 29/12/2023, Callac, le 20/11/2023, Guingamp, le 18 décembre 2023, Paimpol, le 18/12/2023. La convention d’OPAH-RU a été signée pour une durée de 5 ans, avec démarrage au 1er janvier 2024.

La nécessité d'une intervention renforcée

Le territoire des communes concernées a bénéficié depuis quelques années d'une politique de l'habitat active et volontariste portée à la fois par les communes et par Guingamp Paimpol Agglomération. Cependant, cette politique volontariste en faveur de l'habitat n'a pas suffi à freiner le processus de déqualification d'une partie du parc privé, et n'a malheureusement pas permis de traiter en totalité certains points durs des centres anciens, où subsistent des immeubles particulièrement vétustes n'offrant pas les conditions d'habitabilité minimales requises.

Ainsi, les actions incitatives ont montré leurs limites dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux dont ils ont la responsabilité. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils d'intervention tels que les pouvoirs de police du Maire ou du Préfet (procédures de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité,...), voire des dispositifs renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) déclarée d'Utilité Publique.

En effet, l'opération de restauration immobilière permet de prescrire un programme de travaux cohérent et obligatoire en direction des propriétaires d'immeubles nécessitant une réhabilitation, tout en y associant une assistance technique et un soutien financier dans le cadre de l'OPAH-RU. Le caractère contraignant de l'opération se traduit par la faculté d'expropriation de la part de la collectivité bénéficiaire de la DUP, en l'occurrence Guingamp Paimpol Agglomération, si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti.

Pour mettre fin aux situations d'immeubles dégradés ou en voie de dégradation, Guingamp Paimpol Agglomération (maître d'ouvrage de l'OPAH RU) souhaite dès lors engager, avec l'appui des communes concernées, une opération de restauration immobilière visant plusieurs immeubles des centres-villes de Bégard, Callac, Paimpol et Guingamp.

Le présent dossier expose les motifs et les modalités de mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière dans le cadre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique sollicitée auprès du Préfet des Côtes d'Armor, qui est l'autorité compétente pour prendre la déclaration d'utilité publique au bénéfice de Guingamp Paimpol Agglomération.

Les aides financières pour les travaux d'amélioration de l'habitat

Des subventions de l'Agence nationale de l'habitat et de Guingamp Paimpol Agglomération peuvent être octroyées au bénéfice des propriétaires privés ou syndicats des copropriétaires (voire certains cas des locataires) lorsqu'ils entreprennent des travaux d'amélioration sur des thématiques bien identifiées : amélioration de la performance énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, transformation d'usage.

Selon la réglementation actuelle, le pourcentage des aides ainsi que les conditions pour les obtenir varient en fonction du type de bénéficiaire :

- pour les propriétaires occupants, les subventions peuvent varier de 20 à 80 % du montant des travaux en fonction du niveau de ressources ;
- pour les propriétaires bailleurs, les subventions peuvent varier de 25 à 55 % du montant des travaux en fonction du type de loyer, avec l'obligation d'un loyer conventionné avec l'ANAH (à l'exception des travaux de rénovation énergétique qui, dans certains cas, varient en fonction du niveau de ressources si le bénéficiaire est une personne physique) ainsi que la possibilité de bénéficier d'un avantage fiscal ;
- pour les copropriétés, des aides sont également possibles pour les travaux en parties communes lorsque la copropriété est majoritairement à usage d'habitation.

Une prime de l'agglomération peut également être accordée pour la remise en état sur le marché locatif d'un logement vacant depuis plus de deux ans.

Les conditions générales à remplir pour bénéficier de ces aides sont les suivantes : l'immeuble est construit depuis de plus de 15 ans (à l'exception des travaux d'adaptation), le logement concerné est occupé ou loué après travaux à titre de résidence principale, le projet est conforme aux autorisations d'urbanisme délivrées en cas de modification extérieures, les travaux de rénovation énergétiques sont réalisés par des professionnels titulaires d'une qualification RGE (Reconnus Garant de l'Environnement).

Dans tous les cas de figure, les travaux ne doivent pas avoir démarré avant le dépôt de la demande de subvention, sauf autorisation accordée à titre dérogatoire pour un motif d'urgence.

Enfin, le recours à une maîtrise d'œuvre est obligatoire si le projet de travaux est supérieur à 100 000 € hors taxes ou en cas d'importantes réparations sur le gros œuvre.

Les missions incitatives pour l'accompagnement des porteurs de projet

L'assistance à maîtrise d'ouvrage proposée aux porteurs de projets dans le cadre du dispositif OPAH RU comprend des missions de deux natures :

- Les missions d'information et de conseils auprès du public consistant à apporter une information générale sur les dispositifs d'aides et d'accompagnement :
 - Accueil et orientations des ménages ;
 - Conseil et entretien personnalisé avec les potentiels porteurs de projet (permanence téléphonique et physique) ;
- Les missions d'accompagnement à la réalisation du projet, consistant à la mise en œuvre d'un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires, syndicats des copropriétaires, ainsi qu'aux locataires en particulier, personnalisées en fonction de leur projet :
 - Visite des immeubles et logements et la réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, audit énergétique, etc), et sociaux ;

- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d'une stratégie de redressement ;
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales ;
- Assistance auprès des propriétaires et du syndicat des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, caisse d'avance, recherche de préfinancement, etc.) y compris assistance aux démarches en ligne ;
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
- Assistance auprès des bailleurs pour vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence ; élaboration du projet de convention avec l'Anah, élaboration du projet de bail ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant ;
- Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

Pour la mobilisation des subventions de l'Anah et de Guingamp Paimpol Agglomération précédemment citées, l'opérateur missionné assure notamment le montage et le suivi des dossiers jusqu'au versement des aides tout en orientant le porteur de projet sur les démarches obligatoires à entreprendre (essentiellement les demandes d'autorisation d'urbanisme).

4.1.3. La mise en place de l'opération de restauration immobilière

Objectifs et stratégie opérationnels

L'opportunité de mise en œuvre d'une OPAH-RU a été confirmée lors de l'étude pré-opérationnelle menée en 2022. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale aux problématiques d'habitat spécifiques identifiées pour restaurer l'attractivité des centre-villes ce qui nécessite de :

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne : mise en place du dispositif permis de louer sur le centre-ville de Guingamp,
- Requalifier les îlots les plus dégradés en mobilisant les dispositifs de renouvellement urbain de l'Anah. Ces îlots concentrent plusieurs handicaps : immeubles en situation de blocage (indivisions complexes, abandon manifeste, copropriétés en difficultés), problèmes de sécurité et d'habitabilité (insalubres, dangereux, éclairage insuffisant, accessibilité...),

- Surveiller et accompagner les copropriétés qui présentent des signes de fragilités : amplification des actions auprès des copropriétés sur les communes de Paimpol et Guingamp,
- Favoriser l'accès à la propriété en centre ancien,
- Mettre en valeur le patrimoine, en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et à travers une action façade.

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique est d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer ou conforter l'attractivité des quatre centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations
- accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

Mener un tel projet nécessite :

- de prendre en compte l'échelle de l'immeuble et de l'îlot et non uniquement celle du logement pour un traitement cohérent et visible sur le plan urbain et patrimonial mais aussi social ;
- de mobiliser en complément d'outils incitatifs, des procédures éventuellement coercitives afin d'enclencher la restauration d'immeubles « bloqués » ou en déshérence, parfois de longue date, traduisant la défaillance ou le désinvestissement des propriétaires ;
- de mener des actions spécifiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté : formation des copropriétaires et syndics bénévoles, mise en place de protocoles de redressement de la gestion.
- de cibler et prioriser des points durs et des secteurs stratégiques pour la collectivité publique afin de concentrer les moyens humains et financiers de façon à créer un effet levier ou locomotive d'une dynamique de requalification.
- de s'articuler et créer des synergies avec les projets d'aménagements urbains à venir
- d'être en position d'observation sur les composantes du centre-ville ainsi que de vigilance et de veille sur les immeubles du périmètre en particulier les copropriétés potentiellement fragiles afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l'impact de la politique engagée.

Méthodologie et critères de sélection des immeubles sous ORI

La sélection des immeubles est le fruit du travail conjoint des communes, de l'EPCI et du bureau d'étude chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU. L'ensemble des partenaires a expertisé les adresses pré-ciblées lors de l'étude pré opérationnelle. Le constat du défaut d'entretien ancien et de l'immobilisme a été confirmé. Les adresses sélectionnées font l'objet d'un suivi de longue date, d'une antériorité des actions et des problématiques.

La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière s'inscrit en cohérence et en complément avec les projets urbains des quatre villes actuellement en cours :

- Bégard : La consolidation et prospective de l'appareil commercial dont Le Petit Inter, la reconversion de l'ensemble du bâti de la congrégation des sœurs, Le renouvellement urbain du quartier Ernest Renan, la réhabilitation de la maison des associations, la création d'une maison de santé pluriprofessionnelle, la requalification des équipements sportifs du site Baloré / J. Ferry
- Callac : La requalification du pôle santé, la réhabilitation de la mairie, la construction de logements inclusifs sociaux
- Paimpol : La requalification urbaine du quartier de Kerno, la réhabilitation de l'Îlot Saint-Yves en logements saisonniers (périmètre OPAH-RU), la reconversion du site de l'ancien collège de Goas Plat
- Guingamp : la Requalification de la Place du Vally, l'acquisition et la rénovation d'un immeuble situé boulevard Clémenceau face à la gare, la réhabilitation d'un immeuble rue Notre Dame

L'Opération de Restauration Immobilière a pour cible privilégiée les bâtiments dégradés mais également d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration.

En 2022, des études de faisabilité ont été lancées sur des îlots prioritaires afin de déterminer les outils d'intervention les plus adaptés. Un repérage exhaustif lors de l'étude pré-opérationnelle actualisé et complété par des visites de terrain au démarrage de l'OPAH RU, ont permis de cibler avec précision des immeubles dégradés. Ces visites ont été effectuées par l'opérateur chargé de l'étude et du suivi-animation de l'OPAH RU, avec l'appui des services municipaux ayant pré-identifié certains immeubles.

Le travail préalable d'études a permis de sélectionner plusieurs immeubles répondant à tout ou partie des critères suivants :

- la situation stratégique des immeubles (îlot prioritaire, covisibilité avec un Monument Historique...);
- le caractère vacant ou majoritairement vacant des logements ;
- l'absence de volonté manifeste d'exécuter les travaux de la part des propriétaires pour remédier à ces situations de dégradation, malgré le déploiement du volet incitatif

s'appuyant sur des actions de communication, de conseil et de mobilisation de subventions ;

- la dégradation du bien se manifestant minima au niveau des parties extérieures (façades, couvertures, menuiseries, zinguerie, ferronnerie,...), voire à de mauvaises conditions d'habitabilité, conduisant dans certains cas à des situations de péril ou d'insalubrité ayant des répercussions sur la qualité et la sécurité de l'espace public ;
- le potentiel résidentiel du bâtiment, sa qualité architecturale et patrimoniale parfois dénaturée par la dégradation ou défaut d'entretien des façades ;
- l'absence de contraintes techniques (notamment la possibilité de créer des accès indépendants aux logements en étage par rapport aux commerces) ;
- la nécessité d'améliorer la qualité des logements existants (éclairage naturel, curetage d'annexes ou de bâti déqualifiant, optimisation de la surface habitable,...);

En fonction de ces critères généraux, 27 immeubles ont été retenus prioritairement pour la mise en œuvre d'une ORI déclarée d'utilité publique en concertation avec les communes concernées.

Compte tenu de la forte dégradation des conditions d'habitabilité, ces immeubles sont le plus souvent vacants ou occupés dans des conditions précaires. Le mauvais état et le non entretien du bâti depuis plusieurs années nuisent à la qualité urbaine des centre-villes.

Depuis mai 2024, un travail d'animation est engagé dans le périmètre d'OPAH RU. De nombreuses actions de communication et de sensibilisation ont été entreprises au niveau local afin d'informer le public sur le dispositif et l'ensemble des outils incitatifs déployés : tenue des permanences dans les périmètres des centres-villes concernés, inauguration de la Maison de l'Habitat de Paimpol-Guingamp Agglomération, diffusion d'information sur les réseaux sociaux, participation aux salons de l'Habitat, affichages dans les lieux publics et distribution de prospectus, et envoi de courrier aux propriétaires d'immeubles.

Cette première année d'OPAH RU a permis à l'opérateur en charge du suivi-animation d'intervenir sur certains immeubles dits « prioritaires », en procédant à des visites complètes avec l'accord du propriétaire et de dresser un état des lieux technique des immeubles : parties communes, logements, locaux annexes, espaces extérieurs, façades et couvertures.....

Sur ces immeubles, des potentialités importantes de réhabilitation ont été identifiées mais également des freins à l'exécution des travaux malgré les outils incitatifs déployés tels que l'assistance à maîtrise d'ouvrage et les aides financières mobilisables dans le cadre de l'OPAH RU en cours depuis mai 2024.

L'intervention publique est donc jugée nécessaire pour sortir de ces situations de blocage ancien et offrir ainsi une perspective de redressement à moyen terme.

Afin de garantir la cohérence et la bonne articulation entre les deux dispositifs, Guingamp Paimpol Agglomération a décidé de mettre en œuvre l'Opération de Restauration Immobilière dès la première année de l'OPAH RU qui s'achèvera en 2029.

4.2. Programme général de travaux

La restauration immobilière vise à la réhabilitation des bâtiments et des logements, au regard des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine.

Un programme général de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions relatives à :

- 1) la réglementation en vigueur dans les documents ci-après listés ;
- 2) les dispositions relatives aux parties communes ;
- 3) les dispositions relatives aux parties privatives ;
- 4) le programme des travaux par immeuble ;
- 5) l'obligation de déposer une demande de Permis de construire.

Sont notamment rappelées les règles suivantes :

4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

Le programme général de travaux, fixé pour chaque immeuble, devra respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que les documents et références aux textes suivants :

Normes générales d'habitabilité

- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.
- Article R 321-12 du Code de la construction et de l'habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat.
- Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.
- Règlement Sanitaire Départemental des Côtes d'Armor approuvé par arrêté préfectoral le 15 février 1980, modifié par plusieurs arrêtés préfectoraux. Le dernier arrêté modificatif datant du 7 juin 2000.
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants, et à la protection contre l'incendie.
- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.
- Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

- Articles L 1331-22 et 23 du Code de la santé publique relatifs à la définition des locaux insalubres ou impropres à l'habitation.
- Articles L. 1334-1 à 12 du Code de la santé publique sur la lutte contre la présence de plomb.
- Articles L. 1334-12-1 à 17 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence d'amiante.
- Articles R.1331-14 à 78 du Code de la santé publique relative à la salubrité et l'hygiène des locaux d'habitation.
- Arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition.
- Décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Performances énergétiques (propres au bâti existant)

- Articles R.111-22 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Arrêté du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007, relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 ».
- LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.
- LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte , fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique.
- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent.
- Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.
- Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, fixant de nouvelles exigences en matière de performance énergétique des bâtiments à usage d'habitation.

Patrimoine bâti

- Article L.126-2 et suivants du Code de construction et de l'habitation relatif au ravalement des immeubles
- Code du Patrimoine et notamment les articles L. 621-1 à L.621-42 du Code du patrimoine relatif aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Selon les dispositions des précédents articles , les travaux réalisés aux abords des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le Service régional de l'archéologie de toute découverte fortuite d'objet ou vestige pouvant intéresser l'histoire et l'archéologie, qui pourra être effectuée au cours des travaux.

Règlements locaux :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération du 12 décembre 2023 et entré en application le 8 janvier 2024 ;
- Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la commune de Guingamp, approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération du 12 novembre 2019 ;

- Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la commune de Paimpol, approuvée par délibération du conseil municipal du 13 février 2014 ;
- Règlement du service public de l'assainissement collectif, approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération le 24/09/2024.

4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes

Protection du patrimoine bâti

Les travaux de restauration qui seront mis en œuvre devront être réalisés de façon à respecter la qualité architecturale des édifices tant sur le plan esthétique que structurel. Toutes les interventions tendront à améliorer la qualité de vie des espaces habitables dans les immeubles, tout en préservant les spécificités constructives et ornementales du bâti.

Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) sera en bon état d'entretien. La couverture sera étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages d'accessoires seront en bon état. Les menuiseries extérieures seront étanches et en bon état.

Dans les locaux à usage commun : vestibules, couloirs, escaliers, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous moyens non susceptibles de nuire à la santé.

Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté et d'entretien ; leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.

Dans les cours, courettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et détritiques de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.

L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement.

Les peintures contenant des sels de plomb seront éliminées ou neutralisées. Il est notamment rappelé que tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier

1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Dans les zones délimitées pour la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat, l'autorité administrative compétente prescrit aux (co)propriétaires bénéficiant de subventions, pour des travaux de sortie d'insalubrité, la réalisation et la communication d'un constat de risque d'exposition au plomb dans les immeubles affectés à l'usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Il est précisé que :

- Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb à une concentration supérieure à 1 000 µg/m². A l'issue des travaux, une mesure devra être réalisée conformément à l'arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb.
- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

Façades

Un dossier de diagnostic de façade devra être établi par un professionnel qualifié qui élaborera le projet de requalification sous le contrôle de la Ville. On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur des espaces publics et/ou sur des espaces privés. Des reprises ponctuelles ou complètes seront prescrites sur les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie non conforme aux principes ci-après détaillées.

- **Principes architecturaux**

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre cohérente des matériaux sur toute leur hauteur.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes doivent faire appel aux techniques traditionnelles des matériaux de substitution destinés à maintenir leur qualité et aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect et les fonctions architecturales par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, annexes, etc, pourront être interdites.

Les matériaux utilisés doivent tenir compte de la qualité des matériaux présents dans la ville ancienne tels que la pierre, le bois, l'ardoise sur les pignons et façades arrières. Les enduits talochés ou lissés se rapprocheront des teintes traditionnelles. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée, plaque de fibro-ciment, bardeau bitumineux, etc.) sont interdits.

La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions existantes n'est pas admise lorsqu'elle couvre un immeuble maçonné comportant des façades en pierre, en pierre et enduit, en pan de bois apparent, ou avec décors en briques et des reliefs architecturaux tels que corniches, bandeaux, encadrement de baies et sculpture et appareillages d'aspect décoratif.

S'agissant des extensions de constructions existantes, elles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

S'agissant des constructions à caractère patrimonial, le bardage en ardoise en pignon et façade ne peut s'envisager que sur des pans de bois dont les constructions présentent ce type de dispositif à l'origine et au regard des caractéristiques architecturales du bâti.

L'autorité compétente pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à dénaturer l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé.

- **La maçonnerie**

La maçonnerie de moellons doit être enduite rejointoyée aux regards des caractéristiques constructives des édifices, sauf si leur façonnage fait partie de l'expression architecturale, de même que les maçonneries non destinées à rester apparentes.

Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille, ne doivent pas être ni enduits, ni peints.

L'ordonnancement des baies doit être respecté, notamment la proportion des ouvertures plus hautes que larges, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal.

Les pans de bois ou imitations de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois existant sera restauré ou complété par des structures de section et matériaux identiques à l'existant.

Dans le cas de réfection de bardage bois, les planches sont remplacées par des planches de même largeur positionnées dans le même sens que celles d'origine.

- **Les modénatures**

L'appréciation des projets concernant des façades de caractère, dont la modénature est remarquable, sera faite au regard du respect des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies, chaînes d'angle ...) devront être conservées et restaurées.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer au tissu urbain environnant. Des matériaux traditionnels seront privilégiés (pierre, bois ou ferronnerie).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.

Les murs en ouvrage de pierre ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Une attention particulière sera portée sur les clôtures avec l'espace public. Tout projet pourra être refusé s'il contrevient au caractère des lieux et l'environnement ancien des monuments historiques du centre ancien, et pourra faire l'objet d'un refus de la part de l'autorité compétente.

- **Les éléments annexes**

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, les portails.

Les extensions d'édifice réalisées sous forme de vérandas ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; elles doivent être ouvragées et en verre ; les profils doivent être de couleur soutenue.

La longueur de la véranda ne doit pas excéder 1/3 de la longueur de la façade principale de l'immeuble. Des dispositifs particuliers pourront être envisagés en pignon au regard des caractéristiques architecturales et des constructions existantes.

Ouvertures et menuiseries

- **Les percements**

Les percements, les baies seront généralement superposés et axés. Dans le cadre de travaux de rénovation et modification des façades visibles du domaine public, la trame originale et la forme des menuiseries et des baies doivent être préservées. Les ouvertures créées et les agrandissements des ouvertures existantes doivent s'inscrire dans la trame existante.

Tout projet pourra être refusé s'il contrevient à l'architecture de la construction existante, et pourra faire l'objet d'un refus de la part de l'autorité compétente.

- **Les menuiseries**

Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les volets PVC et les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Toitures

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées, ainsi que le matériau originel de couverture.

Les toitures doivent être constituées de matériaux de couverture traditionnels du lieu ayant la teinte, l'aspect ou l'appareillage des ardoises naturelles ou d'aspect similaire, du zinc, de la tuile de terre cuite de teinte rosée en faîtage. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux,..) n'est pas autorisée.

La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture, doit être maintenue en place, apparente et protégée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières,...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions doit satisfaire aux exigences de composition hiérarchisée des façades, et doivent être parfaitement étanches.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie (rehaussement de couverture pour isolation thermique, toitures végétalisées, ...) ou produire une énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) sont autorisés en surélévation des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le paysage environnant et qu'ils ne compromettent pas la protection des monuments historiques.

Evacuation des eaux et assainissement

En application du Code de la santé publique, le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux pluviales et usées doit pouvoir être assurée en permanence.

Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, en cuivre ou en aluminium laqué. Les réseaux autres que pluviaux sont interdits en façade sur rue.

Pour l'évacuation des eaux pluviales, les ouvrages d'exécution (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité. Ils sont nettoyés autant qu'il est nécessaire et notamment après la chute des feuilles.

Les fosses septiques, chimiques, ou appareils équivalents doivent être régulièrement entretenues conformément à la réglementation en vigueur. Les fosses abandonnées doivent être vidangées, désinfectées, comblées ou démolies.

En conformité avec le règlement public de l'assainissement collectif, il est interdit de raccorder entre elles les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées, et d'installer des dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans les conduites d'eau potable.

Cours

Dans chaque cour ou courette, il est établi une prise d'eau qui sera installée et aménagée de telle sorte qu'il n'y ait pas de retour dans les réseaux de distribution d'eaux potables.

Les pentes doivent être convenablement réglées et comporter les aménagements nécessaires en vue de l'évacuation des eaux vers un dispositif capable de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements et de s'opposer au passage des rongeurs ; il doit être siphonné dans le cas de l'évacuation des eaux vers un égout.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères et des matières usées passant sous le sol des cours, courettes et jardins doivent comporter en nombre suffisant des regards judicieusement disposés pour faciliter toute opération éventuelle de désengorgement.

L'accès aux cours et courettes doit être assuré depuis une partie commune de l'immeuble.

Escaliers et locaux communs

- **Les sols, murs et menuiseries des parties communes**

Les sols et marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état.

Les éléments remarquables des halls d'entrée (sols, murs, plafonds moulurés, boiseries...) seront conservés et rénovés, ou remplacés à l'identique, de manière à garder l'intégralité des lieux en l'état.

- **Les cages d'escalier**

La restauration des cages d'escalier aura pour objectif prioritaire :

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois ;
- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau ;
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui, ascenseur,... ;
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.).

Afin de respecter la norme de sécurité incendie, il pourra être nécessaire de procéder à la création d'un deuxième escalier. Les nouveaux éléments techniques tels que les ascenseurs,

appareillages électriques et tout autre élément nécessaire au bon fonctionnement et à l'accessibilité du bâtiment seront intégrés dans le plus grand respect des lieux.

Le maintien d'un escalier existant au regard de sa qualité patrimoniale pourra être demandé.

- **Les locaux communs**

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques, doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou de sécurité).

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes ;
- aménager un accès vers le cœur de parcelle ;
- créer un accès aux logements pour remettre en service des logements vacants lorsque ceux-ci ont été supprimés dans le cadre de restructuration de locaux commerciaux ou de services.

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage peut être effectuée dans les limites autorisées par le PLUi : rez-de-chaussée commerciaux abandonnés, combles, escaliers. Leur utilisation vise à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex.

4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et de décence en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de logements et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- **Règles générales d'habitabilité**

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisance, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau.

Dans les pièces affectées à l'habitation, les murs ainsi que les sols doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment les remontées d'eaux telluriques.

L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

En conformité avec l'article R.1331-37 du Code de la Santé Publique, un local d'habitation est utilisé dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation et est en conséquence insalubre :

- lorsqu'il est occupé par plus de 2 personnes par pièce de vie ;
- lorsqu'il ne respecte pas les conditions prévues par l'article R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir droit à l'aide personnelle au logement, selon lequel le logement doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

- **Normes dimensionnelles :**

En conformité avec le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, applicable pour les logements locatifs, tout logement dispose au moins d'une

pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

En conformité avec l'article R.1331-23 du Code de la Santé Publique, la configuration des pièces de vie d'un local est regardée comme non exigüe lorsque sont satisfaites les conditions cumulatives suivantes :

- l'une de ces pièces de vie a une surface au moins égale à neuf mètres carrés ou présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ;
- les autres ont une surface au moins égale à sept mètres carrés ;
- un occupant peut se mouvoir sans risque et circuler aisément dans le logement en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante.

▪ **Ouverture et ventilation :**

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Les pièces de service (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

- pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse ;
- pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conduits de ventilation doivent être en bon état de fonctionnement, ramonés et désinsectisés chaque fois qu'il est nécessaire.

Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement. Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, dans les parties communes de l'immeuble.

Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation, tels que aspirateurs, mitres, mitrons, doivent être vérifiés lors des ramonages et remis en état si nécessaire. Ils doivent être installés de façon à éviter des siphonnages, à être facilement nettoyables et à permettre les ramonages.

- **Installation de cuisine ou coin-cuisine :**

La cuisine ou coin cuisine est intérieur(e) au logement et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable avec une pression et un débit suffisants à l'eau chaude. La cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

- **Electricité :**

Le logement est alimenté en électricité. L'installation doit répondre aux besoins normaux des usagers et assurer la sécurité des utilisateurs.

Les modifications apportées conduisant au remplacement ou au renforcement des circuits électriques doivent être conformes à la réglementation.

- **Gaz :**

Lorsque le logement est alimenté en gaz, les locaux doivent être ventilés correctement. Les nouvelles alimentations doivent être conformes à la réglementation en vigueur et préserver la sécurité des occupants.

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.

- **Equipement sanitaire :**

La salle d'eau est intérieure au logement, constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisance est intérieur au logement, constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

Les sols de la salle d'eau et du cabinet d'aisance sont étanches, et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

En conformité avec l'article R 1331-30 du Code de la Santé Publique, le cabinet d'aisances ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie et à condition que la partie de cette pièce à usage de cuisine et le cabinet soient séparés par une porte et convenablement ventilés.

Lors de travaux dans un immeuble habité, un nombre suffisants de cabinets d'aisances doit être constamment maintenu en état de fonctionnement, et l'approvisionnement en eau potable des logements occupés doit être assuré en permanence.

- **Chauffage :**

En conformité avec le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

A l'entrée en jouissance de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant les locaux mis à leur disposition.

- **Performance énergétique :**

A compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance énergétique d'un logement décent est compris entre les classes A et F du diagnostic de performance énergétique ou de l'audit énergétique réglementaire, conformément à l'article 3bis décret du 30 janvier 2022 relatif aux caractéristiques du logement décent, en dehors des cas dérogatoires prévus à l'article 3ter du même décret. Il est recommandé par ailleurs d'anticiper les dispositions de la loi "Climat et Résilience" (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets), fixant le niveau de performance énergétique minimal d'un logement décent à la classe E à compter du 1er janvier 2028 et à la classe D à compter du 1er janvier 2034.

En matière de confort thermique, le choix des matériaux isolants pour la réduction des déperditions énergétiques au niveau des parois vitrées et opaques, reste soumis au respect de la réglementation thermique dans l'existant.

Une attention doit être portée sur le bâti ancien et les matériaux à mettre en œuvre qui devront respecter les caractéristiques architecturales du bâti patrimonial.

- **Lutte contre le saturnisme :**

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées. En cas de présence d'un mineur ou d'une femme enceinte exposé à un risque d'intoxication au plomb, des mesures particulières (injonction de travaux ou mesures d'éloignement) sont prises à l'initiative du Préfet en application de l'article L1334-2 du Code de la santé publique.

- **Locaux impropres à l'habitation:**

En conformité avec l'article L.1331-23 du Code de la Santé Publique, les caves, les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation, ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

- **Redistribution des logements :**

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité en est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides ;
- à modifier la typologie des logements en augmentant le nombre de pièces principales, et le cas échéant la surface habitable.

Aucune modification de logements ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface, de hauteur, de ventilation et d'éclairage seraient inférieures aux conditions précédemment spécifiées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ; pour ces immeubles, certaines dispositions pourront être maintenues au regard des caractéristiques patrimoniales et de leur intérêt architectural et archéologique.

4.2.4. Programme des travaux par immeuble

Les prescriptions particulières à chaque adresse ciblée dans la DUP, issues de l'analyse de techniciens ou experts du bâtiment, sont définies dans les fiches en annexe 4 "fiches immeubles".

4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de construire

Conformément à l'article R 421-14 d) du Code de l'urbanisme, les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du même Code, sont soumis à permis de construire.

Conformément aux articles. R. 431-11 et R. 431-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis construire devra comporter une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux.

Les travaux doivent en effet être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme. Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire par immeuble afin de s'assurer de la cohérence et la conformité du projet de travaux.

Dans le cas d'immeuble protégé au titre des monuments historiques, toute demande de travaux sera soumise à une demande d'autorisation spéciale auprès de la conservation régionale des monuments historiques (DRAC de Bretagne).

4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
Bégard	3 rue Saint-Yves	22004000AW0318	32	0	Monopropriété	16 logements loués en résidence principale et 16 vacants

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
Callac	7 place du 9 Avril	22025000AD0086	0	1		Vacant
Callac	27 place du 9 avril	22025000AD0165	4	1	Mono propriété	1 logement occupé en résidence principale par le propriétaire et 3 occupations sans titre
Callac	28 place du 9 Avril	22025000AD0187	0	1	Mono propriété	Vacant
Callac	30 place du 9 Avril	22025000AD0183	1	0	Mono propriété	Vacant
Callac	4 rue du Dr Quéré	22025000AD0079	1	0	Mono propriété	Vacant

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
Guingamp	9 rue Anatole le Braz	22070000AKO 124	1	0	Mono propriété	Vacant
Guingamp	27 rue Bobé de Moyneuse	22070000AKO 092	1	0	Mono propriété	Vacant
Guingamp	38 rue Saint Nicolas	22070000AKO 254	6	1	Co propriétés	1 local commercial loué 1 local commercial vacant 6 logements loués
Guingamp	6 rue Saint-Yves	22070000AHO 193	1	1	Co propriétés	Vacant
Guingamp	21 rue Saint-Yves	22070000AHO 170	1	2	Mono propriété	Vacant
Guingamp	4 ven. du Moulin de la Ville	22070000AHO 154	1	0	Mono propriété	Logement loué
Guingamp	10 rue Henry Kerfant	22070000AHO 043	2	1	Mono propriété	Local commercial vacant et logements occupés en résidence principale par le propriétaire
Guingamp	48 place du Centre	22070000AHO 014	3	1	Co propriétés	Local commercial loué 1 logement occupé en résidence principale par le propriétaire 2 logements vacants

Opération de Restauration Immobilière multi sites

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint Michel	22070000AHO 177	7	0	Mono propriété	Vacant
Guingamp	12 rue des Ponts Saint Michel	22070000AEO 042	6	2	Mono propriété	Logements loués
Guingamp	17 rue des Ponts Saint Michel	22070000AHO 175	5	0	Mono propriété	Logements loués
Guingamp	29 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO 0273	3	1	Mono propriété	Local commercial et logements loués
		22070000AO 0274	2	0	Mono propriété	Logements loués
Guingamp	30 rue des Ponts Saint Michel	22070000AEO 051	1	1	Mono propriété	Vacant
Guingamp	35 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO 0242	1	1	Mono propriété	Vacant
Guingamp	6 rue Ruello	22070000AO 0267	7	1	Mono propriété	Vacant
		22070000AO 0270				
Guingamp	15-17 rue de la Pompe	22070000ADO 490	12	0	Co propriétés	Propriétaires occupant en résidence principale et logements loués

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes	22162000ADO 246	1	1	Mono propriété	Local commercial loué et logement vacant
Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes	22162000ADO 160	1	0	Mono propriété	Vacant
Paimpol	8 rue des Islandais	22162000ADO 211	1	0	Mono propriété	Propriétaire occupant en résidence principale
Paimpol	19 rue du 18 Juin	22162000ADO 472	7	0	Mono propriété	Logements loué
Paimpol	21 rue du 18 Juin	22162000ADO 476	6	0	Mono propriété	Logements loué

5. Estimations financières

5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques **à un montant total de 6 167 040 € arrondi à 6 167 000 €**, dont 4 500 165 € d'indemnités principales, dont 477 237 € d'indemnités de réemploi, 1 189 638 € de majoration pour aléas divers, conformément à l'avis n°2025 - 22070 - 35876 en date du 26/05/2025.

Par ailleurs, et pour rappel, l'appropriation publique ne constitue pas un aboutissement de la procédure de Restauration Immobilière. La réalisation des travaux déclarés d'utilité publique est l'objectif principal de la procédure.

5.2. Estimation sommaire du coût des restaurations

Les coûts de travaux présentés ci-dessous, exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers, constituent des coûts moyens par mètre carré et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le (co)propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état d'entretien des immeubles et des logements, des diagnostics techniques préalables, des références au niveau national des coûts de réhabilitation, des exemples de réhabilitations antérieurement menées dans des immeubles ou maisons costarmoricaines aux caractéristiques similaires. Les coûts indiqués pour les façades portent sur l'ensemble des façades et pignons de l'immeuble, y compris ceux non visibles depuis l'espace public.

La réfection désigne le « Travail de remise en État et de réparations d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean ; Le Petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, P.741). La reprise désigne la réfection d'une partie dégradée d'un ouvrage.

Parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde	TOTAL
Nombre de logements répartis sur 27 immeubles	88	26	114
Surface habitable en m ²	4037	1 567	5 604
Fourchette de prix en €/m ²	700	1 300	
Coût TOTAL en € HT	2 825 900 €	2 037 100 €	4 863 000 €

Parties communes

Type de travaux		Nombre d'immeubles	Fourchette de prix par immeuble en € HT	Coût TOTAL en € HT
Façades menuiseries et	Réfection	23	Entre 30 000 et 60 000€	1 265 000 €
Toiture	Réfection	23	Entre 30 000 et 100 000 €	1 380 000 €
Autres parties communes ou extérieures	Réfection	21	Entre 20 000 € et 60 000 €	1 050 000 €
Coût TOTAL en € HT				3 695 000 €

Coût global en euros hors taxes :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 8 558 000 € hors taxes.

ANNEXES

Annexe 1 : textes de référence

CODE DE L'URBANISME :

Dispositions relatives aux opérations de restauration immobilières

Article L 313-4

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

Article L313-4-1

Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Article L313-4-2

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître

son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Article R*313-23

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière est organisée par le préfet dans les formes prévues pour les enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique régies par le [titre 1er du livre 1er du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique](#).

Article R*313-24

Le dossier soumis à enquête comprend :

- 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- 2° La désignation du ou des immeubles concernés ;
- 3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- 4° Une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;
 - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
- 5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Article R313-25

Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.

Dispositions relatives aux droits et à la protection des occupants des logements, des locaux commerciaux ou artisanaux.

Article L313-6

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés aux articles [L. 313-3](#) et [L. 313-4](#) ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions de l'article [L. 313-7](#) et des [articles 3](#) et [12](#) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiés sur les loyers, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

[Article L313-7](#)

Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles [L. 313-3](#) et [L. 313-4](#) et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la [loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#), faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article [L. 314-3](#).

[Article L314-2](#)

Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article [L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation](#) et aux conditions prévues à [l'article 13 bis](#) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux [articles L. 423-1 à L. 423-5](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article [L. 314-5](#).

Dans le cadre des actions et opérations mentionnées à [l'article L. 421-5-3](#), les occupants évincés définitivement peuvent, à titre exceptionnel et sous réserve de leur accord, bénéficier d'un relogement temporaire dans les constructions temporaires et démontables mentionnées au même article L. 421-5-3, pour une durée maximale de deux ans.

Article L314-3

Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues à [l'article 13 bis](#) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent.

Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Article L314-4

Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après :

Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article [1724 du code civil](#). La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

En cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article [L. 213-5](#), un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

Article L314-5

Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article [L. 314-2](#), un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble

compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de [l'article L. 322-12](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

[Article L314-6](#)

L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de [l'article L. 322-2](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour bénéficier de l'indemnisation avant transfert de propriété, l'intéressé doit :

1° Justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article [L. 314-5](#) aient été appelés à exercer leur droit.

Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

A l'expiration du délai d'un mois prévu à [l'article L. 231-1](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables.

Dans l'hypothèse où, indemnisés avant le transfert de propriété, un ou plusieurs commerçants ou artisans ont libéré les lieux, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles ainsi libérés doit être estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

[Article L314-7](#)

Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au quatrième alinéa de l'article [L. 314-3](#), le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

[Article L314-8](#)

Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de la nouvelle activité choisie.

CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE :

Dispositions relatives à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Article R112-1

Sauf disposition particulière, l'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

Article R112-8

L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles [R. 112-9](#) à [R. 112-11](#), soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

Article R112-12

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article [R. 112-1](#) ou à l'article [R. 112-2](#).

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Article R112-13

L'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#) peut, en outre, ordonner le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un registre subsidiaire, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, et d'un dossier sommaire donnant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Article R112-14

Le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#) fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux

régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Article R112-15

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article [R. 112-14](#) est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes.

Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

Article R112-16

Toutes les communes où doit être accomplie la mesure de publicité prévue à l'article [R. 112-15](#) sont désignées par l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#).

Article R112-17

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article [R. 112-13](#).

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, s'il en a disposé ainsi.

Article R112-18

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article [R. 112-3](#).

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Article R112-19

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article [R. 112-3](#).

Article R112-20

Les opérations prévues aux articles [R. 112-18](#) et [R. 112-19](#) sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#). Il est en dressé procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article [R. 112-3](#). Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique.

Article R112-21

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les communes désignées en application de l'article [R. 112-16](#), par les soins soit du préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), soit du préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article [R. 112-3](#).

Une copie en est, en outre, déposée dans toutes les préfectures des départements où sont situées ces communes selon les mêmes modalités.

Article R112-22

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Article R112-23

Dans le cas prévu à l'article [R. 112-22](#), si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Article R112-24

Les demandes de communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, formées en application de l'article [L. 112-1](#), sont adressées au préfet du département où s'est déroulée l'enquête. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à l'une des mairies dans lesquelles une copie de ce document a été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication de ces conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Annexe 2 : lexique des sigles

AMI : Appel à manifestation d'intérêt

ANAH : Agence nationale de l'habitat

AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

CRCDT : Convention de Revitalisation du Centre et de Développement du Territoire

DPE : Diagnostic de performance énergétique

DRAC : Direction régionale des affaires culturelles

DUP : Déclaration d'utilité publique

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

GPA : Guingamp Paimpol Agglomération

LCAP : [*Loi relative à*] la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine

PLH : Programme local de l'habitat

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

OPAH RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain

ORI : Opération de restauration immobilière

PVD : Petite Ville de Demain

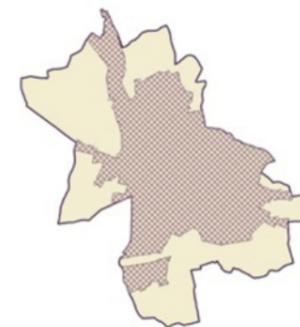
SPR : Site patrimonial remarquable

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

VMC : Ventilation mécanique contrôlée

Annexe 3 : règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable (périmètres AVAP)

**Pièce 3 - Plan 2.2 :
Repérage des particularités patrimoniales**



Notes :

Groupement : K Urbain, H. Charron,
B.E. I.D.E.A.L., P. Vendeville, R. Allain, SAFEGE



Légende

-  Limites communales
-  Cours d'eau
-  Réseau viaire
-  Réseau ferré
-  Parcelles
-  Périmètre de l'AVAP
-  Boisements
-  Alignements d'arbres
arbres isolés
-  Murs structurants
-  Ancien rempart
-  Espaces verts structurants
-  Jardins/parcs remarquables
-  Espaces publics structurants
-  Liaisons douces
-  Points de vue / fenêtres
paysagères
-  Petit patrimoine
-  Monuments historiques (MH)
-  Constructions patrimoniales
exceptionnelles
-  Constructions patrimoniales
remarquables
-  Constructions patrimoniales
traditionnelles
-  Constructions disparates
-  Constructions courantes

Plan du territoire - Echelle d'origine : 1/3500



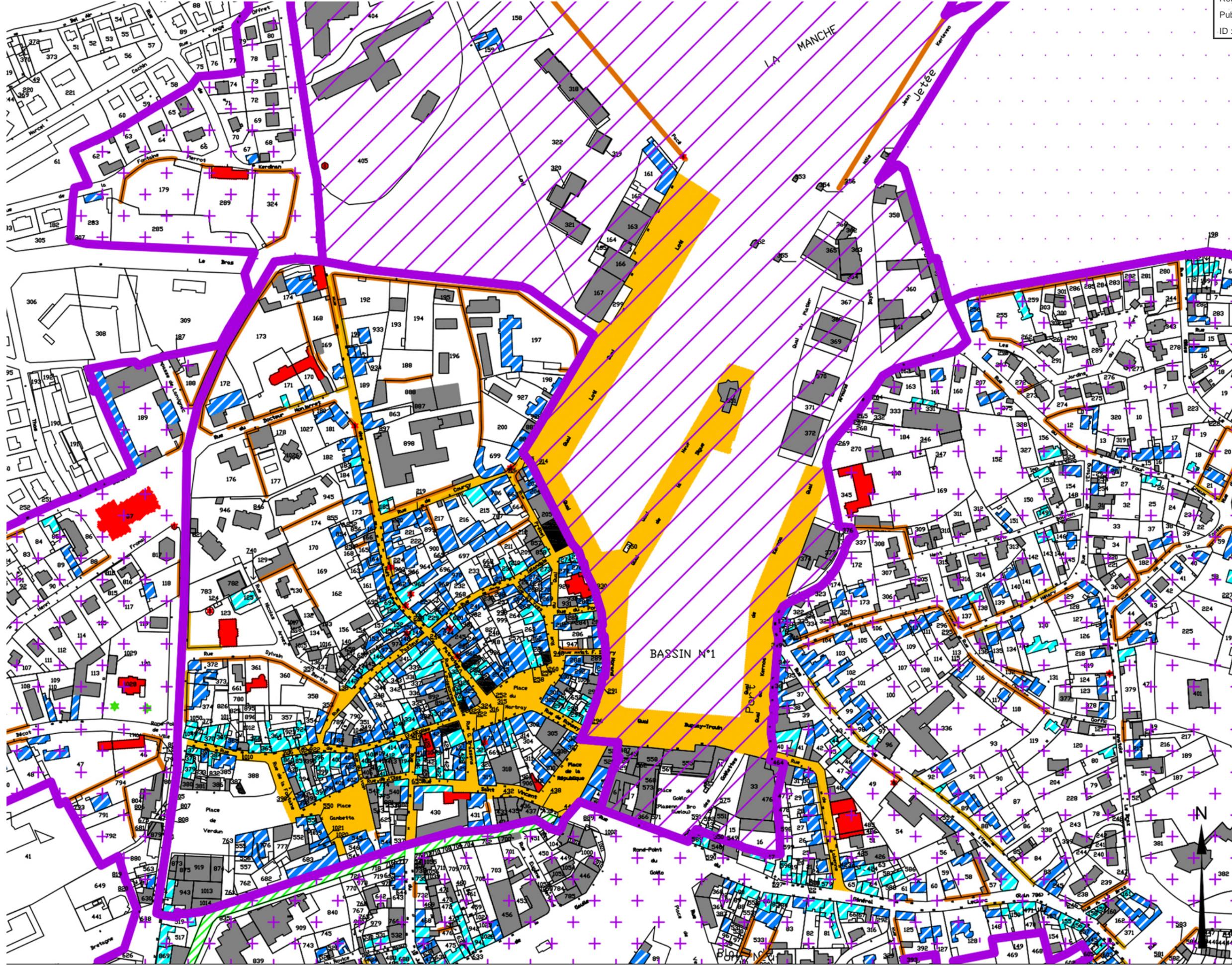
Commune de Paimpol

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

Annexe 4 : Fiches immeubles

Bégard

1 - n°3 rue Saint Yves

Callac

2 - n°7 place du Neuf Avril 1944

3 - n°27 place du Neuf Avril 1944

4 - n°28 place du Neuf Avril 1944

5 - n°30 place du Neuf Avril 1944

6 - n°4 rue du Docteur Quéré

Guingamp

7 - n°9 rue Anatole le Braz

8 - n°27 rue Bobbé de Moyneuse

9 - n°38 rue Saint Nicolas

10 - n°6 rue Saint Yves

11 - n°21 rue Saint Yves

12 - n°4 Venelle du Moulin de la Ville

13 - n°10 rue Henry Kerfant

14 - n°48 place du Centre

15 - n°11/13 rue des Ponts Saint Michel

16 - n°12 rue des Ponts Saint Michel

17 - n°17 rue des Ponts Saint Michel

18 - n°29 rue des Ponts Saint Michel

19 - n°30 rue des Ponts Saint Michel

20 - n°35 rue des Ponts Saint Michel

21 - n°6 rue Ruello

22 - n°15/17 rue de la Pompe

Paimpol

23 - n°10 rue des Huit Patriotes

24 - n°27 rue des Huit Patriotes

25 - n°8 rue des Islandais

26 - n°19 rue de 18 Juin

27 - n°21 rue de 18 Juin

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

01

/ Bégard



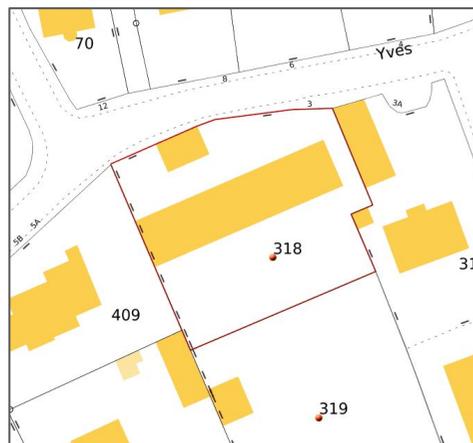
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....3 rue Saint-Yves
Référence cadastrale..... AW 318
Surface cadastrale..... 1366 m²
Zone PLU..... Uhe

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXe siècle
Nombre de niveaux..... R+3 et combles
Nombre de lots..... 32
Surface habitable 900m²
Usage/affectation du bâti..... habitation



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Classe cadastrale 6 « Sans caractère particulier » et qualité de la construction « Courante » ;

Bien situé dans le secteur ABF / UDAP ;

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Bâti remarquable + présence d'un arbre remarquable ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ancienne école Saint-Yves transformée en immeuble collectif d'habitation. Bâtiment R+3 et combles, implanté à l'alignement sur la rue Saint-Yves.

Le bâtiment est composé de 32 logements de type T1 entre 23 et 33m², d'espaces extérieurs enherbés et plantés aux abords du bâtiment, et d'une grande surface de stationnement en fond de parcelle. Sur les 32 logements, 15 sont indiqués comme étant vacants dans les données de la DGFIP.

L'immeuble sur rue présente un état général dégradé et un caractère non décent de certains logements.

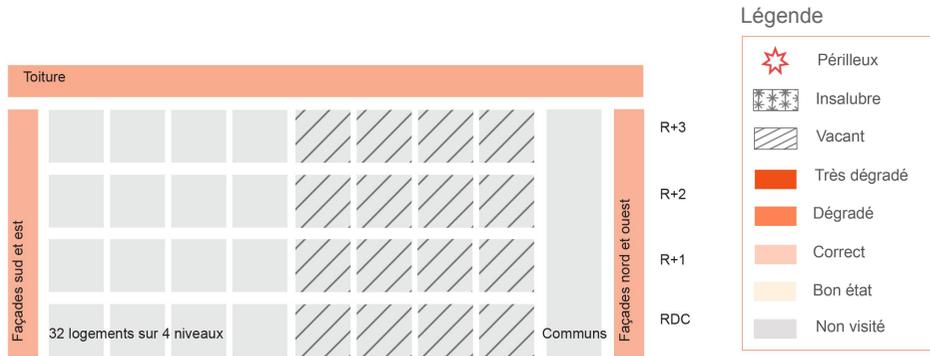
A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

DÉTAIL DES LOTS - Synthèse

Lots	Occupation	Surface
4 appartements dont 1 vacant	17 logements loués et 15 logements vacants	33 m ²
1 appartement		32 m ²
15 appartements dont 8 vacants		31 m ²
1 appartement		30 m ²
1 appartement vacant		28 m ²
1 appartement		27 m ²
2 appartements dont 1 vacant		26 m ²
4 appartements dont 3 vacants		24 m ²
3 appartements dont 1 vacant		23 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	D'importantes et inquiétantes fissures sont constatées sur les revêtements des parties communes.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Forte vétusté des couvertures : ardoises déplacées, solins dégradés, zinguerie discontinue et fuyarde.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Enduit ciment en état correct mais inadapté à la maçonnerie ancienne. Indices de forte humidité localisée.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Présence de menuiseries dégradées : vitrages brisés, serrures fracturées.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	L'isolation des logements visités est insuffisante ou dégradée.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 □ □ □ □ □	Sans objet.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Locaux communs dégradés : Anomalies électriques, sols fissurés, indices d'infiltrations, revêtements dégradés.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Les logements visités présentent un état d'usure important de leurs équipements et surfaces.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	État général dégradé par manque d'entretien et désordres non traités.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic structurel complet et reprises des désordres observés Réfection totale des couvertures et des éléments d'étanchéité Rénovation et amélioration des performances énergétiques des parties communes Ravalement de l'ensemble des façades
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Travaux d'amélioration des performances énergétiques des logements Mise aux normes de décence
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestions du ruissellement des eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

02

/ Callac



DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....7 place du neuf avril
Référence cadastrale..... AD 86
Surface cadastrale..... 500 m²
Zone PLU..... Uha

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XVIIIème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 1
Surface habitable 115 m²
Usage/affectation du bâti..... Commerce/ancien logement



INFORMATIONS

Classe cadastrale à déterminer

Bien situé une zone de présomption de prescriptions archéologiques

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Non renseigné	115 m ²

Source : DGFIP

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

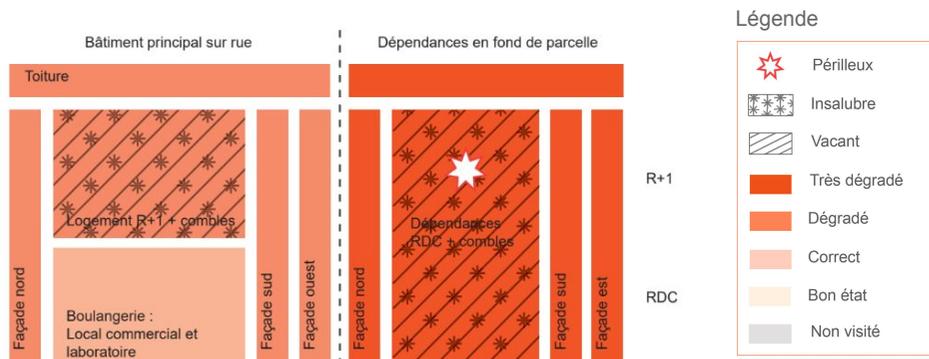
Ensemble immobilier composé d'un bâtiment implanté à l'alignement de la place du 9 avril 1944, dont la partie la plus ancienne peut remonter à la fin du 17e siècle ou au 18e siècle, à R+1 et combles aménagés, et de plusieurs bâtiments secondaires sur cour.

La propriété est composée d'un local commercial au rez de chaussé, magasin et laboratoire attenant actuellement vacants, ainsi que d'un appartement T4 également vacant et dégradé à l'étage contrairement à l'information mentionnée sur les données DGFIP.

L'immeuble sur rue présente un état général dégradé, et les dépendances se trouvent à l'état de ruines.

A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 [][][][]	Bâtiment principale : pas de désordre visible. Dépendances : maçonneries et planchers menacés par des infiltrations
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 [][][][]	Couvertures très dégradées. Charpentes en voie de dégradations en raison d'infiltrations non traitées
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 [][][][]	Façade avant : état correct mais joints au ciment inadapté au bâti ancien. Façades arrières : enduits ciment dégradés, joints lacunaires
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 [][][][]	Menuiseries simple vitrage vétustes, infiltrantes.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 [][][][]	Absence d'isolation thermique.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 [][][][]	Devanture menuisée en applique en état correct. Local commercial en état correct.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][]	Sans objet
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][]	Ancien logement et dépendances non aménagés : absence de réseaux, équipements, isolation et doublages
Dégradation générale	0 1 2 3 4 [][][][]	État général dégradé : défauts d'étanchéité, structure, réseaux, second oeuvre.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Clos et couvert	<ul style="list-style-type: none"> Réfection globale des couvertures et des éléments d'étanchéité, comprenant un traitement et réfection des charpentes Ravalement des façades à la chaux et sable sans adjonction de ciment. Remplacement des fenêtres façade sur rue en bois à deux vantaux ouvrant à la française avec un petit bois (profilés et montés sur les faces extérieures des vitrages) dans le tiers haut
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation globale du logement avec amélioration des performances énergétiques.
Cour, porche et dépendances	<ul style="list-style-type: none"> Gestions des eaux pluviales Curetage des dépendances dégradées Aménagement des espaces ouverts

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 27 place du 9 Avril
Référence cadastrale..... AD 165
Surface cadastrale..... 339 m²
Zone PLU..... Uha

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots..... 1
Surface habitable 165 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitation



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Classe cadastrale à déterminer

Bien situé une zone de présomption de prescriptions archéologiques

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier situé à l'angle de la place du 9 Avril 1944 et la rue du Four au cœur du centre historique de Callac, composé d'une bâtisse principale datant du XIXème siècle, à R+2 et combles, et bâtis secondaires construits après guerre, en extension sur cour intérieure.

Le bâtiment accueille un local commercial de 117 m² au rez de chaussée, actuellement vacant et dégradé, et quatre logements aménagés aux étages, actuellement loués.

D'importants désordres sont constatés dans les parties communes et les logements.

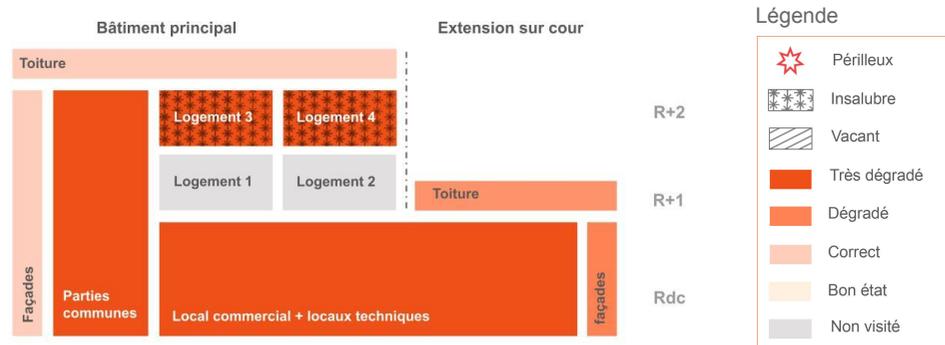
A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	117 m ²
Dépendance	Vacant	15 m ²
Logement	Loué	90 m ²
Logement	Propriétaire occupant	27 m ²
Logement	Loué	27 m ²
Logement	Loué	21 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Les nombreuses désordres constatés (infiltrations, humidité) sont susceptibles d'affecter la solidité des bâtiments.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Des infiltrations sont constatées à l'intérieur du local au rdc, provenant de la toiture terrasse.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Jointoiment et enduit ciment encrassé et inadapté à la maçonnerie ancienne. Présence d'épaufrures localisées.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Présence de menuiseries non étanches au rez de chaussée.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Absence d'isolation thermique dans les locaux visités.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Local commercial en rez de chaussée très dégradé.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Espaces communs intérieurs très dégradés. Installation électrique et dispositif sécurité incendie non conformes
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Logements très dégradés : réseaux anarchiques, équipements vétustes, forte humidité.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	État général intérieur fortement dégradé de l'ensemble des locaux.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic global structurel et sur le clos et couvert, puis reprise des éléments dégradés Mise en conformité des installations électriques et des dispositifs de sécurité incendie Ravalement : réfection des joints des façades à la chaux + sable sans adjonction de ciment. Piquetage des enduits ciment pour réfection d'un enduit à la chaux sans ajout de ciment
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation globale des logements dégradés et mise en conformité avec les normes sanitaires et de décence
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestions des eaux pluviales ruisselant en pied de façade.

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....28-28B place du 9 avril

Référence cadastrale..... AD 187-188

Surface cadastrale..... 153 m²

Zone PLU..... Uha

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

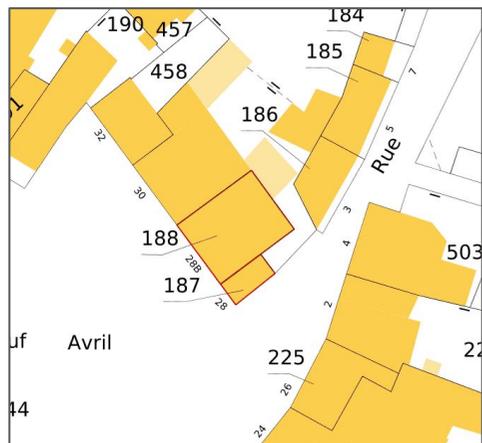
Année de construction..... XVIIIème

Nombre de niveaux..... R+1 et combles

Nombre de lots..... 1

Surface habitable 403 m²

Usage/affectation du bâti..... Commerce



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Classe cadastrale à déterminer

Bien situé une zone de présomption de prescriptions archéologiques

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Bâtiment du XVIIIe siècle à R+1 et combles aménagés, implanté à l'alignement sur la place du Neuf Avril 1944, et formant l'angle sur la rue Jobic.

Le bâtiment est composé d'un local de 4 pièces d'une surface habitable de 403m², anciennement à usage d'office notarial et d'habitation, vacant depuis de nombreuses années.

L'immeuble présente un état général dégradé.

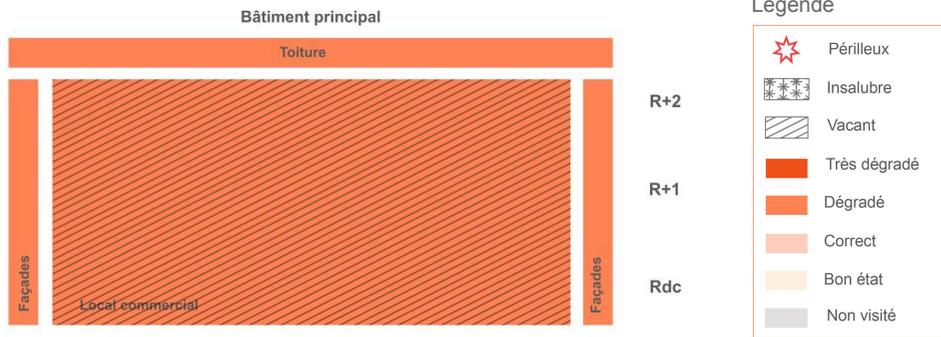
A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Vacant	403 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Important désordre structurel localisé sur le plancher intermédiaire et déformation du pignon sud-est.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Couverture fortement vétuste : ardoises manquantes ou déplacées, souches de cheminée dégradée.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Joints lacunaires et dégradés ne permettant plus d'assurer l'étanchéité du bâtiment.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Menuiseries simple vitrage anciennes vétustes. Mauvaise étanchéité à l'air
Isolation thermique	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Absence d'isolation thermique.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Sans objet
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Multiples dégradations constatées à l'intérieur du local : équipements vétustes, revêtements ruinés par des infiltrations.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Bâtiment fortement dégradé par de multiples désordres et une absence prolongée d'entretien.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Clos et couvert	<ul style="list-style-type: none"> Réfection globale des couvertures et des éléments d'étanchéité Etude structurelle sur plancher et charpente Ravalement des façades à la chaux et sable sans adjonction de ciment. Portes sur en bois de type « fermière » avec une moitié inférieure pleine et menuisée (pas de soubassement lisse), et partie supérieure vitrée avec 4 carreaux petits bois profilés et montés sur les faces extérieures des vitrages. Fenêtres en bois à deux vantaux ouvrant à la française avec trois carreaux par vantail et petits bois profilés et montés sur les faces extérieures des vitrages.
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation globale du logement avec amélioration des performances énergétiques
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestions des eaux pluviales ruisselant en pied de façade.

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 30 place du 9 Avril
Référence cadastrale..... AD 183
Surface cadastrale..... 1115 m²
Zone PLU..... Uha

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots..... 1
Surface habitable 224 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitation



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Classe cadastrale à déterminer

Bien situé une zone de présomption de prescriptions archéologiques

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier implanté à l'alignement sur la place du Neuf Avril 1944 composé d'une grande maison de ville mitoyenne, à R+2 et combles, de 12 pièces réparties sur 224m² habitables, d'un terrain de 850m² et de trois dépendances bâties en cœur d'îlot.

Le logement, actuellement vacants depuis de nombreuses années, est dégradé et nécessitent d'importants travaux de rénovation.

Le site possède de nombreux atouts : une situation urbaine stratégique et un bâti ancien à fort intérêt patrimonial à réhabiliter.

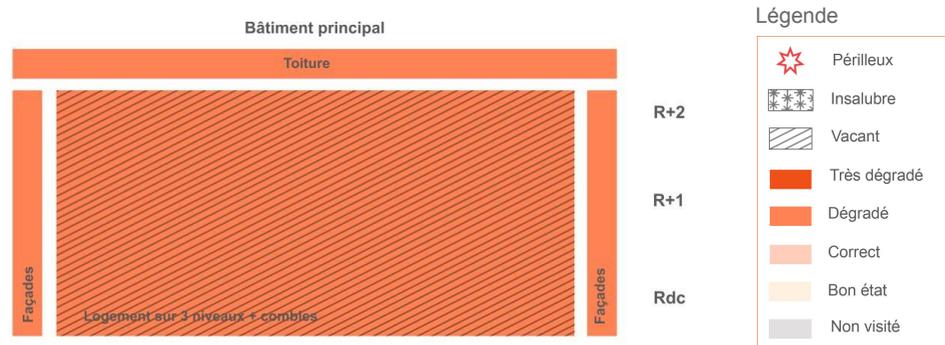
A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Maison	Vacant	224 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Mur de clôture fortement dégradé. Absence de désordre visible sur le bâtiment principal.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Forte usure des couvertures, encrassement biologique et absence d'entretien des chéneaux.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Jointoiment ciment encrassé et localement dégradé. Façade arrière recouverte par la végétation.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Menuiseries simple vitrage anciennes vétustes. Porte principale ruinée.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Absence d'isolation thermique.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 □ □ □ □ □	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 □ □ □ □ □	Sans objet
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Logement vétuste : travaux sur réseaux et amélioration énergétiques préconisés
Dégradation générale	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Dégradation progressive des bâtiments due à une absence d'entretien prolongée.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Clos et couvert	<ul style="list-style-type: none"> Réfection globale des couvertures et des éléments d'étanchéité Etude structurelle sur plancher et charpente Ravalement des façades à la chaux et sable sans adjonction de ciment. Porte principale à restituer à l'identique en bois avec récupération des ferronneries. Remplacement des fenêtres façade principale en bois à deux vantaux ouvrant à la française avec quatre carreaux par vantail avec petits bois profilés et montés sur les faces extérieures des vitrages. Remplacement des volets bois à l'identique de ceux existants.
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation globale du logement avec amélioration des performances énergétiques
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestions des eaux pluviales ruisselant en pied de façade.

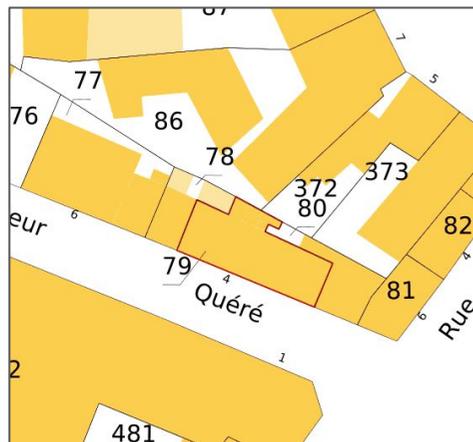
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....4 rue du Dr Quéré
Référence cadastrale..... AD 79
Surface cadastrale..... 113 m²
Zone PLU..... Uha

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XXème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 1
Surface habitable 97 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitation



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Classe cadastrale à déterminer

Bien situé une zone de présomption de prescriptions archéologiques

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	97 m ²

Source : DGFIP

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

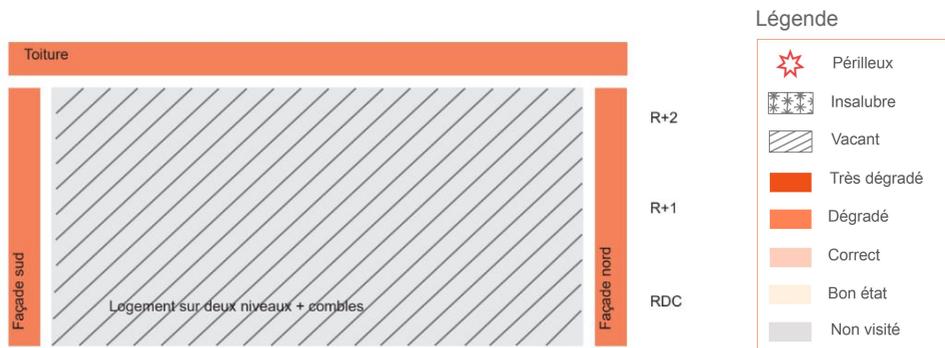
Ensemble immobilier composé d'un bâtiment implanté à l'alignement de la rue du Dr Quéré, R+1+combles aménagés, et de dépendances sur courrette arrière.

La propriété est composée d'un logement familial T8 de 97 m² sur deux niveaux et d'un ancien local commercial de 80m² au RDC.

L'immeuble sur rue présente un état général dégradé.

A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴🟡	Dégradations sur la structure béton en rdc sur rue. Divers défauts d'étanchéité constatés.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴🟡	Couvertures et solins dégradés susceptibles de causer des désordres sur la charpente et les planchers.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴🟡	Enduit ciment dégradé et inadapté au bâti ancien, présence de certains joints lacunaires ou dégradés
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴🟡	Simple vitrage et menuiseries pvc double vitrage anciennes peu étanches et mal entretenues
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ⚪⚪⚪⚪⚪	Non visité
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ⚪⚪⚪⚪⚪	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪⚪⚪⚪⚪	Sans objet
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪⚪⚪⚪⚪	Non visité
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴🟡	Lourds travaux de rénovation portant sur la structure, étanchéité et aménagements intérieurs du bâtiment



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Clos et couvert	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic structurel complet et reprises des désordres observés Réfection totale des couvertures et des éléments d'étanchéité Ravalement de l'ensemble des façades. Remplacement des fenêtres façade principale en bois à deux vantaux ouvrant à la française avec un petit bois dans le tiers haut. Les petits bois seront profilés et montés sur les faces extérieures des vitrages.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation complète avec amélioration des performances énergétiques du logement
Cour	<ul style="list-style-type: none"> Gestions du ruissellement des eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

O3

/ Guingamp



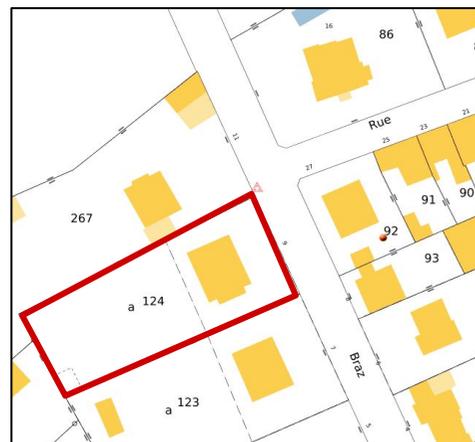
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....9 rue A. Le Braz
Référence cadastrale.....AK 124
Surface cadastrale..... 1470m²
Zone PLU.....UH_a / secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XXème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 1
Surface habitable 345 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 2 et 4.2

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Construction patrimoniale remarquable ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION

Maison située au n°9 de la rue Anatole Le Braz, rue résidentielle reliant le centre-ville à la gare de Guingamp.

La bâtisse est une habitation individuelle composée d'un édifice principal implantée en cœur de parcelle. Elle présente depuis la rue une façade de composition symétrique et ordonnancée. Cette propriété de style classique en pierre de taille est construite sur deux niveaux surmontée de combles aménagés à la Mansard.

Ce bâtiment présente un état général témoignant d'un manque d'entretien manifeste (traces d'humidité sur les murs, ferronneries rouillées, mousse sur les murs et les encadrements...). Les défauts de couvertures importants peuvent conduire à une dégradation des structures bois de la charpente et des planchers, et nécessite la conduite d'un diagnostic structure approfondi.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite.



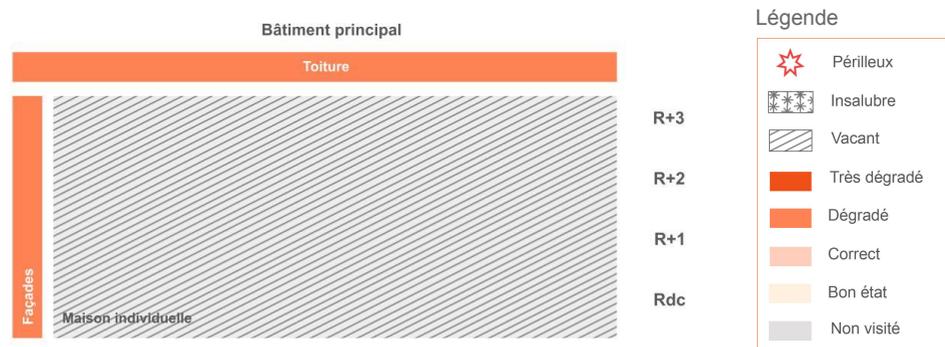
DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	345 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Date de la visite :



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Fissures au niveau des souches de cheminée, risque de chute de pierre. Pas de dégradation visible sur le reste du bâti
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	La vétusté des couvertures et zingeries entraînent des infiltrations d'eau pouvant affecter la solidité de la charpente.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴	Zingeries fuyardes entraînant l'encrassement de la façade nord-est.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Menuiseries vétustes bois simple vitrage. Encadrement des lucarnes vermoulues. Volets pliants métalliques rouillés.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ⚪⚪⚪⚪	Intérieur non visité. Isolation thermique probablement non performante.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ⚪⚪⚪⚪	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪⚪⚪⚪	Intérieur non visité.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪⚪⚪⚪	Intérieur non visité.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Dégradation avancée due à une vacance prolongée. Couverture défaillante, risque d'infiltrations et de dommages structurels

PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> S.O (maison individuelle)
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Réfection de la couverture Reprise structurel en fonction des conclusions du diagnostic structure Rénovation complète du logements avec amélioration du confort thermique (isolation murale, isolation des combles, remplacement des menuiseries)
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Réfection des murs et grilles de clôture

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....27 rue Bobé de Moyneuse

Référence cadastrale.....AK92

Surface cadastrale..... 475m²

Zone PLU..... UHa / secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

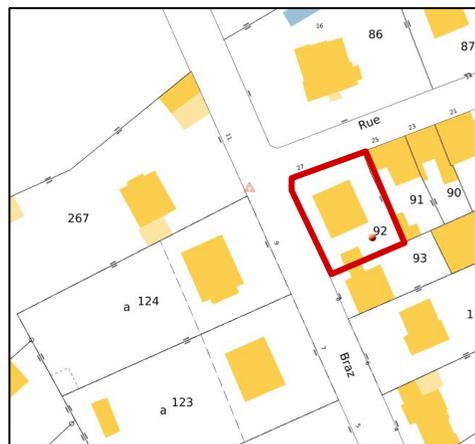
Année de construction..... XIXème

Nombre de niveaux..... R+1 et combles

Nombre de lots..... 1

Surface habitable 140 m²

Usage/affectation du bâti..... Habitat



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 2 et 4.2

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Construction patrimoniale remarquable ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Située à l'intersection des rues Bobé de Moyneuse et Anatole Le Braz, cette maison se trouve sur l'axe reliant le centre-ville à la gare de Guingamp, au cœur d'un quartier résidentiel peu dense du XIX^e siècle, caractérisé par des demeures bourgeoises d'époque.

La propriété étudiée est composée d'un édifice principal implanté en cœur de parcelle à R+1 et combles sur un garage en sous-bassement semi-enterré. Un bâtiment annexe est construit sur sa limite de propriété sud.

Cette maison construite en matériau traditionnel ne présente pas de défauts structurels majeurs, mais porte les marques d'une longue vacance. Des signes de dégradation avancée sont visibles depuis l'extérieur : volets abîmés, menuiseries vétustes, infiltrations au niveau des ouvertures.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite.

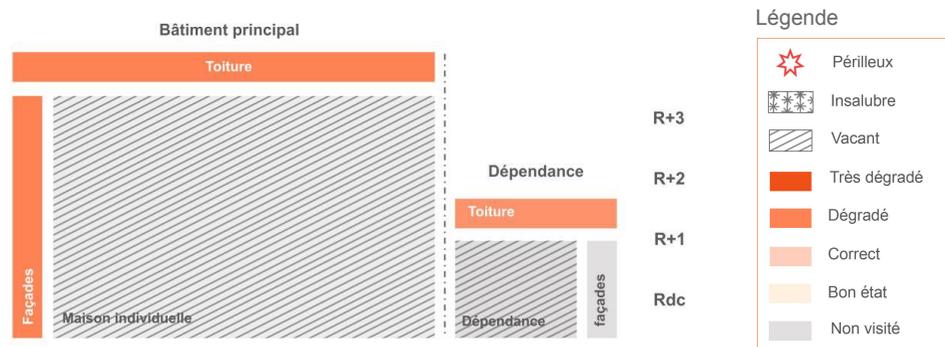


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	140 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 	Etat correct constaté depuis l'extérieur. Point de vigilance : signe d'infiltration des linteaux façade nord-ouest.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 	Couverture ancienne sans désordre majeur apparent. Diagnostic pour évaluer l'état des crochets, des ardoises et des combles.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 	Enduits encrassés, localement dégradés : fissurations et épaufrures en façade nord.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 	Menuiseries vétuste bois simple vitrage. Volets à persiennes bois très dégradés ou manquants
Isolation thermique	0 1 2 3 4 	Intérieur non visité. Isolation thermique probablement non performante.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 	Intérieur non visité.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 	Intérieur non visité.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 	Bâtiment principal dégradé.

PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> S.O (maison individuelle)
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation complète du logements avec amélioration du confort thermique (isolation murale, isolation des combles, remplacement des menuiseries)
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic du bâtiment annexe, reprise de la charpente et couverture Réfection des murs et grilles de clôture

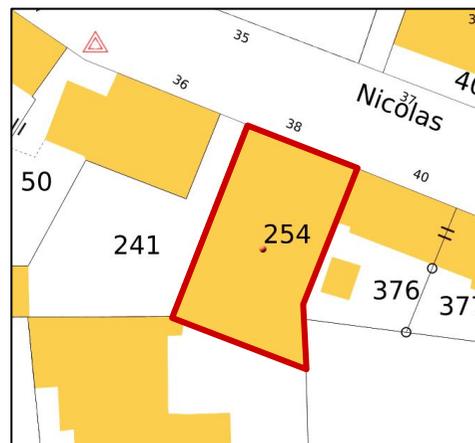
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....38 rue Saint-Nicolas
 Référence cadastrale.....AK 254
 Surface cadastrale..... 683m²
 Zone PLU..... UHa/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... 1940
 Nombre de niveaux..... R+3
 Nombre de lots..... 10
 Surface habitable 278 m²
 Usage/affectation du bâti..... Habitat-commerce



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 3 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier en mono-propriété, datant des années 1940, composé d'un édifice principal à R+3, implanté à l'alignement de la rue Saint-Nicolas, et de bâtiments annexes sur cour intérieure accessible depuis la rue Lavoisier.

Les bâtiments accueillent en rez de chaussée plusieurs locaux d'activité industrielle et commerciale, anciennement à usage d'imprimerie. Une partie des locaux est actuellement occupée par une entreprise de blanchisserie. Le reste des surfaces est resté vacant.

Aux étages, 6 logements sont aménagés et desservis par des parties communes accessibles depuis la rue Saint Nicolas.

L'ensemble des bâtiments et des locaux présentent un état général vieillissant. L'état des façades et des couvertures témoigne d'un manque d'entretien.

Les propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations de la collectivité et à ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite intérieure.

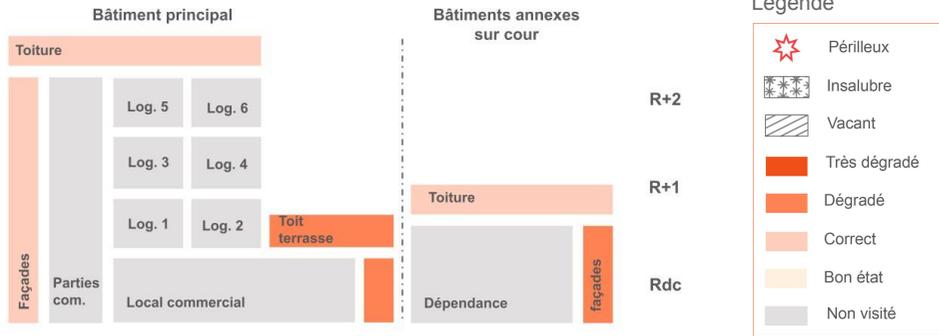


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	95 m ²
Dépendance	Vacant	90 m ²
Dépendance	Vacant	10 m ²
Dépendance	Vacant	95 m ²
Logement	Vacant	61 m ²
Logement	Loué	60 m ²
Logement	Loué	41 m ²
Logement	Loué	39 m ²
Logement	Loué	39 m ²
Logement	Loué	38 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 [🟠][🟠][🟡][🟢]	Absence de désordre constaté depuis l'extérieur. L'état structurel du bâti arrière à contrôler (toiture terrasse dégradée)
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][🟢]	Toiture terrasse du bâti sud : Etanchéité dégradée.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][🟢]	Enduits encrassés, localement dégradés : fissurations et épaufrures en façade sud.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][🟢]	Menuiseries disparates : pvc double vitrage et métal simple vitrage vétustes.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 [⚪][⚪][⚪][⚪][⚪]	Intérieurs non visités.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 [⚪][⚪][⚪][⚪][⚪]	Intérieurs non visités. Une partie des locaux sont vacants attente de dépollution (ancienne imprimerie).
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 [⚪][⚪][⚪][⚪][⚪]	Intérieurs non visités.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 [⚪][⚪][⚪][⚪][⚪]	Intérieurs non visités.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][🟢]	Les dégradations observées en façades témoigne d'une vacance prolongée et d'une absence d'entretien des locaux.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Travaux d'étanchéité sur toiture terrasse au sud Ravalement des façades
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Travaux d'amélioration des performances énergétiques des logements Mise aux normes de décence
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Travaux d'étanchéité et de gestion des eaux pluviales

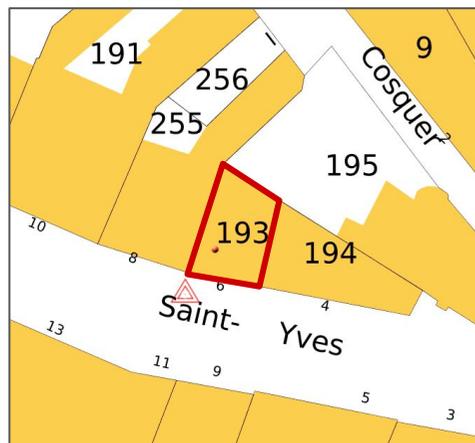
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....6 rue Saint-Yves
Référence cadastrale..... AH 193
Surface cadastrale..... 63m²
Zone PLU..... UHa/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots.....4
Surface habitable 84 m²
Usage/affectation du bâti....Habitat et commerce



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 1 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION

GÉNÉRALE

Ensemble immobilier en mono-propriété, datant du XIXème, composé d'un édifice principal à R+2 et combles aménagés, implanté à l'alignement de la rue Saint Yves.

Le bâtiment accueille un local commercial actuellement vacant au rez de chaussée, contrairement à l'information mentionnée sur les données DGFIP, et un logement aménagé aux étages, également vacant.

L'ensemble des bâtiments et des locaux présentent un état général dégradé.

Un projet de rénovation a débuté en 2019 mais n'a pas abouti.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite intérieure.

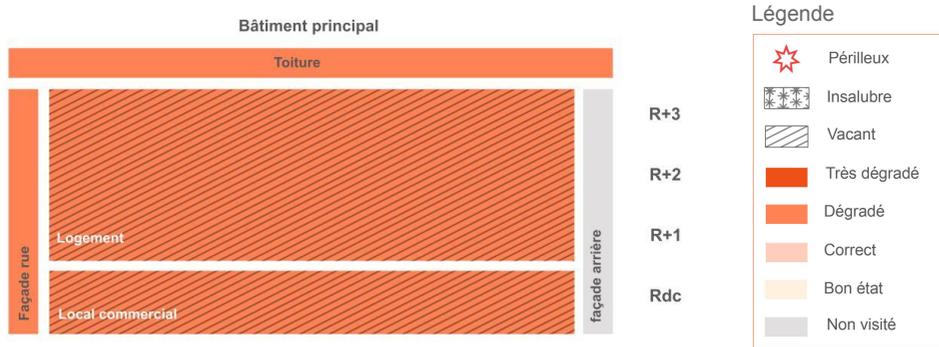


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	27m ²
Logement	Vacant	84 m ²
Dépendance	Vacant	3m ²
Dépendance	Vacant	7m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 	Absence de désordre visible sous réserve d'un diagnostic structurel en raison de la vétusté des couvertures.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 	Couvertures fortement usée : ardoises poreuses, crochets oxydés.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 	Enduits ciment encrassés et inadapté au bâti ancien, localement dégradés.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 	Menuiseries PVC dégradées et non conformes au règlement AVAP.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 	Intérieur non visité.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 	Intérieur non visité.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 	Intérieur non visité.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 	Intérieur non visité.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 	Couverture, façades et menuiseries dégradées.

PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Mise en oeuvre d'un ravalement de la façade sur rue Entretien et vérification de l'état des couvertures et solins d'étanchéité
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation et amélioration des performances thermiques des logements

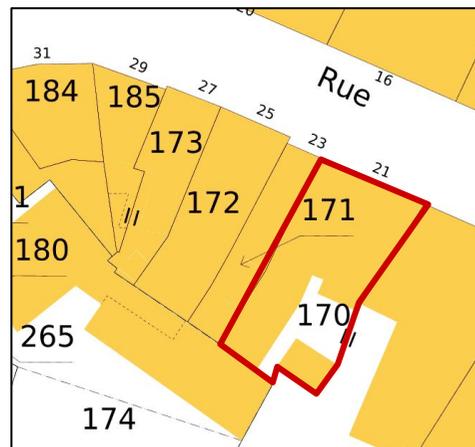
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....21 rue Saint-Yves
Référence cadastrale..... AH 170
Surface cadastrale..... 216 m²
Zone PLU..... UHa/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots..... 5
Surface habitable 0 m²
Usage/affectation du bâti..... Commerce et log.



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 1 et 4.2

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Construction patrimoniale remarquable ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

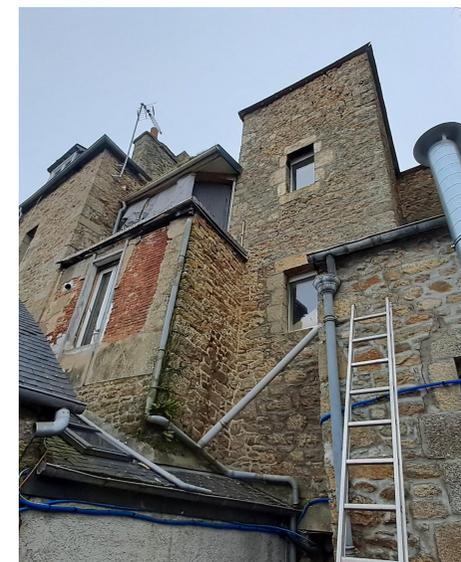
PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier en mono-propriété, datant du XIXème, composé d'un édifice principal à R+2 + combles aménagés, implanté à l'alignement de la rue Saint Yves, et d'une dépendance sur cour intérieure.

Les bâtiments accueillent deux locaux commerciaux dont un actuellement vacants au rez de chaussée et 3 logements en rénovation aux étages. Le propriétaire de l'immeuble vit dans un des appartements, les deux autres sont vacants à ce jour.

L'ensemble des bâtiments et des locaux présentent un état général dégradé.

Le bâtiment a été partiellement touché par un incendie qui a détruit le troisième étage et la cage d'escalier. Un projet de rénovation globale a débuté en 2020 après le rachat de l'immeuble. Il est à noter que **les données DGFIP ne sont pas cohérentes avec les observations sur site** : l'immeuble compte bien deux commerces en rez-de-chaussée mais également trois niveaux d'habitation dont un déjà rénové et habité.

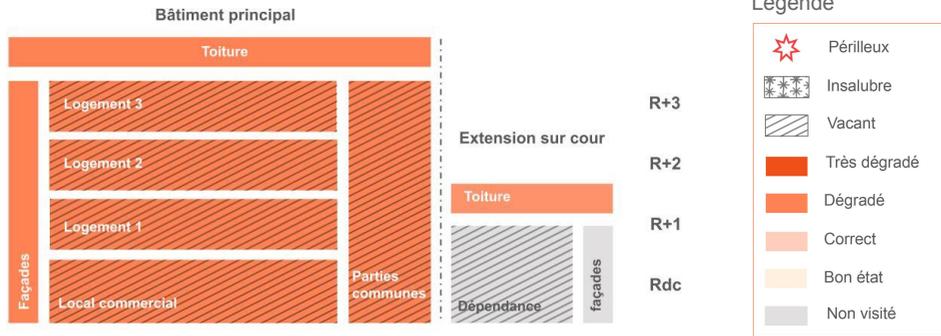


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	40 m ²
Commerce	Vacant	40 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🔴 ⚪	Désordres localisés sur les façades arrières du bâtiment : fissuration sur tourelle, bâchage provisoire sur extension.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🔴 ⚪	Couvertures vétustes et non entretenues : présence d'ardoises cassées, déplacées. Gouttières encombrées
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🔴 ⚪	Façades encrassées et localement dégradées : joints lacunaires, végétation invasive, enduit ciment inadapté.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🔴 ⚪	Menuiseries PVC double vitrage en état correct mais non conforme au règlement AVAP.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Intérieurs non visités.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Locaux non visités.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Intérieurs non visités.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Intérieurs non visités.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🔴 ⚪	Dégradation progressive des bâtiments due à une isolation thermique/ventilation insuffisantes et équipements vétustes.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic structurel complet et reprises des désordres observés Diagnostic complet des couvertures et reprises nécessaires Rénovation et amélioration des performances énergétiques des parties communes Ravalement de l'ensemble des façades
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation globale des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestions du ruissellement des eaux pluviales

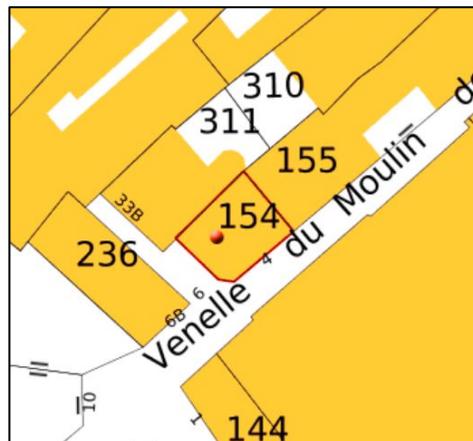
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....4 ven. du Moulin de la Ville
Référence cadastrale..... AH 154
Surface cadastrale..... 44m²
Zone PLU..... UHa / secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 1
Surface habitable 33 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 1 et 4.3

Construction courante : pas de caractère patrimonial à préserver. Doivent participer au paysage patrimonial de la ville

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Immeuble en mono-propriété, datant du XIXème, composé d'un édifice principal à R+1 et combles, implanté à l'alignement de la Venelle du Moulin de Ville, et occupant l'intégralité de la parcelle AH154, maçonnerie en petit et moyen appareil de granit blond, encadrements de baies en bois et pierre de taille, charpente traditionnelle et couverture en ardoises.

Le bâtiment accueille un logement de 33m² actuellement vacant.

Les propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations de la collectivité et à ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite.

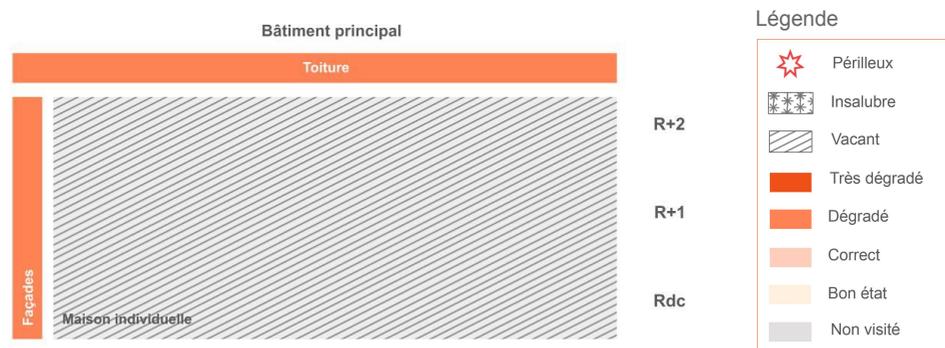


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	33 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Présence d'un linteau fracturé, soutenu par un étau de fortune. Maçonnerie en pied de façade en voie de dégradation.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Couvertures vétustes : ardoises poreuses cassantes ou déplacées, crochets oxydés, zingueries fuyardes.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Jointoiment lacunaire ou localement dégradé ne permettant plus d'assurer une parfaite étanchéité du bâtiment.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Menuiseries anciennes, vétustes ou non performantes.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Locaux non visités.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Locaux non visités.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Locaux non visités.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Locaux non visités.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Le bâtiment présente un état général dégradé témoignant d'un manque d'entretien.

PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Etude structurelle et reprises des ouvrages impactés par les désordres • Ravèlement des façades
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation et amélioration des performances énergétiques des logements
Cour et porche	

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 8 rue Henry Kerfant

Référence cadastrale..... AH 43

Surface cadastrale..... 184m²

Zone PLU..... UHa/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

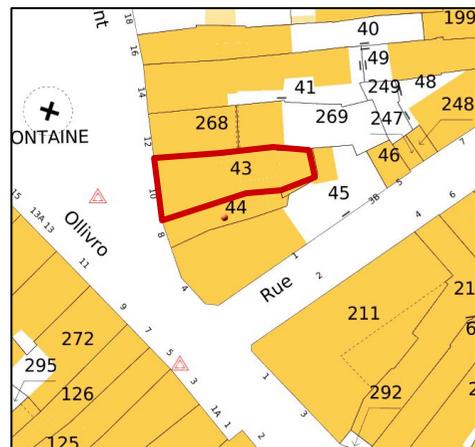
Année de construction..... XVIIIème

Nombre de niveaux..... R+2 et combles

Nombre de lots..... 5

Surface habitable 134 m²

Usage/affectation du bâti..... Commerce et log.



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 1 et 4.2

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Construction patrimoniale remarquable ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION

Immeuble en mono-propriété, datant du XVIIIème, composé d'un édifice principal à R+2 et combles aménagés, implanté à l'alignement de la place du Centre, et de dépendances sur cour intérieure.

Le bâtiment accueille un local commercial au rez de chaussée actuellement vacant et deux logements aux étages desservis par des parties communes.

Le bâtiment présente d'importants désordres structurels et un état général dégradé témoignant d'un manque d'entretien.

Les propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations de la collectivité et à ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite.

GÉNÉRALE

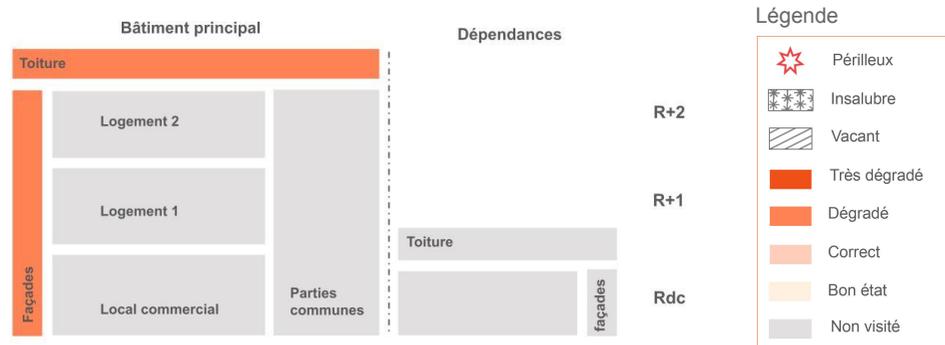


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
6 dépendances	Propriétaire occupant	79 m ²
2 dépendance	Louées	12 m ²
Logement	Propriétaire occupant	67 m ²
Logement	Propriétaire occupant	67 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Important désordre affectant une travée de la façade principale.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Couvertures vétustes et non entretenues : ardoises usées et encrassées, gouttières encombrées.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Enduits encrassés, localement dégradés.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Menuiseries simple vitrage et volets bois vétustes.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ⬜ ⬜ ⬜ ⬜	Locaux non visités.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ⬜ ⬜ ⬜ ⬜	Locaux non visités.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ⬜ ⬜ ⬜ ⬜	Locaux non visités.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ⬜ ⬜ ⬜ ⬜	Locaux non visités.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟠	Le bâtiment présente un état général dégradé témoignant d'un manque d'entretien.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Etude structurelle et reprises des ouvrages impactés par les désordres Rénovation intérieure des parties commune
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation et amélioration des performances énergétiques des logements
Cour et porche	

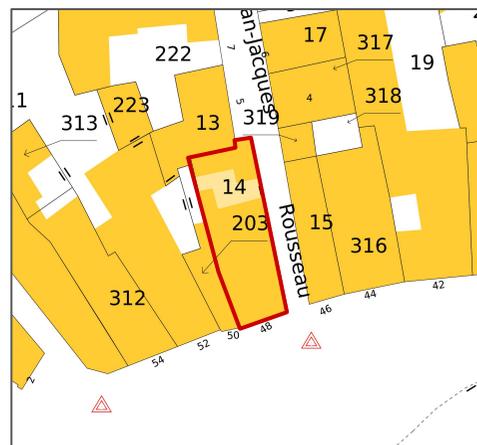
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 48 place du Centre
Référence cadastrale..... AH 14
Surface cadastrale..... 198 m²
Zone PLU..... UHa / secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XVIème siècle
Nombre de niveaux..... R+2 + Combles
Nombre de lots..... 6 lots
Surface habitable 196 m²
Usage/affectation du bâti....Habitat et commerce



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Bâtiment inscrit aux **Monuments Historiques** depuis le 7 janvier 1943.

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Système constructif : Maçonnerie en pierre et structures à pans de bois

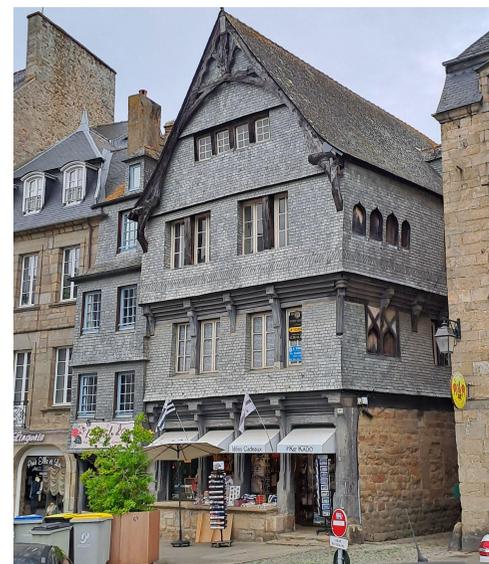
PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier en copropriété, datant du XVIe siècle, inscrit aux Monuments Historiques. Il est composée d'un édifice à R+2 et combles implanté à l'angle de la place du centre et de la rue Jean Jacques Rousseau, d'une courette intérieure et d'une dépendance de plain-pied.

Le bâtiment principal accueille un local commercial au rez de chaussée, trois appartements aux étages dont deux sont vacants depuis de nombreuses années, et des combles non aménagés.

L'ensemble présente un état technique correct à l'exception d'une installation électrique vétuste en parties communes, et de deux logements vacants et fortement dégradés au deuxième étage.

Un projet de rénovation des deux appartements situés au 2ème étage est envisagé par le propriétaire depuis plusieurs années, mais à ce jour aucune démarche de travaux n'a été entreprise.

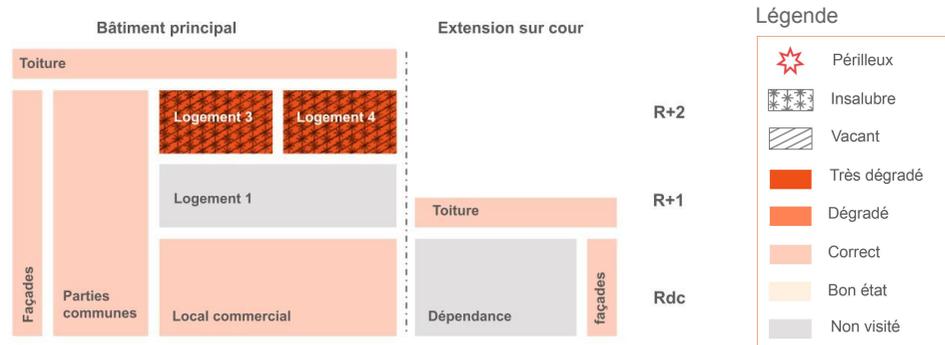


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	94 m ²
Dépendance	Vacant	9 m ²
Dépendance	Propriétaire occupant	8 m ²
Logement	Vacant	57 m ²
Logement	Vacant	44 m ²
Logement	Propriétaire occupant	95 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🟡 🟡 🟡 🟡	Absence de désordre apparent. Etat de la ferme débordante de pignon à contrôler
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🟡 🟡 🟡 🟡	Etat général correct. Présence d'encrassement biologique.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🟡 🟡 🟡 🟡	Etat général correct. Présence de jointoiement et enduit ciment inadapté et localement lacunaire.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🔴	Menuiseries bois simple vitrage vétustes, disparates et localement dégradées.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🔴	Absence d'isolation thermique dans les parties communes et logements du R+2.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 🟡 🟡 🟡 🟡	Rdc et devanture du en état correct.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 🟡 🟡 🟡 🟡	Espaces communs intérieurs en état correct à l'exception d'une installation électrique vétuste.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🔴	Présence de deux logement au R+2 fortement dégradés.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🟡 🟡 🟡 🟡	L'état général est correct hormis une installation électrique commune vétuste et deux logements fortement dégradés.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Reprise des installations électriques Installation de nouvelles menuiseries Mise en oeuvre d'un jointoiement intérieur et extérieur adapté à la maçonnerie traditionnelle
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation complète des logements avec amélioration du confort thermique
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Non visité

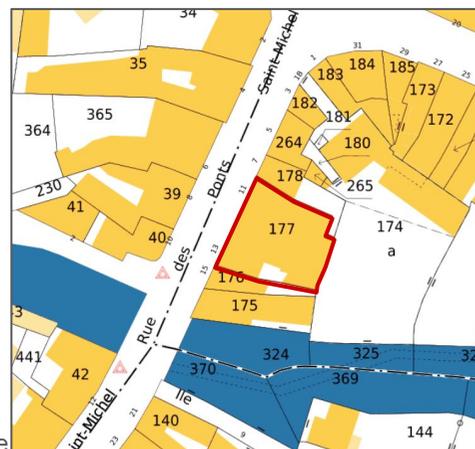
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 11-13 rue des Ponts
Saint-Michel
Référence cadastrale..... AH 0177
Surface cadastrale..... 309 m²
Zone PLU..... UHa/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... 1914
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots..... 11
Surface habitable 241 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat et commerce



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 3 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION

Ensemble immobilier en mono-propriété, datant du XIX^{ème}, composée de trois principaux corps bâtis implantés à l'alignement de la rue des Ponts Saint Michel, ainsi que de dépendances édifiées dans leur prolongement en coeur d'îlot.

Les différents bâtiments et dépendances accueillent deux locaux commerciaux au rez de chaussé et sept logements aux étages, desservis par un espace de circulation central.

L'ensemble présente un état technique dégradé, tant dans les parties communes que privatives.

Un projet de rénovation global portant sur les parties communes et privatives de l'immeuble est envisagé par les propriétaires depuis de nombreuses années, mais à ce jour aucune démarche de travaux n'a été entreprise.

GÉNÉRALE

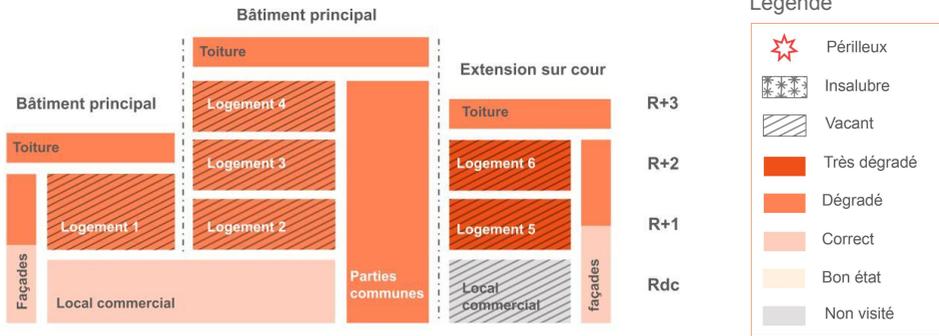


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	16 m ²
Commerce	Loué	40 m ²
Commerce	Vacant	25 m ²
Commerce	Vacant	60 m ²
Logement	Vacant	60 m ²
Logement	Vacant	40 m ²
Logement	Vacant	34 m ²
Logement	Vacant	34 m ²
Logement	Vacant	31 m ²
Logement	Vacant	21 m ²
Logement	Vacant	21 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Forte suspicion de désordres multiples sur les planchers et charpentes en raison d'infiltrations durables non traitées.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Couvertures et zingueries dégradées, fuyardes.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Joints lacunaires, ossatures bois et boiseries dégradées.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Menuiseries disparates et vétustes. Certaines ne sont plus étanches.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ ■	Isolation thermique partielle et vétuste.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Hall d'entrée et devanture commercial vétustes, mal entretenus.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Espaces communs intérieurs vétustes. Réseaux anarchiques, non conformes.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ ■	Espaces privés intérieurs vétustes. Réseaux anarchiques, non conformes. Equipements hors d'usage.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	État fortement dégradé, nécessitant la mise en oeuvre d'une rénovation globale.



TRAVAUX NÉCESSAIRES

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Reprise complète des couvertures, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et autres éléments d'étanchéité (solins, ravalement des façades) Etude et reprises structurelles Mise en conformité des réseaux électriques et fluides
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation globale des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Reprise des étanchéités et réseaux d'évacuation d'eau pluviales

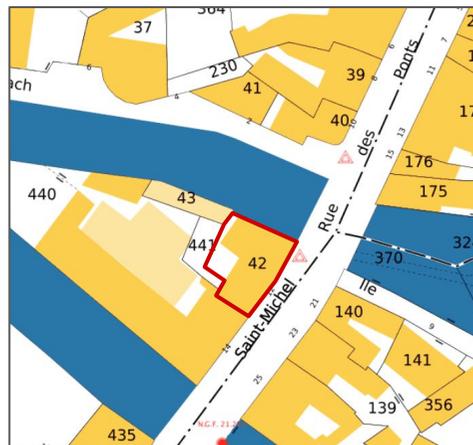
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 12 rue des Ponts
Saint-Michel
Référence cadastrale..... AE 42
Surface cadastrale..... 309 m²
Zone PLU..... UHa / Secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots..... 8
Surface habitable 243 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat et commerce



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 3 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION

Immeuble en mono-propriété, datant du XIXème, implanté à l'alignement de la rue des Ponts Saint Michel et en bordure du Trieux, composé d'un édifice principal à R+2 et combles, d'une courette et d'une dépendance bâtie à R+1 accolée à sa façade Est.

Les bâtiments accueillent deux locaux commerciaux au rez de chaussée et six logements aux étages.

L'état du clos couvert et des parties communes témoigne d'un manque d'entretien manifeste.

Les propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations de la collectivité et à ce jour aucune projet de travaux n'a été communiqué.

GÉNÉRALE

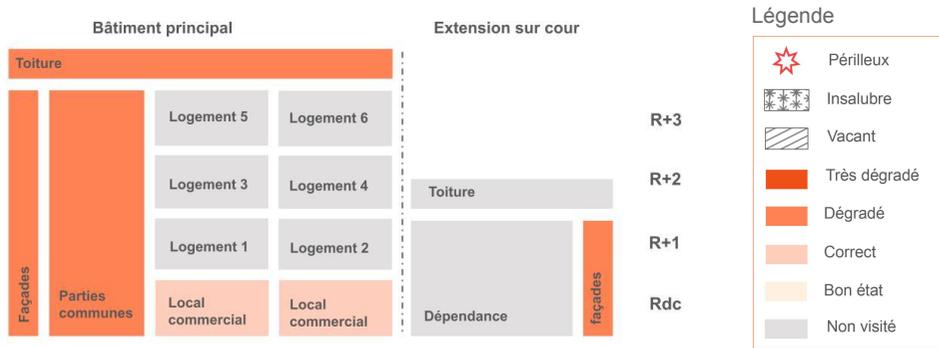


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	50 m ²
Commerce	Loué	48 m ²
Logement	Loué	59 m ²
Logement	Loué	40 m ²
Logement	Vacant	40 m ²
Logement	Loué	35 m ²
Logement	Loué	35 m ²
Logement	Loué	34 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟡 🟢	Présence d'indices d'infiltration dans les parties communes susceptibles d'affecter la solidité des planchers.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🟡	Forte usure et mauvais entretien des couvertures.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🟡	Enduits encrassés, localement dégradés : Joints lacunaires, enduits ciment inadapté aux maçonneries anciennes
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🟡	Menuiseries disparates : PVC double vitrage en état correct et bois simple vitrage dégradé (vitres brisées)
Isolation thermique	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🟡	Parties communes non isolées et non étanches à l'air.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 🟡 🟡 🟢 🟢	Devanture commerciales peu qualitatives mais en état correct. Porte d'entrée des communs dégradée.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🟡	Communs vétustes et mal entretenus (portes / fenêtres cassés, revêtements dégradés, réseaux anarchiques)
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Espaces privés intérieurs non visités.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🔴 🔴 🔴 🟡	État général dégradé par manque d'entretien.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Vérification et entretien des couvertures, des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et autres éléments d'étanchéité (solins, ravalement des façades) Etude et éventuelles reprises structurelles Mise en conformité des réseaux électriques et fluides
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Mise de travaux permettant l'amélioration des performances énergétiques des logements

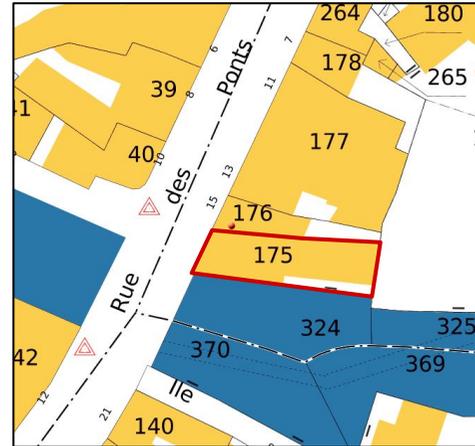
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 17 rue des Ponts
Saint-Michel
Référence cadastrale..... AE 175
Surface cadastrale..... 145 m²
Zone PLU..... UHa

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 5
Surface habitable 219 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)

Voir annexe 1 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Immeuble en mono-propriété, datant du XIXème, implanté à l'alignement de la rue des Ponts Saint Michel et en bordure du Trieux, composé d'un édifice principal à R+1+combles aménagés, et d'un second bâti à rdc + combles dans son prolongement flanqué d'une terrasse face au fleuve.

Les bâtiments accueillent un ancien commerce au rez de chaussée dont ne subsiste qu'une devanture vétuste et un local sans usage d'environ 5m², et quatre logements répartis sur les trois niveaux.

Les bâtiments présentent des dégradations structurelles, et un état général témoignant d'un manque d'entretien manifeste. Des manquements à la décence sont également constatés dans les logements.

A ce jour, aucun projet de travaux n'a été communiqué par les propriétaires.

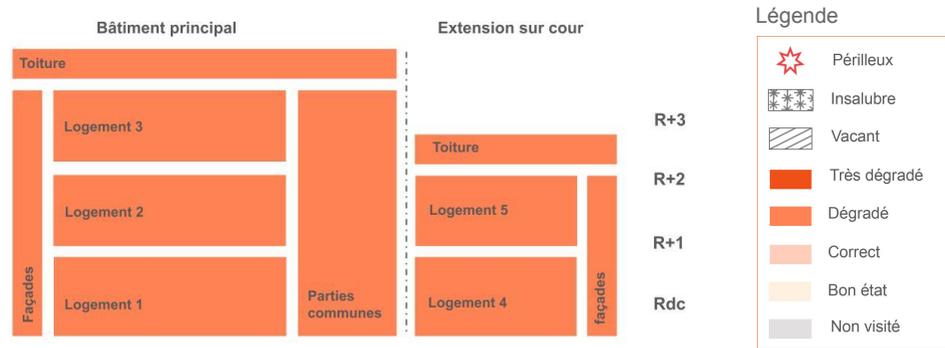


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Loué	52 m ²
Logement	Loué	49 m ²
Logement	Loué	42 m ²
Logement	Loué	38 m ²
Logement	Loué	38 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][⚪]	Désordre structurel localisé sur le pignon est du bâtiment.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][⚪]	Couvertures vétustes : ardoises poreuses cassantes ou déplacées, crochets oxydés.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][⚪]	Jointoiment localement dégradé n'assurant l'étanchéité des façades.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 [🟡][🟡][⚪][⚪][⚪]	Menuiseries PVC double vitrage disparates peu performantes mais en état correct.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][⚪]	Isolation thermique ancienne et insuffisante dans les logements et parties communes.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🔴][⚪]	Ancienne devanture commerciale très dégradée.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][⚪]	Espaces communs intérieurs défraîchis et mal entretenus. Absence de consignes de sécurité. Revêtements dégradés.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][⚪]	Forte humidité constatée au rdc. Ventilation et isolation insuffisante des logements.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 [🔴][🔴][🔴][🟠][⚪]	Les parties communes sont globalement dégradées et mal entretenues et les logements ne sont pas décents.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Reprise complète des couvertures, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et autres éléments d'étanchéité (solins, ravalement des façades) Etude et reprises structurelles Mise en conformité des réseaux électriques et fluides Mise en conformité des dispositifs de lutte contre les risques liés aux incendies
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Mise en oeuvre d'un système de ventilation et de travaux permettant l'amélioration des performances énergétiques des logements

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....29 rue des Ponts
Saint-Michel
Référence cadastrale..... AO 273-274
Surface cadastrale..... 219 m²
Zone PLU..... UHa / secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots..... 6
Surface habitable 200 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 3 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier en copropriété, datant du XIXème, composé d'un édifice principal à R+2 et combles aménagés, implanté à l'alignement de la rue des Ponts Saint Michel sur la parcelle AO 273, et d'un second bâti de plain-pied dans son prolongement implanté sur la parcelle AO 274.

Les bâtiments accueillent un local commercial actuellement loué au rez de chaussée et quatre logements répartis sur les quatre niveaux.

Le bâtiment principal présente état général correct. Le bâti secondaire situé sur la parcelle AO 274 est actuellement vacant et dégradé.

A ce jour, aucun projet de travaux n'a été communiqué par les propriétaires.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite intérieure.

GÉNÉRALE

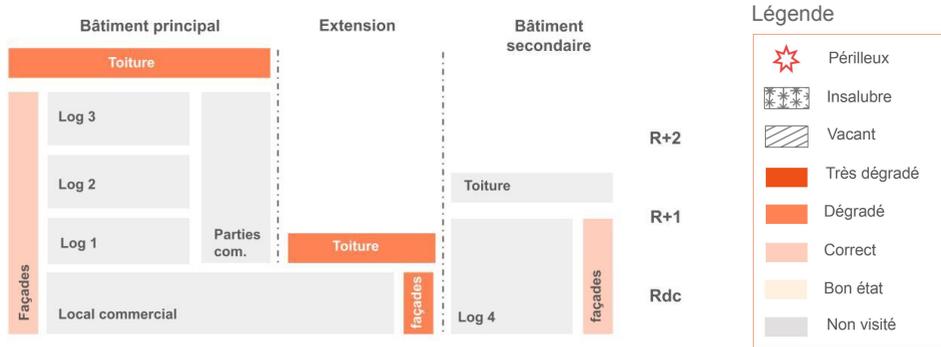


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	71 m ²
Logement	Vacant	42 m ²
Logement	Loué	42 m ²
Logement	Loué	42 m ²
Logement	Loué	37 m ²
Logement	Loué	37 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 [][][][][]	Absence de désordre constaté depuis l'extérieur.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 [][][][][]	Couvertures anciennes, plusieurs fois remaniées. Absence de désordre mais forte usure et manque d'entretien.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 [][][][][]	Enduits encrassés, localement dégradés : fissurations et épaufrures en façade nord.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 [][][][][]	Menuiseries des logements pvc années en état correct et menuiseries bois anciennes vétustes sur local commercial.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 [][][][][]	Locaux non visités.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 [][][][][]	Locaux non visités.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][][]	Locaux non visités.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][][]	Locaux non visités.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 [][][][][]	Etat global correct, hormis la couverture vieillissante et le local commercial dégradé en coeur d'îlot.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Reprise complète des couvertures, zinguerie et solins d'étanchéité. Ravalement de façade du bâti secondaire en coeur d'îlot.
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation et amélioration des performances thermiques des logements

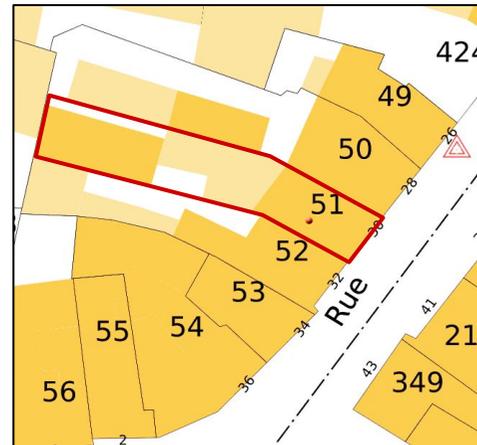
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....30 rue des Ponts
 Saint-Michel
 Référence cadastrale..... AE 51
 Surface cadastrale..... m²
 Zone PLU..... UHa /secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
 Nombre de niveaux..... R+2 et combles
 Nombre de lots..... 2
 Surface habitable 80 m²
 Usage/affectation du bâti..... Habitat et commerce



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 3 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

GÉNÉRALE

Ensemble immobilier en mono-propriété, datant du XIXème, composé d'un édifice principal à R+2 et combles implanté à l'alignement de la rue des Ponts Saint Michel, d'un second bâti de plain-pied construit dans les années 1970 dans son prolongement, et d'une ancienne dépendance bâtie en fond de parcelle.

Les bâtiments accueillent un ancien local commercial actuellement vacant au rez de chaussée, contrairement à l'information mentionnée sur les données DGFIP, et d'un logement aménagé aux étages, également vacant.

L'ensemble des bâtiments et des locaux présentent un état général dégradé.

Un projet de rénovation global portant sur les parties communes et privatives de l'immeuble est envisagé par le propriétaire de l'immeuble, mais à ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué.

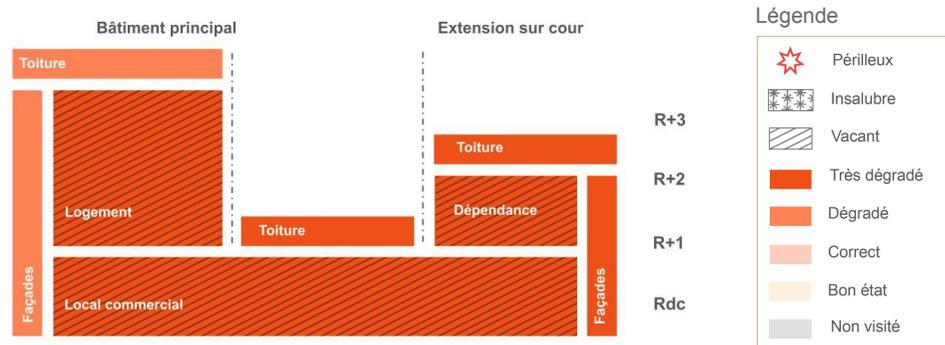


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	80 m ²
Commerce	Loué	71 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 [][][][][]	Absence de désordre visible sous réserve d'un diagnostic structurel en raison de la vétusté des couvertures.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 [][][][][]	Forte vétusté des couvertures et absence manifeste d'entretien : indices d'infiltrations, réseaux d'eau pluviales encombrés.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 [][][][][]	Façades encrassées et localement dégradées : joints lacunaires, végétation invasive, enduit ciment inadapté.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 [][][][][]	Menuiseries disparates et vétustes : défauts d'étanchéité à l'air, vitrages brisés, boiseries dégradées.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 [][][][][]	Isolation thermique des parois très insuffisante.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 [][][][][]	Local commercial et devanture vétustes, non entretenus. Absence d'équipement.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][][]	Absence d'espace commun intérieur.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][][]	Locaux très dégradés nécessitant la mise en oeuvre de travaux de rénovation globale.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 [][][][][]	État fortement dégradé, nécessitant la mise en oeuvre d'une rénovation globale.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Reprise complète des couvertures, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et autres éléments d'étanchéité (solins, ravalement des façades) Etude et reprises structurelles Mise en conformité des réseaux électriques et fluides
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation globale des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Reprise des étanchéités et réseaux d'évacuation d'eau pluviales

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....35 rue des Ponts
Saint-Michel
Référence cadastrale..... AO 242
Surface cadastrale..... 698m²
Zone PLU..... UHa/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... 1720
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 2
Surface habitable 100 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat et commerce *Extrait cadastral*



INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 3 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION

Ensemble immobilier en mono-propriété, datant du XVIIIème, composé d'un édifice principal à R+1 et combles aménagés, implanté à l'alignement de la rue des Ponts Saint-Michel.

Le bâtiment accueille un local commercial actuellement vacant au rez de chaussée de 95m², contrairement à l'information mentionnée sur les données DGFIP, et un logement aménagé aux étages de 100m², également vacant.

Des travaux de rénovation globale ont démarré en 2024 et sont actuellement encore en cours.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite intérieure.

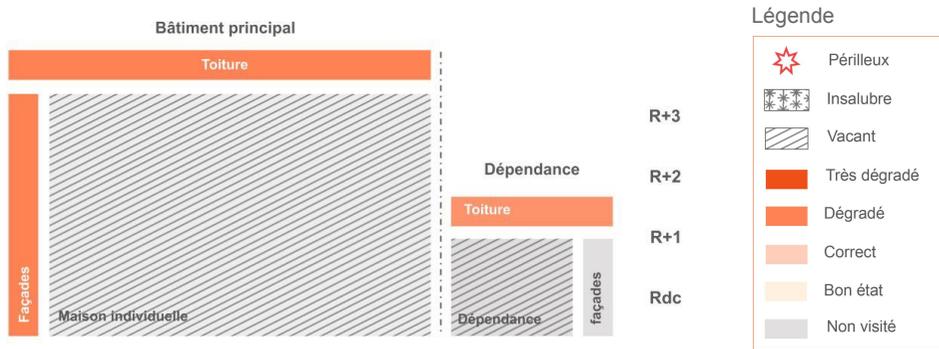


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Propriétaire occupant	95 m ²
Logement	Vacant	100 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Désordres localisés sur la cheminée du bâtiment arrière ainsi que sur la dépendance.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Couverture sur rue : vétuste Couverture sur jardin : rénovée
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Enduits encrassés, localement dégradés : joints dégradés ou lacunaires sur façade arrière et dépendance.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Menuiseries neuves sur rue ; Menuiseries vétustes sur jardin
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ ■	Intérieurs non visités.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ ■	Intérieurs non visités.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ ■	Intérieurs non visités.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ ■	Intérieurs non visités.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■ □	Dégradation progressive des bâtiments due à une isolation thermique/ventilation insuffisantes et équipements vétustes.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Mise en oeuvre d'un ravalement de la façade sur rue Entretien et vérification de l'état des couvertures et solins d'étanchéité
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation et amélioration des performances thermiques des logements

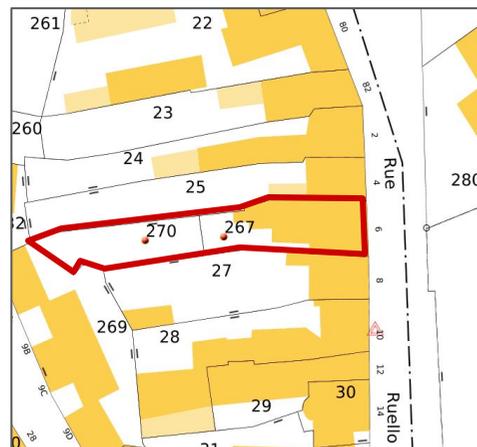
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 6 rue Ruello
Référence cadastrale..... AO 267-270
Surface cadastrale..... 415m²
Zone PLU..... UHa / secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... 1934
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 8
Surface habitable 244 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat-commerce



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 3 et 4.2

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ;

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Immeuble en mono-propriété, datant de 1934, composé d'un édifice principal à R+1 et combles aménagés, implanté à l'alignement de la rue Ruello.

Le bâtiment accueille un local commercial au rez de chaussée actuellement vacant, contrairement à l'information mentionnée sur les données DGFIP, et de sept logements desservis par des parties communes, également vacants.

Le bâtiment un état général dégradé témoignant d'un manque d'entretien.

Les propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations de la collectivité et à ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué.

À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite.

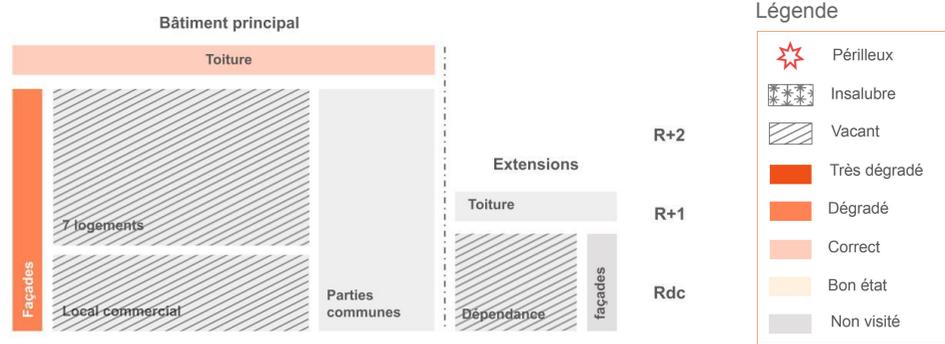


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	75 m ²
Logement	Vacant	44 m ²
Logement	Vacant	40 m ²
Logement	Vacant	35 m ²
Logement	Vacant	35 m ²
Logement	Vacant	35 m ²
Logement	Vacant	33 m ²
Logement	Vacant	22 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟡 🟢	Etat correct constaté depuis la rue.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟡 🟢	Etat général correct mais encrassement résultant d'un manque d'entretien.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟡 🟢	Enduits encrassés, localement dégradés : légères fissurations et épaufrures sur modénatures béton.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟡 🟢	Menuiseries PVC grand jour : absence de désordre mais encrassement résultant d'un manque d'entretien.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Intérieurs non visités.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Intérieurs non visités.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Intérieurs non visités.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ⚪ ⚪ ⚪ ⚪ ⚪	Intérieurs non visités.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🟠 🟠 🟠 🟡 🟢	Bâtiment principal en voie de dégradation résultant d'un manque manifeste d'entretien.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'amélioration des performances énergétiques des logements
Cour et porche	

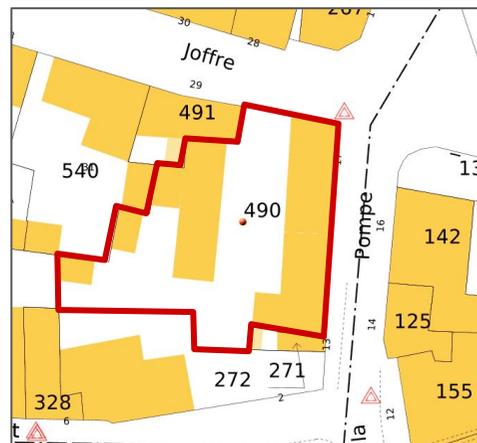
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 15 et 17rue de la Pompe
Référence cadastrale..... AD 490
Surface cadastrale..... 810m²
Zone PLU..... UHa / secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots..... 22
Surface habitable 427 m²
Usage/affectation du bâti..... Habitat



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Voir annexe 1 et 4.3

Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Pas de démolition sauf si nécessité absolue | Construction patrimoniale traditionnelle ; Ancien rempart à préserver en limite sud de parcelle

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier en copropriété, datant du XIXème, composé de deux édifices principaux mitoyens à R+2 et combles perdus au n°15 et aménagés au n°17, implantés à l'alignement de la rue de la Pompe, de plusieurs dépendances à usage de stationnement et d'une cour intérieure.

Les bâtiments accueillent douze appartements et dix dépendances.

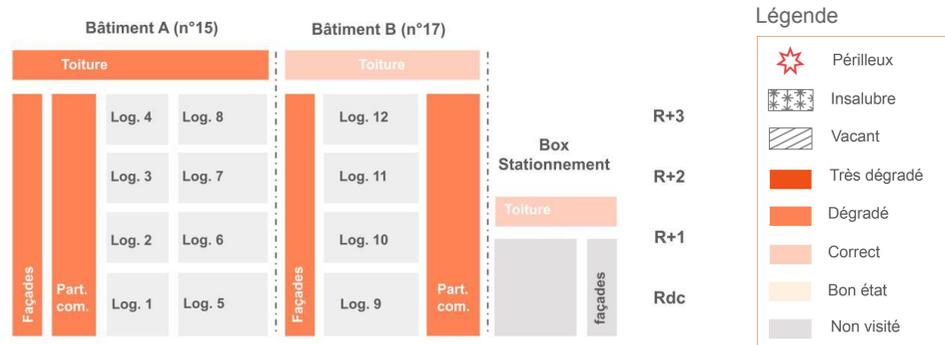
L'ensemble des bâtiments et des locaux présentent un état général dégradé.

Un projet de rénovation global est actuellement à l'étude mais à ce jour aucune décision n'a été adoptée par la copropriété.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Loué	62 m ²
Logement	Propriétaire occupant	61 m ²
Logement	Vacant	44 m ²
Logement	Loué	41 m ²
Logement	Vacant	34 m ²
Logement	Loué	32 m ²
Logement	Loué	32 m ²
Logement	Loué	30 m ²
Logement	Vacant	24 m ²
Logement	Propriétaire occupant	24 m ²
Logement	Propriétaire occupant	22 m ²
Logement	Loué	21 m ²
10 Dépendances		

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Désordres structurels localisés dans la cage d'escalier et sur la travée à l'extrémité Est du bâtiment n°17
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Présence d'ardoises poreuses, cassantes ou déplacées, crochets oxydés, zingueries et solins dégradés.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Présence de jointoiment fortement dégradé et d'enduit ciment inadapté à la maçonnerie traditionnelle.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Logements : PVC double vitrage en état correct. Parties communes : Bois simple vitrage vétuste
Isolation thermique	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	L'isolation des logements et des parties communes est faible et partielle.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ⬜⬜⬜⬜	Sans objet.
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Espaces communs intérieurs défraîchis et mal entretenus. Absence de consignes de sécurité. Revêtements dégradés.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Les logements ne présente pas d'important désordre mais sont énergivores et mal ventilés.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 🔴🔴🔴🔴	Les parties communes sont globalement dégradées et mal entretenues. Les logements sont énergivores et mal ventilés.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic structurel complet et reprises des désordres observés Couvertures à remplacer sur le bat. A et diagnostic approfondi sur bat. B Rénovation et amélioration des performances énergétiques des parties communes Ravalement de l'ensemble des façades
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Travaux d'amélioration des performances énergétiques des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestions du ruissellement des eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

04

/ Paimpol



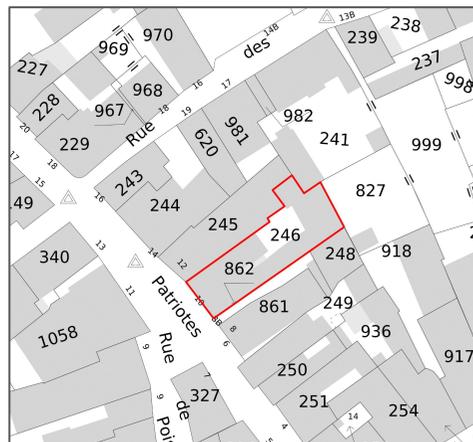
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....10 rue des 8 patriotes
Référence cadastrale..... AD 246
Surface cadastrale..... 230m²
Zone PLU..... Uha / secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XVIIIème
Nombre de niveaux..... R+2 et combles
Nombre de lots..... 3
Surface habitable 96 m²
Usage/affectation du bâti.... habitation
commerce



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)

Référencé dans l'AVAP comme **Immeuble de qualité avec éléments distinctifs en façade** (vierge)

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier en mono propriété, datant du XVIIIème, composé d'un édifice principal en alignement sur rue, deux niveaux et combles aménagés, et d'une dépendance sur cour.

Les bâtiments accueillent un local commercial en rdc de 89m² et différentes constructions légères sur cour utilisées comme espaces de stockage, un logement familial de type T4 de 96m² sur 2 niveaux et combles aménagées, une dépendance vacante sur 2 niveaux et combles.

L'ensemble des bâtiments et des locaux présentent un état général dégradé.

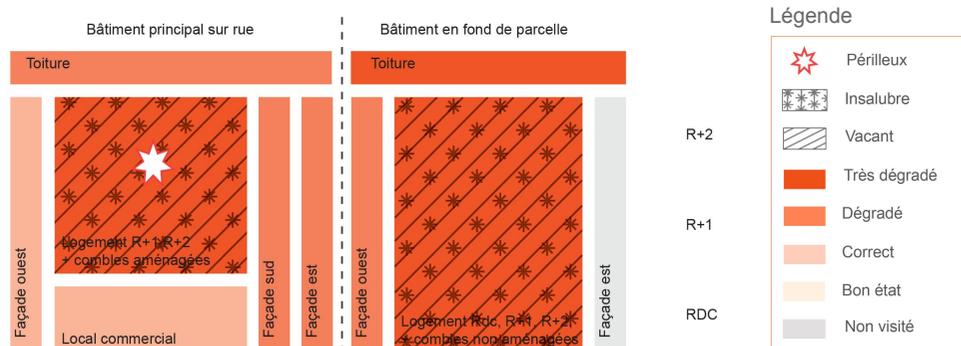
Un projet de rénovation portant sur les élément de clos et couvert est actuellement à l'étude par le propriétaire.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	89 m ²
Logement	Vacant	96 m ²
Dépendance	Vacant	11 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 [][][][]	Aucun désordre apparent sur les maçonneries. Plancher intermédiaire dégradé par des infiltrations. Diagnostic structurel à réaliser.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 [][][][]	Couvertures et chéneaux dégradées causant des infiltrations susceptibles de nuire à la solidité des bâtiments. Intervention urgente nécessaire.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 [][][][]	Jointoiement au ciment inadapté des façades en pierre. Ravalement complet préconisé à court terme.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 [][][][]	Menuiseries simple vitrage vétustes non étanche à l'air. Absence de menuiserie sur bâtiment arrière.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 [][][][]	Absence d'isolation thermique des parois.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 [][][][]	Etat correct
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][]	Sans objet
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][]	Chauffage, installation électrique, plomberie, revêtements et équipements sanitaires à remplacer.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 [][][][]	Etat général dégradé : Défauts d'étanchéité en toitures et façades, désordre sur plancher, réseaux et équipements vétustes.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Local commercial et d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> Etude structurelle portant sur l'ensemble des bâtiments Travaux sur couvertures, menuiseries et parois permettant une mise hors d'eau hors d'air des locaux Travaux de mise aux normes des réseaux électriques et fluides Travaux de sécurité et accessibilité du commerce Travaux d'amélioration du confort énergétique et de la qualité de l'air : isolation, équipements de chauffage, ECS, ventilation
Cour et dépendance	<ul style="list-style-type: none"> Contrôle de l'état des éléments porteurs et mise hors d'eau hors d'air de la dépendance Vérification des éléments d'étanchéité, canalisation et évacuation des eaux pluviales

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....27 rue des 8 patriotes
Référence cadastrale..... AD 160
Surface cadastrale..... 159 m²
Zone PLU..... Uha/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 1
Surface habitable estimée... 76 m²
Usage/affectation du bâti.... habitation



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)

Référencé dans l'AVAP comme **Immeuble de qualité**.

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Maison urbaine mitoyenne R+1+combles habitables, implantée en alignement sur rue.

Les bâtiments accueillent un ancien local commercial de 50m² et une entrée de 10m² en Rdc, d'un appartement de type T3 de 60m² à l'étage et de combles non aménagés. Un jardin d'environ 80 m² se situe à l'arrière de la parcelle.

L'ensemble des bâtiments et des locaux présentent un état général dégradé.

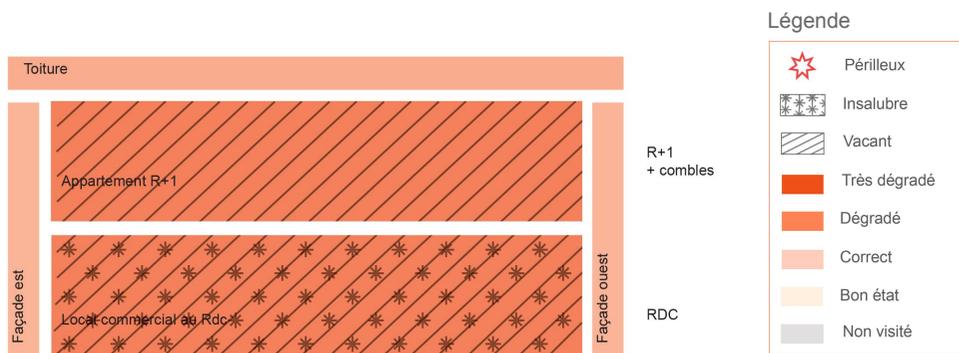
Un projet de rénovation global portant sur les parties communes et privatives de l'immeuble était envisagé par les propriétaires de l'immeuble, mais a semble-t-il été abandonné.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Propriétaire occupant	76 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

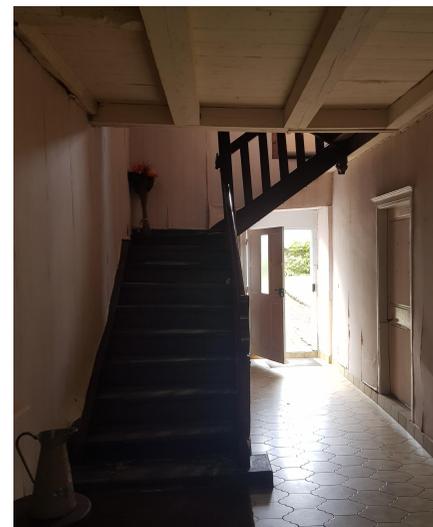


Légende

	Périlleux
	Insalubre
	Vacant
	Très dégradé
	Dégradé
	Correct
	Bon état
	Non visité

Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 	Aucun désordre structurel constaté. Diagnostic structure à réaliser avant travaux.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 	Charpente en bon état. Couverture : crochets oxydés mais bonne tenue des ardoises. Etat à contrôler.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 	Enduit ciment en bon état mais inadapté au bâti ancien, présence de certains joints lacunaires.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 	Menuiseries bois simple vitrage anciennes mais en état correct.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 	Absence d'isolation thermique.
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 	Bon état général. Mise au normes électriques.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 	Locaux et logement anciens : Réseaux vétustes, absence d'isolation, équipements énergivores, revêtements anciens.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 	Etat général correct. Ravalement et contrôle des couvertures préconisés. Projet de rénovation intérieure globale.



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Contrôle de l'état des couvertures et éléments d'étanchéité Ravalement des façades Mise aux normes électriques / sécurité incendie Embellissement des parties communes
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation du logement avec amélioration de leur performances énergétiques
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des eaux pluviales

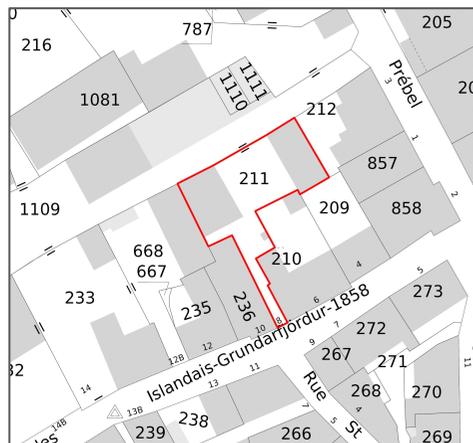
DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....8 rue des Islandais
Référence cadastrale..... AD 211
Surface cadastrale..... 306 m²
Zone PLU..... Uha/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 1
Surface habitable 58 m²
Usage/affectation du bâti..... habitation



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)

Mur à conserver en arrière de parcelle

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Propriété composée d'une maison de ville à R+1+combles habitables, implantée en retrait de la rue des Islandais, et d'une dépendance sur cour.

Ensemble immobilier composé d'un logement sur deux niveaux + combles, d'une dépendance sur cour et un jardin.

L'ensemble des bâtiments et des locaux présentent un état général moyennement dégradé.

Les propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations de la collectivité et à ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué.

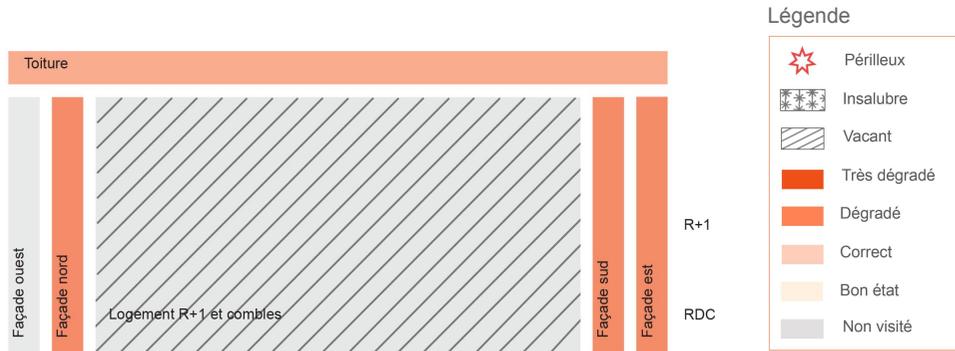
À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	58 m ²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	Aucun désordre structurel constaté depuis l'extérieur. A contrôler car enduits dégradés et réseau EP fuyards.
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	La couverture présente des signes d'usure et manque d'entretien : encrassement, quelques ardoises déplacées.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	Enduits ciment dégradés et inadaptés aux maçonneries anciennes : fissuration décollement, efflorescence.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	Menuiseries PVC double vitrage et volets bois en état correct.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	Maison non visitée
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	Sans objet
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	Maison non visitée
Dégradation générale	0 1 2 3 4 ■ ■ ■ ■	Aspect extérieur moyennement dégradé par manque d'entretien des éléments d'étanchéités (couverture, enduits)



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> Reprise totale des enduits ciment fortement dégradés et inadaptés aux maçonneries traditionnelles Vérification des étanchéités et mise en conformité des réseaux d'évacuation des eaux pluviales
Espaces extérieurs / clôtures	<ul style="list-style-type: none"> Entretien des espaces extérieurs et murs de clôture

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 19 rue du 18 juin
Référence cadastrale..... AD 472
Surface cadastrale..... 720m²
Zone PLU..... Uha/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 7
Surface habitable 296 m²
Usage/affectation du bâti..... habitation



Extrait cadastral

INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)
Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)

Référencé dans l'AVAP comme **Immeuble de qualité**
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
Système constructif :

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble immobilier composé d'un immeuble de logements collectifs en alignement sur rue, à R+1 et combles aménagés, et d'un second bâtiment sur cour, à Rdc et combles aménagés situé à l'arrière de la parcelle.

Le bâtiment sur rue accueille 5 logements collectifs, studios T1 T2 et T3 de 21 à 75m².
Le bâtiment sur cour accueille 2 logements T3 en duplex de 47m².

L'immeuble sur rue présente un état général dégradé et un caractère non décent de certains logements.

A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

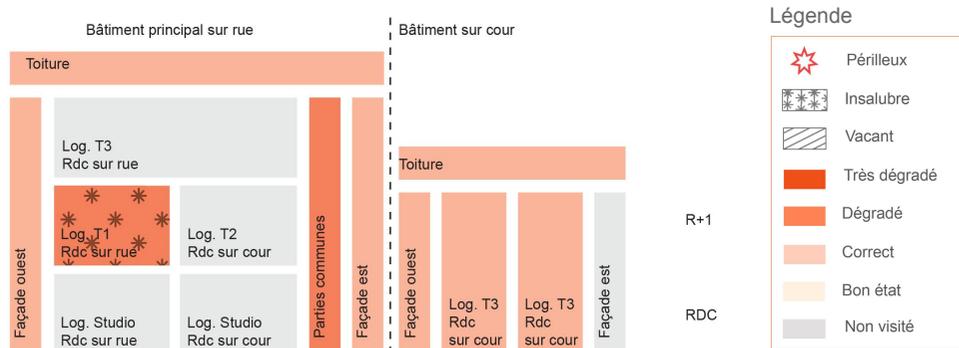


DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Loué	47 m ²
Logement	Loué	47 m ²
Logement	Loué	28 m ²
Logement	Loué	75 m ²
Logement	Vacant	44 m ²
Logement	Loué	34 m ²
Logement	Vacant	21 m ²
TOTAL		296 m²
3 dépendances louées		7 m²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 [][][][][]	Pas de désordres visibles sur maçonneries
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 [][][][][]	Bonne tenue des ardoises mais boiseries dégradées (lucarnes, corniches, corbelets). Zinguerie et charpente à contrôler à court terme.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 [][][][][]	Jointoiement au ciment inadapté des façades sur maçonnerie ancienne. Infiltrations sur balcons en béton susceptibles de créer des désordres.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 [][][][][]	Menuiseries double vitrage PVC ancienne en état correct mais panne de volets roulants.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 [][][][][]	Absence d'isolation thermique des parois
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 [][][][][]	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][][]	Etat correct. Installations électriques à contrôler.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 [][][][][]	Humidité, anomalies électriques, revêtements dégradés, volet roulant en panne.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 [][][][][]	Coûts global des travaux : de 100 à 130K € HT (600 à 800 € HT / m2)



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Réfection des couvertures et reprise des éléments d'étanchéité Ravalement des façades Mise aux normes électriques / sécurité incendie Embellissement des parties communes
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation des logements avec amélioration de leur performances énergétiques
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des eaux pluviales

DESCRIPTION GÉNÉRALE

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 21 rue du 18 juin
Référence cadastrale..... AD 476
Surface cadastrale..... 207m²
Zone PLU..... Uha/ secteur SPR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème
Nombre de niveaux..... R+1 et combles
Nombre de lots..... 6
Surface habitable 134 m²
Usage/affectation du bâti..... habitation



Extrait cadastral



INFORMATIONS

Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)

Référencé dans l'AVAP comme **Immeuble de qualité**

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Immeuble de logements collectifs en alignement sur rue, à R+1 et combles aménagés.

Le bâtiment sur rue accueille 6 logements collectifs, studios T1 T2 de 14 à 28m².

L'immeuble sur rue présente un état général dégradé et un caractère non décent de certains logements.

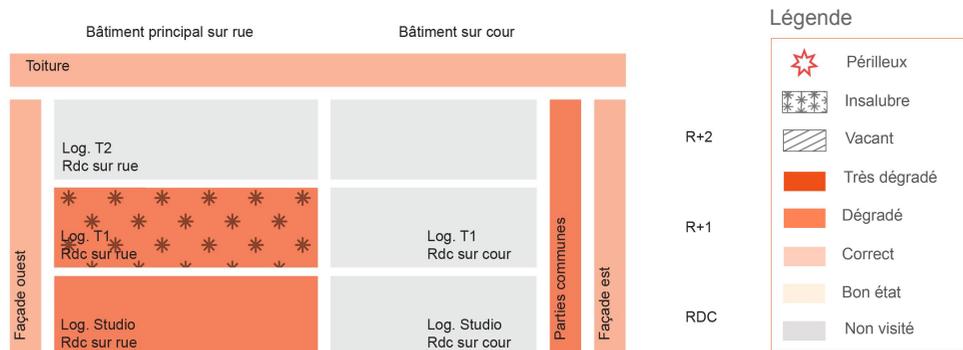
A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Loué	27 m ²
Logement	Vacant	16 m ²
Logement	Loué	28 m ²
Logement	Loué	26 m ²
Logement	Loué	23 m ²
Logement	Loué	14 m ²
TOTAL		134 m²

Source : DGFIP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Légende

	Périlleux
	Insalubre
	Vacant
	Très dégradé
	Dégradé
	Correct
	Bon état
	Non visité

Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4 	Pas de désordres visibles sur maçonneries
Couverture / Charpente	0 1 2 3 4 	Bonne tenue des ardoises mais boiseries dégradées (lucarnes, corniches, corbelets). Zinguerie et charpente à contrôler à court terme.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4 	Jointoiement au ciment inadapté des façades sur maçonnerie ancienne. Infiltrations sur balcons en béton susceptibles de créer des désordres.
Menuiseries / Volets	0 1 2 3 4 	Menuiseries double vitrage PVC ancienne en état correct mais panne de volets roulants.
Isolation thermique	0 1 2 3 4 	Absence d'isolation thermique des parois
Rez de chaussée / Devanture	0 1 2 3 4 	Sans objet
Espaces communs intérieurs	0 1 2 3 4 	Anomalies électriques, revêtements sols et murs dégradés.
Espaces privés intérieurs	0 1 2 3 4 	Humidité, anomalies électriques, revêtements dégradés, volet roulant en panne.
Dégradation générale	0 1 2 3 4 	Coûts global des travaux : de 100 à 130K € HT (600 à 800 € HT / m2)



PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Réfection des couvertures et reprise des éléments d'étanchéité Ravalement des façades Mise aux normes électriques / sécurité incendie Embellissement des parties communes
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation des logements avec amélioration de leur performances énergétiques
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE

/ Secteurs SPR

2.2.1 Disposition générale

2.2.1.1 Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt patrimonial des lieux avoisinants ; aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales repérées.

2.2.2 Cours d'eau

2.2.2.1 Le Trieux et ses berges doivent être valorisés dans les projets d'aménagement. Les méandres ne doivent pas être entravés et lorsqu'il est encore possible, une bande de 10 mètres non aedificandi doit être conservée de part et d'autre des berges.

2.2.2.2 Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux secteurs déjà bâtis dans la bande de 10 mètres, où les restaurations, les rénovations, notamment des lavoirs et séchoirs le long du Trieux, et les extensions sont autorisées, ou encore dans le cas de la réalisation d'ouvrage ou de l'installation d'équipements publics rendus nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou à la mise en valeur des berges, telles que : cheminement ou platelage, terrasse, tonnelle ou kiosque, ponton, passerelle, etc.

2.2.3 Espaces publics structurants

2.2.3.1 Les revêtements des espaces publics et leur mise en œuvre sont des aménagements essentiels servant la mise en valeur et la préservation d'un site, les conceptions doivent être choisies en harmonie avec le bâti existant.

2.2.3.2 En pied d'immeuble, les ouvrages doivent assurer une perméabilité pour préserver le bon état sanitaire des constructions (P.ex. briques ou pavés posés sur sable et chaux hydraulique naturelle et non sur assise gros béton pour ne pas endommager les murs traditionnels construits sans fondation ni coupure de capillarité).

2.2.3.3 Il peut être autorisé des matériaux de substitution en fonction de leurs usages (*fonctions, fréquentations, etc.*), comme les bétons de chaux ou bétons désactivés, stabilisés.

2.2.3.4 Les couloirs urbains ou venelles doivent être conservés et valorisés.

➤ Aires publiques de stationnement

2.2.3.5 Des aires ou points de stationnement pour les deux roues peuvent être prévus lors des opérations publiques d'aménagement.

2.2.3.6 Les aires de stationnement pour automobiles doivent être obligatoirement plantées, d'arbres à haute tige pour apporter une protection minimale contre les apports solaires d'été et atténuer la perception des véhicules dans le paysage urbain.

2.2.3.7 Les bornes de rechargement des véhicules électriques doivent être dissimulées dans les aménagements ou intégrés à la gamme de mobilier urbain choisi pour la mise en valeur des lieux.

2.2.4 Liaisons douces

2.2.4.1 Les liaisons douces publiques existantes doivent être conservées et mises en valeur. Elles doivent trouver des continuités en s'appuyant sur le tissu existant, notamment pour les personnes à mobilité réduite, et proposer des aménagements adaptés aux usages.

2.2.5 Petit patrimoine

2.2.5.1 Le petit patrimoine, sans distinction : puits, fours, croix, stèle, mémorial, etc. est à maintenir et à restaurer à l'identique ou selon les dispositions d'origine.

2.2.6 Alignements d'arbres remarquables, arbres isolés et masses boisées

2.2.6.1 Les coupes d'entretien sont autorisées pour des raisons sanitaires ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

2.2.6.2 En cas de renouvellement, des implantations ou des essences différentes peuvent être autorisées en raison d'impératifs urbanistiques, paysagers et/ou architecturaux, ou pour répondre aux préconisations phytosanitaires s'il y a (P.ex. sol parasité, etc.).

2.2.7 Points de vue ou fenêtres paysagères à conserver ou à valoriser

2.2.7.1 Toute construction nouvelle ou surélévation autorisée d'un bâtiment existant situé dans un faisceau de vue repéré au plan, doit démontrer qu'il ne porte pas atteinte aux paysages patrimoniaux de la ville de Guingamp.

2.2.8 Murs structurants et murs de clôture

2.2.8.1 La démolition des murs repérés au plan est interdite (dont la suppression des éléments de ferronnerie ou des pièces de fondrie s'il y a ; comme les portails, portillons, grilles, ... ou encore de maçonnerie, comme les plâtres, couronnement, etc.). Ils doivent être préservés et entretenus. Lorsque l'état de vétusté est trop avancé pour envisager une restauration, ces éléments peuvent être reproduits à l'identique ou remplacés par un dessin cohérent au regard du style architectural.

2.2.8.2 Leur modification est toutefois possible, sous réserve que le traitement soit réalisé en harmonie et de manière identique au mur existant (*matériaux, dimensions proportions, nature et teinte des matériaux, jeu de pilastres, portail, etc.*), des démolitions partielles ou totales peuvent néanmoins être autorisées :

- Pour la création d'un accès carrossable jusqu'à 3,50 mètres de large et/ou d'une porte ou d'un portillon de 1,40 m de large maximum.
- Pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstruire ou de suggérer la continuité du mur, hors murs bahut et muret bas.

2.2.8.3 Les couronnements des murs de clôture, les chaperons, à une ou deux pentes, doivent être réalisés en pierres plates, tuiles ou ardoises.

2.2.8.4 Pour les clôtures sur rue, sont interdits, sauf dispositions d'origine différentes avérées :

- Les plaques de faux parement de pierre.
- Les plaques qu'elles soient en bois ou métalliques, comme les tôles en acier, en aluminium ou en inox.
- Les grillages soudés ou torsadés, qu'ils soient doublés ou non d'une haie vive, de toile plastifiée ou de tous autres dispositifs de brise-rue comme les claustras préfabriqués en bois.
- Les lys et portails en polychlorure de vinyle (PVC), ou tous autres matériaux synthétiques inadaptés au contexte patrimonial.

2.2.8.5 Pour les grilles à barreaux de murs bahuts, il peut néanmoins être admis l'application d'une tôle brise vue. Dans ce cas, elle ne doit pas altérer la composition du mur et doit être appliquée de telle manière que le barreaudage reste visible depuis l'espace public

2.2.9 Dispositions urbaines particulières

➤ Les sols

2.2.9.1 Les matériaux imperméables sont proscrits, particulièrement autour des pieds d'immeuble ou une bonne perspirabilité des surfaces doit être conservée sur une largeur d'environ 30 centimètres.

2.2.9.2 Pour les revêtements, il doit être employé des matériaux naturels et durables.

2.2.9.3 Les terrasses rapportées sur l'espace public sont interdites (P.ex. estrades, enclos, etc.).

➤ Le parcellaire

2.2.9.4 Toute division parcellaire doit privilégier un découpage dit « en lanière » par rapport à la voie de desserte du lot, c'est-à-dire : présenter une dimension de longueur sur rue plus courte que la profondeur du terrain.

➤ Réseaux

2.2.9.5 Les réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

2.2.9.6 Pour les réseaux en applique sur les façades, ils doivent être regroupés et dissimulés, en suivant par exemple les modénatures s'il y a, ou les lignes de composition de la façade.

2.2.10 Implantation des constructions nouvelles

➤ Implantation par rapport à l'alignement

2.2.10.1 Sur terrain nu, un minimum de 80% du linéaire des constructions doit être implanté à l'alignement ou en retrait autorisé jusqu'à 1,70 mètre. Néanmoins, des conditions différentes d'implantation peuvent être imposées, en considération du caractère de la voie et de celui des constructions avoisinantes.

2.2.10.2 Les abris de jardin sont autorisés en fond de parcelle ou en tous autres endroits, sous réserve d'être dissimulés depuis l'espace public, par exemple derrière des murs de clôture.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.10.3 Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un retrait minimum de 1,90 mètre.

2.2.11 Hauteur des constructions nouvelles

2.2.11.1 Des variations de couronnements sont autorisées, voire imposées, jusqu'à plus ou moins 1,4 mètre par rapport aux rives de toits des constructions voisines et en fonction des abords immédiats. Dans le cas de l'insertion d'une nouvelle construction entre deux constructions de hauteurs différentes, la hauteur maximale de ladite construction est limitée à la hauteur médiane.

2.2.11.2 Pour les murs de clôture ou d'enceinte, la hauteur maximale est limitée à 2,20 mètres ou en continuité de la hauteur des murs contigus existants, notamment s'ils excèdent la hauteur maximale imposée.

2.3.1 Disposition générale

2.3.1.1 Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt patrimonial des lieux avoisinants ; aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales repérées.

2.3.2 Espaces publics structurants

2.3.2.1 Les revêtements des espaces publics et leur mise en œuvre sont des aménagements essentiels servant la mise en valeur et la préservation d'un site, les conceptions doivent être choisies en harmonie avec le bâti existant.

➤ Aires publiques de stationnement

2.3.2.2 Des aires ou points de stationnement pour les deux roues peuvent être prévus lors des opérations publiques d'aménagement.

2.3.2.3 Les aires de stationnement pour automobiles doivent être obligatoirement plantées, d'arbres à haute tige pour apporter une protection minimale contre les apports solaires d'été et atténuer la perception des véhicules dans le paysage urbain.

2.3.3 Liaisons douces

2.3.3.1 Les liaisons douces publiques existantes doivent être conservées et mises en valeur. Elles doivent trouver des continuités en s'appuyant sur le tissu existant, notamment pour les personnes à mobilité réduite et proposer des aménagements adaptés aux usages.

2.3.4 Jardins ou parcs remarquables

2.3.4.1 Les espaces plantés ou la surface végétale de ces parcs et jardins doivent être préservés à hauteur minimum de 80 % des emprises repérées au plan.

2.3.4.2 Les jardins ou courtes végétalisés sur rue et en transition des constructions existantes doivent être maintenus.

2.3.5 Alignements d'arbres remarquables, arbres isolés et masses boisées

2.3.5.1 Les coupes d'entretien sont autorisées pour des raisons sanitaires ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

2.3.5.2 En cas de renouvellement, des implantations ou des essences différentes peuvent être autorisées en raison d'impératifs urbanistiques, paysagers et/ou architecturaux, ou suivant les préconisations phytosanitaires (P.ex. sol parasité, etc.).

2.3.6 Murs structurants et murs de clôture

2.3.6.1 La démolition des murs repérés au plan est interdite (par exemple la suppression des éléments de ferronnerie ou des pièces de fonderie des murs bahuts comme les portails, portillons, grilles, ... ou encore de maçonnerie, comme les pilastres, couronnements, etc.).

2.3.6.2 Leur modification est toutefois possible, sous réserve que le traitement soit réalisé en harmonie ou de manière identique au mur existant (*matériaux, dimensions proportions, nature et teinte des matériaux, jeu de pilastres, portail, etc.*), des démolitions partielles ou totales peuvent néanmoins être autorisées :

- Pour la création d'un accès carrossable jusqu'à 3,50 mètres de large et/ou d'une porte ou d'un portillon de 1,40 m de large maximum.
- Pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstituer ou de suggérer la continuité du mur, hors mur bahut et muret bas.

2.3.6.3 Les murs de clôture en pierre ou les murets bas surmontés de grilles, ainsi que les piliers encadrant les entrées existantes doivent être préservés et entretenus.

2.3.6.4 Les grilles, les portails et les portillons en bois peint, en fer forgé ou pièces de fonderie et leurs dispositions particulières (*porches, piliers de pierres ou de briques*) doivent être conservés. Lorsque l'état de vétusté est trop avancé pour envisager une restauration, ces éléments peuvent être reproduits à l'identique ou remplacés par un dessin cohérent au regard du style architectural.

2.3.6.5 Les couronnements des murs de clôture, les chapérons, à une ou deux pentes, doivent être réalisés en pierres plates, tuiles ou ardoises.

2.3.6.6 Pour les clôtures sur rue, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, sont interdits, sauf dispositions d'origine différentes avérées :

- Les plaques de fauçonnage de pierre.
- Les plaques qu'elles soient en bois ou métalliques, comme les tôles en acier, en aluminium ou en inox.
- Les grillages soudés ou torsadés, qu'ils soient doublés ou non d'une baie vive, de toile plastifiée ou de tous autres dispositifs de brise-vue comme les claustras préfabriqués en bois.
- Les lyses et portails en polychlorure de vinyle (PVC), ou tous autres matériaux synthétiques inadaptés au contexte patrimonial.

2.3.6.7 Pour les grilles à barreaux de murs bahuts, il peut néanmoins être admis l'application d'une tôle brise vue. Dans ce cas, elle ne doit pas altérer la composition du mur et doit être appliquée de telle manière que le barreaudage reste visible depuis l'espace public

2.3.7 Dispositions urbaines particulières

➤ Le parcellaire

2.3.7.1 Toute division parcellaire ne peut générer d'unité foncière de moins de 300 m².

➤ Espaces libres et plantations

2.3.7.2 Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 70 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

➤ Réseaux

2.3.7.3 Pour les réseaux en applique sur les façades, ils doivent être regroupés et dissimulés dans la mesure du possible, en suivant les modénatures s'il y a, ou les lignes de composition de la façade.

2.3.8 Implantation des constructions nouvelles

➤ Implantation par rapport à l'alignement

2.3.8.1 Sur terrain nu, la construction doit être implantée dans le prolongement des constructions voisines ou contiguës pour ne pas perturber le rythme et l'ambiance de la rue.

2.3.8.2 Les abris de jardin sont autorisés en fond de parcelle ou en tous autres endroits, sous réserve d'être dissimulés depuis l'espace public, par exemple derrière des murs de clôture.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

2.3.8.3 Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un retrait minimum de 3 mètres.

2.3.9 Hauteur des constructions nouvelles

2.3.9.1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever doit tenir compte de la hauteur des constructions voisines ou contiguës. Néanmoins, des variations de couronnements sont autorisées, voire imposées, avec une tolérance de plus ou moins 1,40 mètre par rapport aux rives de toits des dites constructions et selon les abords immédiats. Dans le cas de l'insertion d'une nouvelle construction entre deux constructions de hauteurs différentes, la hauteur maximale de ladite construction est limitée à la hauteur médiane.

2.3.9.2 Pour les murs de clôture ou d'enceinte, la hauteur maximale est limitée à 2,20 mètres ou en continuité de la hauteur des murs contigus existants, notamment s'ils excèdent la hauteur maximale imposée.

2.3.10 Emprise au sol des constructions nouvelles

2.3.10.1 Pour l'habitat uniquement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% pour les parcelles dont la surface est supérieure ou égale à 300 m², et limitée à 70 % pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300 m².

2.3.10.2 Toutefois, lorsque la destination est mixte ; c'est-à-dire qu'il présente des surfaces destinées à l'habitat et à l'activité, l'emprise au sol maximal autorisée peut être rehaussée jusqu'à 90 %.

2.4.1 Disposition générale

2.4.1.1 Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt patrimonial des lieux avoisinants ; aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales repérées.

2.4.2 Cours d'eau

2.4.2.1 Les cours d'eau recensés et leurs berges doivent être valorisés dans les projets d'aménagement. Les méandres ne doivent pas être entravés et lorsqu'il est encore possible, une bande de 10 mètres *non aedificandi* doit être conservée de part et d'autre des berges.

2.4.2.2 Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux secteurs déjà bâtis dans la bande de 10 mètres, où les restaurations, les rénovations, notamment des lavoirs et séchoirs le long du Trieux, et les extensions sont autorisées, ou encore dans le cas de la réalisation d'ouvrages ou de l'installation d'équipements publics rendus nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou à la mise en valeur les berges, telles que : cheminement ou platelage, terrasse, tonnelle ou kiosque, ponton, passerelle, etc.

2.4.3 Espaces publics structurants

2.4.3.1 Les revêtements des espaces publics et leur mise en œuvre sont des aménagements essentiels servant la mise en valeur et la préservation d'un site, les conceptions doivent être choisies en harmonie avec le bâti existant.

2.4.3.2 Il peut être autorisé des matériaux de substitution en fonction de leurs usages (*fonctions, fréquentations, etc.*), comme les bétons de chaux ou bétons désactivés.

2.4.3.3 Les couloirs urbains ou venelles doivent être conservés et valorisés.

> Aires publiques de stationnement

2.4.3.4 Des aires ou points de stationnement pour les deux roues peuvent être prévus lors des opérations publiques d'aménagement.

2.4.3.5 Les aires de stationnement pour automobiles doivent être obligatoirement plantées, d'arbres à haute tige pour apporter une protection minimale contre les apports solaires d'été et atténuer la perception des véhicules dans le paysage urbain.

2.4.4 Liaisons douces

2.4.4.1 Les liaisons douces publiques existantes doivent être conservées et mises en valeur. Elles doivent trouver des continuités en s'appuyant sur le tissu existant, notamment pour les personnes à mobilité réduite, et proposer des aménagements adaptés aux usages.

2.4.5 Petit patrimoine

2.4.5.1 Le petit patrimoine, sans distinction : puits, fours, croix, stèle, mémorial, etc., est à maintenir et à restaurer à l'identique ou selon les dispositions d'origine.

2.4.6 Jardins ou parcs remarquables

2.4.6.1 Les espaces plantés ou la surface végétale de ces parcs et jardins doivent être préservés à hauteur minimum de 70 % des emprises repérées au plan.

2.4.6.2 Les jardins ou courtes végétalisés sur rue et en transition des constructions existantes doivent être maintenus.

2.4.7 Espaces verts structurants

2.4.7.1 Ces espaces doivent être conservés et tout aménagement doit respecter l'esprit du lieu, notamment son caractère végétal.

2.4.7.2 Pour assurer l'attrait et la qualité des sites ou pour garantir la sécurité des personnes, il peut être autorisé :

- Les aménagements légers (*pergolas, kiosque, etc.*) ne nuisant pas au caractère du lieu.
- Les installations temporaires (*tonnelle, scène, etc.*).
- Les plantations servant la mise en valeur du lieu, sans boisement excessif.
- L'amélioration et l'extension des constructions existantes sous réserve de l'observation des prescriptions énoncées à chacune des catégories repérées au plan. Jardins et parcs remarquables.
- Des matériaux de substitution en fonction de leurs usages (*fonctions, fréquentations, etc.*), comme les bétons de chaux ou bétons désactivés, stabilisés.

2.4.7.3 Les espaces plantés ou la surface végétale de ces parcs et jardins doivent être préservés à hauteur minimum de 90 % des emprises repérées au plan.

2.4.8 Alignements d'arbres remarquables, arbres isolés et masses boisées

2.4.8.1 Les coupes d'entretien sont autorisées pour des raisons sanitaires ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

2.4.8.2 En cas de renouvellement, des implantations ou des essences différentes peuvent être autorisées en raison d'impératifs urbanistiques, paysagers et/ou architecturaux, ou suivant les préconisations phytosanitaires (P.ex. sol parasité, etc.).

2.4.9 Points de vue ou fenêtres paysagères à conserver ou à valoriser

2.4.9.1 Toute construction nouvelle ou surélévation autorisée d'un bâtiment existant situé dans un faisceau de vue repéré au plan, vers l'observation des monuments historiques ou des espaces urbanistiques d'intérêts, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante.

2.4.10 Murs structurants et murs de clôture

2.4.10.1 La démolition des murs repérés au plan est interdite (par exemple la suppression des éléments de ferronnerie ou des pièces de fonderie des murs bahuts comme les portails, portillons, grilles, ... ou encore de maçonnerie, comme les pilastres, couronnements, etc.).

2.4.10.2 Leur modification est toutefois possible, sous réserve que le traitement soit réalisé en harmonie ou de manière identique au mur existant (*matériaux, dimensions, proportions, nature et teinte des matériaux, jeu de pilastres, portail, etc.*), des démolitions partielles ou totales peuvent néanmoins être autorisées :

- Pour la création d'un accès carrossable jusqu'à 3,50 mètres de large et/ou d'une porte ou d'un portillon de 1,40 m de large maximum.
- Pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstituer ou de suggérer la continuité du mur, hors mur bahut et muret bas.

2.4.10.3 Les murs de clôture en pierres ou les murets bas surmontés de grilles, ainsi que les piliers encadrant les entrées existantes doivent être préservés et entretenus.

2.4.10.4 Les grilles, les portails et les portillons en bois peint, en fer forgé ou pièces de fonderie et leurs dispositions particulières (*porches, piliers de pierres ou de briques*) doivent être conservés. Lorsque l'état de vétusté est trop avancé pour envisager une restauration, ces éléments peuvent être reproduits à l'identique ou remplacés par un dessin cohérent au regard du style architectural.

2.4.10.5 Les couronnements des murs de clôture, les chaperons, à une ou deux pentes, doivent être réalisés en pierres plates, tuiles ou ardoises.

2.4.10.6 Pour les clôtures sur rue, sont interdits, sauf dispositions d'origine différentes avérées :

- Les plaques de faux pavement de pierre.
- Les plaques qu'elles soient en bois ou métalliques, comme les tôles en acier, en aluminium ou en inox.
- Les grillages soudés ou torsadés, qu'ils soient doublés ou non d'une baie vive, de toile plastifiée ou de tous autres dispositifs de brise-vue comme les claustras préfabriqués en bois.
- Les lyses et portails en polychlorure de vinyle (PVC), ou tous autres matériaux synthétiques inadaptés au contexte patrimonial.

2.4.10.7 Pour les grilles à barreaux de murs bahuts, il peut néanmoins être admis l'application d'une tôle brise vue. Dans ce cas, elle ne doit pas altérer la composition du mur et doit être appliquée de telle manière que le barreaudage reste visible depuis l'espace public

2.4.11 Dispositions urbaines particulières

> Le parcellaire

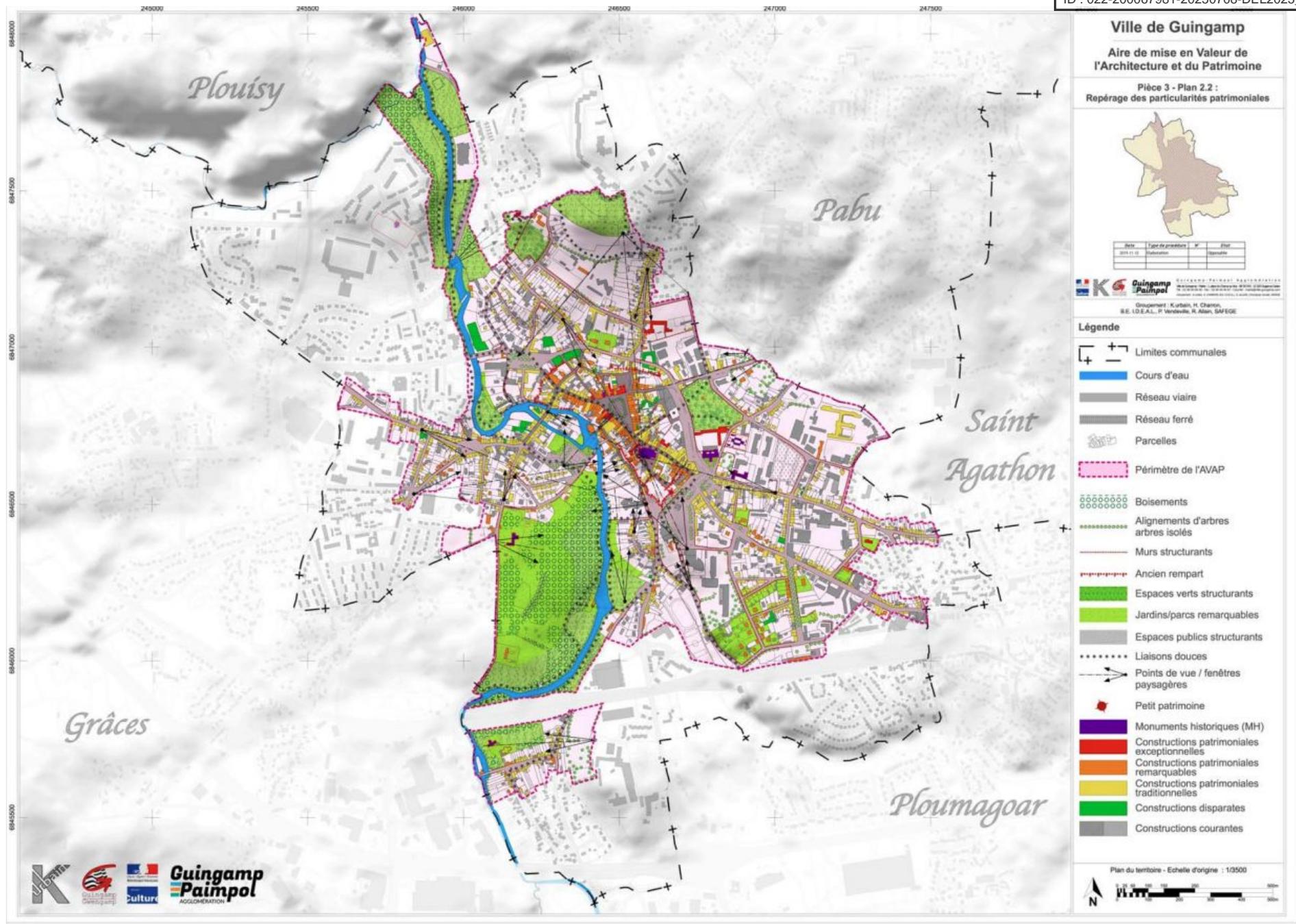
2.4.11.1 Toute division parcellaire doit privilégier un découpage dit « en lanière » par rapport à la voie publique qui dessert le lot, c'est-à-dire : présenter une dimension de longueur sur rue plus courte que la profondeur du terrain

> Espaces libres et plantations

2.4.11.2 Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagée en espace paysager à dominante végétale.

> Réseaux

2.4.11.3 Pour les réseaux en applique sur les façades, ils doivent être regroupés et dissimulés dans la mesure du possible, en suivant les modénatures s'il y a ou les lignes de composition de la façade.



3.1.1 Devantures et enseignes commerciales

- 3.1.1.1 Les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au volume bâti sans contradiction avec le rythme des façades et du parcellaire ; d'une propriété à une autre.
- 3.1.1.2 Les vitrines et devantures anciennes présentant un caractère architectural et/ou ornemental intéressant doivent être conservées et restituées à l'identique. Avant tout projet, il est utile de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous des coffrages, par des sondages. La composition du projet peut alors tenir compte des vestiges découverts.
- 3.1.1.3 Dans le cas d'impossibilité technique de mise en œuvre, des adaptations mineures sur les dimensions et implantations peuvent être autorisées, sous réserve de respecter le caractère patrimonial de la construction.
- 3.1.1.4 Selon leur application, le choix des teintes doit s'inspirer des nuanciers annexés au présent règlement.
- 3.1.1.5 Les grilles de sécurité ou antiéfraction sont autorisées, sous réserve qu'elles soient rétractables et que le caisson soit situé en arrière du linteau de la baie. Dans la mesure du possible, ce caisson ne doit pas être visible depuis l'espace public.

➤ Composition des devantures

- 3.1.1.6 Limiter la hauteur de la devanture d'un commerce au rez-de-chaussée, même s'il s'étend sur deux niveaux.
- 3.1.1.7 Respecter le rythme des limites parcellaires matérialisé par les constructions mitoyennes dans le dessin de la devanture, en particulier dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles distincts.
- 3.1.1.8 La composition des menuiseries des vitrines doit s'intégrer aux dimensions architecturales des baies dans lesquelles elles s'insèrent (P.ex. forme des ouvertures, anciennes arcades, porte cintrée, voûte, etc.).
- 3.1.1.9 Les vitrages doivent être posés dans des cadres menuisés.
- 3.1.1.10 Les vitrophanies ne peuvent recouvrir plus de 60 % de la surface vitrée et doivent présenter un dessin en harmonie avec la composition générale de la façade.

➤ Terrasses commerciales

- 3.1.1.11 Les terrasses doivent être entièrement démontables et distinctes de l'immeuble.
- 3.1.1.12 **Dans le secteur « Intramuros » uniquement :** les terrasses rapportées sont interdites (P.ex. estrades, enclos, etc.)

➤ Enseignes et préenseignes

- 3.1.1.13 À l'exception des équipements culturels, sportifs et éducatifs, l'éclairage ou l'éclairement de l'enseigne doit se limiter au seul besoin de sa lisibilité nocturne.
- 3.1.1.14 Les enseignes en bandeau doivent être appliquées dans la largeur des vitrines ou du linteau. Les enseignes en drapeau de doivent pas dépasser 0,50 x 0,50 mètre.
- 3.1.1.15 Les enseignes en drapeau sont limitées à une par commerce. Dans le cas d'une vitrine bordant plusieurs rues, il peut être autorisé une enseigne en drapeau par rue.
- 3.1.1.16 Sont interdits, hors équipements culturels, sportifs et éducatifs :
- L'ocultation des fenêtres et balcons.
 - Toute enseigne de taille démesurée, c'est-à-dire dont le résultat occulte l'architecture des immeubles.
 - Les caissons lumineux, qu'ils soient en applique ou en drapeau.
 - L'emploi de panneaux en polychlorure de vinyle (PVC).
 - Les préenseignes.

➤ Stores et bannes

- 3.1.1.17 Les stores et bannes doivent être dissimulés dans les tableaux et le dessin des baies sans défiguration de la façade ou de la proportion des ouvertures. Leur largeur ne pourra dépasser la largeur de la façade sur laquelle le dispositif est appliqué.
- 3.1.1.18 Les coffrets doivent être dissimulés, sans saillie depuis le nu de la façade. Leur teinte doit être harmonisée avec le reste des menuiseries, ou à défaut elle doit être de teinte sombre.

3.1.2 Système de production et d'économie d'énergie

➤ Capteurs solaires

- 3.1.2.1 L'insertion de panneaux solaires (*thermiques ou à cellules photovoltaïques*) est interdite sur le volume principal des constructions patrimoniales exceptionnelles et remarquables repérées au plan, ainsi que sur les versants de toiture visibles depuis l'espace public des constructions patrimoniales traditionnelles, courantes et des constructions neuves.
- 3.1.2.2 Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques peuvent constituer la couverture des bâtiments annexes de plus faibles hauteurs, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

➤ Pompe à chaleur

- 3.1.2.3 Les pompes à chaleur en applique contre les façades visibles depuis l'espace public sont interdites.
- 3.1.2.4 Elles doivent être non visibles depuis l'espace public :
- soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie ;
 - soit installées dans le comble de l'immeuble ;
 - soit disposées dans une partie du bâtiment ou de la parcelle non visible depuis l'espace public.

➤ Éolienne

- 3.1.2.5 Les éoliennes individuelles sur mâts ou en applique des murs de construction sont interdites.

➤ Autres systèmes de production d'énergie non fossile

- 3.1.2.6 Les systèmes innovants à venir peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

➤ Isolation par l'extérieur

- 3.1.2.7 L'isolation des façades par l'extérieur ou l'isolation des combles modifiant la volumétrie extérieure de la couverture est interdite sur les constructions patrimoniales exceptionnelles, remarquables et traditionnelles repérées au plan.

3.1.3 Autres équipements et installations techniques

➤ Armoires de compteurs d'électricité et de gaz, et boîtes à lettres

- 3.1.3.1 Les compteurs doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades ou murs de clôture, recouverts par une porte-bois, ou acier, des vantelles en acier ou fer forgé (*ou lamelles en allège*) peuvent être autorisées.
- 3.1.3.2 Dans la mesure du possible, les boîtes à lettres doivent également être encastrées.

➤ Antennes, paraboles et poujoulats

- 3.1.3.3 Les antennes et paraboles doivent être incorporées dans le volume des combles à chaque fois que les conditions de réception le permettent.
- 3.1.3.4 En cas de pause extérieure, les paraboles doivent être de teintes sombres, sans émerger du faitage. Dans la mesure du possible, elles doivent être non visible depuis l'espace public.
- 3.1.3.5 Les poujoulats et autres tubes d'extraction des fumées et vapeurs sortant des plans de toiture doivent être dissimulés et non visibles depuis l'espace public.

➤ Garde-corps

- 3.1.3.6 La mise en place de garde-corps pour les baies et lucarnes lorsque l'allège est trop basse au regard des normes en vigueur est autorisée. Dans ce cas, le dispositif doit être simple ; de type ferronnerie, verre transparent ou lisse en bois ou métal, selon les caractéristiques de la baie ou des autres garde-corps appliqués sur la façade, s'il y a.

3.2.1 Dispositions générales

- 3.2.1.1 Tous les travaux de restauration doivent être conformes et respecter les techniques traditionnelles de mise en œuvre ; cohérentes avec le caractère, l'origine et les époques de construction des édifices. Ils doivent notamment restituer des dispositions d'origine lorsqu'elles ont été supprimées ou altérées.
- 3.2.1.2 La démolition de tout ou partie des constructions exceptionnelles repérées au plan est interdite, à l'exception des parties de constructions ou extensions ne présentant pas un caractère patrimonial. Toutefois, une démolition partielle et limitée peut être autorisée, sous réserve qu'elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur.
- 3.2.1.3 Si un immeuble est à reconstruire à l'identique (après sinistre par exemple) et si les éléments d'architecture restitués (pignons, tourelle d'escalier, lucarnes, cheminées, etc.) dépassent le gabarit dicté par les constructions voisines, il peut déroger aux règles de hauteur et d'implantation énoncées particulièrement dans le présent règlement.

3.2.2 Façades et pignons

- 3.2.2.1 La modification du dessin des façades, comme la modification ou la suppression des modénatures, est interdite, sauf pour des motifs de sécurité avérés ou dans le cadre d'une restitution à l'identique.
- 3.2.2.2 Toutes les dispositions particulières de baies (linteaux, matériaux, modénatures), de structures charpentées (porches, hors œuvre, dais, pans de bois, charpente, terrasses couvertes, poteaux, frises et lambrequins, etc.), de menuiseries (oriels, dessins, etc.) ou de ferronnerie (balcons, gardes corps, grilles, etc.) doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- 3.2.2.3 La création de balcons saillants n'est pas autorisée, sauf si cette disposition a existé à l'origine.
- 3.2.2.4 Les éléments de ferronnerie ou des pièces de fonderie posées en applique ou en tableau des façades (P.ex. garde-corps, etc.) doivent être restaurés. Lorsque la vétusté des pièces est trop avancée, il peut être autorisé le remplacement par un dessin à l'identique ou adapté aux qualités architecturales de l'édifice.

3.2.3 Maçonneries

- 3.2.3.1 Les interventions de toutes natures réalisées sur des maçonneries anciennes doivent être réalisées au moyen de moellons hourdés au mortier de chaux naturelle et sable et/ou terre.
- 3.2.3.2 Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par des pierres de même nature, en respectant le calepinage et les moulurations existants.
- 3.2.3.3 Les encadrements de pierres doivent être recréés selon les dispositions d'origine avérées.

➤ Enduits

- 3.2.3.4 Les maçonneries de moellons qui étaient enduites à l'origine (P.ex. lorsque les encadrements des baies sont en saillie par rapport au nu de la maçonnerie) doivent être recouvertes par un enduit traditionnel composé de chaux naturelle et de sable. La couleur et la finition d'origine ainsi que les décors doivent être retrouvés dans la mesure du possible.
- 3.2.3.5 L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des ouvertures ou des linteaux de bois, sans surépaisseur ni retrait par rapport à ces éléments.
- 3.2.3.6 Dans le cas où les encadrements de baies ne sont pas en débord par rapport au nu de la maçonnerie de moellons, l'enduit doit être « à pierre vue » (le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accentuer les différences de relief, les pierres sont ainsi « devinées »).
- 3.2.3.7 L'enduit de finition, est à réaliser – selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité – à pierre vue ou taloché, puis dans ce cas lissé, feutré, serré, brossé ou lavé à l'éponge.
- 3.2.3.8 Sont interdits :
 - Les baguettes d'angles.
 - Les enduits « grattés », « tyroliens » ou à grosses gouttes.
 - Peindre une façade ou des éléments de décors en pierre naturelle (bandeaux, linteaux et encadrements de baie, chaînes d'angle, corniches, lucarnes, etc.).
 - Peindre ou enduire les matériaux destinés à rester apparents et à apporter une polychromie à un décor de façade à l'exception de l'usage des badigeons de chaux et des peintures vernies.

➤ Rejointoiements

- 3.2.3.9 Pour les maçonneries non enduites à l'origine et notamment les moellons de granit, les joints doivent être réalisés au mortier à la chaux naturelle et sable.
- 3.2.3.10 Sont interdits :
 - Les joints de ciment.
 - Les joints marqués au fer, sauf immeubles XXe d'entre les deux guerres.

3.2.4 Immeuble à pan de bois

- 3.2.4.1 Sont à rendre à leurs dispositions d'origine, les immeubles, dont les apports postérieurs :
 - ne présentent pas un intérêt architectural, dont les proportions ne correspondent pas aux qualités d'origines du bâtiment,
 - nuisent manifestement à l'harmonie des façades plus anciennes de grande qualité.
- 3.2.4.2 Dans tous les cas, il doit être recherché les restaurations visant à restituer les percements anciens dans leurs proportions d'origine, avec leurs menuiseries telles qu'il peut être observé dans les habitations qui les possèdent encore, ou par sondage de témoin sur le bâtiment existant.
- 3.2.4.3 Dans le cas des pans de bois ne présentant aucun détail décoratif ; ils ont été conçus à l'imitation des architectures de pierre et doivent donc être enduits. Ils se rencontrent dans les immeubles remontant aux XV^e siècle et XVII^e siècle.
- 3.2.4.4 Les enduits, s'il y a, doivent être constitués d'un mortier de chaux naturelle et de sable. Ils doivent être de ton plus clair que les bandeaux apparents. Les enduits de substitution sont interdits.
- 3.2.4.5 Pour les pièces de bois laissées apparentes, les teintes proposées doivent être soutenues et indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Elles peuvent s'inspirer des nuanciers annexés au présent règlement.

3.2.5 Bardage

- 3.2.5.1 Le bardage des pignons ou façades est interdit sauf lorsque les dispositions d'origine étaient telles.
- 3.2.5.2 Pour les bardeaux rendus nécessaires, sur maçonnerie ou pan de bois, ils doivent être réalisés par essentage en bois. Dans certains cas, les bardeaux en ardoise peuvent être autorisés en remplacement de l'existant.
- 3.2.5.3 Les bardages métalliques en polychlorure de vinyle (PVC) ou en tout autre matériau synthétique sont interdits.

3.2.6 Ouvertures

- 3.2.6.1 La modification ou l'ouverture d'une baie, d'une porte, d'une porte-fenêtre, d'un garage ou d'un porche est interdite, sauf si elle corrige un manquement à la composition générale ou qu'elle restitue une disposition avérée de l'état initial du bâtiment.

3.2.7 Toiture

- 3.2.7.1 La surélévation des immeubles est interdite.
- 3.2.7.2 La modification du plan des toitures est interdite, sauf pour des motifs de sécurité avérés ou dans le cadre d'une restitution à l'identique ou pour l'ouverture d'une lucarne autorisée, conformément aux dispositions précédentes.

➤ Forme et éléments de décor

- 3.2.7.3 Les dispositions d'origine des toitures d'un bâtiment ancien doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- 3.2.7.4 Les éléments de décor de toitures, comme les faitages ornés, les épis de faitage en zinc ou en terre cuite, les frises et festons, les girouettes, ou les clochetons doivent être conservés ou restitués à l'identique.
- 3.2.7.5 Les ventilations naturelles des toitures au moyen de châtieres en terre cuite ou en zinc prépatiné, selon la période de construction du bâtiment, doivent être conservées ou recrées.
- 3.2.7.6 Pour les bâtiments antérieurs au XIX^e siècle, les noues doivent être arrondies en ardoises, sans métal apparent.

➤ Mode de couverture

- 3.2.7.7 Lors de leur réfection, les couvertures d'un bâtiment existant doivent être remplacées par des matériaux de même nature qu'à l'origine.

➤ Faitages et arêtiers

- 3.2.7.8 Les faitages doivent être restitués à l'identique, en zinc ou en terre cuite non vieillie posée à « crêtes et embarrures » au mortier de chaux.
- 3.2.7.9 Pour les bâtiments construits à partir du XIX^e siècle, les faitages, les poinçons et les arêtiers peuvent être en plomb ou en zinc, supports d'ornement possible.

➤ Rive

- 3.2.7.10 Lors de la réfection d'une toiture, les éléments existants de débord de toiture, corniches ou coyaux, blochets formant corbeaux, doivent être conservés ou restitués, en respectant les profils et traitements d'origine.
- 3.2.7.11 Remplacer des corniches en bois mouluré, en pierres ou en briques, par les mêmes matériaux en respectant le profil d'origine, et non par des corniches préfabriquées.

➤ Ouvertures en toiture

- 3.2.7.12 Les lucarnes d'origine doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- 3.2.7.13 Les lucarnes doivent être couvertes par le même matériau que celui utilisé pour la toiture sur laquelle elles sont apposées.
- 3.2.7.14 Les lucarnes (*rampantes, à deux pans, à croupe, etc.*) créées doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doivent être placées en fonction de la composition générale de la façade, dans l'axe des baies ou centrées sur la façade ; leur dimension et leur nombre doivent être proportionnés avec le volume de la toiture concernée et le caractère de l'édifice, notamment le dessin de la façade.
- 3.2.7.15 Hors tabatière, les châssis de toit sont interdits sur les constructions principales.

➤ Souches de cheminée

- 3.2.7.16 Les souches en pierres d'origine, moellons ou briques, doivent être conservées et restaurées à l'identique.
- 3.2.7.17 Lors d'une création de souches, s'inspirer des modèles de souches traditionnelles. Elles doivent être massives, et compatibles avec l'architecture du couverture et de ses émergences.
- 3.2.7.18 Les solins doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.
- 3.2.7.19 Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis l'espace public.
- 3.2.7.20 Les équipements techniques d'extraction, de climatisation ou de ventilation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

➤ Égout

- 3.2.7.21 Selon le caractère de l'édifice, les gouttières et les tuyaux de descente doivent être en zinc prépatiné ou en cuivre pour tous les bâtiments.
- 3.2.7.22 Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être placés pour éviter tout passage au milieu d'une façade ou devant une lucarne.

3.2.8 Menuiseries, volets extérieurs et portes de garage

- 3.2.8.1 Toutes les menuiseries anciennes, fenêtres et leurs volets intérieurs, portes et portails, et leurs serrureries doivent être conservées, réparées ou restituées à l'identique (*proportions des carreaux, dimensions des petits bois, profils des moulures, dimension des panneaux, contrevents pleins, à persiennes ou mixtes, etc.*).
- 3.2.8.2 Toute nouvelle fenêtre ou porte neuve, dont les portes de garage, est à réaliser en bois. Elle doit reprendre sa place dans la feuillure d'origine de la baie. De manière générale, le dessin des menuiseries doit retrouver les dispositions d'origines et être adapté à la nature de l'édifice, en participant à la qualité de l'architecture.
- 3.2.8.3 Le bois doit être peint, huilé ou ciré, mais en aucun cas verni ou lasuré.
- 3.2.8.4 La pose de volets intérieurs sur les façades qui n'ont jamais eu de contrevents peut être imposée.
- 3.2.8.5 Pour des bâtiments d'habitation antérieurs au XVIIIe siècle, les volets doivent être appliqués en intérieur.
- 3.2.8.6 Pour les bâtiments construits à partir du XVIIIe siècle, les volets extérieurs, ou contrevents, doivent être :
- en bois peint, à lames verticales et traverses de bois hautes et basses, barres horizontales de renfort, assemblées sur le volet et vues face ouverte, sans écharpe, hors construction XXe d'entre les deux guerres.
 - en bois persienné (généralement demi-persienné au rez-de-chaussée et persienné aux étages), selon les modèles d'origine existants.

3.2.8.7 Sont interdits :

- Le polychlorure de vinyle (PVC) que ce soit pour les portes et portes de garage, portails, portillons, fenêtres et les volets.
- Les baguettes métalliques en guise de petits bois ou l'insertion de petits bois dans l'épaisseur du double vitrage.
- Les coffrets de volets roulants.

3.2.9 Extensions

- 3.2.9.1 Les extensions des constructions en façade ou en pignon sur rue sont interdites.

3.2.10 Teintes et matériaux

- 3.2.10.1 L'utilisation de matériaux de substitution est interdite.
- 3.2.10.2 Traditionnellement la couleur des façades est définie par la qualité de l'enduit, le dosage et la nature du sable entrant dans sa composition. À Guingamp, ils peuvent être légèrement pigmentés pour s'harmoniser avec les constructions en terres ou en moellons de schiste non enduit. Les teintes doivent notamment être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain. Pour éviter les effets de masse et valoriser la composition du parcellaire, des pigmentations de teintes différentes des constructions voisines peuvent être autorisées ou imposées selon le contexte. Des teintes soutenues peuvent être autorisées ou imposées pour les façades formant les fonds de percepectives.
- 3.2.10.3 Le choix des teintes doit s'inspirer des nuanciers annexés au présent règlement, selon leur destination (*façade, menuiserie, grille et ferronnerie, etc.*).
- 3.2.10.4 Les menuiseries et les ferronneries doivent être peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.
- 3.2.10.5 Les volets et contrevents doivent être peints, en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.
- 3.2.10.6 Sont interdits :
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

3.3.1 Dispositions générales

- 3.3.1.1 La suppression d'éléments compatibles avec le caractère originel de la construction est interdite, sauf lorsqu'il s'agit d'éléments portant atteinte à ce caractère et à la qualité de l'édifice.
- 3.3.1.2 La démolition de tout ou partie des constructions repérées au plan est interdite, à l'exception des parties de constructions ne présentant pas un caractère patrimonial. Toutefois, une démolition partielle et limitée peut être autorisée, sous réserve qu'elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur. Les travaux de restauration doivent alors restituer des dispositions d'origine lorsqu'elles ont été supprimées ou altérées.
- 3.3.1.3 Si un immeuble est à reconstruire à l'identique (après sinistre par exemple) et si les éléments d'architecture restitués (pignons, tourelle d'escalier, lucarnes, cheminées, etc.) dépassent le gabarit dicté par les constructions voisines, il peut déroger aux règles de hauteur et d'implantation du présent règlement.

3.3.2 Façades et pignons

- 3.3.2.1 La modification des baies ou la création de percements est autorisée sans dénaturer la composition générale des façades.
- 3.3.2.2 La création de balcons saillants n'est pas autorisée, sauf si cette disposition a existé à l'origine, ou si elle rentre dans une composition cohérente avec la mise en valeur de l'existant.
- 3.3.2.3 Les éléments de ferronnerie ou des pièces de fonderie posées en applique ou en tableau des façades (P.ex. garde-corps, etc.) doivent être restaurés. Lorsque la vétusté des pièces est trop avancée, il peut être autorisé le remplacement par un dessin à l'identique ou adapté aux qualités architecturales de l'édifice.

3.3.3 Maçonneries

- 3.3.3.1 Les interventions de toutes natures réalisées sur des maçonneries anciennes, doivent être réalisées au moyen de moellons hourdés au mortier de chaux naturelle et sable et/ou terre.
- 3.3.3.2 Pour tout nouveau percement, les encadrements de pierres (proportion des ouvertures, dimension des pierres et pose en harpage, chanfreins ou moulures, encadrement au nu du mur ou en débord, avec cadre marqué ou non, etc.) doivent être reconstitués.

➤ Enduits

- 3.3.3.3 Les maçonneries de moellons qui étaient enduites à l'origine doivent être recouvertes par un enduit traditionnel composé de chaux naturelle et de sable. Tout autre type d'enduit contenant des liants hydrauliques artificiels est exclu.
- 3.3.3.4 L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des ouvertures ou des linteaux de bois, sans surépaisseur ni retrait par rapport à ces éléments.
- 3.3.3.5 Dans le cas où les encadrements de baies ne sont pas en débord par rapport au nu de la maçonnerie de moellons, l'enduit doit être « à pierre vue » (*le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief, les pierres sont ainsi « dévinées »*).
- 3.3.3.6 L'enduit de finition, est à réaliser – selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité – à pierre vue ou taloché, puis dans ce cas lissé, feutré, serré, brossé ou lavé à l'éponge.
- 3.3.3.7 Sont interdits :

- Les baguettes d'angles.
- Peindre une façade ou des éléments de décors, en pierre naturelle (bandeaux, linteaux et encadrements de baie, chaînes d'angle, corniches, lucarnes, etc.).
- Peindre ou enduire les matériaux destinés à rester apparents et à apporter une polychromie à un décor de façade (parement de briques, etc.) à l'exception de l'usage des badigeons de blanc et des peintures vernies.

➤ Rejointoiements

- 3.3.3.8 Pour les maçonneries non enduites à l'origine et notamment les moellons de granit, les joints doivent être réalisés au mortier à la chaux naturelle et sable.
- 3.3.3.9 Sont interdits :
- Les joints de ciment.
 - Les joints marqués au fer, sauf immeubles XXe d'entre les deux guerres.

3.3.4 Bardage

- 3.3.4.1 Le bardage des pignons ou façades est interdit sauf lorsque les dispositions d'origine étaient telles.
- 3.3.4.2 Pour les bardeaux rendus nécessaires, sur maçonnerie ou pan de bois, ils doivent être réalisés par essentage en bois. Dans certains cas, les bardeaux en ardoise peuvent être autorisés en remplacement de l'existant.
- 3.3.4.3 Les bardages métalliques, en polychlorure de vinyle (PVC) ou en tout autre matériau synthétique sont interdits.

3.3.5 Ouvertures

- 3.3.5.1 Les ouvertures créées doivent s'intégrer dans la composition d'origine de la façade, par leurs positions et le vocabulaire employé. De manière générale, les proportions doivent se rapprocher des dimensions traditionnelles des baies : approximativement 1,5 fois plus hautes que larges.

3.3.6 Toiture

➤ Forme et éléments de décor

- 3.3.6.1 Les dispositions d'origine des toitures doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- 3.3.6.2 La pente d'origine de toiture d'un bâtiment ancien ne peut être modifiée (*volumétrie et pente*) qu'en cas de restitution d'une pente d'origine disparue.
- 3.3.6.3 Les éléments de décor de toitures (comme les faitages ornés, les épis de faitage en zinc ou en terre cuite, les frises et festons, les girouettes, ou les clochetons) doivent être conservés ou à restitués à l'identique.
- 3.3.6.4 Les ventilations naturelles des toitures au moyen de châtères en terre cuite ou en zinc prépatiné, selon la période de construction du bâtiment, doivent être conservées ou recréées.
- 3.3.6.5 Pour les bâtiments antérieurs au XIXe siècle, les noues doivent être arrondies en ardoises, sans métal apparent.

➤ Mode de couverture

- 3.3.6.6 Lors de leur réfection, les couvertures d'un bâtiment existant doivent être remplacées par des matériaux de même nature qu'à l'origine.

➤ Faîtages et arêtiers

- 3.3.6.7 Les faitages doivent être restitués à l'identique, en zinc ou en terre cuite non vieillie, à « crêtes et embarrures » de mortier de chaux, ou à emboîtement, suivant le traitement d'origine.
- 3.3.6.8 Pour les bâtiments construits à partir du XIXe siècle, les faitages, les poinçons et les arêtiers peuvent être en plomb ou en zinc, supports d'ornement possible.

➤ Rive

- 3.3.6.9 Lors de la réfection d'une toiture, les éléments de débord de toiture existants, corniches ou coyaux, blochets formant corbeaux, doivent être conservés ou restitués, en respectant les profils et traitements d'origine.
- 3.3.6.10 Remplacer des corniches en bois mouluré, en pierres ou en briques, par les mêmes matériaux en respectant le profil d'origine, et non par des corniches préfabriquées.

➤ Ouvertures en toiture

- 3.3.6.11 Les lucarnes doivent être couvertes par le même matériau que celui utilisé pour la toiture sur laquelle elles sont apposées.
- 3.3.6.12 Les lucarnes (*rampantes, à deux pans, à croupe, etc.*) créées doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doivent être placées en fonction de la composition générale de la façade, dans l'axe des baies ou centrées sur la façade ; leur dimension et leur nombre doivent être proportionnés avec le volume de la toiture concernée et le caractère de l'édifice, notamment le dessin de la façade.
- 3.3.6.13 Les châssis de toits peuvent être acceptés sur les versants de toiture non visible depuis l'espace public, s'ils sont encadrés dans le plan de celle-ci, posés dans le sens vertical et généralement axés sur les fenêtres de la façade. Dans ce cas, les carreaux doivent être divisés d'un ou plusieurs meneaux selon la largeur du châssis envisagé.

➤ Souches de cheminée

- 3.3.6.14 Les souches en pierres d'origine, moellons ou briques, doivent être conservées et restaurées à l'identique.
- 3.3.6.15 Lors d'une création de souche, s'inspirer des modèles de souches traditionnelles. Elles doivent être massives, et compatibles avec l'architecture du couvrement et de ses émergences.
- 3.3.6.16 Les solins doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.
- 3.3.6.17 Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis l'espace public.
- 3.3.6.18 Les équipements techniques d'extraction, de climatisation ou de ventilation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

➤ Égout

- 3.3.6.19 Selon le caractère de l'édifice, les gouttières et les tuyaux de descente doivent être en zinc prépatiné ou en cuivre pour tous les bâtiments.
- 3.3.6.20 Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être placés pour éviter tout passage au milieu d'une façade ou devant une lucarne.

3.3.7 Menuiseries, volets extérieurs et portes de garage

- 3.3.7.1 Toutes les menuiseries anciennes, fenêtres et leurs volets intérieurs, portes et portails, et leurs serrureries doivent être conservées, réparées ou restituées à l'identique.
- 3.3.7.2 Toute nouvelle fenêtre doit reprendre sa place dans la feuillure d'origine de la baie, s'il y a. De manière générale, le dessin des menuiseries doit retrouver les dispositions d'origines et être adapté à la nature de l'édifice, en participant à la qualité de l'architecture.
- 3.3.7.3 Pour les menuiseries visibles depuis l'espace public, les matériaux doivent être le bois, l'acier ou l'aluminium.
- 3.3.7.4 Le bois doit être peint, huilé ou ciré, mais en aucun cas verni ou lasuré.
- 3.3.7.5 La pose de volets intérieurs sur les façades qui n'ont jamais eu de contrevents peut être imposée.
- 3.3.7.6 Pour des bâtiments d'habitation antérieurs au XVIIIe siècle, les volets doivent être appliqués en intérieur.
- 3.3.7.7 Pour les bâtiments construits à partir du XVIIIe siècle, les volets extérieurs, ou contrevents, doivent être :
- en bois peint, à lames verticales et traverses de bois hautes et basses, barres horizontales de renfort, assemblées sur le volet et vues face ouverte, sans écharpe, hors construction XXe d'entre les deux guerres.
 - ou en bois persienné (généralement demi-persienné au rez-de-chaussée et persienné aux étages), selon les modèles d'origine existants.
- 3.3.7.8 Sont interdits :
- Le polychlorure de vinyle (PVC) que ce soit pour les portes et portes de garage, portails, portillons, et les volets.
 - Les baguettes métalliques en guise de petits bois et les petits bois insérés à l'intérieur du double vitrage.
 - Les coffrets de volets roulants en imposte ou sur linteau des ouvertures, ou encore sur fronton de lucarne sont interdits.

3.3.8 Extensions

- 3.3.8.1 Les extensions autorisées doivent être soigneusement composées au regard des volumétries existantes. Si une symétrie existe dans la composition d'une façade, ces extensions doivent rester compatibles avec la composition et le caractère originels de la construction existante, sans en dénaturer le principe.

3.3.9 Teintes et matériaux

- 3.3.9.1 L'utilisation de matériaux de substitution est interdite.
- 3.3.9.2 Traditionnellement la couleur des façades est définie par la qualité de l'enduit, le dosage et la nature du sable entrant dans sa composition. À Guingamp, ils peuvent être légèrement pigmentés pour s'harmoniser avec les constructions en terres ou en moellons de schiste non enduit. Les teintes doivent notamment être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain. Pour éviter les effets de masse et valoriser la composition du parcellaire, des pigmentations de teintes différentes des constructions voisines peuvent être autorisées ou imposées selon le contexte. Des teintes soutenues peuvent être autorisées ou imposées pour les façades formant les fonds de perceptions.
- 3.3.9.3 Les menuiseries et les ferronneries doivent être peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.
- 3.3.9.4 Les volets et contrevents doivent être peints, en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.
- 3.3.9.5 Le choix des teintes doit s'inspirer des nuanciers annexés au présent règlement, selon leur destination (façade, menuiserie, grille et ferronnerie, etc.)
- 3.3.9.6 Sont interdits :
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

3.4.1 Dispositions générales

3.4.1.1 Si un immeuble est à reconstruire à l'identique (*après sinistre par exemple*) et si les éléments d'architecture restitués (*pignons, tourelle d'escalier, lucarnes, cheminées, etc.*) dépassent le gabarit dicté par les constructions voisines, il peut déroger aux règles de hauteur et d'implantation du présent règlement.

3.4.2 Façades et pignons

3.4.2.1 La modification des baies ou la création de percements est autorisée sans dénaturer la composition générale des ouvertures visibles en façade.
 3.4.2.2 Les éléments de ferronnerie ou des pièces de fonderie posées en applique ou en tableau des façades (P.ex. garde-corps, etc.) doivent être restaurés. Lorsque la vétusté des pièces est trop avancée, il peut être autorisé le remplacement par un dessin à l'identique ou adapté aux qualités architecturales de l'édifice.

3.4.3 Maçonneries

3.4.3.1 Les interventions de toutes natures réalisées sur des maçonneries anciennes doivent être réalisées au moyen de moellons hourdés au mortier de chaux naturelle et sable et/ou terre.

➤ Enduits

3.4.3.2 Les maçonneries de moellons qui étaient enduites à l'origine (*P.ex. lorsque les encadrements des baies sont en saillie par rapport au nu de la maçonnerie*) doivent être recouvertes par un enduit traditionnel composé de chaux naturelle et de sable. La couleur et la finition d'origine ainsi que les décors doivent être retrouvés dans la mesure du possible.
 3.4.3.3 L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des ouvertures ou des linteaux de bois, sans surépaisseur ni retrait par rapport à ces éléments.
 3.4.3.4 Dans le cas où les encadrements de baies ne sont pas en débord par rapport au nu de la maçonnerie de moellons, l'enduit doit être « à pierre vue » (*le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accentuer les différences de relief, les pierres sont ainsi « dessinées »*).
 3.4.3.5 L'enduit de finition, est à réaliser – selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité – à pierre vue ou taloché, puis dans ce cas lissé, feutré, serré, brossé ou lavé à l'éponge.
 3.4.3.6 Sont interdits :
 - Les baguettes d'angles.
 - Les enduits « grattés », « tyroliens » ou à grosses gouttes.
 - Peindre une façade ou des éléments de décors en pierre naturelle (bandeaux, linteaux et encadrements de baie, chaînes d'angle, corniches, lucarnes, etc.).
 - Peindre ou enduire, les matériaux destinés à rester apparents et à apporter une polychromie à un décor de façade à l'exception de l'usage des badigeons de chaux et des peintures vernies.

➤ Rejointoiements

3.4.3.7 Pour les maçonneries non enduites à l'origine et notamment les moellons de granit, les joints doivent être réalisés au mortier à la chaux naturelle et sable.
 3.4.3.8 Leur finition doit être brossée ou lavée à l'éponge selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité. Les joints lissés peuvent être autorisés pour les constructions du XIX^e et XX^e siècle.
 3.4.3.9 Sont interdits, sauf dispositions d'origine différentes avérées :
 - Les joints de ciment.
 - Les joints marqués au fer, sauf immeubles XX^e d'entre les deux guerres.

3.4.4 Bardage

3.4.4.1 Le bardage des pignons ou façades est interdit sauf lorsque les dispositions d'origine étaient telles.
 3.4.4.2 Pour les bardeaux rendus nécessaires, sur maçonnerie ou pan de bois, ils doivent être réalisés par essentage en bois. Dans certains cas, les bardeaux en ardoise peuvent être autorisés en remplacement de l'existant.
 3.4.4.3 Les bardages métalliques, en polychlorure de vinyle (PVC) ou en tout autre matériau synthétique sont interdits.

3.4.5 Ouvertures

3.4.5.1 De manière générale, sur les façades visibles depuis l'espace public, les proportions des ouvertures nouvelles doivent se rapprocher des dimensions traditionnelles des baies : approximativement 1,5 fois plus hautes que larges. Pour les façades non visibles depuis l'espace public, des solutions différentes peuvent être envisagées.

3.4.6 Toiture

➤ Forme et éléments de décor

3.4.6.1 Les dispositions d'origine des toitures doivent être conservées.
 3.4.6.2 Les éléments de décor de toitures, comme les faitages ornés, les épis de faitage en zinc ou en terre cuite, les frises et festons, les girouettes, ou les clochetons doivent être conservés ou à restitués à l'identique.

➤ Mode de couverture

3.4.6.3 Lors de leur réfection, les couvertures d'un bâtiment existant doivent être remplacées par des matériaux de même nature qu'à l'origine.

➤ Faitages et arêtières

3.4.6.4 Les faitages doivent être restitués à l'identique, en zinc ou en terre cuite non vieillie, à « crêtes et embarrures » de mortier de chaux, ou à emboîtement, suivant le traitement d'origine.

➤ Rive

3.4.6.5 Lors de la réfection d'une toiture, les éléments de débord de toiture existants, corniches ou coyaux, blochets formant corbeaux, doivent être conservés ou restitués, en respectant les profils et traitements d'origine.
 3.4.6.6 Remplacer des corniches en bois mouluré, en pierres ou en briques, par les mêmes matériaux en respectant le profil d'origine, et non par des corniches préfabriquées.

➤ Ouvertures en toiture

3.4.6.7 Les lucarnes doivent être couvertes par le même matériau que celui utilisé pour la toiture sur laquelle elles sont apposées.
 3.4.6.8 Les lucarnes (*rampantes, à descs pans, à croape, etc.*) créées doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doivent être placées en fonction de la composition générale de la façade, dans l'axe des baies ou centrées sur la façade ; leur dimension et leur nombre doivent être proportionnés avec le volume de la toiture concernée et le caractère de l'édifice, notamment le dessin de la façade.
 3.4.6.9 Les châssis de toits peuvent être acceptés sur les versants de toiture s'ils sont encastrés dans le plan de celle-ci. Dans le secteur « Intramuros » uniquement, les carreaux doivent être divisés d'un ou plusieurs meneaux.

➤ Souches de cheminée

3.4.6.10 Les souches en pierres d'origine, moellons ou briques, doivent être conservées et restaurées à l'identique.
 3.4.6.11 Lors d'une création de souches, s'inspirer des modèles de souches traditionnelles. Elles doivent être massives, et compatibles avec l'architecture du couvrement et de ses émergences.
 3.4.6.12 Les solins doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.
 3.4.6.13 Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis l'espace public.
 3.4.6.14 Les équipements techniques d'extraction, de climatisation ou de ventilation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils doivent être dissimulés.

➤ Égout

3.4.6.15 Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être en zinc prépatiné.
 3.4.6.16 Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être placés pour éviter tout passage au milieu d'une façade ou devant une lucarne.

3.4.7 Menuiseries, volets extérieurs et portes de garage

- 3.4.7.1 Toutes les menuiseries anciennes, fenêtres et leurs volets intérieurs, portes et portails, et leurs serrureries, doivent être conservées, réparées ou restituées un aspect similaire (*proportions des carreaux, dimensions des petits bois, profils des moulures, dimension des panneaux, contrevents pleins, à persiennes ou mixtes, etc.*).
- 3.4.7.2 Toute nouvelle doit reprendre sa place dans la feuillure d'origine de la baie, s'il y a. De manière générale, le dessin des menuiseries doit retrouver les dispositions d'origines et être adapté à la nature de l'édifice, en participant à la qualité de l'architecture.
- 3.4.7.3 Pour les menuiseries visibles depuis l'espace public, les matériaux doivent être le bois, l'acier ou l'aluminium.
- 3.4.7.4 Le bois doit être peint, huilé ou ciré, mais en aucun cas verni ou lasuré.
- 3.4.7.5 Pour des bâtiments d'habitation antérieurs au XVIIIe siècle, les volets doivent être appliqués en intérieur.
- 3.4.7.6 Sont interdits :
- *Le polychlorure de vinyle (PVC) que ce soit pour les portes et portes de garage, portails, portillons, et les volets.*
 - *Les baguettes métalliques en guise de petits bois et les petits bois insérés dans le double vitrage.*
 - *Dans le secteur « Intramuros » uniquement, les coffrets de volets roulants en imposte ou sur linteau des ouvertures, ou encore sur fronton de lucarne sont interdits.*

3.4.8 Extensions

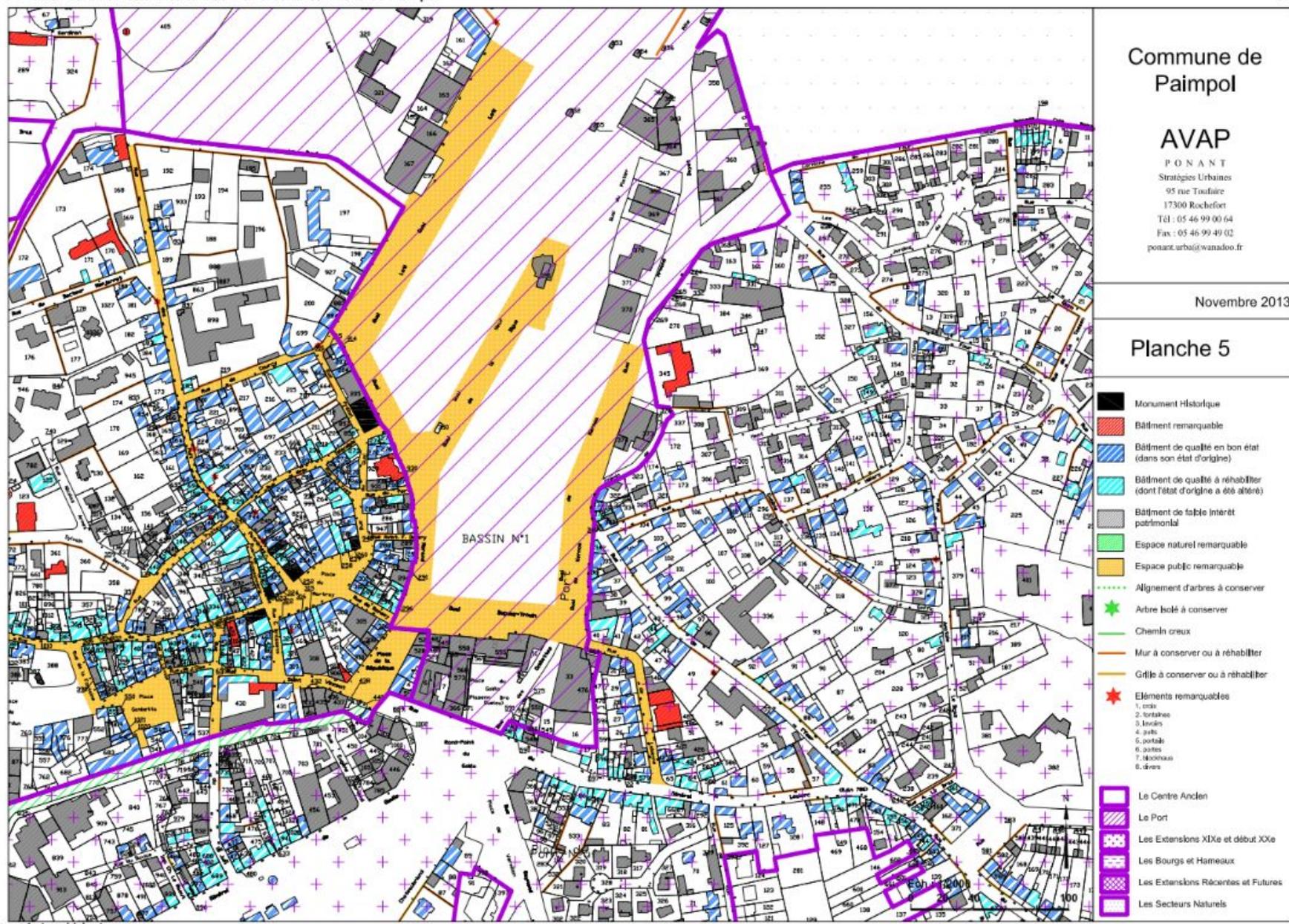
- 3.4.8.1 Les extensions autorisées doivent être soigneusement composées au regard des volumétries existantes.

3.4.9 Teintes et matériaux

- 3.4.9.1 L'utilisation de matériaux de substitution est interdite.
- 3.4.9.2 Les teintes doivent notamment être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain. Pour éviter les effets de masse et valoriser la composition du parcellaire, des pigmentations de teintes différentes des constructions voisines peuvent être autorisées ou imposées selon le contexte. Des teintes soutenues peuvent être autorisées ou imposées pour les façades formant les fonds de perceptives.
- 3.4.9.3 La couleur des joints ou des enduits des bâtiments traditionnels est obtenue à partir de l'emploi des sables locaux ou similaires. Pour le granit aux tonalités d'ocres, il est préféré l'emploi des sables de carrière ocrés.
- 3.4.9.4 Les menuiseries et les ferronneries doivent être peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.
- 3.4.9.5 Lorsqu'ils sont posés en extérieur, les volets et contrevents doivent être peints en harmonie avec le reste des menuiseries et avec la coloration des façades.
- 3.4.9.6 Le choix des teintes doit s'inspirer des nuanciers annexés au présent règlement, selon leur destination (façade, menuiserie, grille et ferronnerie, etc.).
- 3.4.9.7 Est interdit :
- *Le blanc pur.*

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Paimpol

31





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'avèreraient 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 toi-

ture 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.



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'ilot, 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.

Éléments 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 baignoire, 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'ordonnement 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

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 ornements existants seront conservés ou restitués.

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 conditions que le métal. Il devra présenter un aspect mat.

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 (lambréquin, 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.

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.

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...)

leurs, 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).

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.

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.

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 adap-

tés 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 affaiblir 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 faïtaoe dominant seront généra-

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 posi-

tionnées 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.

Éléments 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 derrière des accidents de toitures ou dans le jardin, au niveau du sol.

La couleur des dispositifs sera approachante 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 appa-

rents 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.

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 ferroviaire 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

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.

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 sanitaires 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 natu-

- rels 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.