

## Annexe 5 : 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



## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....3 rue Saint-Yves  
Référence cadastrale..... AW 318  
Surface cadastrale..... 1366 m<sup>2</sup>  
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 ..... 900m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... habitation



### 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 33m<sup>2</sup>, 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.

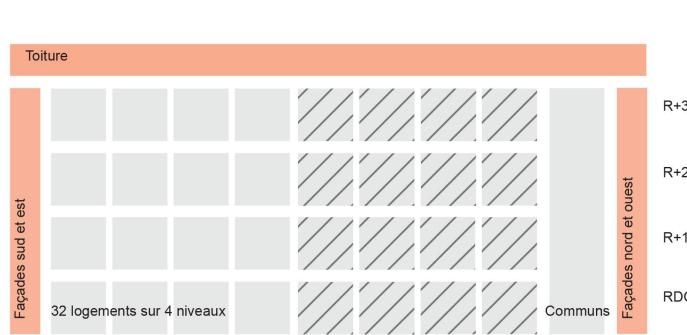
A ce jour aucun projet de travaux n'a été communiqué par le propriétaire.

### DÉTAIL DES LOTS - Synthèse

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

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

02  
/ Callac



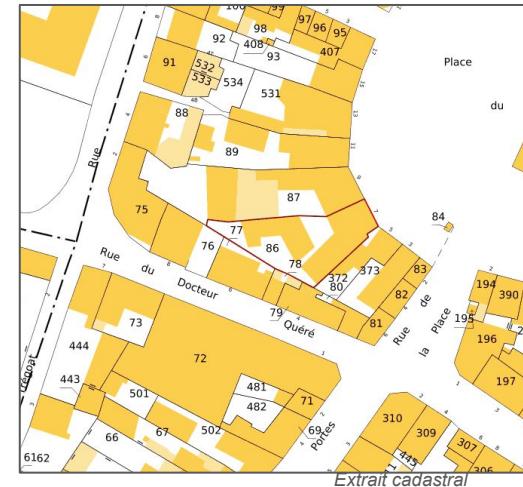
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....7 place du neuf avril  
Référence cadastrale..... AD 86  
Surface cadastrale..... 500 m<sup>2</sup>  
Zone PLU..... Uha

### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XVIII<sup>e</sup> siècle  
Nombre de niveaux..... R+1 et combles  
Nombre de lots..... 1  
Surface habitable ..... 115 m<sup>2</sup>  
Usage/affection 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.

### 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 17<sup>e</sup> siècle ou au 18<sup>e</sup> 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.

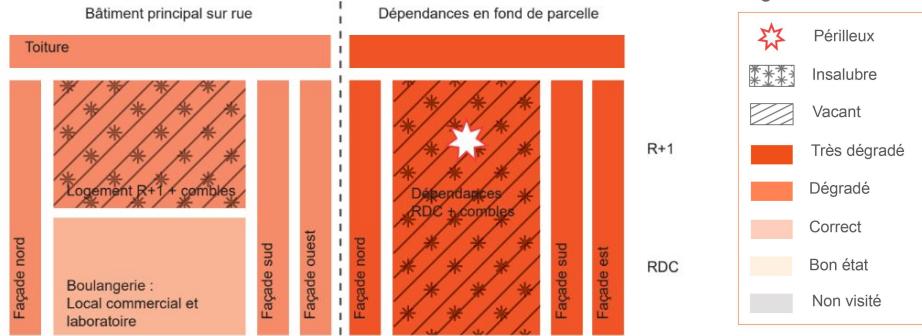


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Non renseigné	115 m <sup>2</sup>

Source : DGFiP

## 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"> <li>Réfection globale des couvertures et des éléments d'étanchéité, comprenant un traitement et réfection des charpentes</li> <li>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</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation globale du logement avec amélioration des performances énergétiques.</li> </ul>
Cour, porche et dépendances	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestions des eaux pluviales</li> <li>Curetage des dépendances dégradées</li> <li>Aménagement des espaces ouverts</li> </ul>

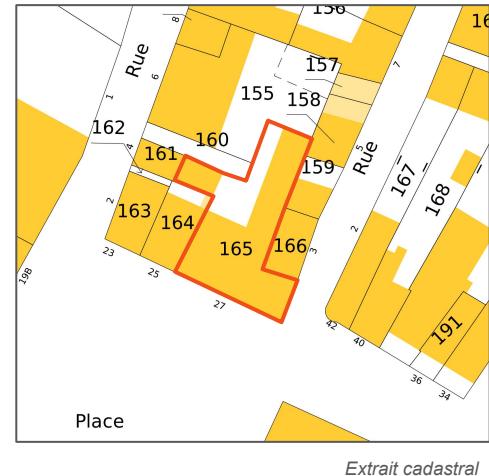
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 27 place du 9 Avril  
 Référence cadastrale..... AD 165  
 Surface cadastrale..... 339 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 Usage/affection du bâti..... Habitation



### 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 bâtie 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 m<sup>2</sup> 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.

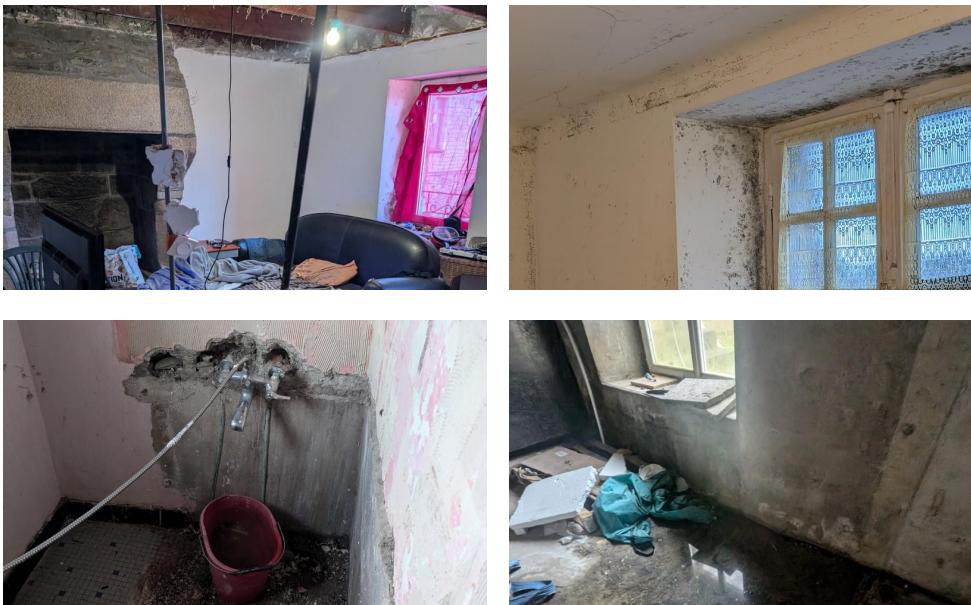
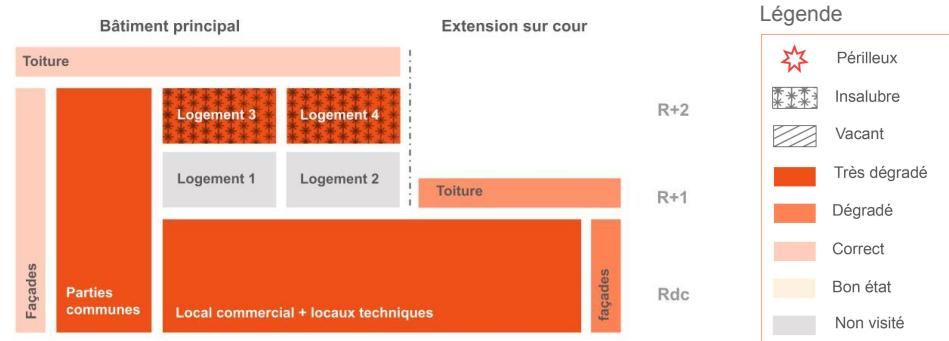


### DÉTAIL DES LOTS

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

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	Jointolement 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"> <li>Diagnostic global structurel et sur le clos et couvert, puis reprise des éléments dégradés</li> <li>Mise en conformité des installations électriques et des dispositifs de sécurité incendie</li> <li>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</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation globale des logements dégradés et mise en conformité avec les normes sanitaires et de décence</li> </ul>
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestions des eaux pluviales ruisselant en pied de façade.</li> </ul>

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

## DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse ..... 28-28B place du 9 avril  
Référence cadastrale ..... AD 187-188  
Surface cadastrale ..... 153 m<sup>2</sup>  
Zone PLU ..... Uha

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XVIII<sup>e</sup>  
Nombre de niveaux..... R+1 et combles  
Nombre de lots..... 1  
Surface habitable ..... 403 m<sup>2</sup>  
Usage/aféction du bâti.... Commerce

## INFORMATIONS

### *Classe cadastrale à déterminer*

## *Bien situé une zone de présomption de prescriptions archéologiques*

*Système constructif : Pierre de taille / couverture ardoise.*

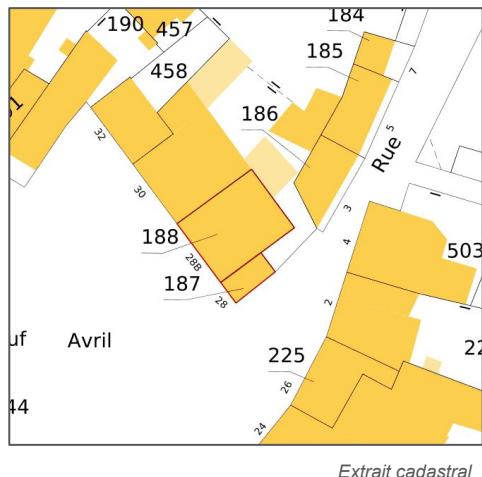
## PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Bâtiment du XVIII<sup>e</sup> 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 403m<sup>2</sup>, 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.

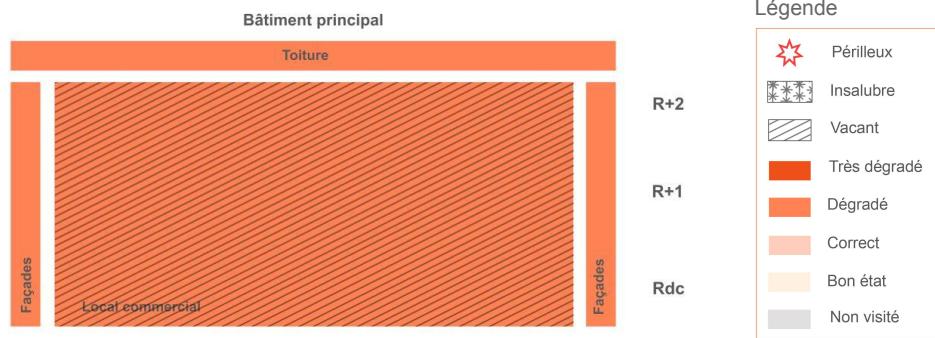


## DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Vacant	403 m <sup>2</sup>

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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"> <li>Réfection globale des couvertures et des éléments d'étanchéité</li> <li>Etude structurelle sur plancher et charpente</li> <li>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.</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation globale du logement avec amélioration des performances énergétiques</li> </ul>
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestions des eaux pluviales ruisselant en pied de façade.</li> </ul>

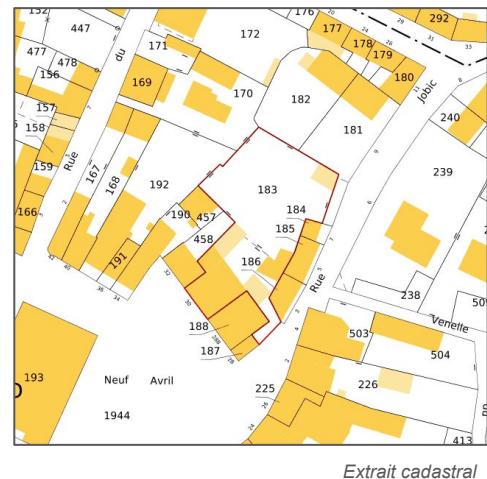
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 30 place du 9 Avril  
Référence cadastrale..... AD 183  
Surface cadastrale..... 1115 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... Habitation



### 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 224m<sup>2</sup> habitables, d'un terrain de 850m<sup>2</sup> 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.

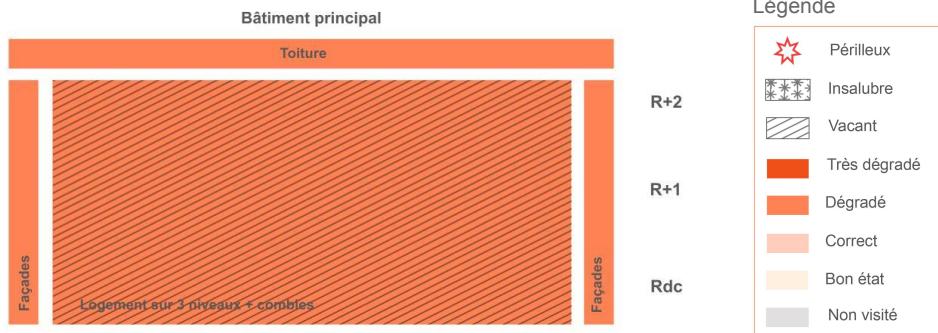


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Maison	Vacant	224 m <sup>2</sup>

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	Jointolement 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"> <li>Réfection globale des couvertures et des éléments d'étanchéité</li> <li>Etude structurelle sur plancher et charpente</li> <li>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.</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation globale du logement avec amélioration des performances énergétiques</li> </ul>
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestions des eaux pluviales ruisselant en pied de façade.</li> </ul>

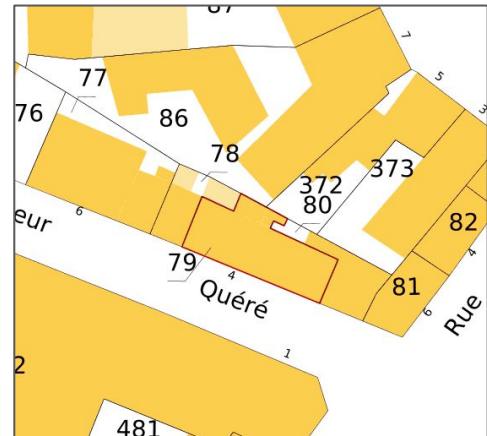
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....4 rue du Dr Quéré  
Référence cadastrale..... AD 79  
Surface cadastrale..... 113 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... Habitation



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

La propriété est composée d'un logement familial T8 de 97 m<sup>2</sup> sur deux niveaux et d'un ancien local commercial.. Ce dernier n'apparaît pas dans les données de la DGFiP, nous estimons sa surface à 80m<sup>2</sup>

L'immeuble sur rue présente un état général dégradé.

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

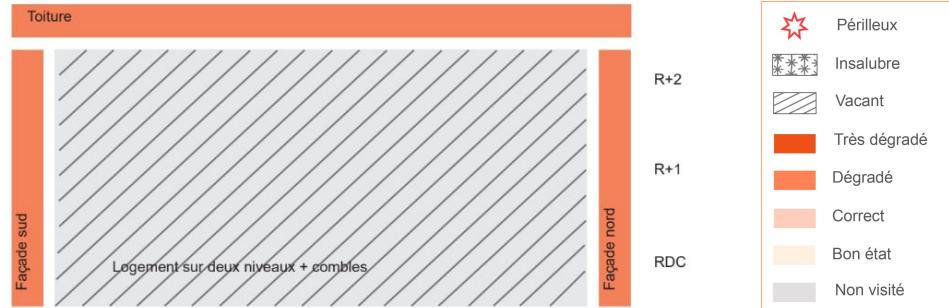


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	97 m <sup>2</sup>

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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"> <li>Diagnostic structurel complet et reprises des désordres observés</li> <li>Réfection totale des couvertures et des éléments d'étanchéité</li> <li>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.</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation complète avec amélioration des performances énergétiques du logement</li> </ul>
Cour	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestions du ruissellement des eaux pluviales</li> </ul>



03

/ Guingamp

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....9 rue A. Le Braz  
Référence cadastrale.....AK 124  
Surface cadastrale..... 1470m<sup>2</sup>  
Zone PLU.....UHa / secteur SPR



### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XXème  
Nombre de niveaux..... R+1 et combles  
Nombre de lots..... 1  
Surface habitable ..... 345 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... Habitat



### 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 bâtie 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.

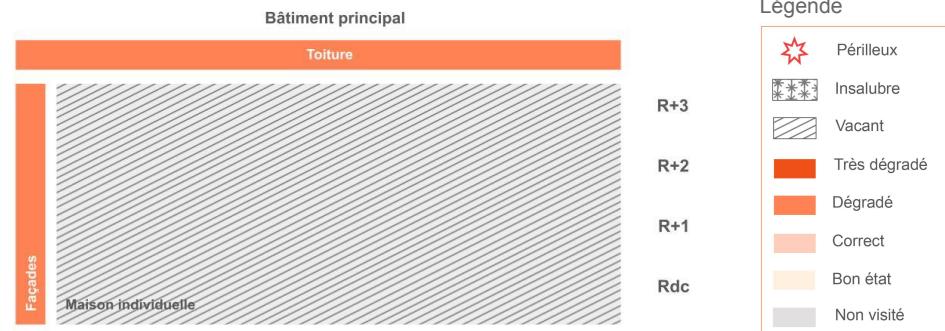
**À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite.**

### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	345 m <sup>2</sup>

## 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 zingueries entraînent des infiltrations d'eau pouvant affecter la solidité de la charpente.
Façades / Pignons	0 1 2 3 4	Zingueries fuyardes entraînant l'enrassement 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.
Dégénération générale	0 1 2 3 4	Dégénération 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"> <li>S.O (maison individuelle)</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réfection de la couverture</li> <li>Reprise structurel en fonction des conclusions du diagnostic structure</li> <li>Rénovation complète du logements avec amélioration du confort thermique (isolation murale, isolation des combles, remplacement des menuiseries)</li> </ul>
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réfection des murs et grilles de clôture</li> </ul>

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....27 rue Bobé de Moyneuse  
Référence cadastrale.....AK92  
Surface cadastrale..... 475m<sup>2</sup>  
Zone PLU..... UHa / secteur SPR



### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XXème  
Nombre de niveaux..... R+1 et combles  
Nombre de lots..... 1  
Surface habitable ..... 140 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... Habitat

### 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 Bobe 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 début du XX<sup>e</sup> 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-basement 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.**

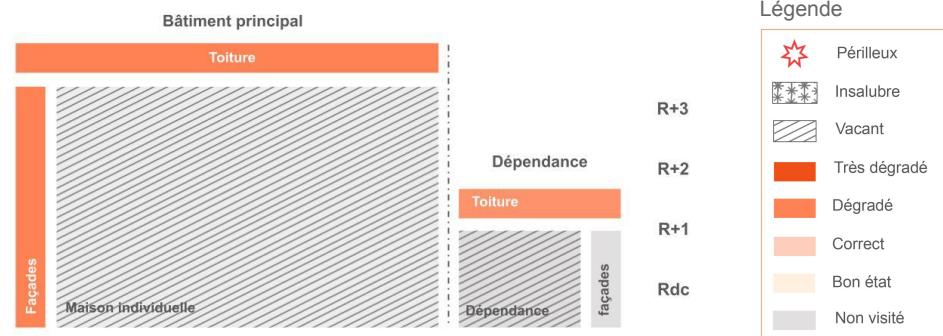


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	140 m <sup>2</sup>

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 épaufures 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.
Dégénération générale	0 1 2 3 4	Bâtiment principal dégradé.

## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

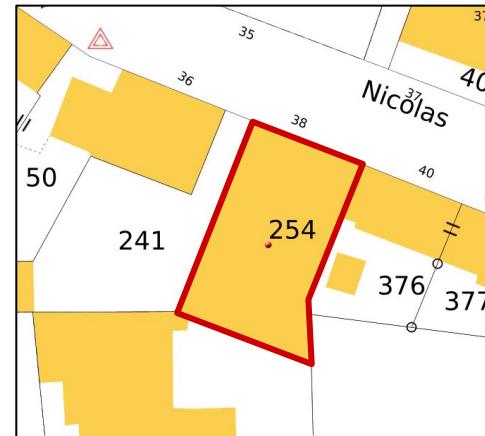
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....38 rue Saint-Nicolas  
Référence cadastrale.....AK 254  
Surface cadastrale..... 683m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... Habitat-commerce



### 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.

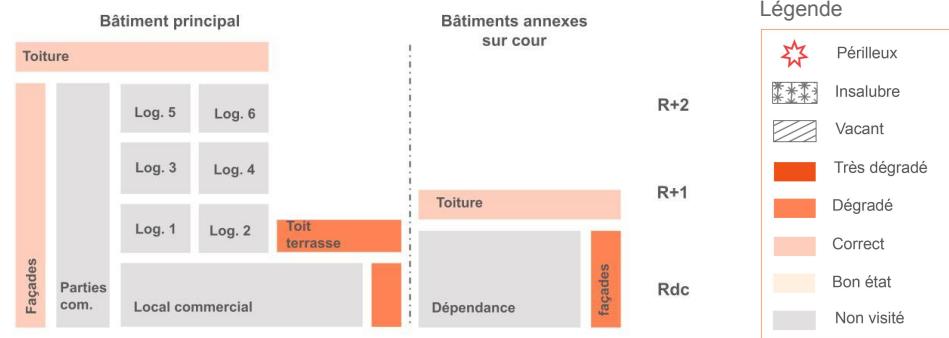


### DÉTAIL DES LOTS

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

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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 épaufures 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.

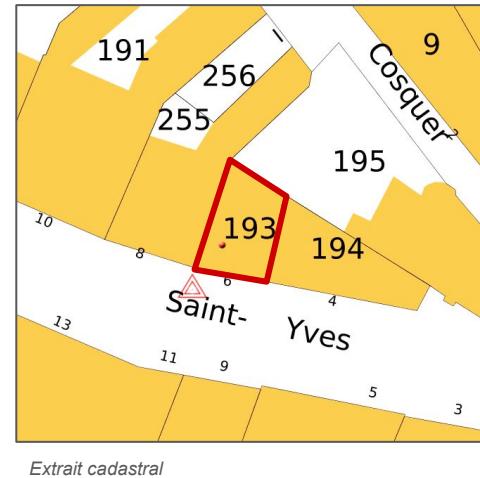
## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....6 rue Saint-Yves  
Référence cadastrale..... AH 193  
Surface cadastrale..... 63m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti....Habitat et commerce



### 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

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.

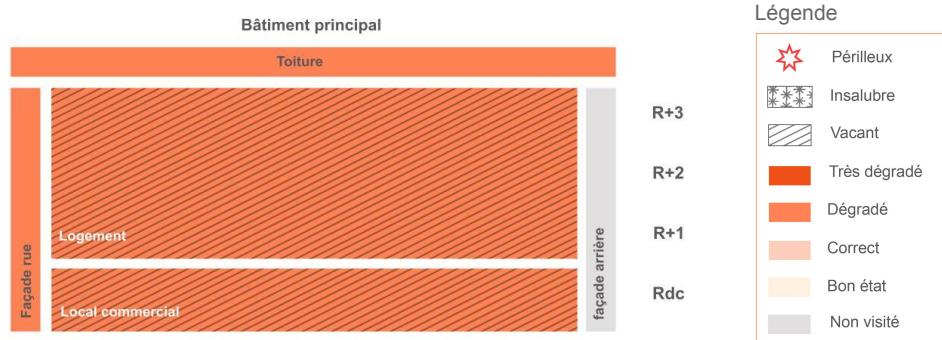
### GÉNÉRALE

## DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	27m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	84 m <sup>2</sup>
Dépendance	Vacant	3m <sup>2</sup>
Dépendance	Vacant	7m <sup>2</sup>

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.

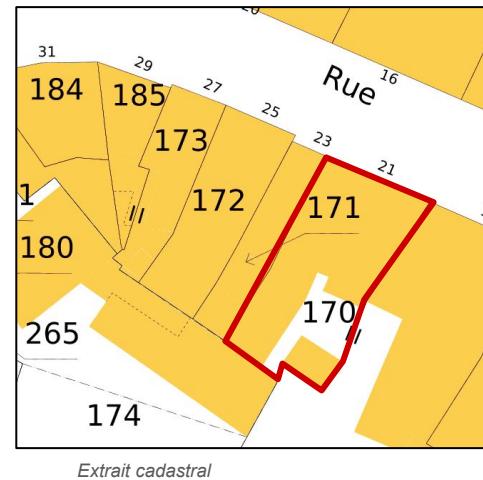
## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....21 rue Saint-Yves  
Référence cadastrale..... AH 170  
Surface cadastrale..... 216 m<sup>2</sup>  
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 ..... 0 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... Commerce et log.

### 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.*

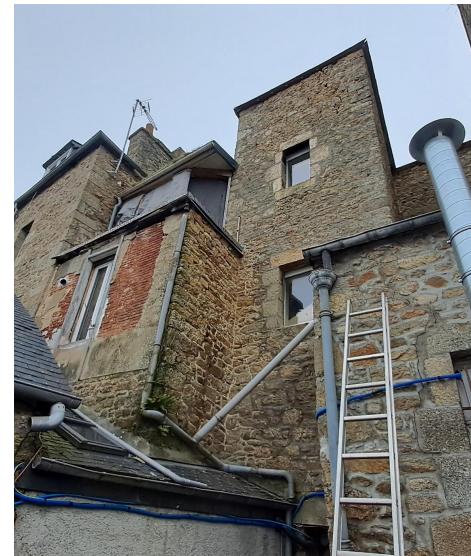
### PRÉSENTATION GÉNÉRALE

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.

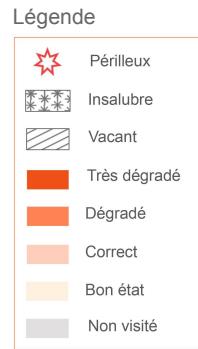
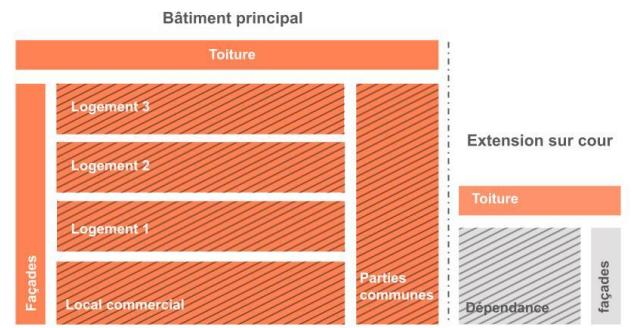


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	40 m <sup>2</sup>
Commerce	Vacant	40 m <sup>2</sup>

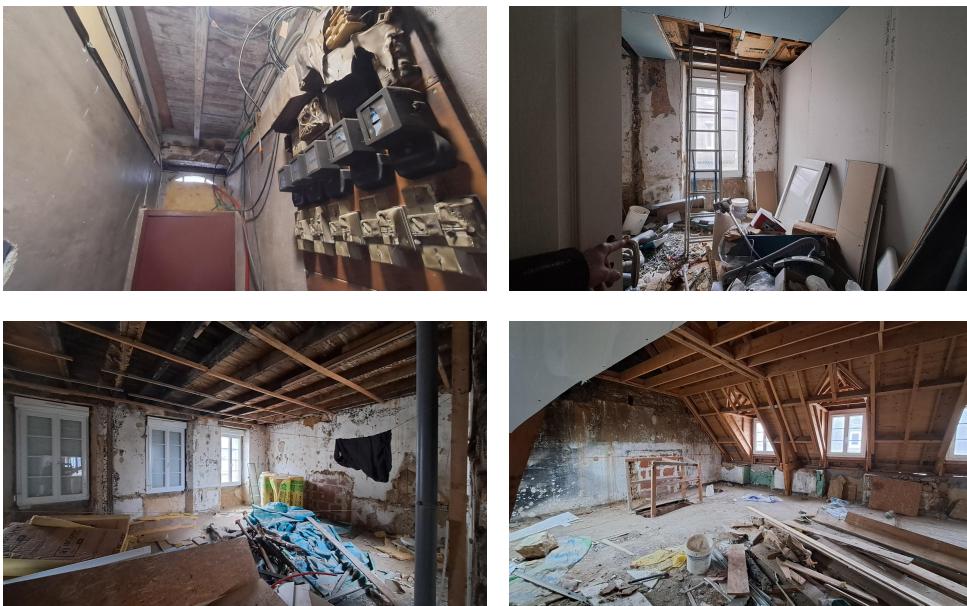
Source : DGFIP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4	Désordres localisés sur les façades arrières du bâtiments : 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.
Dégénération générale	0 1 2 3 4	Dégénération progressive des bâtiments due à une isolation thermique/ventilation insuffisantes et équipements vétustes.



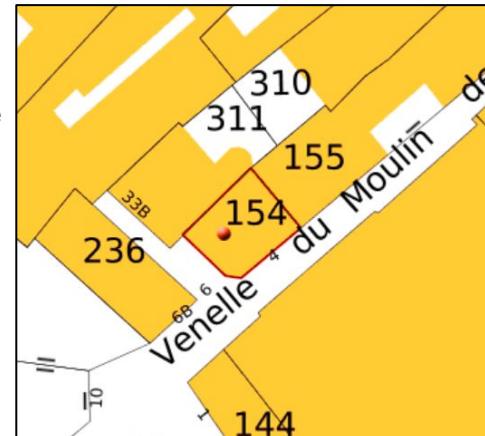
## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....4 ven. du Moulin de la Ville  
 Référence cadastrale..... AH 154  
 Surface cadastrale..... 44m<sup>2</sup>  
 Zone PLU..... UHa / secteur SPR



Extrait cadastral

### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème  
 Nombre de niveaux..... R+1 et combles  
 Nombre de lots..... 1  
 Surface habitable ..... 33 m<sup>2</sup>  
 Usage/affection du bâti..... Habitat



### 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 33m<sup>2</sup> 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.

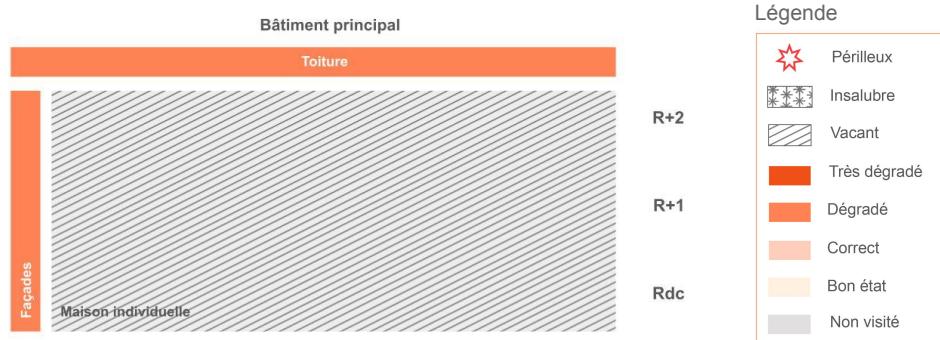
**À noter que cet immeuble n'a pas encore fait l'objet de visite.**

### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	33 m <sup>2</sup>

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Organigramme de l'immeuble

Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4	Présence d'un linteau fracturé, soutenu par un étai 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	Jointolement 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"> <li>Etude structurelle et reprises des ouvrages impactés par les désordres</li> <li>Ravalement des façades</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation et amélioration des performances énergétiques des logements</li> </ul>
Cour et porche	

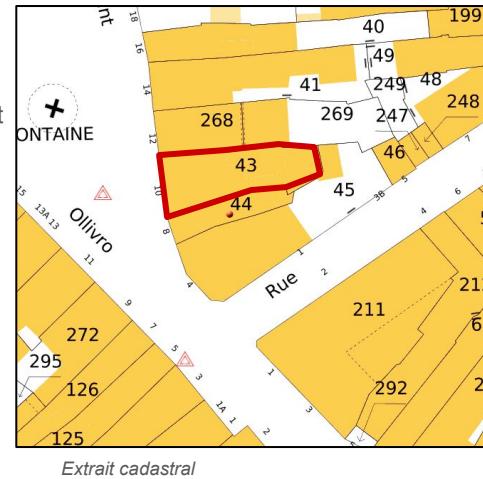
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

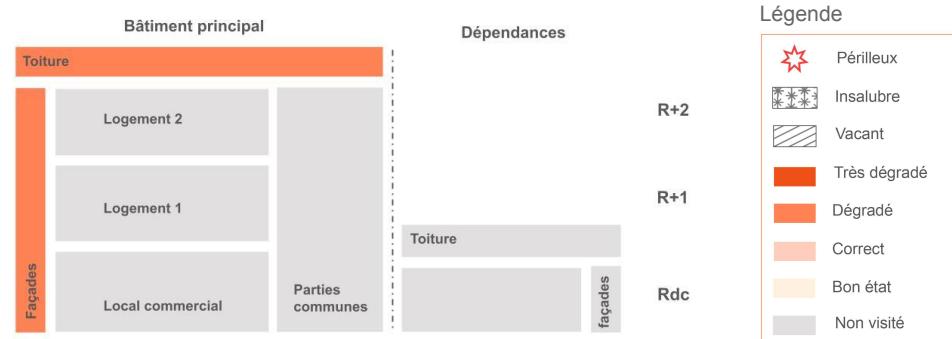
Adresse..... 8 rue Henry Kerfant  
Référence cadastrale..... AH 43  
Surface cadastrale..... 184m<sup>2</sup>  
Zone PLU..... UHa/ secteur SPR

### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XVIIIème  
Nombre de niveaux..... R+2 et combles  
Nombre de lots..... 10  
Surface habitable ..... 134 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... Commerce et log.



## 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.

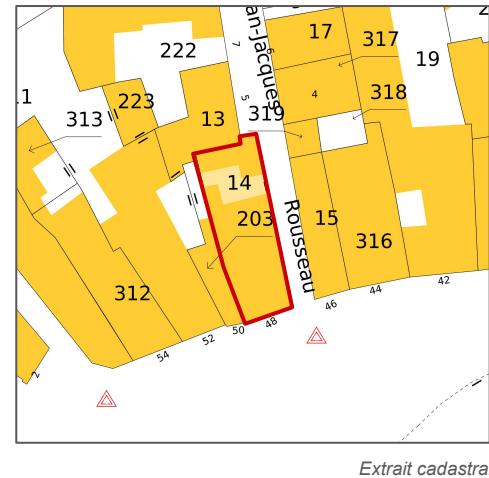
## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 48 place du Centre  
Référence cadastrale..... AH 14  
Surface cadastrale..... 198 m<sup>2</sup>  
Zone PLU..... UHa / secteur SPR



### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XVI<sup>e</sup> siècle  
Nombre de niveaux..... R+2 + Combles  
Nombre de lots..... 6 lots  
Surface habitable ..... 196 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti....Habitat et commerce

### INFORMATIONS

Bâtiment classé 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 XV<sup>e</sup> siècle , classé 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 courrette 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 aménagées.

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 2<sup>ème</sup> étage est envisagé par le propriétaire depuis plusieurs années, mais à ce jour aucune démarche de travaux n'a été entreprise.

Les travaux sur un bâtiment inscrit sont soumis à autorisation préfectorale et doivent être confiée à des catégories de professionnels spécialisés déterminées à l'article R. 621-26.



Les immeubles classés au titre des monuments historiques, en raison de leur intérêt historique, artistique ou architectural, font l'objet de dispositions particulières pour leur conservation afin que toutes les interventions d'entretien, de réparation, de restauration ou de modification puissent être effectuées en maintenant l'intérêt culturel qui a justifié leur protection.

En application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine, l'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé ou faire l'objet de travaux de restauration ou de modification sans autorisation délivrée par le préfet de région.

La procédure de délivrance de l'autorisation de travaux est prévue par les articles R. 621-11 à R. 621-14.

Cette autorisation est affichée sur la voie publique pendant toute la durée du chantier (R. 621-16).

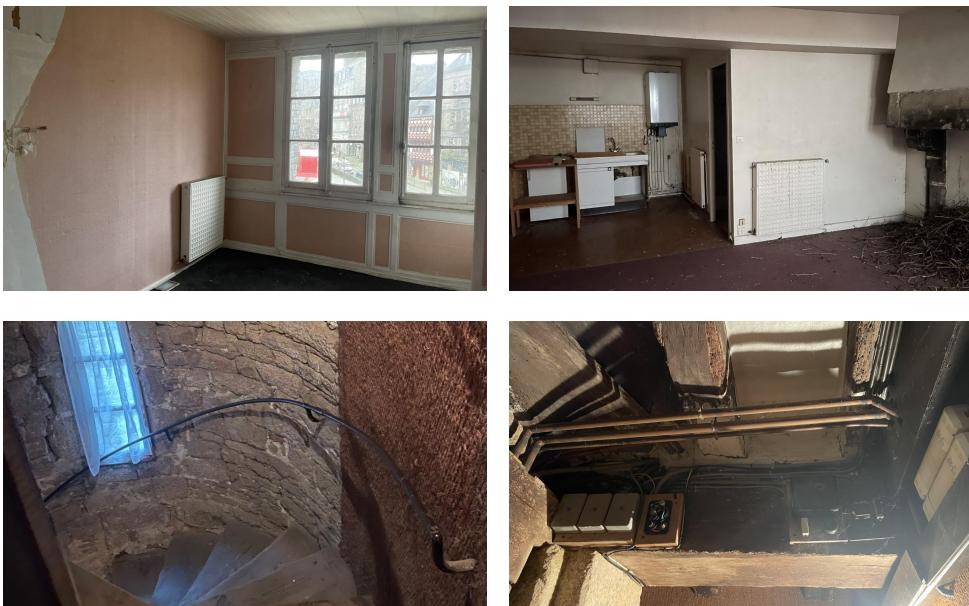
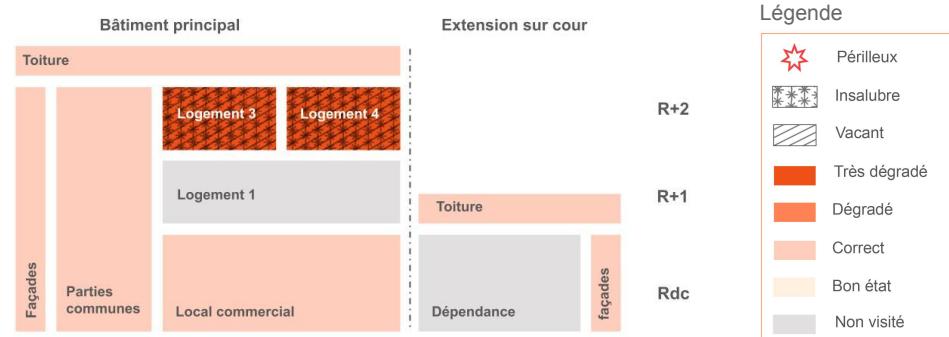
Les travaux autorisés s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques qui s'exerce dès le début des études documentaires et techniques préparatoires puis tout au long des travaux jusqu'à leur achèvement (R. 621-20).

### DÉTAIL DES LOTS

Source : DGFiP

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

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

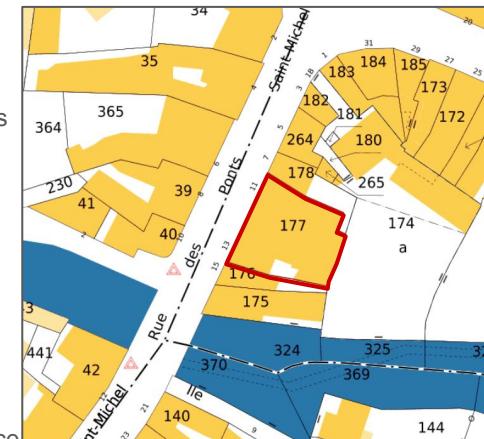
### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 11-13 rue des Ponts  
Saint-Michel

Référence cadastrale..... AH 0177

Surface cadastrale..... 309 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Usage/affection du bâti.... Habitat et commerce

### 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 XIXème, 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 cœur d'ilot.

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

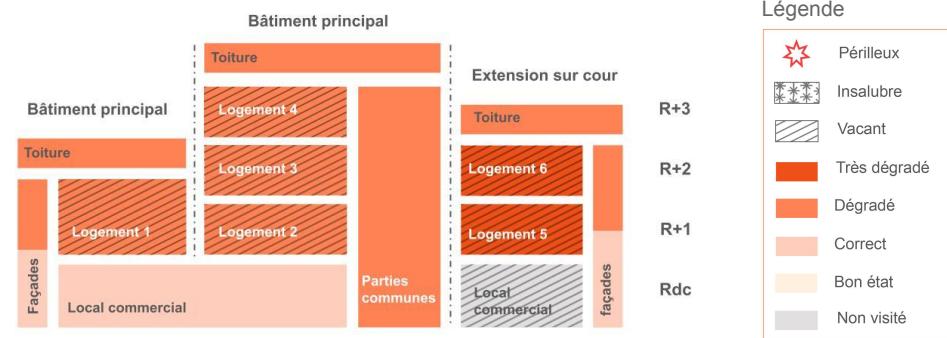


### DÉTAIL DES LOTS

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

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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.

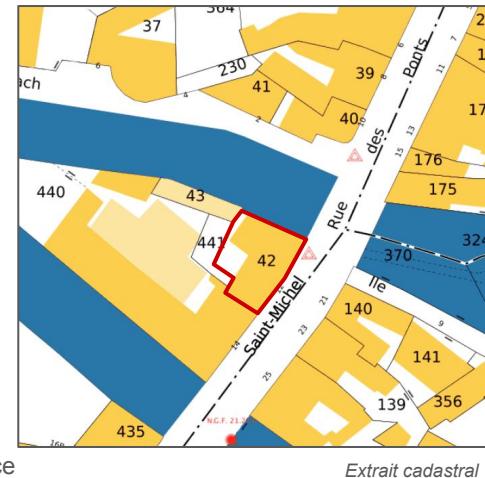
## TRAVAUX NÉCESSAIRES

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....12 rue des Ponts Saint-Michel  
Référence cadastrale.....AE 42  
Surface cadastrale.....309 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affectation du bâti....Habitat et commerce

### 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 aucun projet de travaux n'a été communiqué.

### GÉNÉRALE

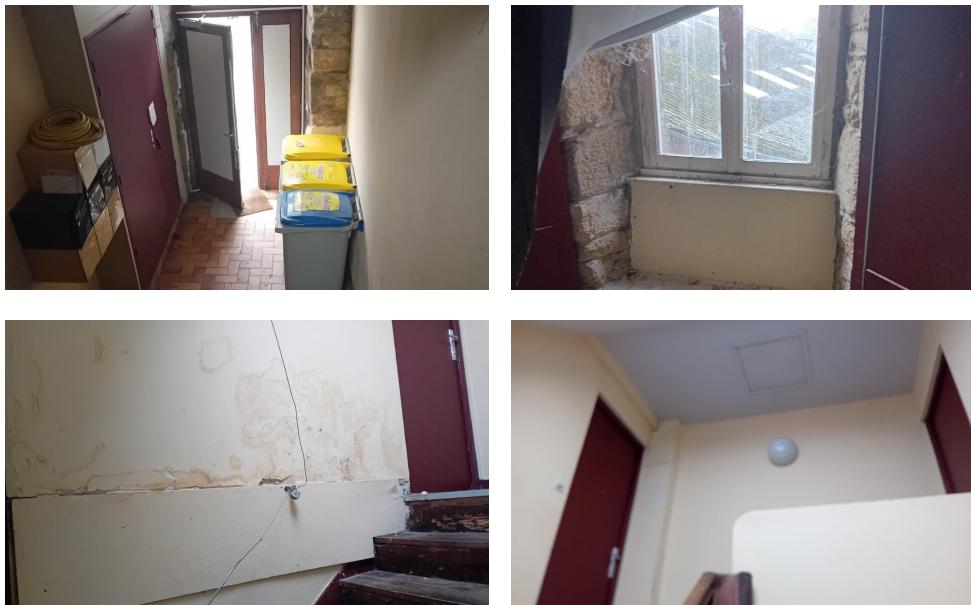
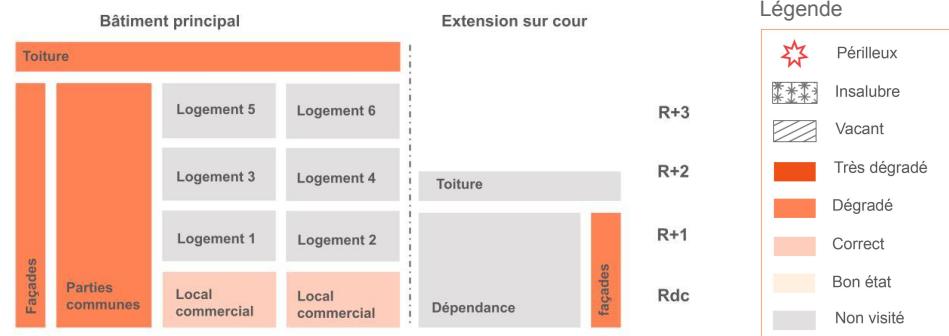


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	50 m <sup>2</sup>
Commerce	Loué	48 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	59 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	40 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	40 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	35 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	35 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	34 m <sup>2</sup>

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Structure / Gros oeuvre	0 1 2 3 4	Présence d'indices d'infiltration dans les parties communes susceptible 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 encaissés, 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 commerciale 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 cassées, 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"> <li>Vérification et entretien des couvertures, des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et autres éléments d'étanchéité (solins, ravalement des façades)</li> <li>Etude et éventuelles reprises structurelles</li> <li>Mise en conformité des réseaux électriques et fluides</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise de travaux permettant l'amélioration des performances énergétiques des logements</li> </ul>

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 17 rue des Ponts Saint-Michel  
 Référence cadastrale..... AE 175  
 Surface cadastrale..... 145 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 Usage/affectionation du bâti..... Habitat



### 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 5m<sup>2</sup>, 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.

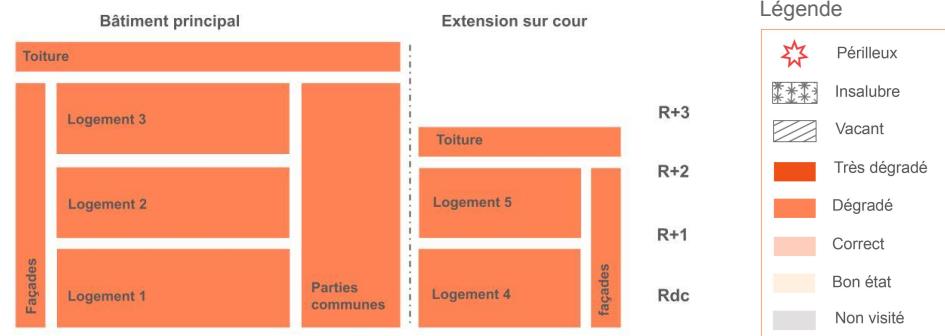


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Loué	52 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	49 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	42 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	38 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	38 m <sup>2</sup>

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....29 rue des Ponts  
Saint-Michel  
Référence cadastrale..... AO 273-274  
Surface cadastrale..... 219 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affectation du bâti.... Habitat



### 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.**

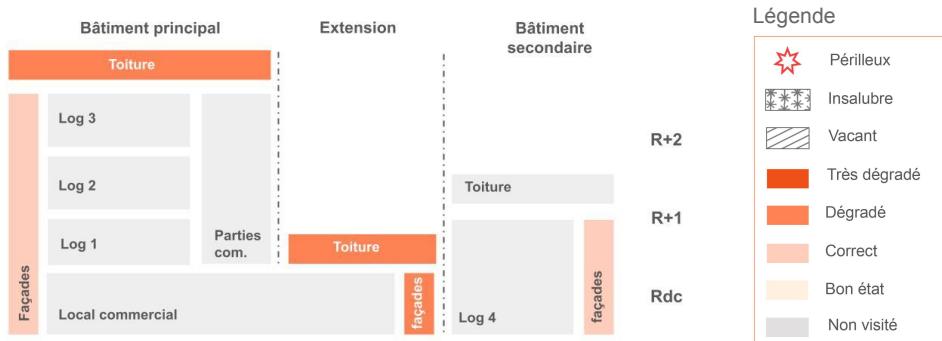


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	71 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	42 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	42 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	42 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	37 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	37 m <sup>2</sup>

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 épaufures 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'ilot.



## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

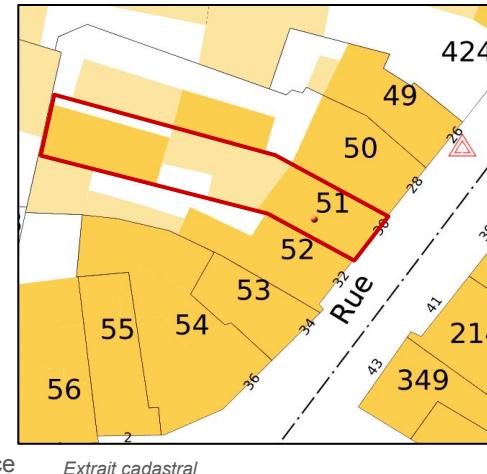
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....30 rue des Ponts Saint-Michel  
Référence cadastrale..... AE 51  
Surface cadastrale..... m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affectation du bâti.... Habitat et commerce



### 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 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.

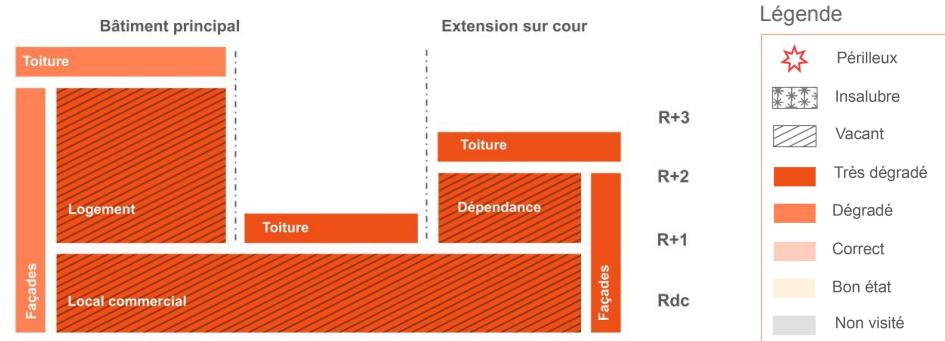
### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	80 m <sup>2</sup>
Commerce	Loué	71 m <sup>2</sup>

Source : DGFIP



## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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.

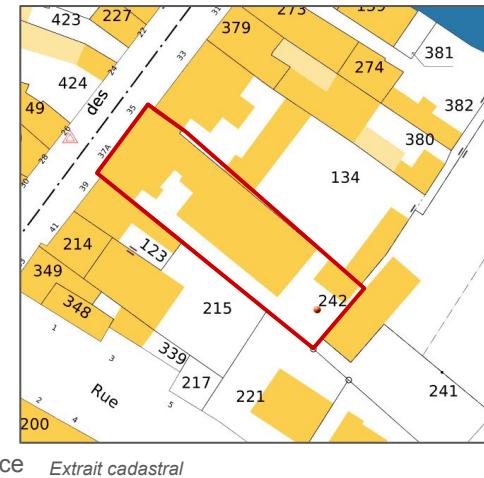
## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....35 rue des Ponts Saint-Michel  
Référence cadastrale.....AO 242  
Surface cadastrale.....698m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affectation du bâti.....Habitat et commerce



### 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 XVIII<sup>e</sup> siècle, 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 95m<sup>2</sup>, contrairement à l'information mentionnée sur les données DGFIP, et un logement aménagé aux étages de 100m<sup>2</sup>, 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.**

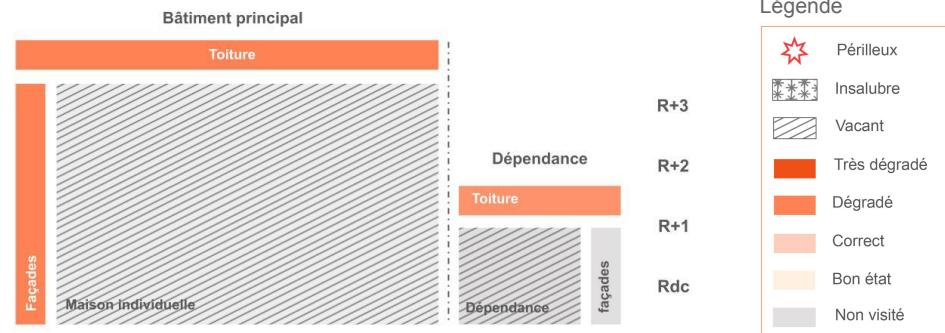
### GÉNÉRALE

## DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Propriétaire occupant	95 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	100 m <sup>2</sup>

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.
Dégénération générale	0 1 2 3 4	Dégénération progressive des bâtiments due à une isolation thermique/ventilation insuffisantes et équipements vétustes.



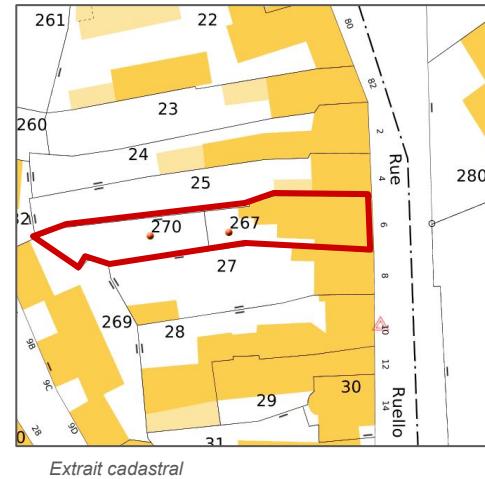
## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 6 rue Ruello  
 Référence cadastrale..... AO 267-270  
 Surface cadastrale..... 415m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 Usage/affection du bâti..... Habitat-commerce

### 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.

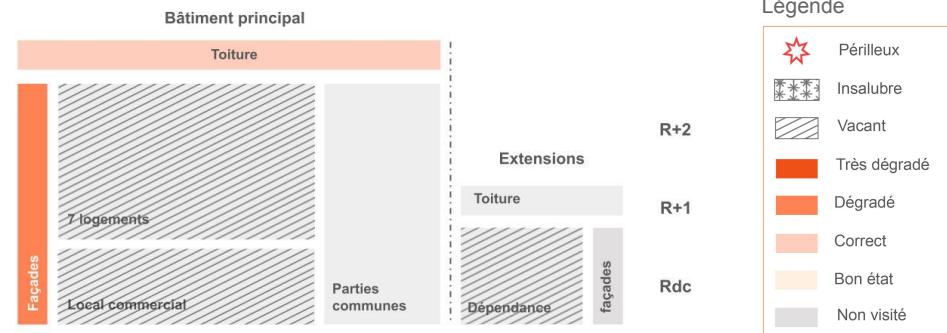


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	75 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	44 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	40 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	35 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	35 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	35 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	33 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	22 m <sup>2</sup>

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 épaufures 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"> <li>Ravalement des façades</li> </ul>
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux d'amélioration des performances énergétiques des logements</li> </ul>
Cour et porche	

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

## DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 15 et 17 rue de la Pompe  
Référence cadastrale..... AD 490  
Surface cadastrale..... 810m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affectation du bâti..... Habitat

## 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.

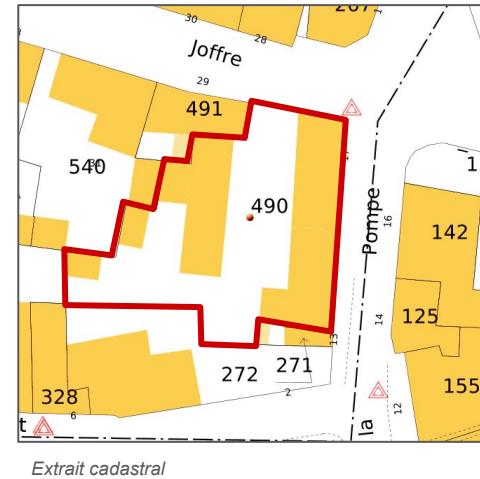
## PRÉSENTATION GÉNÉRALE

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.

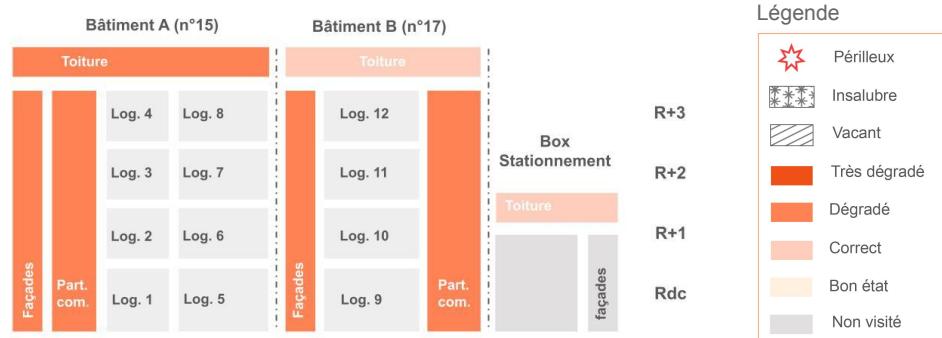
Un projet de rénovation global est actuellement à l'étude mais à ce jour aucune décision n'a été adoptée par la copropriété.



## DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Loué	62 m <sup>2</sup>
Logement	Propriétaire occupant	61 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	44 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	41 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	34 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	32 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	32 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	30 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	24 m <sup>2</sup>
Logement	Propriétaire occupant	24 m <sup>2</sup>
Logement	Propriétaire occupant	22 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	21 m <sup>2</sup>

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



04

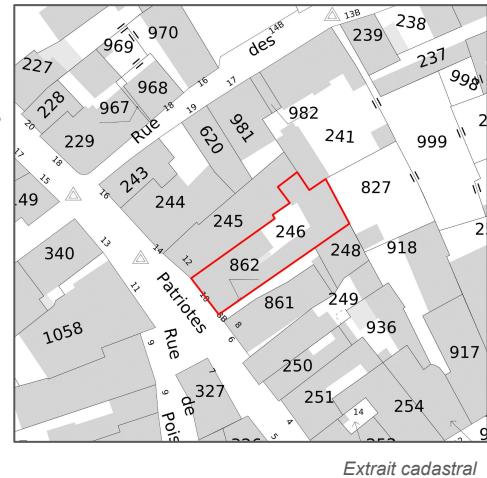
/ Paimpol



## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....10 rue des 8 patriotes  
Référence cadastrale..... AD 246  
Surface cadastrale..... 230m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti.... habitation  
commerce

### 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 89m<sup>2</sup> et différentes constructions légères sur cour utilisées comme espaces de stockage, un logement familial de type T4 de 96m<sup>2</sup> 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 éléments de clos et couvert est actuellement à l'étude par le propriétaire.

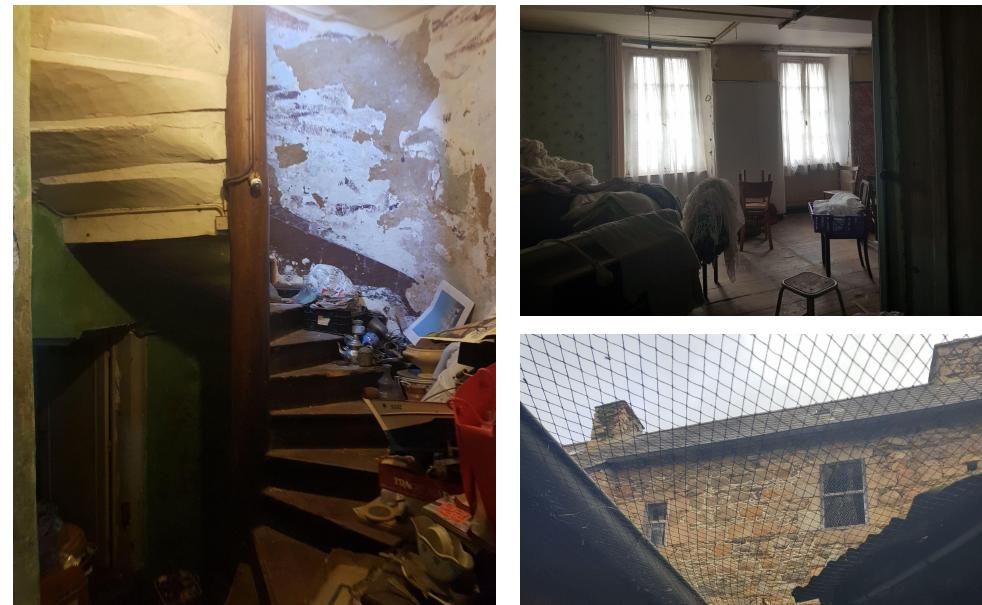
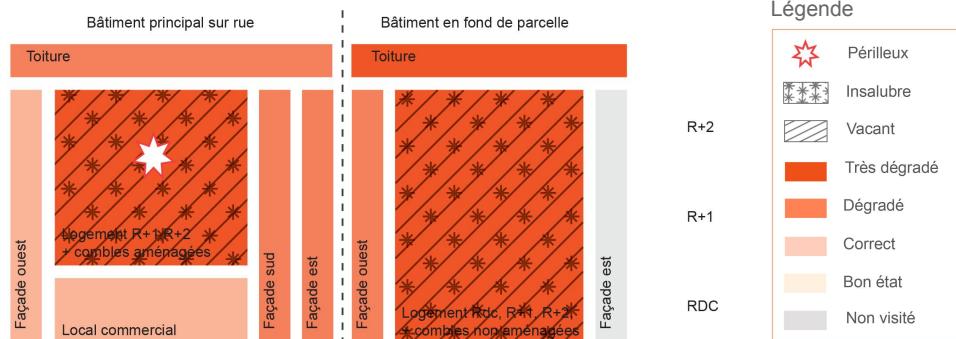


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Commerce	Loué	89 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	96 m <sup>2</sup>
Dépendance	Vacant	11 m <sup>2</sup>

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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

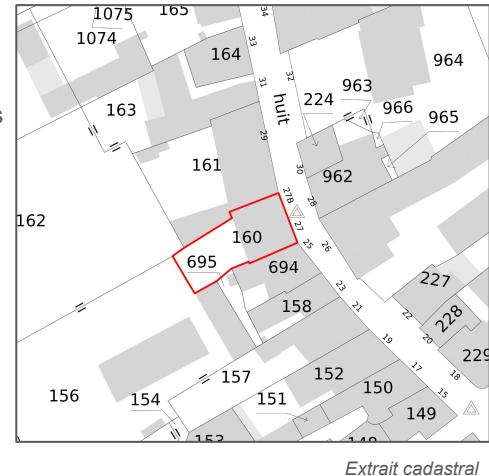
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....27 rue des 8 patriotes  
Référence cadastrale..... AD 160  
Surface cadastrale..... 159 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affectionation du bâti..... habitation



### 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 aménagées. 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 <sup>2</sup>

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.
Dégénération générale	0 1 2 3 4	Etat général correct. Ravallement et contrôle des couvertures préconisés. Projet de rénovation intérieure globale.



## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

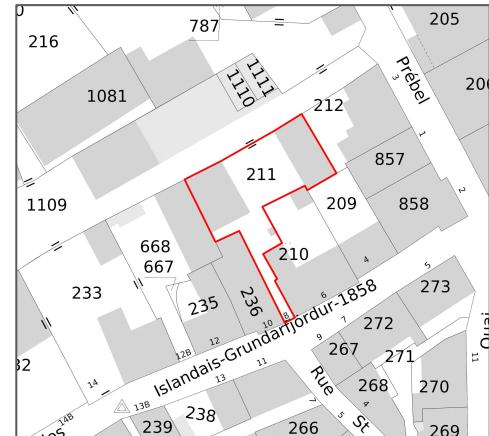
## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse.....8 rue des Islandais  
Référence cadastrale..... AD 211  
Surface cadastrale..... 306 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti..... habitation



### 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.**

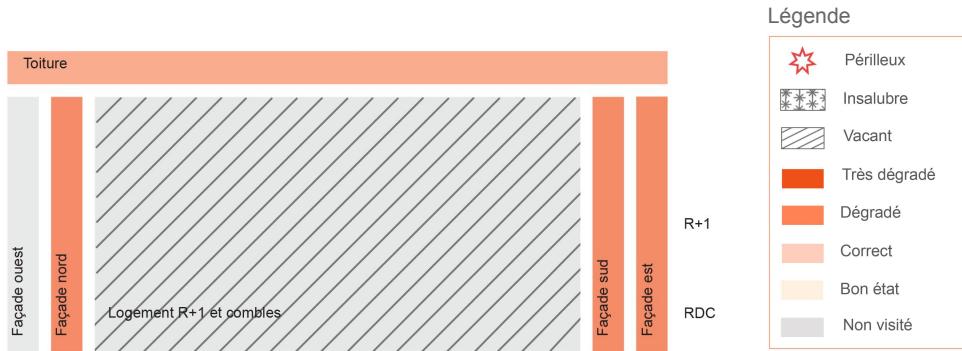


### DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Vacant	58 m <sup>2</sup>

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 moyenement dégradé par manque d'entretien des éléments d'étanchéités (couverture, enduits)

## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 19 rue du 18 juin  
Référence cadastrale..... AD 472  
Surface cadastrale..... 720m<sup>2</sup>  
Zone PLU..... Uha/ secteur SPR



### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction..... XIXème  
Nombre de niveaux..... R+1 et combles  
Nombre de lots..... 10  
Surface habitable ..... 296 m<sup>2</sup>  
Usage/affection du bâti.... habitation

### 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 75m<sup>2</sup>.

Le bâtiment sur cour accueille 2 logements T3 en duplex de 47m<sup>2</sup>.

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.

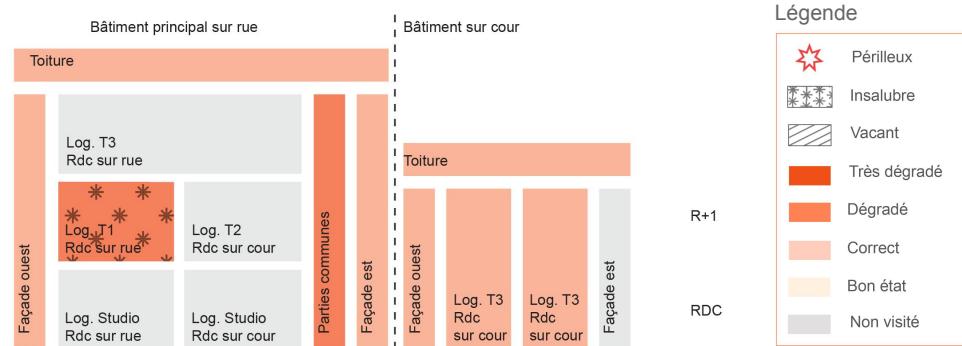


### DÉTAIL DES LOTS

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

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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	Jointolement 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.
Dégénération générale	0 1 2 3 4	Coûts global des travaux : de 100 à 130K € HT (600 à 800 € HT / m <sup>2</sup> )

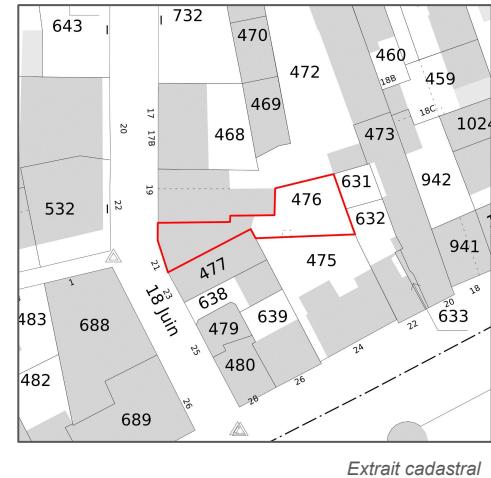
## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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

## DESCRIPTION GÉNÉRALE

### DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse..... 21 rue du 18 juin  
 Référence cadastrale..... AD 476  
 Surface cadastrale..... 207m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 Usage/affection du bâti.... habitation

### 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 28m<sup>2</sup>.

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.

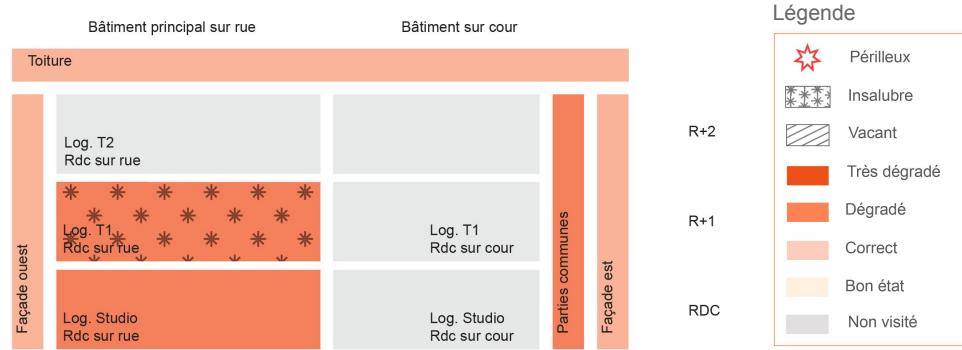


## DÉTAIL DES LOTS

Lots	Occupation	Surface
Logement	Loué	27 m <sup>2</sup>
Logement	Vacant	16 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	28 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	26 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	23 m <sup>2</sup>
Logement	Loué	14 m <sup>2</sup>
TOTAL		134 m <sup>2</sup>

Source : DGFiP

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE



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	Jointolement 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.
Dégénération générale	0 1 2 3 4	Coûts global des travaux : de 100 à 130K € HT (600 à 800 € HT / m <sup>2</sup> )

## PRESCRIPTION DE TRAVAUX

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



/ Secteurs SPR

**2.2.1 Disposition générale**

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 bâties 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 les 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 couverte 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 fonderie s'il y a ; comme les portails, portillons, grilles, ... ou encore de maçonnerie, comme les pilastres, couronnement, etc.). Ils doivent être préservés et entretenus. Lorsque l'état de vénusté 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 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 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-vue 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 perméabilité 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 courbettes végétalisées 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 (*porets, 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 chaperons, 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 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-vue comme les claustras préfabriqués en bois.
- Les lys et portails en polychlorure de vinyle (PVC), ou tous autres matériaux synthétiques inadaptés au contexte patrimonial.

2.3.6.7 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 m<sup>2</sup>.

**➤ 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 contigus 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 contigus. 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 m<sup>2</sup>, et limitée à 70 % pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

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 adjudicandi* 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 bâties 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 plateforme, 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 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 entreprises repérées au plan.

2.4.6.2 Les jardins ou courbettes 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'attractivité 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 entreprises 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 fermeture 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 reconstruire 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 (*portes, 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 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 doubles ou non d'une haie vive, de toile plastifiée ou de tous autres dispositifs de brise-vue comme les claustras préfabriqués en bois.*
- *Les lys et portails en polychlorure de vinyle (PVC), ou tous autres matériaux synthétiques inadaptés au contexte patrimonial.*

2.4.10.7 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**

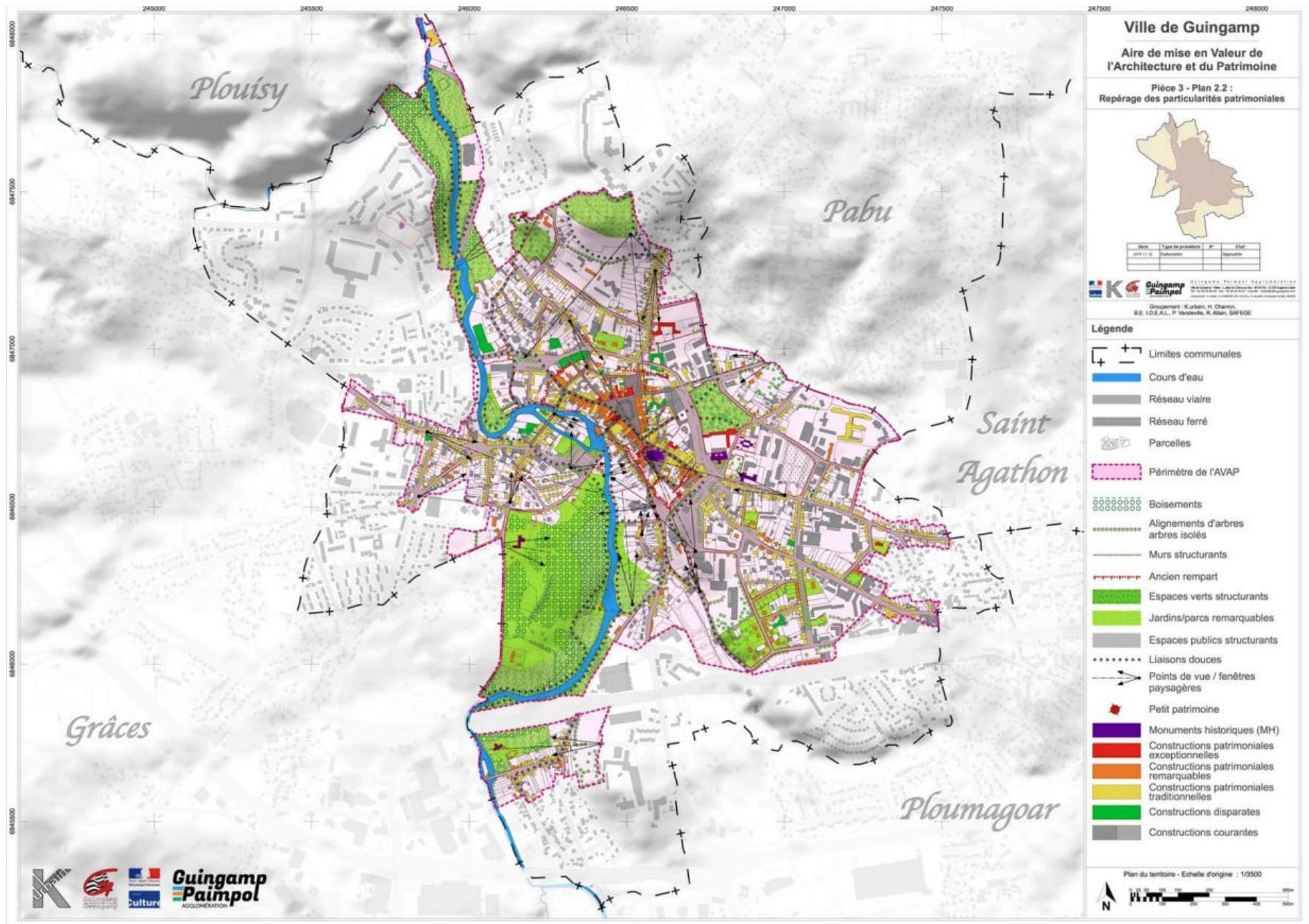
2.4.11.1 Toute division parcellaire doit privilégier un découpage dit « en lanière » par rapport à la voie publique qui dessert le lot, c'est-à-dire : présenter une dimension de longueur sur rue plus courte que la profondeur du terrain

**➤ 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 aménagé 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 modénatûres 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 antieffraction 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 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'occultation 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 appliquée.

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 masts 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 poujoulat

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 faîtage. Dans la mesure du possible, elles doivent être non visibles depuis l'espace public.

3.1.3.5 Les poujoulates 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 lice en bois ou métal, selon les caractérisées 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 existantes.

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 accuser les différences de relief, les pierres sont ainsi « dévénées »).

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 « gratés », « 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<sup>e</sup> siècle et XVII<sup>e</sup> 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 bardages rendus nécessaires, sur maçonnerie ou pan de bois, ils doivent être réalisés par essentage en bois. Dans certains cas, les bardages 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 surélevation 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 faîtages ornés, les épis de faîtage 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 chatières en terre cuite ou en zinc prépatiné, selon la période de construction du bâtiment, doivent être conservées ou recréées.

3.2.7.6 Pour les bâtiments antérieurs au XIX<sup>e</sup> 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.

**➤ Faîtages et arétiers**

3.2.7.8 Les faîtages 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<sup>e</sup> siècle, les faîtages, les poinçons et les arétiers 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, blocs 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 coupe, 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 couvrement 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. Le bois doit être peint, huilé ou ciré, mais en aucun cas verni ou lasuré.

3.2.8.3 La pose de volets intérieurs sur les façades qui n'ont jamais eu de contrevents peut être imposée.

3.2.8.4 Pour des bâtiments d'habitation antérieurs au XVIII<sup>e</sup> siècle, les volets doivent être appliqués en intérieur.

3.2.8.5 Pour les bâtiments construits à partir du XVIII<sup>e</sup> 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 XX<sup>e</sup> d'entre les deux guerres.*
- *ou en bois persienné (généralement demi-persienné au rez-de-chaussée et persienné avec 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 perpectives.  
 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 prématué.  
 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 original 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 recréés.

**➤ 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 « dénivellées »*).

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 décor, 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 chaux et des peintures vernies.*

**➤ Rejointolements**

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 bardages rendus nécessaires, sur maçonnerie ou pan de bois, ils doivent être réalisés par essentage en bois. Dans certains cas, les bardages 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 faîtages ornés, les épis de faîtage 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 châtières 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 arétiers**

3.3.6.7 Les faîtages 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 faîtages, les poinçons et les arétiers 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, blocs 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 crête, 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 encastrés 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 XVIII<sup>e</sup> siècle, les volets doivent être appliqués en intérieur.

3.3.7.7 Pour les bâtiments construits à partir du XVIII<sup>e</sup> 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 XX<sup>e</sup> 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 perpectives.

3.3.9.3 Les menuiseries et les ferronneries doivent être peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématûr.

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, tourrille 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 houardés 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 accuser les différences de relief, les pierres sont ainsi « devinées »*).

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 « gratrés », « 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.*

**➤ Rejointolements**

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<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle.

3.4.3.9 Sont interdits, sauf dispositions d'origine différentes avérées :

- *Les joints de ciment.*
- *Les joints marqués au fer, sauf immenses XXe 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 bardages rendus nécessaires, sur maçonnerie ou pan de bois, ils doivent être réalisés par essentage en bois. Dans certains cas, les bardages 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 faîtages 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.

**➤ Faîtages et arétiers**

3.4.6.4 Les faîtages 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, blocs 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 deux pans, à crête, 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 Lots 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 visés 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 XVIII<sup>e</sup> siècle, les volets doivent être appliqués en intérieur.

3.4.7.6 Sont interdits :

- *Le polycarbonate 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 prématûre.

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.

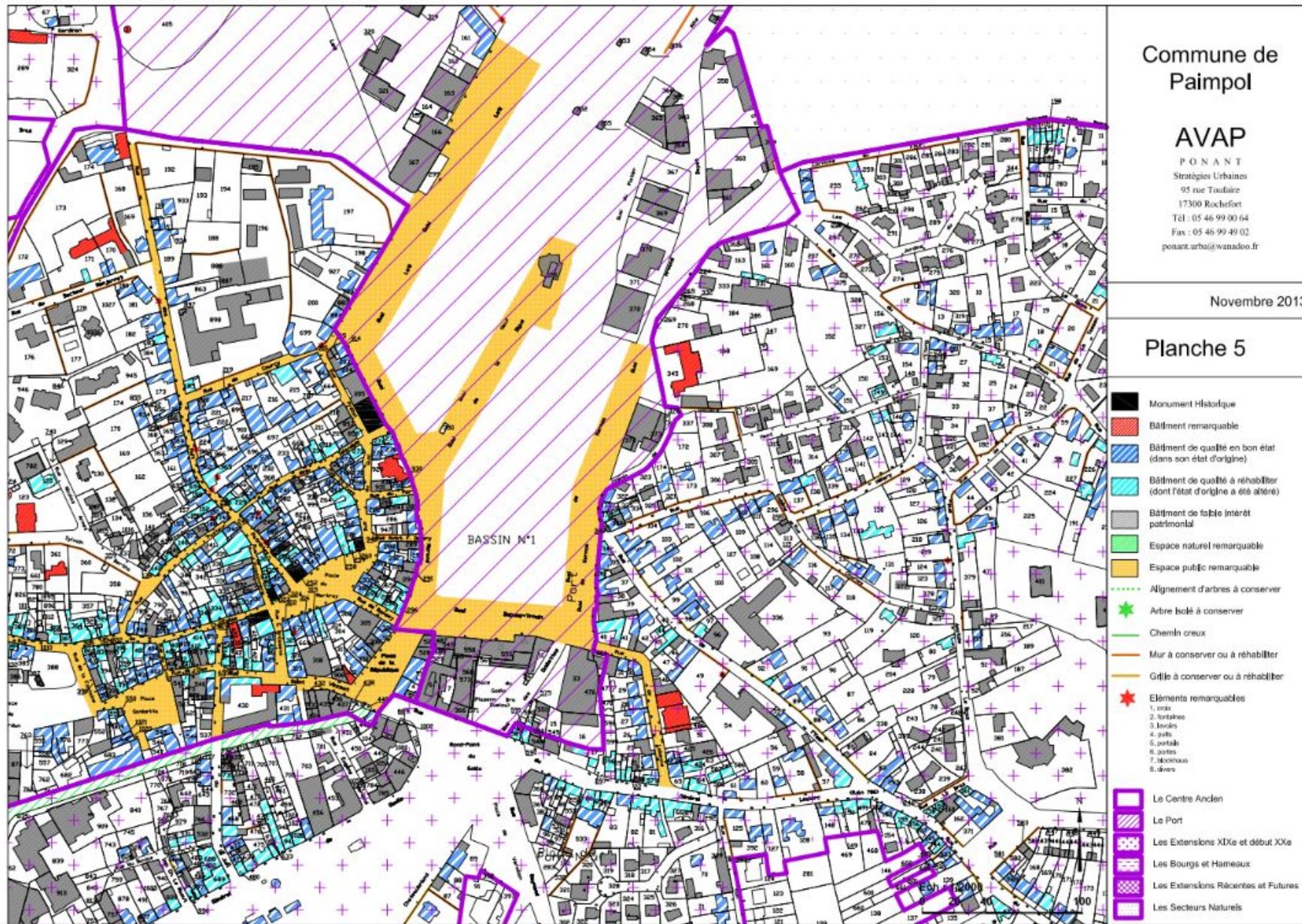
3.4.9.6 Le choix des teintes doit s'inspirer des nuanciers annexés au présent règlement, selon leur destination (façade, menuiserie, grille et ferronnerie, etc.).

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'avéreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité.

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

- extensions horizontales avec un seul niveau sous combles

- interdiction des extensions en surélévation

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

### Eléments techniques

1.1.1.4 Aucune installation technique (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisations) ne pourra être rapportée sur une façade ou sur une toit-

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'îlot, cohérent et justifiant cette démolition.

### TOITURE

#### Volumes

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

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

#### Matériaux

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

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

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

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

Pour les bâtiments antérieurs à la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, la pose se fera au clou ou au crochet

teinté.

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

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

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

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

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

#### Ouvertures en toiture

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

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

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

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

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

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

#### Eléments techniques de toiture

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

Pour leur implantation, voir paragraphe 8.3.1.

1.1.2.14 Les antennes paraboliques visibles depuis le

domaine public sont interdites.

#### Souches de cheminée

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

Les glacis seront réalisés au mortier de chaux et sable.

#### Débords de toiture

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

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

### FACADE

#### Respect du parcellaire

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

#### Saillies et retraits

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

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

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

#### Percements

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

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

1.1.2.23 Les baies nouvelles seront superposées et axées.

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

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 rejointssement 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 appliquée 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 originnelles (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...)

1.1.2.33 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 ornementsations existantes seront conservées ou restituées.

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

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

## Installations techniques de façade

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

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

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

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

## MENUISERIE

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

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

## Fenêtres

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

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

1.1.2.45 Les menuiseries seront réalisées en bois. Le métal coloré est admis à condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie et que la largeur (parallèle au plan du vitrage) et l'épaisseur (perpendiculaire au plan du vitrage) des profils soient proches de celles des menuiseries bois. Le PVC est autorisé, en dehors du Centre Ancien, sur les façades non visibles de l'espace public, sous les mêmes 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 (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés. Ils seront traités dans des tons neutres (noirs, gris, blanc...).

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

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

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

## 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 rejoints 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 bâties 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, cou-

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.

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 bâti 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.

## 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

## 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.

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 bâti 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.

## 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

## 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 précédent.

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 affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

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

### Architecture traditionnelle

Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discréption 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 faîte 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 embrasures.

3.2.4.10 Les imitations de matériaux sont interdites.

3.2.4.11 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 arétiers 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 maçonneries 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.

## Eléments techniques de toiture

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

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

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

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

## FACADE

### Percements

3.2.4.18 Les baies seront généralement superposées et axées.

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

### Matériaux et couleurs

3.2.4.20 Les matériaux de façade seront la pierre de taille de la région ou la maçonnerie enduite.

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

Les angles seront dressés sans baguette.

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

3.2.4.23 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés 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 distingueront 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 interdites.

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 bâti 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 Connat, 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 sanitaire ou de sécurité, un arbre de même essence sera replanté, dans la proximité la plus proche

## 3.3.3 AUTRES ESPACES LIBRES

- 3.3.3.1 De manière générale, on maintiendra ou on privilégiera la disposition d'organisation des espaces, correspondant aux périodes d'urbanisation du quartier.
- 3.3.3.2 Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
- 3.3.3.3 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.
- 3.3.3.4 Toute évolution de la parcelle devra permettre de conserver, derrière les éléments de clôture répertoriés (murs, murets et grilles), des espaces de respiration non bâties.
- 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 citerne 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 bâties 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.