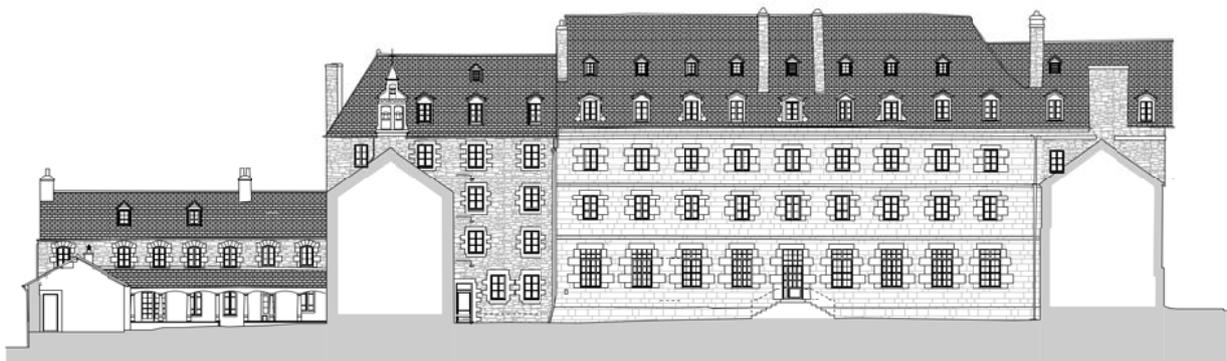


Opération de restauration immobilière

L.313-4 du code de l'urbanisme

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
du programme de travaux de réhabilitation
de l'ensemble immobilier de l'ancien couvent de Montbareil
situé 10 - 12 et 14 rue Montbareil à Guingamp



SOMMAIRE

Préambule / résumé non technique	3
1. Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives	6
1.1. Objet et étapes de mise en œuvre des opérations de restauration immobilière	6
1.2. Règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	8
1.3. Les droits et les devoirs liés à l'ORI	9
2. Les immeubles	11
2.1. Localisation	12
2.2. Désignation	14
2.3. Historique et occupation du site	16
2.4. Description de l'ensemble immobilier	
3. Notice explicative	25
3.1. Objet de l'opération	26
3.1.1. Le contexte	26
3.1.2. Les enjeux	28
3.2. Les règlements applicables	36
3.2.1. Le Plan Local d'Urbanisme	36
3.2.2. Le Programme Local d'Habitat	41
3.2.3. Des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager pour porter un véritable projet urbain	42
3.3. Le diagnostic des bâtiments	46
4. La mise en œuvre de l'ORI	51
4.1. Objectifs d'amélioration et de transformation et de mise en valeur de l'ensemble immobilier	52
4.2. Les prescriptions de travaux	53
4.2.1. Les prescriptions générales	53
4.2.2. Les prescriptions applicables à chaque immeuble	59
4.3. Appréciation sommaire des dépenses	64
4.4. Délai d'exécution des travaux	64
4.5. Situation en cas de défaillance du propriétaire	65
5. Annexes	67

PREAMBULE / RESUME NON TECHNIQUE

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) poursuit deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée ;
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires de l'ensemble immobilier concerné.

La Ville de Guingamp mène depuis plusieurs années de nombreuses actions pour renforcer l'attractivité de la ville pour ses habitants et l'ensemble des usagers : requalification d'espaces publics, réhabilitations immobilières, mise en valeur du patrimoine...

Par ailleurs, la reconquête du parc privé vacant et dégradé constitue un enjeu majeur dans le cadre notamment de la convention OPAH RU 2023-2028 sur les centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol ou encore le PLH 2020-2025 qui vise à favoriser et accompagner le renouvellement urbain, reconquérir le parc structurellement vacant et mobiliser les dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé. Ces intentions sont également retranscrites dans le PLUi qui a été récemment soumis à enquête publique.

L'ensemble immobilier dénommé "Couvent de Montbareil", sis 10 à 14 rue Montbareil à Guingamp (cadastrée section AI n° 199), objet de la procédure de déclaration d'utilité publique, est inoccupé depuis 2016. Il comprend plusieurs immeubles nécessitant de lourds travaux de réhabilitation pour les transformer en locaux d'habitation. Cette opération doit permettre à la ville de diversifier son offre de logements pérennes et répondant aux normes en vigueur. Elle répond ainsi à de nombreux objectifs :

- urbains : requalifier des immeubles vacants et réaliser des aménagements de qualité,
- sociaux : reconverter un bâtiment remarquable vétuste en parc de logement,
- patrimoniaux : préserver le patrimoine historique et architectural lors des interventions sur l'habitat.

Au regard des enjeux de revitalisation et d'attractivité de la ville et de positionnement du patrimoine au cœur de son projet de développement et d'aménagement économique, ce projet présente un intérêt général puisqu'il va contribuer à réinvestir un ensemble immobilier vide, à valoriser le patrimoine et à diversifier l'offre de logements sur le marché.

Selon l'article L 313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilières (ORI) "*consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés*". L'ORI prescrit des travaux de restauration qui conduisent à la transformation de bâtiments dégradés et vacants, en logements dotés des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité et aux

besoins actuels. Ces travaux sont réalisés dans le respect des prescriptions de l'architecte des bâtiments de France pour valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique. La DUP de l'ORI est précédée d'une enquête publique.

Le dossier a été transmis en Préfecture pour instruction et ouverture de l'enquête publique d'une durée d'un mois. A l'issue de l'enquête publique, l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI pourra être pris et aura une validité de 5 ans.

Toutefois, la réalisation de ce projet suppose une évolution du document d'urbanisme. En effet, la majorité des bâtiments de cet ensemble immobilier sont édifiés sur le zonage UE, réservé à l'édification d'équipements collectifs, excluant les habitations autres que les loges de gardien destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés dans la zone ; le reste de la parcelle étant situé en zone UBa. Le zonage UE avait alors été créé pour tous les secteurs abritant des bâtiments d'enseignement.

Il conviendrait d'étendre le zonage UBa à l'ensemble de la parcelle. Pour rappel, les zones UBa, proches du centre-ville, comprennent les quartiers d'extension de l'agglomération, susceptibles d'évoluer vers une densification de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

1.OBJET DE L'ENQUETE,
INFORMATIONS JURIDIQUES
ET ADMINISTRATIVES

1.1. OBJET ET ETAPES DE MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Les Opérations de restauration immobilières sont définies par les articles L.313-4 à L.313-4-4 ainsi que R.313-29 du code de l'urbanisme qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'article L.313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeuble » dégradés ».

La qualité de l'habitabilité d'un logement est liée à plusieurs éléments, notamment :

- La dimension des pièces
- Leur hauteur sous plafond
- L'existence d'ouvertures, l'éclairage, l'ensoleillement
- La ventilation
- L'aménagement de la salle de bain, des toilettes, de la cuisine
- Chauffage
- Sécurité électrique, incendie
- Absence d'infiltration, d'humidité

Mais également l'état d'entretien du gros œuvre (murs, toiture, charpente, planchers etc.)

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

L'ORI rend la réalisation de ces travaux obligatoire pour les propriétaires des immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, la collectivité à l'initiative de la procédure peut acquérir les biens immobiliers par la voie de l'expropriation. Dans cette hypothèse, la collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (L.313-4 du code de l'urbanisme). La Déclaration d'Utilité Publique doit alors être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, auquel renvoie l'article L.313-4-1 du code de l'urbanisme. C'est l'objet de la présente enquête.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

« 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;

2° La désignation du ou des immeubles concernés ;

3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

4° Une notice explicative qui :

a) Indique l'objet de l'opération ;

b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions

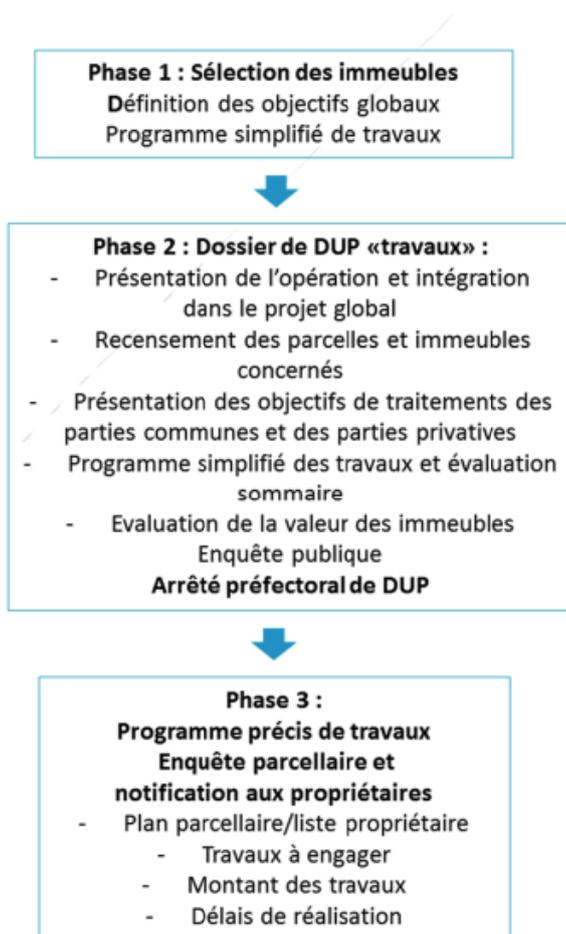
rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations. »

Dans le cas des ORI, l'article L.313-4-2 précise que le programme des travaux prescrits ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent être schématisées comme suit :



1.2. REGLES FIXEES PAR LE CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le code de l'expropriation.

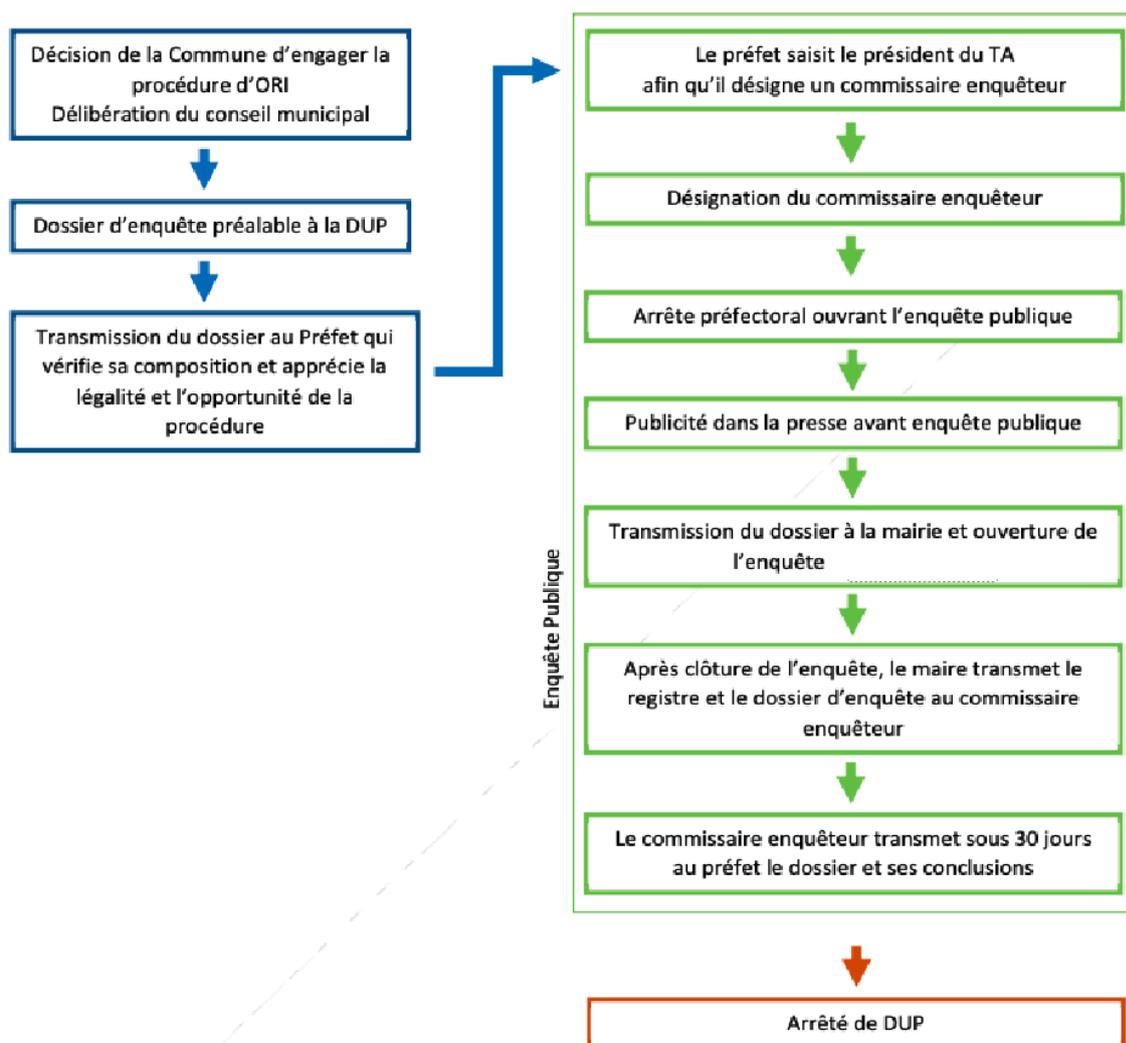
Elle est ainsi soumise aux articles L.121-1 à L.121-4 dudit code qui définissent :

- L'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique, soit le préfet du Département représentant l'Etat,
- Le délai entre la fin de l'enquête publique et la Déclaration d'Utilité Publique, soit un an,
- La durée de validité de la DUP, soit 5 ans (sauf hypothèse de prorogation).

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- R.111-1 et R.111-2 relatifs à la désignation et à l'indemnisation du commissaire enquêteur,
- R.112-1 et R.112-24 relatifs au déroulement de l'enquête,
- R. 121-1 et R.121-2 relatifs à la désignation de l'autorité compétente pour déclarer l'opération d'utilité publique.

Schématiquement, le déroulement de l'enquête préalable à la DUP est le suivant :



1.3. Les droits et devoirs liés à l'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation d'effectuer les travaux prescrits. Elle implique réciproquement :

- Que les propriétaires peuvent utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la collectivité ou son opérateur d'acquérir leur bien et ce, dès le prononcé de l'arrêté préfectoral de DUP ;
- Dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la collectivité.

Dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réaliser les travaux prescrits est transférée au nouveau propriétaire.

Enfin, l'article 1999 ter viciés du code général des impôts instaure une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un site patrimonial remarquable (SPR) classé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine :

« a) Soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;

b) Soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé ;

c) Soit, à défaut, lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ; »

La réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation ou pour des locaux destinés après travaux à l'habitation ou pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

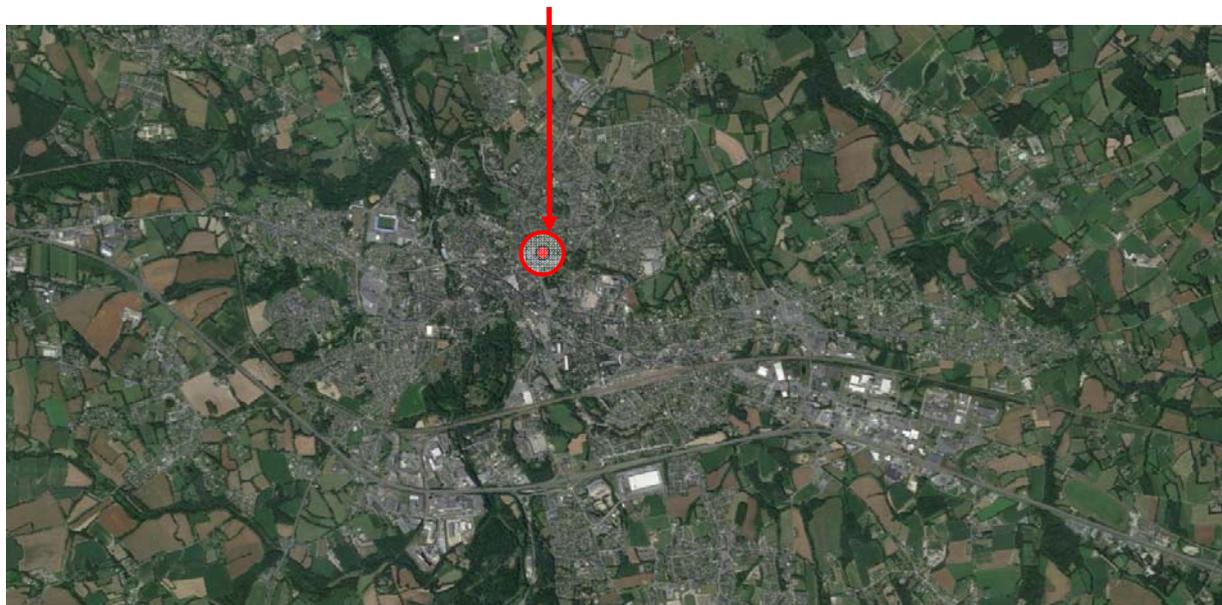
2. LES IMMEUBLES CONCERNES



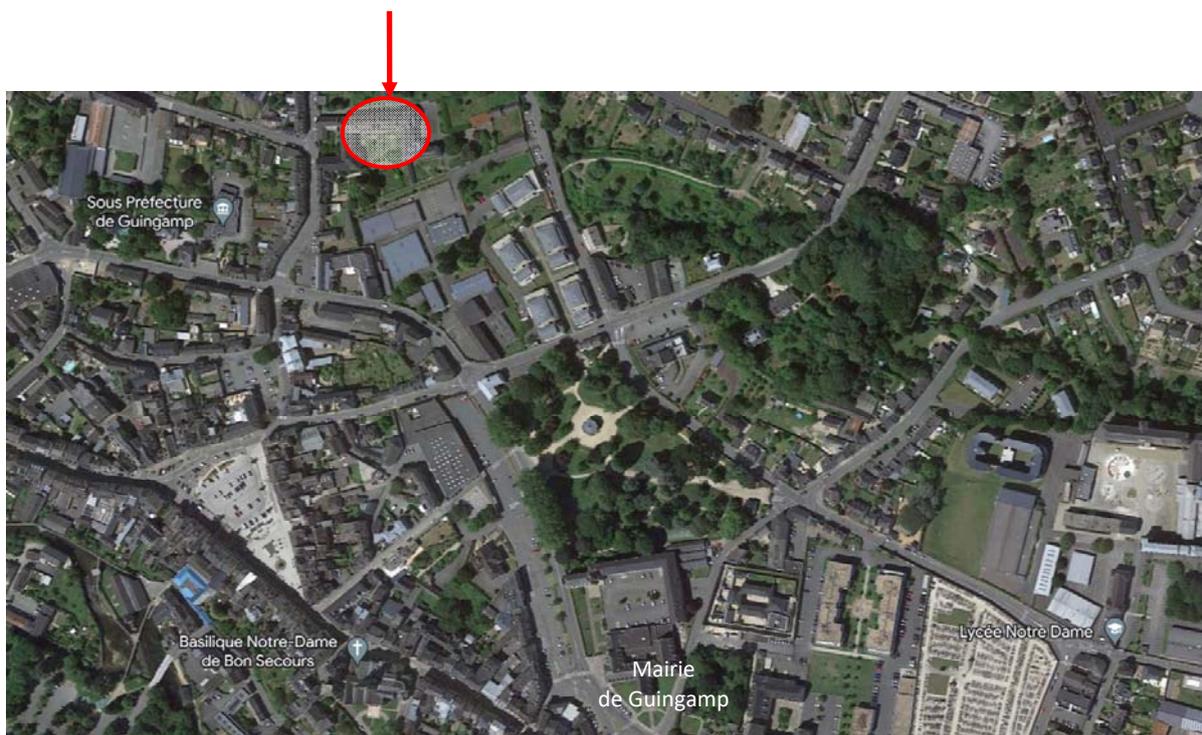
2.1 LOCALISATION

L'ensemble immobilier objet de la procédure est situé aux n° 10/12/14 de la rue Montbareil et s'étend à l'angle des rues de la brasserie et de la rue de l'Aqueduc.

Il est situé à la limite nord de la ville de Guingamp, à proximité de la commune de Pabu.



Source : Photographie aérienne Google (2020)

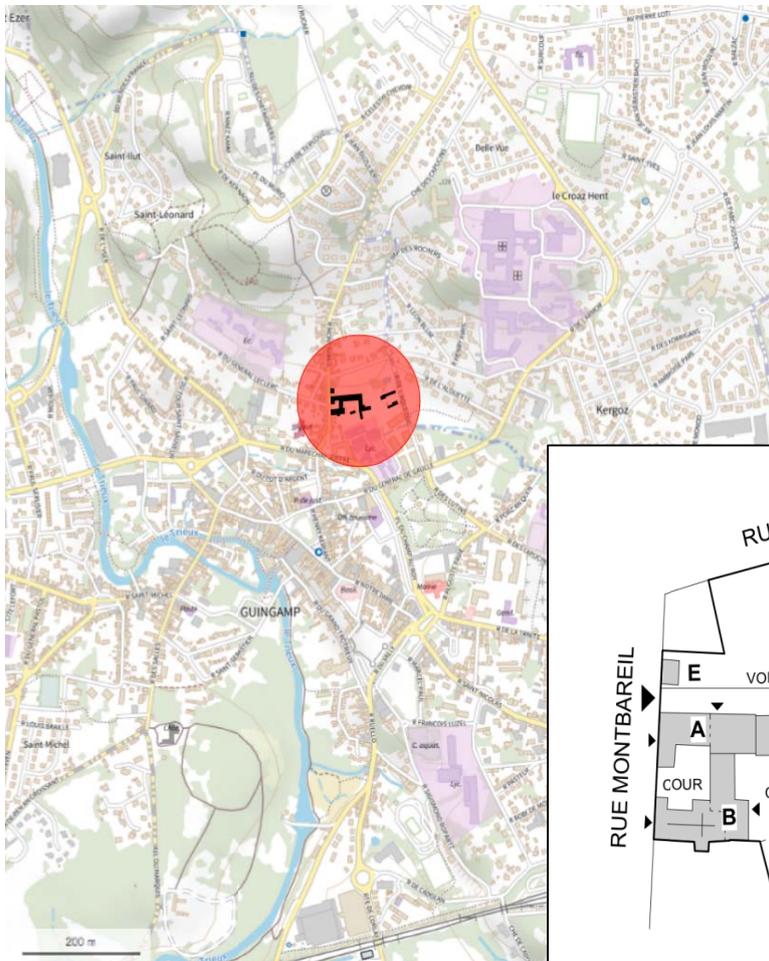


Source : Photographie aérienne Google (2020)

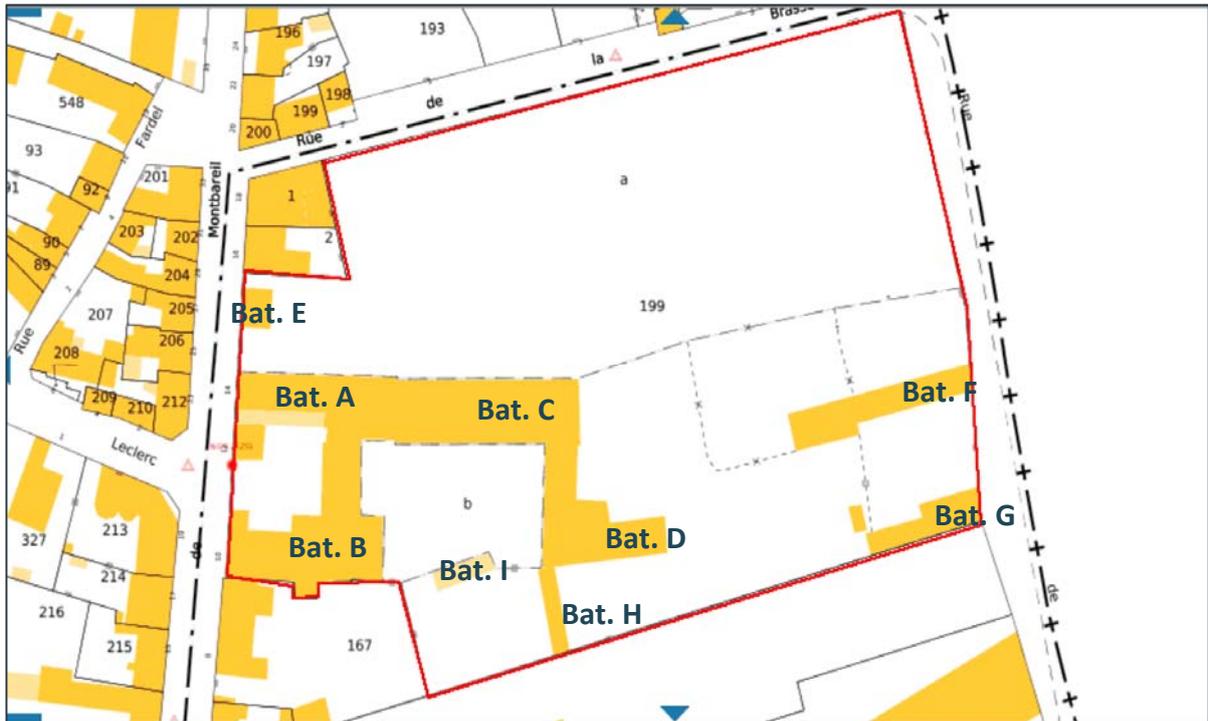


Source : Photographie aérienne Google (2020)

2.2. DESIGNATION



Parcelle	Adresse	Nature	Etat d'occupation	
AI 199	10 – 12 – 14 rue Montbareil – GUINGAMP	Bâtie	Bâtiment A	Libre
			Bâtiment B	Libre
			Bâtiment C	Libre
			Bâtiment D	Libre
			Bâtiment E	Libre
			Bâtiment F	Libre
			Bâtiment G	Libre



Périmètre opérationnel de l'ORI « Réhabilitation de la Résidence Montbareil situé 10 - 12 et 14 rue Montbareil à Guingamp

2.3. HISTORIQUE ET OCCUPATION DU SITE

Le Monastère des sœurs Notre Dame de la Charité du Refuge

L'ordre de Notre Dame de la Charité du refuge a été fondé par Jean Eudes pour œuvrer pour la réhabilitation des filles et femmes de mauvaises mœurs. La première maison s'ouvrit à Caen en 1641. A Guingamp, le conseil de ville donna son accord le 26 août 1676 au projet de création d'un monastère porté par Mme la Vicomtesse des Arcis, épouse d'un conseiller au Parlement de Bretagne. Le 20 novembre 1676, 3 religieuses s'installèrent à Montbareil dans deux maisons. Le nouveau monastère était le 4^e de l'Ordre. Elles entreprirent aussitôt de bâtir l'église et un immeuble de 4 étages pour accueillir les pénitentes. Le 3 décembre 1677, les premières pierres de l'église et du nouveau bâtiment sont posées.

Les sœurs accueillent en moins de deux ans 17 novices des plus honorables maisons de la ville et des environs ainsi que des filles sans dot.

La cohabitation avec les autorités de la ville fut aussi difficile que l'accueil avait été mitigé. La réinsertion des filles perdues ne semblait pas aux yeux des bourgeois une urgence sociale capable de compenser les inconvénients d'une telle implantation. D'autant que les religieuses ne mettaient pas plus d'empressement que leurs consœurs, les Carmélites et Ursulines, à participer aux frais de la collectivité. Les autres sources de querelle ne manquèrent pas non plus. En 1685, les dames de Montbareil construisirent le mur d'enceinte de leur enclos situé sur le passage des canalisations de l'eau alimentant les fontaines de la Ville. 7 ans plus tard, il fallut avoir recours à la justice pour les contraindre à entretenir les voûtes faites pour le soutien des tuyaux de la pompe. On leur reprochait aussi l'occupation de vastes terres au détriment des zones habitables et les rendait ainsi responsables du coût élevé des terrains.

Un autre grief leur était fait, dès leur installation : celui de concurrencer de façon déloyale certains corps de métiers locaux. On leur reprochait de faire toutes sortes d'ouvrages et de commerces en dedans et en dehors du cloître : les pénitentes s'exerçaient en effet à filer des toiles ou étoffes, coudre et broder, certaines étaient lingères tailleuses, cordonnères, jardinières, liquoristes ... De ce fait, les sœurs vivaient en relative autarcie n'alimentant que peu le commerce local quand elles ne lui faisaient pas concurrence.

La population religieuse et laïque du couvent fut à certaines époques trop importante pour les locaux. En 1771, ceux-ci n'accueillaient pas moins de 150 personnes (47 sœurs et novices, 51 pensionnaires, 33 pénitentes, 10 femmes de service)

D'importantes donations permirent aux religieuses de rebâtir et d'agrandir les bâtiments.

Mais le couvent devait aussi subir la crise des vocations. A partir de 1766, le manque de postulantes et la défection de nombreuses novices pèsent sur le recrutement des religieuses.

L'effectif ne sera plus que de 19 en 1790. Lorsque leur congrégation fut supprimée, les religieuses de Montbareil ne purent obtenir le statut d'hospitalières. Elles furent chassées de leur couvent et les bâtiments abritèrent pendant la Terreur une maison d'arrêt pour prêtres réfractaires.

Selon le vœu de la fondatrice, les sœurs de Montbareil accueillirent donc les femmes prostituées ou de mauvaise vie, repenties ou en quête de repentance. Mais très rapidement, y fut hébergée une population féminine plus diversifiée : démentes, alcooliques, fugueuses, etc. Les religieuses accueillirent aussi, des petites pensionnaires, jeunes filles de bonne famille confiées aux sœurs pour parfaire leur éducation et de grandes pensionnaires ou dames en chambre, la plupart du temps des femmes à la recherche d'une compagnie en l'absence de leur mari ou encore des veuves aisées. Autant de fonctions éloignées des intentions originelles de la fondatrice.

Les portes du couvent se refermaient aussi parfois sur des jeunes filles trop indépendantes d'esprit que la famille voulait corriger : filles révoltées, en passe de se marier sans l'accord des parents et qu'une lettre de cachet permettait d'éloigner quelque temps.

Montbareil devint même au cours du 17^e siècle une maison de force.

Le couvent de Montbareil était à sa façon l'outil d'un arbitraire des plus scandaleux que l'humanité des mères supérieures ne suffisait pas toujours à compenser.

L'éventail des transgressions aux règles sociales est très large : de la débauche (alcoolisme, prostitution, libertinage) au convenances familiales ou personnelles (désobéissance au mari, séparation), faiblesse d'esprit en passant par les entorses à la religion. Parfois même, la mesure peut être simplement préventive ...

Les conditions d'accueil des pénitentes sont alors fixées par les Dames de la charité :

Financières et fonction des moyens des familles

Sanitaires et vestimentaires : « on s'assure qu'elle n'est pas enceinte, ni infectée et qu'elle apporte du linge en raisonnable quantité avec de bons tabliers »

Car les pénitentes devaient travailler gratuitement.

Une fois arrivées, les femmes perdent leur identité, on leur donne un prénom. Elles sont séparées les unes des autres selon la gravité de leurs fautes et leur condition. La nourriture est également différente selon le prix payé.

Rééducation par le travail et la prière mais pas seulement ... le recours aux sévices corporels est demandé par les familles elles-mêmes, la rééducation par l'isolement et l'humiliation est la plus courante.

Les pénitentes attendent parfois la révocation de la lettre de cachet qui n'arrive pas. Et tant que la famille paie, la question de la mise en liberté ne se pose même pas ... La plupart du temps, le temps de réclusion n'est pas fixé à l'avance et reste à la discrétion de ceux qui ont requis l'internement.

Les pénitentes sont par ailleurs souvent résignées et après 20 ou 30 ans de réclusion, ne cherchent plus à quitter le monastère.

La fin du Monastère

Les religieuses quittèrent leur couvent en septembre 1792.

En 1793, Les bâtiments hébergèrent des volontaires du contingent du District de Loudéac.

En octobre 1793, le monastère est vide et sa reconversion devient possible. On transféra alors des Carmélites, prison devenue trop petite, les prêtres réfractaires.

A la libération des prisonniers, un peu après Thermidor, jour où les Robespierriens furent renversés, la question de la reconversion de ce bâtiment s'est posée.

Un projet d'école centrale, établissement destiné à former les instituteurs, fut élaboré et abandonné au profit de Saint Briec.

Les bâtiments furent ensuite loués avant de trouver un projet d'envergure (toujours espéré), les baux consentis l'étaient donc à titre précaire d'où le peu d'entretien des bâtiments.

L'église fut ainsi transformée en atelier de menuiserie et entrepôt de bois.

Les bâtiments conventuels furent transformés en bâtiments agricoles.

Un projet de bibliothèque publique et de théâtre ne reçut pas les faveurs de la préfecture.

La réorganisation judiciaire prévoit l'installation à Guingamp **d'une centrale pénitentiaire**, un décret de 1808 désigne le couvent pour devenir la centrale de la circonscription militaire de l'ouest. Mais en 1809, un autre décret désigne Rennes à la place de Guingamp.

D'autres projets n'aboutirent pas plus que les précédents et finalement le couvent fut vendu puis cédé ensuite à une communauté religieuse les Filles de la Croix.

Le domaine fut peu à peu amputé : école des Cantons, route départementale N° 5.

A la fin du 19^e siècle, le monastère restait très actif : école et pensionnat, retraites, dames pensionnaires..

Le monastère fut sur le point de disparaître avec la loi de 1901 par laquelle les congrégations religieuses doivent demander l'autorisation d'exercer. En 1904, une loi rejette toutes les demandes et les sœurs de la croix sont menacées d'expulsion, jusqu'en 1907 où le caractère mixte de leur activité fut reconnu.

En 1913, le docteur Rouault, médecin chirurgien, ouvrit la première clinique de Guingamp dans les locaux du couvent. Jusqu'en 1969, la clinique fonctionne dans les locaux du monastère puis est transférée dans un bâtiment neuf, la clinique Montbareil, démolit il y a une vingtaine d'années pour y construire la résidence du Parc.

L'école de Montbareil a évolué et s'est transformée en Lycée professionnel qui offrait un internat dans les bâtiments conventuels (bâtiment A/C)

Des religieuses les sœurs du Christ ont trouvé à Montbareil une maison de retraite (bâtiment D)

Le site est désaffecté depuis 2016.

2.4. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU TERRAIN

L'ensemble immobilier occupe la parcelle AI N° 199 pour une surface totale de 14 152 m² et est sis aux N° 10, 12 et 14 de la rue Montbareil. Le terrain présente une déclivité de 3 m entre la limite Nord et la limite Sud, il est clos de murs.

Accès: rue Montbareil (1 portail véhicules + 2 portes piétons), rue de l'Aqueduc (1 portillon), limite Sud (1 Portillon et 1 Portail). L'entrée principale se fait depuis la rue Montbareil, une voie en enrobé longe le bâtiment principal au Nord, elle se prolonge jusqu'au bâtiment D.

La partie Nord du terrain n'est pas construite.

Le terrain est totalement en friche : le jardin central, la cour, sont couverts de végétation (ronces, arbustes, bouleaux) et presque inaccessibles.

Nota : le jardin central est enclavé car le bâtiment H bloque l'accès pour les véhicules depuis le reste de la parcelle.

DESCRIPTION DES BATIMENTS

BATIMENT PRINCIPAL, COMPOSE DES 4 BATIMENTS A, B, C ET D.

La totalité des bâtiments est en pierres sous couverture ardoise.

Les menuiseries extérieures en bois sont disparates selon les bâtiments, allant de petits carreaux, à moyen carreaux, ou grand jour.

Les niveaux de planchers sont différents selon les bâtiments,

Les connexions entre bâtiments se faisant par une multitude de demi-escaliers.

Le découpage est réalisé en fonction des cages d'escaliers



Photo datée entre 1948 et 1972 - Façade Sud
Archives Côtes d'Armor fond cartes postales



Bâtiment A : Anciens logements, Partie Ouest en R+2 , Partie Est en R+4

Entrées par escaliers extérieurs : Rue Montbareil à l'Ouest, et depuis voie Nord. Partie en R+2 classée en construction patrimoniale remarquable selon l'AVAP Partie en R+4 classée en construction patrimoniale exceptionnelle selon l'AVAP
Les locaux ne présentent pas d'intérêt conservatoire particulier au-delà des parquets et cheminées dans certaines pièces.

Eléments remarquables :

- Galerie avec dallage pierre
- Portes extérieures en bois côté rue Montbareil
- Clocher en façade Sud



Galerie



Portes Extérieures bois



Clocher

Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en bon état, traces d'humidité constatées au pied de la façade Nord (semi enterrée)
- Planchers bois : flèche importante
- Charpente bois : quelques assemblages sont cassés, pas de grosse déformation.

Bâtiment B : Chapelle rue Montbareil, sacristie, partie Ouest en R+2

(anciennes chambres)

Entrée chapelle depuis rue Montbareil (par un escalier), et par cours intérieures, liaisons avec le bâtiment A par escaliers.

Classé en construction patrimoniale exceptionnelle selon l'AVAP

Les aménagements intérieurs ne présentent pas d'intérêt conservatoire particulier.

Elément remarquable : fronton Ouest rue Montbareil



Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en bon état, traces d'humidité constatées en pied de façade Ouest (semi enterrée)
- Planchers bois : pas de déformation constatée
- Charpente bois en bon état, sauf au-dessus de la chapelle : quelques assemblages sont cassés, croix de Saint-André cassés
- Liaisons poinçons-entrait endommagées, le plafond en voute (suspendu à cette charpente) est fissuré à plusieurs endroits

Bâtiment C : Bâtiment patrimonial : ancien Monastère composé de 9 travées, symétrique, R+3

et extension à l'Est.

Seul le bâtiment central est construit en pierres de taille, l'extension Est est plus récente et est construite en moellons avec linteaux en béton.

Le bâtiment a été aménagé en internat avec cuisine et salle à manger au RDC, chambres aux étages.

La hauteur du RDC est importante : 4,50 m de plancher à plancher. Entrée depuis voie Nord à niveau, escalier côté Jardin au Sud.

Classé en construction patrimoniale exceptionnelle selon l'AVAP

Eléments remarquables :

- Façades symétriques, et quelques lucarnes en pierres de taille
- Escalier extérieur sur jardin central, en pierre avec perron et muret.

- Escalier central intérieur en bois.

Les locaux ne présentent pas d'intérêt conservatoire particulier au-delà des parquets et cheminées. Des faux plafonds minéraux format 60x60 ont été installés dans l'ensemble du bâtiment.

Des éléments disgracieux sont présents sur les façades : Conduits et escalier métallique, lucarnes de ventilation.

Bâtiment C :



Façade Sud sur jardin Central



Escalier Métallique Est



Façade Nord



Lucarnes en pierre



Escalier central



Escalier central

Escalier sur jardin (Sud)

Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en bon état, sauf façade Sud : déformation importante (mur bombé vers l'extérieur)
- Planchers bois : flèche importante dans les combles, présence de mэрule côté sud la plupart des planchers sont recouverts par des revêtements de sols ou des nouveaux parquets, ne permettant pas de reconnaître l'état et/ou la présence des supports anciens.
- Charpente bois : quelques assemblages sont cassés, les liaisons entre charpente et maçonnerie ne sont pas visibles car masquées par les doublages en plâtre, un diagnostic doit être réalisé.
- Un renforcement par câbles tirants existe dans les sur combles en partie Est.

Bâtiment D : Ancienne maison de repos des sœurs, niveaux décalés d'une aile à l'autre

Aile Nord en R+2, liaisons avec le bâtiment C par escaliers (cette aile a été réhaussée d'un niveau au 20^{ème} siècle). Aile Sud en R+3, liaisons avec l'aile Nord par escaliers.

Les façades Est et Nord sont enduites et présentent des formats de fenêtres divers.

Bloc escalier ascenseur central : façades enduites, et couverture en Zinc (ce bloc a été construit au 20^{ème} siècle) Classé en construction patrimoniale exceptionnelle selon l'AVAP
Les aménagements intérieurs ne présentent aucun intérêt conservatoire particulier.



Façade Ouest sur jardin central



Façade Sud



Pignon Est



Façade Nord

Bloc ascenseur

Façade Est

Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en bon état.
- Planchers bois : en bon état (pas de déformation), recouverts par des sols souples.
- Charpente bois : en bon état (pas de déformation)

BATIMENTS ANNEXES : E, F, G, H ET I

Bâtiment E : Annexe de 30m² situé au Nord du bâtiment principal : adossée en limite de propriété Ouest

Murs mixtes avec parement de pierres, sous couverture ardoise (ou fibrociment)
Les locaux ne présentent aucun intérêt conservatoire particulier.

Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en bon état.
- Charpente bois : en bon état (pas de déformation)



Bat. E - Façade Est

Bâtiment F : Ensemble de 3 bâtiments, à l'Est de la parcelle, exposé Sud

A l'Est : un atelier en bloc de béton, charpente métallique, couverture bac acier.
Au centre : une maison en pierre sous ardoise, R+1
A l'Ouest : une grange en pierre sous ardoises
Les locaux ne présentent aucun intérêt conservatoire particulier.

Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en bon état.
- Planchers bois : en bon état (pas de déformation).
- Charpente bois : en bon état (pas de déformation)



Bat. F - Façade Sud



Bâtiment G : Ensemble de 3 bâtiments, à l'Est de la parcelle, exposé Nord

A l'Est : une maison en pierres sous ardoises, R + Comble

A l'Ouest : une grange en pierre sous ardoise (très étroite : 2,70 m entre murs) - Une annexe séparée de 15m²

Classé en construction patrimoniale traditionnelle selon l'AVAP

Les locaux ne présentent aucun intérêt conservatoire particulier.

Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en état moyen (moellons absents, arrière-linteaux rongés,)
- Charpente bois en mauvais état (déformée, sous dimensionnée)



Bat. G - Façade Sud et Pignon Est



Bat. G - Façade Nord

Bâtiment H : Bâtiment en pierre sous ardoise, simple RDC, au Sud du bâtiment D

Composé d'une seule pièce (très étroite : 2,41 m entre murs)

Les locaux ne présentent aucun intérêt conservatoire particulier. Bâtiment non classé, construit au 20^{ème} siècle.

Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en bon état
- Charpente bois en bon état



Bat. H - Façade Est

Bâtiment I : Annexe, située au sud du Jardin central.

Parois Nord et Est en pierres (semi enterré)

Parois Sud et Ouest en verre, toiture en plaques ondulées transparentes. Les locaux ne présentent aucun intérêt conservatoire particulier.

Etat structurel (diagnostic visuel)

- Maçonnerie en bon état
- Charpente bois en mauvais état (sous dimensionnée, traces de pourriture)



Bât. I - Façade Sud

3. NOTICE EXPLICATIVE

3.1. OBJET DE L'OPERATION

3.1.1. LE CONTEXTE

Présentation de la ville de Guingamp

Guingamp ville centre d'un vaste territoire

Située au nord de la Bretagne, sur l'axe routier Rennes Brest, à 35 km de Saint Briec mais aussi à 35 km de Lannion et à 30 km de Paimpol, Guingamp est considérée entre Armor (pays de la mer) et Argoat (pays de la terre). Cette perception est confortée par la situation de GUINGAMP au carrefour d'axes routiers et ferroviaires majeurs. Du fait de la continuité de son urbanisation et de l'emploi qui s'y concentre, l'aire urbaine de GUINGAMP s'étend sur 13 communes autour de la ville-centre. Comptant 26 291 habitants en 2012, celle-ci est définie par l'INSEE comme un « grand pôle » par l'INSEE.

Guingamp fait partie de l'agglomération Guingamp Paimpol Agglomération née de la fusion de 6 intercommunalités et qui regroupe 57 communes, sur un territoire de plus de 1 100 km² et compte 73 700 habitants.

Bassin de vie

Guingamp est la ville-centre du bassin qui porte son nom. Ce bassin de 26 communes est le siège d'un pôle de santé, d'un centre des impôts, d'une université (université catholique de l'ouest), d'un institut national supérieur de l'éducation artistique et culturelle, de six lycées et de plusieurs zones économiques et commerciales.

Mobilité

La ville de Guingamp est située sur deux grandes voies de communication : la RN 12 et la voie ferrée Paris Brest. De par ces deux éléments, l'aire d'influence de Guingamp va au-delà des frontières de son bassin de vie et attire même des actifs de Lannion Trégor communauté et de Leff Armor communauté. Guingamp compte trois échangeurs sur la RN 12 et plusieurs routes départementales y convergent.

En 2014, la direction interdépartementale des routes estime à 28 321 véhicules le trafic journalier au niveau de la ville.

La gare de Guingamp est ainsi desservie par le TGV Paris Brest et les TER de Bretagne. Avec l'arrivée de la LGV en Bretagne en 2017 qui permet de rejoindre Paris en 2h30, la Région a estimé que le nombre de voyageurs en gare de Guingamp devrait rapidement dépasser le million. Aussi, un pôle d'échanges multimodal a été aménagé pour accompagner l'évolution de ces déplacements.

Guingamp concentre une partie importante des flux venant de sa première couronne où la part des habitants travaillant hors de la commune est élevée. Parmi les actifs guingampais, 55% quittent la ville pour se rendre à leur travail. Aussi ses habitants citent la facilité des déplacements, dans et en dehors de la ville, comme le premier atout de Guingamp.

De plus, Guingamp dispose d'une offre scolaire importante et diversifiée : 5 écoles maternelles, 5 écoles primaires, 3 collèges, 4 lycées et 2 universités : l'UCO (Université Catholique de l'Ouest) et l'INSEAC (Institut National Supérieur de l'Education Artistique et Culturelle).

Cette centralisation des équipements éducatifs entraîne une concentration importante des flux scolaires.

Santé

Guingamp affirme son rôle structurant à l'échelle du bassin de vie par la concentration des services de santé avec une dizaine de médecins généralistes, un centre hospitalier, une maternité, six EHPAD, une ASAD, du transport à la demande dédié aux personnes âgées ou en situation de handicap et des services délocalisés de la fondation du Bon Sauveur pour les soins psychiatriques.

Développement économique et structure de l'emploi

Le taux de chômage de Guingamp est élevé avec 21.4%. Les CSP les plus représentées sont les employés 31,4 %, les professions intermédiaires 27,6 % et les ouvriers 16,4 %. Toutefois, la part des cadres est de 16 %. De par son positionnement géographique et des infrastructures de transport disponibles, des entreprises de taille et secteurs variés s'y implantent assez facilement.

La structure d'emploi guingampaise engendre néanmoins des fragilités socioéconomiques chez ses habitants avec un revenu médian à 17 640 €.

Démographie

Sur la période 2008-2018, la population guingampaise est passée de 7 477 à 7 022 habitants, une baisse légèrement atténuée sur la période 2013-2018 par un solde migratoire positif (0,2 %) mais qui n'arrive pas à équilibrer le solde naturel négatif (-0,5 %).

La tendance s'inverse néanmoins lors du dernier recensement, la ville de Guingamp comptant actuellement 7 115 habitants, démontrant ainsi l'attractivité du territoire.

En 2018, la part des 60 ans et plus est la plus faible des 4 pôles de l'agglomération, les 15/29 ans représentent 25,5 % de la population guingampaise avec un indice de jeunesse à 0,88.

En matière de composition des ménages, Guingamp se démarque nettement avec 63,36 % de personnes seules. Les familles monoparentales et les couples avec enfants représentent 20,8 %.

Habitat

Contrairement aux autres communes de l'agglomération, Guingamp dispose de peu de propriétaires occupants (33 %). Le nombre important d'appartements (61 %) explique ce taux qui lui est spécifique à l'échelle de l'agglomération et s'explique notamment par la présence d'une université. Beaucoup d'opérations de petits logements dans le centre historique ont vu le jour ces dernières années.

La part de logements vacants était élevée et a régressé au cours de ces dernières années passant ainsi de 800 logements vacants à 400 à ce jour mais sans pour autant répondre suffisamment à une demande croissante.

50 % des logements de la ville ont été construits avant 1970 dont 19 % avant 1946. Avec 24,7 % de logements sociaux, le logement social répond à des besoins persistants pour une population demeurant l'une des plus modestes du département et de la région.

Le bailleur social Guingamp habitat contribue à produire du logement en acquisition, participant à l'amélioration et à la revitalisation du centre-ville.

Culture et patrimoine

Le rayonnement de Guingamp s'exprime aussi autour de ses équipements culturels.

Le théâtre du Champ au Roy (en passe de devenir scène nationale) et le centre d'art GwinZegal permettent de proposer des rendez-vous culturels très variés auxquels viennent s'ajouter le festival de la danse bretonne et de la Saint-Loup, le festival PaSages ou encore le festival Mil Lieux.

L'INSEAC, une branche délocalisée du conservatoire national des arts et métiers, installée tout comme le centre d'art GwinZegal au sein de l'ancienne prison est un nouveau lieu qui conjugue culture, formation professionnelle supérieure et potentiel artistique, patrimonial et social de Guingamp.

Un site patrimonial remarquable a été mis en place en 2015, les cheminements sur les berges du Trieux ont été valorisés par l'installation de passerelles qui permettent d'allier l'appréciation des formes bâties du centre ancien et la nature en ville avec la végétation et la rivière.

La ville est également engagée dans une démarche d'intégration de l'art contemporain dans l'espace public, 4 œuvres sont déjà installées et une 5^{ème} œuvre est en cours.

Enfin, la ville, malgré sa taille, a été labellisée Petite Cité de caractère en 2018.

Sports

La ville de Guingamp est connue aux niveaux national et international grâce à son équipe phare En Avant de Guingamp qui a évolué en ligue 1 et évolue aujourd'hui en ligue 2 après avoir été par deux fois championne de France. La ville de Guingamp dispose par ailleurs de nombreuses infrastructures sportives de qualité, communales ou intercommunales permettant la pratique de très nombreux sports.

3.1.2. LES ENJEUX

Les orientations stratégiques de Guingamp



La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire est au cœur des préoccupations de l'agglomération. Elle figure dans les différents documents cadre du territoire. Déjà engagée dans l'AMI centre-bourgs depuis 2016 par le biais d'une convention CRCDT valant OPAH RU sur le territoire de Guingamp, Guingamp Paimpol Agglomération souhaite étendre ce dispositif.

Les attentes en matière d'habitat s'expriment généralement en termes de confort du cadre de vie, de vue et d'ensoleillement, de fonctionnalité et d'accessibilité, de stationnement. L'enjeu est d'améliorer l'habitat dégradé situé en centre ancien afin de proposer une offre de logement diversifiée à destination des ménages, des jeunes, des seniors et des familles.

L'attractivité de la ville de Guingamp se confirme avec une augmentation de sa population et le retour des investisseurs (cf article Ouest France du 29/12/2022 en annexe).

Cette situation entraîne une tension sur le marché de l'immobilier et particulièrement sur la location ainsi qu'en témoignent les différents articles de presse joints en annexe.

L'augmentation du nombre d'étudiants liée aux nouvelles formations proposées par l'UCO et à l'installation de l'INSEAC accroît la demande en petits logements.

Les caractéristiques de la population guingampaise, avec 63,36 % de personnes seules et un très faible taux de motorisation des ménages, viennent également alimenter cette demande en petits logements en centre-ville.

Le vieillissement de la population sur le territoire de l'agglomération amène à Guingamp, ville-centre, une population âgée souhaitant se rapprocher des services et en demande de logements accessibles.

DONNÉES DE CADRAGE

Des ménages au profil socio-démographique très typé

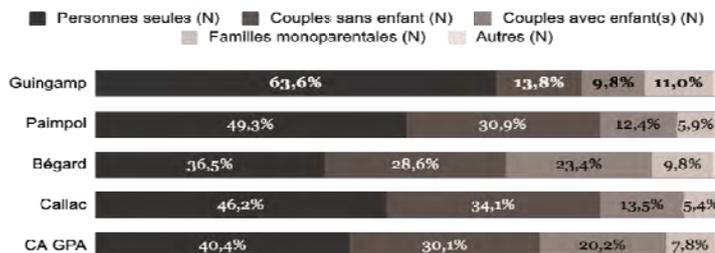
- En 2018, près de 2/3 des ménages sont des personnes seules.
- Les ménages avec enfants sont sous-représentés comparativement au reste du territoire (1 ménage sur 5) qui présente un profil davantage familial.
- La classe d'âge la plus représentée reste celle des 15-29 ans malgré une diminution de 10% de ses effectifs entre 2008-2018 (indice de jeunesse 0,88). Seule la classe 60-74 ans progresse sur la même période +16%.

Taille moyenne des ménages en 2018
Source : INSEE RP2018 | Traitement : Urbanis

1,65
↓ -0,02 en 5 ans

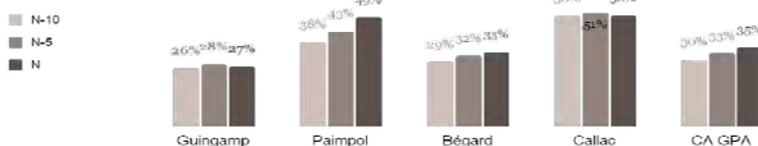
Composition des familles en 2018

Source : INSEE RP2018 | Traitement : Urbanis



Part des plus de 60 ans

Source : INSEE RP2018 | Traitement : Urbanis



Étude OPAH-RU sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol / Copil n°1 - Guingamp

La demande sur le logement social est également très tendue. Guingamp Habitat fait état notamment de 1 534 demandes en attente actuellement contre 1 050 en 2020 (soit +46 % en deux ans). Pour mémoire, au 31 décembre 2018, les demandes en attente s'élevaient seulement à 500.

50 % de la demande auprès de Guingamp habitat se situe sur le secteur de l'ex communauté de communes, à savoir la ville de Guingamp et les 5 communes situées en périphérie.

Dans le même temps, Guingamp Habitat fait le constat de 119 états des lieux entrants contre 142 en 2021 et 189 en 2018. Il y a donc un effet ciseau. Moins de logements qui se libèrent (car il est désormais compliqué de retrouver un autre logement) et beaucoup plus de demandes, liées à la même raison.

Aujourd'hui le délai d'attente pour 1 appartement est de 12 mois quand il était de moins de 6 mois en 2018.

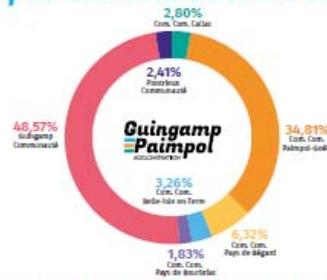
La demande



Au 31 décembre 2022, nous comptabilisons 1 534 dossiers de demande de logements contre 1 410 en 2021, et 1 050 en 2020 soit une hausse de 46% sur 2 ans.

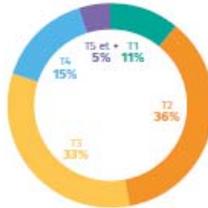
Répartition de la demande par communauté de communes de l'agglomération

Anciennes communautés de communes	Total
CC Callac Argoat	43
CC Paimpol-Goëlo	534
CC Pays de Bégard	97
CC Belle-Isle-en-Terre	50
CC Pays de Bourbriac	28
Guingamp Communauté	745
Pontrioux Communauté	37
Total	1 534

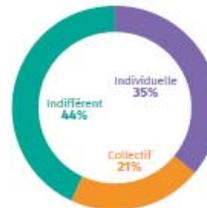


Le taux de rotation 2022
9,38% avec mutations
8,56% sans mutations

Répartition de la demande de logements sur l'agglomération au 1^{er} janvier 2023



Répartition de la demande de logements par typologies sur GPA au 1^{er} janvier 2023



Répartition de la demande de logements par catégorie sur GPA au 1^{er} janvier 2023

Les mouvements locatifs



Les chiffres 2022 des commissions d'attribution

12
Commissions d'attributions des logements

403
Propositions faites

119
États des lieux entrants

94%
Taux d'acceptation



Le délai d'attente pour un appartement est en moyenne de 12 mois et pour une maison de 16 mois.

En apportant une réponse à l'état de dégradation et de vacances de certains ensembles immobiliers localisés dans le centre-ville, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur la reconversion du site du couvent Montbareil rue Montbareil est un outil de mise en œuvre de ce projet. Il vient compléter l'important dispositif mis en œuvre par la ville et l'agglomération pour la résorption du logement vacant, la lutte contre l'habitat indécent et indigne et la création d'une nouvelle offre de logements.

L'enjeu est de mettre sur le marché différents types de logements de centre-ville en utilisant les possibilités de mutation du bâti existant.

La rénovation de l'existant et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour les villes historiques denses comme Guingamp qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé.

Les bilans des politiques menées ces dernières années aboutissent tous à la conclusion de la nécessité d'appréhender différemment la politique d'amélioration de l'habitat.

Face à l'état de certains biens immobiliers, la collectivité souhaite proposer et développer une offre de logements diversifiée notamment par la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé.

Différentes opérations ont ainsi été portées par la ville avec son opérateur Guingamp Habitat ou sont actuellement en cours :

La réhabilitation exemplaire d'un immeuble 27bis rue des Ponts Saint-Michel

Une copropriété en état de déshérence avec des problématiques de logements indignes et indécents qui a été acquise par Guingamp Habitat et qui a permis la rénovation de 5 logements T3



Une opération sur un vaste ensemble immobilier en cœur de ville ilot Ollivro

Cet immeuble présente une superficie de 3 000 m² et avait fait l'objet en 2017 d'un arrêté de péril non imminent pour des risques d'effondrement des plafonds. Après de longues négociations avec les différents propriétaires, cet immeuble a pu être acquis et fait actuellement l'objet d'un important programme qui comprend la création de 23 logements dont 15 logements locatifs sociaux et 8 logements de standing. Une opération à 5 millions d'euros soutenue par l'ANAH et portée par l'opérateur Guingamp Habitat mais qu'il est aujourd'hui difficile de concrétiser en raison d'une part des effets de l'inflation et d'autre part des effets de la loi RLS sur les finances de l'opérateur.



Acquisition réhabilitation d'un immeuble menaçant ruine rue Ollivro

Un immeuble situé place du Centre s'est avéré dangereux pour les riverains et pour les occupants du commerce situé en rez-de-chaussée. La Ville a été contrainte de prendre un arrêté de péril imminent et de procéder à des travaux de confortement d'urgence. Le bien dépendant d'une succession vacante a pu être acheté par Guingamp Habitat et fait actuellement l'objet d'un projet de création d'une dizaine de logements. Cette opération a du mal à voir le jour pour les mêmes raisons évoquées précédemment.

Acquisition d'un ancien garage place du Vally

La Ville, en vertu d'une convention passée avec l'établissement public foncier de Bretagne, a acquis un ancien garage qui vient d'être démolí. Il y est prévu la création d'un immeuble d'une dizaine de logements par l'opérateur Guingamp Habitat avec la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée venant répondre à une demande de cellules de grandes dimensions, évitant ainsi un déplacement de certains commerces en périphérie et permettant de conforter l'attractivité du centre-ville de Guingamp.



D'autres procédures sont actuellement menées par la Ville sur des immeubles menaçant péril et sur les logements suspectés d'indécence et faisant l'objet d'une procédure menée par l'ARS. Il s'agit notamment de deux immeubles situés aux n° 11 et n°18 de la rue des Ponts Saint-Michel.

3.1.3. Utilité publique du projet

Le projet du couvent de Montbareil vient donc compléter les actions portées par la ville en faveur du logement.

Pour ce faire, la collectivité souhaite porter une Opération de Restauration Immobilière (ORI) permettant, par la prescription de mesures incitatives puis, au besoin, coercitives, d'inviter les propriétaires des immeubles dégradés vacants identifiés comme présentant des enjeux stratégiques, à réaliser ou faire réaliser des « travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeuble »¹.

L'ensemble immobilier du couvent Montbareil rue Montbareil est vacant. La commune souhaite intervenir, par le biais du dispositif de l'ORI, pour porter la reconversion de cet ensemble bâti vacant situé proche du centre-ville dont l'utilité publique est démontrée ci-après :

Cette opération dans ses composantes répond aux différents objectifs portés à la fois par la Ville de Guingamp et par l'Agglomération, à savoir :

- résorber la vacance en proposant une offre de logements diversifiée,
- faciliter les mutations foncières et immobilières,
- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti reconnu comme d'intérêt patrimonial,

¹ L.313-4 du code de l'urbanisme

- accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire,
- redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel,
- développer le logement locatif,
- favoriser, par une nouvelle offre de qualité, l'éradication du logement indigne et indécent

Réalisé sans aucune extension ni surélévation, en préservant les bâtiments, le programme répond ainsi plus précisément aux enjeux suivants :

- résorption de locaux vacants par changement de destination en logements
- réponse aux besoins en termes de logements avec une typologie de logements diversifiée,
- réponse au parcours résidentiel des jeunes ménages et personnes âgées notamment
- diversification de l'offre de logements locatifs sur la ville avec une offre privée
- renforcement de la densité des programmes de logements et lutte contre l'étalement urbain en privilégiant des opérations de réhabilitation en densification du bâti existant
- réponse à la demande croissante de logements pour étudiants

Ce projet est sans impact sur la consommation foncière et s'inscrit donc dans les objectifs du zéro artificialisation nette.

- Il s'agit d'un site inséré au sein du tissu urbain de Guingamp dans un secteur où aucune nuisance ou risque n'est identifié (bruit, pollution, inondation...).
- Il permet de lutter contre l'étalement urbain et évite ainsi un accroissement de l'artificialisation des sols
- Il permet la reconstitution de la ville sur elle-même en valorisant un site aujourd'hui en voie de dégradation

Impact sur le plan architectural

La parcelle est située dans le périmètre du SPR, en application des articles L 631-1 et L 632-2 du Code du Patrimoine, protégeant les constructions, le bâti majoritairement exceptionnel et les murs, indiqués "structurants" ; le projet a pris en compte les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la zone. En l'occurrence, l'impact sur le plan architectural sera positif ; en effet les bâtiments exceptionnels et traditionnels seront conservés. Deux constructions seront démolies, estampillées bâti courant dur et bâti courant léger. Il s'agit d'une réhabilitation complète mettant en valeur le patrimoine, incluant la dépose d'éléments contemporains tels que les cheminées et escalier extérieur métalliques ne correspondant pas à l'architecture de l'édifice.

Le site se situe également dans le périmètre de protection de plusieurs Monuments Historiques : remparts, Couvent des Ursulines, maisons 42 et 50 place du Centre, 21 rue Notre-Dame, Château Pierre II, Fontaine La Pompe, ancienne Prison (rue Auguste Pavie), maison du 17^{ème} siècle, ancien couvent des religieuses hospitalières (hôtel de ville), maison du 16^{ème} siècle et église Notre-Dame-de-bon-Secours.

Un volet paysager capital

Le projet paysager comprend notamment la mise en place d'un parc de stationnement pour les véhicules et les deux roues. Un enrobé sera mis en œuvre avec un système d'infiltration reprenant également les eaux pluviales des bâtiments (un dossier "Loi sur l'eau" a été à cet effet déposé en Préfecture).

Par ailleurs, le projet prévoit de généreux espaces verts arborés et engazonnés (conservation d'un maximum d'arbres et arbustes existants et plantation de nouveaux). Les espaces verts représentent 7 300 m², soit 51 % des 14 152 m² de la parcelle concernée par le projet.

Une performance thermique améliorée

Le bâti ne dispose en l'état d'aucune isolation. Aussi, une amélioration de la performance thermique sera opérée, dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020. Sont prévus dans ce cadre :

- une isolation des parois intérieures : murs, plafonds, combles,
- un remplacement de la totalité des fenêtres : mise en place de fenêtres avec double vitrage
- une installation de VMC hygro B

Le niveau de performance énergétique atteint sera C ou D.

Une priorité accordée à la requalification du centre-ville et à l'intervention sur l'habitat dégradé dans les documents de planification

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp

Le territoire communal s'inscrit au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021.

Il est basé sur trois axes structurants :

- bâtir un territoire solidaire et équilibré,
- renforcer l'attractivité du Pays de Guingamp,
- valoriser et protéger le cadre de vie et l'environnement

Le SCoT fixe pour objectif d'optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements.

Ainsi, pour assurer une optimisation du parc de logements et accroître les effets démographiques de la production neuve, les collectivités développent les moyens pour améliorer le parc de logements existants, diminuer la vacance et réguler la production de résidences secondaires.

A travers les documents d'urbanisme et de programmation, les collectivités mettent en œuvre des politiques de l'habitat visant notamment à :

- poursuivre la réhabilitation du parc locatif,
- requalifier le bâti ancien des centres, tout en favorisant le maintien de la population résidente,
- résorber l'habitat indigne,
- améliorer les performances thermiques du parc ancien.

Ainsi, l'ORI portant sur la requalification de l'ensemble immobilier du couvent Montbareil rue Montbareil concourt à satisfaire les objectifs définis par le SCoT.

3.2. LES REGLEMENTS APPLICABLES

3.2.1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le territoire communal est régi actuellement par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2014. Il a fait l'objet d'évolutions, par modification simplifiée en date du 10 octobre 2016, modification le 29 mai 2018, mise à jour en date du 18 juillet 2019 et par une déclaration de projet entraînant une mise en compatibilité approuvée le 20 avril 2021.

Guingamp Paimpol Agglomération, en charge de la compétence urbanisme, a prescrit en septembre 2017 l'élaboration d'un PLUi à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Ce PLUi a été soumis à enquête publique du 13 mars au 12 avril 2023.

La commission d'enquête a rendu un avis favorable au projet de PLUi assorti de recommandations.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fera l'objet de modifications suite à l'enquête publique dont les résultats seront rendus publics en fin d'année 2023 lors de l'approbation du document par le Conseil d'Agglomération.

Dans le cadre de cette élaboration, Guingamp-Paimpol Agglomération s'est appuyé sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet politique d'aménagement du territoire, permettant de poursuivre l'objectif d'un développement urbain maîtrisé.

Sur les 24 orientations du PADD, le projet de restauration du couvent Montbareil s'intègre dans 10 orientations :

- **Orientation 5 : Le patrimoine historique et architectural, vecteur d'identité**

Mettre en valeur les sites remarquables, le patrimoine architectural exceptionnel

Les éléments de patrimoine naturel, architectural ou encore archéologique, participent pleinement à la qualité du cadre de vie, de l'image territoriale et à l'attractivité touristique.

Le PLUi appuie pleinement son développement sur ces atouts.

Sans être inscrit au titre de la protection des monuments historiques en raison des nombreux aménagements, ajouts intervenus tout particulièrement au cours du XX^e siècle, le couvent de Montbareil, ainsi que le précise la notice historique, appartient à la famille des nombreux couvents créés à Guingamp au XVII^e siècle (Augustines, Ursulines) qui confèrent à la ville, par leur monumentalité, son identité de ville de monastères et de pèlerinage. La conservation de ce couvent est donc essentielle et s'inscrit complètement dans les objectifs de l'Agglomération mais aussi dans les objectifs de la Ville de Guingamp labellisée Petite cité de Caractère.

- **Orientation 6 : Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique**

Concernant les eaux pluviales, il est visé une gestion des eaux pluviales efficiente et intégrée au développement urbain ; il est encouragé également une perméabilité du sol dans le développement urbain du territoire.

Pour répondre aux exigences de santé publique, la gestion efficace et durable de l'assainissement, de la qualité de l'eau potable distribuée et des eaux pluviales est fondamentale.

Le territoire entend construire un cadre de vie apaisé et sécuritaire en limitant les nuisances et les impacts des risques, en intégrant leur prise en compte dans les projets d'aménagement.

Le projet s'inscrit dans le respect des règles de préservation de la ressource en eau en favorisant les matériaux perméables et en limitant le débit des rejets à 3 l/s/hectare.

- **Orientation 9 : Organiser l'agglomération autour de centralités fortes**

Il s'agit d'affirmer une « armature territoriale » claire, dans un souci de création de véritables lieux de vie, de développement de l'agglomération harmonieux, de prise en compte des spécificités du territoire dans un objectif de solidarité intercommunale.

Les orientations générales sont :

- de favoriser l'urbanisation au sein des pôles urbains et des pôles relais, dans la recherche de proximité entre les habitants, les équipements et les services
- d'aider à l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines, afin de favoriser l'animation sociale du territoire. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité architecturale, sociale et générationnelle
- de limiter la diffusion de l'urbanisation au sein de hameaux et villages contribuant à affaiblir la centralité et à rendre plus compliquée la mise en œuvre de services publics efficaces (transports en commun, accès aux services publics, gestion des réseaux...)

L'opération du couvent de Montbareil s'inscrit complètement dans ces orientations.

- **Orientation 15 : Offrir des services équitables et de qualité à l'ensemble des habitants du territoire**
Le territoire des « courtes distances » visé par l'armature territoriale doit trouver une réalité opérationnelle. La volonté de développement de l'agglomération doit se structurer autour d'un projet solidaire et équilibré, notamment au niveau de la répartition de l'offre de logements et des services à la population. Cet objectif intègre la construction de logements neufs, mais aussi la reconquête des logements vacants.
- **Orientation 16 : Garantir une offre de logements adaptée pour tous**
L'agglomération se doit d'accueillir, dans les meilleures conditions possibles, l'ensemble des citoyens. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des typologies de logements variées et adaptées aux besoins de chacun, à tout âge. L'offre prédominante des grandes maisons individuelles sur l'ensemble du territoire doit être complétée par de nouvelles façons d'habiter, en anticipant les besoins futurs et les évolutions prévisibles liées au changement climatique.
Pour ce faire, il est nécessaire :
 - d'encourager la diversification des formes urbaines produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif ;
 - d'encourager la diversification des tailles et typologies de logements produits, dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande. Il s'agira, dans un contexte de vieillissement de la population, de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille et accessibles ;
 - de permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.

L'opération couvent de Montbareil s'inscrit complètement dans cette démarche d'élargissement de l'offre de logements locatifs pour des publics variés dans un contexte de tension du marché immobilier.

- **Objectif 8. Provoquer la redynamisation des centres bourgs et centres-villes, intègre les orientations 17 (reconquérir les centres villes) et 18 (Améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés)**
Les principes et orientations exposés précédemment doivent trouver des orientations plus opérationnelles à l'échelle communale et notamment au niveau des cœurs de ville. La redynamisation des centres doit alors passer par une reconquête de ces objets, une reconquête intégrant pleinement les notions de densification et de renouvellement urbain.
Cependant, cette volonté de renouvellement urbain et de densification doit être maîtrisée et prendre en compte la spécificité du territoire et de chaque commune.
Il convient de s'appuyer sur les forces multiples du territoire (patrimoine bâti, patrimoine naturel...) afin d'améliorer l'aménagement des espaces publics, des centralités, des espaces économiques, l'offre de services et de mobilités.

En récupérant et en optimisant un ensemble immobilier existant, l'opération du couvent de Montbareil s'inscrit dans cette volonté de densification et de renouvellement urbain. La création de 78 nouveaux logements à proximité du centre-ville va donc permettre l'installation d'une nouvelle population qui viendra conforter les services et les équipements proposés en centre-ville renforçant par là même les fonctions de centralités exercées par la ville de Guingamp.

- **Orientation 20 : Renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques**

L'attractivité du territoire repose en partie sur sa faculté à valoriser ses atouts paysagers. De par les variations de son relief et la diversité de ses milieux naturels, Guingamp Paimpol Agglomération offre des points de vue remarquables sur le grand paysage et sur le patrimoine architectural emblématique du territoire. La préservation de ces fenêtres visuelles doit constituer une porte d'entrée à un cadre de vie attrayant.

Orientations sur le volet patrimoine architectural :

- mettre en valeur les monuments historiques et les autres éléments remarquables, vecteur d'attractivité et d'identité du territoire ;
- assurer un traitement qualitatif et respectueux du cadre historique dans les espaces de co-visibilité avec les sites et édifices patrimoniaux remarquables ;
- valoriser les vues sur les éléments emblématiques du bâti existant, afin de promouvoir le patrimoine local.

Ainsi qu'en atteste la photographie située en page 11, le couvent de Montbareil est situé dans un cône de vue à partir d'une des artères principales de la ville, la rue du Champ au Roy. Sa rénovation s'inscrit dans cette volonté de préservation des fenêtres visuelles venant conforter le sentiment d'un cadre de vie attrayant et de qualité.

- **Orientation 22 : Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux**

Guingamp Paimpol Agglomération compte plus de 5 000 logements vacants sur le territoire. Dans l'objectif de réduction de la consommation foncière, ce parc existant doit être fortement mobilisé. Il appartient au PLUi de définir les modalités d'intervention de l'agglomération quant à la mise en œuvre de ces objectifs. Ces modalités passent par la mise en œuvre d'actions ambitieuses dès la définition des objectifs du présent PADD et ont vocation à se traduire à l'échelle du bâti, de l'îlot, voire du quartier.

Pour ce faire, il est nécessaire :

- d'intégrer, dans les objectifs de production de logements, l'ambition de l'agglomération de reconquête de 15 % du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 22 % des logements vacants à remettre sur le marché en 10 ans ;
- de mener une politique de renouvellement urbain, de démolitions/reconstructions, ambitieuse, constitutive d'un nouveau modèle de développement urbain ;
- de viser l'excellence environnementale dans l'accompagnement des projets de requalification de logements, tout comme dans les opérations neuves ;
- de lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.

L'opération du couvent de Montbareil vient donc reconstituer un nouveau parc de logements sur un site déserté depuis quelques années qui accueillait une population étudiante et une population de religieuses retraitées. Elle répond par conséquent à la volonté de reconquête du logement vacant sur le territoire.

- **Orientation 24 : Anticiper les futurs modes d'habitation**

L'ambition démographique, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, mais également la volonté de réduction des impacts anthropiques sur le territoire, amènent l'agglomération à repenser et anticiper les modes d'habitation.

Il est nécessaire de :

- favoriser la proximité entre lieux de vie et lieux d'habitat pour anticiper le vieillissement de la population et permettre la réalisation de projets d'habitations spécifiques (résidences seniors, logements de petite taille situés en centralité...);
- encourager la diversification :
 - des formes urbaines produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif.
 - des tailles et typologies de logements produits pour répondre aux besoins des habitants, tout au long de leur parcours résidentiel. Il s'agira plus particulièrement de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille, implantés dans les centralités (proximité des services, des commerces ...), et répondant aux besoins d'une population vieillissante, de jeunes ménages cherchant des biens en location, des travailleurs saisonniers, etc ;
 - des statuts d'occupation, sur l'intégralité du territoire, en favorisant la réalisation de logements locatifs. La production de ces logements devra être fléchée sur les centralités du territoire (pôles urbains, pôles relais...).

De par son positionnement à proximité immédiate du centre-ville, le couvent de Montbareil répond à cette volonté de création de logements en centralité répondant aux besoins d'une population d'étudiants, de jeunes actifs ou de retraités, favorisant ainsi la mixité sociale.

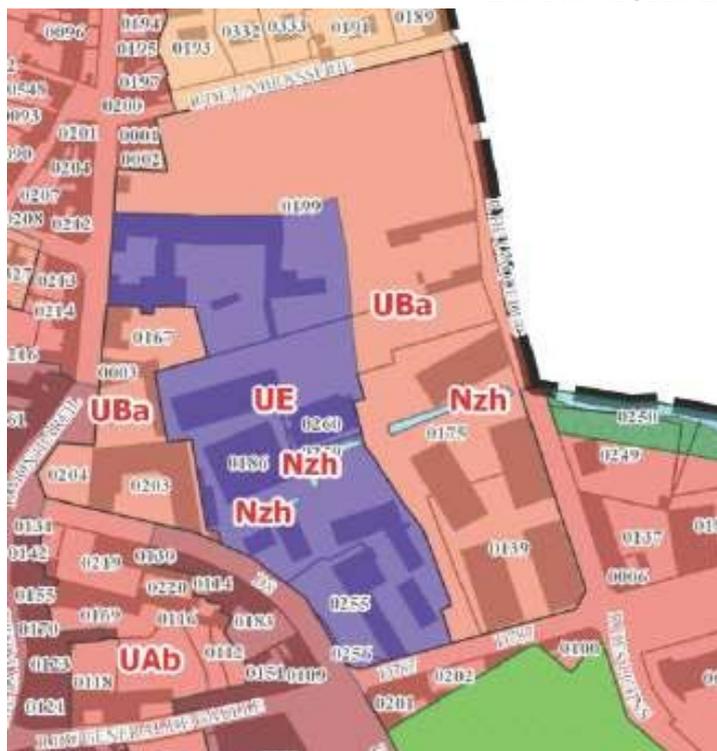
Classement actuel au PLU de la commune de Guingamp

Le site du couvent Montbareil est dans le secteur UE et UBa (la classification UE, zones proches du centre-ville réservées à l'édification d'équipements collectifs) est liée au dernier usage du bâtiment : Lycée des métiers de Montbareil), pour le projet (s'agissant de logements) le règlement UBa sera pris en compte.

Stationnement véhicules :

- 1 place de stationnement est nécessaire pour chacun des logements, auxquelles s'ajoutent quelques places visiteurs.
- Stationnement 2 roues : 1 place est nécessaire pour chacun des logements

EXTRAIT REGLEMENT PLU



PLU	
Zonage	
	UAa Centre historique
	UAb Zone de centralité
	UBa Extension dense
	UBb Extension type maisons de ville
	UBc Extension type lots libres
	UE Zone dédiée aux équipements

Nécessité d'une mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la présente déclaration d'utilité publique

Le document d'urbanisme en vigueur ne permet pas aujourd'hui d'affecter à usage de logement l'ensemble immobilier objet de l'opération de restauration immobilière.

Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, il est possible de faire usage des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci permettent une mise en compatibilité du document d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique dès lors que ces modifications ne contreviennent pas aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En l'espèce, la mise en conformité du document d'urbanisme telle qu'envisagée ne contrevient aucunement aux orientations définies par le PADD.

3.2.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Guingamp-Paimpol Agglomération a approuvé un Programme Local de l'Habitat (PLH) le 15 décembre 2020.

Le PLH définit les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat en matière de développement et de réhabilitation de l'offre de logement. Ces orientations se fondent sur un diagnostic du marché de l'habitat et se déclinent dans un programme d'actions, qui établit les modalités techniques, financières, réglementaires et partenariales de réalisation des objectifs du PLH ainsi que les modalités de leur évaluation.

Au terme d'un diagnostic, le PLH a identifié des enjeux structurants de la politique à conduire pour résoudre les problématiques identifiées :

1. La lutte contre la précarité énergétique et le mal-logement.
2. La lutte contre une vacance importante et croissante.
3. Le maintien à domicile, notamment des personnes âgées ou handicapées.
4. L'accueil de nouveaux habitants, en particulier en centre-ville ou centre-bourg.
5. Un meilleur accès au logement pour tous grâce à une offre locative de qualité et abordable.
6. La (re)valorisation, au plan architectural et urbain, de certains biens dégradés vacants ou en voie de le devenir, participant ainsi à une meilleure attractivité des centres-bourgs.
7. Une incitation, par cette reconquête des centralités portée par la stratégie de requalification du parc, à l'installation ou au maintien des commerces, services, équipements de centralité dont l'activité dépend fortement de la densité d'habitants à proximité immédiate.

L'ORI portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier du couvent Montbareil rue Montbareil par la réalisation des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité participe à la poursuite des objectifs définis dans le PLH.

3.2.3. DES OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER POUR PORTER UN VERITABLE PROJET URBAIN

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou Site Patrimonial remarquable (SPR) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guingamp. Ainsi, le règlement du PLU, selon les zones dans lesquelles se situe le projet, renvoie au règlement de l'AVAP.

L'AVAP a été approuvée par délibération du 12 novembre 2019 du Conseil Communautaire de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Les prescriptions architecturales, au titre du périmètre de l'AVAP instauré sur la commune, concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

- le patrimoine bâti d'intérêt culturel, urbain, paysager, historique ou archéologique,
- le patrimoine bâti particulier d'intérêt architectural, urbain, historique ou archéologique,
- les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain,
- les détails architecturaux ou éléments techniques ou décoratifs particuliers,
- les clôtures protégées,
- le bâti non protégé : lors de modifications du bâti non repéré comme patrimonial au plan, les règles relatives au bâti neuf s'appliquent, sauf construction à l'identique du bâti ancien ; auquel cas les prescriptions relatives au bâti ancien protégé s'appliquent. Les travaux de restauration, réhabilitation, d'entretien, doivent être exécutés avec finesse, suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

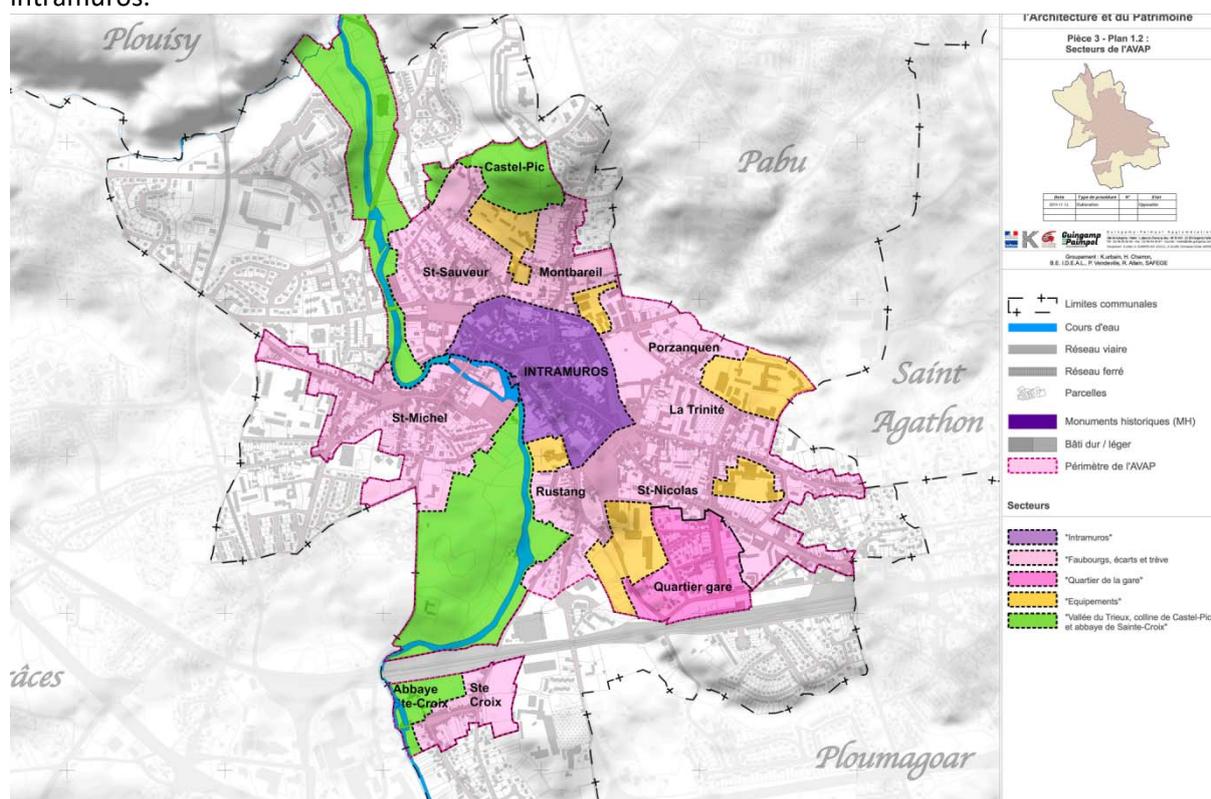
Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, l'AVAP distingue les types de prescriptions suivantes :

- les protections d'éléments et espaces à maintenir et mettre en valeur, situés topographiquement (plan réglementaire)
- les immeubles protégés en 3 catégories
 - o 1^{ère} catégorie : immeuble reconnu pour ses particularités historiques, architecturales et urbaines
 - o 2^{ème} catégorie : immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel
 - o 3^{ème} catégorie : immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement
- les éléments architecturaux particuliers
- les murs de clôture et soutènements
- les fronts bâtis homogènes ou cohérents
- les passages à maintenir
- les espaces libres à dominante minérale (cours, esplanade, parvis)
- les jardins et jardins en terrasse
- espace ouvert ou prairie
- les arbres alignés et rideaux d'arbres
- les espaces boisés

- les protections par prescriptions relatives à ces éléments
- les prescriptions relatives à la création architecturale et à la mise en valeur paysagère.

Le périmètre de l'AVAP comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels, chacun pouvant comporter des sous-secteurs identifiés par une numérotation particulière.

La parcelle sur laquelle se trouve l'ensemble immobilier du couvent Montbareil se trouve dans le quartier de Montbareil et dans le secteur « Faubourgs, écarts et trêve », à proximité du secteur intramuros.



Extrait du rapport de présentation de l'AVAP

➤ *Faubourgs, écarts et trêve*

Ce secteur regroupe le reste des anciens faubourgs de Guingamp : Saint-Michel, Saint-Sauveur, Montbareil, Porzanquen, La Trinité, Saint-Nicolas. Ces anciens faubourgs forment une couronne autour de l'intramuros, appuyée sur des édifices « remarquables » ou des monuments historiques des XVI^e et XVII^e siècle. En plus d'offrir, des espaces urbanistiques d'intérêt, comme la place Saint-Michel ou la place de Verdun Y, ces quartiers, qui n'ont cessé d'évoluer entre le XVIII^e siècle et nos jours, sont tous composés d'édifices « remarquables » et, dans une grande majorité, de constructions patrimoniales traditionnelles qui témoignent de l'identité architecturale locale.

Superficie totale : 87,4 ha

Les immeubles sis 14 et 12 rue Montbareil sont repérés dans l'AVAP avec leurs fiches architecturales spécifiques.

14 rue Montbareil, quartier Montbareil N° de fiche : 0118 Date de repérage : 26 avr. 2016 AVAP de Guingamp

Numéro de cadastre : 070000A10199

Dénomination : architecture religieuse, partie d'édifice religieux, , ANCIENS PARLOIRS DU COUVENT DE MONTBAREIL

Intérêts (échelle de 0 à 5 étoiles)
 Historique *** Contextuel *** Architectural ** Technique ***
 Catégorie AVAP : patrimoine remarquable

Situation urbaine : En alignement sur rue, non mitoyen
Période de construction : 19e siècle
Usage(s) actuel(s) :




Base cadastre napoléonien - 1822

DESCRIPTION (sur la base d'une observation depuis l'espace public)

Façades
 Déplacement probable (remploi) d'une porte fin 17e siècle dans le pignon ouvert d'un bâtiment fin 19e ; porte dominant accès à la cour des parloirs et au couvent de Montbareil (voir fiche 119). Dessin de l'ensemble de la porte, surmontée d'un fronton triangulaire, dans le même registre de décor, bien que beaucoup plus simple, que celui de la porte de la chapelle.

Modénature
 Porte menuisée pleine peinte, à imposte, à deux battants (fin 19e - début 20e) encadrée de pilastres fins sur bases carrées. Absence de marche sur trottoir.
 Entablement à frise à l'antique sur la porte à triglyphes et métopes, portant décor de croix et de roses géométriques.
 Bases cubiques des colonnes galbées marquées des monogrammes IHS et MAR, encadrés.
 Niche à coquille (fin 19e ?) encadrée de pilastres peu saillants accueillant une statue (fin 19e) en fonte de la vierge.
 Chapiteaux des colonnes à figures humaines. Fronton surmonté d'un décor à coquille.
 Fronton marqué d'un écu (à fleur de lys ?).
 Goutteraux visible depuis l'espace public : ouvertures régulières de portes en RDC et de fenêtres à l'étage.

Couverture
 Ardoise à deux pans.

Devanture commerciale

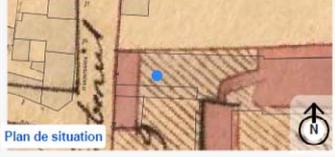
Épigraphie monogrammes IHS et MAR bases colonnettes

Divers

Architecte

Préconisations
 Conseillé :
 Entretien régulier de la pierre (nettoyage doux).

Mis à jour par Hélène Charron, 2 avr. 2017 11:57





12 rue Montbareil, quartier Montbareil N° de fiche : 0119 Date de repérage : 26 avr. 2016 AVAP de Guingamp

Numero de cadastre : 070000A10199

Dénomination : architecture religieuse, édifice religieux, édifice religieux chrétien, , CHAPELLE DE MONTBAREIL

Intérêts (échelle de 0 à 5 étoiles)
 Historique *** Contextuel **** Architectural **** Technique ***
 Catégorie AVAP : patrimoine exceptionnel

Situation urbaine : En alignement sur rue, semi-mitoyen
Période de construction : 16e-17e siècles
Usage(s) actuel(s) :




Base cadastre napoléonien - 1822

DESCRIPTION (sur la base d'une observation depuis l'espace public)

Façades
 Façade Renaissance (1677) à symétrie axiale sur une travée principale. A décor de pilastres formant 3 travées.
 Soubassement de gros appareil de granit blond, puis appareil moyen régulier.
 Porte principale sur perron de 4 marches à plein cintre surmontée d'un fronton à arc brisé d'un oculus, flanquée de part et d'autre de deux niches monumentales à coquille et surmontée, en combles, d'une lucarne aveugle monumentale formant niche richement ouvragée (allérons, fronton cintré, pots à feu...).

Modénature
 Porte menuisée pleine peinte, à deux panneaux égaux.
 Oculus clos d'un vitrail.
 Entablement à frises à l'antique sur la porte et sous comiche à triglyphes et métopes, portant losanges et autres décors à dominante géométrique.
 Comiche se retournant sur les goutteraux.

Couverture
 Ardoise à deux pans et croupe, coiffée d'un croix à couronne d'épines.
 La réfection récente de la couverture (intégrant des gouttières - et une isolation) a noyé en partie les décors de la lucarne monumentale.

Devanture commerciale

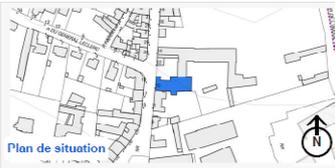
Épigraphie

Divers "La chapelle, dont la première pierre fut posée le 3 décembre 1677, est en forme de croix latine orientée est-ouest. Les religieuses n'assistaient pas aux offices dans la nef avec le peuple, mais dans un emplacement qui leur était réservé à gauche du chœur. Les caractéristiques architecturales de ce monastère sont comparables à celles des monastères des Ursulines et des Augustines."

Architecte

Préconisations
 Conseillé :
 Rétablissement de chéneaux sur corniches et dégagement de la lucarne monumentale.
 Entretien régulier de la pierre (nettoyage doux).

Mis à jour par Hélène Charron, 31 janv. 2017 9:34

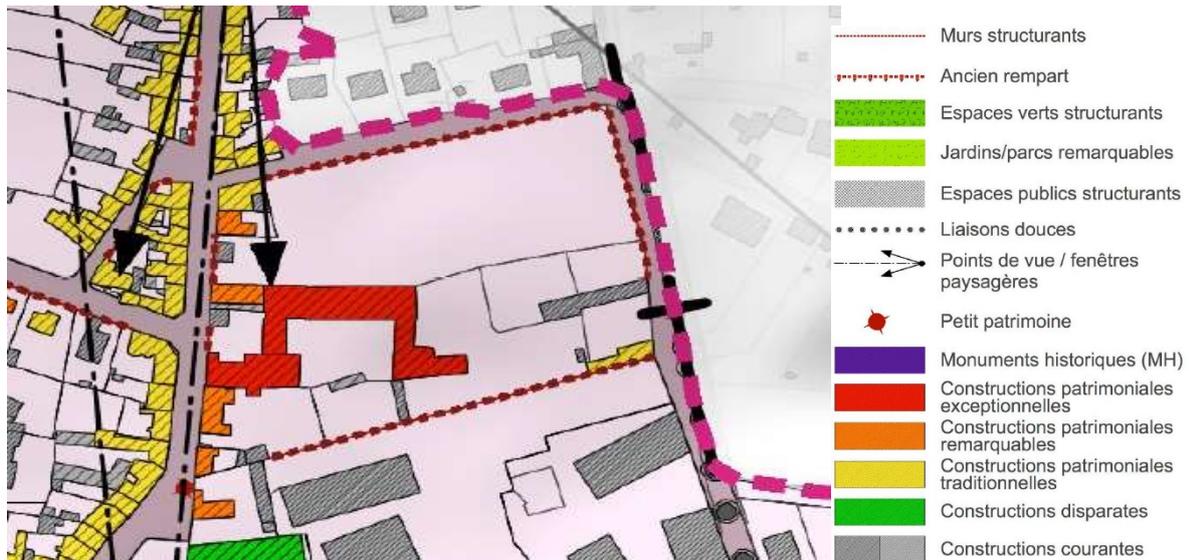




Le site est dans le périmètre de l'AVAP, quartier Montbareil.

- Le bâtiment principal, en rouge ci-dessous, est classé construction patrimoniale exceptionnelle.
- Une partie du bâtiment A (en orange) est classé construction patrimoniale remarquable.
- Le bâtiment G (en jaune) est classé construction patrimoniale traditionnelle.
- Les autres bâtiments ne sont pas classés.
- Le mur de clôture est classé « mur structurant » sauf la partie située entre les bâtiments F et G (rue de l'Aqueduc).
- Les travaux sont soumis aux prescriptions de l'AVAP.

EXTRAIT REGLEMENT AVAP :



Les prescriptions de l'AVAP sont retranscrites dans le règlement en annexe du présent dossier d'enquête préalable :

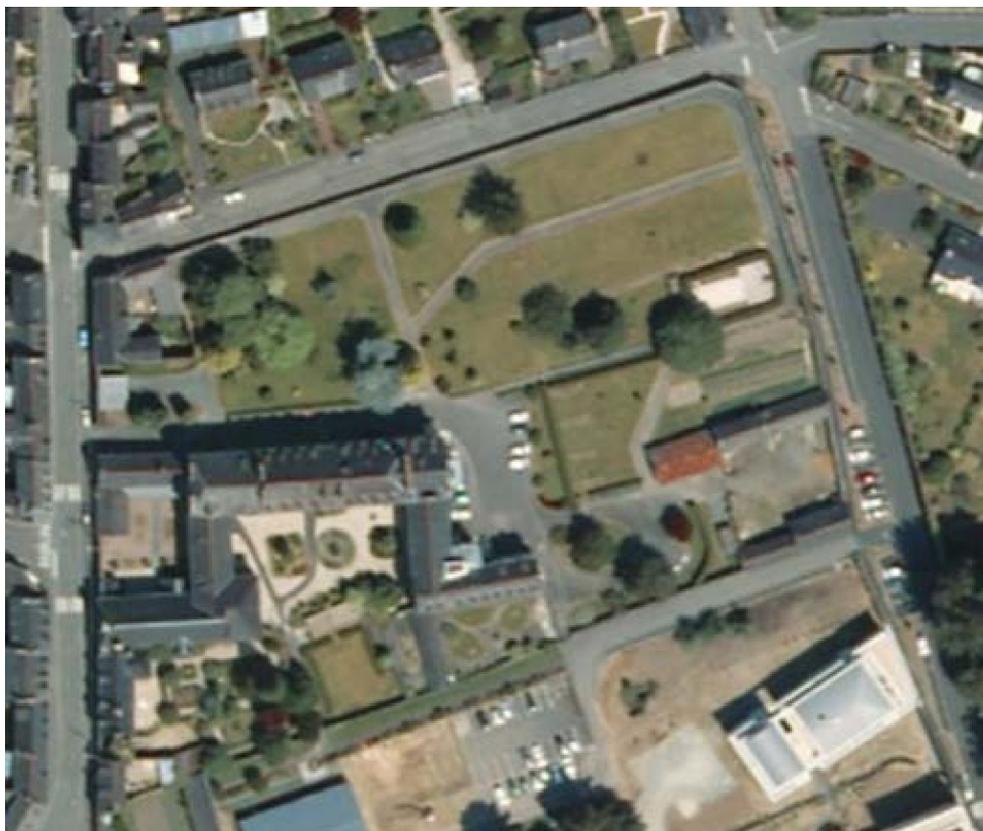
- Extrait Titre 2 : Dispositions urbaines et paysagères applicables par secteur de l'AVAP - Secteur Faubourgs, écarts et trêve
- Extrait Titre 3 : Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes et nouvelles

ETAT GENERAL DU SITE

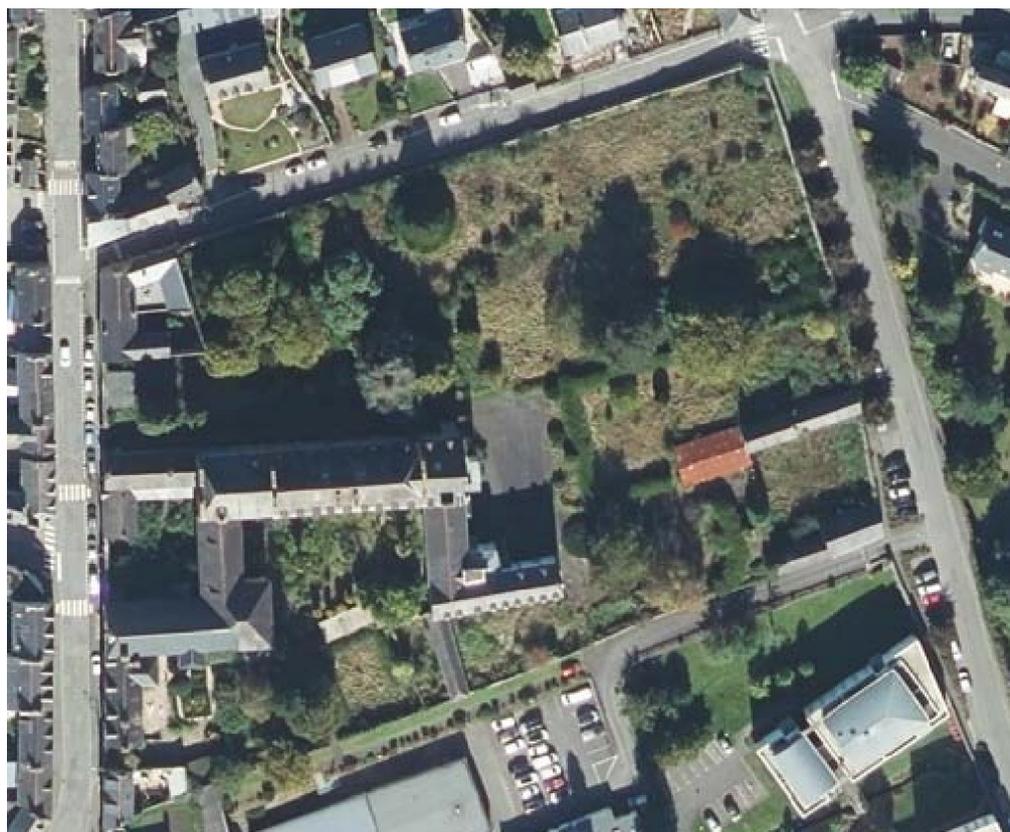
Le site est désaffecté et inoccupé depuis 2016, les fenêtres du rez-de-chaussée ont été obstruées par des panneaux de bois afin d'éviter les intrusions. Le terrain est totalement en friche : le jardin central, la cour, sont couvert de végétation (ronces, arbustes, bouleaux).

Il n'y plus aucun entretien des bâtiments.

SITE EN 2010 Espaces verts entretenus



SITE EN 2020 Terrain en friche



ETAT DES BATIMENTS

Ensemble bâtiments ABCD

L'absence d'entretien de la végétation, des couvertures et des façades depuis 2016 a engendré des infiltrations d'eau à divers endroits.

- Plusieurs champignons ont été découvert à l'intérieur des bâtiments, le plus important est situé sur la façade Sud du bâtiment C à gauche de la photo, les planchers et l'arrière des linteaux sont désagrégés par la pourriture à cet endroit.
- Les charpentes sont abimées par des insectes xylophages.
- La toiture de l'escalier d'accès au balcon de la chapelle est partiellement effondrée.
- Un diagnostic des planchers bois et des charpentes a été réalisé par le bureau d'étude QSB à Lannion, il en ressort que les assemblages des charpentes de couverture devront être réparés ou renforcés.
- Les fenêtres sont en mauvais état, et ne sont plus étanches.
- Les couvertures présentent de nombreuses fuites, les zingueries sont en mauvais état.



Cour et bâtiment A en 2010



Cour et bâtiment A en 2022

Végétation



Jardin central et bâtiment C (façade Sud) en 2010



Jardin central et bâtiment C (façade Sud) en 2022

**Infiltrations d'eau en façade
Descentes Eaux Pluviales engorgées**



Bâtiment C (façade Nord) en 2010



Bâtiment C (façade Nord) en 2022
Fissures ouvertes / lierre grim pant



Bat. C Plancher etage 3 facade Sud
Champignon à pourriture cubique



Bat. C Plancher haut RDC facade Sud
Arriere linteau effondré

Jonction zinc de toiture manquante (b)



Batiment A
Zinguerie en mauvais état général

Bâtiments isolés (E/F/G/H)

L'absence d'entretien : de la végétation, des couvertures et des façades depuis 2016 a engendré des infiltrations d'eau à divers endroits.

Les charpentes sont abimées par des insectes xylophage.

La charpente du bâtiment G est en mauvais état, et sous dimensionnée (absence d'entrants), elle a été renforcée par des moyens de fortune et menace de s'effondrer.

Les fenêtres sont en mauvais état, voire inexistantes. La couverture d'une partie du bâtiment F est oxydée.



Bâtiment F (façade Nord) en 2022

Végétaux en façade
Couverture acier oxydée



Bâtiment G (façade Nord) en 2022

Végétaux en façade
Linteaux béton désagrégé



Bâtiment G (façade Nord) en 2022

Lierre grim pant
Absence de joints

CONCLUSION

L'ensemble du site est à l'abandon, les bâtiments sont en cours de dégradation sous l'effet naturel des intempéries, de l'invasion des végétaux, des insectes et des champignons.

L'enveloppe des bâtiments (couvertures, murs, fenêtres) n'assure plus l'étanchéité à l'eau.

Le développement des végétaux et des champignons intérieurs est accentué par l'absence de ventilation et par le manque de lumière suite à l'obturation de la quasi-totalité des fenêtres au RDC.

Sans projet de restauration, la nature, avec le temps, reprendra sa place et les bâtiments continueront à se dégrader.

4. LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORI

4.1. OBJECTIF D'AMELIORATION ET DE TRANSFORMATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier concerné par la Déclaration d'Utilité Publique était occupé antérieurement par le Lycée Montbareil, à savoir l'internat du lycée et la maison de repos des Sœurs.

Les travaux des bâtiments de l'ensemble immobilier présentent les caractéristiques suivantes :

- le désamiantage et le traitement de la mérule devront être réalisés,
- une étude de l'état sanitaire et structurel devra être menée, des reprises de planchers sont à envisager selon diagnostic,
- des reprises de la charpente sont à envisager selon diagnostic,
- les façades sont qualitatives et nécessiteront un nettoyage général et la réparation des fissures,
- l'état intérieur nécessite des modifications pour s'adapter à l'usage d'habitation. Il nécessite des travaux de rénovation et de mise en conformité. L'isolation se fera par l'intérieur,
- Les volumes sont généreux et permettent d'envisager des logements de qualité.

Les travaux de restauration portés sur les bâtiments identifiés permettront de produire des logements en simplex ou duplex de type T1, T2 ou T3 qualitatifs et seront respectueux de la qualité patrimoniale de l'ensemble immobilier

14 logements situés en rez-de-chaussée disposeront d'un jardin privatif. Ainsi, l'ensemble immobilier restauré pourra comprendre (à titre indicatif- selon études techniques des bâtiments) près de 78 logements (43 T1, 26 T2 et 9 T3).

Des places de stationnement extérieures végétalisées seront également aménagées ainsi que des locaux vélos pour répondre aux attentes des futurs habitants et aux exigences des règlements d'urbanisme.

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

L'intervention de la commune de Guingamp dans le cadre de l'ORI s'opère en deux temps. Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et par la mise en œuvre de la présente Opération de Restauration Immobilière, la collectivité :

- incite le propriétaire des bâtiments situés dans le périmètre opérationnel à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits ;
- à défaut de réaliser ou de faire réaliser les travaux prescrits, par l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles sur lesquelles se situe l'ensemble immobilier.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en créant des logements aux normes actuelles d'habitabilité, en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble bâti existant,

- sur la nature des logements créés : en développant une offre de qualité avec charges maîtrisées.

4.2. LES PRESCRIPTIONS DES TRAVAUX

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

Les prescriptions de travaux comportent :

- des prescriptions générales
- des prescriptions particulières qui sont précisées pour chacun des bâtiments

Les prescriptions générales portent sur :

- le plan général des travaux
- les textes et normes que les travaux devront respecter
- la restauration des parties communes et des parties privatives
- la mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les annexes et portent sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage). Elles prennent en compte également le caractère remarquable des immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

4.2.1. Les prescriptions générales

Le plan général des travaux

Les bâtiments seront préservés dans leur aspect architectural extérieur, sans aucune extension, ni surélévation. Le projet consiste en la réalisation d'un programme de logements.

Travaux prévus sur l'ensemble des bâtiments :

- désamiantage, traitement du champignon mérule
- traitement des pathologies dont des reprises structurelles
- réfection des toitures, remplacement des parties abimées et remplacement de la zinguerie
- vérification, traitement et renforcement des charpentes le nécessitant
- nettoyage des façades en pierres, révision des joints, réparation des fissures
- remplacement de la totalité des fenêtres : menuiseries bois à double vitrage, petits bois. Aménagements intérieurs
- vérification, traitement et renforcement des planchers bois le nécessitant
- curage des éléments non conservés (revêtements de sols, cloisons, faux plafonds, équipements électriques, plomberie)

Aménagements extérieurs et projet paysager :

- mise en place d'une nouvelle entrée rue de la Brasserie afin d'améliorer l'accès de la grande échelle des pompiers et permettant d'aménager des jardins au pied de la façade Nord du bâtiment principal
- mise en place d'une sortie rue de l'Aqueduc

- l'entrée rue Montbareil sera réservée aux piétons et aux vélos.
- désenclavement du bâtiment H (non classé), afin de rendre le jardin central accessible depuis la parcelle (entretien, secours)
- mise en place d'un parc de stationnement pour les véhicules et les 2 roues, un revêtement drainant sera privilégié pour les stationnements
- végétation : le projet prévoit de généreux espaces verts arborés et engazonnés (conservation d'un maximum d'arbres et arbustes existants et plantation de nouveaux)
- les portails installés ou remplacés seront à parement en lames de bois verticales avec l'accord des Bâtiments de France

Les textes et les normes que les travaux devront respecter

Ces travaux devront en particulier respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation. Ainsi, les travaux prescrits devront notamment respecter :

Documents cadres – règlements locaux

- Plan local d'urbanisme de Guingamp exécutoire en date du 24/02/2014,
- Règlement de l'AVAP exécutoire en date du 12/11/2019,
- Code de la Construction et de l'habitation (CCH)
- Code de la santé publique
- Norme HQE de développement durable
- Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n° 2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme

Normes à respecter pour l'aménagement des logements

- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
- Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n°2022-120 du 30 janvier 2022 relatif aux caractéristiques du logement décent pris en application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants,
- Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation,
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme,
- Article R. 1321-49 (II), et Art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation,
- Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique et les textes subséquents (R. 1334-14 à R. 1334-29 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du CSP, relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Article L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la suroccupation des locaux d'habitation,
- Décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence des termites dans un immeuble, pris en application de la

loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Performances énergétiques

- Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine,
- Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Installations électriques

- DTU n° 70-1
- NF C 15-100
- NF C 14-100
- Décret n° 2001-222 du 6 mars 2001 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

Installations de gaz combustible

- NF DTU 61-1

Fumisterie

- NF DTU 24-1

Les prescriptions aux logements

La restauration des parties destinées aux logements donnera lieu, chaque fois que l'opportunité en sera reconnue et dans la mesure où la qualité patrimoniale de l'immeuble le permet, à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Les travaux prescrits auront pour objet :

- d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur ;
- d'améliorer et mettre aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur tous les locaux.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et plus généralement détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et bien évidemment lors de sa mise en œuvre.

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipements à mettre en place, type VMC par exemple).

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

Mise aux normes des logements

Dans tous les cas, les bâtiments devront répondre aux prescriptions suivantes :

Normes minimales d'habitabilité

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

Etanchéité

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

Parties communes

Le gros-œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche.

Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisant et sont branchés au réseau public de distribution.

Les canalisations en plomb seront supprimées.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet.

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

Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres.

Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements et des pièces isolées est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

Installation du gaz et de l'électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur dans un local d'habitation.

Équipement sanitaire

Tout logement comporte :

- un W.C. intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements de plus de deux pièces principales, le W.C. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une ou deux pièces principales pourront ne comporter :

- qu'une pièce où est situé un W.C. avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide
- ou qu'une salle d'eau (ou coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisances collectif, desservant aux plus cinq chambres.

Chauffage

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

Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter :

- dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants : radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés ; ou appareil électrique fixe

- dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type
- dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible de même type
- la pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

Neutralisation des peintures au plomb

Les peintures au plomb seront neutralisées.

- **Circulaire du 13 décembre 1982**

Sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

- **Dans le cas où des éléments de construction ou d'équipements sont mis en place, remplacés, modifiés ou susceptibles de l'être, ceux-ci devront correspondre aux normes et règlements en vigueur, dont les principes sont décrits ci-dessous.**

Caractéristiques thermiques

Code de la construction et de l'habitation :

Art. L 111-9 : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leurs caractéristiques thermiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par des décrets en Conseil d'Etat.

Art. L 111-10 : Les nouvelles règles de construction et d'aménagement fixées par les décrets prévus à l'article L 111-9 peuvent être rendues applicables aux locaux existants qui font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisés avec l'aide financière de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme assurant une mission de service public.

Les conditions de cette application sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat dans les formes définies à l'article L 111-9.

Ces mêmes décrets déterminent enfin les conditions d'application du présent article et, notamment, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'exécuter ces travaux, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

Caractéristiques acoustiques (uniquement dans le cas de logements collectifs)

Code de la construction et de l'habitation :

Art. L 111-11 - Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L 111-19.

(L. n° 92-1444 du 31 décembre 1992, article 14-) - Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Art. L 111-11-1 (L. n° 92-1444 du 31 décembre 1992, article 14-III) - Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis à tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Installations électriques

DTU n° 70-1arr. 22 octobre 1969
NF C 15-100 NF C 14-100

Installations de gaz combustible

Arr. du 2 août 1977, DTU 61-1

Fumisterie

DTU 24-1

Redistribution des logements

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables : ces redistributions tendront notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex. : transformation de deux logements « avant » et "arrière" en un logement traversant)
- à favoriser l'éclairage des pièces
- à assurer la ventilation des pièces, en prévoyant le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

4.2.2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHAQUE IMMEUBLE

DESCRIPTION DES TRAVAUX :

Extérieurs :

- mise en place des accès Nord et Est (nouveaux portails) Remplacement du portail Ouest.
- remplacement des portillons en limite Sud (accès pompiers + entretien jardins)
- aménagement du terrain (voies, stationnement, cheminements, espaces verts) réseaux/éclairage
- découpe/dépose des murs non conservés (accès jardin central, muret entre F et G)

Déconstruction :

- dépose partielle du bâtiment H pour restitution à l'état initial, avec accord des Bâtiments de France

Curage :

- dépose de la totalité des équipements

- dépose des cloisons, doublages, plafonds, faux plafonds, menuiseries intérieures. Planchers conservés, mise à nu des structures
- désamiantage

Structure

- adaptation du gros œuvre (perçements, découpes, renforts, etc)

Charpente

- mise en place/suppression de certains planchers
- vérification, consolidation, traitement des charpentes

Couverture

- révision, remplacements des parties abimées
- suppression/mise en place de lucarnes avec accord des Bâtiments de France
- remplacement des couvertures en tôle/fibro/plaques des annexes concernées, par des couvertures en Zinc. Zinguerie à refaire

Menuiseries Extérieures

- remplacement de la totalité des menuiseries extérieures (pas de volet roulant : store occultants ou volets intérieurs)
- profils bois à recouvrement, double vitrage, petits bois rapportés
- éléments conservés : 3 portes bois rue Montbareil.

Cloisons sèches

- doublages thermiques périphériques
- doublages parements
- cloisons séparatives entre logements Cloisons de distribution
- gaines techniques
- recouvrements CF selon réglementation
- plafonds/rampants sous combles avec isolation thermique plafonds intermédiaires avec isolant acoustique si nécessaire

Menuiseries Intérieures / parties communes

- portes recouvrements, escaliers, gaines techniques
- finitions (plinthes/cimaises, corniches...)

Menuiseries Intérieures / parties privatives

- portes palières
- portes de distribution
- finitions (plinthes/cimaises, corniches...), agencement des placards et meubles de cuisine

Revêtements sol / parties communes

- RDC : dallages pierres conservés/carrelage
- ETAGES : parquets sur sous-couche acoustique (si sols existants non conservés)
- remise à niveau des planchers avec flèche : remplacement des planchers supports et calage

Revêtements sol / parties privatives

- carrelage pour les logements à RDC avec accès extérieurs
- parquet sur sous couche acoustique (si sols existants non conservés), carrelage SDE
- faïence SDE et Cuisine

- remise à niveau des planchers avec flèche : remplacement des planchers supports et calage

Peintures/parties communes

- murs, plafonds, boiseries
- canalisations

Peintures/parties privatives

- murs, plafonds, boiseries
- canalisations

Peinture extérieure

- ravalements sur enduits conservés
- boiseries extérieures (lucarnes, portes, etc)

Electricité/parties communes

- distribution colonnes
- éclairage/distribution, réception TV hertzienne, locaux communs, circulations, contrôle d'accès
- réseaux communication réalisés par concessionnaire

Electricité/ parties privatives

- Tableaux GTL + Communication
- Eclairage / distribution / RJ45
- Chauffage Electrique

Plomberie ECS/parties communes

- distribution colonnes
- poste d'eau, locaux entretien
- pose compteurs par concessionnaire

Plomberie ECS/parties privatives

- distribution
- ECS par ballons
- appareillage/éclairage

Ventilation

- ventilation collective en général
- ventilation individuelle pour E-F-G-I

Ascenseur Bâtiment C

- rénovation de l'ascenseur existant et mise aux normes de sécurité



VUE AERIENNE DU SITE

Bâtiment A : Anciens logements, partie Ouest en R+2 , partie Est en R+4

Aménagement de logements.

Remplacement des multiples escaliers intérieurs par un seul nouvel escalier encoisonné.

Eléments conservés et valorisés

Galerie conservée face à la cour, avec pavage en granit, charpente courbe, façade vitrée existante

Accès par ascenseur aux niveaux 3/4 par le bâtiment C

Eléments pouvant être modifiés

Mise en place de fenêtres en façade Ouest pour harmonisation de la façade, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France

Mise en place de lucarnes en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France

Bâtiment B : Chapelle rue Montbareil, sacristie, partie Ouest en R+2 (anciennes chambres)

Aménagement de logements

Escalier existant conservé

Eléments conservés et valorisés

Escalier intérieur existant en bois

Remise en état des portes bois donnant sur la rue Montbareil (traitement, protection à l'eau)

Eléments pouvant être modifiés

Modification de quelques allèges en façade Ouest avec accord ABF pour amélioration de la sécurité

Remplacement des vitraux sur cour, par des menuiseries en bois (vitraux mis à disposition de l'Evêché)

Bâtiment C : *Bâtiment patrimonial : ancien Monastère composé de 9 travées, symétrique, R+3*

Aménagement de logements

Eléments conservés et valorisés

Escalier intérieur existant en bois

Escalier extérieur en pierre côté jardin

Accès au jardin Sud par escalier historique

Restauration et remise en état si possible de l'ascenseur existant

Eléments supprimés pour harmonisation

Suppression de l'escalier extérieur et des conduits métalliques en façade disgracieux

Suppression des lucarnes de ventilation en chien assis selon prescription de l'architecte des Bâtiments de France

Eléments modifiés

Mise en place de lucarnes en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France

Bâtiment D : *Ancienne maison de repos des sœurs, niveaux décalés d'une aile à l'autre (R+2)*

Aménagement de logements

Remplacement des multiples escaliers intérieurs par un seul nouvel escalier encoignonné

Ravalements des enduits (ton pierre)

Bâtiment E : *Petite dépendance située au Nord du bâtiment principal : adossée en limite de propriété Ouest (RDC)*

Aménagement d'un logement exposé Est

Remplacement couverture existante par zinc à joint debout

Bâtiment F : *Ensemble de 3 bâtiments, à l'Est de la parcelle, exposé Sud (R+1)*

Aménagement de logements exposés Sud

Remplacement couverture atelier existante par Zinc à joint debout Modification façade

Sud Atelier avec accord des Bâtiments de France

Réouverture porte Grange

Bâtiment G : *Ensemble de 3 bâtiments, à l'Est de la parcelle, exposés Nord (R+1)*

Aménagement de logements exposés Nord

Modification façade Nord (agrandissement ouvertures pour lumière)

Aménagement locaux vélos dans les bâtiments non aménageables en logement.

Bâtiment H : *Bâtiment en pierre sous ardoise, simple RDC, au Sud du bâtiment D.*

Désenclavement du jardin central

Aménagement d'un local vélos d'un côté, et d'une partie d'un logement de l'autre côté

4.3. APPRECIATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS ET COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER

Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	1 989 000 € HT
Appréciation sommaire des dépenses de travaux	8 000 000 € HT
Appréciation sommaire des dépenses de travaux	8 000 000 € HT
<i>Appréciation sommaire des dépenses de travaux des parties communes : 3 600 00 € HT</i>	
<i>Appréciation sommaire des dépenses de travaux des parties privatives : 4 400 00 € HT</i>	
Estimation des honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques	1 000 000 € HT
TVA 10%	900 000 € .
ESTIMATION TOTALE (TTC) DES DÉPENSES IMMEUBLE	11 889 000 € TTC

4.4. DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Délai approximatif d'exécution des travaux	26 mois
--	----------------

4.5. SITUATION EN CAS DE DEFAILLANCE DU PROPRIETAIRE

Au cas où les propriétaires refuseraient, à l'issue de la procédure, de faire les travaux, deux choix s'offrent à la collectivité :

- Acquisition de l'immeuble à l'amiable ou par voie d'expropriation avec obligation pour la ville de réaliser les travaux mentionnés dans la DUP. Dans cette hypothèse, la Ville prendra en charge les travaux de sauvegarde de l'ensemble immobilier et recherchera des investisseurs privés en capacité de porter la création de nouveaux logements

La Ville sollicitera alors l'ANAH pour des subventions avant l'acquisition de l'immeuble

- Non acquisition de l'immeuble par la collectivité qui recherchera là aussi des investisseurs en capacité de porter ce projet sachant que celui-ci répond à la demande du marché immobilier guingampais

En cas d'exercice du droit de délaissement du propriétaire, la ville sera dans l'obligation d'acquérir le bien et s'engage à réaliser les travaux de sauvegarde de l'immeuble.

La situation financière de la ville est saine ainsi que le confirme le rapport de la chambre régionale des comptes en date du 4 mai 2023.

Extrait

La capacité de désendettement de la ville ainsi que le démontre le tableau ci-après lui permet de pouvoir porter dans les prochaines années des opérations d'envergure.

Tableau n° 23 : Caractéristiques de la dette du budget principal

<i>en €</i>	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>-Annuité en capital de la dette</i>	231 361	310 190	381 697	393 783	470 980	548 359
<i>Nouveaux emprunts</i>	0	1 800 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
<i>Encours dette au 31/12</i>	1 811 124	3 300 935	3 919 238	4 525 455	5 054 476	5 506 117
<i>Taux d'intérêt apparent</i>	9,8 %	1,7 %	2 %	1,7 %	1,6 %	1,4 %
<i>Capacité désendettement</i>	1,2 an	1,9 an	2,1 ans	2 ans	2,5 ans	2,5 ans

Source : CRC logiciel Anafi, d'après les comptes de gestion

En conclusion, la situation financière de la commune de Guingamp n'appelle pas d'observations ; l'évolution des produits de gestion est portée par la fiscalité, et les charges de gestion sont relativement stables et ont été peu impactées par la crise sanitaire. La commune dégage une épargne d'un niveau satisfaisant qui, complétée par d'autres ressources (essentiellement les subventions reçues), ont permis de financer plus de 80 % des investissements. Les investissements étant majoritairement financés sur fonds propres, l'endettement est maîtrisé. L'importante évolution du fonds de roulement, conséquence d'une stratégie d'emprunt anticipative, est relevée.

L'impact sur les finances de la ville en cas de défaillance du propriétaire du couvent de Montbareil se fera par le report d'opérations importantes telles que l'aménagement de la place du Vally estimé à ce jour à 4 000 000 €, la Ville s'engageant à la mise en œuvre des travaux de sauvegarde des immeubles et à la recherche de nouveaux partenaires et investisseurs financiers permettant de mener le projet à son terme.

5. ANNEXES

- Articles de presse cités dans le dossier en page 30
- Extrait du document PADD du PLUi de Guingamp Paimpol Agglomération
- Extrait du document d'orientation du PLH de Guingamp Paimpol Agglomération
- Extrait Titre 2 : Dispositions urbaines et paysagères applicables par secteur de l'AVAP
- Secteur Intramuros
- Extrait Titre 3 : Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes et nouvelles

Guingamp continue de gagner des habitants : « La démographie est essentielle pour une collectivité »

La dynamique démographique est positive à Guingamp. Les derniers chiffres, rendus publics en cette fin d'année 2022, placent la barre à 7 115 habitants.

La ville de Guingamp continue de gagner des habitants : une tendance observée depuis trois ans. | OUEST-FRANCE
Publié le 29/12/2022

[Guingamp](#) poursuit son bond en avant ! Repassée au-dessus de la barre des 7 000 habitants au 1^{er} janvier 2021 (selon les chiffres de 2018), la Ville affiche de nouveau une croissance positive. Alors que l'Insee vient de dévoiler ses nouveaux chiffres, Guingamp se stabilise désormais à 7 115 habitants (+ 0,3 % entre 2014 et 2020). [Elle était à 7 069 il y a un an.](#) « Cela faisait plus de trente ans que la population baissait et là, ça fait trois ans qu'on voit qu'elle est en hausse de manière continue, se réjouit le maire, Philippe Le Goff. Ça vient conforter ce qu'on avait pu appréhender. »

Guingamp est plus attractive et dynamique. [Le retour d'investisseurs, pour créer du logement](#), le montre, comme le souligne souvent le maire. « Les facteurs d'attractivité qu'on a pu développer à travers la politique de revitalisation et les fonctions de centralité font que les gens viennent s'installer dans le territoire. On arrive à endiguer le logement vacant. La démographie est quelque chose d'essentiel pour une collectivité. »

« Les fonctions de centralité sont essentielles »

Début septembre, [lors de la cérémonie d'accueil des nouveaux habitants](#), ces derniers mettaient en avant une ville « dynamique, accueillante, à taille humaine ». « J'aime bien le fait qu'il y ait à proximité tous les commerces et tous les services du quotidien : le cinéma, le théâtre, les associations sportives et culturelles... », expliquait Françoise, qui a vécu en région parisienne par le passé.

« J'ai toujours dit qu'il fallait recréer une représentation de vouloir y vivre, reprend Philippe Le Goff. Ce sont des aménagements urbains, la question des fonctions de centralité est essentielle : la culture, un cinéma, des terrasses, du commerce, de la médecine... Tous ces sujets font que les gens choisissent de s'installer. »

Selon les données parues à l'occasion du classement des villes et villages où il fait bon vivre en France, la ville est composée de 55 % de femmes et 45 % d'hommes. Les 15-29 ans représentent un quart de la population, et les 45-59 ans, près de 20 %.

« Des populations de tous âges »

La pluralité est importante. « On a beaucoup de logements sociaux, de personnes seules, en précarité et en recherché d'emploi. On a aussi beaucoup de jeunes étudiants installés. Et quelques familles, mais hélas peu de biens sur ces segments-là, c'est ce qu'on essaie de

développer, analyse le premier édile. Quand on prend l'ensemble des usages de la ville, on a des populations de tout âge, toute origine et de tous niveaux. C'est ce qui fait la force de Guingamp. »

La municipalité dit vouloir poursuivre ses engagements et projets en faveur de l'attractivité. « Après la question des aménagements urbains, [du commerce qui affiche une bonne vitalité](#) – les gens viennent de très loin pour venir dans les commerces à Guingamp – il y a la question du logement. Elle est essentielle car il faut donner aux gens à se loger dans des prix qui leur laissent un reste à vivre cohérent et une offre qui permette une mobilité, un parcours résidentiel. »

La population devrait continuer de grimper ces prochaines années « mais il faut sortir de cette logique du chiffre, rester humble et modeste. La question de la qualité de vie est tout aussi essentielle, d'avoir des populations mixtes, des possibilités de parcours de vie... Je veux une ville affective, qui vit à travers des événements. Ce ne sont pas que des chiffres.

Guingamp. Un nouveau service pour aider les jeunes à trouver un logement

Les jeunes ont de plus en plus de mal à trouver un toit à Guingamp. Les offres de logement sont insuffisantes, les conditions d'accès parfois compliquées.



Dominique Laurent, sous-préfète de Guingamp et Emmanuel Le Guen, directeur de Habitat Jeunes en Trégor Argoat (ex-Escale jeunesse et foyer des jeunes travailleurs). (©Guingamp)

« Nous avons une liste d'attente à laquelle nous ne pouvons répondre, une vingtaine de dossiers de jeunes à la recherche d'un logement. Il leur faut compter entre deux ou trois mois d'attente. Aujourd'hui, des jeunes nous le disent, chercher un logement relève du parcours du combattant », constate Emmanuel Le Guen, directeur d'[Habitat Jeunes en Trégor Argoat](#).

A Guingamp, l'association compte 66 chambres dans sa structure de la rue Hyacinthe-Cheval (entre le centre social et le stade de Roudourou) et neuf logements en ville. **« Cette offre de logements pour les jeunes s'avère très insuffisante »,** martèle le directeur de l'association.

« En tenaille entre précarité et mal logement »

Des jeunes en insertion professionnelle, salariés saisonniers, issus du milieu rural ou de familles monoparentales ne trouvent pas de quoi se loger. Une situation de blocage

pénalisante pour leur insertion socio-professionnelle **« dépendante entre autre, de leur possibilité de se loger, au regard de leurs faibles voire très faibles revenus ».**

Conséquence : l'intégration des jeunes de moins de 30 ans dans l'emploi durable est lente et difficile pour plus de 50 % d'entre eux. **« La jeunesse est finalement prise en tenaille entre précarité et mal logement »**, observe Emmanuel Le Guen.

Un constat alarmant qui a conduit Habitat jeunes en Trégor Argoat, et ses partenaires (1), à créer le Service logement habitat jeunes. Ce nouvel outil intégrera des missions d'accueil, d'information, d'orientation et de médiation. Une personne a été recrutée en qualité de conseiller habitat, pour guider les jeunes en quête d'un logement.

« Aujourd'hui, notre champ d'intervention reste cantonné à nos résidences. Or, nous constatons, comme nos partenaires, le besoin d'accompagnement de ces jeunes en matière de recherche de logement sur l'ensemble du territoire », reprend le directeur d'Habitat Jeunes en Trégor Argoat.

« Mobiliser des logements privés »

Un des objectifs de ce service est de proposer une offre complète de logements et de diversifier les pratiques de location (bail glissant ou intermédiation locative). Une réflexion sur du logement temporaire chez l'habitant est aussi engagée.

« Nous souhaitons également mobiliser des logements privés qui sont aujourd'hui vacants », intervient Dominique Laurent, la sous-préfète de Guingamp, représentante de l'Etat qui finance en grande partie ce nouveau service, dans le cadre du plan France Relance (69 200 € sur les 109 000 € prévus sur deux ans).

« Mobiliser des logements privés dans le cadre de l'intermédiation locative, qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social, qui serait ici l'association Habitat jeunes en Trégor Argoat », reprend Dominique Laurent. **« Ce dispositif peut remettre en confiance des propriétaires de logements vacants, les inciter à remettre leurs biens sur le marché ».**

Pour les propriétaires, l'intermédiation locative lève des freins : elle garantit le paiement des loyers en temps et en heure, et assure que son bien lui sera rendu en bon état.

(1) Dans cette opération, les partenaires sont la Mission locale Ouest Côtes-d'Armor, Guingamp Paimpol Agglomération (GPA), Lannion Trégor Communauté (LTC), la ville de Lannion, les bailleurs sociaux, le conseil départemental et la caisse d'allocation familiale (Caf).

Contact. Habitat Jeunes en Trégor Argoat – 2, bd Mendès-France – 22 200 Guingamp. Tél. 02 96 43 77 11.

Journal ouest France du 6 septembre 2022

À Guingamp, « on devrait produire 250 à 300 logements sur les quatre prochaines années »

Le logement est un sujet central dans de nombreuses villes. Guingamp n'échappe pas à la règle : de nombreux projets sont sur les rails.

Le logement est une problématique majeure dans de nombreuses villes. Le besoin est important d'en produire. À [Guingamp](#), de nombreux projets sont lancés.

Trois questions à Philippe Le Goff, maire de Guingamp

La question du logement est centrale dans de nombreuses villes. En produit-on à Guingamp ?

Ça fait partie des choses auxquelles je m'attelle à double titre : maire et président de Guingamp habitat. Sur les quatre prochaines années, on devrait produire entre 250 et 300 logements sur Guingamp. C'est énorme.

Il y a un projet rue Montbareil, avec une production de 94 logements. Place du centre, sur l'îlot Carrefour city, sur lequel il va y avoir de la déconstruction-reconstruction, il s'agit d'une vingtaine de logements et du médical. On a aussi le projet de la maison en dessous avec six logements. On va lancer les travaux sur ce secteur-là. Sur l'ancien magasin Caroll (place centrale), le dossier passe actuellement en Anah (Agence nationale de l'habitat) centrale. On a des logements qui devraient sortir à La Madeleine, il y a des projets qui vont arriver place du Vally et d'autres ailleurs. On va avoir une vraie production de logements dans les quatre ans.



Philippe Le Goff, maire de Guingamp. | OUEST-

FRANCE

Guingamp est une ville attractive ?

Il y a une vraie appétence pour la centralité, pour Guingamp. Guingamp est attractif. Des investisseurs viennent et reviennent sur un site comme le nôtre. J'étais un des premiers à mettre en exergue les problématiques de logement. On n'arrive pas à proposer complètement le parcours résidentiel du territoire.

On a à produire du logement de manière importante car on peut nous-mêmes être victimes d'une gentrification qui poserait d'autres difficultés d'accès au logement pour les plus fragiles. Il faut trouver ce juste milieu dans l'intervention publique, dans la production de logement : social, à l'acquisition.

La ville de Guingamp doit en plus se reconstruire sur elle-même.

On n'a pas de foncier disponible. On est dans la logique de zéro artificialisation. On est sur cette logique qui repense la ville sur la ville, repense les fonctions de la ville, repense son attractivité en fonction des publics. Je suis arrivé en 2014, il y avait des panneaux à vendre partout. Aujourd'hui, il y a peu de produits, une vraie tension. Il faut voir comment on compose une offre.

DEPUIS PLUS D'UN AN. Monique et François recherchent un appartement désespérément

Monique et François, Guingampais depuis novembre 2021, vivent dans un logement peu adapté à leur âge. Depuis plus d'un an maintenant, ce couple d'octogénaires cherche activement un appartement à louer, plus commode. Sans succès, malgré plusieurs dizaines de visites. Ils racontent leur expérience, entre lassitude et espérance.

Pas facile de trouver un logement sur Guingamp. Quand on est jeune mais aussi quand on est une personne âgée.

C'est le cas pour Monique et François, en quête d'un appartement ou d'une petite maison, à louer, depuis de longs mois. « Ouh là là, nous avons visité plusieurs dizaines d'appartements, sans réussite, à Guingamp mais aussi en périphérie. Nos recherches n'aboutissent à rien », s'impatiente Monique, dans un sourire, en lançant un regard vers François, comme pour attendre une confirmation.

« Une fois même, un propriétaire a préféré louer à une jeune femme qu'à nous. Tant mieux pour elle, mais nous alors, les personnes âgées, on ne compte pas ? »

FRANÇOIS

« Oui alors, des fois, on est arrivé trop tard, il était déjà loué. D'autres appartements que l'on a visité étaient en mauvais état ou pas du tout adaptés à notre âge », approuve François. « Une fois même, un propriétaire a préféré louer à une jeune femme qu'à nous. Tant mieux pour elle, mais nous



Monique et François vivent à Guingamp depuis novembre 2021. Depuis un an, ils sont à la recherche d'un nouveau logement, mieux adapté à leur âge.

alors, les personnes âgées, on ne compte pas ? »

Les octogénaires ne sont pas en colère, plutôt désabusés. « Nous sommes sur la liste d'attente de Guingamp Habitat et de plusieurs agences immobilières de la ville, mais toujours rien », constatent-ils.

Le couple n'est pourtant pas exigeant. Il recherche un bien au rez-de-chaussée, ou à

défait équipé d'un ascenseur, avec deux chambres. Leur budget : 500 € par mois, un peu plus si besoin.

Le poignet cassé dans l'appartement

Autres critères, la commodité et la sécurité. « Nous avons visité un appartement aménagé en sous-sol, près de la gare. Il était en bon

état peut-être, mais ni sécurisant ni facile d'accès à notre âge », assure François.

Aujourd'hui, le couple vit dans un appartement du centre-ville de Guingamp. « Oui, nous avons un toit, nous ne sommes pas dans la rue. Nous sommes actifs et en bonne santé, mais le logement que nous occupons actuellement est bien

trop grand pour nous et surtout mal conçu, même s'il est propre et en bon état », estiment les retraités.

Un accident, survenu il y a quelque temps, confirme ces propos. « Dans notre appartement, pour fermer les volets, je dois monter sur un marchepied, un peu en équilibre. Sauf qu'une fois, je suis tombé et je me suis

cassé le poignet. J'ai été immobilisé pendant six semaines », raconte François. « Il nous faut trouver un autre logement ! »

« C'était pendant le covid et les confinements, nous avons trouvé notre appartement un peu dans l'urgence »

MONIQUE

Le couple est arrivé à Guingamp en novembre 2021, de Saint-Brieuc, où il vivait depuis de longues années. Il ne s'y plaisait plus guère.

« C'était pendant le covid et les confinements, nous avons trouvé notre appartement un peu dans l'urgence. Rapidement, à l'usage, nous nous sommes aperçus qu'il n'était pas adapté », reprend Monique. « Mais, notre souhait avant tout, était de nous rapprocher de notre famille, nos enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants, qui habitent tous autour de Guingamp. »

Monique et François sont épaulés dans leurs recherches par leur famille, et notamment l'un de leurs enfants résident à Ploumagoar. Autour d'eux, la mobilisation est importante. Puisse-t-elles aboutir rapidement au logement espéré.

Franck LE FIVERT

Monique et François sont venus la semaine dernière à notre journal afin de déposer une petite annonce pour leur recherche de logement. Leur situation nous a interpellés. A notre demande, ils ont accepté de témoigner. Si vous avez une solution à leur apporter, n'hésitez pas à contacter notre rédaction (via notre page Facebook ou sur scho@publibdos.fr).

LOCATION. « Pour les personnes âgées, c'est plus compliqué »

Pour la location d'un appartement ou d'une maison, sur Guingamp, la situation est tendue. « Oui, mais il n'y a pas de pénurie », précise un agent immobilier du centre-ville. « Ceci dit, il est vrai que c'est plus compliqué pour des personnes âgées de trouver un logement, parce qu'elles ont besoin d'un bien plus sécurisant, avec des équipements adaptés à leur âge, comme un ascenseur plutôt que des escaliers. »

Et aujourd'hui, ces biens ne sont pas légion sur le marché. « Mais, avec les programmes

immobiliers prévus dans les mois et les années à venir, la situation devrait considérablement s'améliorer », estime l'agent immobilier.

« Nous avons un déficit de logements adaptés au vieillissement »

Pour rappel, et nous vous en parlons récemment, d'ici 2026, plus de 250 nouveaux appartements auront été construits à Guingamp. Parmi-eux, 85 dans

l'ancien couvent de Montbarail, 22 dans le château des Salles, 18 sur la place du Vally, 23 sur la place du Centre, 40 à La Madeleine, etc.

Des logements privés, mais aussi publics, via Guingamp Habitat. Le bailleur social développe ainsi son parc immobilier, mais les délais d'attente pour bénéficier d'un logement peuvent être de plusieurs longs mois. Pour résumer, c'est fonction de la situation du demandeur, en termes d'urgence notamment.

« Nous avons un déficit de logements adaptés au vieillissement », reconnaît Jean-Luc

Daniel, le directeur de Guingamp Habitat. Mais, les choses évoluent. « A La Madeleine, nos nouvelles constructions compteront dix logements au rez-de-chaussée destinés au public senior. Depuis une dizaine d'années maintenant, nous équipons nos programmes immobiliers d'ascenseurs pour gagner en accessibilité, aussi bien pour les personnes âgées que pour les personnes handicapées. »

Aujourd'hui, 45 % du parc immobilier de Guingamp Habitat répond aux normes PMR (personne à mobilité réduite).

Tenez vous informés de l'actualité.

grâce à l'information de proximité

L'ÉCHO
DE L'ARMOR ET L'ARGOAT

Le Télégramme

À Lannion et Guingamp, les jeunes ont de plus en plus de mal à se loger

Le 05 juin 2023 à 11h07

Habitat Jeunes en Trégor-Argoat - fusion de L'escale Jeunesse à Guingamp et l'URHAJ Lannion - constate que les jeunes ont de plus en plus de mal à se loger. Fin 2022, un tiers des résidents sont retournés vivre chez leurs parents.



Lors de l'assemblée générale d'Habitat Jeunes en Trégor-Argoat, le manque criant de logements disponibles dans la région a été évoqué.

Face à la tension de l'immobilier, Habitat Jeunes en Trégor-Argoat (fusion de deux structures qui géraient les Foyers de jeunes travailleurs de Lannion et Guingamp) continue de se mobiliser pour aider les jeunes à trouver un logement autour de Lannion et Guingamp. Jeudi, lors de l'assemblée générale, les responsables de l'association ont évoqué les difficultés pour les jeunes qui viennent travailler dans la région à trouver un toit.

Afflux de demandes pour Habitat Jeunes

« En 2022, la résidence jeunesse a été marquée par une affluence constante de demandes de logements. Depuis plus de deux ans, il est rare que nous ayons moins de 20 demandes en attente. Cette année passée, nous avons passé la barre de 25 demandes et jusqu'à 30 en attente. Ce n'est pas simple pour les jeunes y compris pour les salariés saisonniers de trouver un logement, expose Chantal Frédérick, directrice adjointe. Elle poursuit : « Nous rencontrons une réelle difficulté dans l'accompagnement des jeunes vers le logement autonome. Sur nos logements extérieurs, 70 % des jeunes sont en attente d'un logement social. La plupart attendent depuis plus d'un an, malgré des dossiers renouvelés et mis à jour ».

De moins en moins nombreux à aller vers le logement autonome

La moyenne d'âge en 2022 est de 20 ans, ce qui explique les ressources assez faibles. Habitat jeunes est une solution, qui facilite l'accès à un logement même avec un minimum de ressources. A la sortie en 2022, 41 % des jeunes vont vivre dans un logement autonome, contre 50 % en 2021, et un tiers des résidents retournent vivre chez leurs parents.

Chaque semaine, un programme d'animations diversifiées permet aux résidents de se rencontrer et de partager des moments de convivialité. Des soirées sont également proposées pour renforcer les liens entre les résidents et elles facilitent l'intégration.

ENTRETIEN. À Guingamp, « les plus pauvres se retrouvent à acheter les biens dégradés »

Deux enseignants-chercheurs de Rennes 2 ont réalisé une enquête sur le logement indigne à Guingamp (Côtes-d'Armor). Ils pointent l'émergence de nouveaux propriétaires précaires et le manque d'accompagnement des occupants de logements indignes. Leurs résultats seront présentés lors d'une journée consacrée à cette thématique, vendredi 9 juin 2023.

Durant l'étude menée pendant deux ans, les deux enseignants-chercheurs ont constaté l'émergence de nouveaux propriétaires précaires. Qui n'ont pas les moyens de réaliser les travaux dans leurs logements souvent dégradés. Malgré les aides, le reste à charge reste trop important pour eux.

D'avantage de nouveaux propriétaires précaires, des difficultés financières pour réaliser les travaux malgré les aides en place, le rôle du bailleur social... C'est ce qui ressort de l'étude

« [Guingamp, territoire expérimental : la lutte contre l'habitat indigne au service d'un projet de territoire](#) ». On fait le point avec Solène Gaudin, enseignante-chercheuse à Rennes 2, qui a réalisé l'enquête avec son collègue Antonin Margier.

Vous avez réalisé, avec Antonin Margier, l'étude « Guingamp, territoire expérimental : la lutte contre l'habitat indigne au service d'un projet de territoire ». Quelle en a été la genèse ?

Travaillant tous les deux sur la thématique du logement, on a été sollicités par un programme interministériel, PopSu, qui proposait à des chercheurs d'accompagner des collectivités sur une problématique particulièrement importante dans leur territoire.

On voulait travailler sur le sujet du mal-logement et du logement indigne dans une petite ville où la problématique est importante. Elle est très marquée en Centre-Bretagne et à Guingamp en particulier, où on estime qu'environ 13% du parc de logements serait potentiellement indigne.

On a commencé l'étude en 2020, au moment de la crise Covid, pour deux ans, en nous demandant que fait-on de la problématique dans un contexte de faible attractivité territoriale, où les biens ne coûtent pas très cher, où les investisseurs ne vont pas vraiment. On voulait également savoir comment les petites villes s'emparent des nombreux dispositifs pour cette problématique.

Des risques pour la santé

Pouvez-vous rappeler ce qu'est un logement indigne ?

Il existe plusieurs catégories quand on parle d'habitat dégradé : indigne, insalubre ou non-décent. Indigne, ça veut dire qu'il présente des risques pour la santé de ses occupants. Ça peut déboucher sur des mesures coercitives de police spéciales du maire ou du préfet, qui peut imposer des travaux aux propriétaires, des travaux d'office ou des arrêtés de péril, des interdictions d'occupation, voire des expropriations.

L'indignité suppose d'être attestée, généralement par l'Agence régionale de santé et est identifiée comme relevant d'une infraction au Code d'hygiène de santé publique. L'enjeu, c'est d'essayer de faire remonter les signalements.

Parmi les résultats de votre étude, vous notez l'émergence de nouveaux propriétaires... ?

Ce sont ce qu'on appelle les nouveaux propriétaires précaires. C'est-à-dire des personnes qui ne trouvent pas à se loger dans le parc social. Les délais sont extrêmement importants, on est passé de six mois à deux ans et demi d'attente, et le parc social représente le tiers des ménages à Guingamp, où il y a un taux de pauvreté de 25%.

Ces nouveaux propriétaires ont le choix entre être locataires, mais dans un logement qui va être assez dégradé et pour lequel ils savent qu'il sera compliqué d'obtenir des propriétaires des travaux ou, pour à peu près la même chose, avoir accès à un bien, de faible qualité ou déjà dégradé en pensant faire les travaux eux-mêmes. Mais très souvent, les travaux sont très sous-estimés, surtout avec le prix des matières premières aujourd'hui. Résultat : les plus pauvres se retrouvent à acheter les biens dégradés. C'est surtout ce qu'on a observé durant notre enquête à Guingamp.

Souligner le rôle du bailleur social

Vous parlez également du bailleur social dans votre étude. Pourquoi ?

Son rôle nous a particulièrement interpellés. Traditionnellement, il ne participe pas à cette question d'indignité, mais ici, il a vraiment un rôle. Sur des immeubles identifiés comme indignes, avec des arrêtés de péril ou d'insalubrité, Guingamp-habitat est intervenu en rachetant des immeubles afin de construire et réhabiliter des logements pour pouvoir accueillir, dans le centre-ville, des ménages, des familles.

On a un nouvel acteur qui intervient dans la lutte contre le logement indigne, au service d'un projet de territoire, donc de revitalisation urbaine du centre-ville de Guingamp. Avec des opérations assez emblématiques au niveau du Trotrieux, de la rue Ollivro, qui sont assez caractéristiques. Ce rôle du bailleur est important à souligner, car on ne retrouve pas ça dans tous les territoires. Beaucoup de communes qui connaissent des situations proches de Guingamp pourraient peut-être s'en inspirer. ¶

¶ La situation a-t-elle évolué depuis votre enquête ? ¶

Guingamp comptait 800 logements vacants en 2020, il est aujourd'hui divisé par deux, avec l'effet investissement post-Covid avec une petite relance immobilière. ¶

En revanche, le pourcentage de logements indignes (13%) n'a pas évolué. Même si on a tous les dispositifs qui existent et des leviers financiers, la complexité et le manque d'accompagnement social font qu'il est très difficile, aujourd'hui, d'aboutir à des sorties d'indignité. Dans les Côtes-d'Armor, par exemple, on a entre 100 et 180 signalements, selon les années, et dix dossiers de sortie d'indignité. ¶

Des procédures longues ¶

¶ Pourquoi ce faible taux de sortie d'indignité ? ¶

Les procédures sont longues, deux-trois ans en moyenne. Quand un locataire quitte un logement indigne, le logement sort des statistiques. Même si un nouveau locataire arrive, le dossier n'est pas suivi. Un logement indigne est forcément occupé. ¶

Malgré les aides, qui peuvent aller jusqu'à 80% de réalisation des travaux, le reste à charge est trop important pour les nouveaux propriétaires précaires. ¶

¶

¶ Commentaires en sortir alors ? ¶

Il y a une décorrélation complète entre les dispositifs proposés et la situation d'un territoire vieillissant, avec un taux de pauvreté important, avec un marché de l'immobilier qui offre encore la possibilité d'avoir accès à des biens peu chers, mais aussi très dégradés. On sait identifier le logement indigne mais on n'accompagne pas suffisamment socialement les occupants. C'est tout l'enjeu. ¶



Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

**Guingamp-Paimpol
Agglomération**

PROJET D'AMÉNAGEMENT
 Envoyé en préfecture le 09/02/2023
 Reçu en préfecture le 09/02/2023 **ET DURABLES**
 Affiché le
 ID : 022-200067901-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 17. Reconquérir les cœurs de villes

Contexte

Les centres-bourgs et centres-villes sont aujourd'hui de plus en plus fragilisés et menacés. Plusieurs actions doivent alors permettre de reconquérir ces espaces d'échanges (commerces, circulations ...) et de vie (services, équipements ...).

limiter le retrait des habitants vers les zones périphériques, garantir l'accès aux aménités urbaines des populations les moins mobiles et proposer une offre de déplacement plus importante sont les enjeux nos communes et de notre territoire.

Orientations

ORIENTATION GÉNÉRALE

1. Recentrer le développement des communes autour des centres historiques, notamment le centre-ville de Guingamp et de Paimpol pour permettre au territoire de bénéficier de centralités d'agglomération animées et attractives à l'échelle locale, voire départementale ;
2. Favoriser la densification des agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés afin de limiter l'étalement de la tâche urbaine et l'accroissement des pressions sur les milieux agricoles ou naturels ;
3. Atteindre une densité résidentielle moyenne de 20 logements / hectare (densité brute) à l'échelle de l'agglomération. Au vu des différences intrinsèques du territoire, la densité se décline de la sorte :
 - 12 logements/hectare, pour les communes issues du maillage rural ;
 - 20 logements/hectare, pour les pôles relais ;
 - 25 logements/hectare, pour les pôles urbains et centralités.
4. Poursuivre les actions engagées en matière de renouvellement urbain, et de revitalisation des centres.

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

5. S'appuyer sur l'ensemble des gisements fonciers identifiés dans les agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés, notamment aux abords des polarités ;
6. Mobiliser, à minima la moitié des dents creuses existantes sur le territoire afin de densifier les centres urbains et améliorer la proximité des services ;
7. Inciter la mobilisation des grandes parcelles sous-occupées (fonds de jardins mobilisables) à hauteur de 5%, pour permettre la densification des agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés.

VOLET OPÉRATIONNEL

8. Accompagner les démarches de revitalisation des centres-bourgs engagées, notamment dans l'objectif de créer des lieux de vie et non des lieux uniquement résidentiels ;
9. Favoriser les opérations d'ensemble en priorisant la reconquête des friches existantes, notamment à proximité des espaces publics, des accès, des équipements et des services de proximité, mais également en prenant en compte les offres de stationnement et de transports publics ;
10. Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens.

SERVICE ET ÉQUIPEMENT

11. Maintenir les équipements, services et commerces de proximité qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages et anticiper les évolutions liées au vieillissement démographique (services médicaux mutualisés, habitats intergénérationnels, adaptation des logements ...)
12. Favoriser l'implantation des équipements culturels, sportifs, associatifs dans les centralités, afin d'y préserver l'attractivité.

VOLET ÉCONOMIQUE

13. Imposer à l'ensemble des nouvelles implantations de moins de 300m² à s'installer au sein des centralités ;
14. Limiter les changements de destination de commerce en habitat en mobilisant les outils réglementaires adaptés ;

34



Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

**Guingamp-Paimpol
Agglomération**

PROJET D'AMÉNAGEMENT
 Envoyé en préfecture le 09/02/2023
 Reçu en préfecture le 09/02/2023 **ET DURABLES**
 Affiché le
 ID : 022-200067901-20230209-2023PLUI_2-AU

15. Développer des projets mixtes et innovants mêlant habitat, commerces, services et artisanat dans un objectif de renforcement des mixités, urbaines, sociales et générationnelles ;
16. Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien du développement du commerce et de l'artisanat.

MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT

17. Aménager et structurer l'offre de stationnement dans les centralités en tenant compte des équipements liés aux transports (gare, port, ...), afin d'améliorer l'accessibilité des cœurs de villes ;
18. Soutenir le développement des nouveaux modes de transports en proposant les aménagements nécessaires dans les centralités et aux abords des aires de covoiturage (recharge pour voitures électriques, ...)
19. Mobiliser de manière prioritaire les potentiels fonciers situés aux abords des gares et haltes ferroviaires et notamment aux abords de la gare de Guingamp ;
20. Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant les cheminements et l'offre de stationnement pour les vélos.

35

Orientation 18. Améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés

Contexte

Les espaces verts et la qualité des paysages urbains concourent à améliorer l'image des communes et à les rendre attractives. Afin d'offrir un cadre de vie agréable et attractif, la densification, requalification et diversification des services et équipements des centralités urbaines doivent s'accompagner d'un traitement paysager des espaces publics et privés.

Il s'agit notamment de mettre en valeur de la multifonctionnalité des espaces de nature en milieu urbain par une réflexion transversale et intégrée des enjeux (aménités, fonctions paysagères et de loisirs, fonctions écologiques ...).

Orientations

PATRIMOINE ET IDENTITÉ

1. S'appuyer sur les éléments identitaires forts des centralités pour renforcer l'identité du territoire ;
2. Veiller à la bonne insertion et la qualité architecturale des projets publics ou privés dans le tissu existant ;
3. Porter une attention sur l'aménagement et la qualité architecturale des rez-de-chaussée, notamment dans les cœurs de ville, où le déplacement piétonnier est majoritaire afin de préserver et conforter l'ambiance de ces lieux de vie.

ESPACE PUBLIC

4. Porter une attention particulière au traitement et aux aménagements des espaces publics, places et lieux de rencontres (coordination des différents modes de circulation, insertion paysagère des différentes formes urbaines, qualité architecturale des projets, ...);
5. Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.

NATURE EN VILLE

6. Prendre en compte et préserver les éléments naturels (cours d'eau, boisements, landes, ...) à proximité des espaces urbanisés ;
7. Permettre une gestion efficace et intégrée des eaux pluviales en favorisant les aménagements paysagers des espaces publics et privés, en limitant l'imperméabilisation des sols ;
8. Favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation, notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service ou d'équipement.

ESPACE ECONOMIQUE

9. Favoriser le traitement paysager des espaces à vocation économique (optimisation de l'espace, qualité paysagère et environnementale, traitement paysager des espaces de stationnement, de stockage ...).

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

10. Limiter les impacts paysagers et environnementaux des infrastructures liées au développement des communications numériques sur le territoire.

Extrait du document d'orientation du PLH de Guingamp Paimpol Agglomération

Orientation 1 : Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire

Guingamp-Paimpol Agglomération a connu une dynamique démographique fluctuante ces dernières années, positive entre 1999 et 2010, en baisse ensuite jusqu'en 2015 et semblant se stabiliser depuis. Le desserrement des ménages se poursuit sur l'Agglomération. Toutefois, le territoire communautaire est vaste et la situation est en réalité contrastée, notamment entre les communes localisées autour de Guingamp et celles situées au sud du territoire.

Dans ce contexte, les élus communautaires entendent favoriser l'attractivité de leur territoire en accompagnant le vieillissement de la population et en accueillant de nouveaux ménages, tout en préservant les équilibres territoriaux.

Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial

Le SCOT du Pays de Guingamp retient une ambition de croissance démographique de + 0,3 % par an pour Guingamp-Paimpol Agglomération. Cette croissance correspond à l'objectif d'observer une augmentation annuelle moyenne de 315 résidences principales.

Favoriser et accompagner le renouvellement urbain

L'engagement de Guingamp-Paimpol Agglomération en faveur d'un développement respectueux des équilibres et des ressources du territoire implique une politique de l'habitat qui favorise le renouvellement urbain et la reconquête des centralités. Les élus entendent mettre en place différents outils pour porter les opérations d'habitat réalisées dans les zones déjà urbanisées et dans les centres-bourgs et centres-villes. Ces outils permettront d'atteindre les ambitions en matière de densité et de consommation foncière inscrites dans le PLUJ dont l'élaboration est en cours.

Favoriser la qualité des opérations d'habitat

La qualité des opérations d'habitat permettra de respecter un développement harmonieux du territoire. La diversité des formes urbaines sera encouragée pour répondre aux objectifs d'économie d'espace, de réponse aux besoins de petits ménages toujours plus nombreux et donc de réduction de la part de l'individuel pur dans la production neuve.

Orientation 2 : Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités

Guingamp-Paimpol Agglomération fait de la mise en valeur du parc existant un des enjeux majeurs de ce PLH. Les actions qui y concourent permettront tout à la fois d'améliorer la qualité de vie des habitants, de valoriser un patrimoine bâti identitaire souvent sous-utilisé et parfois en voie de dégradation, et plus généralement de favoriser la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs.

Encourager la résorption de la vacance

Conscients que la vacance des logements est en augmentation sur le territoire, Guingamp-Paimpol Agglomération a affirmé une volonté très forte de mobilisation du parc existant. Ainsi, le nombre de résidences principales tel qu'il est décrit dans l'orientation 1 doit atteindre presque 40% de l'objectif d'augmentation du nombre de résidences principales. Ce chiffre s'appuie le principe de remettre sur le marché 15 % des logements vacants recensés sur le territoire. Cet objectif ambitieux, pondéré à l'échelle communale en fonction du taux de logement vacants recensés en 2015 sur les communes, aboutit à la répartition territoriale suivante :



Améliorer le parc existant

L'offre de logements relève pour l'essentiel du parc privé sur le territoire. Ancien, il a pu faire l'objet de travaux, notamment dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat communautaires. Toutefois, une partie du parc nécessite encore des interventions, surtout dans un double objectif de diminution de la vacance et de préservation du cadre de vie. Dès lors, Guingamp-Paimpol Agglomération entend poursuivre et renforcer les dispositifs incitatifs (aides aux travaux) pouvant être menés, mais aussi s'engager dans des outils alternatifs et complémentaires, si besoin au moyen de procédures coercitives quand elles s'imposent au vu de la difficulté des opérations.

Concernant le parc public, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite également favoriser son amélioration, notamment au plan énergétique. Au-delà de prévoir un soutien financier pour ces opérations visant à pérenniser le parc et son occupation, les opérations d'acquisition-amélioration seront également fortement encouragées, permettant ainsi de remettre sur le marché des logements

vacants en permettant aux opérateurs sociaux de créer un logement social à partir de l'existant, notamment en centre-ville ou centre-bourg.
La lutte contre l'habitat indigne est une des autres priorités du PLH et des actions dédiées sont inscrites afin de repérer ce parc et de proposer des solutions adaptées.

Faire connaître la politique de l'habitat, développer l'information auprès des usagers

Guingamp-Paimpol Agglomération a décidé de mettre en œuvre une politique de l'habitat ambitieuse. À cette fin, différents dispositifs déjà à l'œuvre sur le territoire seront prolongés, voire élargis, et d'autres seront créés. La connaissance des dispositifs et de leurs synergies est importante pour que leur efficacité soit optimale. Dès lors, la création d'une offre groupée de services d'information, de conseil et d'accompagnement autour de la rénovation et plus généralement de l'habitat, sera étudiée. Parmi les objectifs attendus, il s'agira de faciliter et d'améliorer les parcours de travaux, et de pouvoir à terme proposer un accueil et un accompagnement individualisé. Les partenaires et les professionnels de l'habitat et de la rénovation seront mobilisés afin de contribuer à la création d'une telle offre de services.

Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales

Guingamp-Paimpol Agglomération poursuit l'objectif de permettre un accès au logement pour l'ensemble des publics. Ils veulent apporter une réponse adéquate en matière d'offre locative sociale, mais également de possibilité de réaliser un parc résidentiel sur le territoire communautaire.

Développer et diversifier l'offre locative sociale

La réponse à la demande locative sociale est globalement adaptée sur le territoire en termes quantitatifs. Les élus souhaitent préserver cet équilibre en maintenant le taux de 10,5 % de logements HLM au sein du parc de résidences principales. La production sera privilégiée dans les centralités afin que les usagers soient au plus près des services et des aménités.
Les bailleurs sociaux seront également mobilisés dans la reconquête des centres par leur implication dans des opérations portant sur le parc existant, soit en acquisition/amélioration, soit en démolition/reconstruction. Ces deux modes de développement ayant un impact important en matière de coût de sortie des opérations, les élus apporteront un soutien ciblé et significatif à ces opérations. Au-delà du parc public, le parc privé bénéficiera de subventions dans le cadre de ce nouveau PLH, grâce à un nouveau dispositif visant à soutenir l'accession dans l'ancien pour des ménages sous conditions de ressources.

Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

Certains ménages doivent faire l'objet d'une attention toute particulière dans les réponses qui leur sont apportées en matière de logement. En effet, étant davantage en risque de précarité, ils sont davantage exposés à des difficultés particulières pour l'accès ou le maintien dans le logement. Sont

notamment concernées les personnes âgées, les personnes démunies, les jeunes, les gens du voyage, les personnes en recherche d'emploi...

Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite mieux répondre à leurs besoins à travers d'actions diverses qu'ils mobiliseront sur le territoire communautaire, en lien avec les acteurs locaux de l'habitat les mieux à même de proposer des solutions d'habitat ou d'hébergement sur mesure.

Développer l'ingénierie, favoriser l'innovation

Le secteur associatif est bien développé sur le territoire et nombre de ces associations peuvent intervenir en faveur des publics spécifiques. Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite développer les partenariats et faciliter la mise en réseau afin de trouver des solutions pour les ménages les plus éloignés de l'habitat. Des outils tels que l'intermédiation locative seront par exemple expérimentés sur le territoire.

Apporter un soutien financier

Au-delà des objectifs de renforcement des partenariats, Guingamp-Paimpol Agglomération prévoit des financements dédiés à l'amélioration des conditions d'habitat des plus précaires. Dans cette optique, un financement particulier est prévu pour développer le logement social (PLUS) mais aussi le logement social (PLAI-A). D'autres financements concourent à l'objectif de solidarité du PLH, comme par exemple des financements dédiés aux travaux de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, ou encore, la mise en accessibilité du parc pour les personnes en perte de mobilité.

Orientation 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de Guingamp-Paimpol Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions habitat

Guingamp-Paimpol Agglomération est une jeune Communauté d'Agglomération. S'il existait déjà une politique de l'habitat avant sa création en 2017, les enjeux sont aujourd'hui plus nombreux au plan de la gouvernance, et la montée en compétences, un véritable défi.

Consolider la politique de l'habitat

Le renforcement de la gouvernance du PLH est nécessaire à la réussite de la politique de l'habitat souhaitée par Guingamp-Paimpol Agglomération. À cette fin, l'Agglomération consolidera son rôle de conseil et d'expertise auprès des communes et assurera le suivi des outils dont la mobilisation a été décidée.

Parmi ces outils, certains sont spécifiquement dédiés à l'habitat et d'autres relèvent de politiques sectorielles plus diversifiées. L'Agglomération devra être en capacité, dans ses effectifs et ses compétences techniques, d'assurer le lien et les synergies entre ces différentes politiques. Enfin, de nombreuses obligations incombent aux Communautés d'Agglomération et il conviendra de pouvoir assurer les responsabilités correspondantes : mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD), mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), mise en place d'un observatoire annuel de l'habitat et du foncier (obligation du CCH)...

Développer une culture commune de l'habitat

En plus des instances de gouvernance et du suivi des politiques opérationnelles, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite développer une culture commune de l'habitat au travers du développement de l'information et du partage d'expériences.
Le suivi et l'observation des programmes et des actions permettront de réajuster le programme si nécessaire.

Extrait Titre 2 : Dispositions urbaines et paysagères applicables par secteur de l'AVAP Secteur Faubourgs, écarts et trêve

AVAP - Pièce 3.1 : Règlement - Titre 2.4 : « Secteur faubourgs, écarts et trêve »

2.4 SECTEUR « FAUBOURGS, ÉCARTS ET TRÊVE »

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 asphaltable* doit être conservée de part et d'autre des berges.

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

2.4.3 Espaces publics structurants

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

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

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

➤ Aires publiques de stationnement

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

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

2.4.4 Liaisons douces

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

2.4.5 Petit patrimoine

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

2.4.6 Jardins ou parcs remarquables

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

2.4.6.2 Les jardins ou courettes 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 emprises repérées au plan.

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

- 2.4.8.1 Les coupes d'entretien sont autorisées pour des raisons sanitaires ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- 2.4.8.2 En cas de renouvellement, des implantations ou des essences différentes peuvent être autorisées en raison d'impératifs urbanistiques, paysagers et/ou architecturaux, ou suivant les préconisations phytosanitaires (P.ex. sol parasité, etc.).

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

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

2.4.10 Murs structurants et murs de clôture

- 2.4.10.1 La démolition des murs repérés au plan est interdite (par exemple la suppression des éléments de ferronnerie ou des pièces de fonderie des murs bahuts comme les portails, portillons, grilles, ... ou encore de maçonnerie, comme les pilastres, couronnements, etc.).
- 2.4.10.2 Leur modification est toutefois possible, sous réserve que le traitement soit réalisé en harmonie ou de manière identique au mur existant (*matériaux, dimensions, proportions, nature et teinte des matériaux, jeu de pilastres, portail, etc.*), des démolitions partielles ou totales peuvent néanmoins être autorisées :
- Pour la création d'un accès carrossable jusqu'à 3,50 mètres de large et/ ou d'une porte ou d'un portillon de 1,40 m de large maximum.
 - Pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstituer ou de suggérer la continuité du mur, hors mur bahut et murs bas.
- 2.4.10.3 Les murs de clôture en pierres ou les murets bas surmontés de grilles, ainsi que les piliers encadrant les entrées existantes doivent être préservés et entretenus.
- 2.4.10.4 Les grilles, les portails et les portillons en bois peint, en fer forgé ou pièces de fonderie et leurs dispositions particulières (*porches, piliers de pierres ou de briques*) doivent être conservés. Lorsque l'état de vétusté est trop avancé pour envisager une restauration, ces éléments peuvent être reproduits à l'identique ou remplacés par un dessin cohérent au regard du style architectural.
- 2.4.10.5 Les couronnements des murs de clôture, les chaperons, à une ou deux pentes, doivent être réalisés en pierres plates, tuiles ou ardoises.
- 2.4.10.6 Pour les clôtures sur rue, sont interdits, sauf dispositions d'origine différentes avérées :
- Les plaques de faux 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 baie vive, de toile plastifiée ou de tous autres dispositifs de brise-vue comme les claustras préfabriqués en bois.
 - Les fils 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 toile 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 modénatures s'il y a ou les lignes de composition de la façade.

2.4.12 Implantation des constructions nouvelles

➤ *Implantation par rapport à l'alignement*

- 2.4.12.1 La majeure partie des constructions doit être implantée à l'alignement ou dans la continuité de l'implantation dominante de la rue formée par les bâtiments existants, mitoyens ou contigus. Néanmoins, en considération du caractère de la voie et de celui des constructions patrimoniales avoisinantes, dont la perception depuis la rue doit être conservée, les constructions peuvent s'implanter, ou prévoir des décrochements, avec une tolérance de plus ou moins 1,70 mètre par rapport à la ligne d'implantation dominante.
- 2.4.12.2 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*

- 2.4.12.3 La construction doit être implantée sur au moins une limite séparative.

2.4.13 Hauteur des constructions nouvelles

- 2.4.13.1 La hauteur maximale des constructions projetées ou à surélever est limitée à la hauteur des constructions contiguës ou voisines existantes. Néanmoins, des variations de couronnements sont autorisées, voire imposées, jusqu'à plus ou moins 0,90 mètre par rapport aux rives de toits des dites constructions. 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.
- 2.4.13.2 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.

2.4.14 Emprise au sol des constructions nouvelles

- 2.4.14.1 Pour l'habitat uniquement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 2.4.14.2 Toutefois, lorsque la destination est mixte ; c'est-à-dire qu'il présente des surfaces destinées à l'habitat et à l'activité, le seuil précédent peut être rehaussé jusqu'à 80%.

Extrait Titre 3 : Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes et nouvelles

AVAP - Pièce 3.1 : Règlement - Titre 3.1 : « Tous types de constructions »

3.1 TOUS TYPES DE CONSTRUCTIONS

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 ne 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'occlusion des fenêtres et balcons.
 - Toute enseigne de taille démesurée, c'est-à-dire dont le résultat occulte l'architecture des immeubles.
 - Les caissons lumineux, qu'ils soient en applique ou en drapeau.
 - L'emploi de panneaux en polychlorure de vinyle (PVC).
 - Les préenseignes.

➤ Stores et bannes

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

3.1.2 Système de production et d'économie d'énergie

➤ *Capteurs solaires*

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

➤ *Pompe à chaleur*

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

➤ *Éolienne*

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

➤ *Autres systèmes de production d'énergie non fossile*

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

➤ *Isolation par l'extérieur*

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

3.1.3 Autres équipements et installations techniques

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

- 3.1.3.1 Les compteurs doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades ou murs de clôture, recouverts par une porte-bois, ou acier, des vantelles en acier ou fer forgé (*ou lamelles en allège*) peuvent être autorisés.
- 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 pose extérieure, les paraboles doivent être de teintes sombres, sans émerger du faîtage. Dans la mesure du possible, elles doivent être non visible depuis l'espace public.
- 3.1.3.5 Les poujoulats et autres tubes d'extraction des fumées et vapeurs sortant des plans de toiture doivent être dissimulés et non visibles depuis l'espace public.

➤ *Garde-corps*

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

3.2 CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES EXCEPTIONNELLES

3.2.1 Dispositions générales

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

3.2.2 Façades et pignons

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

3.2.3 Maçonneries

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

➤ *Enduits*

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

➤ *Rejointoiements*

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

3.2.4 Immeuble à pan de bois

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

3.2.5 Bardage

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

3.2.6 Ouvertures

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

3.2.7 Toiture

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

➤ *Forme et éléments de décor*

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

➤ *Mode de couverture*

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

➤ *Faitages et arêtiers*

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

➤ *Rive*

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

➤ **Ouvertures en toiture**

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

➤ **Souches de cheminée**

- 3.2.7.16 Les souches en pierres d'origine, moellons ou briques, doivent être conservées et restaurées à l'identique.
- 3.2.7.17 Lors d'une création de souches, s'inspirer des modèles de souches traditionnelles. Elles doivent être massives, et compatibles avec l'architecture du 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.
- 3.2.8.3 Le bois doit être peint, huilé ou ciré, mais en aucun cas verni ou lasuré.
- 3.2.8.4 La pose de volets intérieurs sur les façades qui n'ont jamais eu de contrevents peut être imposée.
- 3.2.8.5 Pour des bâtiments d'habitation antérieurs au XVIII^e siècle, les volets doivent être appliqués en intérieur.
- 3.2.8.6 Pour les bâtiments construits à partir du XVIII^e 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^e 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.
- 3.2.8.7 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 perceptives.
- 3.2.10.3 Le choix des teintes doit s'inspirer des nuanciers annexés au présent règlement, selon leur destination (*façade, menuiserie, grille et ferronnerie, etc.*).
- 3.2.10.4 Les menuiseries et les ferronneries doivent être peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.
- 3.2.10.5 Les volets et contrevents doivent être peints, en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.
- 3.2.10.6 Sont interdits :
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

3.3 CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES REMARQUABLES

3.3.1 Dispositions générales

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

3.3.2 Façades et pignons

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

3.3.3 Maçonneries

- 3.3.3.1 Les interventions de toutes natures réalisées sur des maçonneries anciennes, doivent être réalisées au moyen de moellons hourdés au mortier de chaux naturelle et sable et/ou terre.
- 3.3.3.2 Pour tout nouveau percement, les encadrements de pierres (proportion des ouvertures, dimension des pierres et pose en harpage, chanfreins ou moulures, encadrement au nu du mur ou en débord, avec cadre marqué ou non, etc.) doivent être 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 « devinées »*).
- 3.3.3.6 L'enduit de finition, est à réaliser – selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité – à pierre vue ou taloché, puis dans ce cas lissé, feutré, serré, brossé ou lavé à l'éponge.
- 3.3.3.7 Sont interdits :
- *Les baguettes d'angles.*
 - *Peindre une façade ou des éléments de décors, en pierre naturelle (bandeaux, linteaux et encadrements de baie, chaînes d'angle, corniches, lucarnes, etc.).*
 - *Peindre ou enduire les matériaux destinés à rester apparents et à apporter une polychromie à un décor de façade (parement de briques, etc.) à l'exception de l'usage des badigeons de chaux et des peintures vernies.*

➤ Rejointoiements

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

3.3.4 Bardage

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

3.3.5 Ouvertures

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

3.3.6 Toiture

➤ *Forme et éléments de décor*

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

➤ *Faitages et arêtiers*

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

➤ *Rive*

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

➤ *Ouvertures en toiture*

- 3.3.6.11 Les lucarnes doivent être couvertes par le même matériau que celui utilisé pour la toiture sur laquelle elles sont apposées.
3.3.6.12 Les lucarnes (*rampantes, à deux pans, à croupe, etc.*) créées doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doivent être placées en fonction de la composition générale de la façade, dans l'axe des baies ou centrées sur la façade ; leur dimension et leur nombre doivent être proportionnés avec le volume de la toiture concernée et le caractère de l'édifice, notamment le dessin de la façade.
3.3.6.13 Les châssis de toits peuvent être acceptés sur les versants de toiture non visible depuis l'espace public, s'ils sont encastés 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^e siècle, les volets doivent être appliqués en intérieur.
- 3.3.7.7 Pour les bâtiments construits à partir du XVIII^e 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 XIX^e 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 perceptives.
- 3.3.9.3 Les menuiseries et les ferronneries doivent être peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.
- 3.3.9.4 Les volets et contrevents doivent être peints, en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.
- 3.3.9.5 Le choix des teintes doit s'inspirer des nuanciers annexés au présent règlement, selon leur destination (*façade, menuiserie, grille et ferronnerie, etc.*)
- 3.3.9.6 Sont interdits :
- *Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.*

3.4 CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES TRADITIONNELLES

3.4.1 Dispositions générales

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

3.4.2 Façades et pignons

3.4.2.1 La modification des baies ou la création de percements est autorisée sans dénaturer la composition générale des ouvertures visibles en façade.

3.4.2.2 Les éléments de ferronnerie ou des pièces de fonderie posées en applique ou en tableau des façades (P.ex. garde-corps, etc.) doivent être restaurés. Lorsque la vétusté des pièces est trop avancée, il peut être autorisé le remplacement par un dessin à l'identique ou adapté aux qualités architecturales de l'édifice.

3.4.3 Maçonneries

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

➤ *Enduits*

3.4.3.2 Les maçonneries de moellons qui étaient enduites à l'origine (*P.ex. lorsque les encadrements des baies sont en saillie par rapport au nu de la maçonnerie*) doivent être recouvertes par un enduit traditionnel composé de chaux naturelle et de sable. La couleur et la finition d'origine ainsi que les décors doivent être retrouvés dans la mesure du possible.

3.4.3.3 L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des ouvertures ou des linteaux de bois, sans surépaisseur ni retrait par rapport à ces éléments.

3.4.3.4 Dans le cas où les encadrements de baies ne sont pas en débord par rapport au nu de la maçonnerie de moellons, l'enduit doit être « à pierre vue » (*le mortier affleure la face extérieure des pierres sans 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 « grattés », « tyroliens » ou à grosses gouttes.*
- *Peindre une façade ou des éléments de décors en pierre naturelle (bandeaux, linteaux et encadrements de baie, chaînes d'angle, corniches, lucarnes, etc.).*
- *Peindre ou enduire, les matériaux destinés à rester apparents et à apporter une polychromie à un décor de façade à l'exception de l'usage des badigeons de chaux et des peintures vernies.*

➤ *Rejointoiements*

3.4.3.7 Pour les maçonneries non enduites à l'origine et notamment les moellons de granit, les joints doivent être réalisés au mortier à la chaux naturelle et sable.

3.4.3.8 Leur finition doit être brossée ou lavée à l'éponge selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité. Les joints lissés peuvent être autorisés pour les constructions du XIX^e et XX^e siècle.

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

- *Les joints de ciment.*
- *Les joints marqués au fer, sauf immeubles XIX^e d'entre les deux guerres.*

3.4.4 Bardage

3.4.4.1 Le bardage des pignons ou façades est interdit sauf lorsque les dispositions d'origine étaient telles.

3.4.4.2 Pour les bardeaux rendus nécessaires, sur maçonnerie ou pan de bois, ils doivent être réalisés par essentage en bois. Dans certains cas, les bardeaux en ardoise peuvent être autorisés en remplacement de l'existant.

3.4.4.3 Les bardages métalliques, en polychlorure de vinyle (PVC) ou en tout autre matériau synthétique sont interdits.

3.4.5 Ouvertures

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

3.4.6 Toiture

➤ *Forme et éléments de décor*

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

➤ *Mode de couverture*

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

➤ *Faitages et arêtiers*

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

➤ *Rive*

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

➤ *Ouvertures en toiture*

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

➤ *Souches de cheminée*

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

➤ *Égout*

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

3.4.7 Menuiseries, volets extérieurs et portes de garage

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

3.4.8 Extensions

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

3.4.9 Teintes et matériaux

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

3.5 CONSTRUCTIONS COURANTES

3.5.1 Maçonneries

- 3.5.1.1 Des matériaux traditionnels destinés à rester apparents sont à employer.
- 3.5.1.2 Le béton brut de décoffrage ou d'autres matériaux contemporains peuvent être autorisés, sous réserve de s'intégrer dans le contexte immédiat.
- 3.5.1.3 L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.) est interdite, sauf lorsqu'elle relève des dispositions d'origines.

➤ Enduits

- 3.5.1.4 Sont interdits :
- Les baguettes d'angles.
 - Les enduits « grattés », « tyroliens » ou à grosses gouttes.

3.5.2 Bardage

- 3.5.2.1 S'il y a, les bardages sont à réaliser en bois d'essence naturelle, en zinc ou en bardage métallique à petite ondulation.
- 3.5.2.2 Les bardages linéaires doivent être posés verticalement.
- 3.5.2.3 L'emploi du polychlorure de vinyle (PVC) ou de tout autre matériau synthétique est interdit.

3.5.3 Ouvertures

- 3.5.3.1 Hormis pour les baies vitrées à rez-de-chaussée et portes de garage, les proportions d'une nouvelle ouverture doivent se rapprocher des dimensions traditionnelles des baies plus hautes que larges.

3.5.4 Toiture

➤ Mode de couverture

- 3.5.4.1 Lors de leur réfection, les couvertures d'un bâtiment existant doivent être remplacées par des matériaux de même nature qu'à l'origine. À défaut, elle doit être réalisée en ardoises naturelles posées aux crochets en inox teinté noir sur voliges ou liteaux.

➤ Faitages et arêtières

- 3.5.4.2 Les faitages doivent être en zinc ou en terre cuite non vieillie.

➤ Lucarnes

- 3.5.4.3 Il doit être réalisé de préférence des lucarnes traditionnelles.
- 3.5.4.4 Les châssis de toits sont autorisés, sous réserve d'être encastrés dans le plan de toiture.

➤ Souches de cheminée

- 3.5.4.5 Dans le secteur « Intramuros » uniquement : lors d'une création de souches, s'inspirer des modèles de souches traditionnelles ou selon les dispositions et le caractère d'origine de l'édifice. Elles doivent être massives, et compatibles avec l'architecture du couvrement et de ses émergences.
- 3.5.4.6 Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis l'espace public.
- 3.5.4.7 Les équipements techniques d'extraction, de climatisation ou de ventilation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

➤ Égout

- 3.5.4.8 Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être en zinc prépatiné. Elles peuvent être raccordés sur pied en fonte ou dauphin.

3.5.5 Menuiseries, volets extérieurs et portes de garage

- 3.5.5.1 Le dessin des menuiseries doit être adapté à la nature des ouvertures.
- 3.5.5.2 Pour les menuiseries visibles depuis l'espace public, les matériaux doivent être choisis suivant la liste ci-dessous, d'après le secteur de la construction projetée :
- Secteur « *Intramuros* » : en bois, acier ou aluminium.
 - Secteurs « *Vallée du Trieux, Castel-Pic et ancienne abbaye Sainte-Croix* », « *Quartier de la gare* », « *Faubourgs, écarts et trêve* » et secteur « *d'équipements* » : en bois, acier, aluminium ou PVC, sauf interdictions spécifiques prévues à l'article 3.5.5.5 ci-après.
- 3.5.5.3 Dans le cas de menuiserie en bois, il doit être peint, huilé ou ciré.
- 3.5.5.4 Dans le cas de menuiserie en polychlorure de vinyle, en aluminium ou en acier, elle doit être teintée.
- 3.5.5.5 Sont interdits :
- *Le polychlorure de vinyle (PVC) pour la réalisation des portes et portes de garage, portails, portillons et volets.*
 - *Les baguettes métalliques en guise de petits bois et les petits bois insérés dans le double vitrage.*
 - *Les coffrets de volets roulants en imposte ou sur linteau des ouvertures, ou encore sur fronton de lucarne sont interdits.*

3.5.6 Extensions

- 3.5.6.1 Leur hauteur ne doit pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

3.5.7 Teintes et matériaux

- 3.5.7.1 Les menuiseries et les ferronneries doivent être peintes.
- 3.5.7.2 Le choix des teintes est encadré par les nuanciers annexés au présent règlement, selon leur destination (façade, menuiserie, grille et ferronnerie, etc.).
- 3.5.7.3 L'application d'un blanc pur est interdite.

3.6 CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

3.6.1 Disposition générale

- 3.6.1.1 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.
- 3.6.1.2 Les dispositions énoncées dans le présent chapitre ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles projetées dans les secteurs d'équipements délimités au plan. Dans ce cas, il convient de se référer aux prescriptions du Titre 2.

3.6.2 Implantation des constructions par rapport à l'alignement

- 3.6.2.1 La construction doit s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.
- 3.6.2.2 Se référer au titre 2.2 précédent pour plus de précisions.

3.6.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 3.6.3.1 Le bâtiment à construire doit tenir compte de la configuration des bâtiments environnants pour son implantation ; en évitant de masquer un édifice exceptionnel ou remarquable, porté au plan.
- 3.6.3.2 Les règles d'implantation sont détaillées au titre 2 pour chacun des secteurs identifiés au plan.

3.6.4 Gabarit

- 3.6.4.1 La conception du volume principal à édifier doit reposer sur un plan ou une emprise rectangulaire.

3.6.5 Emprise au sol

- 3.6.5.1 La somme totale des emprises au sol des constructions nouvelles est limitée à 80%.

3.6.6 Hauteur

- 3.6.6.1 La construction doit respecter le gabarit général de la rue et notamment des édifices mitoyens, sans défiguration de la valeur paysagère.
- 3.6.6.2 Se référer au titre 2.2 précédent pour plus de précisions.

3.6.7 Façades

- 3.6.7.1 Le dessin des façades donnant sur l'espace public doit être cohérent avec l'écriture architecturale des constructions existantes mitoyennes.
- 3.6.7.2 Sur rue et lorsque la construction est implantée à l'alignement, les balcons sont interdits.

3.6.8 Les maçonneries

- 3.6.8.1 Hors secteur « Intramuros », dans la mesure où une architecture spécifique l'exige, il peut être autorisé le béton brut de décoffrage, ou d'autres matériaux contemporains, sous réserve de s'intégrer dans le contexte immédiat.
- 3.6.8.2 Les maçonneries nouvelles en parpaings ou briques creuses doivent être enduites ou bardées.
- 3.6.8.3 L'imitation de matériaux est interdite.

➤ *Enduits*

- 3.6.8.4 La finition doit être traditionnelle : talochée.
- 3.6.8.5 Les couleurs des façades doivent notamment être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain, notamment des constructions voisines.

3.6.9 Bardage et isolation par l'extérieur

- 3.6.9.1 Les bardages en polychlorure de vinyle (PVC) sont interdits.

3.6.10 Couverture

- 3.6.10.1 Les couvertures doivent être en ardoise. Dans la mesure où une architecture spécifique l'exige, il peut être autorisé, le zinc prépatiné foncé ou le cuivre ou encore le bac acier s'il est non visible depuis l'espace public.
- 3.6.10.2 Les toitures du ou des volumes principaux doivent être à deux ou plusieurs versants selon la disposition du bâtiment. Les volumes secondaires peuvent être différenciés, en fonction de la composition de la maison et du caractère des volumes avoisinants.
- 3.6.10.3 Pour tous types de constructions, les toits-terrasses visibles depuis l'espace public sont interdits pour le corps de bâtiment principal, néanmoins des toits-terrasses peuvent être autorisés s'ils sont enchâssés entre deux volumes couverts par une toiture traditionnelle, dans la limite de 40% de l'emprise au sol total de l'ensemble des constructions, sous réserve que l'acrotère soit moins haut que l'égout du toit du bâtiment auquel le toit-terrasse s'accroche.
- 3.6.10.4 Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être en zinc prépatiné.
- 3.6.10.5 Les équipements techniques d'extraction d'air ou de fumée, de ventilation ou de climatisation doivent être intégrés à la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- 3.6.10.6 Les toitures cintrées sont à proscrire.

➤ *Ouvertures en toiture*

- 3.6.10.7 Pour les ouvertures en toiture, les lucarnes de type : pignons, pendantes ou en bâtière sont préférées. Néanmoins il peut être autorisé des châssis de toit, sous réserve qu'ils soient encastrés dans le pan de toiture et qu'ils présentent des meneaux ou faux meneaux pour les baies dont la largeur est supérieure à 0,4 m.
- 3.6.10.8 Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités à la dimension du pan de toiture.

➤ *Menuiseries, volets extérieurs et porte de garage.*

- 3.6.10.9 Pour les menuiseries visibles depuis l'espace public, les matériaux doivent être choisis suivant la liste ci-dessous, d'après le secteur de la construction projetée :
- Secteur « Intramuros » : en bois, acier ou aluminium.
 - Secteurs « Vallée du Trieux, Castel-Pic et ancienne abbaye Sainte-Croix », « Quartier de la gare », « Faubourgs, écarts et trêve » et secteur « d'équipements » : en bois, acier, aluminium ou PVC, sauf interdictions spécifiques prévues à l'article 3.6.11.1 ci-après.
- 3.6.10.10 Dans le secteur « Intramuros » uniquement : ils doivent être en bois peint.
- 3.6.10.11 S'il y a, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.
- 3.6.10.12 Les teintes doivent être comprises dans le nuancier annexé au présent règlement, selon leur destination (façade, menuiserie, grille, etc.)
- 3.6.10.13 Sont interdits
- Les menuiseries en bois vernis,

3.6.11 Les vérandas et verrières

- 3.6.11.1 Les vérandas en polychlorure de vinyle (PVC) sont interdites.

3.6.12 Mur de clôture

- 3.6.12.1 Pour les nouvelles clôtures sur la voie publique, l'usage de matériaux traditionnels peut être imposé pour assurer la continuité urbaine avec les abords immédiats et notamment les murs structurants repérés au plan.
- 3.6.12.2 La clôture doit suivre la pente du terrain en évitant les redents.
- 3.6.12.3 Les clôtures à créer ne doivent pas dépasser 2,20 mètres maximum. Néanmoins, entre chaque lot, des hauteurs différentes sont autorisées, voire imposées pour des motifs liés à la configuration des constructions voisines ou pour des règles de sécurité particulières.
- 3.6.12.4 Suivant leurs implantations, en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle, elles doivent reprendre l'une des formes dominantes suivantes :
- Un mur plein sur lequel une arase inclinée est à réaliser, elle peut être couverte en tuiles, ardoises ou pierre ou ciment suivant le contexte immédiat (béton banché par exemple).
 - Un mur habut surmonté d'une grille en acier et doublé ou non d'une baie vive,
 - Une palissade en planche debout, d'essence locale et éventuellement de largeur variable.
 - Par toute autre proposition garante d'une insertion paysagère qualitative.
- 3.6.12.5 Sont interdits
- Les clôtures sur rue composées d'éléments préfabriqués (béton, fibrociment, plastique), les grillages, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, cannisse, etc.

3.7 CONSTRUCTIONS DISPARATES

- 3.7.1.1 Le maintien des constructions disparates repérées au plan n'est pas encouragé, leur démolition est donc autorisée.
- 3.7.1.2 Le remplacement par une architecture de qualité est possible et leur transformation peut être favorisée pour une meilleure intégration au site (volumétries, teintes et matériaux, etc.). Dans ce cas, le projet peut s'inspirer des prescriptions réglementaires énoncées pour les constructions courantes et neuves.