DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE PAIMPOL

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

RAPPORT DE PRESENTATION

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

MAIRIE de PAIMPOL (Côtes d'Armor)

PONANT
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

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

Novembre 2013

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES DE BRETAGNE

COMMUNE DE PAIMPOL

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

P O N A N T
Stratégies Urbaines

9 5 r u e T o u f a i r e
1 7 3 0 0 R o c h e f o r t
t é l : 0 5 4 6 9 9 0 0 6 4
f a x : 0 5 4 6 9 9 4 9 0 2
p o n a n t . u r b a @ w a n a d o o . f r

Sommaire

Introduction. . . . . p 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0. PRÉAMBULE

AVAP, nature et contenu

Nature juridique de l'AVAP

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

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

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

Contenu de l'AVAP

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

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

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

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

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

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

Situation géographique et administrative de la commune

- Le contexte communal

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

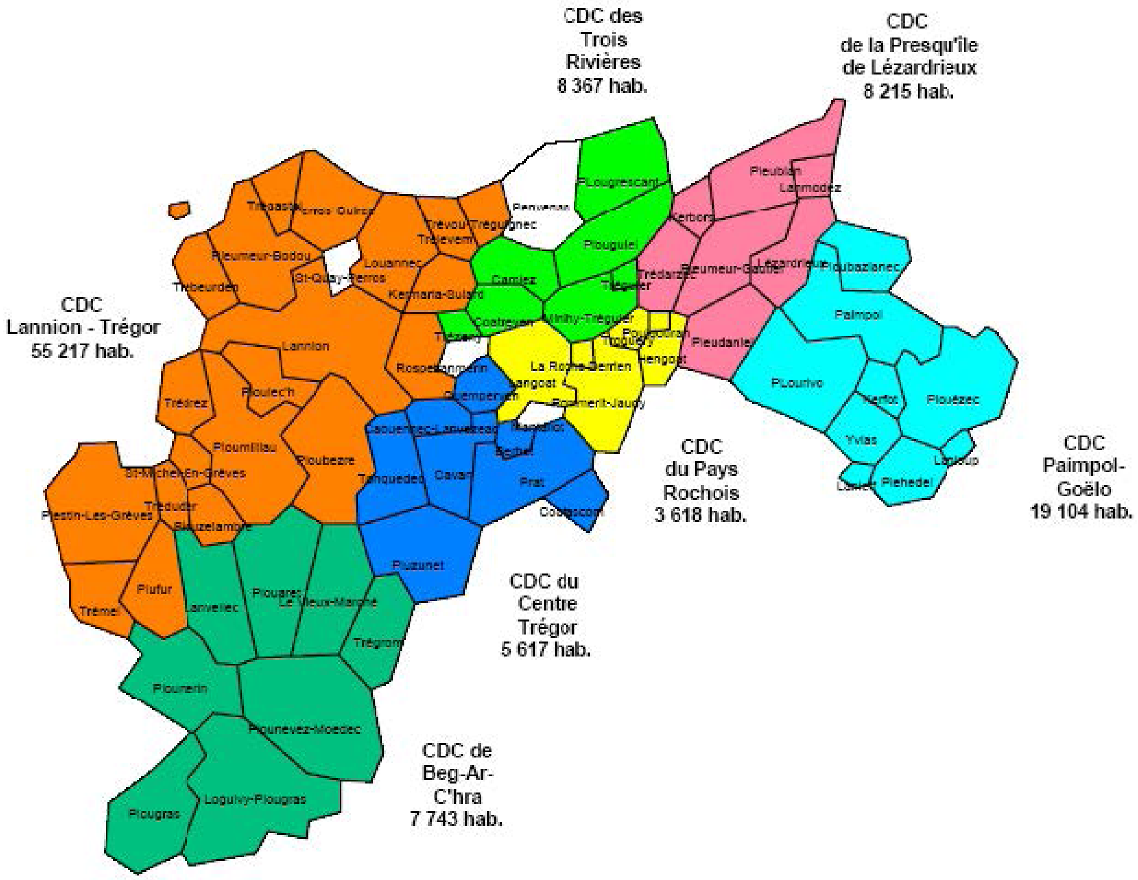
- Le contexte intercommunal

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

- Le pays de Tregor-Goelo

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

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



Le pays du Trégor-Goëlo

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

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

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

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

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

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

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

I. SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

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

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

I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE

Etat des lieux

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

Vestiges de la Motte castrale de Kastell Wern

Rue de Ploubazlanec, maison médiévale

La place du Martray, centre commerçant de la ville

L'Abbaye de Beauport fondée au XIIIe siècle

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

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

Maison d'armateur, quai Morand...

l'agrandissement du port...

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

Kérity, on bourg contruit au XIXe siècle

Pont haubané de 1924, au dessus du Trieux

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

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

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

Les problématiques principales

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

Voiture omniprésente sur les places du centre ancien

Problème de l'implantation et du traitement des terrasses

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

Rupture d'alignement et problème d'architecture

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

Des espaces publics souvent trop larges et des plantations à valoriser

Les paysages deviennent confus

Rappels du passé : un nom de rue...

Musée de la Grande Pêche autrefois

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux

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

Extrait de la classification du patrimoine

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

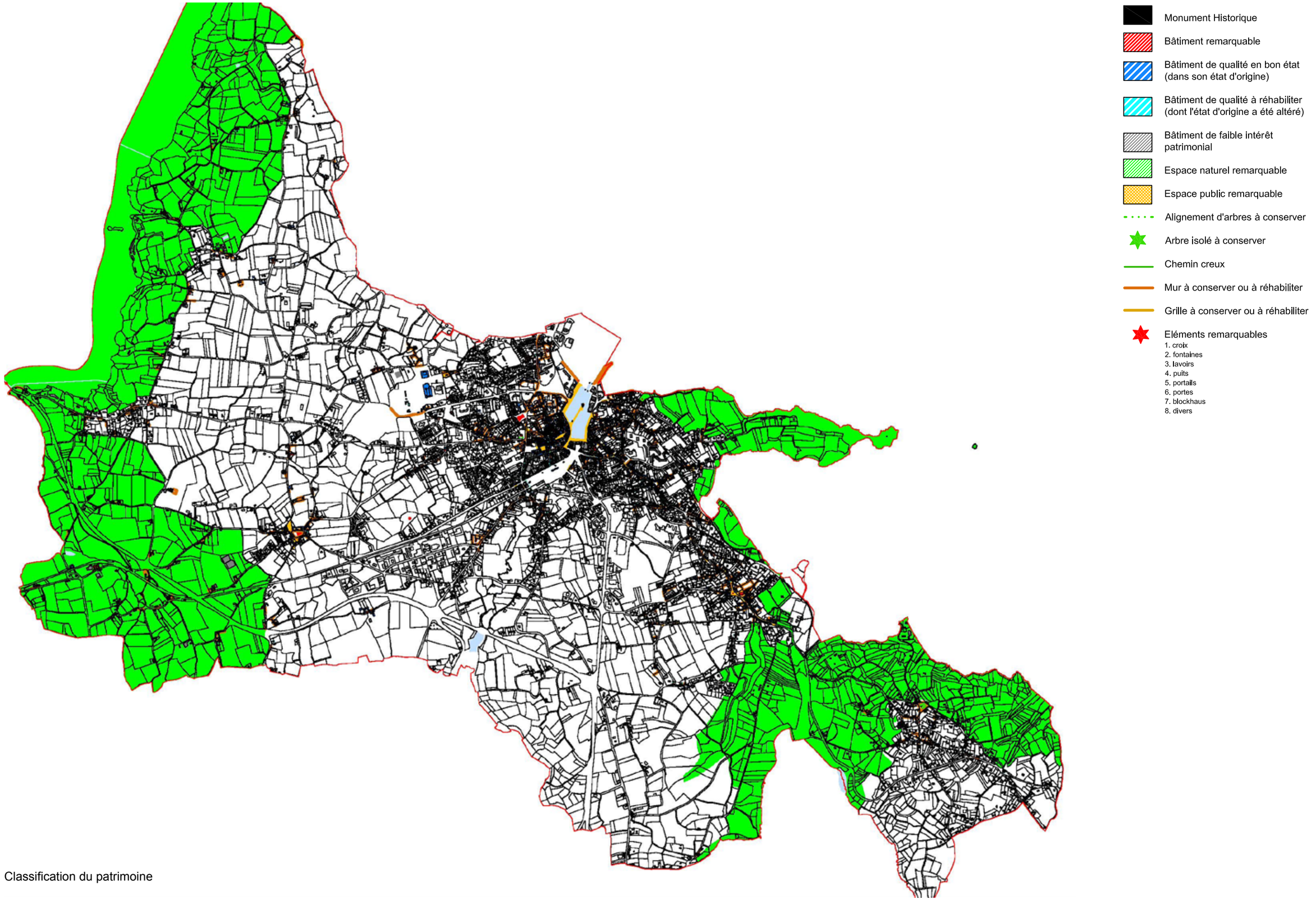
A la petite échelle :
L'extrême variété du bâti (habitat médiéval, classique et moderne) en fait un patrimoine riche.
Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

1. Monuments Historiques

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

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

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



Classification du patrimoine

Monuments Historiques

Immeubles remarquables

Immeubles de qualité en bon état

Immeubles de qualité à réhabiliter

Immeubles de faible intérêt

Espaces publics remarquables

Murs, murets et grilles à conserver

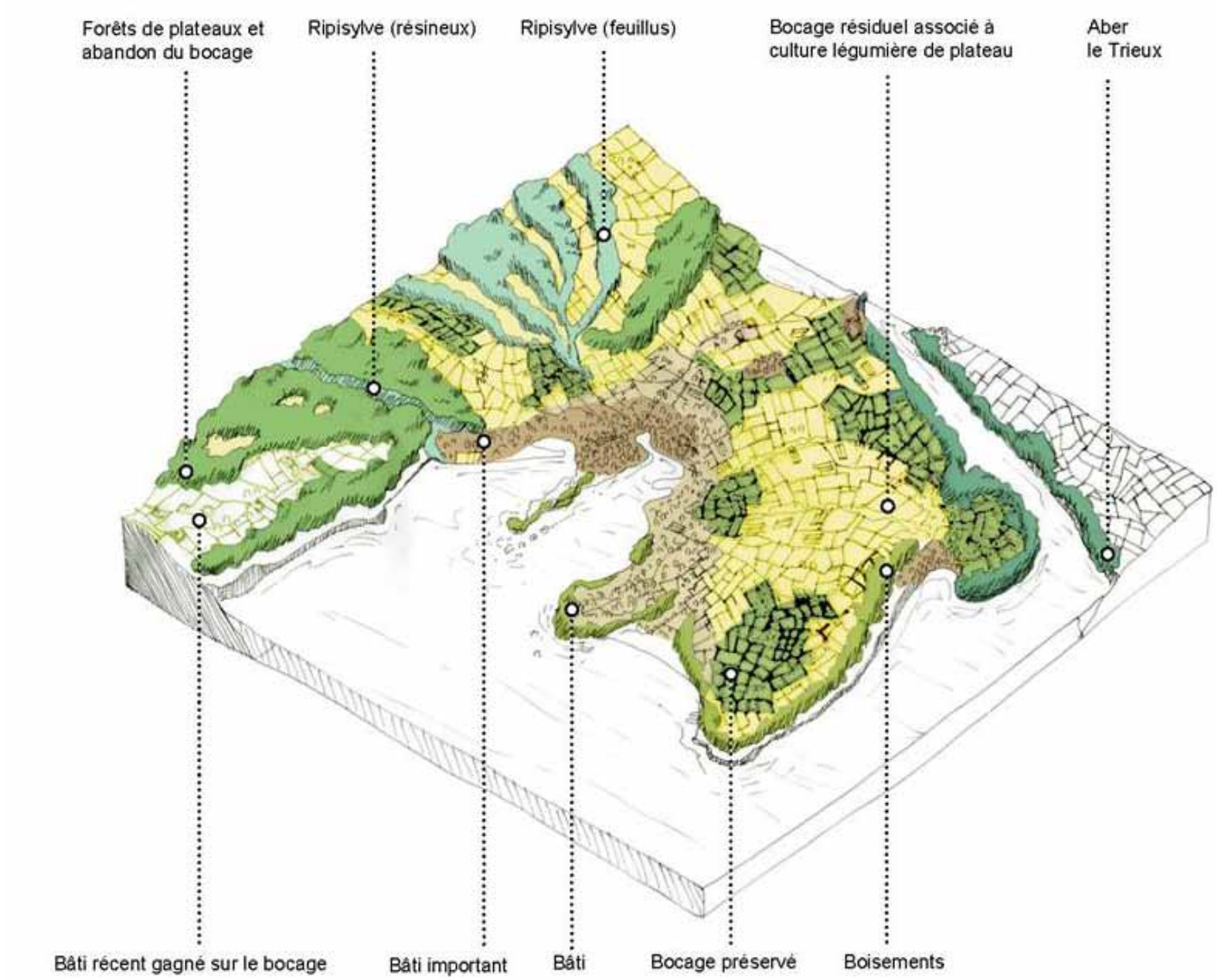
Eléments remarquables

Espaces naturels remarquables

Alignements d'arbres et arbres isolées

Chemins creux

I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE



Etat des lieux

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

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

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

La baie de Paimpol

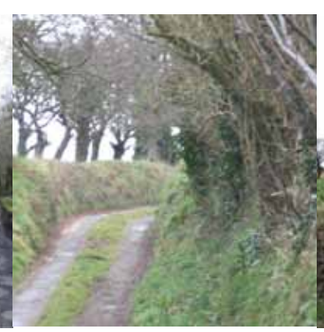
La zone côtière boisée

Les ripisylves

Aber : Le Trieux

La forêt de Kérity

Le bocage préservé de Plounez

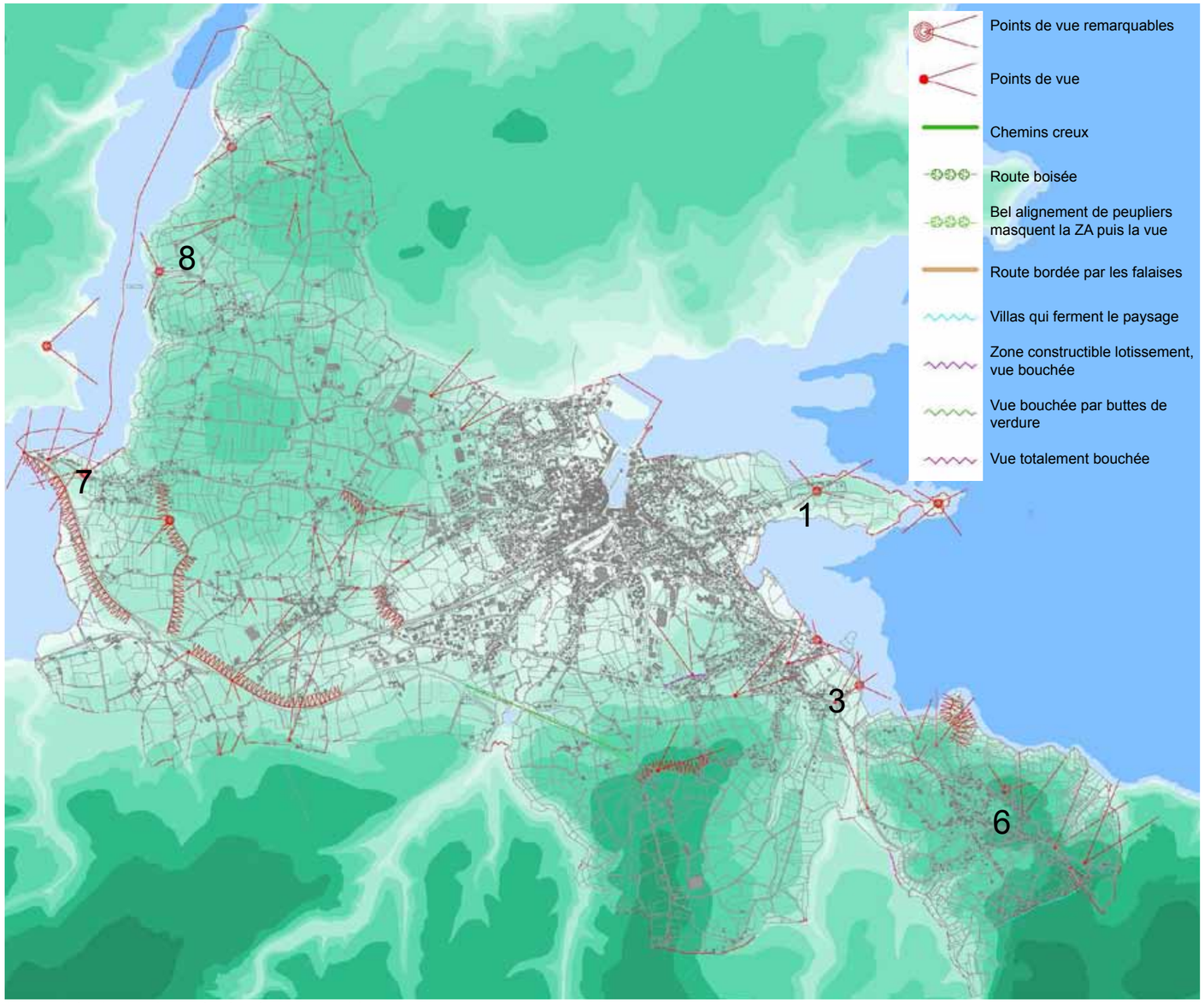


Le bocage résiduel et les cultures

Les zones bâties

Les points de vue

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



Les points de vue importants et remarquables

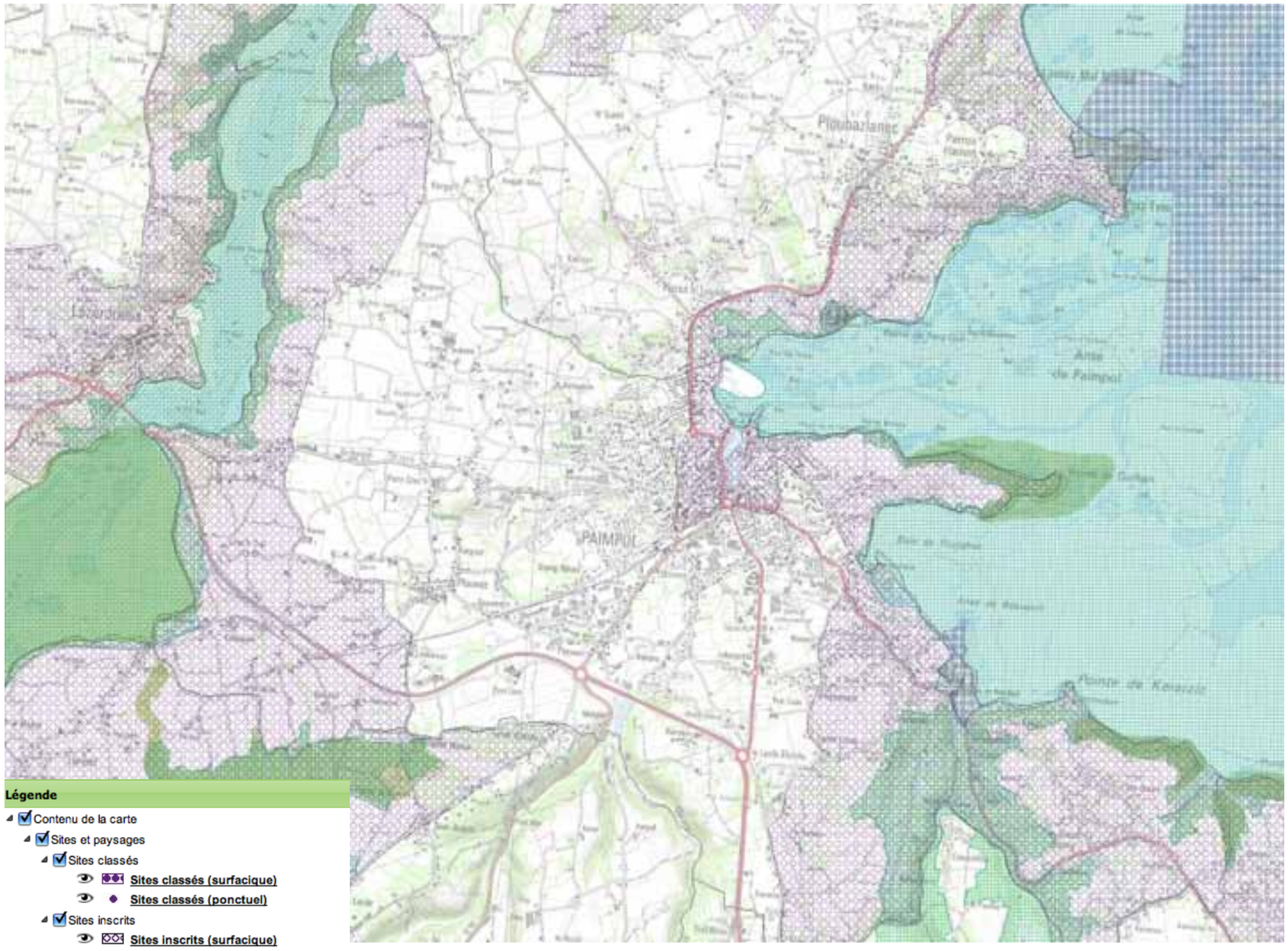
1. Depuis la pointe de Guilben

3. Depuis l'Abbaye de Beauport

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

7. Depuis la pointe de Kergrist

8. Depuis Kerdaulin



Milieux naturels inventoriés et protégés
source DREAL Bretagne, Carrmen

PONANT Stratégies Urbaines

Synthèse des enjeux environnementaux

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

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

Elle possède également des trames bleue et verte très importantes.

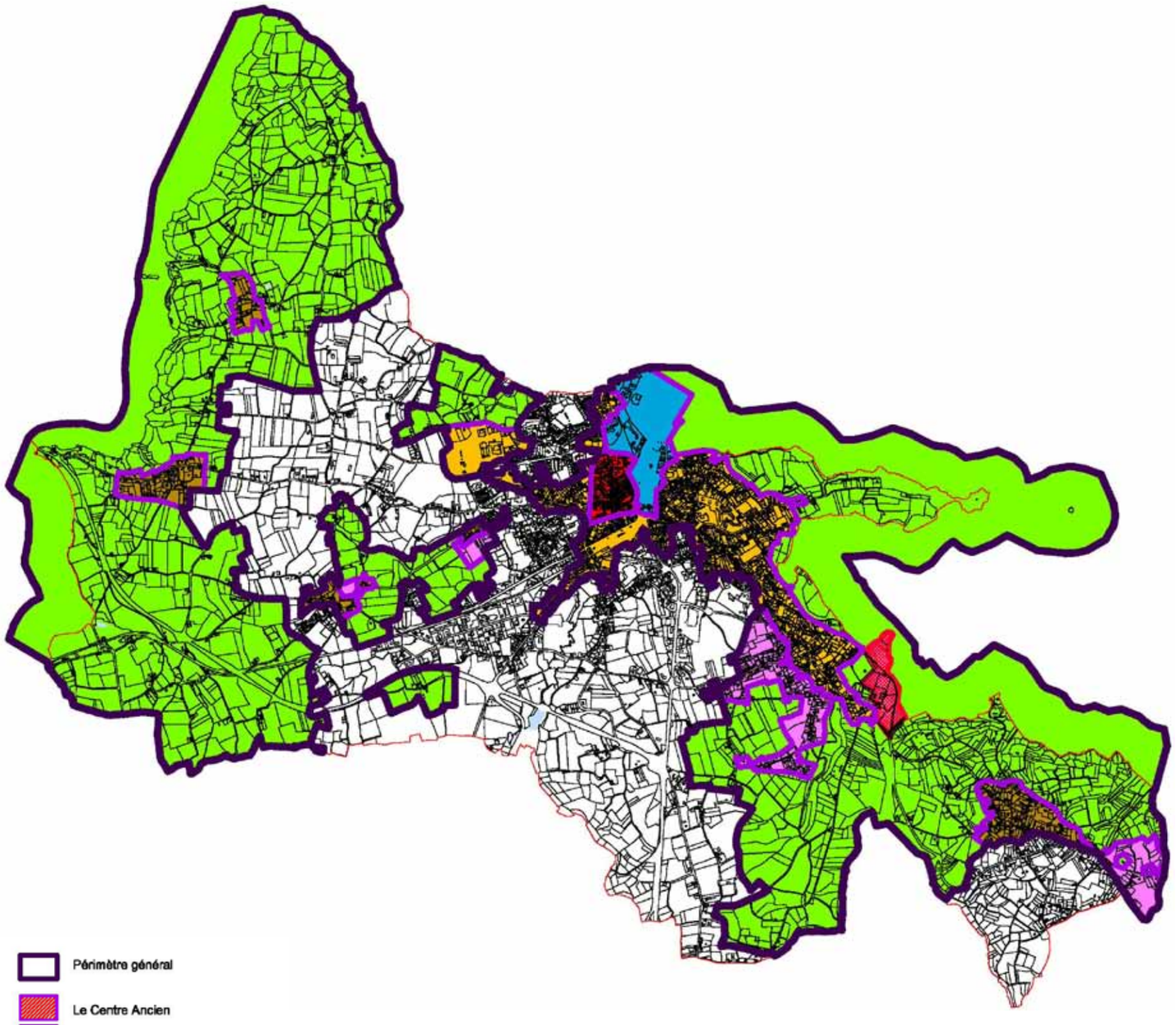
Le réseau bleu :
- le Trieux
- des rivières et ruisseaux (le Corre, le Quinic, le ruisseau du Traou, le Ruisseau de Boulgueff)
- des étangs (***l'étang de Mahalez, l'étang du Moulin de Danet, l'étang de Beauport)***

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

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

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

II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP



PONANT Stratégies Urbaines

2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre

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

CENTRE DE PAIMPOL

LE CENTRE ANCIEN

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

LE PORT

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

LES EXTENSIONS XIXE ET DÉBUT XXE

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

BOURG, HAMEAUX ET PAYSAGES

LES BOURGS ET HAMEAUX

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

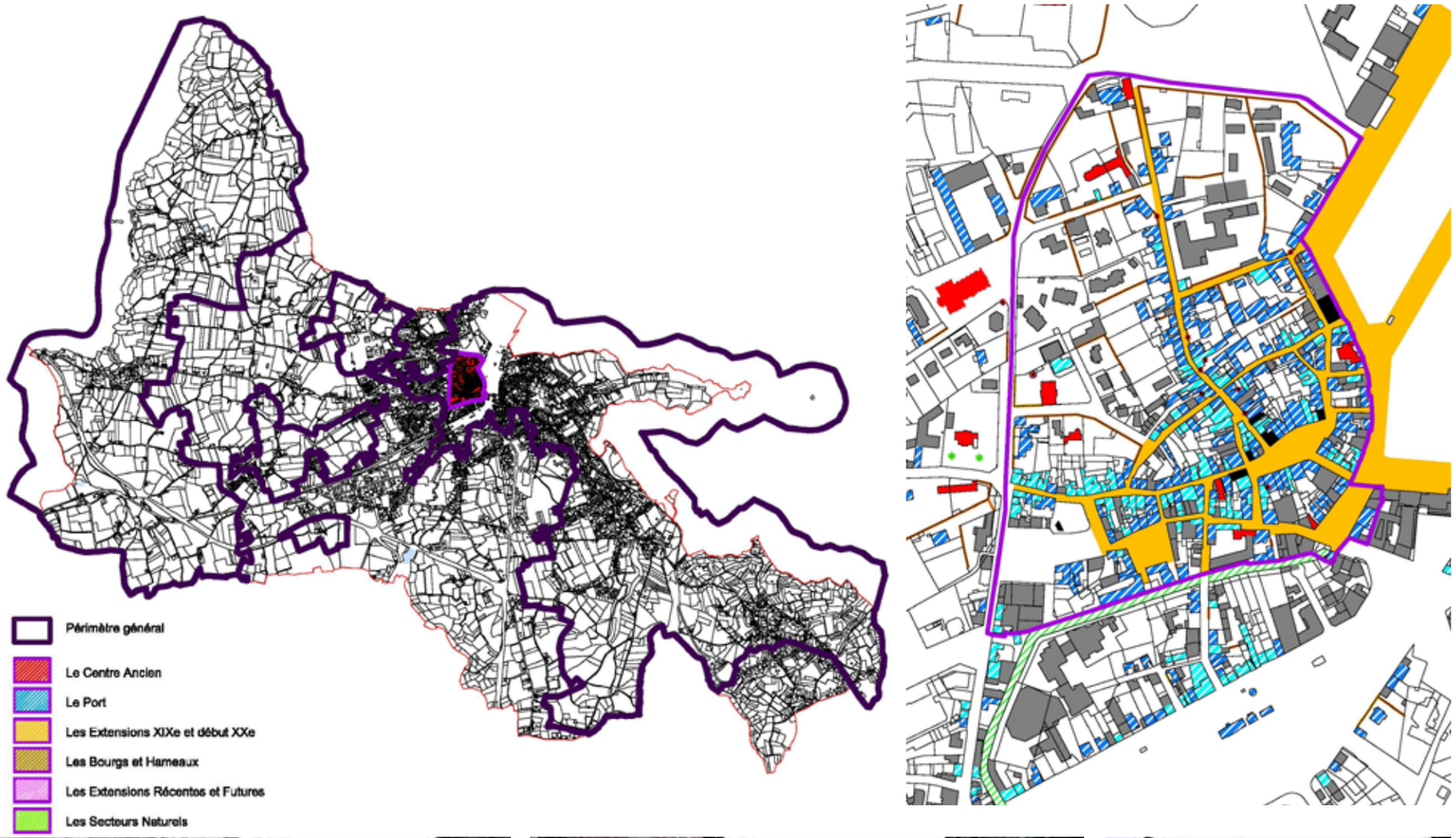
LES EXTENSIONS RÉCENTES ET FUTURES

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

LES SECTEURS NATURELS

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

2.1.2 Les différents secteurs



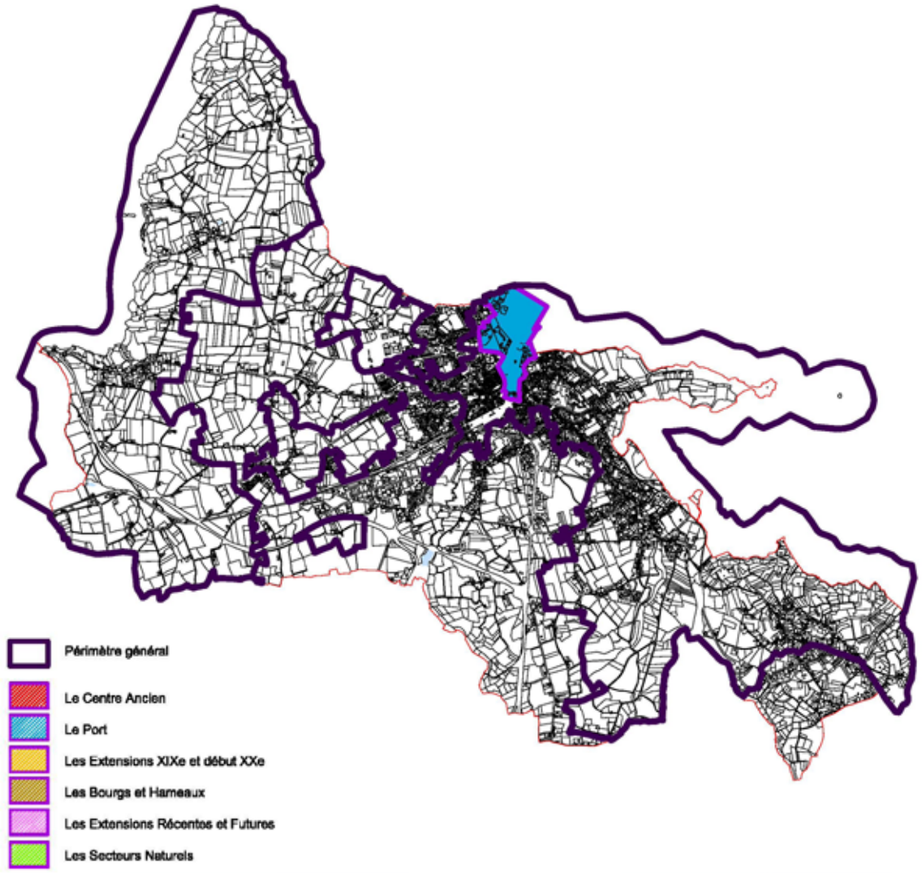
2.1.2a Le Centre Ancien

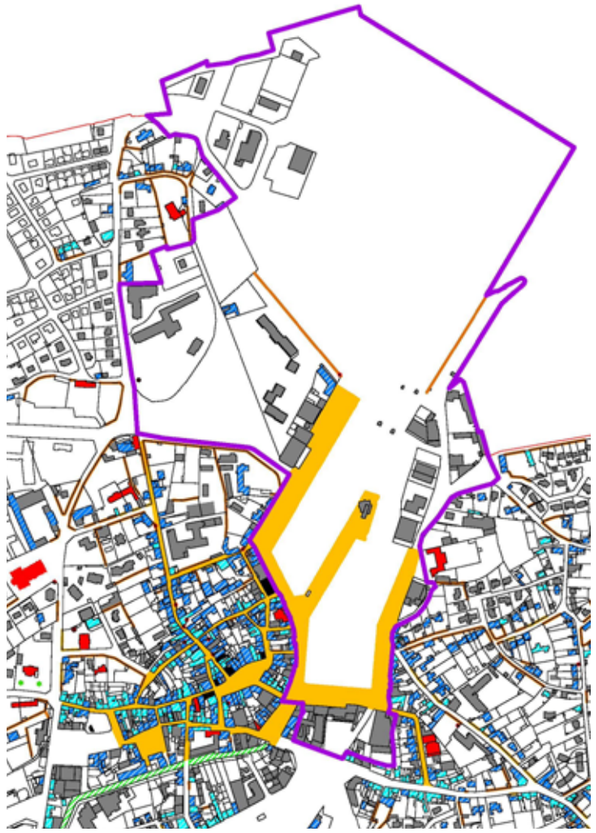
Le Centre Ancien de Paimpol, ensemble urbain homogène, regroupe une grande partie des bâtiments, des origines de la ville jusqu'au début du XIXe siècle.
Il se doit d'être protégé en tant que tel.
Les rues y sont étroites. Le bâti y est dense et homogène. Il est implanté sur des parcelles étroites et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

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

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

2.1.2b Le Port

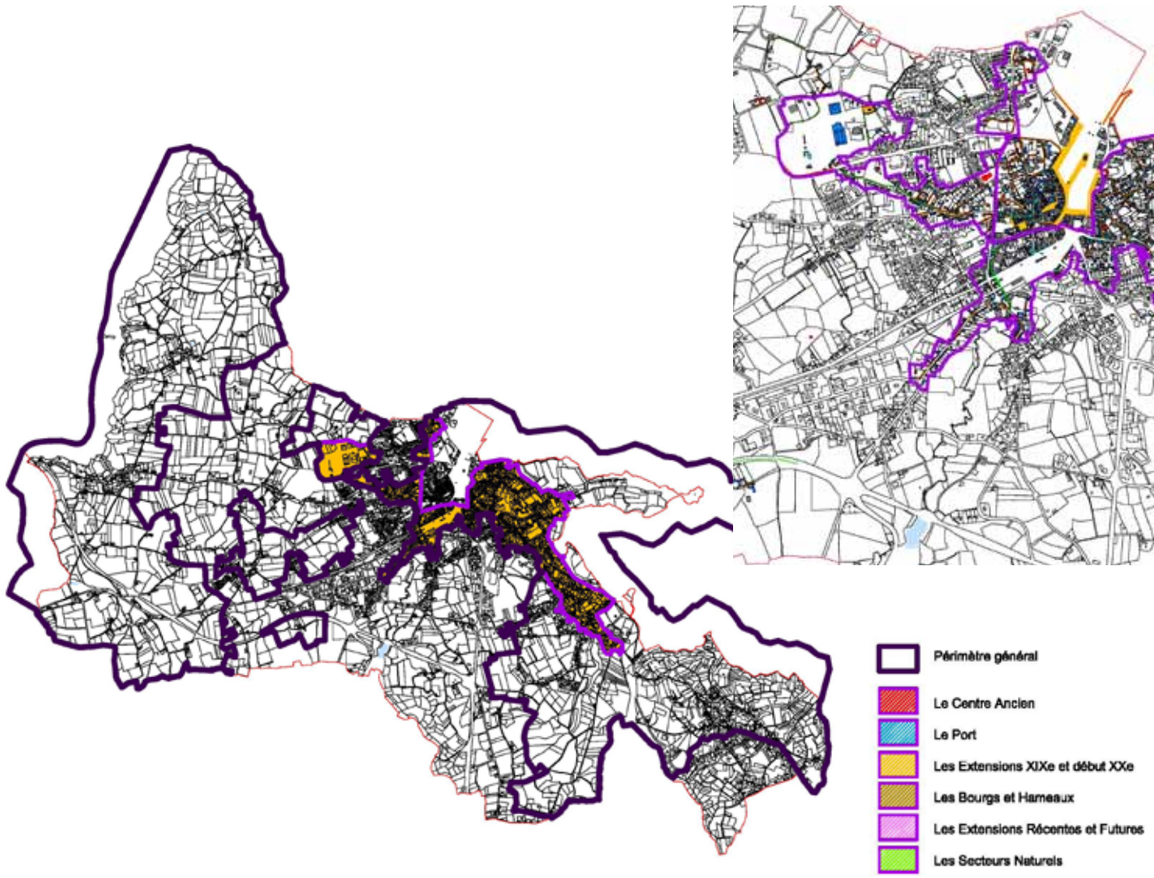




Il est aujourd'hui constitué de bâtiments artisanaux de styles assez hétéroclites.
A l'avenir, et avec la création notamment du troisième bassin et l'essor touristique de cette zone, il sera recherché une plus grande harmonisation du bâti.
Le secteur restant principalement voué aux activités liées au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

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

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

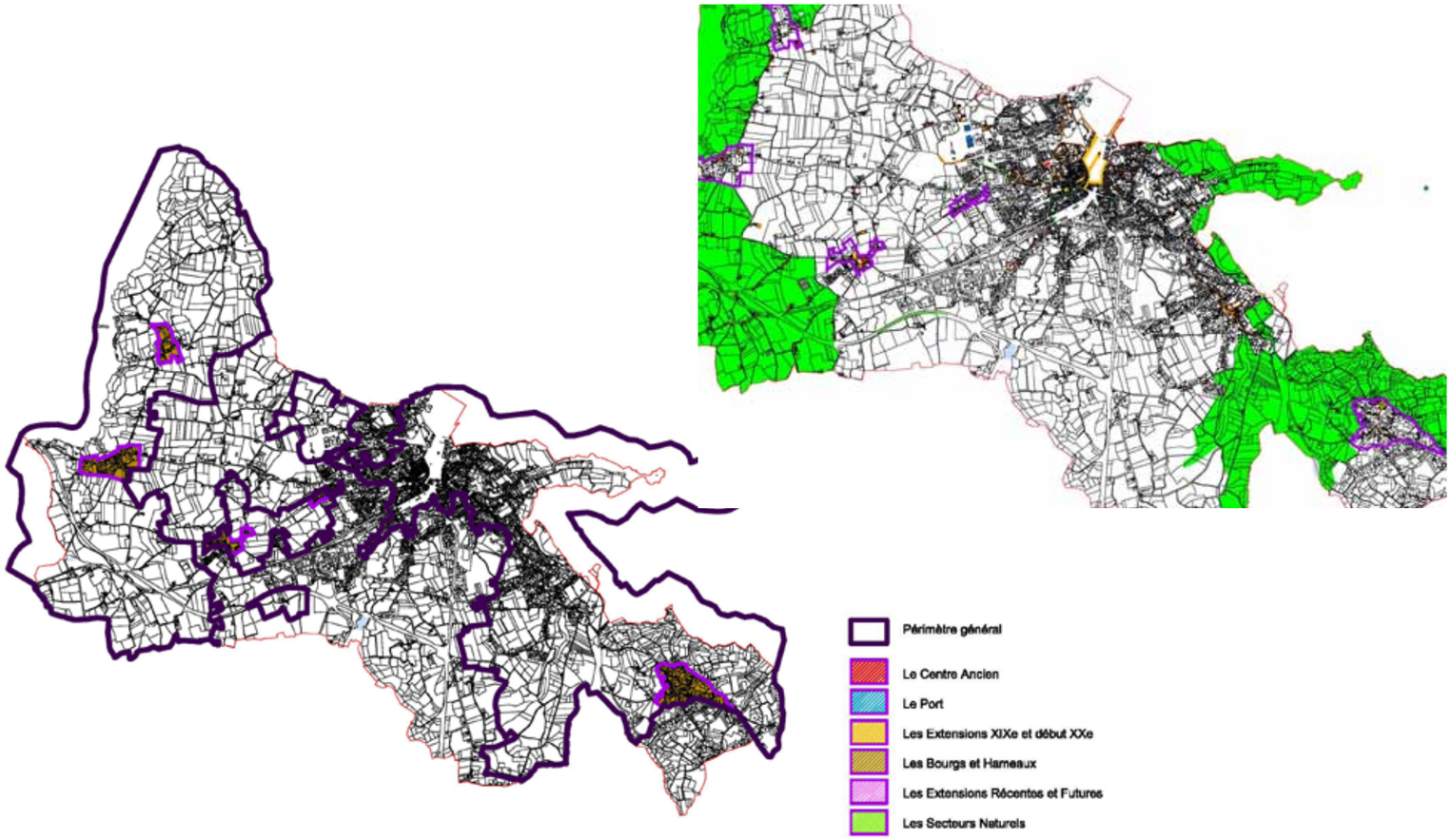


2.1.2c Les Extensions XIXe et début XXe

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

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

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



2.1.2d Les Bourgs et Hameaux

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

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

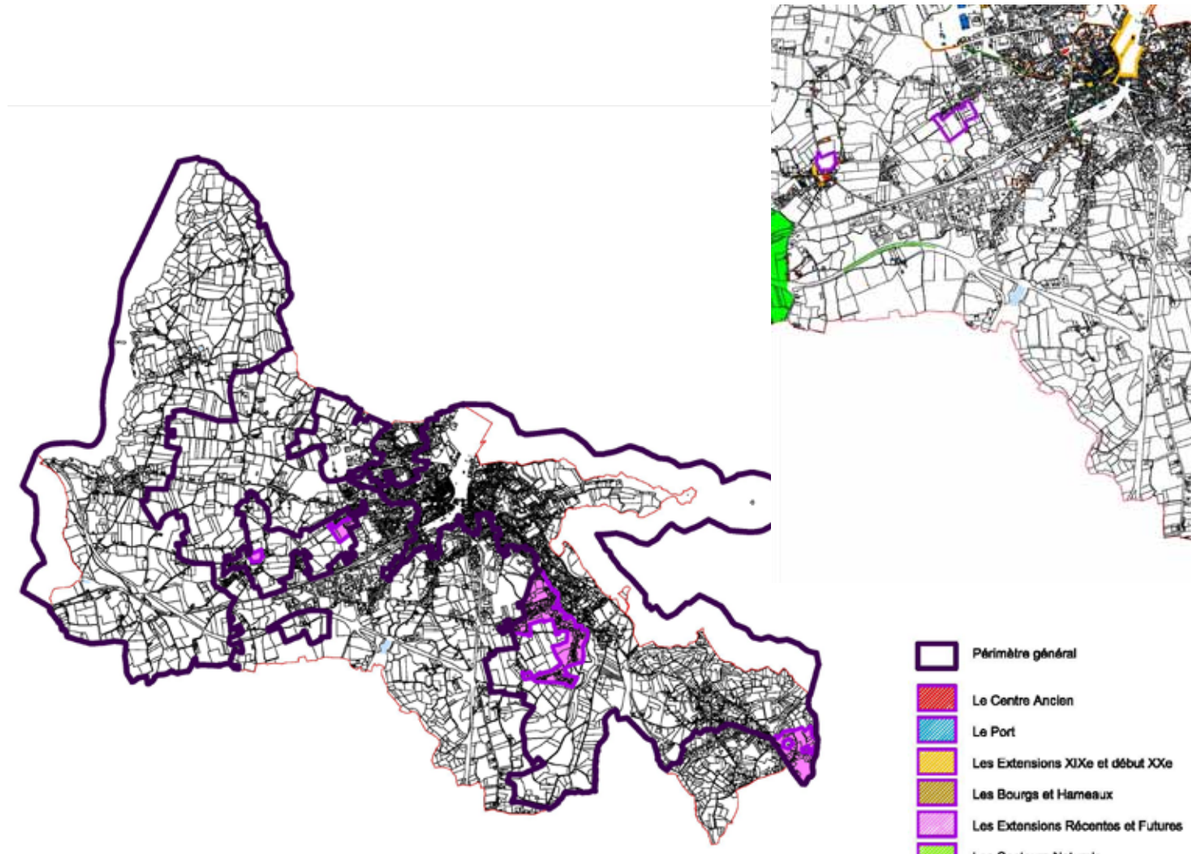
- *Protéger la structure rurale de base*
- *Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine*
- *Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui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

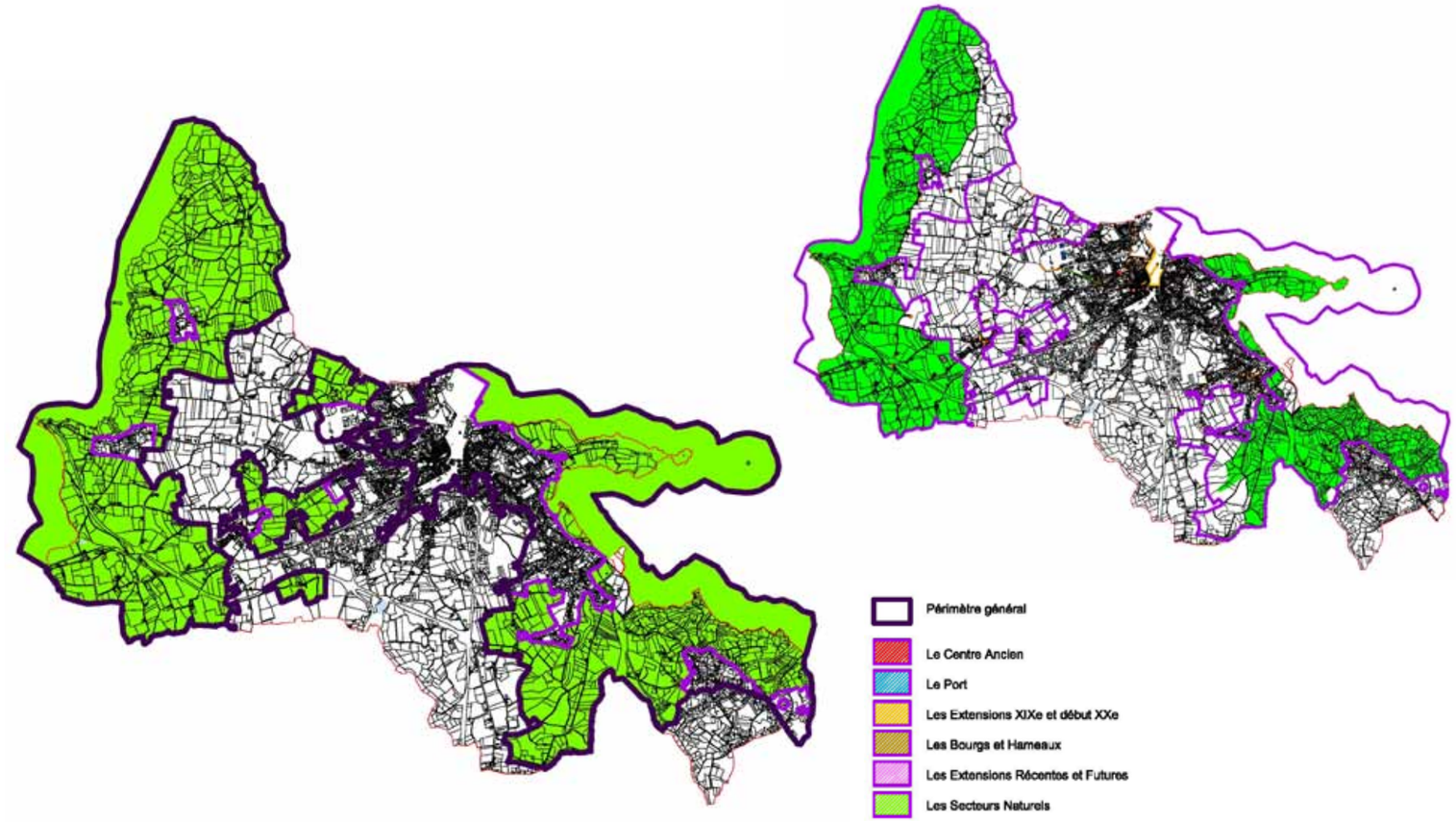
2.1.2e Les Extensions récentes et futures

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

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

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





2.1.2f Les Secteurs naturels

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

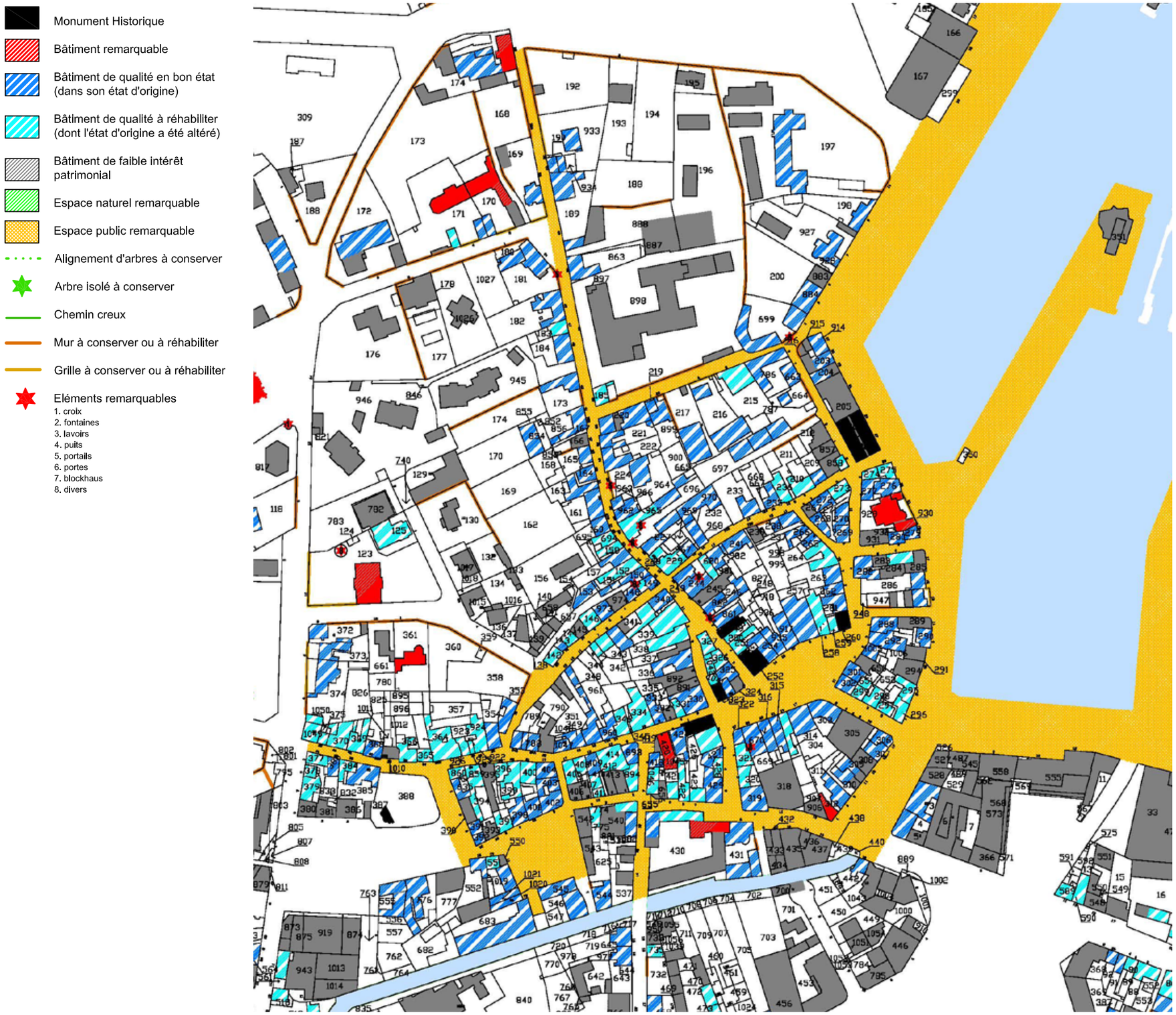
Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

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

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

II.2 MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

2.2.1 Règles liées à la classification du patrimoine



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

La classification évalue la valeur patrimoniale selon plusieurs niveaux :

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

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

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

LES MONUMENTS HISTORIQUES

Description

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

Abbaye de Beauport

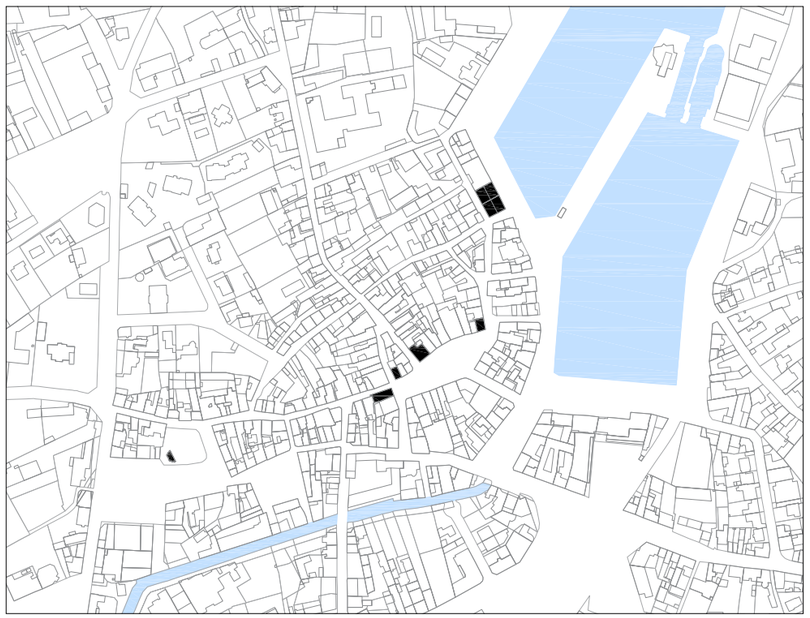
L'AVAP ne réglemente pas ces bâtiments qui par ailleurs font déjà l'objet d'une protection Monument Historique.

Manoir de Kerloury

Chapelle de Kergrist

Tour de l'ancienne église

Localisation



LES IMMEUBLES REMARQUABLES

Demeure bourgeoise XIXe, rue de Penvern

Demeure bourgeoise XIXe, rue Bécot

Maison malouinière, XVIIIe, quai Dayot

Eglise de Kérity

Description

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

Ils sont protégés pour :

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

La protection exige :

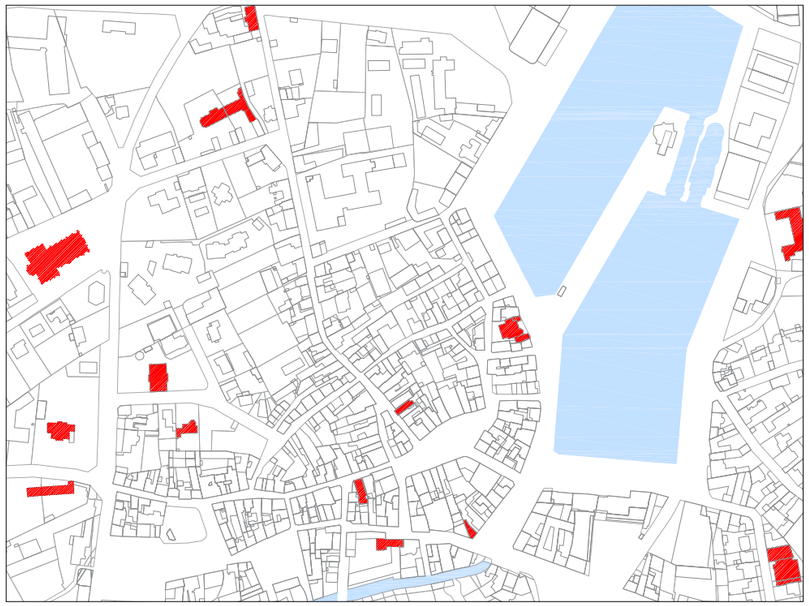
- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

La démolition de ces immeubles est interdite

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

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

Localisation



LES IMMEUBLES DE QUALITÉ

Maison rurale rénovée, Plounez

Maison de faubourg à réhabiliter

Description

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

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

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

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

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

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

Localisation

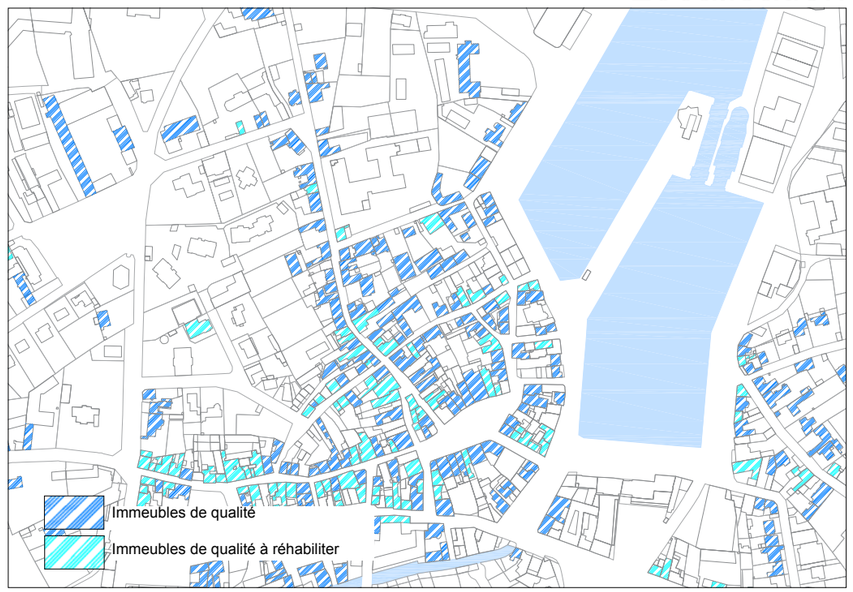


Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

Châssis de toit non axés sur les autres ouvertures

Modification des proportions des baies

Volets roulants

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

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE

Conservation des proportions des baies

Volets bois battants peints

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

Parement en moellons apparents ou enduit chaux traditionnel

Pierres d'encadrement apparantes

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

LES IMMEUBLES DE FAIBLE INTÉRÊT

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

Magasin récent, centre ville de Paimpol

Description

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

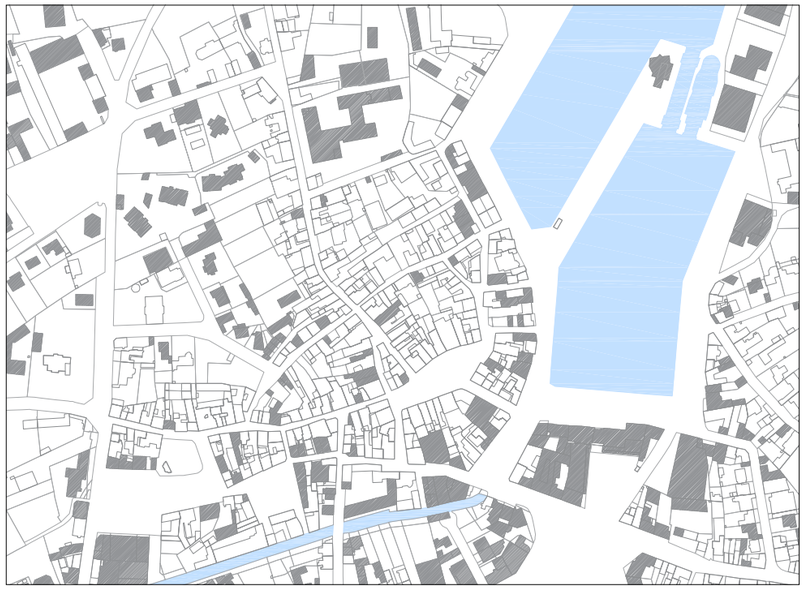
Ces immeubles ne sont pas protégés.

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

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

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

Localisation



LES ESPACES PUBLICS REMARQUABLES

Les quais

La place du Martray

Description

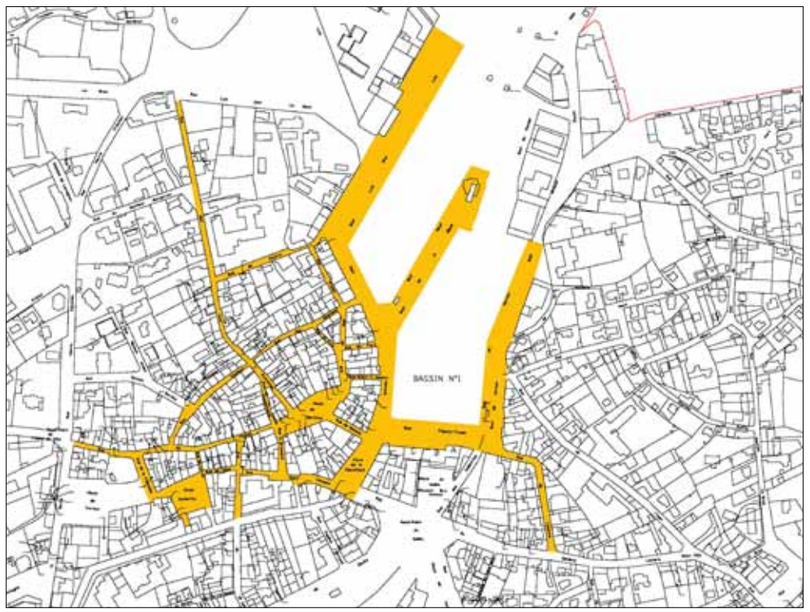
Il s'agit des places publiques aménagées ou qui mériteraient de l'être, des rues et venelles caractéristiques du centre ancien, et des quais bordant le port.

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

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

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

Localisation



LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Le Trieux

Description

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

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

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

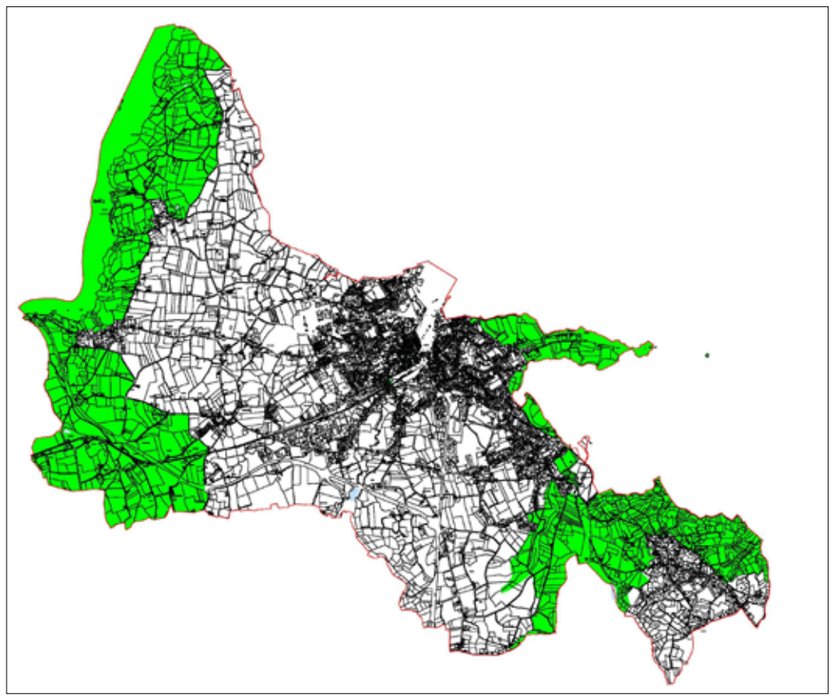
Le **mobilier urbain** sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

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

La pointe de Guilben

Le Quinic

Localisation



LES MURS ET ELÉMENTS REMARQUABLES

Mur couvert par la végétation

Muret surmonté d'une grille en fer forgé

Calvaire

Puits

Tour de l'ancien manoir de Poulgoïc

Description

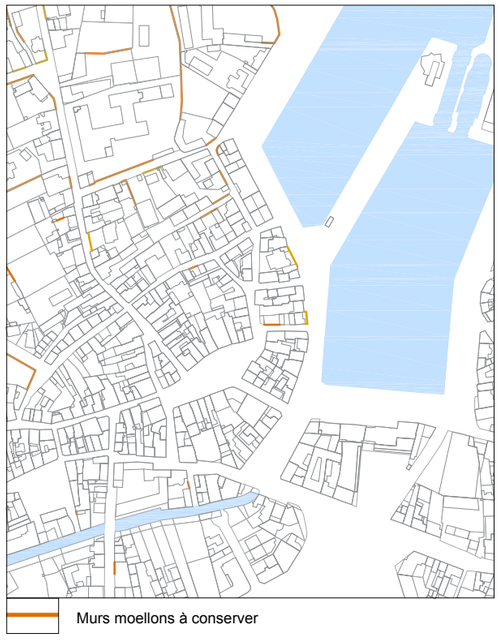
Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la ville et les hameaux, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins.
Les villas XIXe sont généralement séparées de l'espace public par des murets surmontés de grilles en fer forgé.

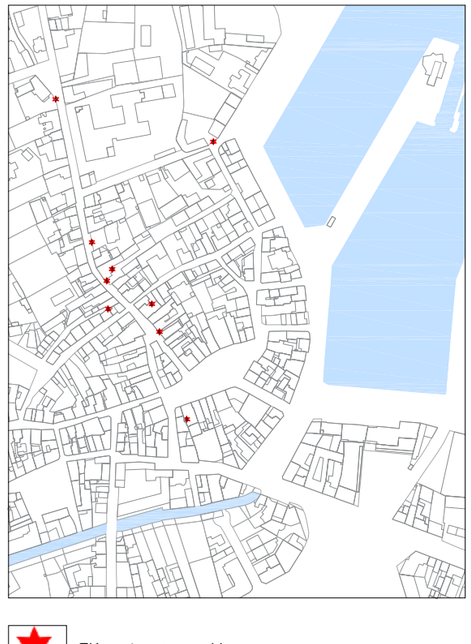
D'autres éléments sont à conserver car ils font partie intégrante du patrimoine de la commune. Il s'agit des puits, portails en pierre, calvaires...

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

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

Localisation





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

Cèdre d'un parc de demeure bourgeoise, rue Bécot

Chemin creux, Plounez

Description

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

Les **arbres isolés** seront conservés.

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

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

Localisation

2.2.2 Règles liées aux différents secteurs

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

LE CENTRE ANCIEN

Objectifs du secteur

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

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

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

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

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

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

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

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

PRÉCONISATIONS

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

LE PORT

Objectifs du secteur

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

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

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

LE PORT

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

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

PRÉCONISATIONS

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

LES EXTENSIONS XIXE ET DÉBUT XXE

Objectifs du secteur

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

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

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

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

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

LES EXTENSIONS XIXE ET DÉBUT XXE

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

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

PRÉCONISATIONS

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

Objectifs du secteur

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

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

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

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

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

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

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

PRÉCONISATIONS

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

Objectifs du secteur

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

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

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

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

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

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

PRÉCONISATIONS

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

Objectifs du secteur

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

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

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

- protéger les **éléments de patrimoine** existants

2.2.3 Synthèse du règlement

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

III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

III.1 PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

3.1.1 Considérations particulières

3.1.1a Bâti traditionnel

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

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

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

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

3.1.1b Construction neuve

Morphologie bâtie urbaine et paysagère, et densité de construction

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

Economies d'énergie

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

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

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

3.1.1c Espaces publics

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

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

3.1.1d Production d'énergies renouvelables

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

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

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

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

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

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

3.1.1e Préservation des ressources et des milieux

Usage et mise en oeuvre des matériaux

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

Préservation de la faune et de la flore

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

Gestion des déchets

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

3.1.2 Prise en compte par l'AVAP

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP de Paimpol répond aux objectifs suivants :
1- la préservation du milieu
2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante
3- la réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables
4- la gestion responsable des espaces publics

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

Objectif 1 – La préservation du milieu :
- La préservation des milieux et des ressources (forêts, vallées, réseau hydrographique, corridors écologiques...),
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme le Trieux et ses abords,
- La diversité des essences végétales locales à utiliser, notamment dans la plantation de haies.

Objectif 2 – La qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante :
- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements de Paimpol,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable et de qualité en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux.
- La sauvegarde de l'identité des quartiers (Centre-Ancien, Extensions XIXe - début XXe...) en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, protection des clôtures, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux…),
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et un intérêt de qualification de la main d'oeuvre.

Objectif 3 – La réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables :
- N'autoriser les énergies renouvelables à fort impact visuel que s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. L'AVAP donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage,
- La poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques en incluant un volet spécifique dans le règlement.

Objectif 4 – la gestion responsable des espaces publics :
- Développer les déplacements doux,
- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone,
- La maîtrise de eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

III.2 COHERENCE AVEC LE PADD

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

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

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

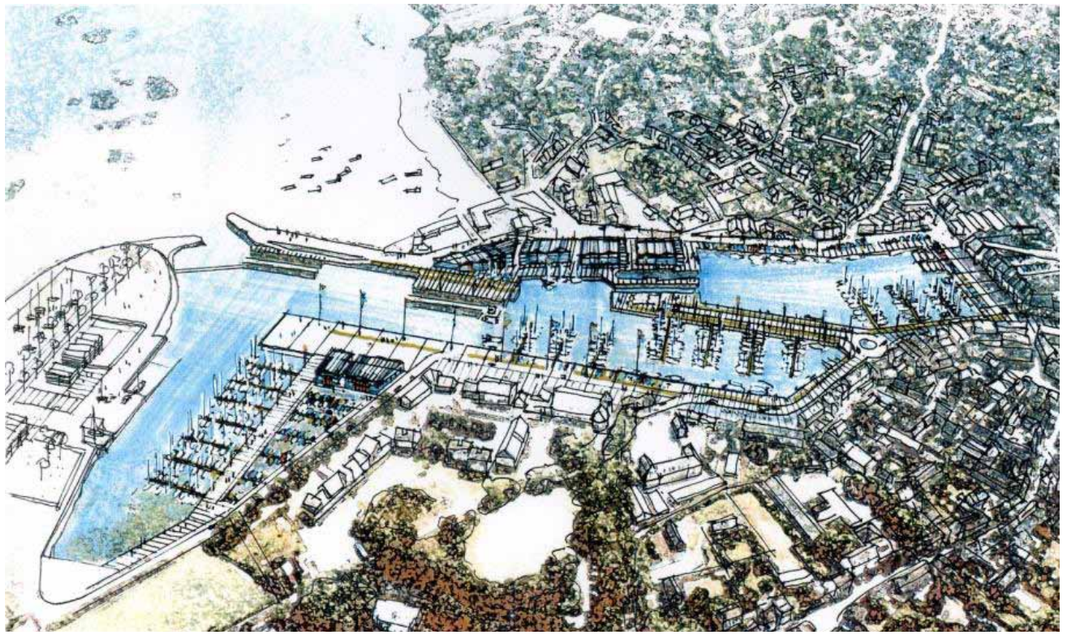
Les orientations proposées pour l'élaboration du PLU visent à conforter Paimpol comme pôle de proximité dans le respect de son identité maritime et rurale et de son patrimoine urbain et paysager :
- Deux façades maritimes distinctes qui structurent le paysage
- Des vallées littorales (Beauport, Le Traou…)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

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

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

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

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



Le port et la ville de Paimpol sont étroitement liés.

PLU

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

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

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

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

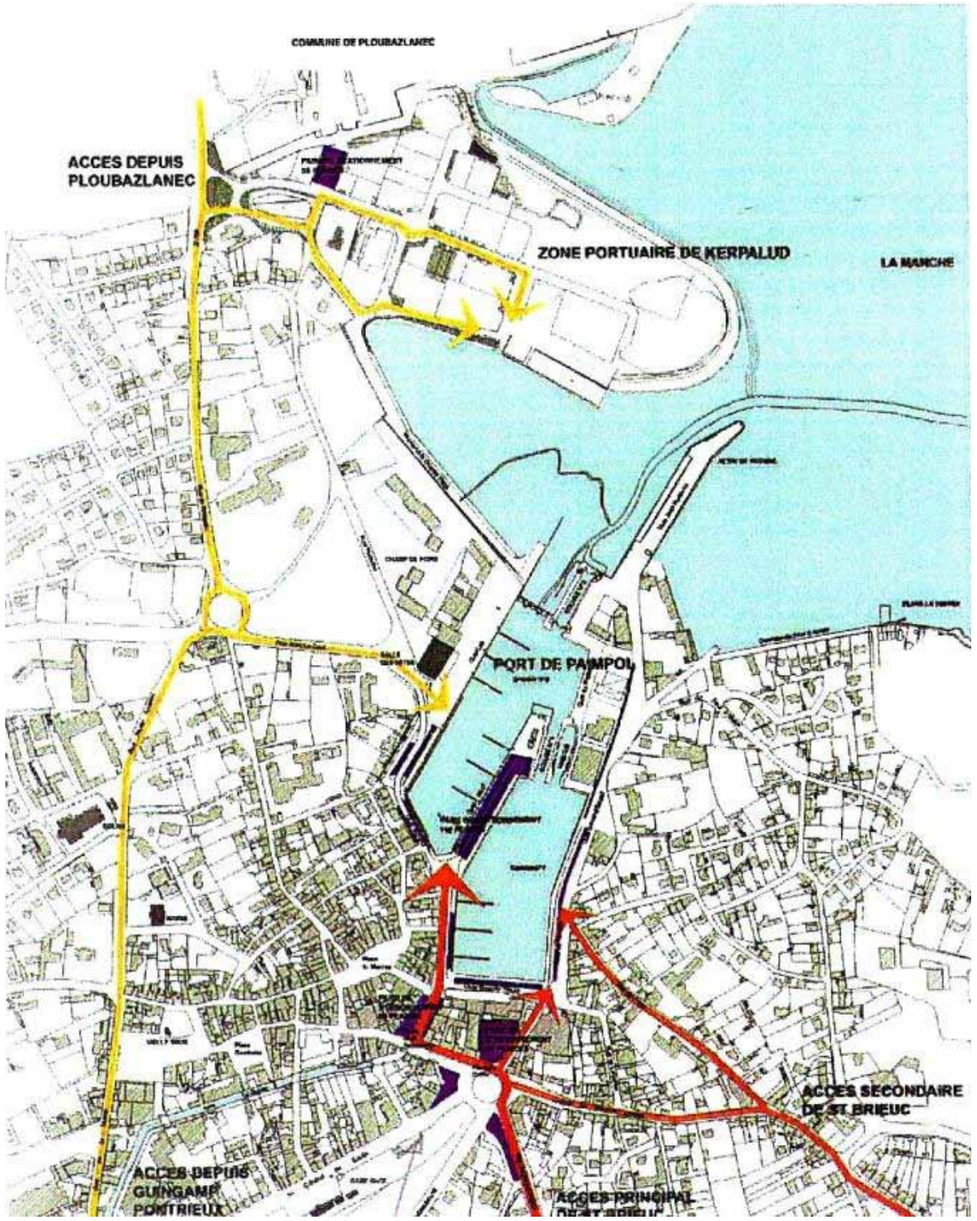
Le site de Kernoa :
Ce site forme une articulation entre le port et les plages de la Tossen et Beauport. Le déplacement des activités liées à la réparation navale vers Kerpalud permet d'envisager la constitution d'un pôle dynamique d'activités touristiques liées à la vie maritime.

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

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

AVAP

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



Diversifier les accès au centre-ville

PLU

ORIENTATION 2 :
Diversifier les accès au centre-ville

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

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

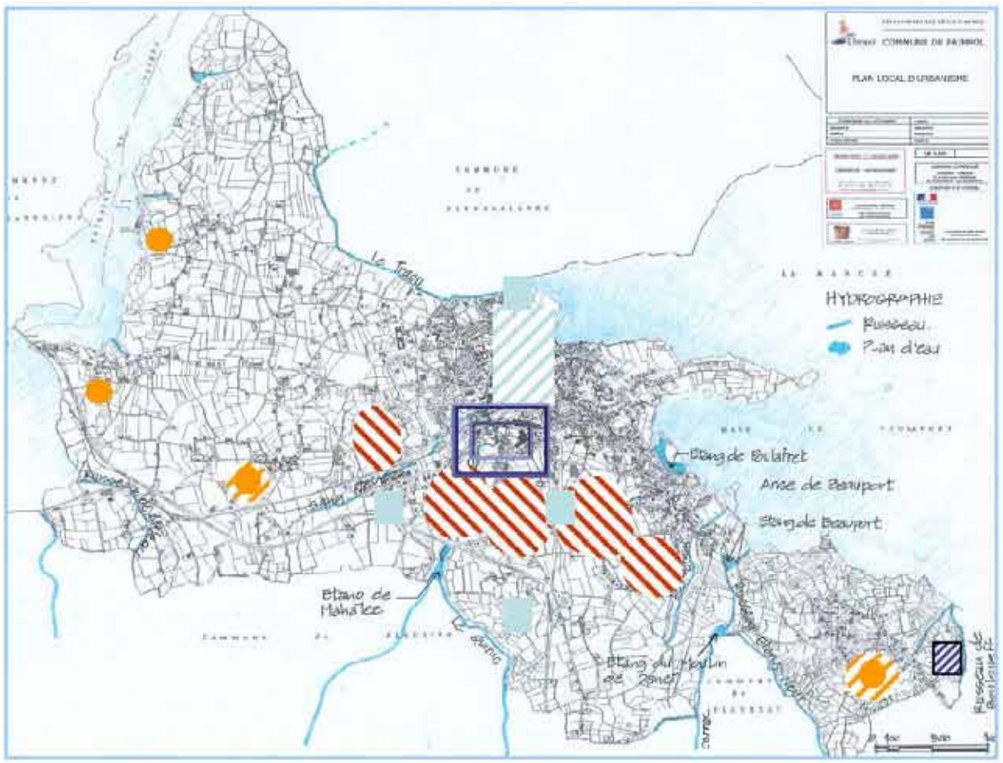
Ces 3 axes arrivent directement au centre-ville au niveau de la place du Goëlo.
Au vu de l'implantation de la zone portuaire de Kerpalud et de l'aménagement d'un 3ème bassin à flot, les accès secondaires par l'ouest sont amenés à prendre de l'importance.

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

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

AVAP

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



Légende

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

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

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

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

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

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

Projet de lotissement conchylicole à Boulgueff

PLU

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

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

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

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

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

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

AVAP

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

PLU

AVAP

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

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

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

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

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

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

PONANT Stratégies Urbaines

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

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

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

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

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

PLU

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

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

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

AVAP

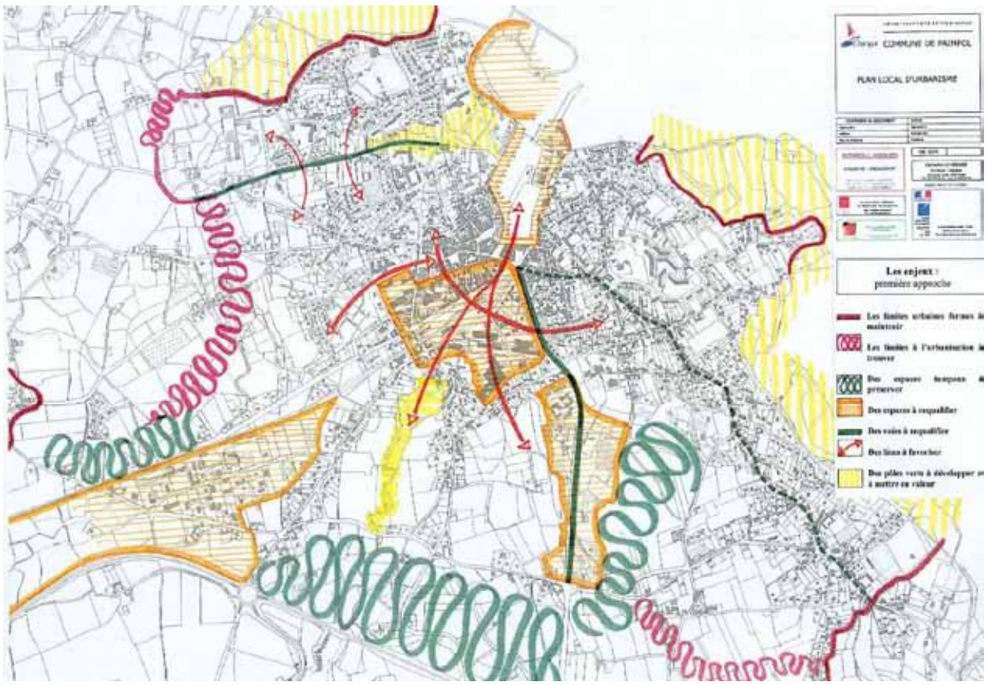
L'AVAP conforte cette orientation par la protection des paysages, tout en permettant le développement des exploitations agricoles, dans le respect de ces paysages.

PLU

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

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

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



PONANT Stratégies Urbaines

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

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

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

AVAP

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

PLU

Des milieux naturels à protéger
Les sites littoraux de la commune de Paimpol, les rives du Trieux et l'anse de Paimpol, font partie d'un vaste ensemble inscrit et compris entre les communes de Penvenan et de Plouha. La commune comprend par ailleurs deux sites classés : Le rocher de Crucklin (27/11/1963) Avenue d'arbres en bordure du C.V.O. N°6 (6/12/1921)
et trois sites inscrits : La pointe de Guilben (4/01/1964) La chapelle de Kergrist en Plounez (13/04/1943) Le littoral entre Penvenan et Plouha (25/02/1974)
Elle est d'autre part concernée par le site Natura 2000 n°10, Côte de Trestel à la baie de Paimpol, Estuaires du Jaudy et du Trieux, Archipel de Bréhat dont l'objectif est d'assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire La protection de ces milieux naturels figure parmi les éléments forts du PADD de la commune. Cet objectif rejoint celui de préservation et d'amélioration de la qualité du milieu marin qui accueille par ailleurs une importante activité conchylicole. Des milieux naturels à valoriser Dans le cadre de l'intérêt porté au cadre de vie et à l'attractivité du territoire dans une logique de développement durable, les éléments du paysage et les secteurs à préserver ou à mettre en valeur ont été repérées au plan de zonage au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme. Ce repérage permet notamment de préserver l'ensemble des talus, haies et boisements qui constituent la trame verte identifiée dans le diagnostic ainsi que les éléments structurants présents dans les futures zones à vocation d'urbanisation. Il permet par ailleurs de protéger et de conforter les linéaires bocagers bordant les sentiers de randonnées aménagés ou à créer dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Des zones humides à préserver et à valoriser Les zones humides sont des espaces naturels fragiles qui ont été inventoriées. Ces zones sont assorties d'une trame spécifique qui vise à garantir l'existence de ces zones, leur qualité ainsi que leur équilibre hydraulique et biologique. Cette préservation répond aussi à des objectifs de valorisation paysagère clairement affichés dans les orientations particulières des quartiers à urbaniser aux abords de ces zones. Il s'agit notamment des secteurs suivants : la vallée du Quinic (orientationN°5) la vallée de Castel Pic (orientation N°6) le village de Vieux-Bourg (orientation N°10).

AVAP

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

PLU

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

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

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

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

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

AVAP

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

ANNEXE : Grille de lecture sur la classification du bâti

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

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

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

La classification des bâtiments différencie 3 grands types :

- **Les Bâtiments remarquables**

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

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

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

- **Les Bâtiments de faible intérêt**

Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles traditionnels largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents.

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

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

Six critères légaux définissent la procédure d'attribution :

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

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

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

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

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

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

Eglise de Kérity

Maison d'armateur XVIIIe

Maison d'armateur XIXe et Hôtel de ville

Villa XIXe éclectique de proportion et de décor remarquable

Manoir de Kerbiguet, XVIIe siècle

Sècherie de morue, musée actuel, fin XIXe siècle

Les Immeubles Remarquables

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

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

LES IMMEUBLES DE QUALITÉ EN BON ÉTAT

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

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

Maison de faubourg : modification de menuiserie mais ensemble cohérent

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

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

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

Modification du rez-de-chaussée, menuiseries PVC

Lucarnes trop volumineuses, menuiseries PVC

Enduit inadapté, menuiseries et clôture PVC

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

Percement inadapté, menuiseries PVC

Lucarne rampante et volumineuse

Percement inadapté

LES IMMEUBLES DE QUALITÉ À RÉHABILITER

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

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

Les Immeubles de Faible Intérêt

Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial.
Il s'agit soit d'immeubles traditionnels largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible (trop de baies modifiées, enduit ciment...), soit d'immeubles récents.

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

Maison ancienne très altérée : enduit, percements, menuiseries

Immeuble fin XXe

Maison fin XXe

Garage

Maison contemporaine

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