

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Tréguier



1 boulevard Anatole Le Braz - 22220 TREGUIER

Dossier d'enquête publique

Octobre 2021



Dossier présenté à l'enquête publique préalable
à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration
immobilière

Composition du dossier d'enquête publique



Résumé non technique



Préambule



1

Plans de situation



2

Désignation des immeubles concernés par la DUP



3

Occupation des immeubles



4

Notice explicative



5

Estimations financières

Sommaire

Résumé non technique de l'ORI	4
Contexte de l'opération	6
1. Plan de situation	13
2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'utilité publique	18
3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles	21
4. Notice explicative	24
4.1. Objet de l'opération	24
4.2. Programme global de travaux	28
4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	29
4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes	32
4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives	41
4.2.4. Programme global des travaux par immeuble	47
4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de construire	61
4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments	62
5. Estimations financières	65
5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	65
5.2. Estimation sommaire du coût des restaurations	65

Résumé non technique de l'ORI

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-4 et suivants) permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Lorsqu'elle est à l'initiative d'une personne publique, par exemple d'une collectivité locale, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux préalablement définis.

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

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

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

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti, que l'expropriation interviendrait.

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

Les propriétaires gardent donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où ils peuvent démontrer leur volonté de réaliser les travaux. De plus, ils conservent le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux. Il est rappelé que tous les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de restauration immobilière sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de construire (ou permis de démolir le cas échéant) pour chaque immeuble..



CONTEXTE DE L'OPERATION



Contexte de l'opération

Un plan urbain stratégique « Tréguier demain » pour restaurer l'attractivité du centre-ville

La Ville de Tréguier est l'une des principales polarités urbaines structurant le territoire intercommunal de Lannion Trégor Communauté. Cependant, son centre-ville connaît une dévitalisation économique et démographique progressive au profit d'un mouvement vers la périphérie. La désaffectation de l'habitat ancien, la diminution des offres de service et des commerces, en sont les principaux symptômes.

Les opérations sectorielles et autres leviers d'interventions mis en œuvre au cours des vingt dernières années (PLH, OPAH, Aménagements urbains,...) n'ont pas suffi à endiguer ce phénomène.

Dans ce contexte, la Ville de Tréguier, en partenariat avec Lannion Trégor Communauté, a souhaité élaborer une stratégie d'aménagement urbain de son centre, dans le prolongement de plusieurs études d'aménagement préalables.

Une étude de stratégie urbaine pour le centre-ville de Tréguier a ainsi été réalisée en 2018 dans le cadre du cycle étude de l'appel à candidature « Dynamisme des Villes et bourgs ruraux de Bretagne ». Ce diagnostic a conclu à un plan stratégique urbain s'intitulant « **Tréguier demain** » décliné en 4 axes :

- Dynamiser Tréguier ;
- Privilégier la Ville existante
- Réconcilier la cité et son port
- Déployer le potentiel touristique.

Sur la base de ce plan urbain stratégique, la Ville de Tréguier et Lannion-Trégor Communauté ont été retenues en juillet 2019 au cycle travaux de la seconde édition de l'appel à candidature « Dynamisme des Villes et Bourgs ruraux de Bretagne ».

L'enjeu fondamental de cette réflexion est de contribuer aux efforts de consolidation de statuts de ville-centre polarité secondaire de Lannion Trégor Communauté. Elle s'inscrit également en cohérence avec d'importantes démarches en cours, en particulier l'élaboration d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) et celle d'un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur).

Les diagnostics réalisés dans le cadre de ce schéma stratégique « Tréguier demain » ont identifié un certain nombre de dysfonctionnements sur le parc de l'habitat privé du centre-ville, à savoir une concentration des difficultés patrimoniales (suspicion de logements potentiellement indignes, vacance importante) mais aussi sociales (parc privé à vocation sociale de fait).

Suite à ce constat, les collectivités ont ainsi souhaité porter une attention particulière au volet « habitat » de ce plan urbain stratégique, notamment à la question de l'attractivité résidentielle du centre-ville, en engageant une étude spécifique sur le parc privé en 2018.

Une OPAH RU inscrite dans un projet de requalification globale

L'étude pré-opérationnelle sur le parc privé (confiée au bureau d'études *Urbanis*), conduite sur les années 2018-2019 sous maîtrise d'ouvrage de Lannion-Trégor Communauté, a permis de mettre en évidence l'existence d'un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et ayant un impact fort sur l'attractivité résidentielle du centre-ville de Tréguier.

Les difficultés ainsi observées au niveau du parc de logements et son occupation, du marché immobilier, et de l'état du bâti, se traduisent ainsi :

- une population en diminution sur le centre-ville de Tréguier ;
- une spécialisation et une polarisation des profils démographiques (concentration des ménages d'une personne, population âgée et vieillissante, disparité entre les bas revenus et les plus élevés en augmentation)
- un taux de vacance élevé (29 % des logements) ;
- une part important de publics éligibles aux aides de l'Anah (43 % des ménages) ;
- un marché immobilier atone ;

- un nombre important d'immeubles présentant des signes de dégradation (97 immeubles soit 12 % du bâti).

Ce constat s'accompagne d'une perte de dynamisme de l'activité commerciale, avec 19 % de commerces vacants recensés.

L'étude a également mis en évidence des potentialités et des atouts à valoriser, en particulier l'attachement de la population à son centre-ville, ainsi qu'un patrimoine bâti à fort enjeu de préservation et de valorisation lié à son histoire.

Afin d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre et ainsi restaurer l'attractivité du centre-ville, la Ville de Tréguier et Lannion Trégor Communauté ont souhaité se doter d'un outil volontariste et ont décidé d'engager une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)**, en partenariat avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

L'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU) associe à ces aides financières un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations et prescriptions de travaux.

Ce dispositif constitue le volet « habitat » de la convention d'**Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 10 juillet 2019** intégrant la ville de Tréguier. Le premier axe de cette convention intitulé « *De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville avec des actions structurantes* » s'inscrit en parfaite cohérence avec le projet d'OPAH RH.

Lancée en janvier 2020 pour une durée de cinq ans, l'OPAH RU est « multisites » car son périmètre d'intervention concerne les centres-villes de Lannion et Tréguier, correspondant aux secteurs prioritaires de l'ORT.

Au sein de ce périmètre, sept îlots prioritaires ont été retenus sur les deux sites (dont quatre à Lannion et trois à Tréguier) car concentrant plusieurs handicaps tels que des

immeubles en situation de blocage ou des problèmes accumulés de sécurité et de salubrité de l'habitat.

La pertinence de l'OPAH RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle, car elle s'attache à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques identifiées, en adéquation aux projets urbains des deux communes.

Afin de répondre à un objectif prioritaire et global de restauration de l'attractivité du centre-ville, plusieurs axes d'intervention ont été définis :

- lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- développer une offre de logements à loyer maîtrisé ;
- favoriser les économies d'énergie et la lutte contre la précarité énergétique ;
- accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ;
- requalifier les îlots les plus dégradés ;
- surveiller et accompagner les copropriétés présentant des signes de difficulté ;
- favoriser l'accession à la propriété en centre ancien ;
- mettre en valeur le patrimoine.

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

A titre d'exemples, l'accompagnement peut concerner la réalisation du diagnostic technique du logement, l'évaluation sociale de la situation et des besoins des ménages notamment dans les recherches de relogement, l'accompagnement spécifique aux copropriétés en difficulté ou présentant des signes de fragilité, l'étude de faisabilité du programme de travaux et la mobilisation des subventions auprès des financeurs.

La nécessité d'une intervention renforcée

Le territoire de la commune de Tréguier a bénéficié depuis de nombreuses années d'une politique de l'habitat active et volontariste portée à la fois par la Commune et par Lannion Trégor Communauté.

Après un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) engagé de 2008 à 2017, Lannion-Trégor Communauté s'est dotée d'un nouveau **Programme Local de l'Habitat (PLH)** ambitieux à l'échelle du territoire intercommunal, ayant pour axe fort la requalification du parc ancien notamment en centre-ville et centre-bourg. Engagé sur une période de 6 ans (2018-2023), ce PLH a été construit dans une démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et des communes, et constitue une véritable feuille de route pour l'intercommunalité.

Son champ d'action est complété par plusieurs outils de planification urbaine : le Schéma de cohérence territorial (SCoT), l'Observatoire de l'habitat et du foncier, ou encore les dispositifs de protection et mise en valeur du patrimoine, notamment le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Tréguier** en cours d'élaboration.

Cet engagement intercommunal s'appuie également sur une **Convention de délégation des aides à la pierre** depuis 2011, et la mise en place en 2010 d'un **Point Info Habitat**, le guichet unique de l'habitat sur le territoire, service de conseil et d'orientation à destination des particuliers sur toutes les thématiques de l'habitat.

Par ailleurs, Lannion-Trégor Communauté a mis en place à l'échelle du territoire plusieurs OPAH et **3 Programmes d'Intérêt Généraux (PIG) de 2014 à 2018**, visant plus particulièrement l'amélioration des logements privés anciens de plus de 15 ans.

Bien que ces dispositifs, s'appuyant sur des leviers incitatifs et notamment la mobilisation de subventions aux propriétaires, aient permis de rénover de nombreux logements, certains secteurs présentent encore des indicateurs de fragilité préoccupants, principalement visibles dans les centres-villes et centres-bourgs.

La politique volontariste en faveur de l'habitat n'a pas suffi à freiner le processus de déqualification d'une partie du parc privé, et n'a malheureusement pas permis de traiter en totalité certains points durs du centre ancien, où subsistent des immeubles particulièrement vétustes n'offrant pas les conditions d'habitabilité minimales requises. Malgré ces efforts, l'habitat du centre-ville n'a donc pas pu être correctement replacé dans les mécanismes classiques du marché immobilier, du fait de la faiblesse qualitative de l'offre.

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

Une étude de faisabilité RHI / THIRORI ¹ ainsi qu'une étude de recyclage sur les îlots les plus dégradés, menées conjointement à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, ont permis de mesurer la pertinence d'une telle opération.

Pour mettre fin aux situations d'immeubles dégradés ou en voie de dégradation, non résorbées dans le cadre des OPAH et PIG antérieurs, la Ville de Tréguier souhaite dès lors engager avec l'appui de Lannion-Trégor Communauté (maître d'ouvrage de l'OPAH RU), une opération de restauration immobilière visant plusieurs immeubles en centre-ville.

Le présent dossier expose les motifs et les modalités de mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière dans le cadre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique sollicitée auprès du Préfet des Cotes d'Armor.

¹ RHI = Résorption de l'Habitat Insalubre ; THIRORI = Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière



PLAN DE SITUATION

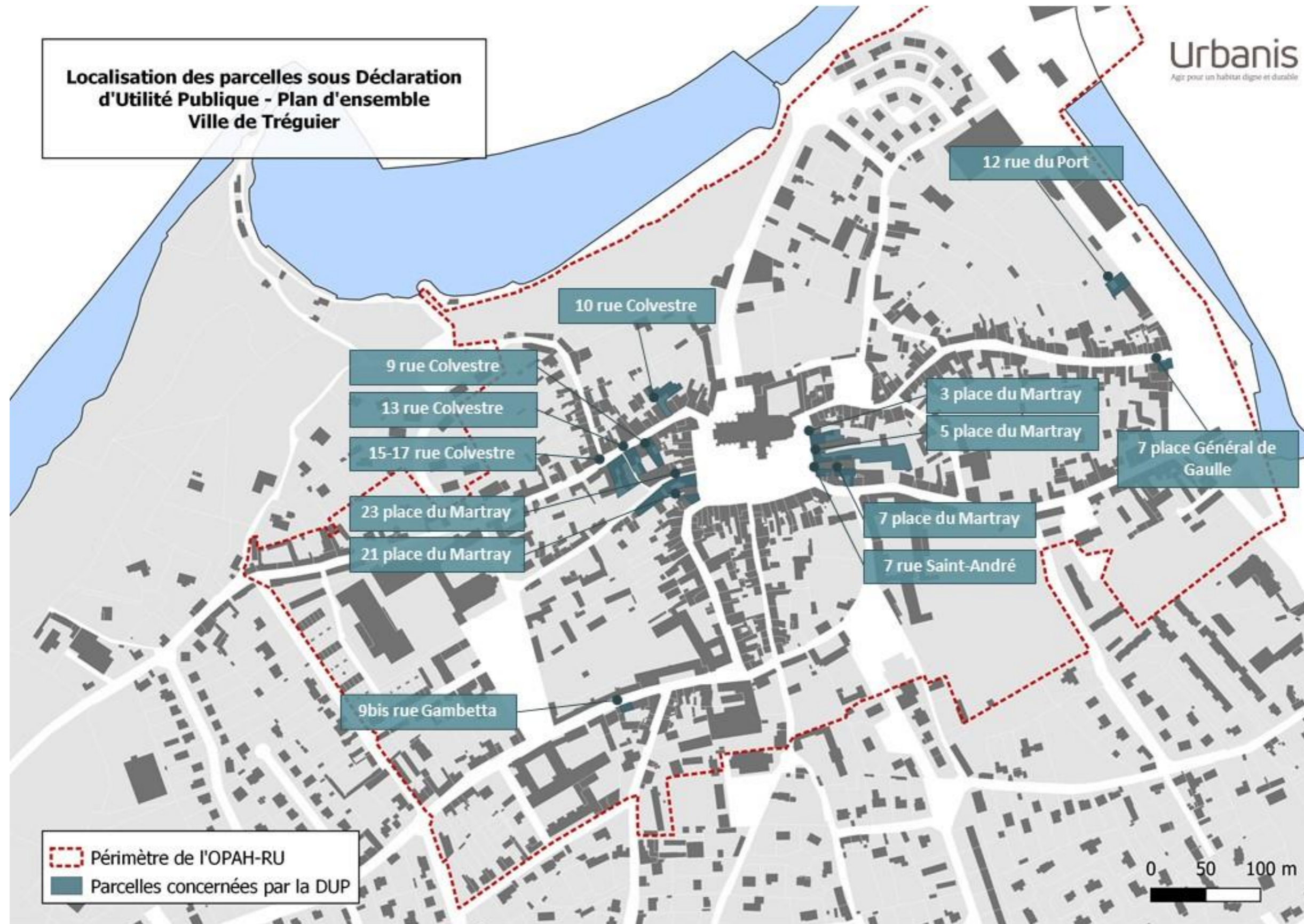


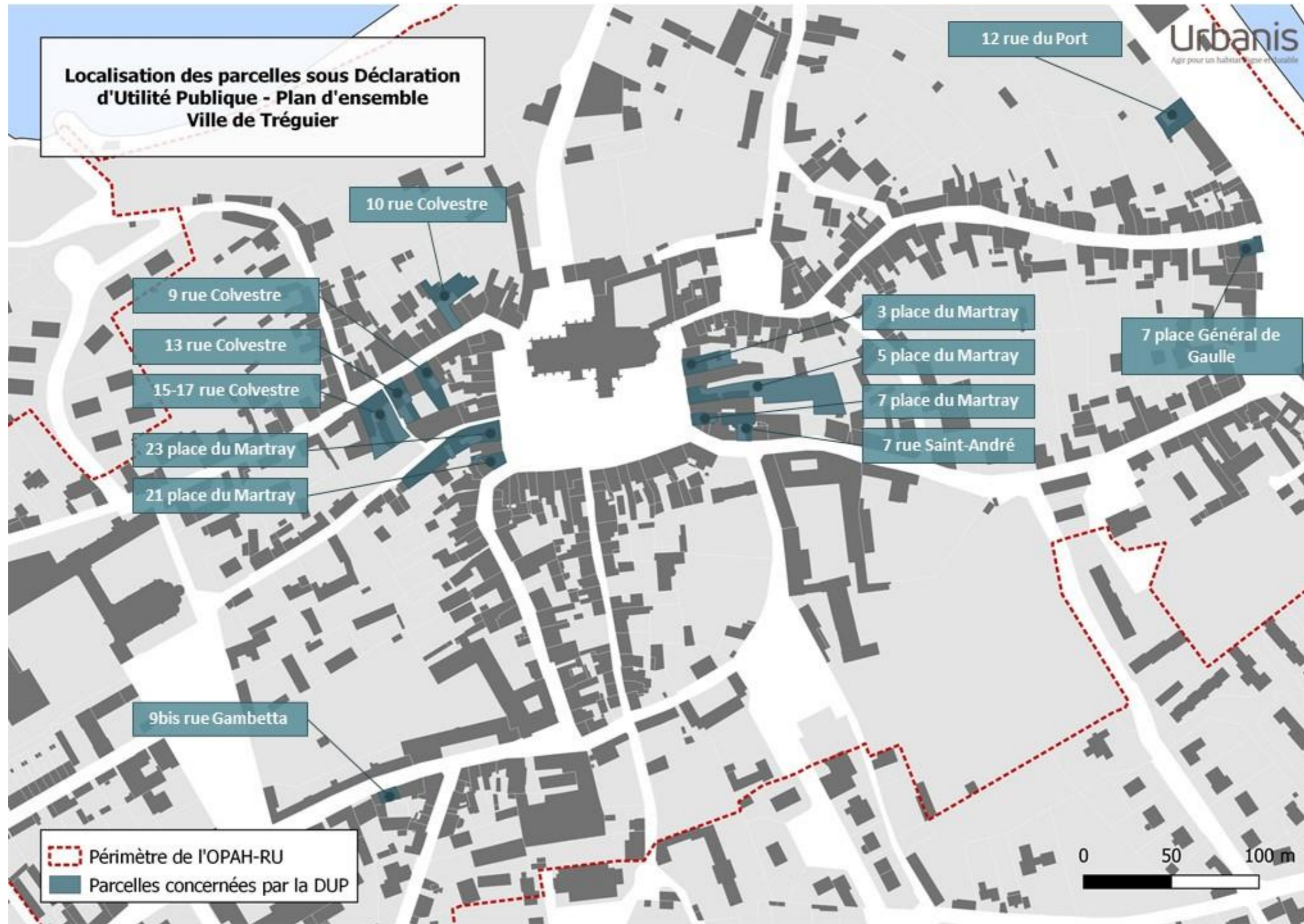
1. Plan de situation

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune de Tréguier, sont localisés et délimités sur les plans suivants.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Tréguier









DESIGNATION DES IMMEUBLES
CONCERNES PAR LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE



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

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Niveaux habitables ²	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Nombre de propriétaires ³
9 rue Colvestre	AC 0015	230	R+2+C	1	0	Monopropriété	1 Propriétaire occupant
10 rue Colvestre	AB 0272	409	R+1+C	1	0	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
13 rue Colvestre	AC 0013	257	R+2+C	3	0	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
15 – 17 rue Colvestre	AC 0012	610	R+2+C	6	0	Monopropriété	1 Propriétaire occupant (au n°15) et bailleur (au n°17)
3 place du Martray	AC 0036	265	R+2+C	6	2	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
5 place du Martray	AI 0053	1128	R+2+C	1	1	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
7 place du Martray	AC 0060	95	R+2+C	1	1	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur

² R =Rez-de-Chaussée ; C = Combles

³ Les propriétaires de logements vacants ou de locaux commerciaux sont ici décrits comme propriétaires bailleurs

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Tréguier

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Niveaux habitables ⁴	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Nombre de propriétaires ⁵
7 rue Saint-André	AC 0057	200	R+1+C	1	0	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
9 bis rue Gambetta	AH 0211	100	R+2+C	2	0	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
21 place du Martray	AC 0162	99	R+2+C	1	1	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
23 place du Martray	AC 0118	620	R+2+C	1	2	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
7 place du Général de Gaulle	AD 0112	117	R+2+C sur 2 niveaux	1	1	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
12 rue du Port	AD 0028	271	R+3+C	8	1	Copropriété	1 Propriétaire occupant 8 Propriétaires bailleurs

4 R =Rez-de-Chaussée ; C = Combles

5 Les propriétaires de logements vacants ou de locaux commerciaux sont ici décrits comme propriétaires bailleurs



ETAT D'OCCUPATION DES IMMEUBLES



3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles

Adresse	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Etat d'occupation
9 rue Colvestre	AC 0015	1	0	Monopropriété	1 logement occupé
10 rue Colvestre	AB 0272	1	0	Monopropriété	1 logement utilisé en résidence secondaire
13 rue Colvestre	AC 0013	3	0	Monopropriété	3 logements vacants
15 – 17 rue Colvestre	AC 0012	6	0	Monopropriété	1 logement occupé 5 logements vacants
3 place du Martray	AC 0036	6	2	Monopropriété	6 logements vacants 2 locaux commerciaux vacants
5 place du Martray	AI 0053	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial vacant
7 place du Martray	AC 0060	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial occupé

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Tréguier

Adresse	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Etat d'occupation
7 rue Saint-André	AC 0057	1	0	Monopropriété	1 logement vacant
9 bis rue Gambetta	AH 0211	2	0	Monopropriété	2 logements vacants
21 place du Martray	AC 0162	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial occupé
23 place du Martray	AC 0118	1	2	Monopropriété	1 logement utilisé en résidence secondaire 1 local commercial occupé 1 local commercial vacant
7 place du Général de Gaulle	AD 0112	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial occupé
12 rue du Port	AD 0028	8	1	Copropriété	2 logements occupés 6 logements vacants 1 local commercial vacant



NOTICE EXPLICATIVE



4. Notice explicative

L'Opération de Restauration Immobilière est définie par les articles L 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Un résumé « non technique » en page 4 du présent document, en présente les objectifs et modalités.

4.1. Objet de l'opération

La politique de revitalisation urbaine de Tréguier s'appuie sur des projets urbains structurants permettant d'améliorer la qualité des espaces publics et de restaurer l'attractivité du centre-ville, tels que le schéma directeur du « Couvent des Soeurs du Christ » en cours de réalisation, ou l'aménagement du Quai Guézennec dont l'étude a démarré au 1^{er} trimestre 2021.

Parallèlement, la Ville de Tréguier travaille à l'élaboration de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) afin de protéger son patrimoine et d'accompagner l'évolution du centre-ville, qui couvre l'intégralité du périmètre de l'OPAH RU.

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture a donné un avis favorable au projet de PSMV le 4 juin 2021, qui sera soumis à enquête publique du 2 novembre au 3 décembre 2021.

Il contient notamment des recommandations en matière de protection, de conservation, d'amélioration ou de démolition de chaque bâtiment au sein du périmètre, qui par conséquent sont à prendre en compte dans la définition d'un projet de travaux.

La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière s'inscrit en cohérence avec le projet urbain de la Ville. Elle a pour cible privilégiée les bâtiments dégradés mais également d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration.

En 2019, des études de faisabilité ont été lancées sur des îlots prioritaires afin de déterminer les outils d'intervention les plus adaptés. Un repérage exhaustif lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de cibler avec précision des immeubles dégradés, avec l'appui des services municipaux.

Dès le démarrage de l'OPAH RU, 3 îlots prioritaires ont été définis pour des interventions spécifiques de la collectivité.

La Ville de Tréguier a choisi dans un premier temps, de concentrer son action sur des immeubles qui répondent à tout ou partie des critères suivants :

- la situation stratégique de ces immeubles (îlot prioritaire, covisibilité avec un Monument Historique...);
- le caractère vacant ou majoritairement vacant des logements ;
- l'absence de volonté manifeste d'exécuter les travaux de la part des propriétaires pour remédier à ces situations de dégradation, malgré le déploiement du volet incitatif s'appuyant sur des actions de conseil et de mobilisation de subventions ;
- la dégradation du bien se manifestant a minima au niveau des parties extérieures (façades, couvertures, menuiseries, zinguerie, ferronnerie,...), voire à de mauvaises conditions d'habitabilité, conduisant dans certains cas à des situations de péril ou d'insalubrité ayant des répercussions sur la qualité et la sécurité de l'espace public ;
- le potentiel résidentiel du bâtiment, sa qualité architecturale et patrimoniale ;
- la nécessité de ravalier des façades d'immeubles dans le cadre de la campagne de ravalement obligatoire engagée en 2020 ;
- la présence de contraintes techniques (notamment les logements aux étages n'ayant pas d'accès indépendant par rapport aux commerces) ;
- une opportunité d'améliorer la qualité résidentielle des logements existants (éclairage naturel, curetage d'annexes ou de bâti déqualifiant, optimisation de la surface habitable,...).

En fonction de ces critères généraux, 13 immeubles ont été retenus prioritairement pour la mise en œuvre d'une ORI déclarée d'utilité publique.

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

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

Pour autant, la finalité de l'Opération de Restauration Immobilière n'est pas l'appropriation publique de l'ensemble de ces immeubles, mais au contraire de redynamiser l'initiative privée en amenant l'ensemble des propriétaires et copropriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville.

En contrepartie, l'ORI apporte un renforcement du dispositif incitatif se traduisant par une majoration possible des aides financières ainsi qu'un accompagnement personnalisé à la définition d'un programme de travaux, au bénéfice des propriétaires et syndicats de copropriétaires d'immeubles concernés.

Depuis fin 2019, un travail d'animation est engagé dans le périmètre d'OPAH RU.

De nombreuses actions de communication et de sensibilisation ont été entreprises au niveau local afin d'informer le public sur le dispositif et l'ensemble des outils incitatifs déployés, notamment l'organisation de réunions publiques au cours de l'année 2020.

Cette première année d'OPAH RU a permis à l'opérateur en charge du suivi-animation d'intervenir sur certains immeubles dits « prioritaires », en accompagnant les porteurs de projet et en leur apportant un conseil personnalisé (visites complètes, diagnostics techniques, études de faisabilité techniques et financières...).

Sur ces immeubles, des potentialités importantes de réhabilitation ont été identifiées mais également des freins à l'exécution des travaux.

Une réunion organisée en Mairie le 17 mars 2021, à laquelle étaient conviés l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et syndics d'immeubles concernés, ou leurs représentants (organisme de tutelle notamment), a permis d'apporter une information complète et appropriée sur la procédure d'ORI, avant que celle-ci ne soit engagée.

La Ville de Tréguier a souhaité mettre en œuvre l'Opération de Restauration Immobilière dès la deuxième année de l'OPAH RU, par anticipation de la fin programmée du dispositif en 2024, et compte tenu du long cours dans lequel s'inscrivent généralement les programmes de restauration immobilière.

Cette opération vient notamment renforcer la campagne de ravalement obligatoire engagée en mai 2020 sur des axes stratégiques du centre-ville, comprenant un volet coercitif sur l'engagement de travaux d'intérêt patrimonial.

La commune se réserve la possibilité d'engager ultérieurement une Opération de Restauration Immobilière sur d'autres secteurs ou immeubles dans le périmètre d'OPAH RU, qui répondraient aux critères précédemment cités.

4.2. Programme global de travaux

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

Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, ils deviennent obligatoires pour les(co)propriétaire(s) concerné(s).

Un programme global de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code du Patrimoine applicable aux monuments historiques, ainsi que :

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

Sont notamment rappelées les règles suivantes :

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

Un programme global de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que les documents suivants :

Normes générales d'habitabilité

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

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

- Articles L 1331-22 et 23 du Code de la santé publique relatifs à la définition des locaux insalubres ou impropres à l'habitation.
- Articles L. 1334-1 à 12 du Code de la santé publique sur la lutte contre la présence de plomb.

- Articles L. 1334-12-1 à 17 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence d'amiante.
- Arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition.
- Décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Performances énergétiques (propres au bâti existant)

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

Patrimoine bâti

- Article L. 132-1 et suivants du Code de construction et de l'habitation relatif au ravalement des immeubles
- Code du Patrimoine et notamment les articles L. 621-1 à L.621-42 du Code du patrimoine relatif aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Selon les dispositions des précédents articles , les travaux réalisés aux abords des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Règlements locaux :

- **Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Tréguier et ses annexes**, en cours d'élaboration :
 - o dont l'adoption est approuvée par délibération en Conseil municipal du 17 décembre 2019 ;
 - o dont l'adoption est approuvée par délibération en Conseil communautaire du 4 février 2020 ;
 - o ayant fait l'objet d'une enquête publique de septembre à octobre 2019.
- **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Tréguier**, en cours d'élaboration, approuvé par délibération en Conseil communautaire du 4 février 2020.
- **Arrêté municipal du 19 mai 2020 relatif à la campagne de ravalement obligatoire de façades.**
- **Règlement d'assainissement collectif, approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération le 26/06/2016.**
- **Arrêté ZPPA (zones de présomption de prescription archéologique) 2018-0001 du 02/01/2018.**

A noter qu'un diagnostic archéologique pourra être prescrit par le Préfet de région (DRAC Bretagne) préalablement aux travaux de restauration.

4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est précisé que :

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

Façades

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

▪ **Principes architecturaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **La maçonnerie**

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

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

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

Les structures en pans de bois doivent être maintenues. Les façades à pans de bois sont destinées à être soit enduites, soit laissées apparentes, selon l'écriture architecturale du bâtiment.

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

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

- **Les modénatures**

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

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

- **Les clôtures**

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

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

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

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

- **Les éléments annexes**

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

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

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

Ouvertures et menuiseries

▪ Les percements

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

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

▪ Les menuiseries

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

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

Toitures

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

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

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

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

Panneaux solaires

Les panneaux solaires, en règle générale, sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public proche ou lointain, si le bâtiment est inscrit dans une perspective élargie de la ville de Tréguier.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (constructions protégées) ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

Les panneaux solaires thermiques d'une surface inférieure à 10 m² peuvent être autorisés sur les pans de toiture non visibles de l'espace public.

Evacuation des eaux et assainissement

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

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

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

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

En conformité avec le Règlement sanitaire départementale des Côtes d'Armor en vigueur, il est interdit d'évacuer les eaux vannes dans des ouvrages d'exécution d'eaux pluviales et réciproquement. Par dérogation, seule l'évacuation d'eaux ménagères peut être tolérée dans lesdits ouvrages lorsque le système d'égout public le permet.

Cours

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

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

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

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

Escaliers et locaux communs

▪ Les sols, murs et menuiseries des parties communes

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

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

▪ Les cages d'escalier

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

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois ;

- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau ;
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui, ascenseur,... ;
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.).

Afin de respecter la norme de sécurité incendie, il pourra être nécessaire de procéder à la création d'un deuxième escalier. Les nouveaux éléments techniques tels que les ascenseurs, appareillages électriques et tout autre élément nécessaire au bon fonctionnement et à l'accessibilité du bâtiment seront intégrés dans le plus grand respect des lieux.

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

▪ **Les locaux communs**

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

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

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

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

- créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes ;
- aménager un accès vers le cœur de parcelle ;

- créer un accès aux logements pour remettre en service des logements vacants lorsque ceux-ci ont été supprimés dans le cadre de restructuration de locaux commerciaux ou de services.

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

4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives

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

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

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

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

▪ **Règles générales d'habitabilité**

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

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

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

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental des Côtes d'Armor en vigueur, l'occupation des locaux d'habitation doit répondre aux normes suivantes : 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour 2 personnes, 9 m² en plus par personne supplémentaire.

▪ **Normes dimensionnelles :**

En conformité avec le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, applicable pour les logements locatifs, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental des Côtes d'Armor en vigueur, la pièce d'habitation principale doit avoir une superficie minimale de 9 mètres carrés lorsque la cuisine est séparée, ou de douze mètres carrés lorsqu'il existe un coin

cuisine. Les autres pièces d'habitation ne peuvent pas avoir une surface inférieure à 7 mètres carrés. La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

▪ **Ouverture et ventilation :**

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

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

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

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

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

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental des Côtes d'Armor en vigueur, il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement. Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

▪ **Electricité :**

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

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

▪ **Gaz :**

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

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

▪ **Equipement sanitaire :**

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

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

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

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental des Côtes d'Armor en vigueur, le cabinet d'aisance ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas. Toutefois, dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine ; celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et muni de cuvette siphonnée et chasse d'eau.

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

▪ **Chauffage :**

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

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

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

▪ **Performance énergétique :**

A partir du 1^{er} janvier 2023, un logement donné à la location est qualifié d'« énergétiquement décent » lorsque sa consommation exprimée en énergie finale, estimée par un diagnostic de performance énergétique réglementaire, est inférieure à 450 kilowattheures par mètre carré de surface habitable et par an, soit l'équivalent des étiquettes A à F du diagnostic de performance énergétique.

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

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

▪ **Lutte contre le saturnisme :**

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

▪ **Caves et sous-sols :**

En conformité avec l'article L.1331-23 du Code de la Santé Publique et le RSD des Côtes d'Armor en vigueur, les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, sont interdits à l'habitation.

▪ **Redistribution des logements :**

L'apport d'une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population, figure parmi les orientations du PLH (Programme Local de l'Habitat) intercommunal en vigueur.

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

Ces redistributions tendent notamment :

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

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

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

4.2.4. Programme global des travaux par immeuble

Les prescriptions particulières à chaque adresse ciblée dans la DUP, issues de l'analyse de techniciens ou experts du bâtiment, sont définies dans les fiches suivantes :

Référence cadastrale	Adresse
AC0015	9, rue Colvestre



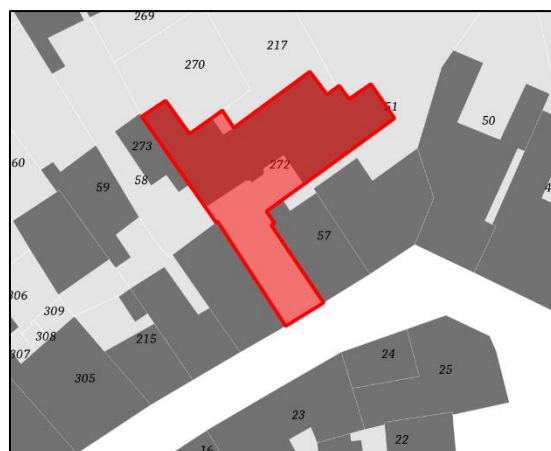
Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Maison de ville à usage d'habitation
Période de construction	XVIème - XVIIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	Aucun
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	230 m ²
Nombre de logements	1	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Maçonnerie de moellons apparents en façades. Charpente avec alcôve en bois répertoriée.
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Réfection de la toiture et des accessoires Reprise et renforcement des planchers Mise aux normes des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement Élimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> Traitement de l'humidité et des remontées telluriques Réfection des réseaux enterrés et extérieurs Élimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire Rénovation ou déconstruction d'un bâtiment annexe Entretien des jardins et de la végétation

Référence cadastrale	Adresse
AB0272	10, rue Colvestre



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Manoir urbain, ancien hôtel particulier, à usage d'habitation
Période de construction	XVIème - XVIIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	Aucun
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	409 m ²
Nombre de logements	1	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Maçonnerie de moellons en pierres apparentes. Élévation avec tour polygonale. Porte en arc de plein cintre encadrée de pilastres.
Nombre de niveaux	R+1+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Mise aux normes des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Entretien des jardins et de la végétation

Référence cadastrale	Adresse
AC0013	13, rue Colvestre



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	XVème - XVIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	Aucun
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	257 m ²
Nombre de logements	3	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Maçonnerie de moellons apparents en façade.
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Rénovation ou déconstruction d'un bâtiment annexe • Entretien des jardins et de la végétation. • Aménagement d'un local poubelle

Référence cadastrale	Adresse
AC0012	15-17, rue Colvestre



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	XVIème - XVIIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	Aucun
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	610 m ²
Nombre de logements	6	Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	N°15 : Maçonnerie de moellons apparents en façade. N°17 : Maison à pan de bois construite sur piliers de pierre de taille
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Rénovation ou déconstruction de bâtiments annexes • Entretien des jardins et de la végétation • Aménagement d'un local poubelle

Référence cadastrale	Adresse
AC0036	3, place du Martray



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Période de construction	XIXème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	2
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	265 m ²
Nombre de logements	6	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Maçonnerie de moellons apparents en façades avant et arrière
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Entretien des jardins et de la végétation. • Aménagement d'un local poubelle

Référence cadastrale	Adresse
AC0053	5, place du Martray



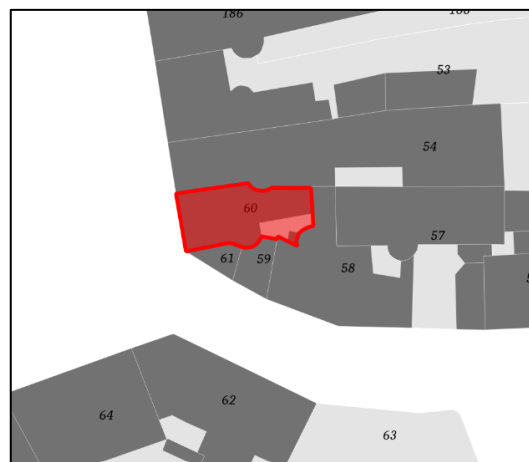
Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Période de construction	XVIème - XVIIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	1
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	1128 m ²
Nombre de logements	1	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Maison à pans de bois avec soubassements et murs mitoyens périphériques en moellons de pierre
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Entretien des jardins et de la végétation. • Aménagement d'un local poubelle

Référence cadastrale	Adresse
AC0060	7, place du Martray



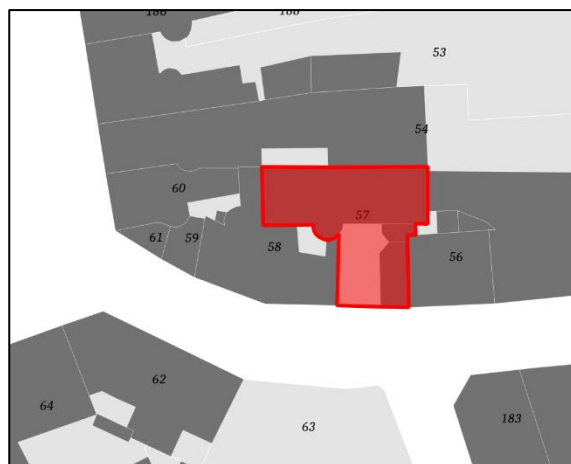
Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Période de construction	XVIIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	1
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	95 m ²
Nombre de logements	1	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Façade dénaturée avec enduit ciment sur moellons, sans éléments remarquables. Maçonnerie de moellons apparents en pignon
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Aménagement d'un local poubelle

Référence cadastrale	Adresse
AC0057	7, rue Saint-André



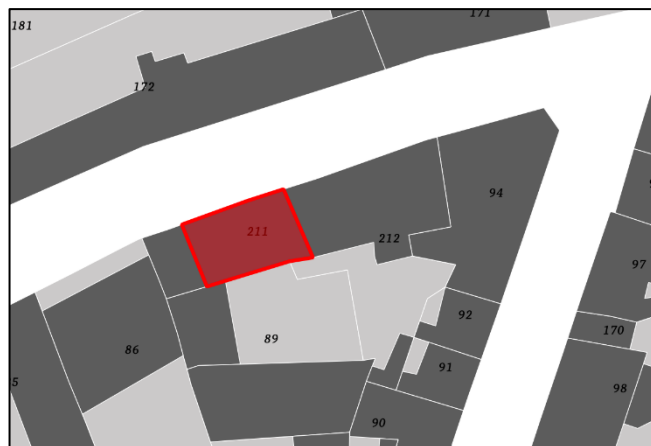
Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Manoir urbain à usage d'habitation
Période de construction	XVème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	Aucun
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	200 m ²
Nombre de logements	1	Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Maçonnerie en moellons de schistes apparents en façade. Maison composée de fenêtres avec encadrement brique et tour polygonale
Nombre de niveaux	R+1+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Mise aux normes des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Entretien des jardins et de la végétation

Référence cadastrale	Adresse
AH0211	9bis, rue Gambetta



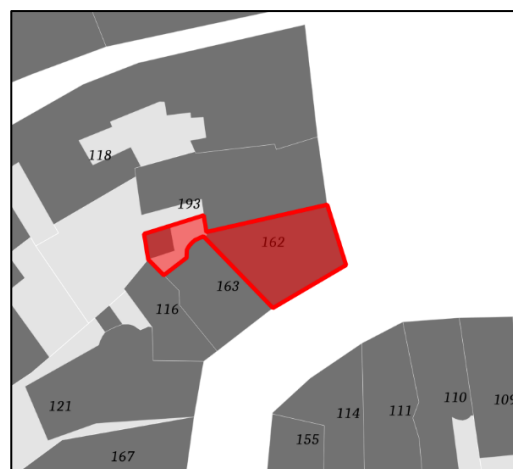
Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	Fin XIXème – Début XXème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	Aucun
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	100 m ²
Nombre de logements	2	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Façade dénaturée avec enduit ciment sur moellons, sans éléments remarquables
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Rénovation ou déconstruction de bâtiments annexes • Aménagement d'un local poubelle

Référence cadastrale	Adresse
ACo162	21, place du Martray



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Période de construction	XVIIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	1
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	99 m ²
Nombre de logements	1	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'angle avec maçonnerie en pierre peinte ou apparente
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Rénovation ou déconstruction de bâtiments annexes • Aménagement d'un local poubelle

Référence cadastrale	Adresse
AC0118	23, place du Martray



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Période de construction	XVIIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	2
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	620 m ²
Nombre de logements	1	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Façade à pans de bois recouverts d'un enduit ciment. Maçonnerie en moellons de pierre apparents en pignon
Nombre de niveaux	R+2+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Rénovation ou déconstruction de bâtiments annexes • Aménagement d'un local poubelle

Référence cadastrale	Adresse
AD0112	7, place Général de Gaulle



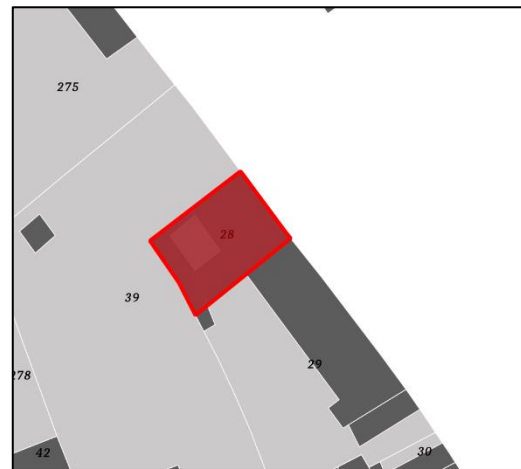
Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Période de construction	XVIIème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	1
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	117 m ²
Nombre de logements	1	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Maison à pans de bois, élévation avec tour carré. Façades composées de granit appareillé au rez-de-chaussée, et pans de bois et encorbellements aux étages, supportés par des granits en bois sculpté. Immeuble entièrement classé Monument Historique le 2 février 1948
Nombre de niveaux	R+2+C sur 2 niveaux		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement

Référence cadastrale	Adresse
AD0028	12, rue du Port



Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Période de construction	Fin XIXème – Début XXème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	1
Nombre de bâtiments	3	Surface parcelle estimée	271 m ²
Nombre de logements	8	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Bâtiment sur rue : Maçonnerie en pierre de taille et moellons enduits. Bâtiment cour : Maçonnerie en briques de terres cuites jointoyées.
Nombre de niveaux	R+3+C		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des planchers • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Réfection des locaux communs • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie.
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Cour et porche	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Déconstruction d'un bâtiment annexe • Aménagement d'un local poubelle

4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de construire

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

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

Les travaux doivent en effet être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme. Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire par immeuble afin de laisser la possibilité à la personne publique de contrôler la bonne foi du propriétaire et sa véritable volonté de réaliser l'ensemble des travaux prescrits dans le cadre de la DUP.

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

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

Adresse	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
9 rue Colvestre	AC 0015	1	0	Monopropriété	1 logement occupé en résidence principale par son propriétaire
10 rue Colvestre	AB 0272	1	0	Monopropriété	1 logement occupé en résidence secondaire par son propriétaire
13 rue Colvestre	AC 0013	3	0	Monopropriété	3 logements vacants
15 – 17 rue Colvestre	AC 0012	6	0	Monopropriété	1 logement occupé en résidence principale par son propriétaire 5 logements vacants
3 place du Martray	AC 0036	6	2	Monopropriété	6 logements vacants 2 locaux commerciaux vacants
5 place du Martray	AI 0053	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial vacant
7 place du Martray	AC 0060	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial en activité

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Tréguier

Adresse	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
7 rue Saint-André	AC 0057	1	0	Monopropriété	1 logement vacant
9 bis rue Gambetta	AH 0211	2	0	Monopropriété	2 logements vacants
21 place du Martray	AC 0162	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial en activité
23 place du Martray	AC 0118	1	2	Monopropriété	1 logement occupé en résidence secondaire par son propriétaire 1 local commercial en activité 1 local commercial vacant
7 place du Général de Gaulle	AD 0112	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial en activité
12 rue du Port	AD 0028	8	1	Copropriété	2 logements occupés en résidence principale par leur propriétaire 6 logements vacants 1 local commercial vacant



ESTIMATIONS FINANCIERES



5. Estimations financières

5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques, à 1 979 440 € (indemnité principale + indemnités accessoires), conformément à l'avis n°2021-22362V09459 en date du 26 février 2021.

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

5.2. Estimation sommaire du coût des restaurations

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

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

La réfection désigne le « Travail de remise en Etat et de réparations d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean ; Le Petit dicobat,

dictionnaire générale du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, P.741). La reprise désigne la réfection d'une partie dégradée d'un ouvrage.

Parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde	TOTAL
Nombre de logements répartis sur 13 immeubles	9	24	33
Surface habitable en m ²	740	1 974	2 714
Fourchette de prix en €/m ²	500	1 000	
Coût TOTAL en € HT	370 000 €	1 974 000 €	2 344 000 €

Parties communes

Type de travaux		Nombre d'immeubles	Fourchette de prix par immeuble en € HT	Coût TOTAL en € HT
Façades et menuiseries	Réfection	12	Entre 20 000 et 40 000 €	360 000 €
Toiture	Réfection	13	Entre 20 000 et 30 000 €	325 000 €
Autres parties communes ou extérieures	Réfection	13	Entre 10 000 € et 30 000 €	260 000 €
Coût TOTAL en € HT				945 000 €

Coût global en euro hors taxes :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 3 289 000 €, arrondis à 3 300 000 € hors taxes.