DEPARTEMENT
DES CÔTES D'ARMOR

VILLE DE
DINAN

COMMUNE
DE DINAN

5.3

Secteur sauvegardé

Plan et règlement

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 18 décembre 2014

sCe
AMÉNAGEMENT & ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Secteur sauvegardé de Dinan

zone non incluse dans le périmètre du secteur sauvegardé

Source : avis STAP 22 sur projet PLU DINAN – 03/04/2014

COTE D'ARMOR VILLE DE DINAN MARS 1992

SECTEUR SAUVEGARDE DE DINAN

2. *REGLEMENT*

EQUIPE DE CONCEPTION : Yves STEFF architecte du Secteur Sauvegardé
Jean LEMOINE architecte urbaniste

assistants :
VIGNAUX D. DAVY L. HUEBER C. GEFFARD S.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT,
DU LOGEMENT,
DES TRANSPORTS ET DE LA MER
Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES p.3

art. 1 : Champ d'application territorial du plan

art. 2 : Objet et portée du règlement

art. 3 : Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé

art. 4 : Adaptations mineures p.4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES p.5

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation des sols p.6

art. US-0 : Définition de la légende du document graphique complémentaire "plan de sauvegarde et de mise en valeur"

art. US-1 : Occupation et utilisation des sols admises p.13

art. US-2 : Occupation des sols interdites p.14

section 2 : conditions d'occupation des sols p.15

art. US-3 : Accès et voirie

art. US-4 : Desserte par les réseaux

art. US-5 : Caractéristiques des terrains p.16

art. US-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques p.18

art. US-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives p.20

art. US-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété p.21

art. US-9 : Emprise au sol

art. US-10 : Hauteur des constructions p.23

art. US-11 : Aspect extérieur p.25

art. US-12 : Stationnement des véhicules p.50

art. US-13 : Espaces libres et plantations p.51

section 3 : possibilité maximale d'occupation du sol p.52

art. US-14 : Possibilité maximale d'occupation au sol

art. US-15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sol

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 — Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de DINAN, classée Secteur Sauvegardé en application de la loi du 4 août 1962 par un arrêté ministériel du 20 juin 1988, portant création et délimitation du dit Secteur Sauvegardé.

Les limites de ce Secteur sont définies au plan complémentaire dénommé "plan de sauvegarde et de mise en valeur".

ARTICLE 2 — Objet et portée du règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables, notamment :

- l'article L 130-1 (espaces boisés) du code de l'urbanisme,
- les articles L 111-9, L 111-10, L 123-1-5, L 123-7, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du code de l'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publiques annexées au plan.

Les dispositions du présent règlement annulent et remplacent les règles d'aménagement du plan d'occupation des sols, approuvées le 29 Décembre 1989 ainsi que toutes dispositions d'urbanisme applicables antérieurement (en particulier les arrêtés d'alignement).

Le réglement est illustré ou expliqué par des textes et des croquis insérés dans des cadres présentés en vis en vis du texte réglementaire et ne pouvant en aucun cas se substituer au textes réglementaires.

Dans le périmêtre du secteur sauvegardé, les autorisations liées à l'utilisation des sols sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 — Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur prévoit la division du Secteur Sauvegardé en divers sous-secteurs constructibles (définis au début du titre II et dans le rapport de présentation).

Ce sont les sous-secteurs constructibles :

USa = le sous-secteur de développement ancien

USb = le sous-secteur des couvents

USc = le sous-secteur de développement pavillonnaire,

délimités sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par des tiretés, à l'intérieur desquels sont portées les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Les règles d'aménagement des sous-secteurs constructibles font l'objet du TITRE II. Elles sont explicitées dans le document intitulé : "cahier de recommandations architecturales et urbaines".

Les dispositions applicables aux emprises destinées aux équipements publics sont définies dans le document n° 7.

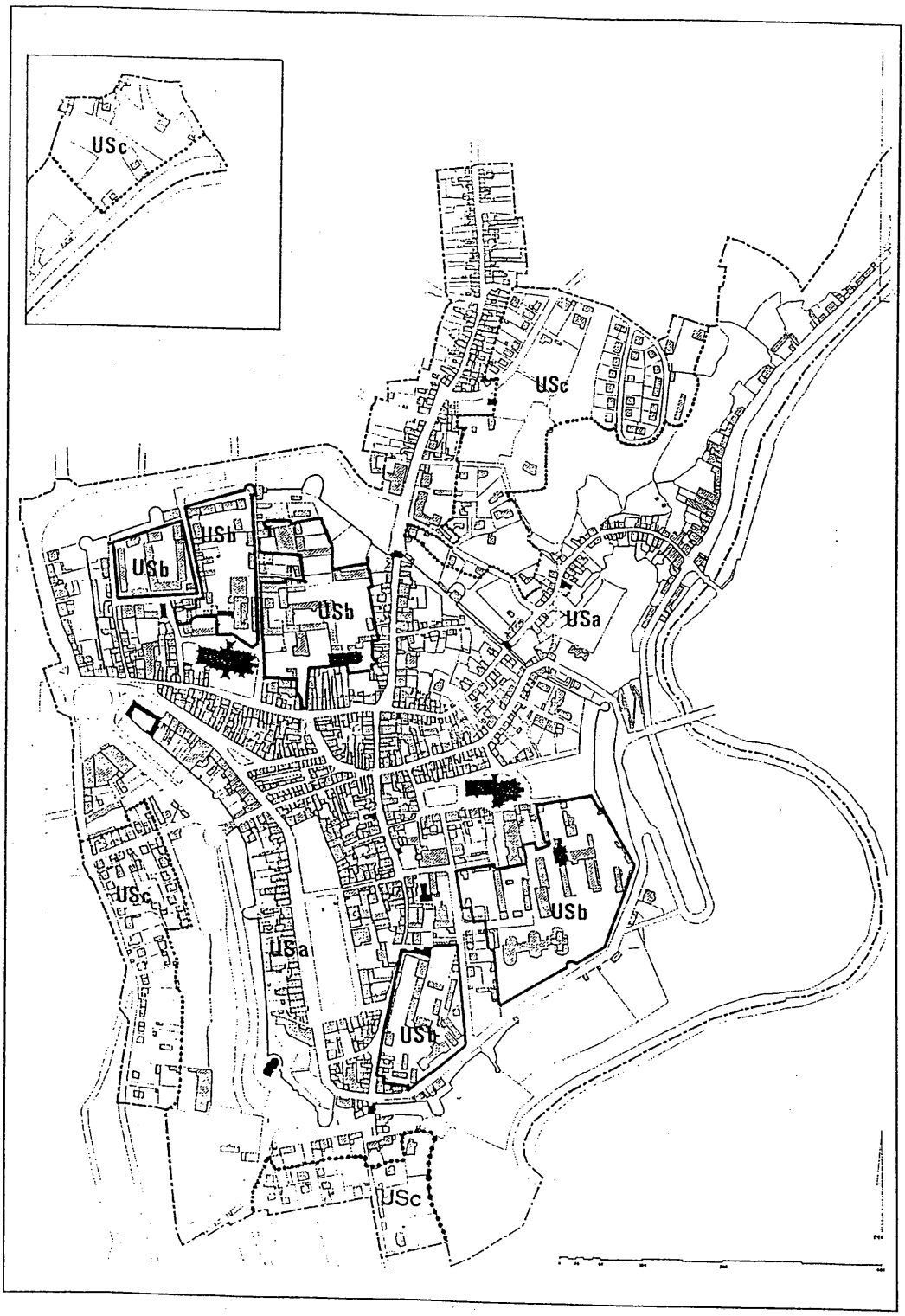
ARTICLE 4 — Adaptations mineures

(Art. R 313-19-5 du Code de l'Urbanisme)

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté ainsi que le directeur départemental de l'Equipement.

Les adaptations mineures au plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutefois ces dispositions ne font pas obstacle à l'exercice des pouvoirs de police du maire dans les conditions définies à l'article R 313-16.


USc
USc
USb
USb
USb
USa
USc
USa
USb
USb
USc

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SOUS- SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Les trois sous-secteurs constructibles USa, USb et USc font l'objet d'un corps de règles commun, à l'intérieur duquel sont précisées les règles spécifiques à chaque sous-secteur.

Le caractère dominant de chacun des trois sous-secteurs réglementaires, repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, est le suivant :

USa = ce sous-secteur couvre tout l'ensemble urbain de la vieille ville, qui s'est constitué le long des voies sous la forme d'une urbanisation en ordre continu (voire légèrement discontinu) à l'alignement de ces voies, c'est à dire à l'intérieur de la ville fortifiée, le long du Jerzual, du port et de la rue de Saint Malo et face aux portes de Saint-Malo, de Brest et Saint Louis. Ce sous-secteur contient les vastes espaces naturels situés en avant des remparts ou en arrière des constructions sur rue.

USb = ce sous-secteur recouvre l'emprise des couvents qui sont venus s'insérer dans la ville intra-muros sur les vastes espaces laissés libres entre les rues marchandes et les remparts. Ce sous-secteur se développe sur cinq sites:

- le couvent des Ursulines datant du XVII° siècle au nord-ouest,
- le couvent des Cordeliers datant du XIII° siècle au nord,
- entre ces deux couvents le site de la clinique de la Sagesse,
- le couvent des Jacobins du XIII° siècle et des Dominicaines du XVII° siècle au sud-est,
- le couvent des Bénédictines du XVII° siècle au sud.

Ce sous-secteur présente un tissu bâti plus aéré, constitué de vastes bâtiments qui font l'objet de possibilité de restructurations importantes.

USc = ce sous-secteur loti à la fin du XIX° siècle et au cours du XX° siècle est occupé par des constructions pavillonnaires individuelles généralement édifiées au milieu de leur parcelle. Il couvre :

- les anciens glacis défensifs à l'ouest face aux petits fossés,
- les extensions du XIX° siècle au sud de la porte Saint Louis,
- les hauteurs des coteaux dominant le Jerzual et le port.

A ces sous-secteurs s'applique le corps de règles suivant :

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE US - 0 Définition de la légende du document graphique complémentaire "plan de sauvegarde et de mise en valeur"

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur à l'échelle du 1/500° repère en effet graphiquement un certain nombre de protections et de prescriptions pour les immeubles et pour les espaces du Secteur Sauvegardé.

Il est lui même accompagné d'un plan archéologique à l'échelle du 1/1000° qui identifie les vestiges souterrains connus de constructions ayant totalement ou partiellement disparus. Ces éléments font l'objet pour certain de protection au titre des Monuments Historiques (par exemple les remparts), d'autres sont protégés au même titre que certaines constructions existantes encore en surface (par exemple les couvents). D'autres vestiges non connus précisément ne figurent pas sur ce document, cependant toute découverte fortuite ou systématique est assujettie aux lois du 27 septembre 1941 et du 5 février 1986.

- 3 et 4 - IMMEUBLE (COMPLET ou FRAGMENTS) PROTEGE PAR LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un poché noir complet -3-, (s'il s'agit d'un immeuble inscrit ou classé en totalité au titre de la législation sur les monuments historiques) ou interrompue -4- localisée sur la façade principale de la construction (s'il s'agit d'une construction particulière).

Tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministère de la Culture après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Ministère de la Culture doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

- 5 - IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE A CONSERVER ET A RESTAURER DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT OU L'ALTERATION SONT INTERDITS

Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphisme hachuré noir large.

Ces immeubles ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. C'est l'Architecte des Bâtiments de France qui apprécie la nature des travaux susceptible d'être autorisés en s'appuyant sur les règles de restaura-

tion définies à l'article US11 du présent règlement.

Les mesures de conservation édictées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'étendent aux éléments d'architecture intérieure, telles que les escaliers, rampes, limons, planchers, lambris, cimaises, portes, vantaux, cheminées, menuiseries de fenêtres, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature et par destination. Leur maintien sur place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les logements peuvent cependant être adaptés et partiellement redistribués, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, sans toutefois désorganiser les belles pièces et remettre en cause les éléments de décors évoqués ci-dessus.

Les projets de restauration de l'extérieur comme de l'intérieur des immeubles doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

- 5bis - ARCHITECTURE D'ACCOMPAGNEMENT

Ces immeubles sont identifiés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une étoile noire dans un cercle blanc.

Ces immeubles ne peuvent pas être démolis; ils constituent le cadre architectural d'accompagnement indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.

Ils doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Il s'agit d'immeubles ou parties d'immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, dont l'intérêt ne relève pas nécessairement de leur qualité propre mais de ce qu'il présentent une homogénéité significative pour la lecture de la rue et de la ville (épannelage, rythme, matériaux...). Ces immeubles ne peuvent pas être démolis, cependant ils peuvent faire l'objet de certaines adaptations, telles qu'extension sur l'arrière, modification de percements de façades arrières, redistribution intérieure de pièces, dans la mesure où ces travaux ne mettent pas en cause l'harmonie de la ville; C'est l'Architecte des Bâtiments de France qui apprécie la possibilité d'évolution laissée à ces immeubles.

- 6 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, telles qu'**écrêtement** (e) ou **modification** (m) qui imposent la modification de la volumétrie de la construction ou la suppression de modifications apportées à cette construction.

La réalisation de ces prescriptions est imposée à l'occasion des projets de réhabilitation ou d'entretien lourd de la construction. Les travaux de simple entretien (couverture, zinguerie, peinture) peuvent être effectués normalement. C'est l'Architecte des Bâtiments de France qui apprécie la différence entre ces deux types de travaux.

La nature de ces prescriptions est reportée sur le document n° 6, annexé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

- 7 - IMMEUBLE NON PROTEGE POUVANT ETRE CONSERVE, REMPLACE OU AMELIORE

Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise et en Valeur par des hachures fines.

Ces immeubles sont d'un moindre intérêt architectural et l'Architecte des Bâtiments de France peut néanmoins refuser leur démolition si la visite préalable détaillée du bâtiment permet la découverte d'éléments architecturaux qui n'avaient pu être identifiés lors de la conception du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

S'ils sont conservés et améliorés, les travaux doivent respecter les principes architecturaux définis dans l'article US 11.

Si ces constructions se trouvent situées sur un espace inconstructible (espace soumis à une protection particulière par exemple), ils peuvent faire l'objet de travaux d'entretien normaux (réfection de couverture, ravalement) voire de légères adaptations mais pas de travaux modificatifs en changeant l'aspect général ou de travaux d'extension.

En cas de démolition d'un tel immeuble, la reconstruction sur place peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour des motifs d'urbanisme (en particulier le maintien de la continuité urbaine) ou d'architecture.

- 8 - IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un poché de couleur jaune.

Ces constructions souvent de petites tailles ou constituant des ajouts aux immeubles ont été réalisées de manière précaire et inesthétique ou créent des conditions d'insalubrité.

C'est l'Architecte des Bâtiments de France qui apprécie la solution architecturale en cas de projet de modification de ces constructions. Cela peut être la démolition sans reconstruction si se superpose une indication d'espace soumis à prescription particulière ou de plantation à réaliser ou avec reconstruction dans le respect du règlement; ce peut être une simple modification de volumétrie ou de matériaux ou de dessin d'éléments architecturaux.

Un tel immeuble ne peut pas être conforté si les travaux ne vont pas dans le sens souhaité par la prescription de la démolition ou de la modification; c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui l'apprécie.

- 9 - EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE

Cette emprise est repérée dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un poché de couleur rouge.

Dans le cas d'un projet de construction sur la parcelle, l'emprise du futur immeuble doit reprendre strictement celle imposée sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur afin d'assurer en

particulier les continuités urbaines et la couverture de mitoyen en attente.

- 9bis - LIMITE VARIABLE D'EMPRISE IMPOSEE

Cette limite variable est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de petits triangles rouges cernés de noir.

Il est possible, au futur immeuble d'avoir une ou plusieurs façades en deçà ou au delà d'une emprise de construction imposée le long de cette limite variable dans la limite de l'application du règlement. Il s'agit de limites latérales ou de limites arrières.

- 10 - SUPERPOSITION DES DISPOSITIONS 8 ET 9.

Cette superposition est repérée sur le Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur Par des bandes alternées de couleur jaune et rouge.

La présence de l'emprise de construction imposée sur celle d'un immeuble à démolir marque la volonté de substitution d'un bâtiment de médiocre qualité (à démolir) par un autre sur son emprise pour conserver l'homogénéité du tissu urbain en particulier.

- 11 - ALIGNEMENT NOUVEAU

Cet alignement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait rouge cerné de noir.

Lorsqu'il est nécessaire d'implanter un nouvel immeuble précisément à un alignement nouveau qui n'est pas explicitement celui imposé dans le sous-secteur réglementaire concerné, cet alignement est figuré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La masse principale du bâtiment doit s'y accrocher; des retraits ou des avancées partielles compatibles avec le règlement peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de logique architecturale ou urbaine.

- 12 - MARGE DE RECULEMENT

Cette marge est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un pointillé noir surmontant une ligne noire.

Celle-ci est destinée à assurer un recul minimal par rapport à l'espace public. La nouvelle construction n'est pas obligée de s'y accrocher et peut se situer librement dans la parcelle. En avant de cette marge peuvent cependant être réalisés des escaliers ou des terrasses extérieures. Des parcs de stationnement souterrains peuvent être réalisés sous cette marge de reculement sous réserve qu'ils laissent le sol libre en avant de la construction.

- 13 - ESPACE BOISE CLASSE

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des points vert inscrits dans un quadrillage noir.

Il s'agit d'un espace soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations ou aménagements paysagers existants doivent être conservés, voire restaurés.

-14- ESPACE SOUMIS A UNE PRESCRIPTION PARTICULIERE

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaises.

Cet espace doit faire l'objet d'un projet d'ensemble s'inspirant des recommandations contenues dans le cahier des recommandations architecturales et urbanistiques.

Cette protection couvre deux types d'espaces:

- 14a - ESPACE A DOMINANTE NATURELLE

Les hachures doubles biaises sont colorées en vert sur le Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur.

(parc, anciens glacis des remparts, pentes des coteaux du Jerzual et du port). Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des tout petits volumes nécessaire à la mise en valeur de ces parcs limité à une surface maximale de 9m2 et à l'exception de la restauration ou la reconstruction à l'identique des petits volumes existants dans ces espaces et souvent bâtis au droit d'un mur de soutènement de granit.

Ces espaces doivent être conservés, voire restaurés dans l'esprit des orientations contenues dans le rapport de présentation (cahier des recommandations architecturales et urbanistiques).

S'il existe une construction non protégée dans l'emprise de ces espaces, celle-ci peut être conservée en l'état mais ne peut faire l'objet de travaux modificatifs.

- 14b - ESPACES A DOMINANTE MINERALE

Les hachures doubles biaises sont en noir sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

(Cour de couvent ou d'hôtel, abords d'église, vastes espaces publics etc...). Ces espaces sont inconstructibles, à l'exception d'éventuels éléments de mobilier urbain (puits, fontaines, sculptures, kiosques, candélabres, bornes, bancs, etc...) sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces espaces doivent être conservés ou restaurés suivant les orientations contenues dans le rapport de présentation (cahier des recommandations architecturales et urbanistiques). Pour les espaces publics de taille importante, il est possible de prévoir sous le sol de ces espaces des constructions enterrées (parcs de stationnement ou salles souterraines), dans ce cas il est possible de construire en surface les édicules nécessaire à l'accès de ces constructions

L'ensemble des espaces soumis à prescription particulière comporte de grands ensembles paysagers qui doivent être protégés (alignements d'arbres, boisement, plantations diverses, dallage ou pavage de granit, sols stabilisés, murs de clôtures ou de soutènement) s'ils ne sont pas en contradiction avec le rapport de présentation (cahier des recommandations architecturales et urbanistiques).

- 15 - PLANTATIONS A REALISER

Ces plantations sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des points verts.

L'objectif est de créer des espaces en creux libres d'immeuble, et aménagés en espaces verts. Ils sont donc inconstructibles, à l'exception de petits volumes compatibles avec l'esprit d'un jardin, d'une surface inférieure à 9 mètres carrés. Il est possible de prévoir sous le sol de ces espaces des constructions enterrées (parcs de stationnement ou salles souterraines) sous réserve qu'un aménagement vert, ayant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, soit aménagé en surface.

Ces espaces doivent être aménagés suivant les orientations contenues dans le rapport de présentation (cahier des recommandations architecturales et urbanistiques), et faire l'objet d'un plan paysager soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

- 16 - EMPLACEMENT RESERVE POUR VOIE, PASSAGE OU OUVRAGE PUBLIC ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU ESPACE VERT

Cet emplacement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losange rouge sur fond blanc (si le fond est rouge , ces croisillons sont noir).

Ces espaces sont destinés à devenir publics. Une liste annexée au plan de sauvegarde et de mise en valeur définit leurs futurs usages (document n°7).

- 17 - PASSAGE PIETONS A CONSERVER OU A CREER PAR SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC

Ce passage est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des points rouges cerclés de noir.

Il s'agit de trois types de passage :

- les passages sous porches. Les immeubles à pans de bois s'avancent parfois sur la rue en reposant sur des poteaux. L'espace libre contenu entre les poteaux et la façade de la devanture doit rester ouvert au public et n'être en aucune façon occulté,

- les passages à travers les ilôts bâtis. S'il s'agit de passages traversants existants; ils doivent rester ouverts au public,

- le chemin de guet longeant le rempart. Ce passage est interrompu en certains endroits par des propriétés privés; A terme il est destiné à être entièrement ouvert au public, après création d'une servitude de passage public,

- les sentiers de randonnée à travers les espaces naturels. Ces sentiers permettent de découvrir la patrimoine architectural à partir de points de vue pittoresque. Ils deviendront publics après création d'une servitude de passage public.

- 18 - TRACE DE PRINCIPE DE VOIRIE PUBLIQUE

Ce tracé est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une flèche grisée à chaque extrémité de la voie.

Ce tracé repéré par des flèches sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur indique l'obligation de créer une rue entre les deux rues qu'elle relie; cette future voie peut avoir un tracé variable et être positionnée en décalage léger si nécessaire par rapport aux flèches.

- Certains terrains ne font l'objet d'aucune prescription ou protection, ils constituent des espaces laissés en **"blanc"** sur le document graphique au 1/500° du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Deux cas de figure se présentent :

Il s'agit d'un espace privé en dehors des espaces de voies, le terrain est alors constructible dans le respect du règlement.

Il s'agit d'espaces de voiries. Ces espaces ne sont a priori pas constructibles; ils peuvent cependant accueillir des éléments de mobilier urbain nécessaires au fonctionnement de la voirie en surface, et en souterrain des équipements liés au fonctionnement des réseaux ou des aménagements liés aux parcs de stationnement ou a l'accueil de salles enterrées. Le niveau de ces espaces peuvent être repris dans le cadre de projet de réaménagement d'espaces publics (plateau piétonnier, abords des portes des remparts, etc..).

ARTICLE US - 1 Occupation et utilisation des sols admises

I - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

La réalisation d'installation ou de travaux, sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois, dans les cas ci-après énumérés:

- parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public,

- aires de stationnement ouvertes au public lorsqu'elles sont susceptibles de contenir au moins dix unités.

Tout projet de construction ou d'aménagement d'espace public ou privé modifiant la situation existante doit obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

II - Sont admises dans ces secteurs les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de parcs de stationnement.

- les aires de sports, de jeux et de stationnement.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans le secteur, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

- les affouillements ou exhaussements de sol rendus nécessaires pour les opérations de voirie ou la construction d'immeubles, à la condition qu'ils reprennent les principes de formation du tissu urbain et des espaces naturels tels que définis dans le rapport de présentation (cahier des recommandations architecturales et urbanistiques).

- la démolition de murs de maçonnerie existants, à la condition que cette démolition soit suivie de la construction d'un immeuble ou d'un porche ou de la reconstruction de murs de maçonnerie similaire (ou présentant le même aspect en cas d'accord de

l'Architecte des Bâtiments de France), de manière à éviter de produire une interruption dans la continuité de la façade de l'immeuble.

-Les activités de restaurant sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance phonique ou olfactive.

ARTICLE US - 2 Occupation du sol interdites

Sont interdits :

- la création d'exploitations agricoles,
- les dépôts de véhicules,
- les lotissements industriels,
- le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière,
- l'urbanisation pavillonnaire en USa et USb
- la transformation en garage, de locaux existants au rez de chaussée, dans les rues suivantes : Thiers, du Marchix, de la ferronnerie, Grande-Rue, de Grâce, de la Mittrie, de l'Apport, de la Chaux, de la Cordonnerie, du Petit Pain, de l'Horloge, de la Poissonnerie, de la Lainerie, de la Larderie, Sainte-Claire, du Jerzual et du Petit Fort, et sur les places des Cordeliers, des Merciers, Saint Sauveur, du Champ Clos et Duguesclin.
- en USa, la suppression de l'accès à la rue des escaliers de desserte des étages des "immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdites" et de ceux d'une "architecture d'accompagnement", afin d'étendre les vitrines du magasin situé à rez de chaussée (ceci afin de permettre le maintien d'un usage autonome des ces étages).

-La transformation de local commercial en restaurant si le local ne dispose pas d'un conduit de fumée débouchant en toiture par une souche de maçonnerie existante ou à créer suivant les indications de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US - 3 Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond privé (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil).

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, tout en conservant la logique urbaine du tissu dans lequel ils s'insèrent; les voies non accessibles aux véhicules de lutte contre l'incendie seront munies de bornes d'incendie, de telle sorte qu'elles assurent la couverture des immeubles non directement accessibles aux véhicules dans un rayon de 50 mètres maximum. Ils doivent être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comporte des indications de passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public. Cela signifie qu'a l'occasion de projet de construction sur la parcelle concernée doit être aménagée un passage piéton, celui-ci a un caractère privé et ne peut être rendu public qu'après la création d'une servitude de passage public par la commune.

Dans la zone USb les voies nouvelles doivent se référer aux schémas de principe proposés dans le rapport de présentation.

Le Plan de Sauvergarde et de Mise en Valeur présente, rue de la Garaye et rue de Sagesse, deux flèches marquant l'amorce de tracé de principe de voirie publique. L'objectif est de relier ces deux rues par une nouvelle permettant à terme de supprimer la voie parallèle existant dans les douves des grands fossés, suivant un tracé qui garde une souplesse pour tenir compte des projets de construction qui peuvent se développer de part et d'autre.

ARTICLE US - 4 Desserte par les réseaux

Eau: Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions du règlement sanitaire départemental.

Assainissement: Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux pluviales sont collectées soit au caniveau soit au réseau adéquat, selon les dispositions prévues par rue.

Réseaux divers: La suppression des lignes aériennes est exigée lors des extensions de réseau. Les nouvelles installations sont exclusivement réalisées en souterrain. L'aspect et l'emplacement du réseau, des coffrets de branchement ou de coupure et des divers organes techniques sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible après accord de l'Architecte des Bâtiments de France; Si le caractère des immeubles le permet, celui ci peut autoriser la pose de câbles torsadés sur façade à titre exceptionnel.

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension/basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales des constructions annexés telles que définies à l'article US 11.

ARTICLE US - 5 Caractéristiques des terrains

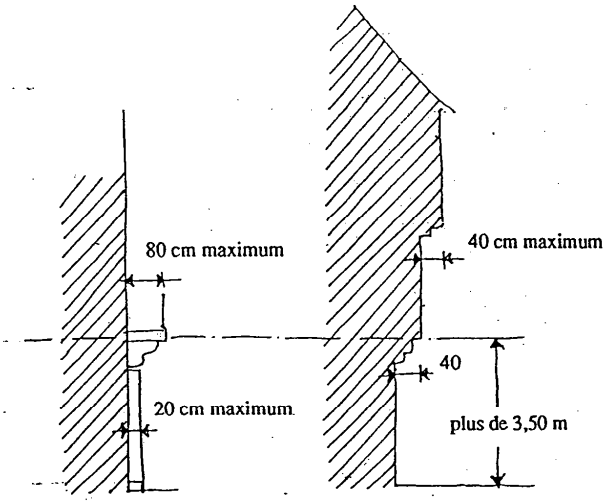
Si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé où subordonné à un remembrement préalable par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leur parcelles, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble constitué par les parcelles concernées.

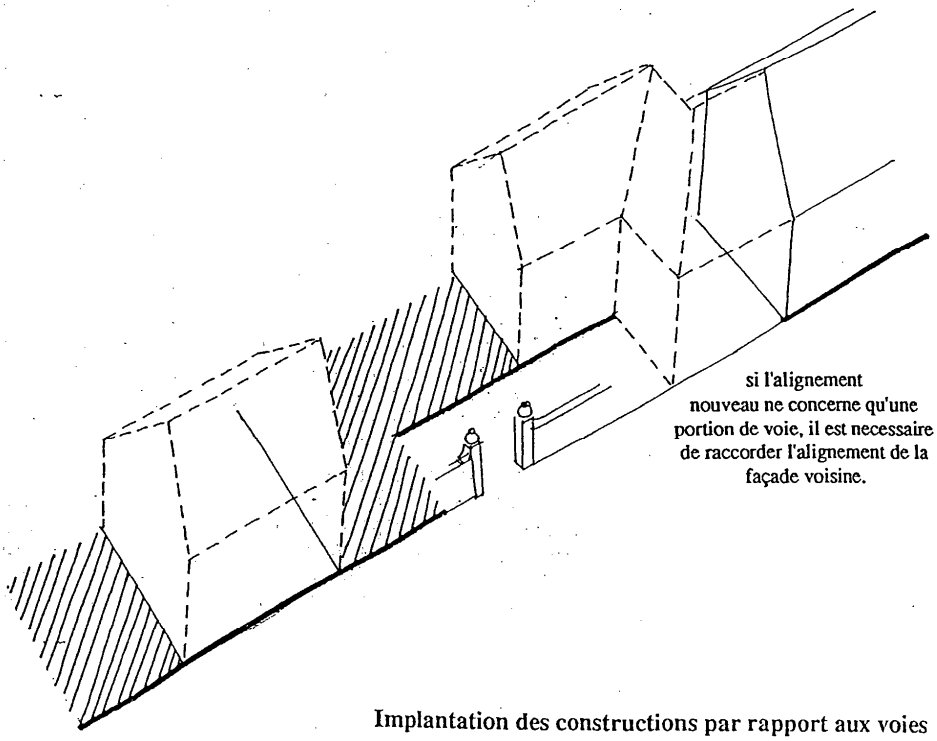
Dans le secteur USb les schémas d'aménagement proposés dans le rapport de présentation (Cahier des recommandations Architecturales et urbanistiques) servent de référence à l'application de cet article.

Des parcelles peuvent ne pas être constructible, ou ne l'être qu'à certaines conditions qui sont fixées par la Direction Régionale des Antiquités Historiques s'il existe des vestiges archéologiques (document n°5). Le plan archéologique présente l'implantation des constructions anciennes dont beaucoup ont disparu et constitue à ce titre une indication précieuse sur la probabilité d'existence de vestiges archéologiques.

Les parcelles de terrains touchées par des espaces boisés classés sont inconstructibles; Les parcelles touchées par les plantations à réaliser et les espaces soumis à prescription particulière sont d'une manière générale inconstructibles à l'exception de petits volumes d'animation défini à l'article USa et de parcs de stationnement ou de salles totalement enterrés si accord de l'Architecte des Bâtiments de France et si ceux-ci sont compatibles avec la proposition d'aménagement contenue dans le rapport de présentation (cahier des recommandations architecturales et urbanistiques).



Saillies de façade



si l'alignement nouveau ne concerne qu'une portion de voie, il est necessaire de raccorder l'alignement de la façade voisine.

Implantation des constructions par rapport aux voies

illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ARTICLE US - 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale, les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, ou à l'*alignement nouveau*, lorsque celui-ci est figuré au plan par un trait rouge continu, ou à partir de la *marge de reculement* éventuelle repérée au plan par un trait discontinu (les anciens plans d'alignement sont tous supprimés).

Si l'alignement nouveau ne concerne qu'une portion de voie, il est nécessaire de raccorder l'alignement des façades voisines.

Lorsqu'il existe, le long de la rue, une indication de *plantation à réaliser, d'espace boise classé ou d'espace soumis à une prescription particulière,* les construction doivent s'édifier en retrait de celle-ci.

Dans les surfaces de *plantations à réaliser*, il est cependant possible d'édifier des pavillons d'une surface inférieur à 9 m2 et d'un seul niveau.

Dans le sous-secteur **USa** l'implantation doit se faire obligatoirement à l'alignement existant ou nouveau, et à la limite précise des marges de recul occasionnées par les indications citées précédemment.

Dans le sous-secteur **USb**, les constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies, si le parti architectural le justifie, dans l'esprit des dispositions du rapport de présentation *(Cahier de Recommandation Architecturales et Urbanistiques)*.Elles doivent cependant respecter obligatoirement les alignements nouveaux indiqués au plan. Elles peuvent exceptionnellement empiéter sur la rue Victor Basch pour réaliser des constructions sur arcades dans l'esprit des anciens porches, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le sous-secteur **USc** (pavillonnaire), les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies, ou, s'il existe une indication de *plantation à réaliser,* à l'alignement de celle-ci. Dans des cas particuliers: parcelle située en extrémité d'impasse par exemple, d'autres implantations peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

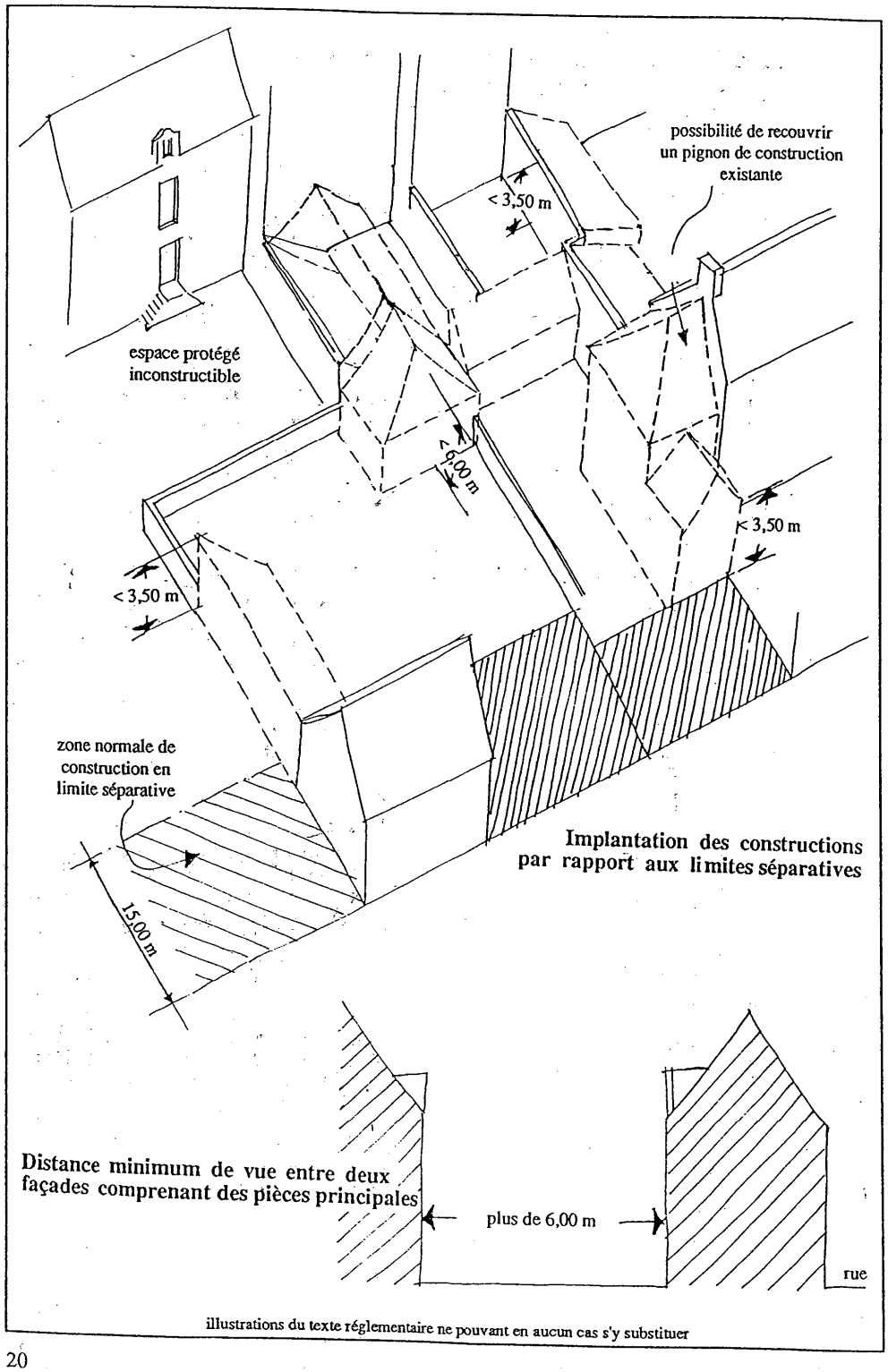
Saillies de façade

En avant de l'alignement, des saillies de façade peuvent être construite, en particulier pour une meilleure intégration au cadre architectural existant, elles sont donc autorisées, par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de celui-ci; toutefois:

- en dessous de 3,50 mètres de haut à partir du niveau de la chaussée, elles ne dépassent pas 0,20 m,

- au dessus, elles sont limitées à 0,80 m pour les balcons et à 0,40 m par niveaux pour les encorbellements.

Dans le cas des "porches" existants (construction en encorbellement reposant sur des poteaux) le passage piéton indiqué au plan doit resté libre de construction et ouvert au public.



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ARTICLE US - 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans le sous-secteur USa

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur rue ou du recul défini dans l'article précédent, les constructions doivent s'édifier d'une limite latérale à l'autre. Afin de recouvrir précisément les mitoyens en attente des constructions voisines dans un soucis de continuité urbaines. Dans cette bande, un recul par rapport à ces mêmes limites peut être autorisé, par l'Architecte des Bâtiments de France, si le parti architectural le justifie. Ce recul est imposé en cas d'indication d'une emprise d'un espace non constructible sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Au delà de cette profondeur 15 mètres, les constructions doivent se reculer d'au moins 3 mètres des limites séparatives, sauf pour des constructions de moins de 3,5m de hauteur au droit de la limite (une tolérance de hauteur allant jusqu'à 6m peut être accordée en cas de pignon).

Toujours au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent s'accoler aux mitoyens en attente des immeubles déjà édifiés en limite séparative, et venir les recouvrir, sauf si cette construction est indiquée à démolir et dans la limite des écrêtements éventuellement demandés. En cas de mur de clôture, existant, de grande hauteur, des constructions adossées de même hauteur peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la construction borde des surfaces de *plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à une prescription particulière,* elle doit lui présenter une façade à part entière (et non un pignon aveugle).

Des voisins peuvent s'entendre pour édifier des constructions adossées en dehors de la bande de 15 m, si celles-ci sont compatibles avec l'esprit des implantations proposées dans le rapport de présentation *(Cahier de Recommandation Architecturales et Urbanistiques).* De même, la distance par rapport aux limites peut-être réduite en cas de convention de cour commune, sous réserve que la nouvelle construction respecte une distance de vue minimale de 6 m par rapport aux constructions existantes ou projetées sur la parcelle voisine, conformément aux dispositions de l'article US 8.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et donc échapper aux règles de distance minimale précédentes. Cette solution peut même être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons touchant à la logique du tissu urbain existant.

- Dans le sous-secteur USb (les couvents), au delà de la bande des 15 mètres, les marges de recul minimales par rapport aux limites du sous-secteur USb sont portées sur le document graphique au 1/500° du plan de sauvegarde et de mise en valeur; il est toutefois possible d'édifier dans ces marges de recul des construc-

tion de moins de 3,5m de hauteur et des parcs de stationnement souterrains. A l'intérieur du sous-secteur les constructions respectent la règle générale et s'implantent conformément aux orientations proposées dans le rapport de présentation (cahier de recommandations architecturales et urbanistiques).

- **Dans le sous-secteur USc** (pavillonnaire), les règles d'implantation sont les mêmes, mais un retrait par rapport aux limites latérales est autorisé dans la bande d'implantation de 15m à condition que celui-ci soit supérieur à 3 mètres.

ARTICLE US - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les vues directes entre deux ouvertures de pièces principales d'habitation (séjour et chambres) ou de locaux occupés de manière continue, ne sont pas inférieures à 6 mètres afin de respecter l'intimité des occupants.

L'implantation de nouvelles constructions doit s'inspirer des règles de composition urbaine propres à chaque sous-secteur présentées dans le cahier de recommandations architecturales et urbanistiques.

ARTICLE US - 9 Emprise au sol

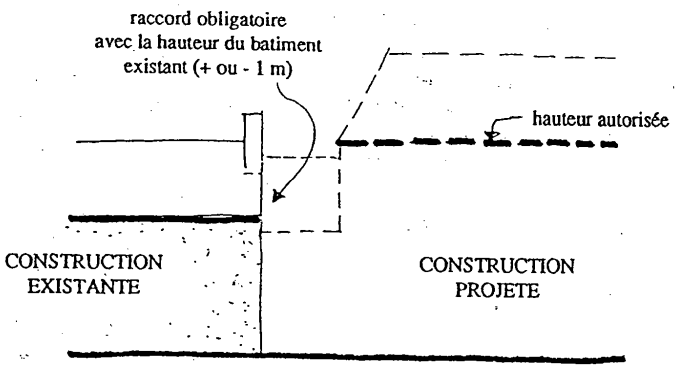
Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol.

En cas d'indication d'*emprise de construction imposée* portée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la future construction doit reprendre strictement cette emprise, sauf en cas d'indication de *limite variable d'emprise imposée* (sur les façades arrière ou latérale) où l'emprise de la construction peut se développer en deçà et au delà de cette limite en fonction de la logique de la construction des îlots telle que décrite dans le rapport de présentation et dans le respect des autres articles du réglement, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

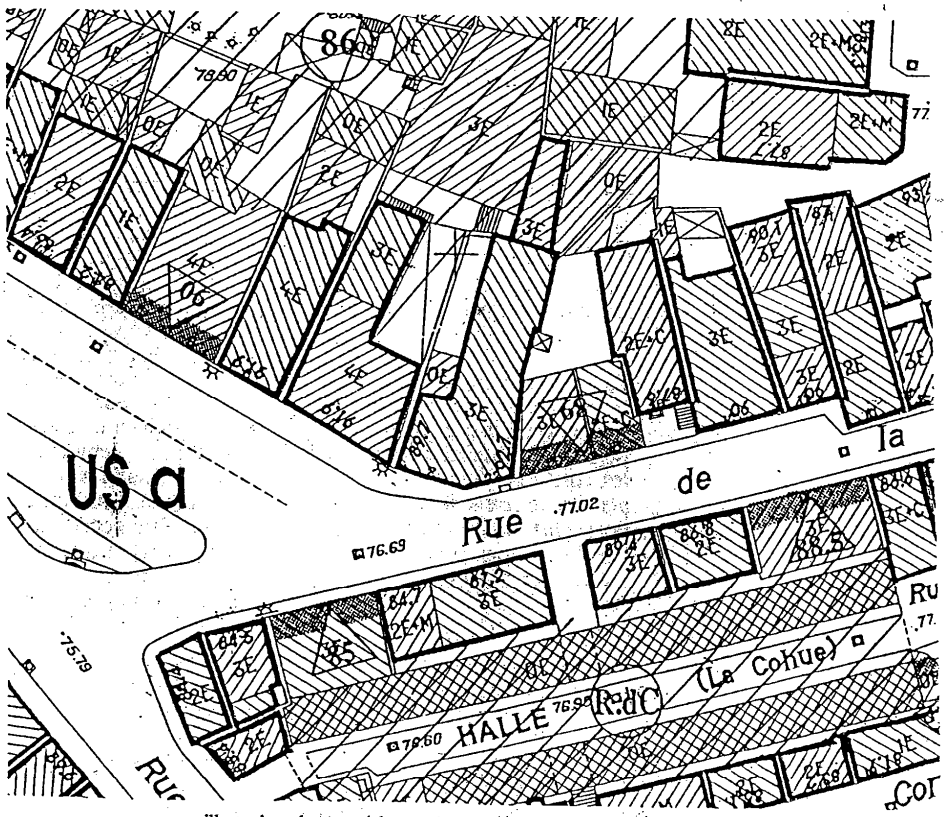
Les constructions doivent se tenir en dehors des surfaces indiquées comme *plantation à réaliser, espace boisé classé ou espace soumis à une prescription particulière* qui sont inconstructibles.

Des pavillons de moins de 9 m2 peuvent cependant être édifiés dans les surfaces de *plantations à réaliser* et *d'espace soumis à une prescription particulière,* sachant que dans le premier cas il s'agit de commodités de jardin et que dans le deuxième cas il s'agit des petites constructions, appelées "fabriques", qu'il est courant de voir dans les parcs et qui sont là pour les agrémenter et qui peuvent répondre aux besoins de gestion de ces espaces naturels. Toujours dans ce deuxième cas, il est possible de restaurer de tels pavillons qui ont existé et qui sont à l'état de ruines sur l'emprise ancienne.

Hauteur des constructions



Exemple de plan d'épannelage



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ARTICLE US - 10 Hauteur des constructions

- Constructions existantes

Les immeubles protégés *(immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques, immeubles à conserver ou à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, architecture d'accompagnement)* sont maintenus dans leur hauteur et leur volume; toutefois:

- les bâtiments portant, au plan, la lettre E sont destinés à être écrêtés, afin de restituer leurs dispositions architecturales d'origine. La liste annexée au présent règlement (document n°6) fixe la nature des écrêtements à apporter à chacun d'entre eux.

- les bâtiments portant, au plan, la lettre M, peuvent être modifiés ou surélevés pour des motifs de composition architecturale, dans les conditions prévues pour chacun d'entre eux dans le document n°6 en annexe.

- Constructions neuves

Les nouvelles constructions ne peuvent excéder en hauteur les cotes, mesurées à l'égout des toitures, fixées par le plan d'épannelage. Ce plan se lit de la manière suivante :

- **en USa**: en périphérie de l'îlot, l'égout de la toiture de la nouvelle construction doit se conformer à la cote NGF définie par section de façade sur le plan avec une tolérance de plus ou moins un mètre qui peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter les principes suivants: la hauteur des nouveaux immeubles au niveau des limites séparatives ne peut excéder celle des immeubles voisins s'ils sont protégés à moins de cas exceptionnel où l'immeuble protégé est notoirement plus bas que les autres immeubles protégés situés à proximité; le raccordement des hauteurs doit se faire sur une distance significative (si l'immeuble contigu doit être écrêté, le raccord se fait au niveau de la cote après écrêtement) ces ajustements doivent avoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France; des dispositifs particuliers de raccordement peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France. Les cotes NGF en petits chiffres portées sur les immeubles à conserver et à restaurer et sur l'architecture d'accompagnement, repérés sur le plan d'épannelage pour mémoire, sont les cotes de l'égout de toiture au moment de l'établissement du plan (sauf erreur du relevé stéréophotographique). Des constructions plus basses peuvent exceptionnellement être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France pour permettre d'éventuels volumes de liaison, sachant que le principe général qui doit être appliqué dans le sous-secteur USa est celui de la continuité du bâti en périphérie d'îlot.

En coeur d'îlot, peuvent être construits des volumes à la cote maximale repérée au plan sous la forme de hachures obliques, il s'agit de possibilités et non d'obligations comme pour la périphérie de l'îlot. Il s'agit soit d'une cote NGF qui définit la cote de l'égout de toiture, soit d'une hauteur à rez de chaussée (3,5 mètres de hauteur pour l'égout et 6 mètres pour le faitage). L'exiguité des parcelles rend nécessaire l'accord entre voisins pour échapper à la

règle des distances entre voisins, sauf en cas de reconstruction sur une parcelle de petite taille lorsque l'Architecte des Bâtiments de France impose la reprise d'une ancienne emprise.

- en USb, la hauteur de l'égout de toiture est repérée sous la forme d'une cote NGF pour chaque ensemble constructible du secteur. Il s'agit d'une cote maximale, cependant cette cote représente la hauteur qui permet d'assurer une homogénéité de la volumétrie de l'îlot considéré; c'est ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer que tout ou partie des futures constructions de l'ensemble à bâtir respecte cette cote pour s'harmoniser aux constructions existantes, en particulier aux immeubles à conserver et à restaurer. Les raccords avec les constructions à conserver et à restaurer doivent s'effectuer dans les mêmes conditions que dans le sous-secteur USa.

Des marges de recul sont prévues le long de la limite du secteur USb, il est possible d'y construire des bâtiments de 3,5 mètres de haut.

- en USc, il est défini des ensembles de cotes homogènes pour les constructions situées dans la bande des 15 mètres à compter de l'alignement ou des marges de recul ou dans les coeurs d'îlots pour les cas particuliers évoqués dans l'article US 6; il s'agit cette fois de cotes relatives, indiquant la hauteur de l'égout de toiture par rapport au sol (celui-ci étant défini par la cote du sol existant avant travaux à l'emplacement précis du centre géométrique de l'emprise du futur bâtiment). Cette cote est maximale; cependant elle peut être rendue obligatoire ou réduite par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de la hauteur des constructions environnantes, dans un souci d'homogènéité des volumes bâtis ou dans un souci de respect du paysage et d'éventuelles perspectives (et cela tout particulièrement dans les sites à forte déclivité comme le Jerzual). Cette hauteur est réduite à 3,5 mètres au delà de cette bande.

Toitures

Elles doivent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne faisant un angle supérieur à 45° avec l'horizontale, au niveau de la corniche; ce gabarit doit, de plus, être compatible avec celui des toitures voisines. Le faîtage ne peut pas excéder une hauteur de 6 mètres par rapport à la corniche. Dans le cas d'un "bris Mansard" le gabarit peut être élevé de 2 mètres. Des dispositions particulières peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, en fonction des immeubles voisins.

Le gabarit maximal peutêtre percé dans la limite de 2 mètres de hauteur par des volumes de cheminée, de lucarne, clochetons, belvédère, cage d'ascenseur, etc... Des éléments plus important (beffroi, clocher, tour...) peuvent être envisagés en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

En cas de bâtiment très épais, le volume de toiture devra être maintenu dans le gabarit décrit ci-dessus, des solutions de couverture partielle en terrasson de zinc peuvent alors exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Des toitures terrasses peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter des perspectives visuelles dans les sites à fortes déclivité (par exemple le Jerzual) et pour éviter que la construction ne soit trop haute (dans ce cas la cote de l'acrotère doit respecter celle de l'égout de toiture du plan d'épannelage.

ARTICLE US - 11 Aspect extérieur

Règles générales

Sur toute l'étendue du Secteur Sauvegardé, ce qui concerne la restauration ou la modification des éléments constitutifs de l'espace urbain doit être étudié en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela concerne aussi bien les constructions proprement dites que les aménagements de sols, le mobilier urbain public ou privé, les plantations, l'éclairage, la signalisation et les enseignes.

Les constructions protégées doivent, à l'occasion de leur restauration ou transformation retrouver leur aspect d'origine ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France juge qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction, conformément à l'article US 0.

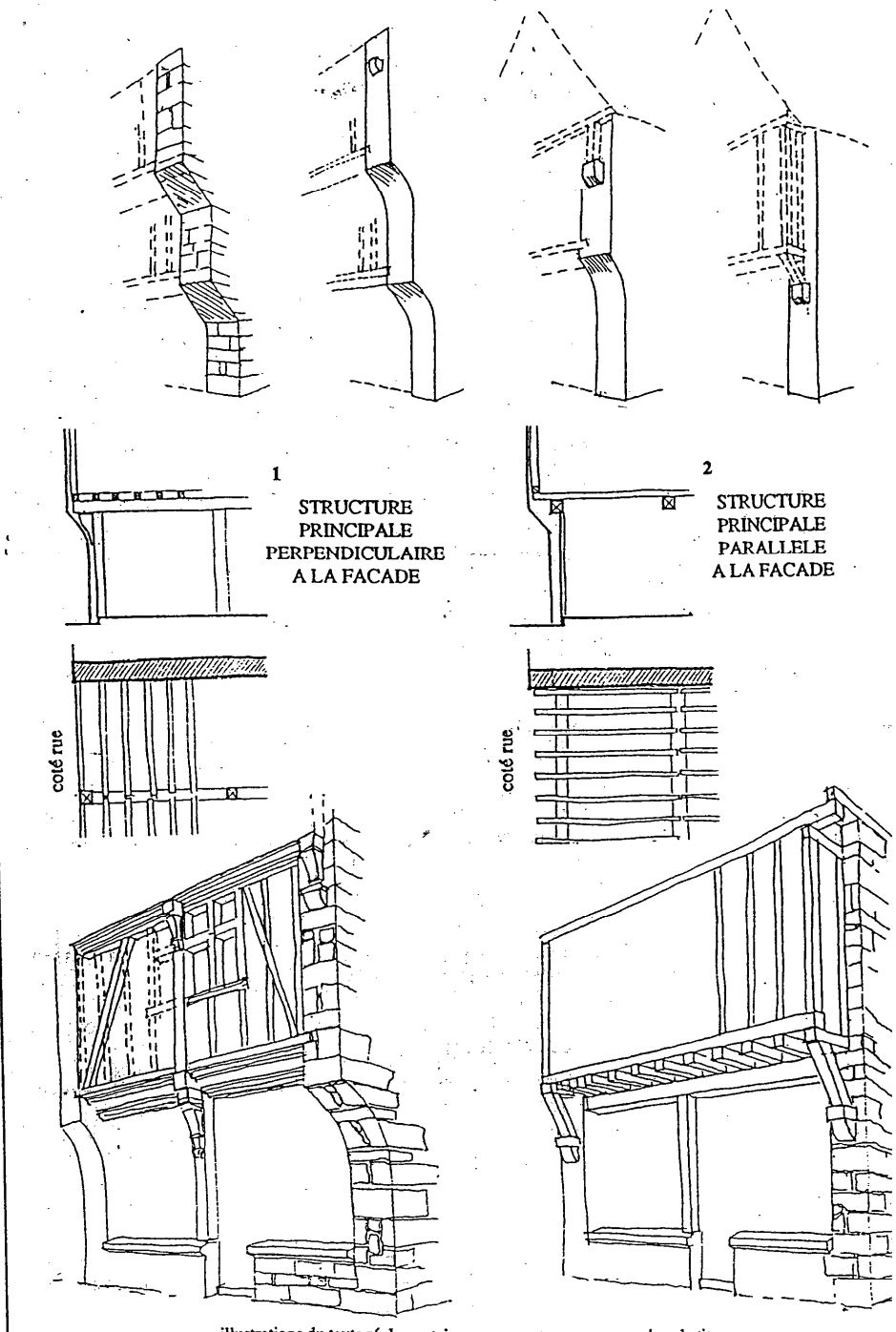
Les relevés réalisés à l'occasion des travaux sont transmis au service de l'Inventaire Général .

Les *immeubles non protégés pouvant être conservés ou améliorés ou remplacés* sont restaurés conformément aux règles du présent article lorsqu'ils sont conservés.

Les *immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publics ou privés* doivent donc être soit démolis pour des raisons de salubrité ou de mise en valeur, et non reconstruits au cas où ils sont couverts d'une emprise d'*espaces soumis à une prescription particulière* ou de *plantations à réaliser*, soit reconstruits ou seulement modifiés suivant les instructions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, ainsi que de couleur, compatibles avec l'harmonie du site urbain existant. Tout pastiche d'une architecture étrangère au site est interdite, par contre l'architecture doit trouver une expression conforme aux évolutions de son temps.

Détails de constructions à pans de bois



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

1 - Restauration des constructions existantes

Il s'agit non seulement, des travaux de restauration des façades sur rue, mais aussi, de ceux concernant l'ensemble du bâtiment y compris l'intérieur.

Les règles définies ci-après concernent l'ensemble des constructions comprises dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

FACADES

Pans de bois

Les constructions à pan de bois sont très répandues à Dinan, elles sont un atout important de la renommée de la ville. Leur maintien et leur entretien doivent donc être particulièrement surveillés.

Ils en existe plusieurs sortes:

- Pans de bois apparents et en encorbellement de l'époque médiévale, avec remplissage en torchis,

- pan de bois doublé de vitrine du XVIIème siècle, dont la réalisation fait autant appel aux menuisiers qu'aux charpentiers,

- pan de bois enduits, utilisés jusqu'au XIXème siècle, à titre d'économie,

- pan de bois avec remplissage de briques, dont il existe quelques exemples datant de la fin du XIXème siècle.

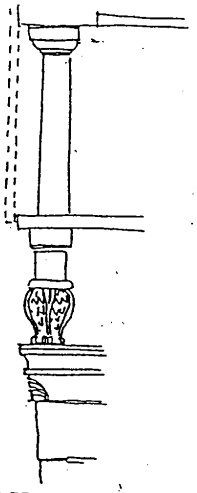
Les transformations successives ont malheureusement compliqué cette classification: des vitrines ont été ajoutées sur des façades plus anciennes, de nombreux pans de bois apparents ont été enduits à partir du XVIIème siècle, inversement des enduits ont été supprimés sur des pans de bois destinés à être masqués. En conséquence tout travail de restauration doit être précédé d'une analyse historique qui puisse permettre de décider des dispositions à conserver. Les pans de bois destinés à être vus sont repérés sur le plan archéologique (document n°5).

Lors des restaurations, les éléments de bois endommagés et non réparables sont remplacés par des pièces de même essence, comportant les mêmes moulurations et assemblées selon les techniques d'origine. L'ensemble des bois est nettoyé et traité à l'huile de lin sur toutes les faces; y compris lorsque les pièces sont destinées à être cachées.

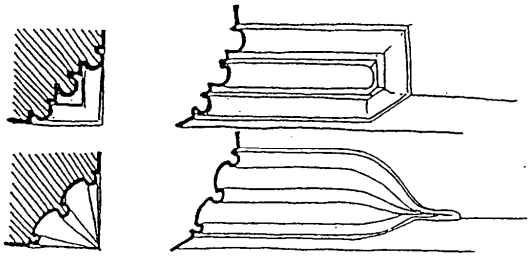
Le remplissage entre les éléments de structure de la façade, est autant que possible conservé et restauré selon les techniques d'origine (torchis sur lattis, enduit à la chaux sur les deux faces). A défaut, le nouveau remplissage doit assurer la bonne préservation des bois (mise à l'abri des infiltrations d'eau, mais aussi, bonne ventilation d'au moins deux des faces de chaque élément de structure);

Les enduits sont obligatoirement en chaux aérienne. Dans tous les cas les techniques de restauration doivent être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

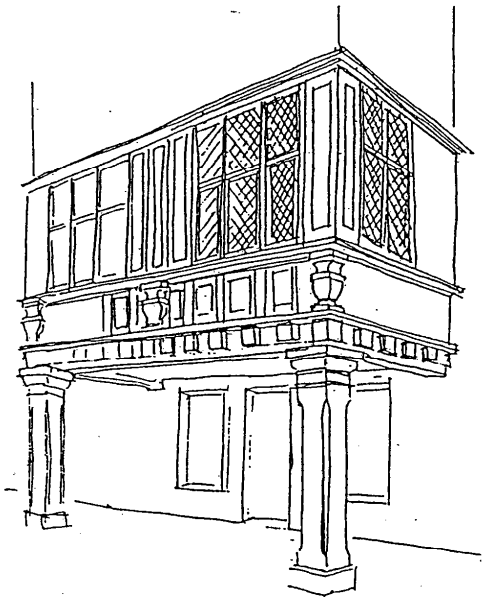
Détails de constructions à pans de bois

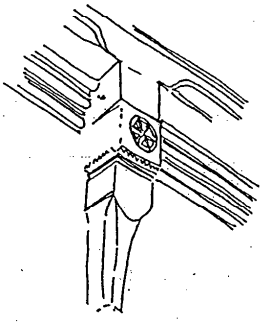


PLACE DES MERCIERS

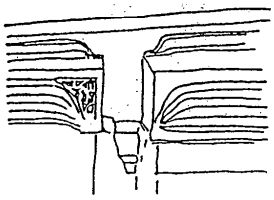


PROFIL DE SABLIERE

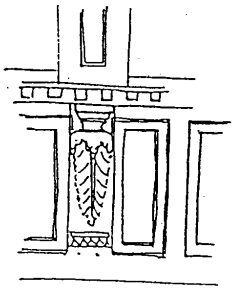




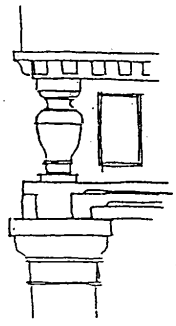
6 rue de l'Apport
PIGEATRES



82 rue du Petit Fort



3 rue du Petit Pain



rue de l'Horloge

Les remplissages de briques lorsqu'ils existent doivent être maintenus.

Les structures destinées à être cachées sont enduites au mortier de chaux aérienne. Cela peut concerner des structures abusivement dégagées lors de restaurations antérieures.

Coloration

A l'origine, les bois apparents étaient probablement peints. Malheureusement, l'analyse détaillée qui a précédé ce règlement n'a pas permis d'établir des références dans ce domaines. Donc à l'occasion des restaurations, les traces subsistantes sont recherchées sous les enduits ou les couches de badigeons, afin de pouvoir fonder un projet de coloration; les traces découvertes sont soigneusement conservées pour servir de témoignage des techniques anciennes. En l'absence de traces significatives, des références peuvent être recherchées sur des constructions équivalentes de la région. Il convient cependant d'être prudent et ne s'engager qu'en connaissance de cause; il vaut quelquefois mieux se contenter d'un simple traitement à l'huile de lin, analogue à celui qui à été la règle pour les restaurations faites depuis le début du siècle et qui, maintenant, donne une certaine unité à la ville.

L'absence de peinture ne doit jamais dispenser d'un entretien régulier des bois avec de l'huile de lin. Il ne faudrait pas que des charpentes parvenues jusqu'à nous (peut-être grâce à l'enduit qui les protégeait depuis près de trois siècle), se détériorent du fait même de leur restauration.

La coloration des enduits est éventuellement recherchée par le mélange des sables des carrières de la région; il existe encore en place des enduits anciens pouvant servir de référence.

Façades de Maçonnerie

L'analyse nous montre qu'il existe plusieurs types de maçonnerie:

- les maçonneries de moellons de dimension très hiérarchisée selon leur fonction dans le mur mais restant dans un même plan; cet appareillage surtout utilisé jusqu'au XVIIème siècle était destiné à être enduit à pierres vues;

- les maçonneries de granit en pierres de tailles régulières qui étaient seulement rejointoyées;

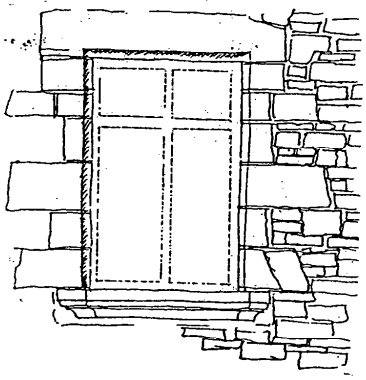
- les maçonneries mixtes (pierres de taille autour des ouvertures, en soubassement, en bandeau et en corniche et remplissage en petits moellons); dans ce cas l'enduit recouvre les parties en moellons et laisse apparentes les pierres de taille; l'enduit s'arrête alors soit en butée contre la saillie de ces pierres, soit en légère surépaisseur selon une ligne qui permet de masquer la queue des pierres et de ne laisser apparente qu'une bande régulière;

- les maçonneries de pierre calcaire qui se limitent à 5 constructions;

- les maçonneries de moellons réguliers ou de pierres de taille à bossage utilisées sur les villas à partir de la fin du XIXème siècle;

Détail de constructions en maçonnerie

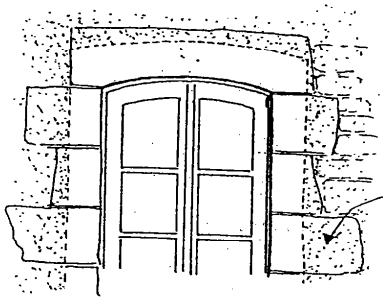
pierres d'encadrement irrégulières



MACONNERIE TYPE MEDIEVAL

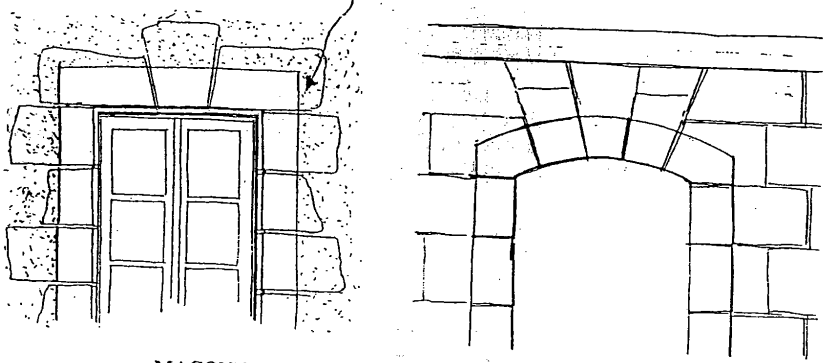
pierres d'encadrement de hauteur irrégulière

enduit cachant les queues des pierres



MACONNERIE TYPE XVIII ème

enduit arrêté par une saillie des pierres d'encadrement



MACONNERIE TYPE FIN XVIIIème & DEBUT XIXème

Dans tous les cas la restauration doit permettre de maintenir ou de retrouver les dispositions d'origine.

Cependant, on peut constater, que depuis une vingtaine d'années, une bonne part des enduits ont été supprimés donnant ainsi une ambiance nouvelle et homogène à certaine rues, si bien que dans certain cas on peut s'interroger sur l'opportunité de refaire un enduit qui risquerait d'apparaître choquant face à cette nouvelle homogénéité. L'enduit doit obligatoirement être reconstitué dans le cas où les parties destinées à être cachées ont été striées pour faciliter l'adhésion de l'enduit d'origine, ainsi que lorsque la maçonnerie est de mauvaise qualité. Dans tous les cas l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France est absolument nécessaire.

Nature des pierres

La pierre le plus couramment employée est le granit beige issu des carrières les plus proches; lorsqu'il est employé en pierre de taille, les faces vues sont bouchardées.

Le granit bleuté a cependant été utilisé pour la construction du Palais de Justice et pour celle d'un certain nombre de "villas" depuis la fin du XIXème siècle; son usage doit rester limiter à ces constructions.

Une pierre d'apparence calcaire se rencontre dans des couronnements de souches de cheminées et dans certaine lucarnes spécialement au XVIIème siècle; cette particularité devra être soigneusement préservée.

Le calcaire tendre a été utilisé à la fin du XIXème siècle pour de rares bâtiments dont l'actuelle Sous-Préfecture; cette particularité doit, elle aussi, être maintenue dans la mesure où ces constructions ou parties de constructions sont protégées.

Toutes ces pierres devront être restaurées avec soin, selon les techniques de ravalement propre à chacune (voir recommandations ci-contre).

Enduits

Les enduits sont exclusivement réalisés au mortier de chaux aérienne mêlée de sable des carrières locales (voir recommandations ci-contre)

L'enduit est normalement lissé à la truelle mais d'autre finitions peuvent être recherchées à l'exclusion de toute les solutions destinées à donner un relief à la surface de l'enduit ("tyrolien" par exemple).

La couleur comme la finition de l'enduit doit recevoir l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France au cours d'un rendez-vous de chantier.

Les Joints

L'enduit décrit plus haut est utilisé pour le rejointoiement des maçonneries de granit (il ne doit pas y avoir de différence d'aspect entre le joint et l'enduit). Les joints sont lavés ou grattés à fleur de parement; les joints en creux ou en relief (rubans) sem-

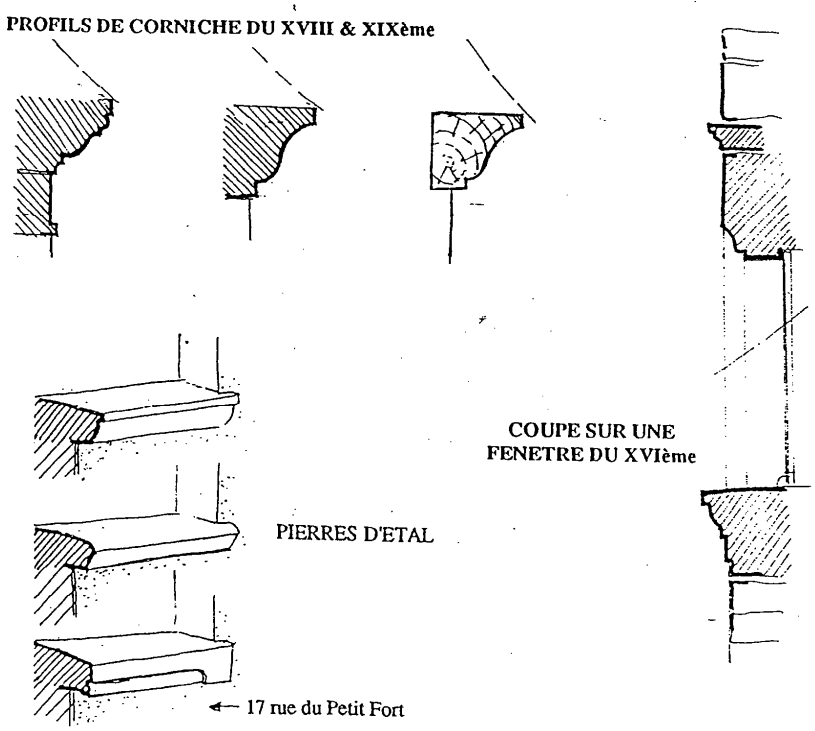
recommandation pour le ravalement des pierres

Le nettoyage des granites s'effectue par lavage à l'eau acidulée et par brossage et dans le cas de vielles peintures ou d'enduits par micro-sablage, ou bouchardage (ou reprise au ciseau pour les immeubles les plus anciens).

La restauration des tuffeaux se fait par retaille ou remplacement de la totalité de la pierre de parement lorsque le tuffeau est trop endommagé. Les changements partiels de pierres doivent être impérativement réalisés à l'aide de pierres de même nature.

Recommandation pour la réalisation des enduits

Il est conseillé de recourir pour le dégrossi à la chaux de Pavier ou de préférence à un bâtard de chaux aérienne et de chaux de Pavier, et d'utiliser pour la finition de la chaux de Naux ou de la chaux grasse en pâte (type Batidol). Les ajouts de ciment doivent être limités à 5% . Le sable ne doit-être ni trop lavé ni trop tamisé (des grains de l'ordre de 8mm doivent-être maintenus); Le sable de rivière sera toujours mélangé avec du sable de carrière pour éviter les enduits trop gris et assurer une bonne cohésion du mortier. Le choix entre des sables de divers carrières et leur mélange éventuel permettra de varier le grain et la couleur de l'enduit;



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

blent n'avoir jamais été utilisés à Dinan et sont donc proscrits. Il est recommandé de laver les joints avant la prise définitive pour le débarrasser de la laitance de chaux.

Dans le cas des pierres calcaires, le rejointoiement doit être effectué au mortier de chaux grasse additionné d'un mélange de sablon, lissé à la truelle à fleur de parement.

Respect des éléments décoratifs

Toutes les moulurations sont conservées selon leur profil d'origine ou un profil inspiré de constructions analogues lorsque celui-ci a disparu.

Lorsque des restaurations de sculptures sont nécessaire, une attention toute particulière y est apporté: les éléments à reprendre sont soigneusement relevés et photographiés et les travaux sont obligatoirement réalisés par un sculpteur ayant l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France; le travail est réalisé uniquement avec les instruments traditionnels de son art, à l'exclusion en particulier des ponceuses. En cas de restitution d'une sculpture disparue, une certaine liberté peut être laissée à condition de maintenir l'esprit du bâtiment.

Tous les relevés effectués sont transmis au service de l'Inventaire Général.

Zinguerie

La pérennité d'une façade repose essentiellement sur la qualité de son étanchéité. Ainsi tous les ressauts (appuis de fenêtre, balcons, moulures, etc...) doivent être conçus de manière à éviter que l'eau ne pénètre ou ne stagne.

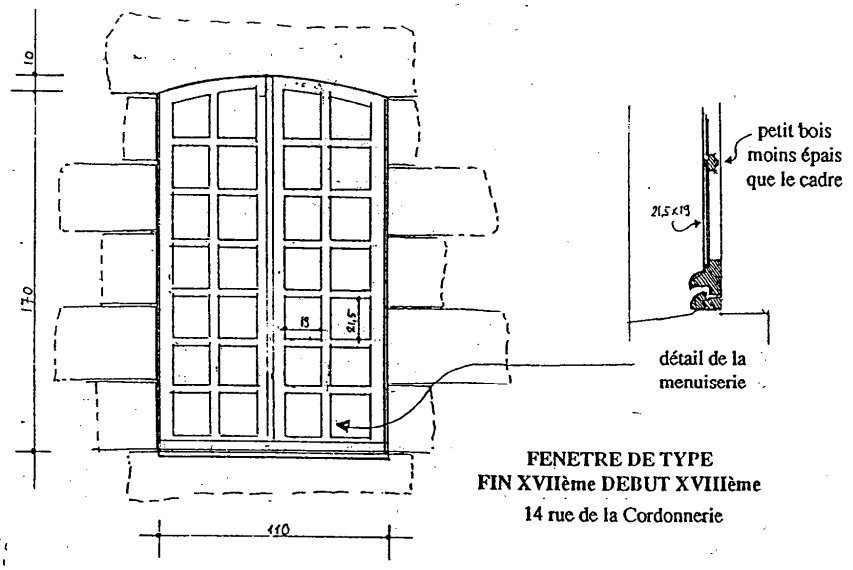
Dans la plupart des cas, l'emploi d'un granit de bonne qualité suffit à assurer cette étanchéité. Mais lorsque la pierre est poreuse ou les appuis sont en bois, il est nécessaire d'habiller les parties horizontales par des bandes de plomb, de zinc ou d'inox (teinté) pour les protéger et assurer un effet de larmier évitant les coulures d'eau sale sur la façade.

La pose de ses éléments demande toujours un grand nombre de joints de dilatation et la confection d'un solin en continuité avec l'enduit.

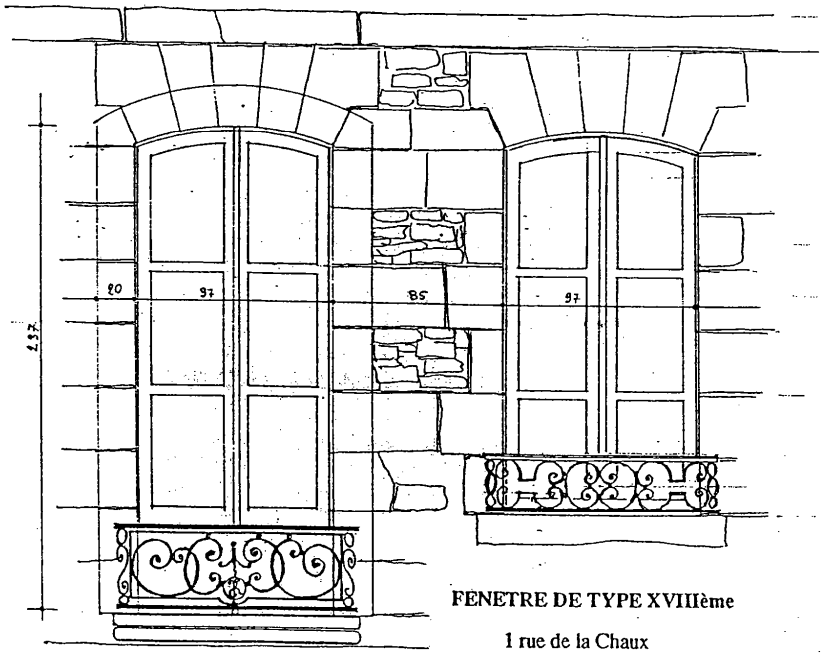
Ferronnerie

La ville de Dinan possède un grand nombre de ferronneries remarquables (garde-corps, heurtoir, grille, etc...) datant surtout du XVIIIème et du XIXème siècle; leur entretien doit être particulièrement soigné quelque soit la protection du bâtiment sur lequel elles se trouvent; en cas de démolition, elles seront précieusement récupérées et si possible replacées sur la nouvelle construction, à défaut elles seront déposées à la mairie pour un usage ultérieur dans le cadre de la ville de Dinan; en aucun cas elle ne peuvent être vendues ou déplacées à l'extérieur à la ville.

A l'occasion des ravalements, il est recommandé de profiter des échafaudages pour déposer les ferronneries de balcon afin de les restaurer. La restauration consiste, au moins, en un décapage



FENETRE DE TYPE
FIN XVIIème DEBUT XVIIIème
14 rue de la Cordonnerie



FENETRE DE TYPE XVIIIème
1 rue de la Chaux

illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

complet avec sablage et si possible schoopage, suivi d'une peinture de protection et de deux couches de finition.

A Dinan les couleurs de ces ouvrages sont toujours foncées, elles doivent le rester. Les peintures employées doivent donc toujours être mélangées d'au moins une moitié de couleur noire.

Les ferronneries en fonte moins sensibles à la corrosion et plus fragiles à la dépose, peuvent être traitées sur place, si les rivets et les mains courantes sont en bon état.

Si les ferronneries sont endommagées, les réparations et remplacements de pièces se font selon les techniques d'origine (rivetage, entaille à mi-fer); la soudure est en particulier proscrite.

Menuiseries

Elles font partie intégrante de la composition de la façade; chaque époque est marquée par une disposition particulière, qu'il faut s'efforcer de retrouver à l'occasion des restaurations.

Les menuiseries d'origine qui existent encore sur de nombreux bâtiments doivent être autant que possible réparées et maintenues en place; cela concerne, en particulier, les portes d'entrée dont le maintien peut être imposé. Leur peinture doit être spécialement soignée dans le but d'assurer leur pérennité (ne pas oublier le dessous des masticages qui doivent être décollés puis refaits après application d'une couche de protection). Leur couleur est variée: vert, brun foncé et blanches; il convient de prendre référence sur des portes anciennes existantes. Quelques portes sont traitées à l'huile de lin.

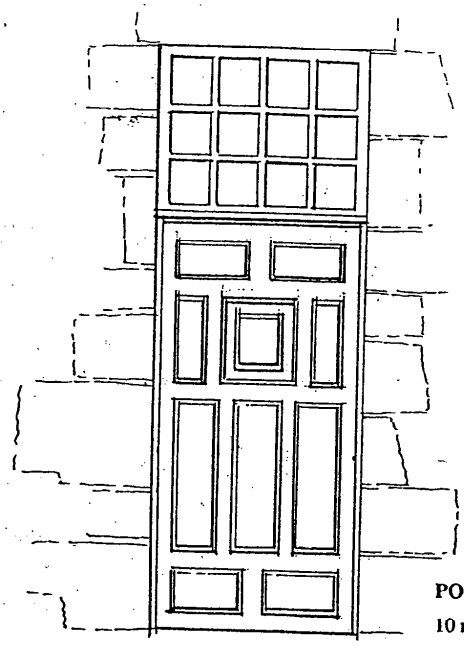
Si les menuiseries doivent être refaites, elles doivent l'être en bois selon les techniques d'origine (le métal et le P.V.C. sont interdits pour la restauration sauf à titre exceptionnel pour les immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés si l'Architecte des Bâtiments de France juge que cela ne porte pas atteinte à la construction ou à son environnement bâti) et sont obligatoirement peintes. Pour les constructions à pans de bois apparents, si ceux-ci ne sont pas peints, ils peuvent être seulement protégées par de l'huile de lin ou un produit équivalent (mais non vernies).

Les dispositions de protection phonique (sur-vitrage, double fenêtre, etc...) seront placés à l'intérieur du logement. L'épaisseur des tableaux de maçonnerie doit en effet être maintenue.

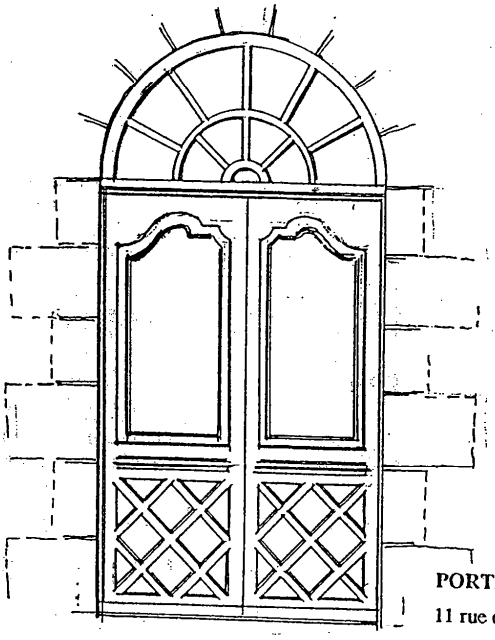
Les volets sont en principe intérieurs, sauf dans le cas des immeubles qui sont déjà équipés de volets abattants extérieurs, ou lorsque la présence de feuillures ou de gonds atteste leur existence antérieure. Les volets roulants, rabattus en tableau sont interdits, sauf sur certaines constructions du XXème siècle, qui en sont équipées depuis l'origine.

La couleur de base des menuiseries existante est le blanc ou le blanc cassé; on rencontre plus rarement du bleu ou du gris. Les nouvelles peintures doivent rester dans cette gamme et recevoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'une manière général à l'occasion de leur restauration, les façades sont débarrassées de tous les éléments ajoutés au fil des



PORTE DU TYPE XVIIème
10 rue du Petit Pain



PORTE DU TYPE XVIIIème
11 rue de la Poissonnerie

illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ans tel que : vestiges de réseau électrique ou téléphonique, évacuation apparente d'eau usée, conduit de fumée, vieilles enseignes, etc... Sans oublier les constructions parasites ajoutées en saillie (W.C., conditionnement d'air, etc...).

TOITURE

Matériaux

Les toitures existante sont très largement en ardoises posées à pureaux droit à l'aide de clous ou de crochets. Elles doivent être, dans ce cas, restaurées à l'identique; les crochets en inox, s'il sont employés, sont teintés en gris. Les toitures en tôle ou autres matériaux sont refaites en ardoises. Les toitures en tuiles peuvent éventuellement être maintenues si elles font partie de la conception d'origine du bâtiment.

Formes

Le volume des toitures est en général à deux pentes avec parfois un bris mansard; les croupes sont réservées aux immeubles d'angle et à certains bâtiments isolés. La forme des toitures est maintenue sauf dans le cas ou un écrêtement ou une transformation est demandée dans la liste en annexe, ou si la transformation d'un immeuble non protégé impose une modification.

Faîtage

Il est généralement réalisé en faîteaux de terre cuite rouge posés à bain de mortier et embarrure; les faiteaux à emboîtement peuvent cependant être admis.

Les faîtages à lignolet, bien que rares actuellement sont probablement plus conformes au techniques anciennes, ils sont évidemment admis en remplacement des éléments de terre cuites.

Le zinc a été utilisé à partir du XIXème siècle, parfois pour un effet décoratif. Il doit être maintenu dans la mesure ou il correspond à l'architecture du bâtiment. Sur les bâtiments protégés les éléments de zinc sont restaurés à l'identique, par un couvreur ornemaniste, sauf indication contraire de l'Architecte des Bâtiments de France.

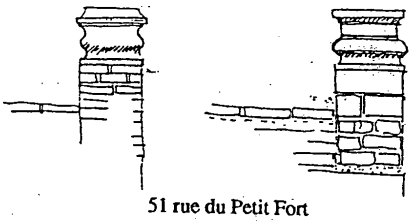
Gouttières

Elles sont apparues pour la plupart depuis environ un siècle sur des constructions qui jusque là avaient un égout libre; elles sont alors suspendues et de forme demi ronde;

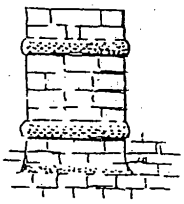
Sur les bâtiments de la fin du XIXème siècle, les gouttières sont intégrées dans une corniche de pierre ou de bois.

Les descentes d'eau pluviale sont en zinc et en fonte, et parfois en cuivre.

Ces dispositions doivent être maintenues.

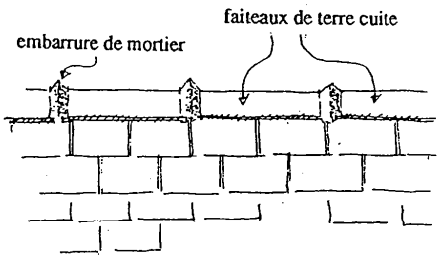


51 rue du Petit Fort



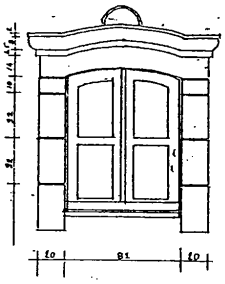
20 rue de la Lainerie

TYPES DE CHEMINEES A COURONNEMENT MOULURE

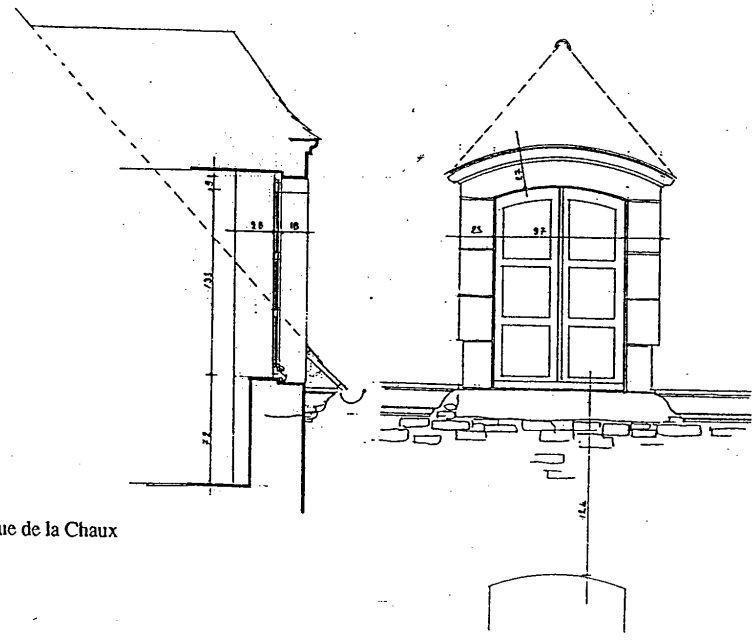


FAITAGE TYPE

2 TYPES DE LUCARNE COURANTS AU XVIIIème & DEBUT XIXème



39 rue de Léhon



1 rue de la Chaux

illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Ouvertures de toiture

Les lucarnes sont en pierre ou en bois à l'aplomb de la façade et plus rarement en bois et en retrait. Les châssis de toiture sont encore rares et doivent le rester; ils peuvent cependant être admis dans certains cas par l'Architecte des Bâtiments de France; ils sont alors plus hauts que large, et d'une dimension inférieure ou égale à 80x100 cm.; ils ne débordent pas du plan de la toiture. Ils sont axés avec les fenêtres existantes en façade. Ils sont enfin placés en bas de pente de la couverture et sur une seule rangée (il ne peut pas y avoir de velux à proximité des faîtages).

Ils sont cependant interdits sur les bâtiments protégés au titre de la législation sur les monuments historiques.

Sur les immeubles à conserver et à restaurer, il ne sont admis que par l'Architecte des Bâtiments de France et s'il ne sont pas visibles de la rue.

Cheminée

Les souches de cheminées de Dinan sont construites comme les façades de granit en pierre de taille ou en moellons enduit à pierres vues; elles prolongent en général les pignons, quelquefois sur une très grande largeur; elles présentent alors des degrés permettant de les rétrécir vers le haut. Certaines souches présentent un couronnement de pierres moulurées apparemment en calcaire. Tous ces élément doivent être maintenus et soigneusement restaurés selon les techniques décrites dans le paragraphe concernant les murs; ils constituent en particulier un critère de datation de l'immeuble appréciable.

Les souches en briques sont plus récentes; ce sont le plus souvent des restaurations ou des ajouts; elles peuvent cependant être maintenues, si elles ne sont pas en saillie sur un mur ou accolées à une autre souche.

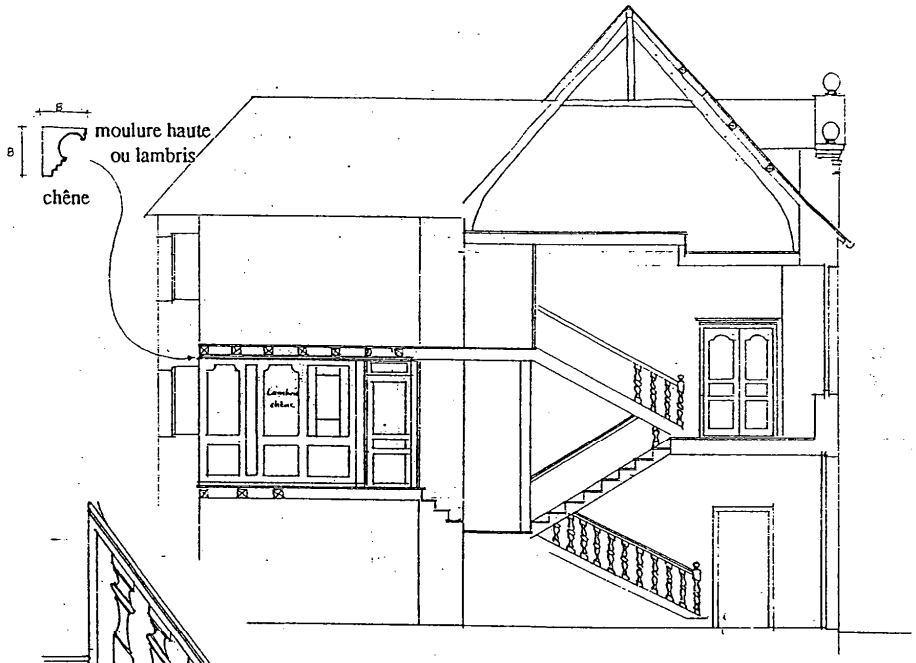
Tous les boisseaux, tuyaux et autres évacuations doivent être supprimés, en toiture et en façade.

Les mécanismes d'extraction et de ventilations doivent être prévus dans les combles et leurs sorties intégrées dans des souches existantes ou créées à l'identique. Exceptionnellement ils peuvent se loger dans des volumes persiennés de moins de 2 mètres de haut, et de couleur gris ardoise.

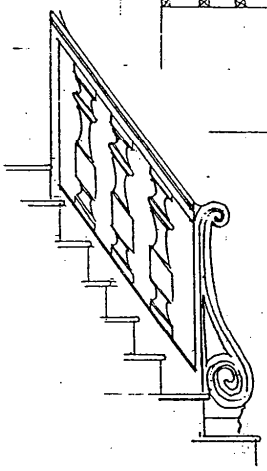
INTERIEUR DES IMMEUBLES

La protection du patrimoine architectural dans le Secteur Sauvegardé ne s'arrête pas à l'aspect extérieur des constructions. La protection concerne aussi l'intérieur de ces immeubles: non seulement le gros oeuvre (les murs les planchers, les escaliers) mais aussi les plafonds, sols, cheminée, lambris et décors divers. Ce sont eux qui font la richesse du patrimoine.

Il est donc nécessaire de les maintenir en place et de les restaurer suivant leur dispositions d'origine. Il n'est pas possible d'entrer ici dans les détails, cependant, tout projet de restauration et d'adaptation des immeubles anciens au confort moderne, doit être précédé d'une visite détaillée des lieux avec l'Architecte des Bâti-

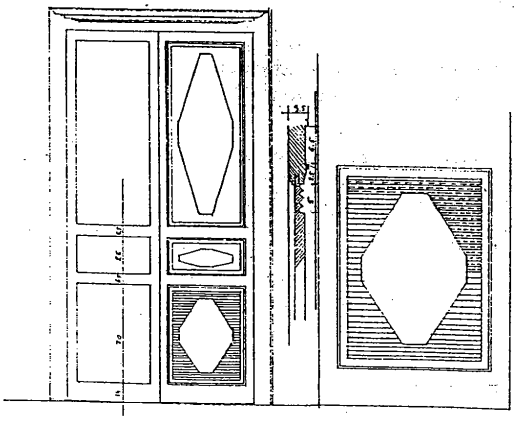


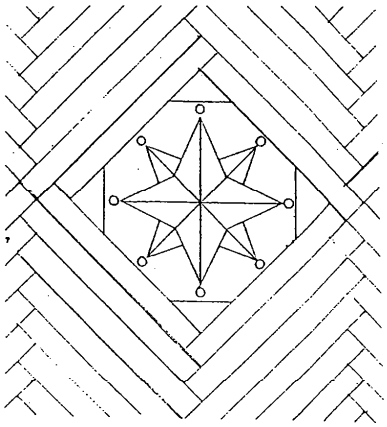
INTERIEUR XVIIème & XVIIIème
3 place Saint-Sauveur



ESCALIER TYPE XVIIIème
14 rue de la Cordonnerie

PORTE ET PLANCHER XIXème
39 rue de Léhon





illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ments de France, pour identifier avec lui les éléments architecturaux intéressants qui doivent impérativement être conservés dans la restauration ou éventuellement conservés dans le patrimoine de la ville de Dinan. C'est ainsi que les escaliers d'accès aux étages supprimés par les commerces doivent être rétablis.

2- Insertion de l'architecture commerciale

L'architecture commerciale occupe une place importante au sein du secteur sauvegardé, mais elle ne doit pas mettre en cause la qualité du patrimoine général et plus particulièrement celle des immeubles dans lesquels elle s'insère. Pour cela, elle doit respecter les principes suivants:

Avant que ne soit conçu tout projet de devanture commerciale, il convient d'identifier la date de construction de l'immeuble pour savoir si la devanture doit être en tableau de la baie définie par la structure de l'immeuble (immeuble généralement antérieur à la première moitié du XIX° siècle) ou en applique sur l'ensemble du rez de chaussée, masquant ainsi les éléments porteurs de l'immeuble (immeuble de la fin du XIX° et du XX° siècle), en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Nature des percements

L'installation ou la transformation d'un commerce doit être l'occasion de restaurer aussi le soubassement de l'immeuble dans lequel il se trouve, et en particulier ses façades, et cela tout particulièrement pour les immeubles de la première catégorie. Les maçonneries et pans de bois sont restaurés selon les règles précisées dans le paragraphe précédent.

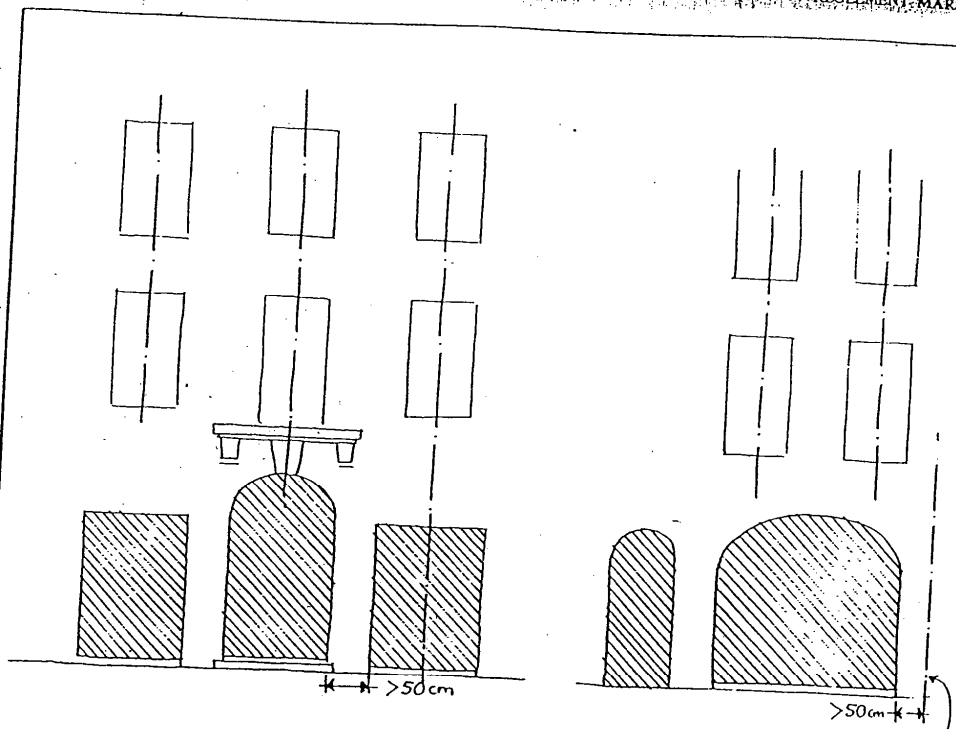
Lorsque des frangements ont déjà été réalisés sans tenir compte de la logique de dessin d'origine de la façade, les façades d'origine doivent être reconstituées; à défaut d'indications précises sur celles-ci, les nouveaux percements doivent permettre de prolonger, jusqu'au sol, la composition des étages. Cependant sur accord de l'Architecte des Bâtiments de France, deux travées de fenêtres pourront éventuellement correspondre à une seule baie au rez de chaussée dans des cas exceptionnels. Des trumeaux de maçonnerie d'au moins 0,50m de large doivent être rétablis de chaque côté des nouvelles baies.

En cas de nouveau frangement, et ceci uniquement pour les immeubles qui n'auraient pas eu à l'origine d'activité commerciale au rez de chaussée, les mêmes règles doivent être respectées.

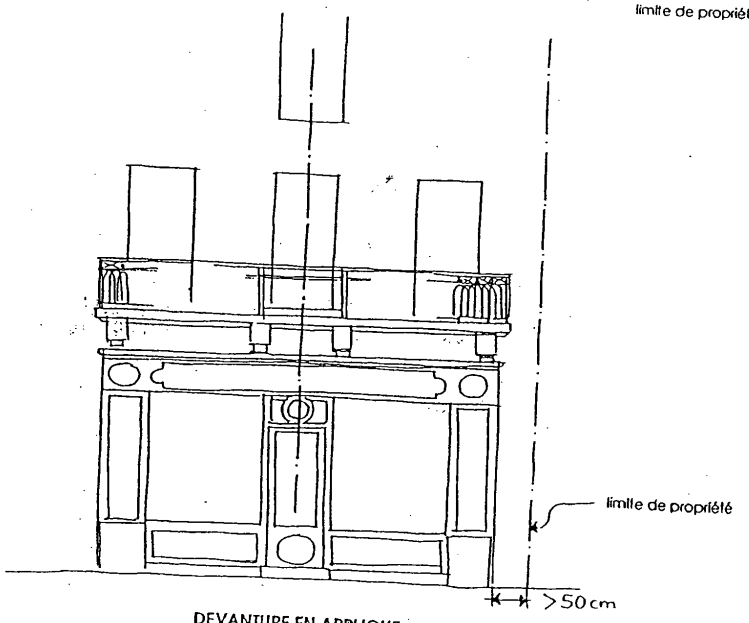
Insertion des vitrines

En règle générale les devantures doivent être placées à l'intérieur des baies (en tableau) pour les immeubles de la catégorie la plus ancienne, en dégageant une épaisseur de maçonnerie égale ou supérieure à celle laissée par les fenêtres de l'étage. Les seuils doivent être réalisés en granit.

Les menuiseries doivent être autant que possible en bois ou métal laqué, elles peuvent éventuellement être en aluminium anodisé de couleur foncée. Elles peuvent aussi être remplacées par



DEVANTURE EN "TABLEAU" DANS LES BAIES DU REZ DE CHAUSSEE
COMPOSEE AVEC LES OUVERTURES DES ETAGES



DEVANTURE EN APPLIQUE
TYPE XIXème

illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

des pattes ou des fixations invisibles. Elles peuvent dans des cas exceptionnels, suivant les indications de l'Architecte des Bâtiments de France, sortir de leur logement comme un tiroir sur une profondeur de 18 cm; sous réserve qu'un joint creux soit ménagé entre l'arête de la baie de maçonnerie et la menuiserie de la devanture.

Plus rarement les vitrines peuvent être en applique sur la façade, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette solution doit être maintenue sur les maisons du XIXème siècle et du XX° siècle qui sont conçues d'origine pour recevoir de telle vitrine (en général sous un balcon filant sur toute la largeur de la façade). Dans ce cas la menuiserie est en bois laquée et la devanture doit reprendre les principes de bandeau éventuellement surmonté d'une corniche, reposant sur des trumeaux de bois qui habillent les piles de maçonneries porteuses de l'immeuble et qui ne sont pas destinées à rester apparentes. La présence d'origine d'un linteau de bois reposant sur ces piles, éventuellement soutenu en son milieu par un poteau de fonte, est la preuve qu'il s'agissait bien à l'origine d'une devanture en applique.

En aucun cas des vitrines réalisées à l'aide d'un vitrage généralisés peuvent venir habiller la totalité du rez de chaussée ou de la façade de l'immeuble.

L'aménagement des vitrines doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages; le rétablissement de cet accès est imposé s'il a été supprimé dans le passé.

Cas particulier des maisons à pan de bois

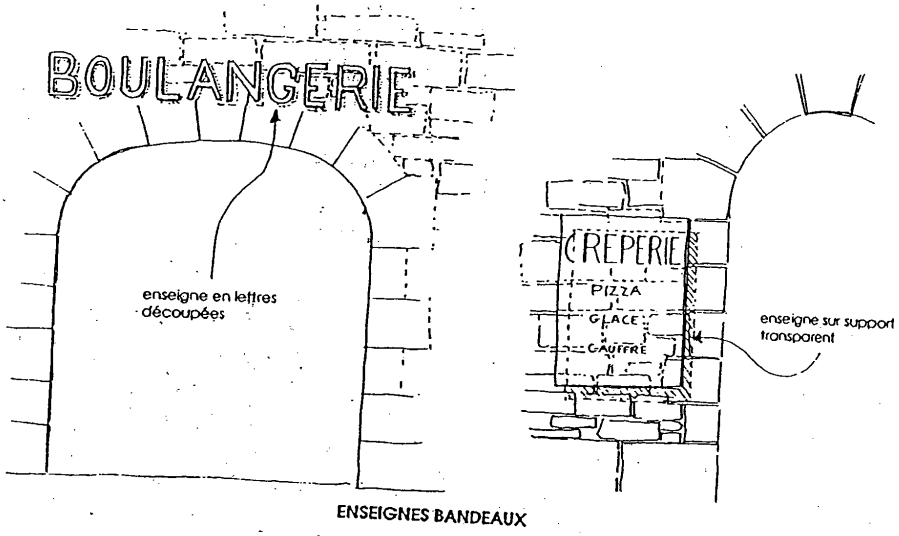
Ces constructions ont acquis dans Dinan une valeur architecturale et touristique qui devrait conduire à n'imaginer toute intervention nouvelle que comme un acte de restauration. En d'autres termes le commerçant qui s'implante dans ce type d'immeuble à des devoirs envers la communauté dinannaise et il sait qu'il doit reconstituer l'échoppe qui a vraisemblablement existé.

Lorsqu'il est possible de reconstituer de façon satisfaisante l'état d'origine ou un état intermédiaire cohérent (en particulier XVIIIème), celui-ci sert de modèle.

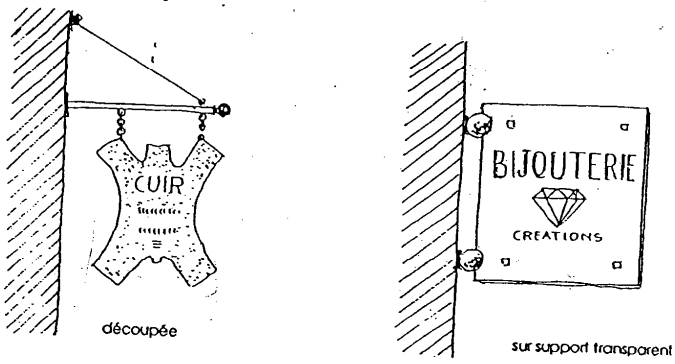
Dans les autres cas, la devanture doit être composée entre les murs latéraux de maçonnerie, en respectant les poteaux et pigeâtres existants ou à reconstituer. Les seuls matériaux admis sont le bois et la maçonnerie de pierres apparentes.

Enseignes

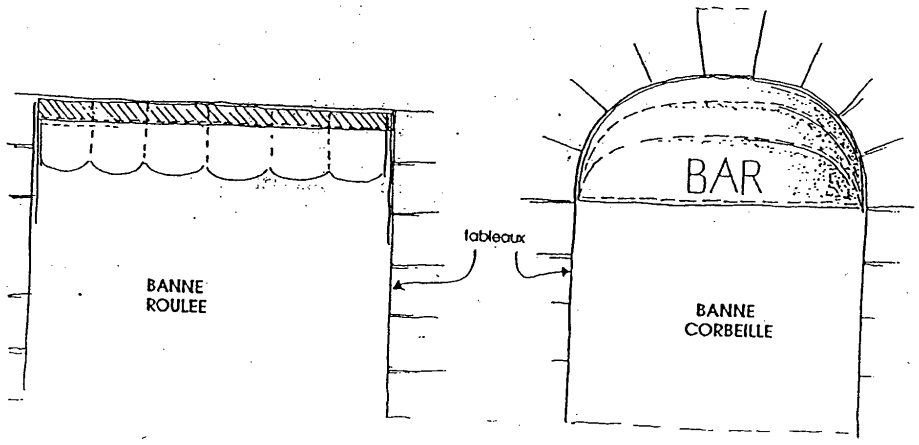
Il existe deux types d'enseignes: celles qui sont dans le plan de la devanture (enseignes bandeaux) et celles qui sont perpendiculaires à la façade (enseignes drapeaux). Les unes et les autres doivent correspondre aux besoins stricts de signalisation de l'activité commerciale correspondante. Des enseignes de marque à caractère publicitaire sont refusées. Un même commerce ne peut disposer que d'une enseigne de chacun des types précédents; une enseigne supplémentaire peut être accordée par l'Architecte des Bâtiments de France pour les magasins donnant sur deux rues différentes.



ENSEIGNES BANDEAUX



ENSEIGNES DRAPEAUX



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

- Enseignes bandeau

Elles doivent être composées avec la devanture.

- dans le cas des devantures en applique elles doivent s'intégrer dans le volume de celle-ci et en constituer le bandeau.

- dans le cas des devantures en tableau, elles peuvent prendre place dans la baie ou sur la maçonnerie de la façade; dans ce dernier cas, elles sont alors composées de lettres ou de logos découpés fixés directement sur la façade ou par l'intermédiaire d'un support transparent.

Leur dimension doit rester modeste par rapport à la façade.

Les enseignes fixées sur les ferronneries de garde-corps sont interdites.

les enseignes bandeaux ne peuvent pas être posées au dessus du plancher séparant le rez de chaussée du premier étage, sauf cas exceptionnel en cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Enseignes drapeau

Il est souhaitable de coordonner la nature de ces enseignes rue par rue comme cela a déjà été fait dans le Jerzual. A défaut, elles sont limitées à une surface de 0,20m2 et sont constituées de panneaux découpés, éventuellement éclairés par de petits projecteurs. Des surfaces plus importantes peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France, en cas de supports transparents ou graphiques, laissant passer le regard.

Les enseignes formées d'un caisson lumineux sont interdites. Elles sont cependant acceptées, sur les rues du Marchix, Thiers, du Général Leclerc et place Duclos, compte tenu du caractère commercial de ces espaces. Elles ne doivent cependant pas dépasser une surface de 1/3 m2 sur ces quatre espaces.

Les enseignes drapeaux sont posées au niveau du plancher séparant le rez de chaussée du premier étage; elles ne peuvent pas être fixées dans les étages supérieurs de l'immeuble.

Fermetures

Elles sont placées à l'intérieur des magasins et sont de type ajouré (mailles ajourées).

Les fermetures en volet de bois peuvent aussi être acceptées en particulier au bas des maisons à pan de bois.

Bannes

Elles doivent être obligatoirement ajustées à la forme de la baie et placées en tableau pour les devantures situées en tableau; elles ne peuvent donc pas être situées sur les maçonneries de la façade.

Pour les devantures en applique, elles sont intégrées dans le volume de celles-ci.

Les bannes fixes sont interdites, toutes les bannes doivent être repliables.

La partie basse des bannes doit être située à une hauteur supérieure à deux mètres. La saillie maximale des bannes par rapport à la façade est limitée à deux mètres et peut être réduite par l'Architecte des Bâtiments de France dans les rues étroites ou

lorsque le trottoir est lui-même étroit.

Les bannes formant saillie sont interdites dans les rues étroites par l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'elles sont incompatibles avec le fonctionnement ou le caractère de la rue.

Coloration

Les couleurs sont libres, mais les couleurs vives ne sont admises qu'en petites surfaces (lettre, logo, rayures du tissu des bannes, etc...). Les couleurs fluorescentes sont proscrites.

Des palettes de couleur peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas d'aménagement d'ensembles architecturaux, de places ou de rues.

Publicité

La publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Etals et terrasses

A l'exception des foires exceptionnelles ou des marchés, les étals ne sont pas autorisés à l'extérieur des magasins. Cependant dans le cadre d'un aménagement global de l'espace public, des étals présentant entre eux une cohérence (même dessin de mobilier) peuvent être autorisés par l'Architecte des Bâtiments de France; Ils ne doivent comporter aucune publicité.

Les terrasses couvertes, constituant une extension du magasin sur le domaine public sont interdites.

3 - curetages

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a identifié un certain nombre d'*immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privés*. Ces immeubles sont pour la plupart des hangars ou des garages ou des petits ajouts de construction ou des constructions annexes. Dans certains cas, le plan prévoit à l'emplacement de ces constructions de dégager ou de planter l'espace, elles ne peuvent dans ce cas pas être reconstruites; mais dans la plupart des cas, il convient de modifier l'aspect architectural ou la volumétrie de ces constructions, afin qu'elles s'insèrent harmonieusement auprès du patrimoine architectural de Dinan. Les modifications ou reconstructions doivent obéir aux règles édictées dans le présent article US 11 pour les restaurations ou les constructions neuves.

Mais la décision concernant l'avenir de la construction considérée doit être arrêtée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

4 - constructions neuves

Il n'est pas possible de réglementer totalement l'architecture, celle-ci est un acte de création. Les conditions de vie ont évolué et la copie des architectures du passé, même si elle est souvent intéressante, ne peut pas être la règle.

Il est cependant important de ne pas rompre avec l'unité qui caractérise la ville et principalement certaines rues. Cette unité est basée sur les modes d'implantation et la volumétrie (déjà décrits dans les articles 6 à 10), mais aussi sur les matériaux dont la liste se limite au granit, au bois, aux enduits de chaux grasse et à l'ardoise.

Tout projet doit être élaboré en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France dans l'esprit des recommandations contenues dans le rapport de présentation (cahier de recommandations architecturales et urbanistiques).

Dans la pratique on peut distinguer deux cas:

- les projets de petite taille, extension ou annexe d'une construction existante,

- les projets importants, maison ou immeuble entier.

4.1 - Extensions ou annexes d'une construction existante

Dans ces cas, la construction existante doit, à priori, servir de référence, sauf, bien entendu, s'il s'agit de bâtiments indiqués au plan comme à démolir ou à modifier.

Volume

Les volumes qui viennent compléter le bâti existant doivent reprendre les proportions et les types d'implantation des constructions environnantes.

Les raccords doivent se faire de préférence sur les pignons en attente; ils peuvent se faire sur les façades dans le cas ou la nouvelle construction est sensiblement plus basse que le volume d'origine, et sous réserve de respecter les ordonnancements existants, même sur les façade arrières.

Les adjonctions ne doivent en aucun cas masquer des éléments d'architecture intéressants protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Elles ne doivent pas non plus créer une gêne aux riverains (ensoleillement, odeur, bruit, etc...)

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être principalement: le granit, le bois, et sous certaines conditions, les enduits.

- Le granit doit être de couleur beige, il faut éviter l'emploi des granites bleutés, sauf dans les rares cas où il est déjà employé dans la construction existante.

- Le bois est en principe du chêne ou du châtaignier, les autres essences ne peuvent être tolérées que si leur couleur est voisine. Il sont passés à l'huile de lin, lazurés ou peints, mais jamais vernis.

- Les enduits sont, soit réalisés à la chaux grasse mêlée de sable des carrières locales, soit de composition moderne mais de teinte et d'aspect équivalent (en cas de maçonnerie moderne).

Toiture et souche de cheminée

D'une manière générale elles doivent reprendre les matériaux et les détails de la construction principale:

- pour les toitures: ardoises, faîteaux de ferre cuite, dalles demi-ronde suspendues.

- pour les cheminées: maçonnerie de granit rejointoyée à la chaux. Les conduits de fumée en tôle, en fibro-ciment ou en boisseaux de terre cuite sont interdits.

Les lucarnes et châssis de toiture doivent être réalisés conformément aux principes décrits dans le paragraphe sur la restauration des bâtiments.

Les toitures terrasses sont proscrites, à l'exception de terrasses de petite taille définie en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve qu'elles soient accessibles ou recouvertes de plantations.

Percements et menuiseries

Leurs proportions et leur ordonnancement doivent s'inspirer (et compléter) de la construction principale.

Dans les constructions en pierres, les ouvertures sont, à priori, de proportions très verticales et superposées; dans les constructions à pan de bois elles sont de formes plus libres, mais en rapport avec la structure du bâtiment.

Couleurs

Elles doivent respecter celles proposées dans le paragraphe sur la réhabilitation.

4.2 - Projets importants

Ils doivent faire l'objet d'un contact préalable avec l'Architecte des Bâtiments de France qui envisage avec l'Architecte de l'opération les dispositions particulières au site concerné en s'inspirant des recommandations architecturales contenues dans le rapport de présentation (cahier de recommandation architecturales et urbanistiques).

Les critères qui le guident sont le respect du vocabulaire volumétrique (en réalisant en particulier des volumes de toiture), du rythme de percement et de matériaux des constructions environnantes, dans un souci d'intégration architecturale. L'objectif qui doit être poursuivi est celui consistant à prolonger la tradition architecturale de Dinan avec le vocabulaire formel d'aujourd'hui et non à chercher à se singulariser à tous prix, sauf peut-être dans le cas de bâtiment public particulièrement démonstratif. Le critère est donc la qualité, et tout particulièrement la noblesse des matériaux (ardoises, granit, pans de bois). Les architectures à base d'enduit doivent être l'exception et ne se justifient qu'en raison de complémentarité avec le granit ou le bois.

A défaut de règles précises, les prescriptions concernant la réhabilitation des bâtiments servent de références.

Chaque sous-secteur réglementaire définit le type de programme architectural susceptible de se développer:

- US a = construction à l'alignement de la rue en continuité des constructions voisines.

- USb = construction plus importante s'intégrant dans un projet global dont les grandes lignes sont esquissées dans le rapport de présentation (cahier de recommandations architecturales et urbanistiques). L'implantation des nouvelles constructions doit ainsi respecter les directions d'implantation des constructions existantes (système orthogonal).

- USc = construction de petits volumes à l'échelle des pavillons qui l'environnent.

5 - Clôtures

Dès qu'on s'éloigne du centre, la continuité et la qualité du tissu urbain de Dinan est assurée par les murs de granit qui relient les constructions ou bordent les venelles.

Les murs existants doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits comme les façades de moellons décrites précédemment. Les ouvertures nouvelles doivent être toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs doivent être réalisés de la même manière. La hauteur de ces murs doit être équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 3,5m à moins d'exception précisée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs pavillonnaires, en USc, les clôtures peuvent être constituées d'une haie végétale intégrant ou non un mur bahut en granit.

Les clôtures entre mitoyens doivent être, soit des murs de granit, soit des haies. La hauteur de ces clôtures est équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5m à moins de situation exceptionnelle justifiée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies et être de couleur foncée (le vert de préférence).

6 - Antennes

La présence des antennes sur les toits devient de plus en plus gênante dans la mesure où leur nombre et leur dimension se sont beaucoup développés. La mise sur le marché des coupoles de réception par satellite est encore plus désastreuse pour l'environnement.

En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est donc imposé:

- que les antennes classiques soient réduites à une par immeuble,

- que les coupoles éventuelles soient de dimensions les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est à dire en général au coeur de l'îlot bâti, et de couleur en harmonie avec celle de l'environnement (grise, bleu ardoise ...)

Le nombre des coupoles est limité à une par îlot bâti; cela impose donc une gestion commune de ces antennes.

ARTICLE US - 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela les nouveaux projets devront prévoir:

- pour les locaux d'habitation, une place par logement de moins de 60m2 de surface hors oeuvre nette et deux places au delà.

- pour les locaux de bureaux, de commerce, d'hôtel, de restaurant, etc..., une place par 25 m2 de surface hors oeuvre nette affectée à ces usages.

- pour les locaux réhabilités, les normes ci-dessus s'appliquent au nombre de logements ou de mètres carrés excédant celui existant avant les travaux.

Ces places de stationnement doivent être réalisées dans les conditions suivantes :

- **dans les sous-secteurs USa et USb,** les stationnements sont, soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles; pour les petites parcelles ils sont assurés de manière prioritaire dans des parcs publics ou collectifs; d'une manière générale le percement des façades ou des murs de clôture existants, pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit.

- dans le sous-secteur USc, les places de stationnement peuvent être assurées sur les parcelles privatives, dans ce cas une place, au moins, est couverte (comprise dans le volume de construction ou enterrée).

Dans le cas où, par suite d'une impossibilité technique, ou esthétique, toutes les places ne pourraient être trouvées sur la parcelle (voie d'accès trop étroite ou piétonne, nature du sous-sol présence d'arbres protégées, etc...) le nombre de places manquant peut être réalisé dans le cadre d'opérations publiques.

Cette dernière solution peut être assurée par l'intermédiaire du versement de la participation prévue à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Dans certains cas, pour des raisons d'aspect, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

ARTICLE US - 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces indiquées au plan de sauvegarde et de mise en valeur par la légende "Espaces boisés classés" doivent rester plantées et libres de toute construction et de tout travaux d'infrastructure, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces indiquées au plan en "plantations à réaliser" doivent être aménagées en jardin et plantées d'arbres de hautes tiges ou seulement d'éléments végétaux buissonnant en cas de surface construites souterraines bâties sous ces espaces. Elles peuvent cependant accueillir des pavillons de moins de 9 m2.

Les espaces libres dépassant 25% de la surface de la parcelle doivent être plantés.

Les espaces soumis à prescription particulière dessinés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500° sont des espaces destinés à rester libres qui doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble s'inspirant des orientations contenues dans le cahier des recommandations architecturales et urbanistiques. Ils sont divisée en deux catégories générales:

- Espace soumis à prescription particulière à dominante végétale. Ces espaces sont repérés sur le plan par des lettres qui renvoient au rapport de présentation (cahier des recommandations architecturales et urbanistiques) qui exprime les orientations pour protéger ou aménager ces espaces. Tous les grands boisements ou les grands aménagements paysagers sont protégés à moins d'indication contraire contenues dans le rapport de présentation. Les conditions de construction sont strictement limitées à celles définies dans l'article US 0.

- Espace soumis à prescription particulière à dominante minérale. Ces espaces sont repérés sur le plan par des chiffres et des lettres qui renvoient au rapport de présentation (cahier des recommandations architecturales et urbanistiques) qui exprime les orientations pour protéger ou aménager ces espaces. Les grands alignements d'arbres qui s'y trouvent (en particulier ceux des contrescarpes) sont protégés, les aménagements de pavage doivent être conservés ou mis en valeur suivant les principes définis. Il est possible de prévoir des parkings souterrains. Les conditions de constructions sont strictement limitées à celles définies dans l'article US 0.

Les espaces publics de voirie laissés en blanc sur le document graphique au 1/500° du plan de sauvegarde et de mise en valeur sont destinés à demeurer des espaces de voirie et donc à n'accepter en surface que des éléments de mobilier urbain et en souterrain les réseaux d'infrastructure et des installations liées au stationnement souterrain.

D'une manière générale, les aménagements des espaces libres et des plantations doivent suivre les principes développés dans ce cahier. Cela concerne en particulier les espaces laissés en blanc sur le document graphique du plan de sauvegarde au 1/500° et qui ne sont pas construits; ceux-ci doivent être pavés de granit ou de matériaux de même aspect dans le cas d'espace bâti dense, ou plantés de manière majoritaire dans le cas des îlots bâtis moins denses.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US - 14 Possibilité maximale d'occupation du sol

Sur l'ensemble des sous-secteurs, il n'existe pas de surface maximale d'occupation du sol, la possibilité maximale d'occupation des sols est cependant limitée par l'application des articles précédents.

ARTICLE US - 15 Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Néant