

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification (simplifiée) n°2

3bis- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du 07/11/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 07/11/2024



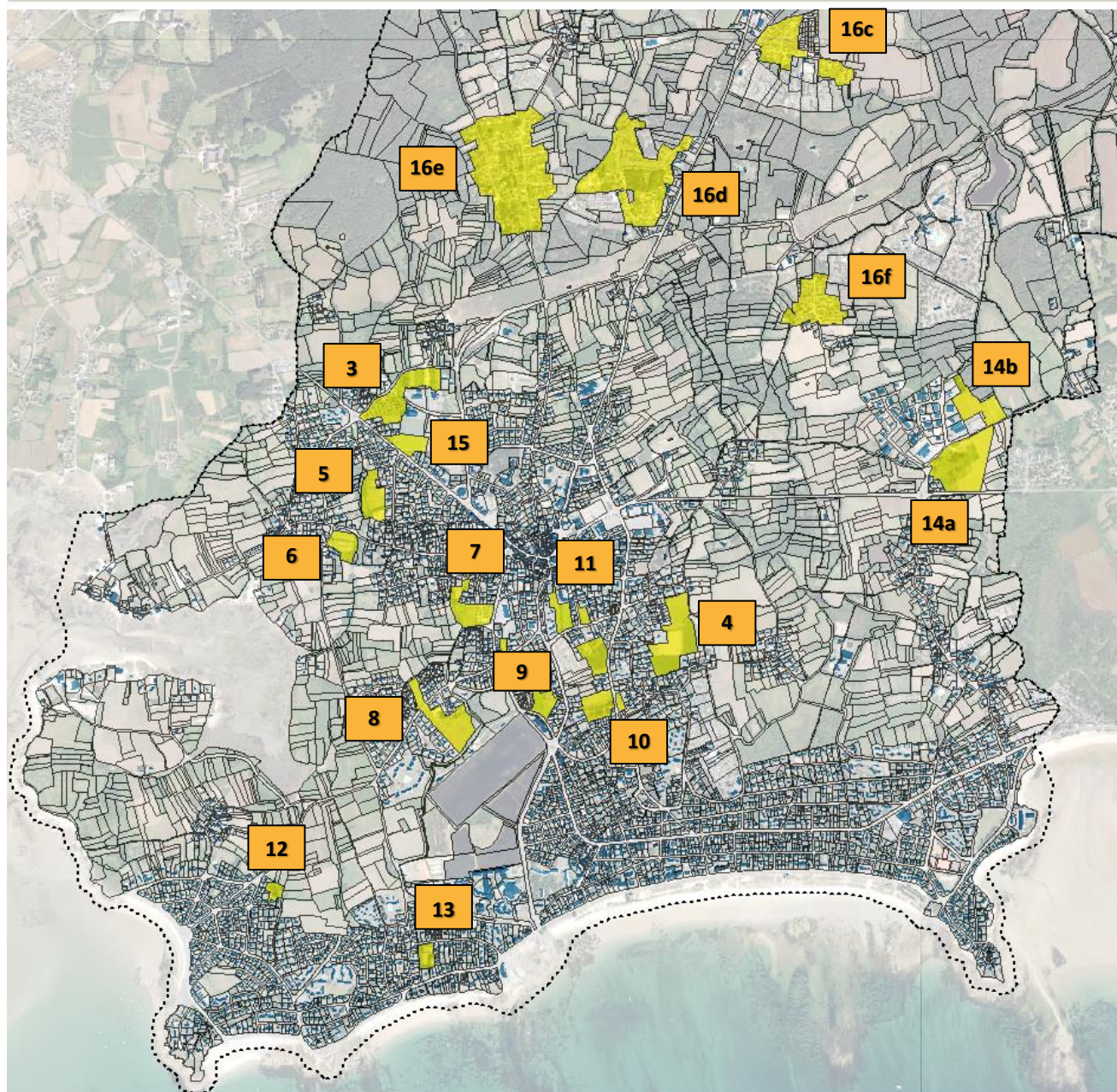
Le Maire,

Olivier LEPICK

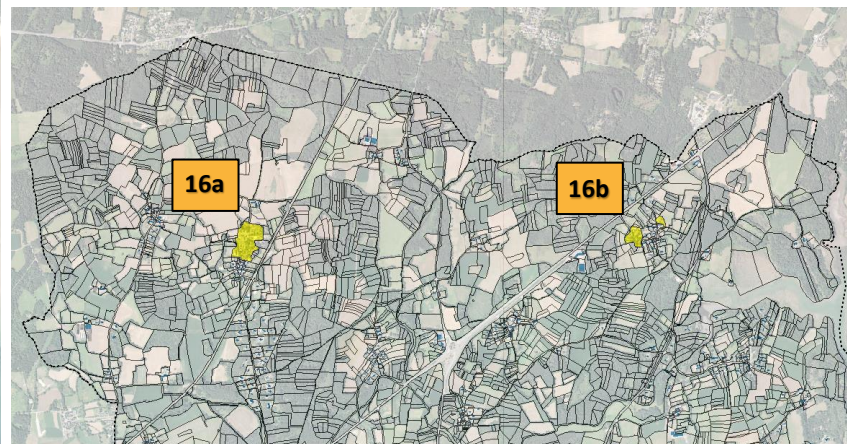
GHECO Urbanistes

Les OAP n°6 et n°14 ont été objets d'évolutions dans le cadre de la modification n°1 du PLU, qui a également créé une OAP n°15.

La modification (simplifiée) n°2 crée une OAP n°16 «SDU hors AVAP», et supprime l'OAP n°1, désormais reprise dans l'OAP 16e, et l'OAP n°2, mise en oeuvre.



- 1 - Route de Kerlann et du Hahon
- 2 - Le Runel
- 3 - Le Menec
- 4 - Kerallan
- 5 - Secteur ouest
- 6 - Secteur ouest
- 7 - Avenue des Salines
- 8 - Avenue de Saint Colomban
- 9 - Avenue des Salines et de la Poste
- 10 - Avenue du Rahic
- 11 - Avenue du Roër
- 12 - Saint Colomban
- 13 - Légénese
- 14 - Montauban (14a: sud - 14b: nord)
- 15 - Rue Saint-Cornély
- 16 - SDU (comprenant a. Quelvezin, b. Kergroix, c. Rosnual, d. Kerabus-Le Runel, e. Kerlann et f. Kerluir)



La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

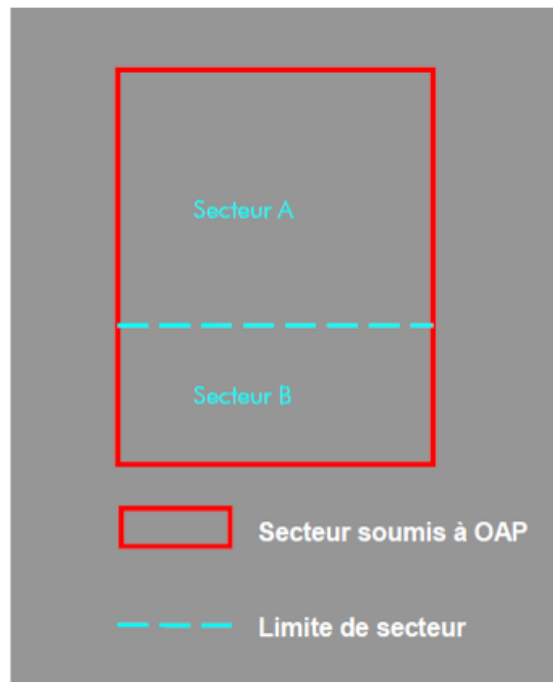


Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU) et urbaines UC, soumises à OAP, devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension ou de la dépendance ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre OAP ou sur un seul secteur identifié dans les OAP, l'autre secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le secteur 2 pouvant être réalisée avant le secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.



Vocation et programme de construction

Vocation

Les secteurs soumis à OAP sont tournés vers l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Dans le cadre de projet tourné vers l'habitat, le programme de construction défini aux OAP devra être respecté. Dans le cadre d'un projet mixte (habitat et activités compatibles), le nombre de logements à produire sera défini au prorata de la surface opérationnelle concernée par la construction de logement.

Densité minimum

Dans le cadre d'une opération d'habitat, une densité minimum est indiquée dans chaque OAP. Il s'agit d'une densité prévisionnelle minimum attendue. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Par exemple, sur une OAP, obligation de construire au moins 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 26 logements => projet compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet comporte 18 logements => le seuil de tolérance de 10% est respecté, projet compatible avec les OAP

Cas n° 3 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Dans le cadre d'une opération mixte, la densité minimum sera à respecter et le nombre de logement à produire sera calculé au prorata de la surface opérationnelle dédiée à l'habitat.

Vocation et programme de construction

Production de logements aidés

Dans le cadre d'un projet tourné vers l'habitat, une partie de programme de construction devra être consacrée à des logements aidés : logement locatif social (LLS) ou logement en accession aidée (LAA). Les règles fixant le nombre minimal de logement aidé à réaliser sont fixées au point 15- Logements aidés dans les dispositions générales du règlement écrit (pages 13 et 14).

Des exemples de calcul figurent à l'annexe 6 du règlement écrit.

Typologies d'habitat

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de constructions devront favoriser la diversification des logements en mixant quand c'est possible différents types de logements (collectifs, intermédiaires, maisons individuelles, maison de ville ou en bande,...).

Principes d'aménagement

Performance énergétique

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Chaque aménagement évitera la création de masques occasionnés par les ombres portées des autres constructions.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols et se conformer aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne devront pas être aménagés au sein des parcelles humides.

Prise en compte des zones humides

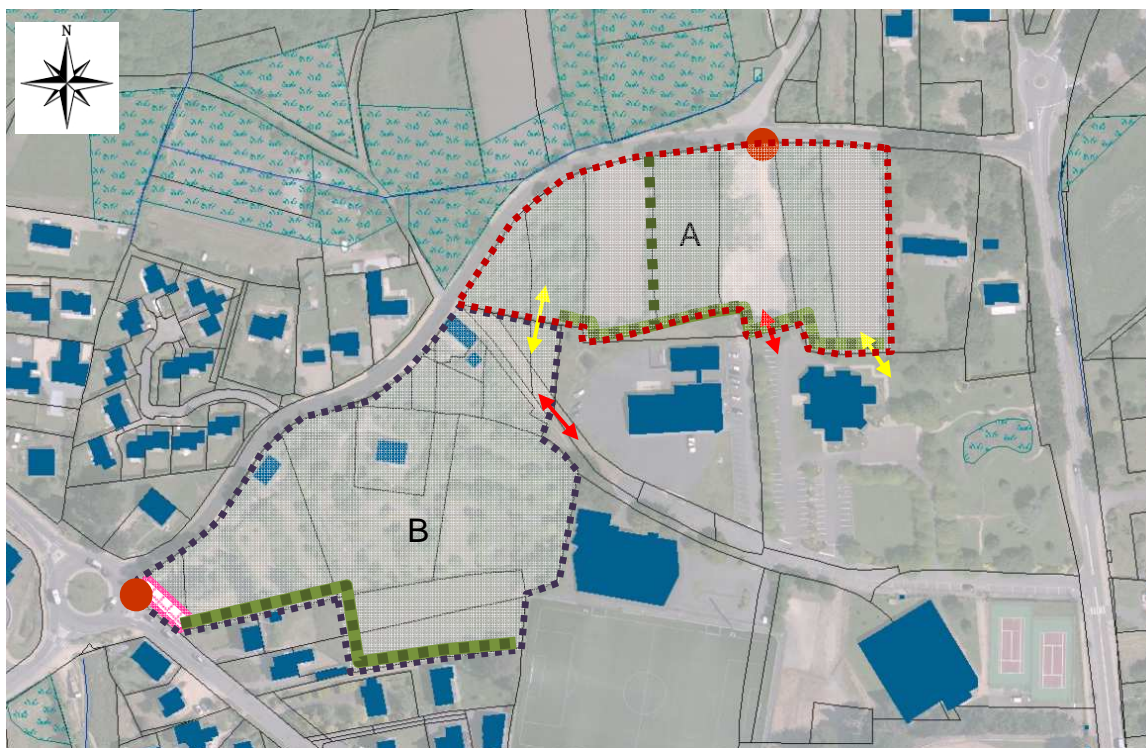
L'intégrité spatiale des zones humides devra être préservée. Les projets ne devront pas impacter les zones humides. un inventaire préalable devra être réalisé par le maître d'ouvrage, sur l'emprise du projet, conformément à la réglementation sur la protection des zones humides.


Liaisons douces


Les liaisons douces sont essentielles à la réduction des déplacements motorisés et à la cohérence des tissus urbains. Qu'elles soient existantes ou à créer, les liaisons douces devront être accompagnées de marges de recul permettant de garantir leur utilisation et leur préservation.

Plan de prévention des risques littoraux


Certains secteurs constructibles soumis à orientations d'aménagement et de programmation sont situés dans des zones de risque de submersion marine (zones bleues ou oranges) et sont donc concernés par le PPRL. Pour connaître les modalités de construction sur ces secteurs il est nécessaire de se reporter au règlement écrit du PPRL.




 Secteur A soumis à OAP pour l'habitat et activité compatible avec l'habitat


 Secteur B soumis à OAP pour les équipements sportifs

 Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)

 Lien piéton en direction du square rue du Ménéec et entre les deux secteurs A et B

 Continuité routière à prévoir avec les voies desservant le complexe du Ménéec

 Frange verte à planter pour créer un écran entre le secteur habitat et les équipements sportifs

 Haie bocagère à planter ou à maintenir

 Emplacement réservé au règlement graphique

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Secteur A : desserte depuis le chemin du Ménéec face au hameau du Ménéec. Cette voie devra rejoindre la route existante en impasse qui dessert la salle polyvalente du Ménéec.

Secteur B : desserte depuis le carrefour de St Cornély. Cette voie devra rejoindre la route existante en impasse qui dessert le complexe sportif du Ménéec.

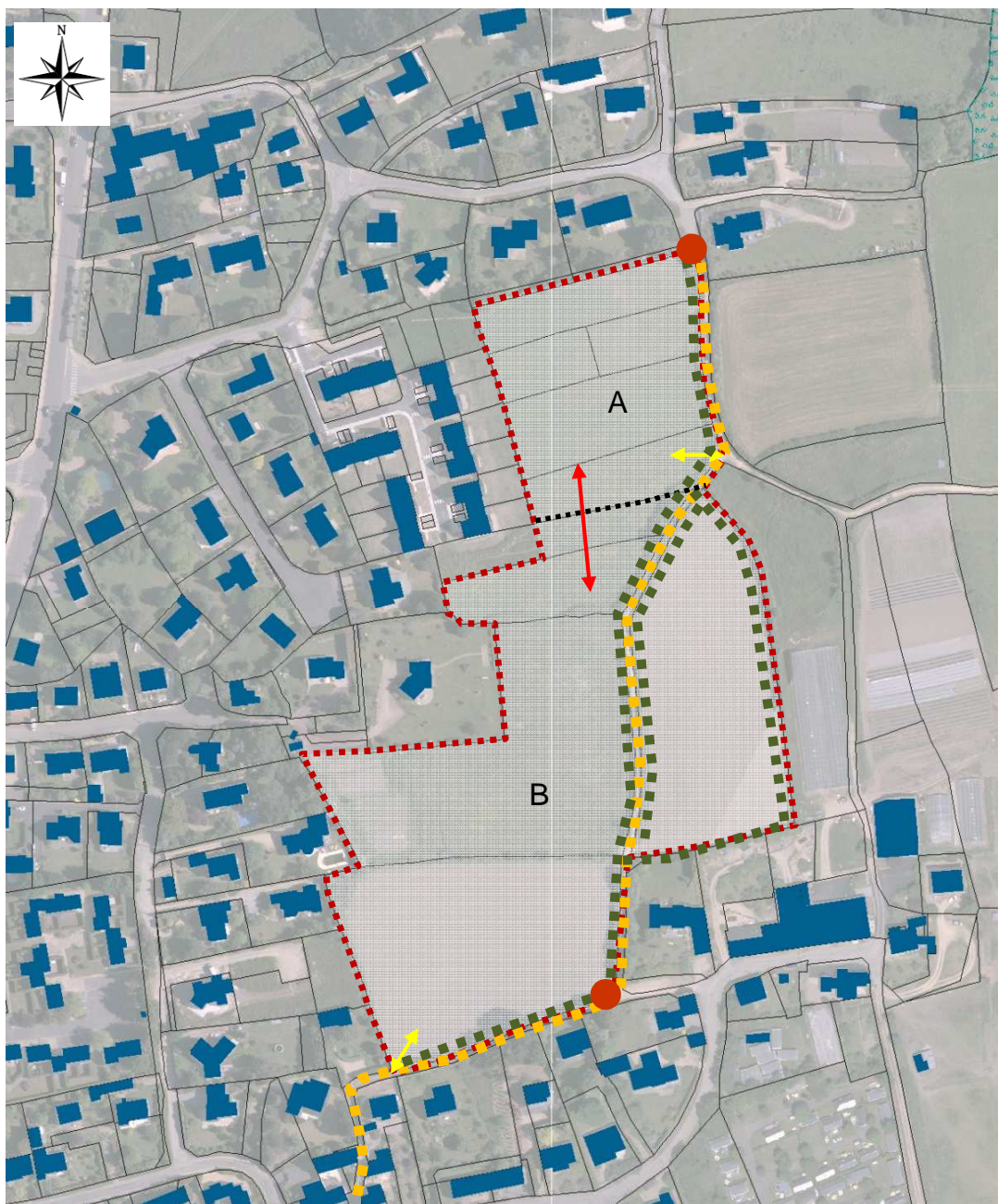
Programme de construction :








- densité minimum de 20 logt/ha soit 25 logements minimum à produire sur le secteur A.
- dont minimum 5 LLS + 2 LLS ou LAA

Déplacements :

Un accès piéton sera à réaliser en direction du square du Ménéec.

Le secteur A et B pourront communiquer avec une liaison piétonne ou cycle.



-  Secteurs soumis à OAP
-  Possibilité de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble par secteur tel que défini sur le plan (A et B)
-  Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Voie traversante
-  Chemin circulation douce à conserver et les haies bocagères qui bordent ce chemin. Une traversée est possible cependant pour desservir le secteur le plus à l'Est.
-  Lien piéton à prévoir en direction de l'impasse et du chemin piéton existant
-  Haie bocagère à planter ou à maintenir

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagements :

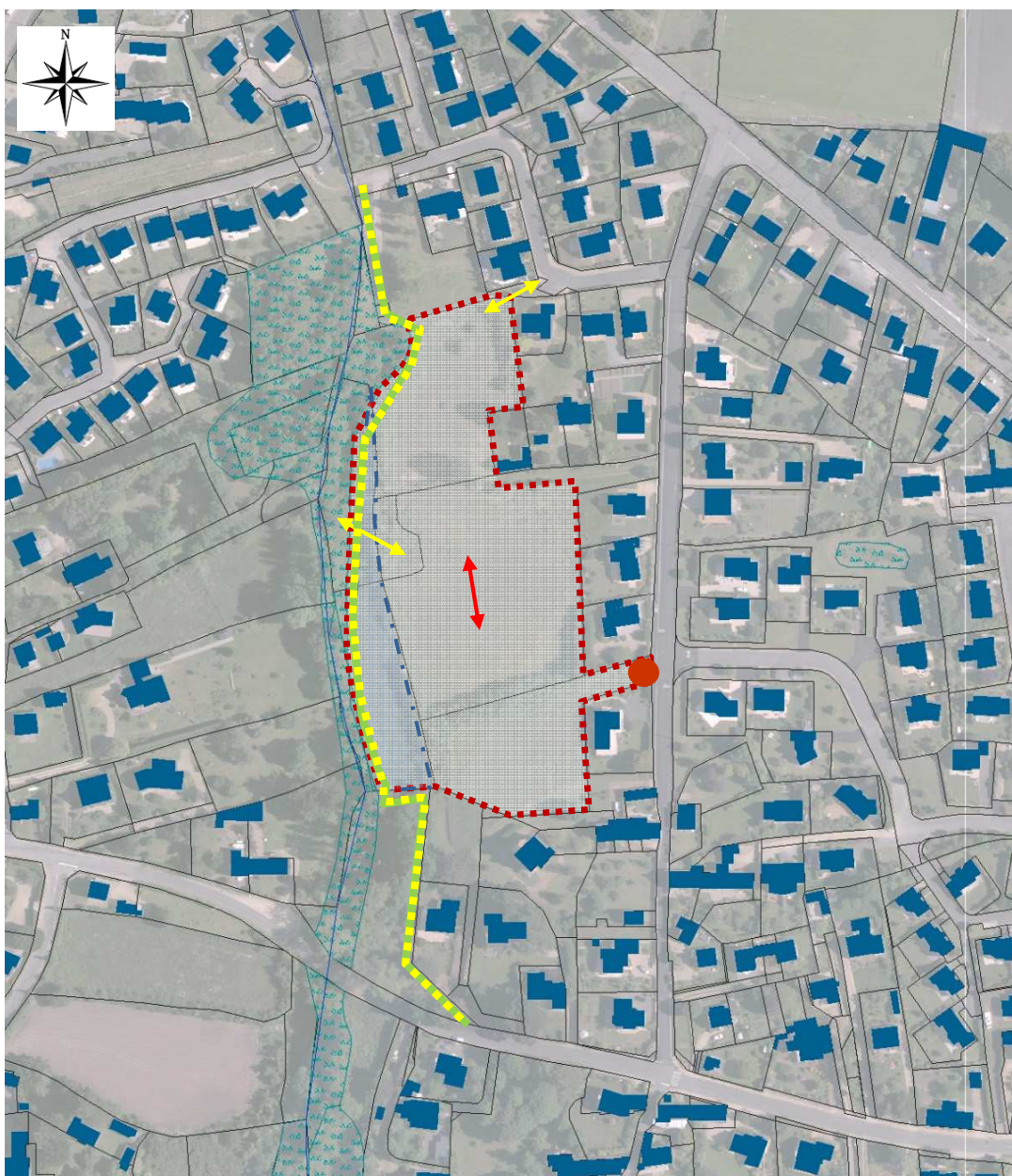
Deux points de desserte seront nécessaires pour permettre d'avoir une voie traversante desservant toute la zone de Kerallan, un sur le secteur A et un sur le secteur B.








Programme de construction :

- *Secteur A* : densité minimum de 25 logt/ha soit 20 logements minimum à produire.
Dont minimum 4 LLS + 1 LLS ou LAA
- *Secteur B* : densité minimum de 25logt/ha soit 72 logements minimum à produire.
Dont minimum 15 LLS + 12 LLS ou LAA

5 – Secteur ouest : secteur de 1,4 ha

12



-  Secteur soumis à OAP
-  Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Voie traversante
-  Lien piéton avec la future coulée verte et les impasses existantes
-  Cheminement doux à créer
-  Abords du cours d'eau à protéger pouvant être aménagé en espaces verts et pouvant recevoir les espaces nécessaires à la rétention pluviale
-  Zone humide à préserver et à mettre en valeur en l'intégrant au quartier

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Voie en boucle depuis la rue de Kervégan

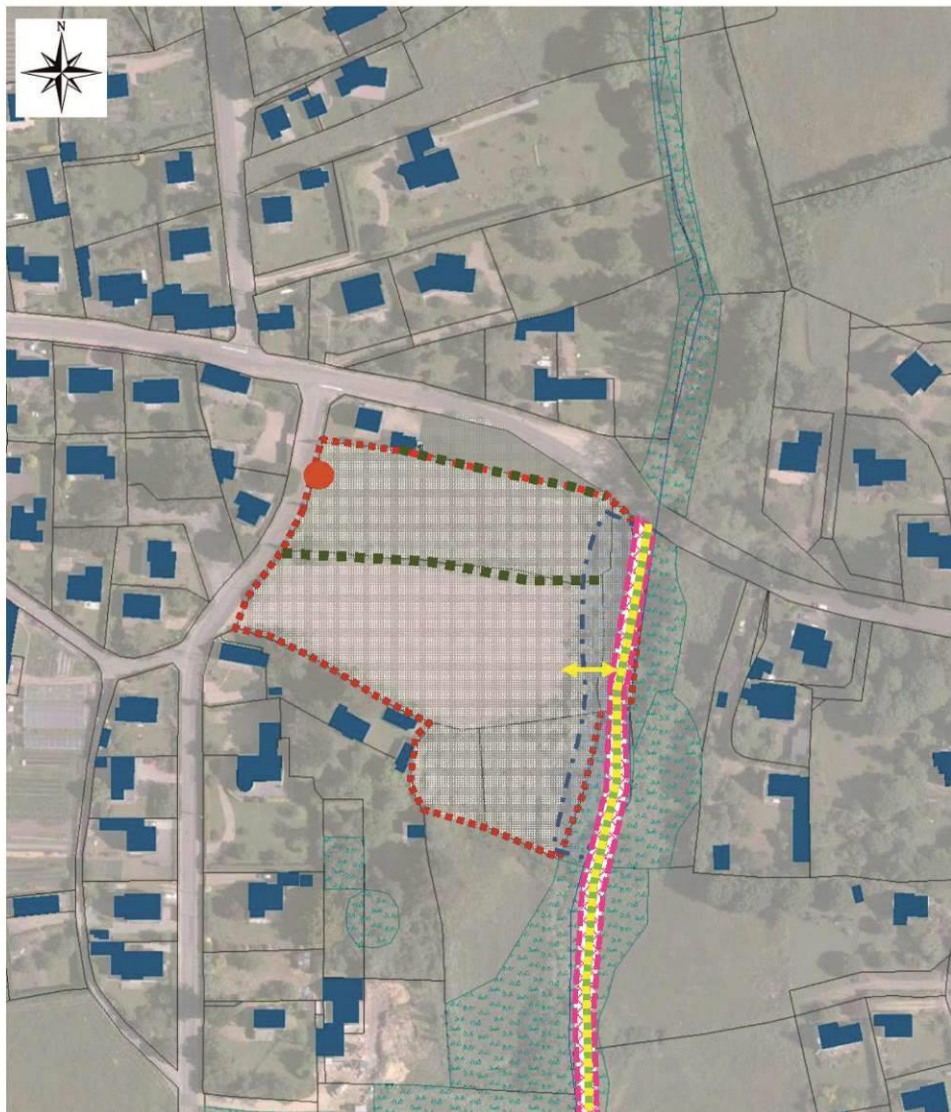
Programme de construction :









- densité minimum de 30 logt/ha soit 42 logements minimum à produire
- dont minimum 8 LLS + 5 LLS ou LAA



6 – Secteur ouest : 8 880 m²

13



-  Secteur soumis à OAP
-  Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Lien piéton avec la future coulée verte et les impasses existantes
-  Cheminement doux à créer
-  Abords du cours d'eau à protéger pouvant être aménagé en espaces verts et pouvant recevoir les espaces nécessaires à la rétention pluviale
-  Zone humide à préserver et à mettre en valeur en l'intégrant au quartier
-  Emplacement réservé au règlement graphique
-  Haie bocagère à planter ou à maintenir

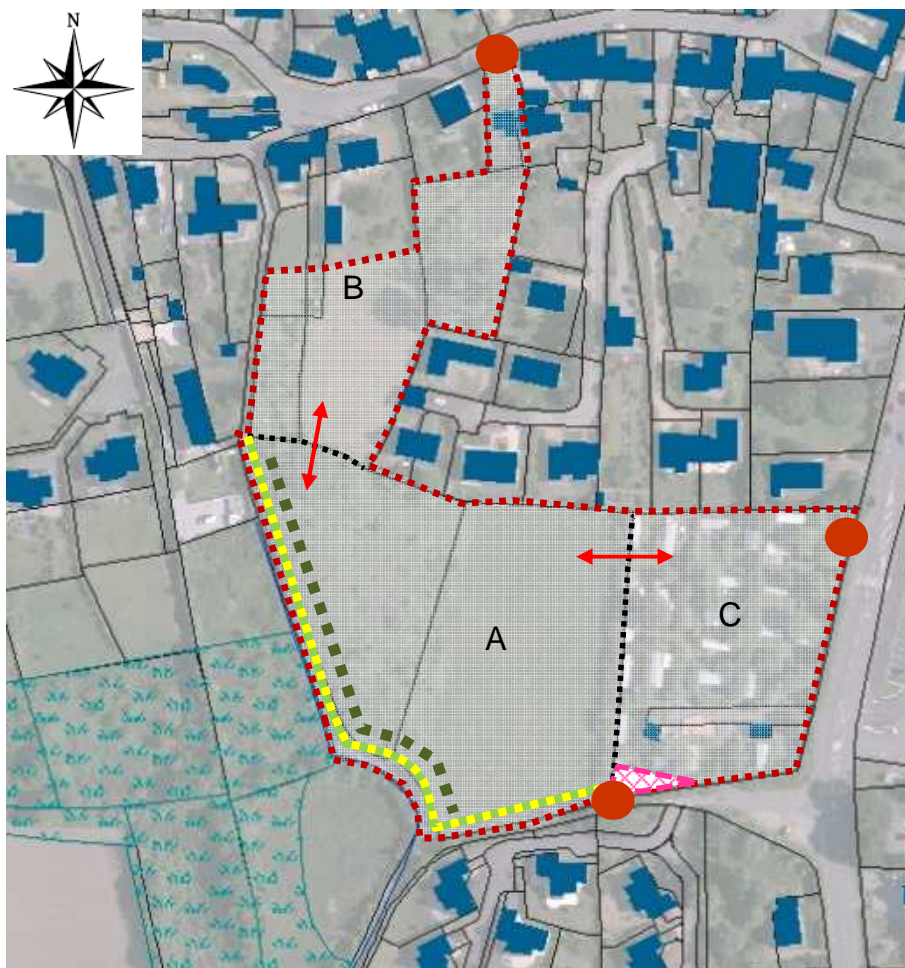
Principes d'aménagement à retenir :








Aménagement :

Voie en impasse depuis le chemin de Mané er Groez

Programme de construction :

densité minimum de 20 logt/ha soit 20 logements minimum à produire
dont minimum 4 LLS + 1 LLS ou LAA



-  Secteur soumis à OAP
- A** Possibilité de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble par secteur tel que défini sur le plan (A, B, C)
-  Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Voie traversante
-  Chemin circulation douce à prévoir et/ou à maintenir
-  Haie bocagère à planter ou à maintenir
-  Emplacement réservé au règlement graphique
-  Zone humide à préserver et à mettre en valeur en l'intégrant au quartier

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Secteur A : Voie depuis l'avenue des Salines.

Secteur B : Voie depuis la rue du Grand Marjo.

Secteur C : voie depuis l'avenue des Salines

Continuité routière à prévoir entre le secteur A et B et les secteurs D et A.

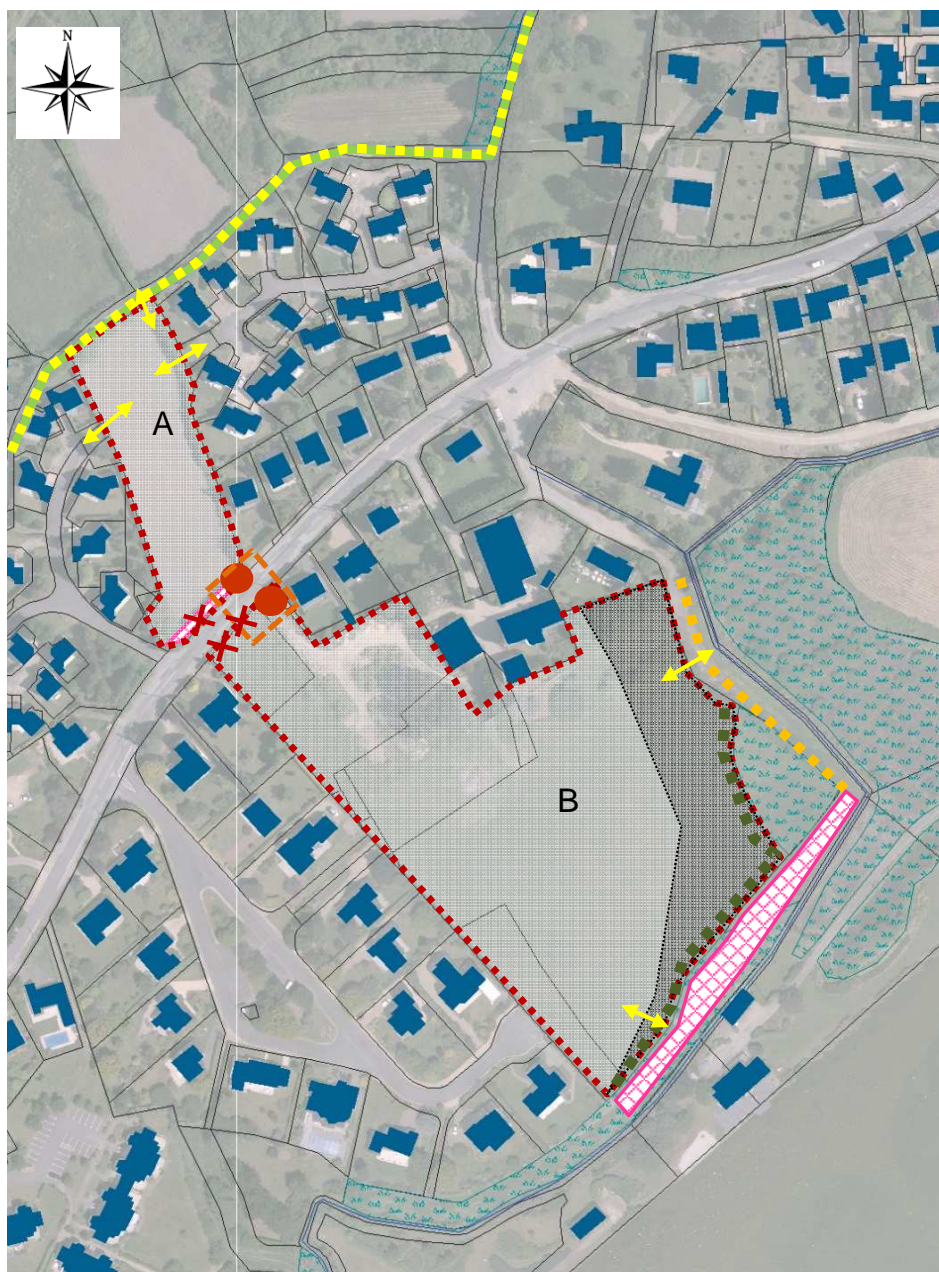
Programme de construction :











secteur	Surface en ha	densité	Nbre log	Dont logement aidé minimum
Secteur A	0,85ha	38log/ha	32 logements	6LSS + 3 LLS ou LAA
Secteur B	0,4ha	20log/ha	7 logements	2 LSS
Secteur C	0,5ha	40 log/ha	20 logements	4 LSS + 1 LLS ou LAA

Déplacements :

Créer une liaison douce à l'Ouest de la zone.

Des voies traversantes devront être réalisées entre les secteurs A, B et C.



-  Secteurs soumis à OAP
-  Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Carrefour à sécuriser et aménager
-  Entrée et sortie interdites depuis l'avenue de Saint Colombar
-  Chemin existant
-  Lien piéton avec le chemin existant et à venir
-  Zone humide à préserver et à mettre en valeur en l'intégrant au quartier
-  Emplacement réservé au règlement graphique
-  Haie bocagère à planter ou à maintenir
-  Zone non aedificandi du PPRL, réservée à la réalisation de stationnements, d'espace vert et de transition qualitative vers les zones humides à l'Est

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Secteur A : Voie en impasse depuis l'avenue de St Colombar

Secteur B : Voie en impasse depuis l'avenue de St Colombar

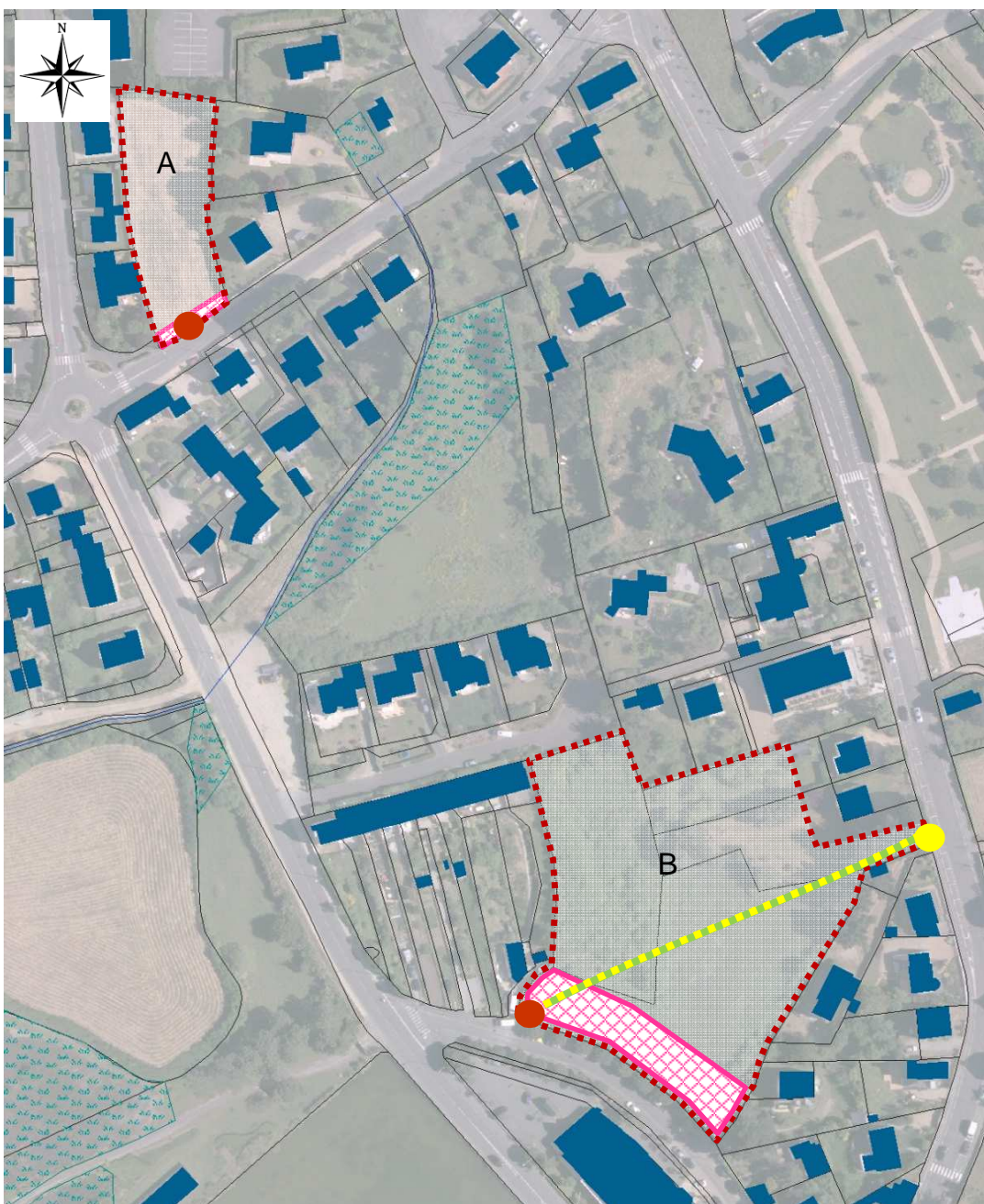
Prévoir l'aménagement d'un carrefour sécurisé

Programme de construction :

- *Secteur A* : densité minimum de 12 logt/ha soit 5 logements minimum à produire. Dont minimum 1 LLS ou LAA
- *Secteur B* : densité minimum de 20logt/ha soit 31 logements minimum à produire. Dont minimum 6 LLS + 5 LLS ou LAA

Déplacements :

Prévoir des liaisons piétonnes avec les voies en impasse des lotissements voisins.



- Secteurs soumis à OAP
- Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
- Point d'entrée et de sortie facultatif
- Chemin circulation douce à prévoir
- Emplacement réservé au règlement graphique

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Secteur A : Desserte depuis l'avenue St Colomban.

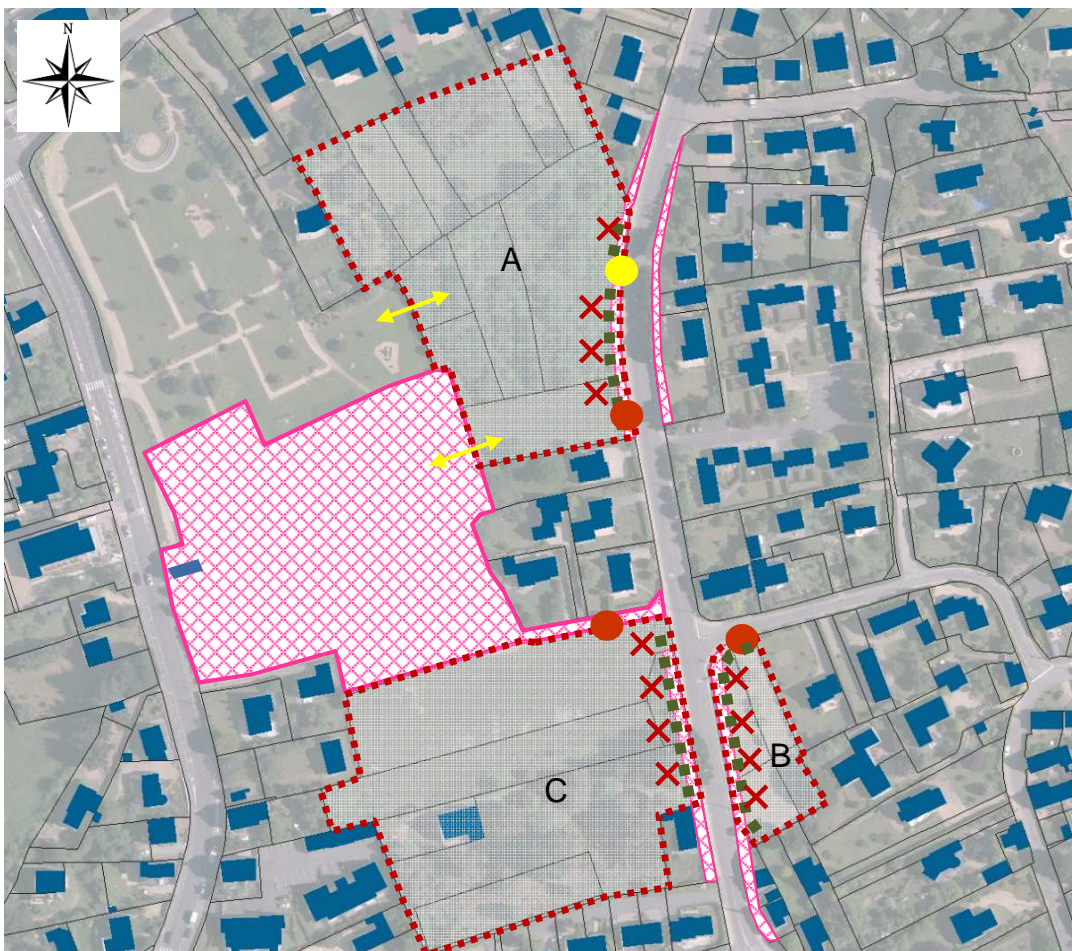
Secteur B : Desserte depuis la rue du casino et l'avenue de la poste, emplacement réservé au règlement graphique pour stationnement








Programme de construction :

- *Secteur A* : densité minimum de 40logt/ha soit 8 logements minimum à produire
Dont minimum 1 LLS ou 1 LAA.
- *Secteur B* : densité minimum de 30logt/ha soit 23 logements minimum à produire
Dont minimum 5 LLS + 2 LLS ou LAA

10 – Avenue du Rahic : secteur A de 1,23ha, secteur B de 0,17ha, secteur C de 1,21ha*

Avec les emplacements réservés: secteur A de 1,25ha, secteur B de 0,19ha, secteur C de 1,24ha



-  Secteurs soumis à OAP
-  Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Point d'entrée et de sortie facultatif
-  Entrée et sortie interdites
-  Lien piéton avec les jardins de Césarine à prévoir
-  Alignement d'arbre à créer
-  Emplacement réservé au règlement graphique

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Secteur A : Desserte depuis l'avenue du Rahic avec deux points d'entrée et sortie.

Secteur B : Desserte depuis la rue de Kreisker

Secteur C : Desserte depuis l'impasse existante

Plantation d'un alignement d'arbres sur l'avenue afin de faire le lien avec Carnac Plage

Aménagement d'un carrefour sécurisé (emplacement réservé prévu au règlement graphique).








Programme de construction :

- *Secteur A* : densité minimum de 50logt/ha soit 61 logements minimum à produire.
Dont minimum 12 LLS + 9 LLS ou LAA.
- *Secteur B* : densité minimum de 20 logt/ha soit 3 logements minimum à produire.
- *Secteur C* : densité minimum de 35 logt/ha soit 42 logements minimum à produire.
Dont minimum 8 LLS + 5 LLS ou LAA.

Déplacements :

Sur le secteur A, prévoir des liaisons piétonnes avec le jardin de Césarine.



-  Secteurs soumis à OAP
-  Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Point d'entrée et de sortie facultatif
-  Entrée et sortie interdites
-  Emplacement réservé au règlement graphique
-  Lien piéton avec les voies existantes
-  Haie bocagère à planter ou à maintenir

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :




Secteur A : Desserte depuis l'avenue du Roër

Secteur B : Desserte depuis l'impasse

Programme de construction :

- *Secteur A* : densité minimum de 40logt/ha soit 35 logements minimum à produire
Dont minimum 7 LLS + 4 LLS ou 4 LAA.
- *Secteur B* : densité minimum de 40logt/ha soit 10 logements minimum à produire dont 2 LLS



-  Secteurs soumis à OAP
-  Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Haie bocagère à planter

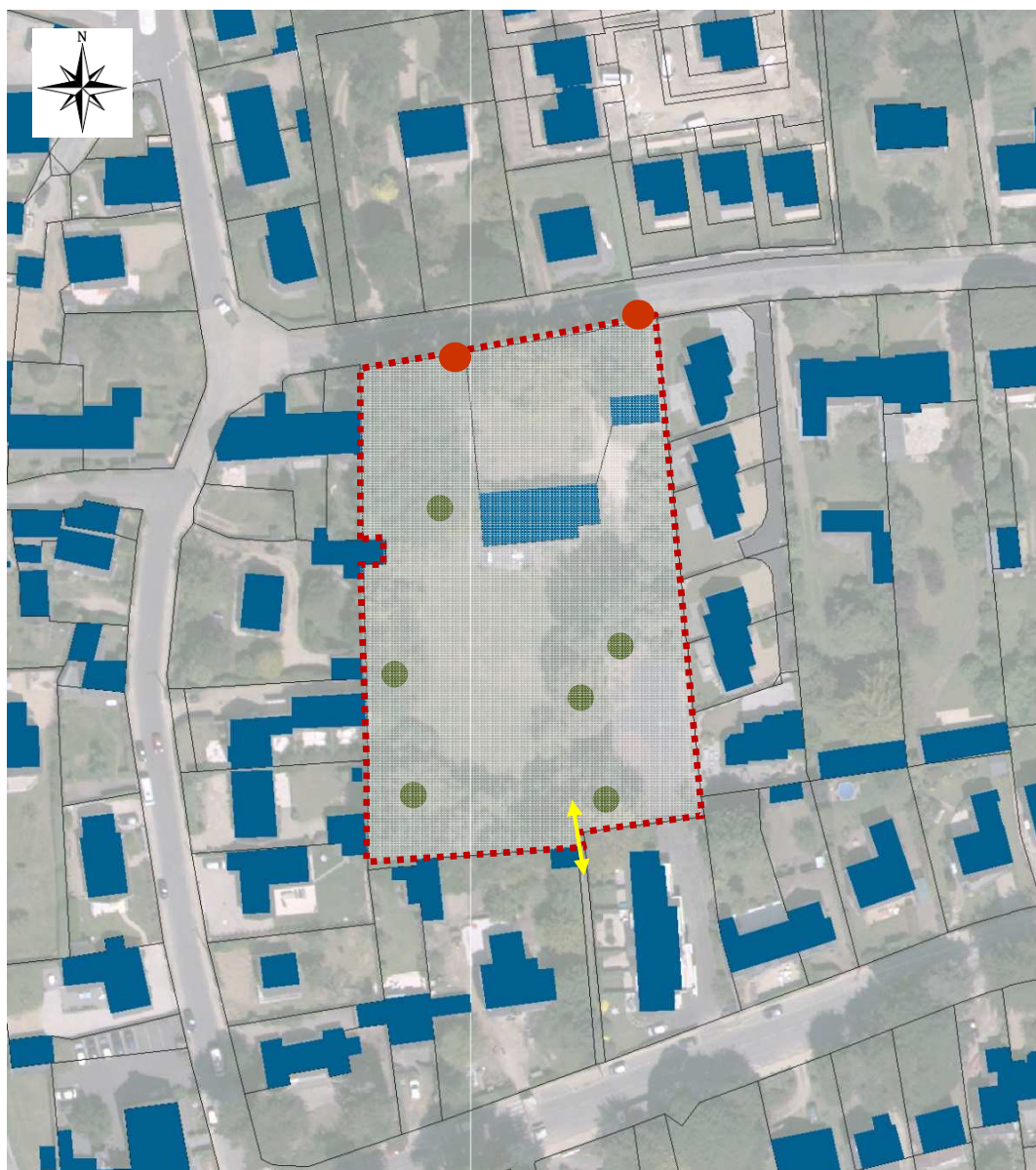
Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Prévoir une transition paysagère entre le secteur bâti et les espaces naturels au nord et à l'est (haie bocagère ou prescriptions spécifiques sur les clôtures végétales à réaliser)

Programme de construction :

- densité minimum de 20logt/ha soit 8 logements minimum à produire
Dont minimum 1 LLS ou 1 LAA.



- Secteurs soumis à OAP
- Point d'entrée et de sortie (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
- ↔ Lien piéton avec les voies existantes
- Arbres existants à maintenir (ou arbre à planter) dans les jardins des futures constructions ou le long des voies de desserte (emplacement et nombre indicatifs)

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Desserte par l'avenue des Goélands.

Pour le secteur 2, prévoir le maintien de quelques arbres sur le site.

Programme de construction :

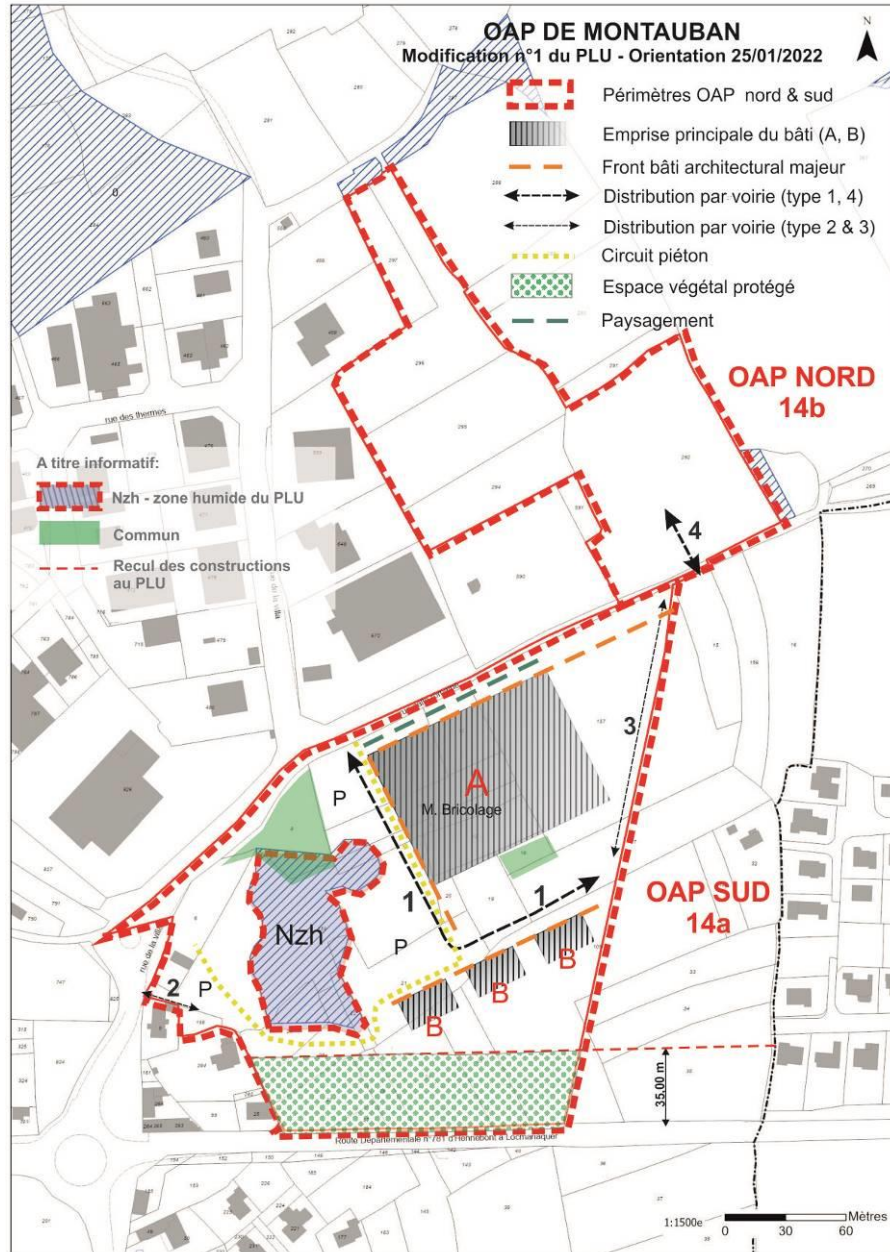
- densité minimum de 18logt/ha soit 7 logements minimum à produire
Dont minimum 1 LLS ou 1 LAA.

Déplacements :

Liaison piétonne vers le boulevard de Légénesse.

14a – Montauban Sud / 14b - Montauban Nord

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - OAP DE MONTAUBAN n°14



Les projets et aménagements devront faire l'objet d'opération cohérente permettant l'aménagement global des secteurs. L'aménagement pourra se faire en une ou plusieurs tranches, sur un ou plusieurs secteurs.

OAP SUD (14a)

Destination

Zone d'activités commerciales

L'OAP sud est portée en 1AUip au zonage du PLU

Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement consiste à organiser les accès et dessertes sur la rue Gallo-Romaine, par la rue de Montauban. Il tient compte du paysage d'entrée de ville perçu depuis la RD en réservant le bâti de taille modérée au sud et les constructions plus massives au nord. Le projet d'aménagement doit porter sur l'ensemble de l'OAP SUD à l'occasion de projet de bâti en A. Les autres constructions peuvent relever du moyen ou long terme.

Le bâti

L'espace en blanc est présumé constructible sous conditions :

- De privilégier les implantations en A et B
- De ne pas construire à l'ouest de la zone Nzh (sauf installations de sécurité, d'accueil et de réseaux)
- De l'application des dispositions réglementaires du PLU et de l'AVAP

En A - Implanter le bâti de grande taille sur l'emprise « A » (indicative) avec pour limite un front bâti face au sud-ouest et au nord-ouest (tireté orange) qualifié de « front bâti architectural majeur » afin de garantir un aspect accueillant pour le public ; la ligne en tireté orange est adaptable en positionnement, mais l'aspect directionnel est impératif.

En B - possibilité de développement des constructions sous forme de petites unités sur les emprises « B », par séquences de 30,00m maximum en linéaire en alignement sur un front marqué par le tireté orange de front bâti architectural majeur. L'alignement est impératif et repositionnable, la profondeur d'emprise à partir de cet alignement est adaptable. Ces unités peuvent être traduites par 2 à 4 volumes en recherchant une cohérence architecturale, notamment par un traitement bois des façades.

Une cohérence architecturale d'ensemble intégrant l'optimisation des performances énergétiques (dans le respect de l'AVAP) sera recherchée.

La circulation

La circulation permet de desservir les activités par une voie principale destinée au public (n°1 au plan d'OAP). Deux voies potentielles permettre un accès technique dont les livraisons, la sécurité (n°2 et n°3 au plan d'OAP).

Le stationnement

Le stationnement n'est pas défini de manière impérative, mais deux secteurs principaux desservis par la voie n°1 correspondent à la façade sud-ouest du bâti A. Un espace de stationnement est situé sur la rue de Montauban.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés et paysagés.

Un cheminement piéton relie l'espace de stationnement rue de Montauban au cœur du secteur et rejoint la rue Gallo-Romaine.

Entrée de Ville - Abords de la RD 781 et espace végétal protégé / interface agricole Est

Un espace naturel (planté, paysager ou cultivé) accompagnera les abords de la voie sur une profondeur de 35,00 m. Toute occupation tels que constructions, stockage, parkings (sauf réseaux) est prohibée. La clôture des activités ne pourra se faire si nécessaire que sur la limite nord de l'espace végétal protégé.

En limite Est du secteur, la parcelle sera accompagnée d'une haie ou de plantations.

La zone humide

La zone Nzh du PLU est préservée ; l'espace devra être expertisé et la préservation de la zone humide et de ses abords immédiats devra être évalué lors du projet d'aménagement

La rétention pluviale

Un (ou des) bassin(s) de rétention devra accompagner le projet en tenant compte du potentiel de développement.

OAP NORD (14b)

Destination

Accueil d'un équipement public : la déchetterie

L'OAP est portée en 1AUi et 1AUip au zonage du PLU

L'OAP précise les secteurs d'accès-sorties (positionnement à titre indicatif (4) de la (ou les) entrées/sortie(s) rue Gallo-Romaine).

Un accès complémentaire pourra être prévu pour desservir le nord/nord-ouest de l'opération (OAP Nord 14b).



16. SDU hors AVAP / SPR

La Commune est couverte par une AVAP qui fixe des règles de préservation des paysages et du patrimoine, et des possibilités d'évolution du bâti dans les secteurs concernés.

Ainsi, au sein des emprises comprises en AVAP, se sont les règles de celles-ci qui s'appliquent en complément du règlement écrit et graphique.

Hors AVAP, la Commune a fait le choix de créer une OAP SDU qui sera applicable et fixera des règles de protection du patrimoine bâti ou naturel et d'évolution du bâti patrimonial. Aussi, cette OAP encadre l'évolution de la densification au sein des SDU, sans redondance avec l'AVAP.

Les pages qui suivent constituent la nouvelle **Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Secteurs Déjà Urbanisés hors AVAP / SPR »** intégrée **avec** la modification (simplifiée) n°2 du PLU.

Elle est opposable dans un rapport de **compatibilité** à toute autorisation d'urbanisme (DP, PC, PA) déposée au sein des périmètres **des zones Us, hors AVAP**, définies pour **Quelvezin, Kergroix, Rosnual, Kerabus-Le Runel, Kerlann et Kerluir**.





16. SDU hors AVAP / SPR

1. Bâtiments anciens existants

Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

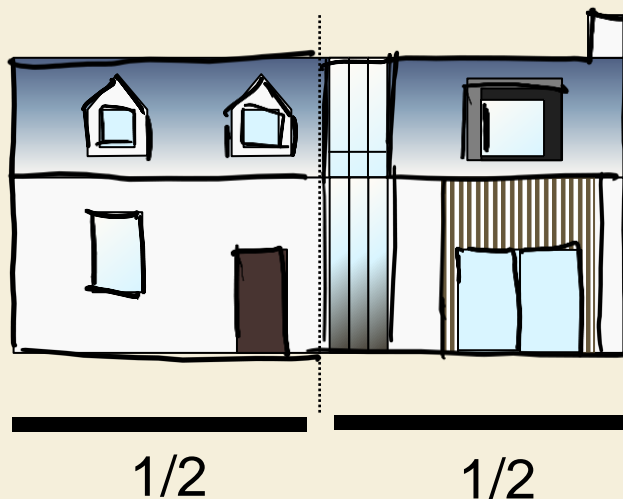
Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, sous condition d'un traitement qualitatif dans le choix des matériaux et de l'aspect.

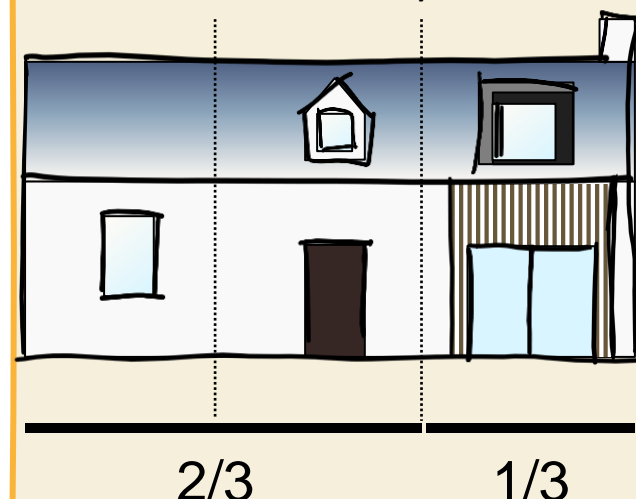
De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Enfin, une attention toute particulière est apportée à la présence éventuelle d'hirondelles ou de chauve-souris. Le procédé de restauration est alors adapté à la présence de ces gîtes (ouvertures sous les combles, ...).

Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur la moitié de la façade et de la toiture, et modifiées sur l'autre moitié



Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur 2/3 de la façade et de la toiture, et modifiées sur 1/3



SIMULATION DE RENOVATION





16. SDU hors AVAP / SPR

1. Bâtiments anciens existants

Extension et surélévation

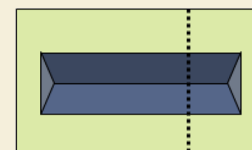
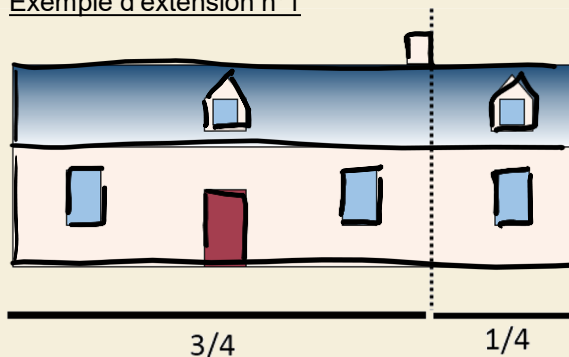
Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

➔ en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)

➔ En constituant une entité distincte mais complémentaire de la construction existante, réalisée le cas échéant avec une rupture de gabarit (façade en recul, hauteur plus faible) et recourant soit aux mêmes matériaux (exemple n°2) soit à des matériaux différents

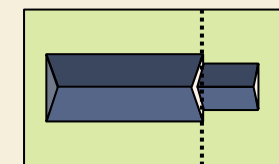
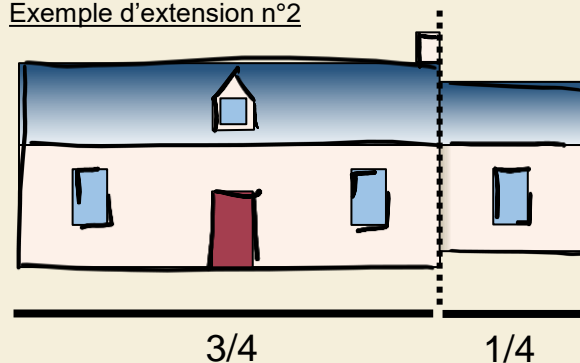
Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

Exemple d'extension n°1



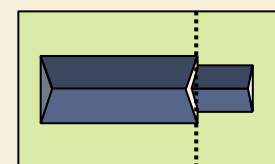
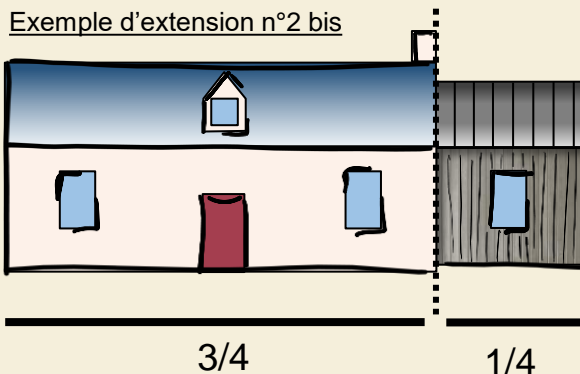
Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

Exemple d'extension n°2



Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, mais avec les mêmes matériaux

Exemple d'extension n°2 bis



Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, avec des matériaux distincts (toit en zinc prépatiné, bardage bois)





16. SDU hors AVAP / SPR

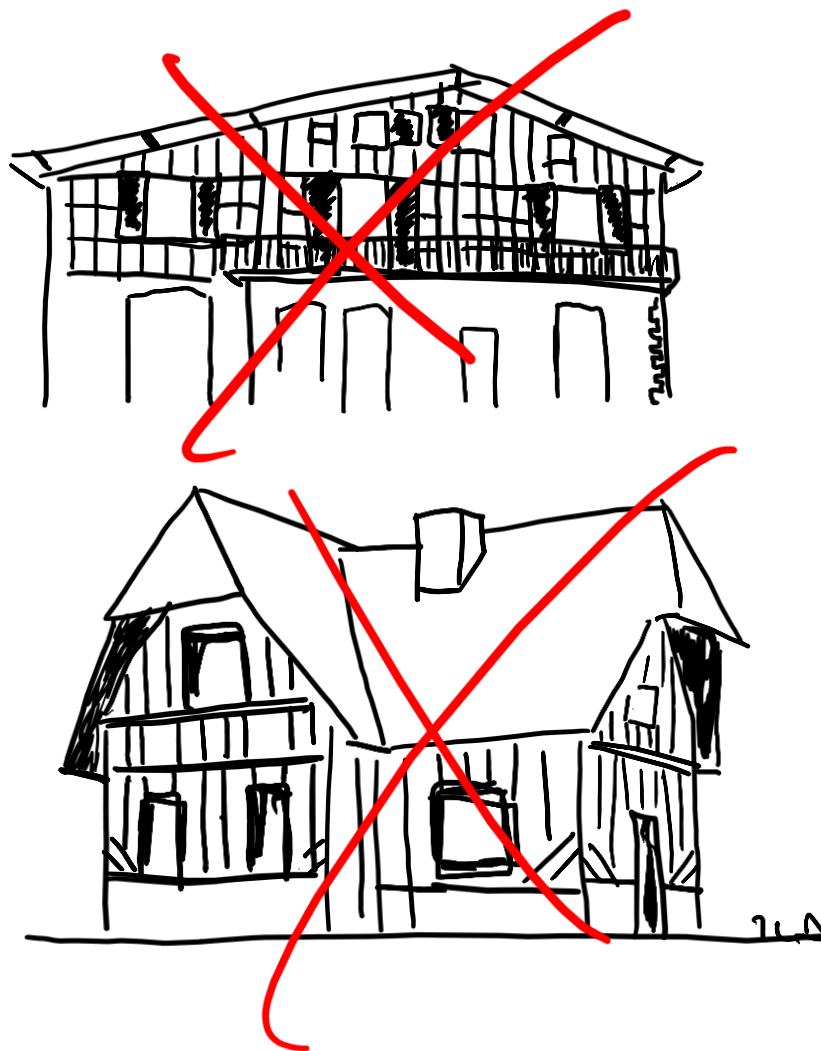
2. Constructions neuves

Règle générale

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les constructions patrimoniales qu'elle jouxte. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la commune. Les pastiches d'architecture régionale (maisons normandes, maisons basques, chalets de montagne, ...) sont formellement interdits.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.





16. SDU hors AVAP / SPR

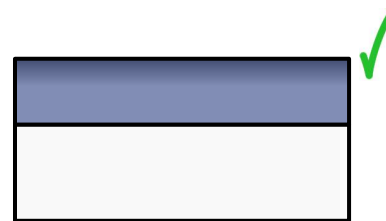
2. Constructions neuves

Volumétrie

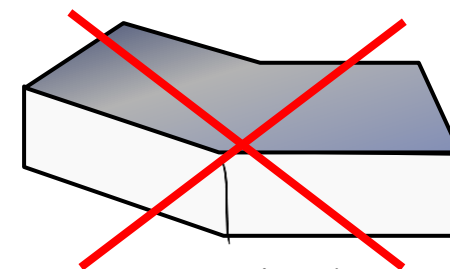
Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, ...).

Ouvertures et ouvrages en saillie

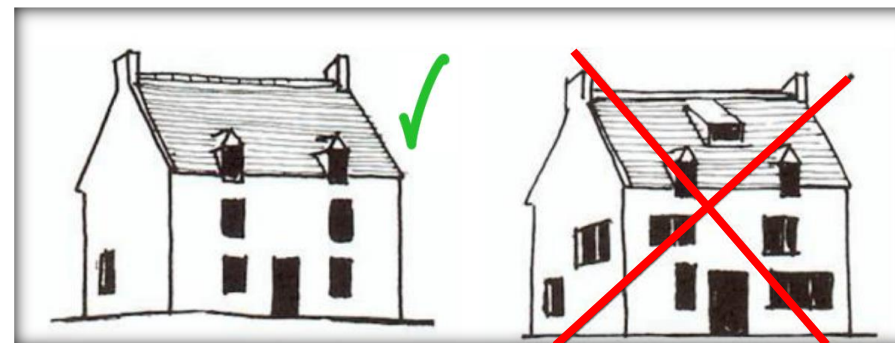
Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales (lucarne rampante ou en chien couché, lucarne pendante dite meunière ou gerbière). Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.



Edifier des volumes simples et lisibles



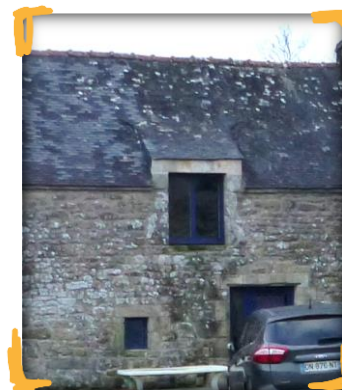
Eviter les décrochements de pignons et murs biais



Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)

Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques

S'inspirer du dessin des lucarnes locales



Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière



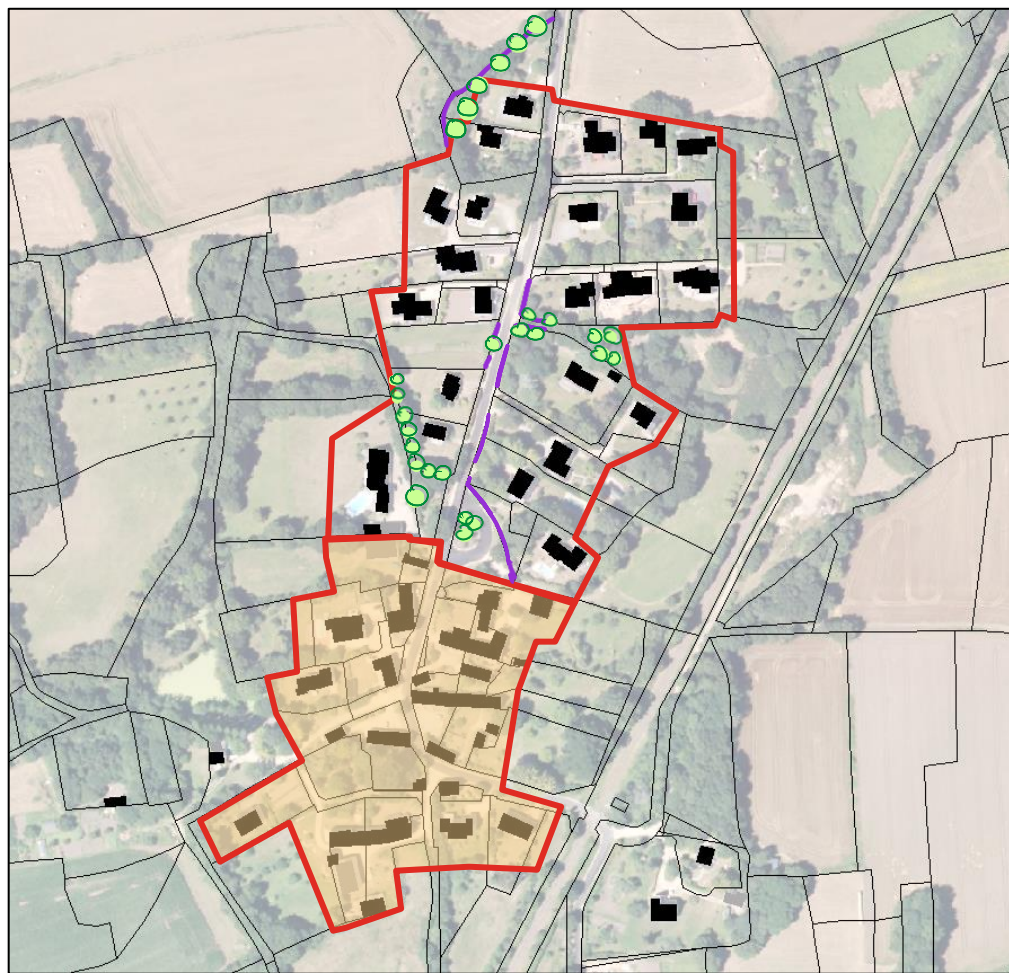
Lucarne rampante ou en chien couché





16. SDU hors AVAP / SPR

Quelvezin (Nord)



Périmètre du SDU hors AVAP



Périmètre du SDU en AVAP



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.

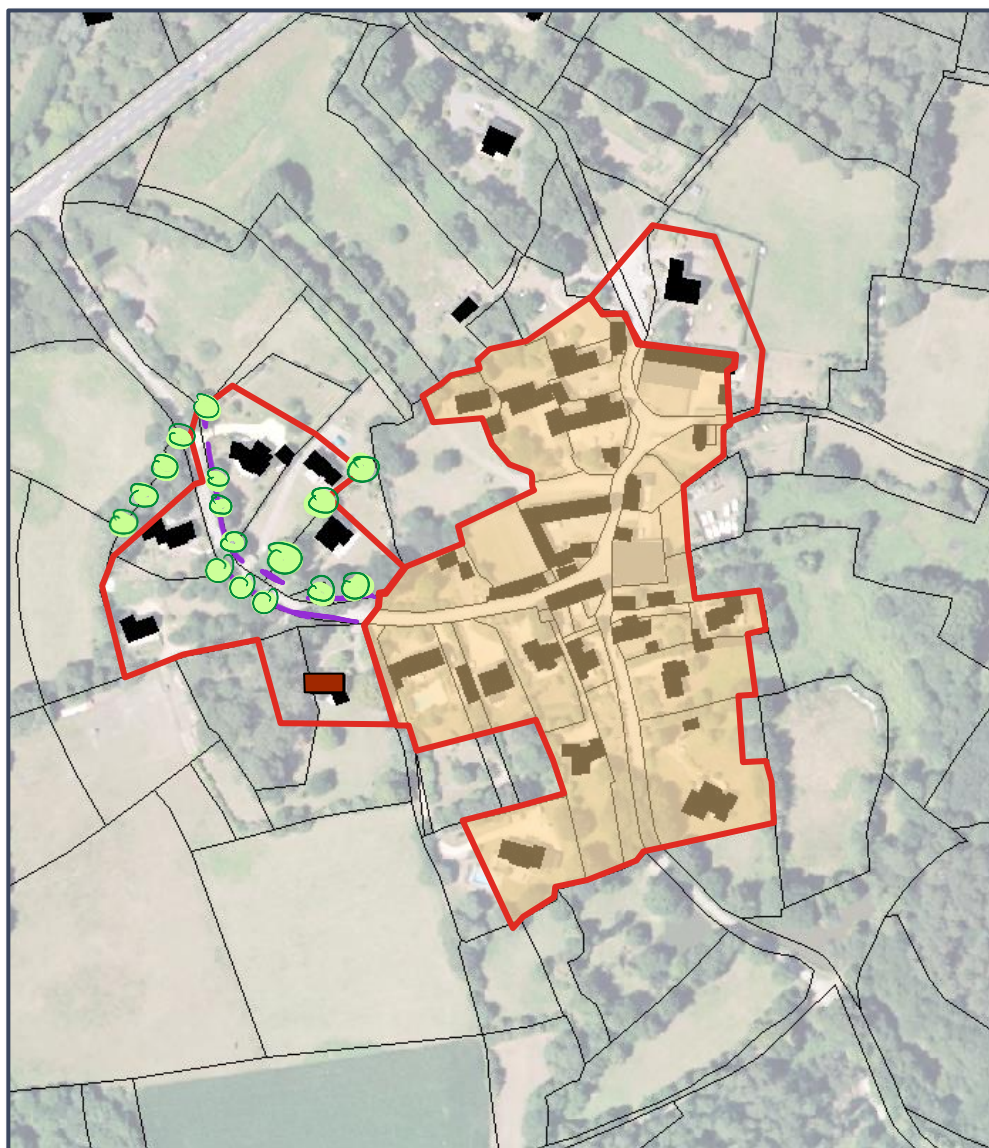


Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



16. SDU hors AVAP / SPR

Kergroix



Périmètre du SDU hors AVAP



Périmètre du SDU en AVAP



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.



Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



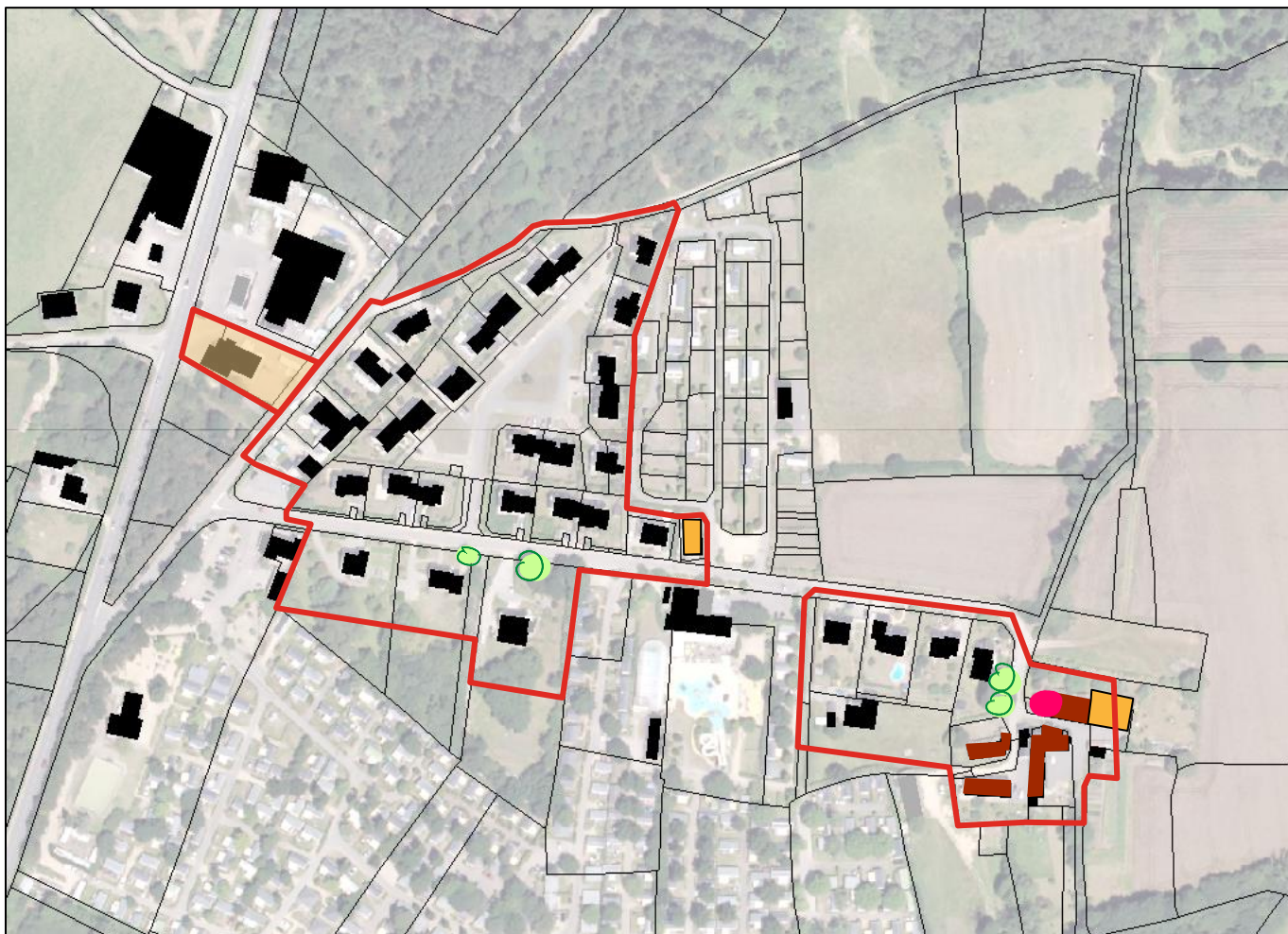
Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.





16. SDU hors AVAP / SPR

Rosnual



Périmètre du SDU hors AVAP



Périmètre du SDU en AVAP



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.



Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.



Bâtiments à démolir



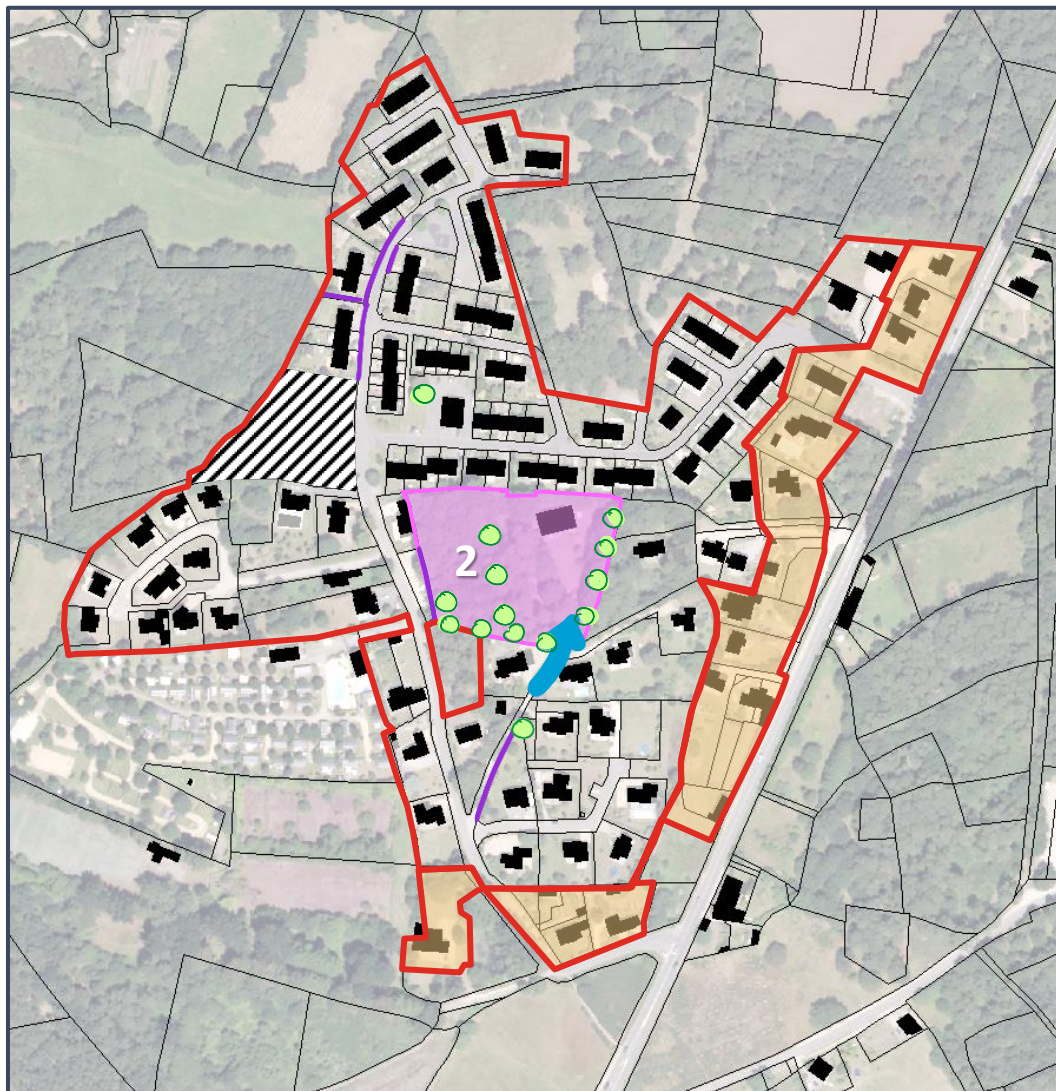
Four à pain à préserver et valoriser





16. SDU hors AVAP / SPR

Kerabus — Le Runel



Périmètre du SDU hors AVAP



Périmètre du SDU en AVAP



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.



Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'1 accès.



Opération en cours (PC délivré à Morbihan Habitat)



Principe de desserte imposé



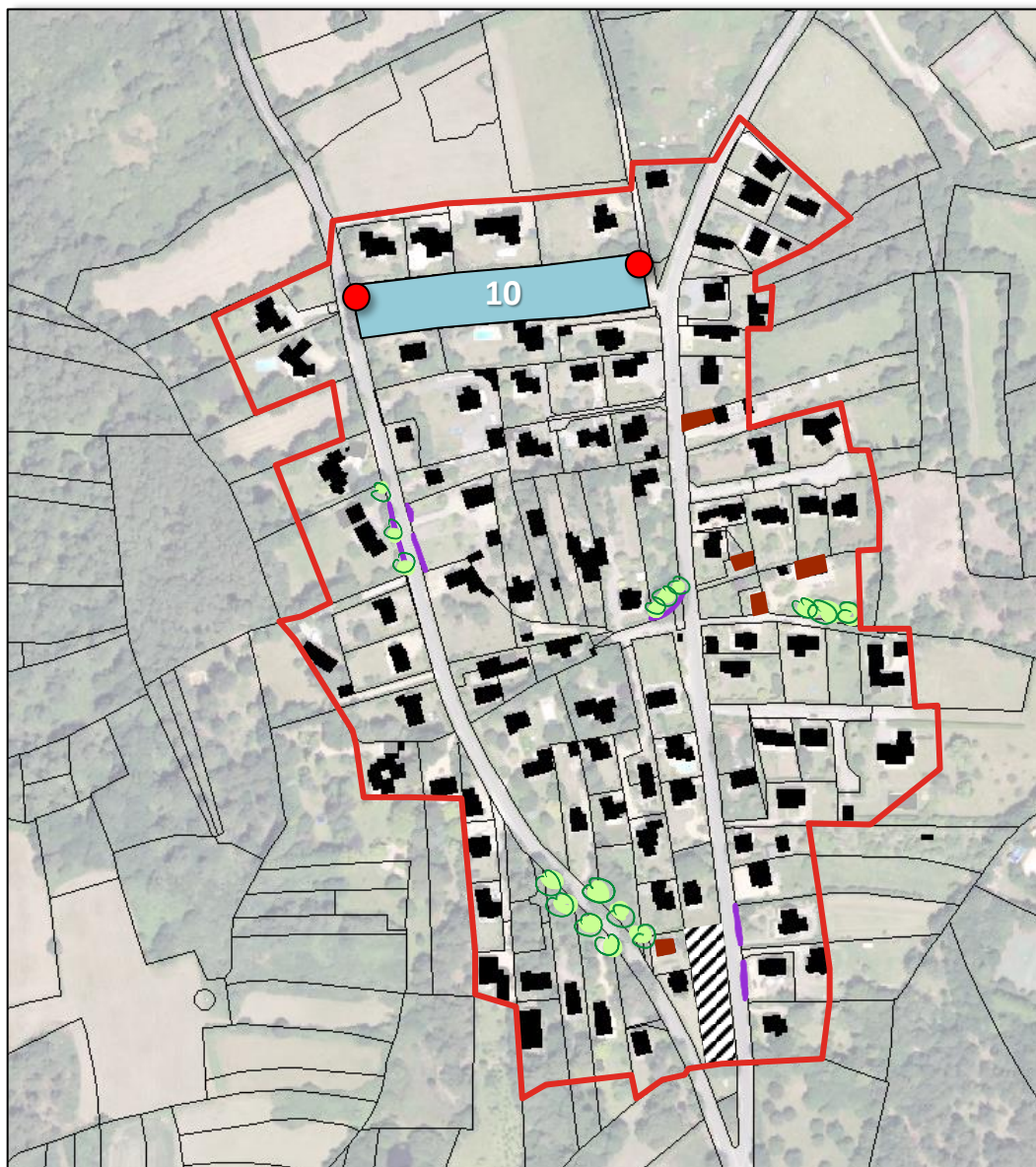
Nombre maximal de logements supplémentaires attendus à l'échelle de la parcelle





16. SDU hors AVAP / SPR

Kerlann



Périmètre du SDU hors AVAP



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.



Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



Accès autorisés : principe de sens unique imposé



Nombre minimal de logements attendus – Opération d'ensemble imposée à l'échelle de la parcelle.



Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.



Opération en cours





16. SDU hors AVAP / SPR

Kerluir



Périmètre du SDU hors AVAP



Périmètre du SDU en AVAP



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.



Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'1 accès.

