

RAPPEL DU TEXTE REGLEMENTAIRE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions devront respecter les modes d'implantation existants et s'intégrer en continuité avec le bâti environnant. Des précautions doivent être prises pour que la construction ou l'extension des bâtiments nuise le moins possible à l'intimité et à l'ensoleillement des constructions et des jardins mitoyens.

La sous-zone ZPU regroupe deux modes d'implantation différents qui devront servir de référence pour les nouvelles constructions : rues principales des faubourgs et bourgs, rues secondaires des faubourgs et rues des villages, ou cas particuliers.

▪ **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Le long des rues principales des faubourgs et des voies faisant le tour des remparts,

les constructions existantes sont implantées à l'alignement des voies et les nouvelles doivent s'implanter dans le même alignement.

Dans les villages et sur les voies secondaires des faubourgs,

les modes d'implantation sont plus variés ; les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à s'intégrer au mieux au contexte existant. D'une manière générale, une partie au moins de la construction (partie de façade, pignon, annexe en retour...) devra être située à l'alignement existant des voies et devra être prolongée par un mur de clôture fermant la façade de la parcelle, le reste de la construction pouvant être implanté en retrait d'une distance variable. En cas de reconstruction d'un bâtiment ancien, l'implantation initiale devra servir de référence ; le principe de construction à l'alignement devra être maintenu sur toutes les sections de voie où il existe déjà (en particulier dans les villages de Saillé et de la Madeleine).

Des dispositions différentes pourront exceptionnellement être acceptées,

notamment lorsqu'il existe sur le terrain voisin ou sur le même terrain une construction de valeur édifiée en retrait, ou en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà implanté différemment... Dans tous ces cas, l'alignement sur la voie devra obligatoirement être marqué par un mur ou une grille de clôture.

Le retrait peut être imposé dans le cas où le Plan Réglementaire figure un mur ou une grille « à conserver ». Le retrait est obligatoire, si une légende d'espace de « mise en valeur du bâti » est indiquée au Plan.

D'autres dispositions pourront être admises pour des programmes de constructions publiques ou recevant du public.

▪ **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le long des rues principales des faubourgs et des voies faisant le tour des remparts,

Les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté au moins d'un côté sur une profondeur maximale de 12 mètres à partir de l'alignement ; cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines d'une hauteur équivalente.

Dans les villages et les rues secondaires des faubourgs,

Les nouvelles constructions devront autant que possible s'implanter en continuité avec les constructions existantes situées sur les parcelles voisines, la hauteur et la largeur des nouveaux volumes au droit de la limite ne devant pas dépasser de plus de deux mètres celles des constructions existantes (dans les limites de hauteur fixées par l'article suivant).

En dehors des situations précédentes,

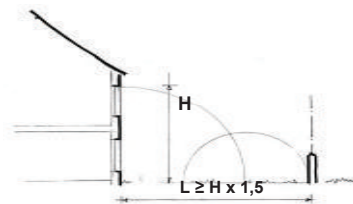
Les annexes ou parties de construction devront être implantées :
- soit, en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après ;
- soit, en limite à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite concernée.

La réalisation d'une toiture en chaume peut justifier une implantation en léger retrait de la limite séparative.

DISTANCE DE VUE

Les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, la distance de vue (mesurée perpendiculairement à la façade jusqu'à la limite la plus proche) devra être supérieure à une fois et demie la hauteur comptée entre le sol et le linteau.

Les ouvertures n'offrant pas de vue directe sur une parcelle voisine (construction ou mur faisant écran, petite ouverture à plus de 1.50m du plancher...) pourront échapper à cette règle.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager considère les formes urbaines comme un patrimoine à part entière. Avant tout projet de construction ou d'extension, il est donc important de bien comprendre les logiques d'implantation des constructions voisines et en particulier celles des constructions protégées.

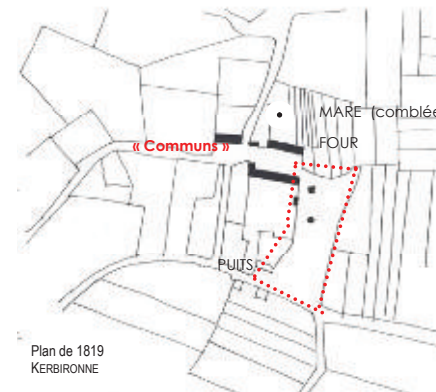
RESPECTER LES MODES D'IMPLANTATION TRADITIONNELS

Le long des rues des faubourgs, les maisons sont implantées à l'alignement, mais ailleurs l'implantation est plus libre et suit d'autres logiques qui sont encore bien repérables dans les villages et permettent de comprendre les modes d'implantation le long des rues secondaires des faubourgs. L'organisation actuelle des villages est souvent complexe et parfois rendue peu lisible du fait de la présence de nombreux pavillons récents qui ont souvent perturbé la structure d'origine. L'examen des anciens cadastres et des villages les moins transformés permet cependant de mettre en valeur certaines logiques d'implantation des constructions.

En l'absence d'autres contraintes, les constructions orientent leur façade principale vers le sud pour profiter au maximum du soleil. Ce principe de base permet d'expliquer la formation de nombreuses longères, cependant, l'orientation de celles-ci est souvent infléchie par celle des voies et des limites de parcelles pré-existantes. La bonne orientation au soleil doit aussi composer avec les logiques de regroupement autour d'un espace commun comportant les principaux éléments de la vie sociale, à savoir la mare, le lavoir, le four et parfois le puits ou la source.

C'est ainsi que certains hameaux sont formés de longères presque perpendiculaires entre elles. Les villages tels que Clis, Queniquen, Careil ... semblent formés d'une succession de hameaux, reliés entre eux par une voie le long de laquelle quelques maisons se sont progressivement implantées pour former une sorte de rue. En revanche, l'île de Saillé présente une structure urbaine relativement dense orientée est-ouest, et faite d'une articulation de places et de rues. Le bourg de la Madeleine développé à la fin du XIX^e siècle présente une structure régulière organisée autour de la place de l'église. Les constructions qui le composent sont d'une architecture très homogène.

Villages paludiers / Villages paysans, des modes d'implantation différents



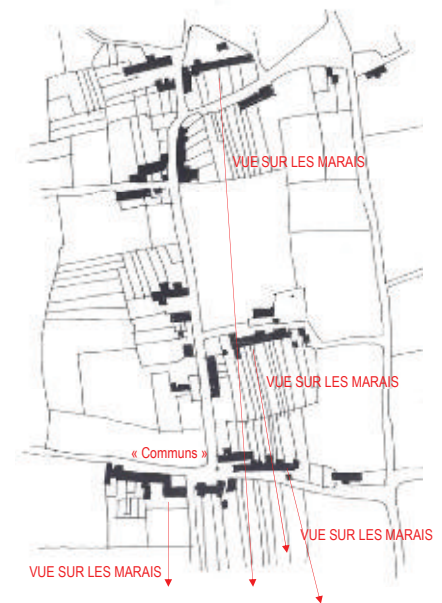
Plan de 1819
KERBIRONNE

L'opposition entre village paludier et village paysan tient surtout à la nature des constructions qui les constituent :

- * les villages paludiers sont formés de maisons construites sur de petites parcelles, les bâtiments annexes de volume peu important étant implantés en avant ou en arrière de la maison,
- * les villages de paysans sont constitués de volume de logements mais aussi de vastes volumes d'exploitation : grange et étable s'étalent en longueur.

Les premiers sont donc sensiblement plus denses que les seconds mais l'organisation générale du village reste à peu près la même d'autant que les paludiers sont pour la plupart aussi de petits agriculteurs.

L'abandon du chaume au profit de l'ardoise se manifeste plutôt dans les villages paludiers, probablement un peu plus riches, ayant aussi moins de surface à couvrir et se situant plus loin de la Brière, productrice de roseaux.

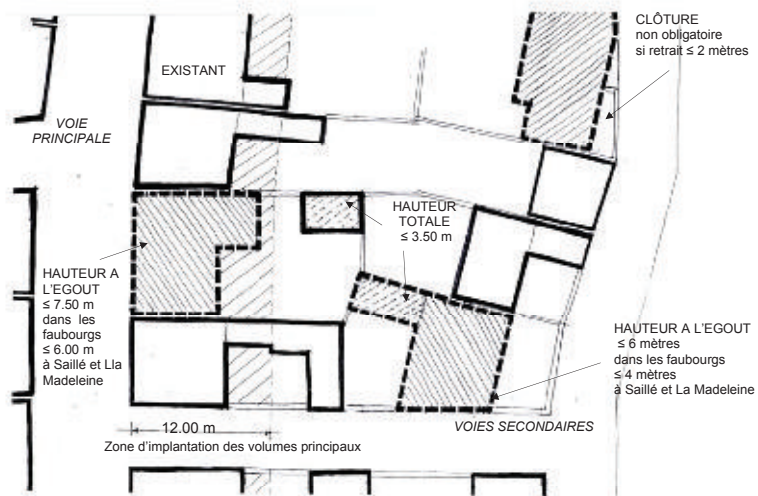


Plan de 1819
QUENIQUEN ET KERBEZO

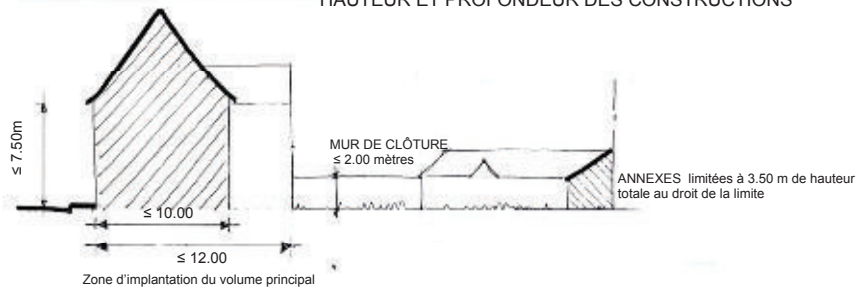
de nouvelles constructions ont depuis modifié le rapport du village au site des marais en créant un front bâti au Sud de la rue de Queniquen. Quant aux anciens communs de villages situés au Sud.

IMPLANTATION, MODE D'EMPLOI POUR LES FAUBOURGS ET LES RUES PRINCIPALES DES BOURGS

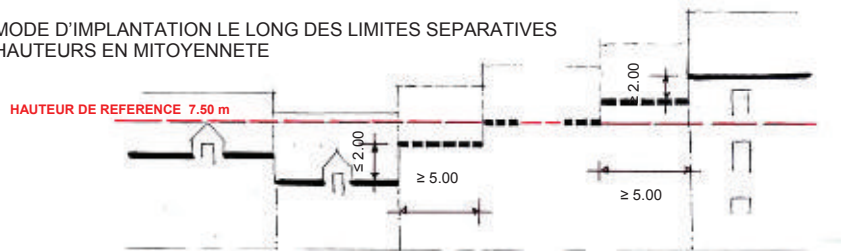
MODE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA RUE



MODE D'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE HAUTEUR ET PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS



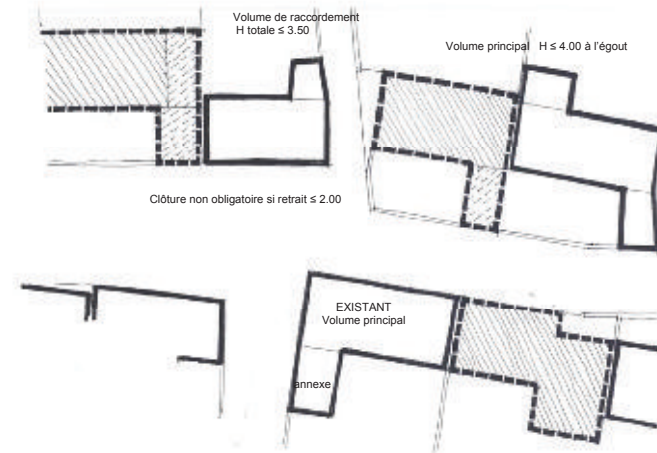
MODE D'IMPLANTATION LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES HAUTEURS EN MITOYENNETE



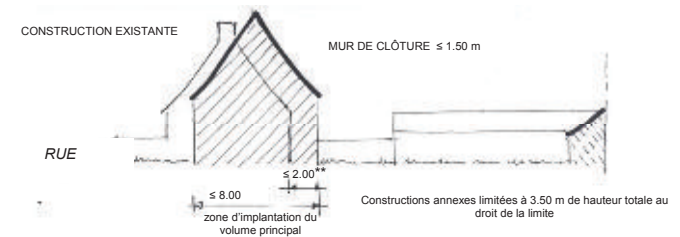
Une surélévation peut être autorisée si la maison voisine dépasse la hauteur de référence de plus de 2 m.

IMPLANTATION, MODE D'EMPLOI POUR LES VILLAGES ET LES RUES SECONDAIRES DES FAUBOURGS

MODE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA RUE

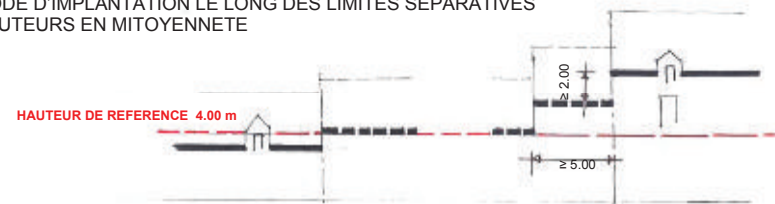


MODE D'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE HAUTEUR ET PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS



** Possibilité de s'adosser à une construction existante avec débords de 2.00 m maximum en hauteur et largeur.

MODE D'IMPLANTATION LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES HAUTEURS EN MITOYENNETE



Une surélévation peut être autorisée si la maison voisine dépasse la hauteur de référence de plus de 2 m.