

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine 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.

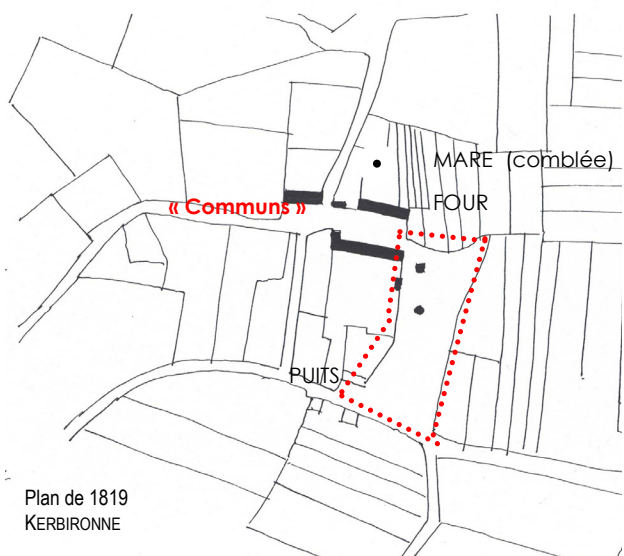
## RESPECTER LES MODES D'IMPLANTATION TRADITIONNELS

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 infléchi 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<sup>e</sup> 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



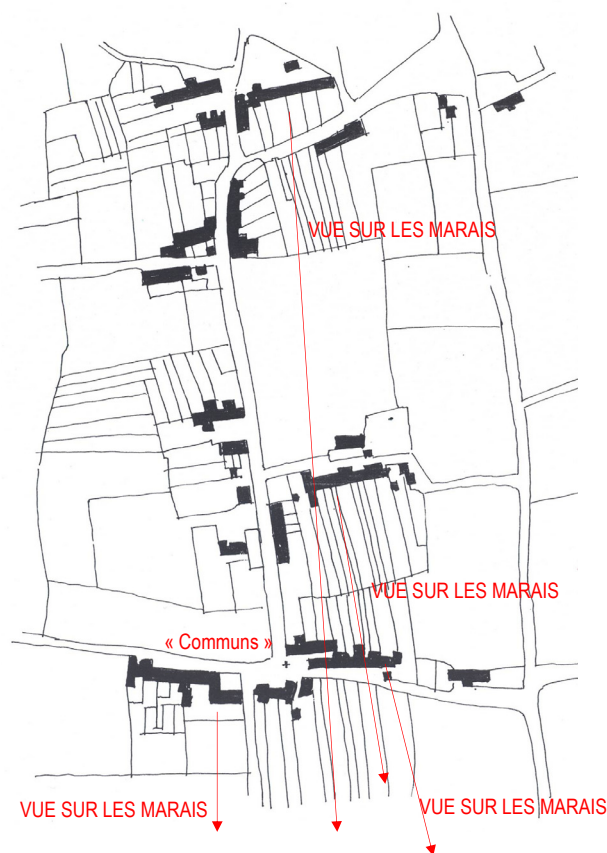
Plan de 1819  
KERBIRONNE

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.

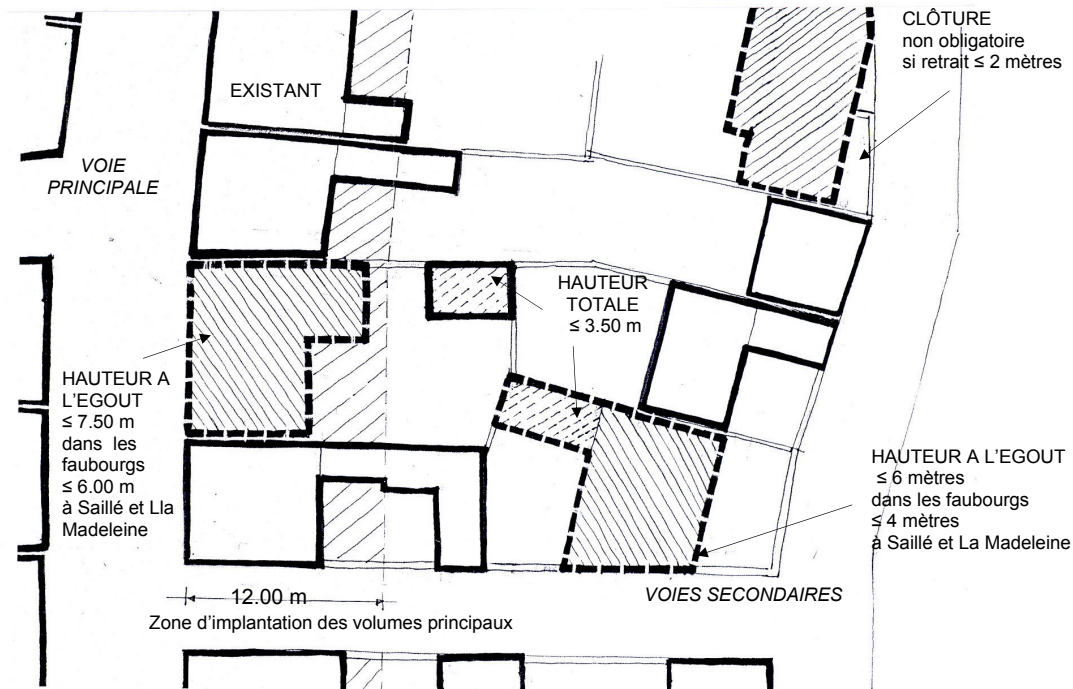


Plan de 1819  
QUENIQUEN ET KERBEZO

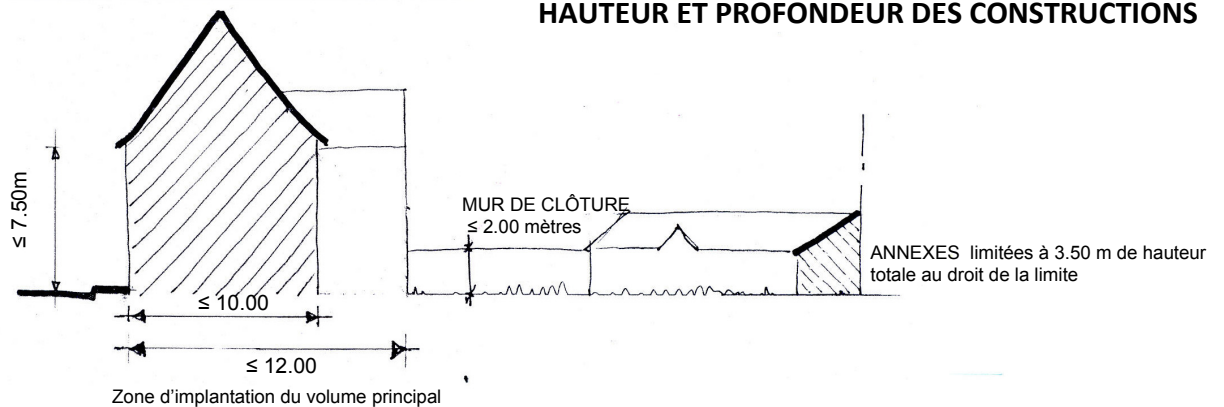
De nouvelles constructions ont depuis modifié le rapport du village au site des marais en créant un front bâti au Sud de la rue de Queniquen. Quant aux anciens communs de villages situés au Sud.

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

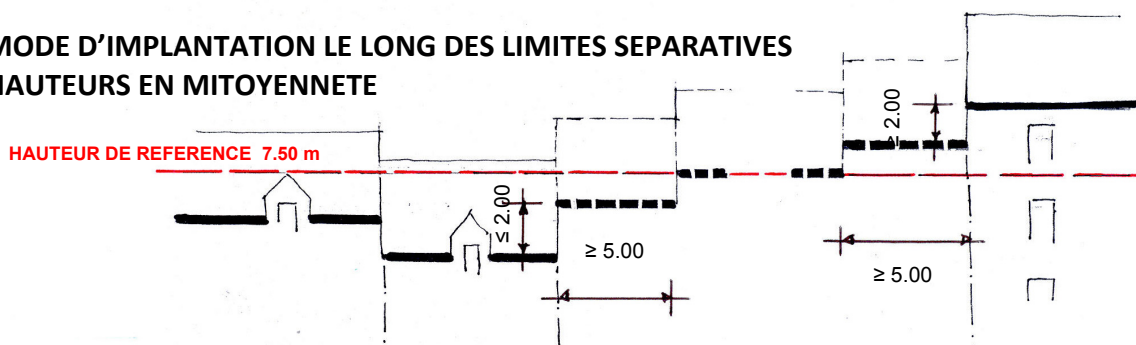
## MODE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA RUE



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



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

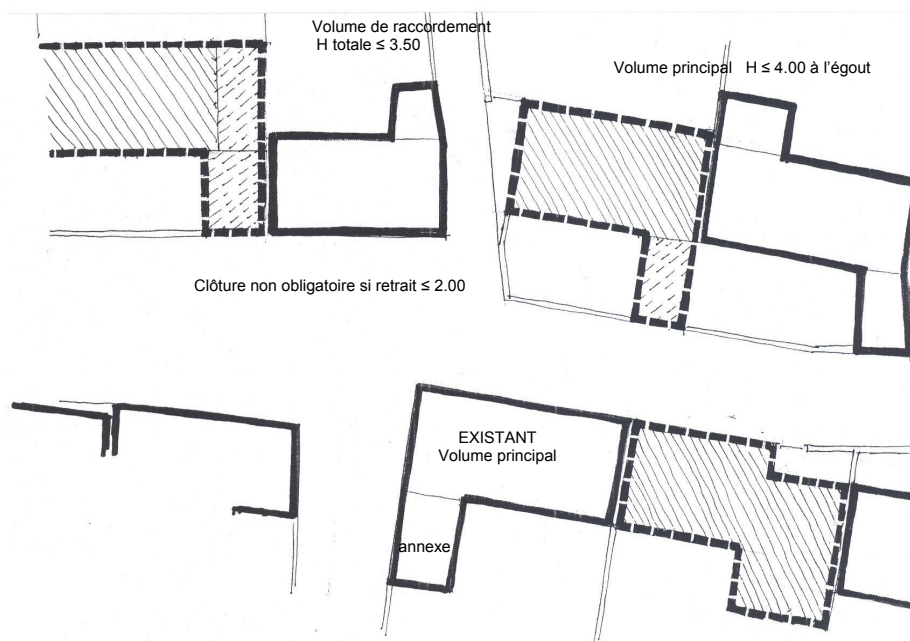


Une surélévation ne peut être autorisée que si la maison voisine dépasse la hauteur de référence de plus de 2 m.

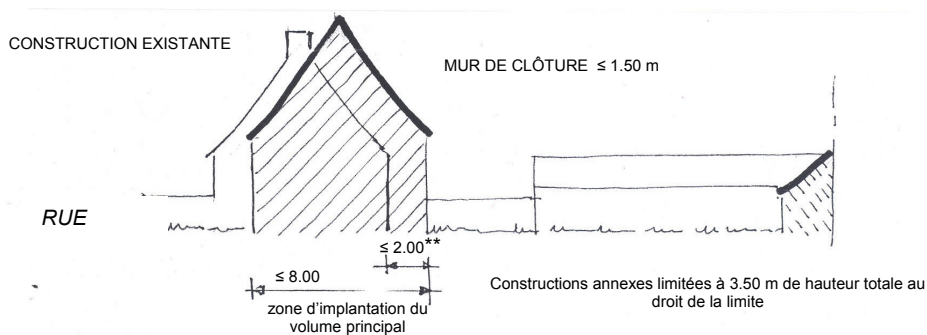
# IMPLANTATION, MODE D'EMPLOI

## POUR LES VILLAGES ET LES RUES SECONDAIRES DES FAUBOURGS

### MODE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA RUE

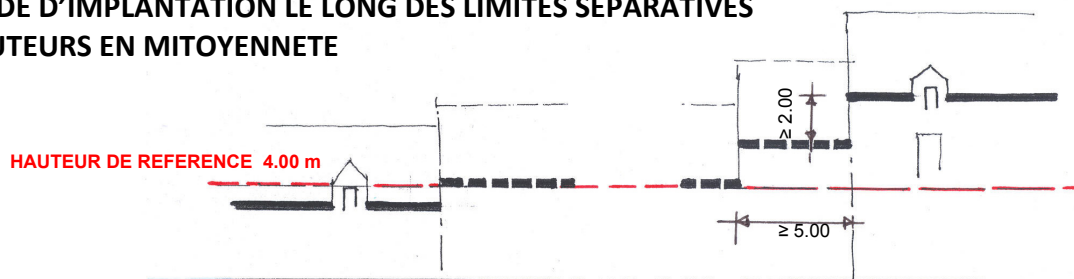


### MODE D'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE HAUTEUR ET PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS



\*\* 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 ne peut être autorisée que si la maison voisine dépasse la hauteur de référence de plus de 2 m.

## RAPPEL DU TEXTE REGLEMENTAIRE

### REGLES GENERALES EN MATIERE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZPU

#### **Objectif : préserver la cohérence de l'ensemble urbain et son identité patrimoniale**

Les nouvelles constructions doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle du quartier ; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu urbain, une hiérarchie des volumes (volume principal, secondaire et annexes), la qualité des clôtures et le traitement des espaces libres.

L'implantation d'une nouvelle construction principale, d'une extension ou d'une annexe doit s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale sur la qualité du cœur d'îlot ou du paysage urbain.

En particulier, il est exigé que l'épaisseur des nouvelles constructions soit compatible avec celles des édifices voisins, de façon à éviter d'éventuels décalages inesthétiques et gênants pour l'intimité et l'ensoleillement des constructions et des jardins mitoyens. A l'exception des cas où le projet permet de rééquilibrer une situation urbaine non satisfaisante, les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue.

Les dispositions du PVAP tendent vers l'objectif précité mais, dans certains cas, pour répondre à cet objectif, des dispositions différentes peuvent être autorisées, voire imposées notamment s'il s'agit de :

- mettre en valeur des éléments protégés (bâti ou clôture), sur le même terrain ou un terrain voisin,
- mettre en valeur un point de vue remarquable (repéré sur le Plan par la légende « Axe, panorama ou séquence de vue »),
- s'implanter sur des parcelles particulièrement larges ou de configuration urbaine particulière, et, en particulier, afin d'éviter la création de pignons aveugles et inesthétiques,
- singulariser un édifice spécifique (bâtiments publics notamment) par rapport à l'organisation urbaine du quartier (par exemple, pour aménager un parvis en avant de la construction).

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

#### **Dans le cas d'un front bâti cohérent,**

la nouvelle construction doit s'implanter à l'alignement de la voie ou dans le prolongement d'éléments bâtis existants c'est-à-dire, le plus souvent, en s'adossant aux pignons aveugles existants. Des décrochés en creux partiels et mineurs peuvent être autorisés sous réserve de conserver une cohérence à la composition architecturale de la séquence urbaine.

#### **Si les constructions mitoyennes présentent des implantations différentes,**

la nouvelle construction doit alors s'inscrire dans les limites de recul existantes sans jamais se décaler de plus d'1 mètre de celles-ci et créer une accroche avec l'implantation de l'immeuble voisin.

#### **En l'absence de constructions mitoyennes,**

le mode d'implantation et les distances de retrait peuvent être imposés afin que le projet garantisse un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement immédiat.

Dans tous les cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du présent document, sauf si la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain justifie l'absence de clôture.

#### **Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s),**

la nouvelle construction doit privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) ; dans tous les cas, l'adossement au(x) mitoyen(s) est une solution à privilégier.

#### **En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative,**

un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; la distance de ce retrait doit être adaptée à la nature et configuration des parcelles et à la hauteur de la construction projetée dans le but de respecter un espace de respiration et une distance de vue suffisants.

**Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine,** l'implantation de la nouvelle construction doit garantir une intimité et un ensoleillement suffisants pour chacune des constructions. Ainsi, une distance de retrait plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

**Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine,** l'implantation de la nouvelle construction doit garantir une intimité et un ensoleillement suffisants pour chacune des constructions. Ainsi, une distance de retrait plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

