



# *Commune de* **SAINT-PIERRE QUIBERON**

## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

### *DOSSIER D'APPROBATION*

#### *Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation*



### *Département du Morbihan*

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 09 juillet 2024

Le Maire

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juin 2017

Modification n°1 approuvée le 05 juillet 2023

Modification simplifiée n°2 approuvée le 09 juillet 2024

Le présent document contient :

- Une OAP « optimisation foncière »
- Une OAP « Patrimoine bâti »
- Une OAP pour la zone 1AUp de part et d'autre de la rue du docteur Le Gall

# Optimisation foncière

## CONTEXTE

L'orientation d'aménagement vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD et notamment l'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés.

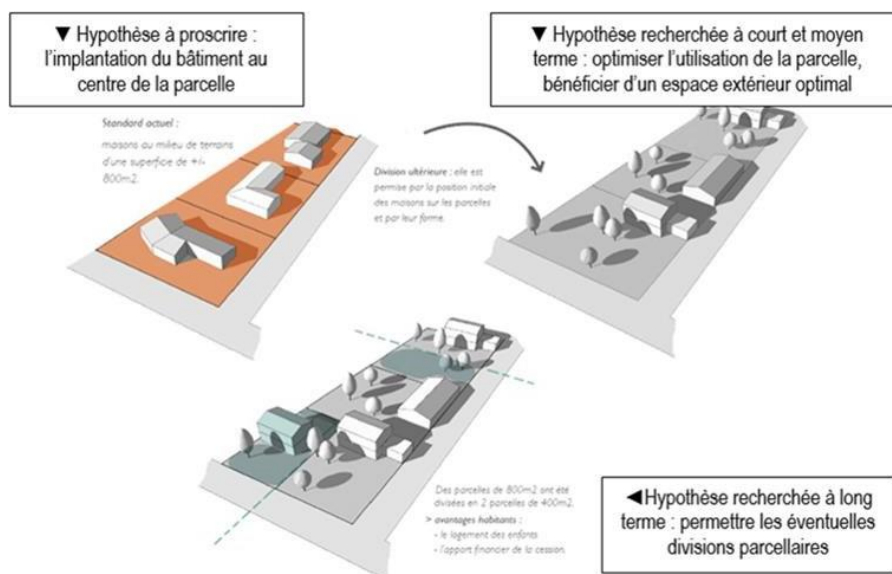
Compte tenu des enjeux en matière de limitation de la consommation d'espace, le territoire de Saint Pierre Quiberon souhaite également développer une optimisation de l'espace urbanisable, en favorisant un mode de production urbaine peu consommateur d'espace. La commune souhaite également valoriser la desserte existante et favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...) sur le territoire.

Face à ces enjeux, l'optimisation foncière apparaît comme une réponse possible, permettant à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières. C'est donc dans cet objectif que la densité minimale ci-dessous est établie pour les zones U à dominante habitat. Elles devront accueillir un nombre minimal d'un logement par tranche complète de 500 m<sup>2</sup>.

Les projets sur ces secteurs devront mettre en œuvre cette densité minimale ou permettre sa mise en œuvre à moyen ou long terme.

La bonne gestion de l'implantation des bâtiments sera primordiale pour l'atteinte de cet objectif.

Cette démarche est basée sur les attentes suivantes :



# Patrimoine bâti

## CONTEXTE

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial sont repérés sur les planches graphiques du présent règlement. En cas de travaux sur ces bâtiments (rénovation, réhabilitation, extension), les prescriptions définies ci-après.

## PRESCRIPTIONS POUR L'HABITAT TRADITIONNEL

### **1. En cas de réhabilitation d'une construction :**

Les formes et pentes de toiture seront respectées, ainsi que l'aspect des couvertures. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade soit respectée. Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges dans les proportions de 1x1,5. Les volets roulants sont proscrits. Les encadrements de baies (portes et fenêtres) et frontons des lucarnes en pierres apparentes doivent conserver leur aspect. Le recours au PVC dans le traitement des menuiseries est interdit.

Les lucarnes seront à rampant ou à fronton. Elles seront en alignement des façades, à cheval sur l'égout de toiture ou disposées sur ce dernier. Les châssis vitrés et verrières sont autorisés. Ils seront encastrés dans la toiture, ne pourront pas se développer sur deux rangées et ne devront pas comprendre de système d'occultation par l'extérieur.

Les détails architecturaux tels que solins en sailli, frontons de lucarnes, appareillage des baies, linteau de granit soutenant l'égout de toiture, etc. doivent être conservés.

L'aspect des matériaux d'origine devra être respecté. Les façades seront en pierres ou en enduit lisse de ton clair. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

### **2. En cas d'extension d'une construction:**

Les extensions de construction devront présenter un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bardage bois de teinte naturelle, soit vitrée (véranda).

Dans le cas d'une extension d'aspect similaire : les toits-terrasses sont interdits. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu, la pente de toit de la construction principale devra être conservée. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture devront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être en ardoise.

Dans le cas d'une extension en bardage bois : les toits-terrasses sont autorisés sur les volumes dont la surface est inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Ils pourront être végétalisés.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leur proportions, les matériaux, leurs modénatures et leur accroche au bâti être en parfaite harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.



Ce bâti patrimonial est constitué par différents types d'architecture caractéristique : maison avec pignon sur rue, maison à fronton, maison avec toiture en croupe, maison avec toiture en faux L, maison de capitaine, maison à toit plat (fort) etc.

Tout travaux d'extension ou de rénovation de ces bâtiments devront respecter les caractéristiques majeures du bâti :

- Axe du/des faîtage.s,
- Proportion rectangulaires des ouvertures,
- Organisation de la façade, rythme des percements,
- Cheminée dans le prolongement du mur pignon,

Les détails architecturaux tels que solin en saillie, frontons de lucarnes, pignonets, défoncés, appareillage des baies, menuiseries, éléments décoratifs de façades ou tout autre élément caractéristique des constructions de cette époque doivent être conservés.

Certains éléments de transformation ou de rénovation sont interdits :

- Sur la toiture, les chiens assis et fenêtres de toit disproportionnées ou cassant le rythme de la façade,
- Les volets roulants,
- Les éléments de balustrade non ajourés ou éloignés du modèle d'origine.



# Secteur 1AUP

1,04 ha

## CONTEXTE

Secteur situé centre-ville, au Nord de la rue de Verdun, à l'Est de la rue Noire et divisé par la rue Docteur le Gall.

### Caractéristiques urbaines

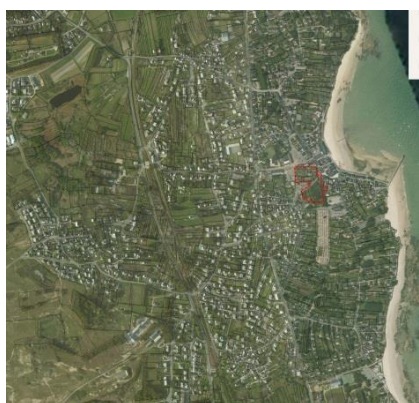
Tissu urbain environnant constitué d'habitat individuel et collectif.

Zone située à proximité de l'église, de commerces de proximité et du Quai d'Orange.

### Caractéristiques physiques et environnementales

Présence d'un parc urbain boisée sur le secteur.

Présence d'une voie douce au Sud du secteur.



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat et commerces et activités tertiaires.

Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.

Pour la partie Nord : Logements en accession libre + places de parking en sous-sol. Les places de parking nécessaires au bâtiment public ou aux autres logements seront trouvées en surface dans l'emprise des bâtiments existants. Une transformation du bâti existant en bâtiment à usage public ou en logements avec commerce à RDC. Des commerces et activités tertiaires à RDC sur la rue NOIRE, le Passage du POUL BAZIN et la rue du Docteur LE GALL.

Pour la partie Sud : logements en accession libre + places de parking en sous-sol.

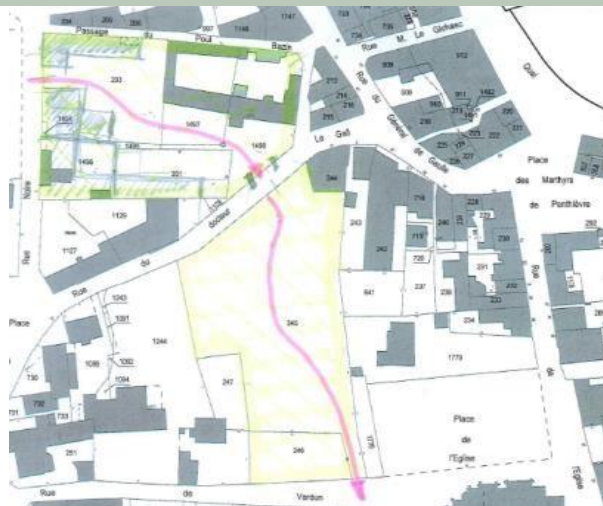
En référence à la zone Uac, la hauteur au faîtage des constructions sera de 15.00 m maximum.

[L'aménagement de la partie Sud devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur le foncier identifié ci-dessous.](#)

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Cheminement piéton traversant le secteur du Nord au Sud.  
Le projet étant d'intégrer une voie douce au cœur du secteur.

Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque lot et assureront la protection des usagers.



## AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENT

**En partie Nord**, le cœur d'îlot comprendra :

- Des espaces verts à hauteur de 10 % minimum, avec plantation d'arbres à hautes tiges.
- D'une place avec fontaine.
- De voiries douces permettant la circulation des vélos et des piétons (Parking à vélos à prévoir) qui seront traités en stabilisés et/ou en pavés non cimentés. Ce cœur d'îlot sera intégré au domaine public.

**En partie Sud**, le cœur d'îlot comprendra :

- Une placette.
- De voiries douces permettant la circulation des vélos et des piétons (Parking à vélos à prévoir) qui seront traités en stabilisés et/ou en pavés non cimentés. Ce cœur d'îlot sera intégré au domaine public.

Les constructions ne devront pas dénaturer le parc dont on devra conserver le maximum de sujets existants et en replanter autant que nécessaires pour conserver l'aspect de parc.

En pied d'immeuble, il pourra être admis une bande de jardin privatif d'une largeur maximum de 6.00 m. Ces jardins seront clôturés par des murs en pierre d'une hauteur ne dépassant pas 2.20 m ou de murets en pierre surmontés de clôture métallique en fer forgé à l'ancienne.

Secteur Nord :



Secteur Sud :



SURFACE TOTALE (ha)	SURFACE DISPONIBLE (ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS
1,04	1,04	<p>50lg/ha minimum. En cas d'opération mixte, 70m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux commerciaux ou tertiaires compteront pour un équivalent 1 logement</p> <p>Le programme de logements devra comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée</p>

# Secteur 1AUL

5,01 ha

## CONTEXTE

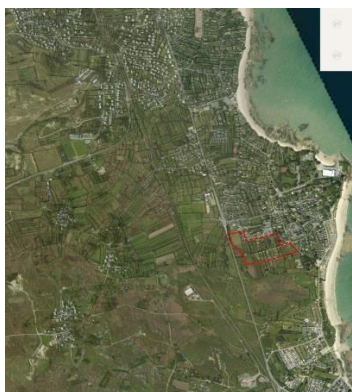
La zone 1AUL est située au Sud du territoire en continuité de l'urbanisation de l'agglomération, au Petit Rohu.

### Caractéristiques urbaines

Zone structurée à l'Ouest par la RD 978. Tissu urbain environnant constitué d'un terrain de camping au Nord du secteur.

### Caractéristiques physiques et environnementales

Secteur bénéficiant de conditions d'assainissement et d'installation adaptés pour l'accueil de campeurs-caravaniers.



Vue depuis la rue de la RD 978



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

