

# Commune de Saint-Lunaire

*Ille et Vilaine*

« approuvé par DCM du 2 mars 2015  
et annexé au PLU par arrêté en date  
du 3 mars 2015 »

## A.V.A.P.

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



### ***Pièce 3-A : Prescriptions réglementaires***

**15 décembre 2014**

Chargés d'étude :  
K.urban - urbaniste  
Elodie BAIZEAU - architecte du patrimoine DPE  
Michel COLLIN - paysagiste DPLG

D'après les études précédentes de :  
Anne DAZELLE, Isabelle KIENTZ-REBIERE - architectes du Patrimoine  
Christian PREAUD - paysagiste E.N.S.P.



## NOTE LIMINAIRE

---

- Le présent règlement intègre des mesures d'adaptation et d'atténuation permettant de répondre – sans surendettement énergétique – aux excès des dérèglements climatiques. Ces mesures sont le résultat d'une collaboration des chargés d'étude avec l'ONERC (*Observatoire National des Effets du Réchauffement Climatique*) dans le cadre d'études d'urbanisme et s'appuient sur la documentation du GIEC.
  
- Il est établi en relation avec les articles constitutifs des règlements d'urbanisme (*PLU, ZAC, lotissement,...*) pour une lecture et une application facilitées et visant les objectifs de protection et de mise en valeur de la cité balnéaire, des faubourgs, des paysages et des perspectives, avec un regard notamment sur :
  - *les perspectives et cônes de vue,*
  - *les patrimoines architecturaux, dont le petit patrimoine et les murs de clôture,*
  - *les espaces urbanistiques remarquables (jardins, places rues, porches donnant sur cours, cheminements piétonniers,...)*
  - *le sol, en harmonie avec l'existant ou à créer avec une mise en œuvre adaptée au contexte (bâti ancien, église,...).*
  - *les éléments végétaux sous toutes leurs formes (mail,..)*
  
- Les règles d'urbanisme et de mise en valeur du patrimoine doivent concilier protection et aménagement, respect du passé et exigences du devenir urbain :
  - *La protection du patrimoine architectural et urbain ne peut être dissociée des dynamiques d'animation en centre ville, des nécessaires revitalisations de certains quartiers et d'une pleine utilisation de leur bâti,*
  - *La justesse des mesures de protection doit être vérifiée par confrontation aux besoins des habitants,*
  - *Le sens de la réglementation doit permettre l'adaptation du bâti et des espaces urbanistiques aux effets du dérèglement climatique pour une ville « durable » parce qu'adaptable aux nouvelles exigences.*
  
- Les prescriptions de la RT2012, pour un bâtiment soumis à permis de construire, devront être prises en compte tout en évitant une architecture stéréotypée.



## SOMMAIRE

<i>NOTE LIMINAIRE</i> .....	3
<b>Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des secteurs identifiés dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine</b> .....	<b>7</b>
1.1. Cadre législatif et réglementaire .....	8
1.2. Dispositions applicables a la commune de Saint-Lunaire.....	12
<b>Titre 2 : Règles relatives à l'implantation, la volumétrie et la qualité architecturale des constructions nouvelles</b> .....	<b>15</b>
2.1 Règles applicables pour les différents secteurs : bâti non protégé, constructions neuves et extensions .....	16
2.2 Prescriptions particulières pour les devantures, enseignes, stores, protections et bannes.....	25
<b>Titre 3 : Règles relatives à la qualité architecturale des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains</b> .....	<b>28</b>
3.1 Prescriptions applicables à tous les secteurs suivant l'application des légendes portées au plan .....	29
3.2 Moyens et mode de faire - aspect des constructions anciennes - règles communes à tous les immeubles anciens à conserver, restaurer et à réhabiliter .....	35
3.3 Les façades commerciales : vitrines et enseignes .....	44
<b>Titre 4 : Règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux</b> .....	<b>46</b>
4.1 L'isolation thermique des bâtiments.....	47
4.2 Les installations techniques apparentes de production d'énergie.....	48
4.3 Les dispositions environnementales particulières.....	49
<b>Titre 5 : Prescriptions applicables par secteurs et complémentaires des prescriptions énoncées aux titres précédents</b> .....	<b>50</b>
5.1 "Le Bourg", "Les Marais", "Le Tertre Barrière", "La Ville Es Quelmées".....	51
5.2 "Le Décollé", "La Fourberie" .....	52
5.3 "Le Centre", "Les Hayes", "Longchamp" .....	53
5.4 "Dune de Longchamp", "Château d'eau", "Pointe du Nick", "Abords du Crévelin".....	54
5.5 « Secteur maritime ».....	54



**TITRE 1 :**

**Dispositions communes à l'ensemble des secteurs identifiés dans  
l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine**

## 1.1. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

### 1.1.1. Nature juridique de L'AVAP

Le présent dispositif d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est établi en application des articles L.642-1 et suivants du code du patrimoine introduits par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement », et d'après les articles D.642-1 et suivants du même code, introduits par décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatifs aux AVAP.

### 1.1.2. Création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

**Art. L.642-1 :** « Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la commune (...) lorsqu'elle est compétente en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

*Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.*

*L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. »*

**Art. L.642-5 :** « Une instance consultative, associant : des représentants de la municipalité ; le préfet ou son représentant ; le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant ; le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant ; ainsi que des personnes qualifiées, d'une part, au titre de la protection du patrimoine et, d'autre part, au titre des intérêts économiques concernés, est constituée par délibération du conseil municipal lors de la mise à l'étude de la création ou de la révision d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

*Cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. »*



### 1.1.3. Effets de la servitude

**Art. L.642-6 :** « Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue : dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ; dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5.

En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision.

Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi en application du présent article. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation. Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation. »

Les dispositions réglementaires du présent document s'ajoutent aux dispositions du plan local d'urbanisme. En cas de dispositions contraires, la règle la plus restrictive s'applique. Tout dossier de demande d'autorisation de travaux doit contenir une notice présentant la description des matériaux, qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Cette disposition est donc étendue aux projets soumis à autorisation préalable.

### 1.1.4. Les monuments historiques classés ou inscrits

Il s'agit des édifices classés au titre des Monuments Historiques. Ils sont de fait, hors classement, étant déjà reconnus pour leur valeur historique, architecturale et patrimoniale.

Les dispositions du présents règlement n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par le Code du Patrimoine du 20 février 2004 et la loi du 31 décembre 1913.

Les monuments Historiques ont leur propre traitement : l'entretien, la restauration, la transformation ne peuvent pas être règlementés par l'AVAP.

Toutefois, les extensions, agrandissements, surélévations et ajouts qui ne relèvent pas de restitution ou de restauration sont soumis aux règles d'urbanisme (PLU) et d'aspect du présent règlement d'AVAP.

### 1.1.5. Site classé

**Art. L.630-1 du code du patrimoine :** « *Les règles relatives à la protection des monuments naturels et des sites sont fixées par les articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement, et notamment :*

**Art. L.341-1 :** « *Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général....* »

«*L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.*»

### 1.1.6. Le patrimoine paysager

**Les sites et paysages naturels remarquables** de la commune :

**Art. L.146-6** du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves...* »

### 1.1.7. L'archéologie

**L'article 322-2 du Code Pénal** prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

**L'article L.531-14 du Code du Patrimoine** : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...). Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »

Les dispositions supra communales législatives et réglementaires concernant l'archéologie préventive, édictées au titre II du livre V du code du patrimoine s'appliquent.

**L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### **Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles est systématiquement saisie pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et pour la mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquelles tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les sites archéologiques recensés par la DRAC sont reportés aux plans réglementaires. Les éventuels travaux d'aménagement envisagés sur ces secteurs sont susceptibles de donner lieu en préalable de leur mise en œuvre à un diagnostic archéologique. Le service régional de l'archéologie doit être consulté au préalable de la mise en œuvre de tout projet sur ces sites.

### 1.1.8. Publicité, enseignes et pré-enseignes

#### **Conformément aux articles L581-4 et suivants du Code de l'Environnement :**

**Art. L.581-8** : « A l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite (...) dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (...). »

**Art. L581-19** : « Les préenseignes sont soumises aux dispositions qui régissent la publicité (...). »

Ceci prévaut pour les éléments mobiliers provisoires et amovibles, supports de publicité, qui pourraient être placés sur le domaine public. Ils sont de fait soumis à autorisation préalable.

## 1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE SAINT-LUNAIRE

---

### 1.2.1. Champ d'application de l'AVAP

L'AVAP s'applique sur deux parties du territoire communal délimitées sur le document graphique sous la légende : « périmètre d'AVAP ». Ces deux secteurs concernent le bourg ancien et ses abords immédiats, les quartiers balnéaires et le hameau de la Ville Es Quelmées.

### 1.2.2. Contenu du dossier

Le dossier comprend les documents suivants :

**Pièce n°1 : le rapport de présentation**, dont les documents annexés suivants:

- *Annexe 1 : le diagnostic architectural, urbain, historique et paysager*
- *Annexe 2 : l'analyse architecturale par des fiches descriptives de rues et des édifices caractéristiques de la commune,*
- *Annexe 3 : les relevés architecturaux,*
- *Annexe 4 : le repérage des clôtures,*
- *Annexe 5 : l'inventaire de la biodiversité,*
- *Annexe 6 : la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne,*

**Pièce n°2 : le périmètre de l'AVAP**

**Pièce n°3 : le présent règlement** (*document A*) ainsi que **les documents graphiques** (*document B*) associés :

- *Plan 1-2 des secteurs de l'AVAP, échelle : 1/5000*
- *Plan 2-2 des particularités patrimoniales, échelle : 1/2500*

### 1.2.3. Division du territoire en secteurs

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de la commune de Saint-Lunaire est délimitée au document graphique. Pour faciliter le repérage des constructions à travers l'analyse architecturale annexée au rapport de présentation, elle est divisée en cinq secteurs. Ils regroupent des typologies architecturales communes ou similaires, qui marquent l'identité de chacun des quartiers.

- *Des secteurs denses de bâti ancien nommés « Le Bourg », « Les Marais », « Le Tertre Barrière », « La Ville Es Quelmées ».*
- *Des secteurs balnéaires nommés « Le Décollé », « La Fourberie ».*
- *Des secteurs urbains des XX et XXIe siècles, nommés « Le centre », « Les Hayes », « Longchamp ».*
- *Des secteurs paysagers, nommés « Dune de Longchamp », « Château d'eau », « Pointe du Nick », « Abords du Crévelin ».*
- *Un secteur maritime, nommé « Secteur maritime », comprenant le plan d'eau en retrait de 500 mètres par rapport au trait de côte.*

#### 1.2.4. Catégories de protection reportées au plan

En plus des dispositions décrites aux titres II et III du présent règlement d'AVAP et appliquées à chacun des secteurs identifiés au document graphique, il est précisé plusieurs catégories de protection des constructions et des espaces urbanistiques remarquables.

**Les catégories sont légendées comme suit :**

- *Edifices exceptionnels,*
- *Edifices remarquables,*
- *Constructions traditionnelles cohérentes,*
- *Constructions courantes,*
- *Bâtiments disparates,*
- *Espaces urbanistiques remarquables à conserver et à valoriser et/ou à créer,*
- *Espaces plantés et alignements d'arbres remarquables à valoriser et/ou à créer,*
- *Espaces verts remarquables à valoriser et/ou à créer,*
- *Alignements d'arbres à conserver ou à créer,*
- *Murs ou haies structurantes à conserver, à valoriser ou à créer,*
- *Réseau hydrographique,*
- *Perspectives majeures ou cônes de vues à conserver ou à valoriser,*
- *Chemins piétonniers.*

#### 1.2.5. Identité des constructions repérées

En cas d'incertitude dans l'identification d'une construction sur le plan réglementaire, son statut est à préciser par le Maire après avis de la commission locale en charge du suivi de l'AVAP, au vu du rapport de présentation, des fiches d'analyses architecturales et des dispositions du présent règlement.

#### 1.2.6. Permis de démolir et autorisations d'urbanisme

Certains travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, sous réserve des dispenses prévues à l'article R.421-29 du même code :

Il s'applique d'une part, aux bâtiments de terre, de pierre ou de bois et à l'ensemble des constructions repérées au document graphique, quelque soit leur classement, et d'autre part, aux petits patrimoines, croix, fours, puits (...). Les bâtiments constitutifs des espaces urbanistiques remarquables repérés au plan sont également concernés. Une attention particulière est à porter sur la préservation de leurs implantations par rapport aux dits espaces.

Si un projet de construction ou d'aménagement soumis à permis ou à déclaration préalable implique des démolitions, un permis de démolir doit être obligatoirement déposé, sous réserve de répondre aux dispositions décrites dans les titres II et III du présent règlement d'AVAP.

#### 1.2.7. Petit patrimoine

Le petit patrimoine, comme par exemple, les puits, les fours, les lavoirs, les croix, sera maintenu et restauré à l'identique.

**TITRE 2 :**

**Règles relatives à l'implantation, la volumétrie et la qualité  
architecturale des constructions nouvelles**

## **2.1 REGLES APPLICABLES POUR LES DIFFERENTS SECTEURS : BATI NON PROTEGE, CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS**

### **2.1.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,**

#### **➤ Prescriptions générales :**

- 2.1.1.1. La construction doit s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel autant qu'à l'esprit de l'existant. Les implantations dans la continuité du tissu urbain, plutôt qu'isolées sur la parcelle, peuvent être imposées.
- 2.1.1.2. Dans le cas de regroupement de parcelles, le bâtiment gardera la trace de ce parcellaire, dans la composition de la façade ou sa volumétrie. Pour les projets d'aménagement nouveau le découpage parcellaire des constructions avoisinantes et patrimoniales sera repris.
- 2.1.1.3. Si la construction est acceptée en retrait par rapport à la voie, et si l'alignement de la construction ne s'impose pas par un alignement préexistant, une clôture viendra à l'alignement de la voie pour assurer la continuité urbaine. Pour le type de clôture, se référer aux articles sur "les clôtures".
- 2.1.1.4. Des conditions différentes d'implantation peuvent – en outre - être imposées lors de la délivrance du permis de construire, en considération du caractère de la voie et de celui des constructions avoisinantes, dont la perception depuis la rue doit être conservée ou des conditions d'ensoleillement pour favoriser les constructions bioclimatiques (Cf. édifices exceptionnelles, remarquables et constructions traditionnelles portés au plan).
- 2.1.1.5. L'appentis est autorisé uniquement lorsqu'il est adossé ou accolé à un autre bâtiment, ou à un mur de clôture plus haut que le faîtage, et ne pourra pas être implanté isolément.

#### **➤ Prescriptions particulières :**

- 2.1.1.6. Espaces urbanistiques : les alignements définissant les dits espaces urbanistiques seront respectés avec une marge de 3,00 m, sans parallélisme obligé,
- 2.1.1.7. Immeubles à protéger : il est considéré comme alignement, le nu du mur de l'immeuble existant et ce quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.
- 2.1.1.8. Les abris de jardin, sur plan rectangulaire et de petite dimension, sont autorisés en fond de parcelle ou derrière des murs de clôture.



## 2.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

### ➤ Prescriptions générales :

- 2.1.2.1. La morphologie urbaine pouvant être hétérogène, le bâtiment à construire doit tenir compte de la configuration des bâtiments environnants pour son implantation en évitant, dans la mesure du possible, de masquer un édifice exceptionnel ou remarquable, porté au plan.

### ➤ Prescriptions particulières :

- 2.1.2.2. Distance entre bâtiment projeté et limites séparatives : sans objet sous réserve de respecter les règles édictées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; sous réserve également du « droit des tiers » concernant notamment les « vues directes sur la propriété voisine » (règles édictées par le code civil), soit un retrait minimum de 1,90m depuis la limite séparative pour les façades ou pignons comportant des baies à verre non dormant.

## 2.1.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

- 2.1.3.1. Pour répondre aux effets du changement climatique, tout en restant en harmonie avec la morphologie du site, permettre :
- *La densification du tissu urbain,*
  - *La réduction adéquate du rayonnement solaire d'été sur les façades,*
  - *La préservation des parties de toitures pouvant recevoir des panneaux solaires.*

### ➤ Prescriptions particulières : prospect

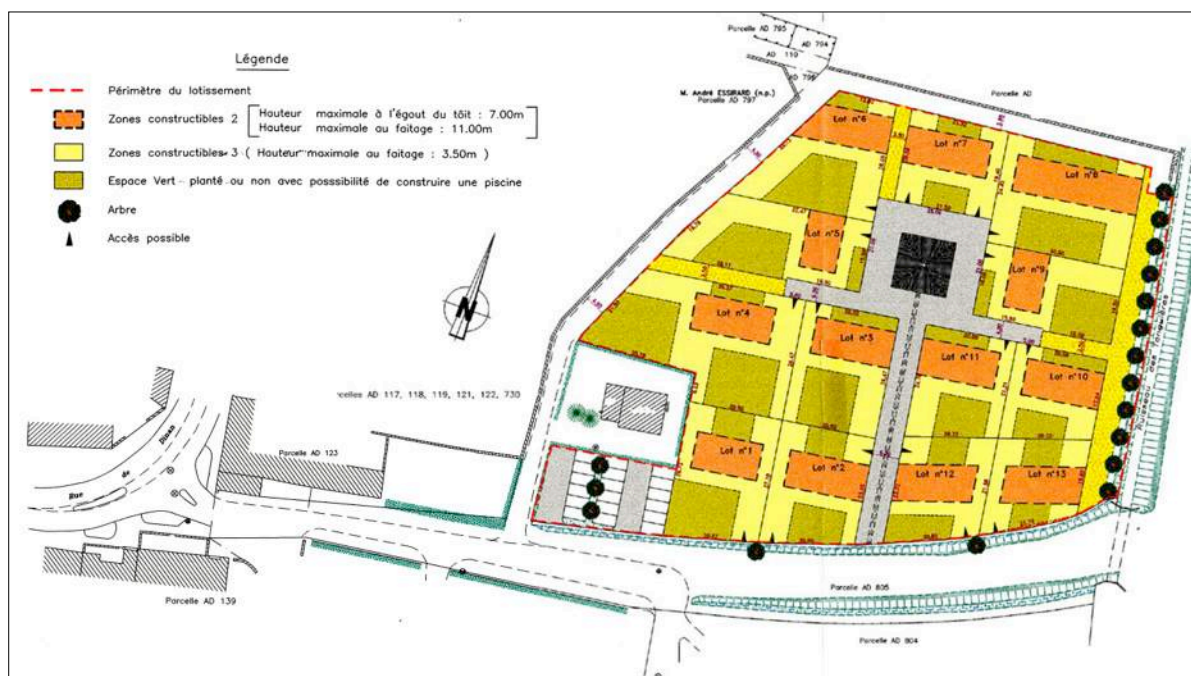
- 2.1.3.2. Habitation à usage individuel, bureau, commerce, artisanat : sans objet, sauf accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2.1.3.3. Distance minimale entre 2 immeubles d'habitations à usage collectif : éviter les vis à vis de moins de 8 m entre pièces principales.

## 2.1.4. L'emprise au sol des constructions,

### ➤ Prescriptions générales : opérations d'aménagement

2.1.4.1. La conception architecturale d'une demeure doit couvrir la totalité de la parcelle, les espaces « ouverts » (patio, cloître, jardins) et les espaces « clos » constituent l'habitation. Les espaces constructibles et non constructibles doivent être définis, en indiquant les gabarits autorisés dans chaque espace ainsi défini. Le plan de composition « et son règlement » doivent tenir compte du facteur temps et ne pas limiter dès le départ les espaces constructibles aux seuls besoins immédiats, permettant de fait la densification et les adaptations du bâti pour une continuité urbaine, en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation.

- *Nota : Les espaces constructibles – mais non obligatoirement construits couvrent la totalité de l'emprise au sol maximale autorisée. Dans les espaces verts plantés ou non, définis comme inconstructibles, sont autorisées les piscines dont le hors sol ne dépasse pas 0,8 m, ainsi que les pergolas et tonnelles (...).*



*Ci-dessus : exemple d'application de la règle 2.1.4.1. pour un lotissement (les surfaces sont données à titre indicatif.)*

## 2.1.5. La hauteur maximale des constructions,

### ➤ Prescriptions générales :

- 2.1.5.1. La construction doit respecter le gabarit général de la rue ou du bâti mitoyen, en tenant compte des dispositions particulières dans l'environnement immédiat.

### ➤ Prescriptions particulières :

- 2.1.5.2. Les variations des couronnements, hauteurs relatives des lignes d'égouts et de faitages sont des éléments fondamentaux de la scénographie du front de rue. Des variations de couronnements sont autorisées, voir imposées, en fonction des abords immédiats de la construction et pour assurer le rythme architectural du front de rue, ou pour préserver les vues paysagères repérées au plan.
- 2.1.5.3. La surélévation d'un immeuble bas placé entre deux immeubles plus hauts, ne peut se faire jusqu'à la hauteur de ces immeubles, à condition qu'elle contribue à une amélioration et à la mise en valeur du bâtiment.
- 2.1.5.4. La hauteur d'une construction peut faire l'objet d'une adaptation lorsque la rue est en pente, et que son intégration dans le paysage le permet (Rdc. surélevé par exemple).
- 2.1.5.5. Pour les murs de clôture ou d'enceinte, la hauteur maximale est limitée à 2,20 mètres.

## 2.1.6. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger,

Les projets d'architecture contemporaine soucieux d'une intégration dans l'environnement, et qui ne sauraient être un affaiblissement de l'architecture patrimoniale, pourront être admis. Ceci implique une insertion urbaine et une architecture de qualité.

### 2.1.6.1. Les façades

- 2.1.6.1.1. Les façades donnant sur l'espace public, auront un langage compatible avec le bâti existant :
- les percements seront en harmonie avec ceux des bâtiments voisins ;
  - la composition de la façade respectera les logiques constructives (les descentes de charges) ;
  - des modénatures seront créées, en évitant le "faux décor" en fonction de contexte.
- 2.1.6.1.2. Les balcons, s'ils sont autorisés, seront limités en nombre et en dimension. Leur saillie ne dépassera pas 50 cm par rapport au nu de la façade. Les balcons filants et leur traitement en plexiglas fumé sont interdits.

### **2.1.6.2. Les maçonneries**

- 2.1.6.2.1. Dans un projet de construction neuve, l'utilisation (ou le rappel) de matériaux traditionnels, ou bien des matériaux susceptibles de s'harmoniser, est nécessaire pour une meilleure intégration dans le site, à l'exclusion des tôles ondulées, fibro-ciment, parpaings non enduits ou enduits au ciment, etc... Il est employé des matériaux destinés à rester apparents : pierres ou moellons de provenance locale, brique, acier, bronze...
- 2.1.6.2.2. Il peut être autorisé le béton brut de décoffrage, ou d'autres matériaux contemporains, sous réserve de s'intégrer dans le contexte immédiat, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- 2.1.6.2.3. Les maçonneries nouvelles en parpaings, briques creuses, béton banché ou béton cellulaire, devront être enduites ou habillées de pan de bois d'essence locale.
- 2.1.6.2.4. Est interdit :
- 2.1.6.2.5. L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...),

### **2.1.6.3. Enduits**

- 2.1.6.3.1. Ils doivent être constitués d'un mortier de chaux aérienne, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte ; les enduits de substitution ont toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre.
- 2.1.6.3.2. La finition doit être traditionnelle : talochée, lavée, lissée, brossée ou feutrée, en aucun cas gratté.
- 2.1.6.3.3. Les couleurs des façades doivent notamment être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain. Pour éviter les effets de masse et valoriser la composition du parcellaire, des pigmentations de teintes soutenues et différentes des constructions voisines sont autorisées ou imposées.
- 2.1.6.3.4. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier de demande de permis de construire et suivant les nuances des enduits traditionnels locaux.
- 2.1.6.3.5. Sont interdits
  - les enduits réalisés au ciment pur, lissé ou à la tyrolienne, ou revêtus d'une peinture plastique ;
  - les colorants artificiels dans les enduits ;
  - les enduits de couleur blanche ;
  - l'emploi de baguettes d'angles ;
  - l'emploi de plaquettes de pierres ou de briques en façade ;
  - les appuis de baie saillants en béton ;

#### **2.1.6.4. Bardage et isolation par l'extérieur**

- 2.1.6.4.1. Les bardages en PVC (polychlorure de vinyle) sont interdits (façades, pignons, souches de cheminées, chevronnières, appentis...).
- 2.1.6.4.2. Des bardages en bois debout sont autorisés. Ils sont à composer avec des essences locales (par exemple, de type : chêne, châtaigner, ) et de couleur naturelle entretenue à l'huile de lin. Des irrégularités quant à la largeur des planches doivent être observées.

#### **2.1.6.5. Les couvertures**

- 2.1.6.5.1. Le matériau est l'ardoise. Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux ou plusieurs versants selon la disposition du bâtiment, de pente minimale 40° ; les volumes secondaires pourront avoir des toitures différenciées en pavillons de formes diverses, en fonction de la composition de la maison et du caractère des volumes à proximité.
- 2.1.6.5.2. Il peut être autorisé, le zinc prépatiné foncé, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- 2.1.6.5.3. Les gouttières et les tuyaux de descentes seront en zinc ou en cuivre.
- 2.1.6.5.4. Les équipements techniques d'extraction d'air ou de fumée, de ventilation ou de climatisation, doivent être invisibles depuis l'espace public.
- 2.1.6.5.5. Les toits terrasses sont interdits pour le corps de bâtiment principal. Des éléments pourront être autorisés s'ils sont enchâssés entre deux volumes couverts, dans la limite de 30% d'emprise au sol et sous réserve que l'acrotère soit moins haut que l'égout du toit du bâtiment auquel la toiture terrasse s'accroche.
- 2.1.6.5.6. Les pentes de toitures seront inférieures à celles des bâtiments principaux pour les appentis.
- 2.1.6.5.7. Pour les abris de jardin, les toitures seront dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, ou bien dans des matériaux d'aspect identique, ardoise fibro petit module épaufrée et teintée dans la masse, à l'exclusion de tôles, bacs-acier, ou polycarbonate translucide. Dans certains cas, le zinc pourra être toléré.
- 2.1.6.5.8. Pour les garages, les toitures seront dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, en ardoises posées aux clous ou aux crochets inox teintés noir.
- 2.1.6.5.9. Les abris de jardin auront un faitage dans le sens de la plus grande longueur, à deux pentes de 35 à 40°, soit en appentis accolé dans la mesure où ils seront en maçonnerie comme le bâtiment principal ou en bardage.
- 2.1.6.5.10. Sont interdits
  - *Le plastique, la tôle, les tuiles mécaniques..., et autres matériaux de couvertures de type industriel.*
  - *Les couvertures en ardoises bitumées, en bac acier, en tôle, en fibrociment, en polycarbonate blanc ou transparent sont interdites.*
  - *Les corniches préfabriquées dont les profils sont lourds et inadaptés au site.*

### **2.1.6.6. Les menuiseries extérieures**

- 2.1.6.6.1. Réaliser toute fenêtre neuve et contrevent en bois peint, en acier laqué, ou à la rigueur aluminium laqué en fonction du caractère de la maison, présentant les mêmes proportions de profils.
- 2.1.6.6.2. Les volets en bois ou en métal seront peints de teintes soutenues ou de gris colorés. Les coffres ne seront pas perceptibles depuis l'extérieur.
- 2.1.6.6.3. Les portes seront en bois ou en métal peint.
- 2.1.6.6.4. Les portes principales sur la rue ne pourront être de type « portes-fenêtres ».
- 2.1.6.6.5. Les portes de garage – à lames verticales - sont peintes ; les couleurs proposées doivent être indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.
- 2.1.6.6.6. La couleur des menuiseries sera choisie parmi les couleurs suivantes pour :
  - les fenêtres : dans les couleurs "pastel", gris-bleu, gris-vert, bleu pâle, vert pâle, ocre jaune, gris clair, ocre jaune, ocre rouge.
  - les portes : dans les mêmes couleurs plus foncées, les gris et les bruns, rouge foncé, vert foncé.
  - Les pans de bois : bleu-gris, gris-vert, vert, bleu, ocre jaune, ocre rouge, brun...
  - Les balcons, oriels, terrasses couvertes : blanc, blanc "cassé", vert foncé, bleu foncé, bleu-gris, gris-vert, ivoire.
  - les ferronneries : dans les couleurs très foncées et mates : gris anthracite, bleu canon de fusil, vert wagon, ocre rouge, brun-bordeaux.
- 2.1.6.7. Sont interdits
  - L'emploi du polychlorure de vinyle et notamment pour les volets,
  - Les menuiseries en bois vernis,
  - Les matériaux tels que métal déployé, tôles ondulées, PVC.

### **2.1.6.8. Les garages**

- 2.1.6.8.1. Les garages doivent s'intégrer dans une construction annexe accolée au bâtiment principal ou à un mur de clôture, en tenant compte de la qualité des matériaux environnants.
- 2.1.6.8.2. Mettre en œuvre les mêmes matériaux de construction que la construction principale, ou bien des matériaux susceptibles de s'harmoniser, pierre ou bois en fonction du contexte (planches larges debout), à l'exclusion des tôles ondulées métalliques ou plastiques, fibro-ciment, parpaings non enduits ou enduits au ciment, etc....

### **2.1.6.9. Les vérandas et verrières**

- 2.1.6.9.1. Les vérandas pourront être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la façade d'origine par des élargissements de baies ou des percements nouveaux, et des volumes incompatibles.
- 2.1.6.9.2. La structure sera en métal (fer forgé, acier), à l'exclusion du PVC. L'aluminium pourra être toléré sur des bâtiments le permettant et suivant le type et la largeur des profils proposés.
- 2.1.6.9.3. La couverture sera selon le cas en ardoises, verre, zinc, plomb, cuivre, à l'exclusion de tôles, fibro-ciment, bacs-acier, ou polycarbonate translucide, etc....., avec une pente compatible avec celle du bâtiment principal, à 30° minimum. Une couverture en capteurs solaires pourra être envisagée en fonction des qualités esthétiques du traitement et de l'insertion proposées.

### **2.1.6.10. Les clôtures**

- 2.1.6.10.1. Dans le cas de nouvelle clôture sur la voie publique, l'usage de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux naturelle) pourra être imposé pour assurer la continuité urbaine avec les abords immédiats.
- 2.1.6.10.2. Les clôtures à créer ne doivent pas dépasser 1,80 m maximum. Suivant leurs implantations, en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle, doivent reprendre l'une des formes dominantes du secteur :
  - *Un mur plein sur lequel une arase inclinée est à réaliser, elle peut être couverte en tuiles, ardoises ou pierres suivant le contexte immédiat (béton banché par exemple).*
  - *Un mur bahut surmonté d'une grille en acier forgé et doublé d'une haie vive,*
  - *Une haie vive d'essences locales variées englobant éventuellement un grillage torsadé, non soudé et de couleur sombre,*
  - *Une palissade en planche debout, d'essence locale,*
  - *Par toute autre proposition garante d'une insertion paysagère qualitative.*
- 2.1.6.10.3. Sont interdits
  - *Les clôtures sur rue composées d'éléments préfabriqués (béton, fibro-ciment, plastique), les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, cannisses et autres matériaux opaques,*
  - *Les grillages sur rue (non englobés dans une haie vive).*
- 2.1.6.10.4. Adaptations mineures :
  - *Entre chaque lot, des hauteurs différentes sont autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas il doit être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.*
- 2.1.6.10.5. La clôture suivra la pente du terrain en évitant les redents, dans la mesure du possible (*P.e. forte déclivité*).

### **2.1.6.11. Armoires de compteurs et ouvrages techniques**

- 2.1.6.11.1. Les compteurs EDF et GDF doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades ou murs de clôture, en retrait de 3 à 5 cm et dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade. Des vantelles en acier ou fer forgé (ou lamelles en allège) sont autorisées.
- 2.1.6.11.2. Les locaux techniques comme les transformateurs seront traités comme les appentis, ou bâtiment annexe.
- 2.1.6.11.3. Dans la mesure du possible, les boîtes aux lettres doivent également être encastrées.
- 2.1.6.11.4. Tout appareil de comptage posé en applique sur la façade, est interdit.
- 2.1.6.11.5. Les équipements techniques d'extraction, de ventilation ou de climatisation, doivent être invisibles.

### **2.1.6.12. Les antennes et paraboles**

- 2.1.6.12.1. Les paraboles doivent être de teintes sombres, ou se confondre avec la teinte du support.
- 2.1.6.12.2. Les antennes râteaux doivent être dissimulées.



## **2.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES DEVANTURES, ENSEIGNES, STORES, PROTECTIONS ET BANNES**

### **2.2.1. La composition des devantures**

- 2.2.1.1. Limiter la devanture d'un commerce au rez-de-chaussée, même s'il est sur deux niveaux.
- 2.2.1.2. Respecter les limites parcellaires des maisons, en particulier dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles.
- 2.2.1.3. Respecter la structure porteuse de la façade, les trumeaux et les percements.
- 2.2.1.4. Respecter les axes de descentes de charges.
- 2.2.1.5. Les aménagements de type "véranda" sont interdits.
- 2.2.1.6. Pour les devantures commerciales et les enseignes, utiliser des couleurs proches des portes extérieures (vert foncé, bleu foncé, marron, bordeaux ...) à l'exclusion des couleurs "criardes" (rose, jaune ou vert vif...).

### **2.2.2. Les protections de sécurité et les stores**

- 2.2.2.1. Le mécanisme des protections de sécurité sera dissimulé après repli, dans le cadre des ouvertures, sans coffre apparent, et toutes les grilles seront peintes et situées derrière les vitrages.
- 2.2.2.2. Les stores repliables sont autorisés dans la stricte limite de l'encadrement des baies. Le mécanisme et le coffret ne seront pas apparents. Les couleurs seront sobres, et en harmonie avec le reste de la façade.
- 2.2.2.3. Les stores fixes peuvent être autorisés dans la stricte limite de l'encadrement des baies, avec une saillie de 60 cm maximum.

### **2.2.3. Les enseignes**

- 2.2.3.1. Les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au volume bâti en soulignant le rythme des façades et celui du parcellaire.
- 2.2.3.2. Constituées de matériaux durables, elles seront posées en fonction des dispositions de la façade, au-dessus de la vitrine à rez-de-chaussée, entre les tableaux d'une baie, sous forme de lambrequin, de store, directement sur la vitrine ou sur panneau menuisé et encadré.
- 2.2.3.3. Les lettres ne dépasseront pas 0,35m de hauteur ; elles seront sobres et peintes.
- 2.2.3.4. Placer les enseignes drapeau sur potence perpendiculairement au mur de la façade, au-dessous du linteau des baies du premier étage. Les enseignes représentant le symbole de l'activité (métal découpé et coloré) pourront être imposés. Leur dimension n'excédera pas 80 x 80cm, et l'épaisseur 3 cm. Les potences seront en fer forgé.
- 2.2.3.5. Les caissons lumineux, les enseignes diffusantes, les lettrages et traits lumineux de type néon, sont interdits. Les enseignes seront éclairées par l'extérieur.
- 2.2.3.6. Proscrire toute enseigne de taille démesurée, occultant l'architecture des immeubles.





**TITRE 3 :**

**Règles relatives à la qualité architecturale des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains**

## 3.1 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS SUIVANT L'APPLICATION DES LEGENDES PORTEES AU PLAN

### 3.1.1. Patrimoine architectural exceptionnel (en rouge)

Cette légende regroupe les bâtiments dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés, caractéristiques de l'époque de construction, sont remarquables. Mais aussi des bâtiments ayant joué un rôle important dans l'histoire de Saint Lunaire. Cette catégorie regroupe donc les bâtiments de différentes périodes chronologiques. Nous retrouvons les bâtiments historiques du 1er bourg ou des hameaux alentours, mais aussi de nombreux bâtiments de l'époque balnéaire. Ils sont donc des immeubles qui nécessitent une réelle mise en valeur.

#### ➤ Prescriptions générales :

- 3.1.1.1. Tous les travaux de restauration doivent être conformes à l'état initial avéré du dit bâtiment. Les mises en œuvre doivent respecter les techniques traditionnelles et cohérentes avec le caractère, l'origine et l'époque de construction.
- 3.1.1.2. La création de percement sur une façade d'un bâtiment, n'est possible, que s'il s'intègre dans la composition d'origine de la façade, par sa position, ses proportions et le vocabulaire employé, et s'il participe positivement au caractère de l'existant.
- 3.1.1.3. Sont interdits :
  - *La démolition de tout ou partie des constructions,*
  - *La modification d'une baie ou d'une porte sur une façade d'un bâtiment, sauf si elle corrige un manquement à la composition générale.*
  - *La création de portes-fenêtres ouvrant sur le domaine public, ou l'ouverture d'un garage sur la façade principale du bâtiment,*
  - *La modification des façades et toitures, sauf pour des motifs de sécurité,*
  - *La suppression ou la modification des modénatures.*
  - *La surélévation des immeubles.*
  - *L'utilisation de matériaux de substitution.*
  - *L'insertion de panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques.*
  - *Les isolations par l'extérieur.*
  - *Les coffrets de volets roulants visibles depuis l'extérieur,*

#### ➤ Prescriptions particulières :

- 3.1.1.4. La suppression d'éléments compatibles avec le caractère originel de la construction est interdit, sauf lorsqu'il s'agit d'éléments portant atteinte à ce caractère et à la qualité de l'édifice.
- 3.1.1.5. Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques pourront constituer la couverture des bâtiments connexes de plus faibles hauteurs (verrières, appentis, garages) conçus à cet effet.

- 3.1.1.6. Adaptation mineure : une démolition partielle et limitée pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine). Les travaux de restauration devront restituer des dispositions d'origine avérée lorsqu'elles ont été supprimées ou altérées.
- 3.1.1.7. Adaptation mineure : si un immeuble est à reconstruire à l'identique (après sinistre par exemple), et si les éléments d'architecture restitués (pignons, tourelle d'escalier, lucarnes, cheminées...) dépassent le gabarit dicté par les constructions voisines, il déroge aux règles de hauteur.

### 3.1.2. Patrimoine architectural remarquable (en orange)

Il s'agit de bâtiment dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés sont représentatifs du patrimoine de Saint-Lunaire. Cet ensemble découle de l'ensemble des bâtis exceptionnels. Il s'agit de bâtiments répondant aux mêmes typologies mais sous des formes moins rares. Cependant, le nombre présent sur la commune permet de créer un réel paysage patrimonial par une reconnaissance et une mise en valeur des typologies et mise en œuvre.

#### ➤ Prescriptions générales :

- 3.1.2.1. Les extensions autorisées devront être soigneusement composées au regard des volumétries existantes.
- 3.1.2.2. La création de percement sur une façade d'un bâtiment, n'est possible, que s'il s'intègre dans la composition d'origine de la façade, par sa position, ses proportions et le vocabulaire employé, et s'il participe positivement au caractère de l'existant.
- 3.1.2.3. Sont interdits :
  - La démolition des édifices repérés au plan,
  - La modification d'une baie ou d'une porte sur une façade d'un bâtiment, sauf si elle corrige un manquement à la composition générale.
  - La création de portes-fenêtres ouvrant sur le domaine public, ou l'ouverture d'un garage sur la façade principale du bâtiment,
  - La suppression ou la modification des modénatures,
  - La surélévation des immeubles,
  - L'utilisation de matériaux de substitution,
  - Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques, implantés sur le volume principal de la construction,
  - Les isolations par l'extérieur,
  - Les coffrets de volets roulants visibles depuis l'extérieur,

#### ➤ Prescriptions particulières :

- 3.1.2.4. Des modifications sont autorisées, sous réserve de respecter les techniques de construction de l'époque d'édification du bâtiment, quelle soit avérée ou supposée (gabarit, rythme, modénature, l'aspect général du parement, l'ordonnancement...). Le choix des matériaux doit être compatible avec les

matériaux qualitatifs qui caractérisent l'espace urbain proche, ou avec l'état d'origine avérée du bâtiment.

- 3.1.2.5. Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques pourront constituer la couverture des bâtiments connexes de plus faibles hauteurs (verrières, appentis, garages) conçus à cet effet.
- 3.1.2.6. L'adjonction de volumes ne devra pas modifier le principe de symétrie d'une façade s'il existe, et rester compatible avec la composition et le caractère originels.
- 3.1.2.7. La modification des baies est autorisée sans dénaturer la composition générale des ouvertures visibles en façade et sous réserve d'assurer une insertion paysagère.
- 3.1.2.8. Adaptation mineure : si un immeuble est à reconstruire à l'identique, et si les éléments d'architecture restitués (pignons, tourelle d'escalier, lucarnes, cheminées...) dépassent le gabarit dicté par les constructions voisines, il déroge au règle de hauteur.

### **3.1.3. Patrimoine architectural constituant l'ensemble urbain (en jaune)**

Il s'agit de bâtiments possédant des caractéristiques locales, ayant subi des modifications en volumétrie, en façade, ou dans les matériaux de mise en œuvre à l'origine. Mais il s'agit aussi et surtout des bâtiments s'intégrant dans le paysage urbain de Saint-Lunaire. Ces bâtiments sont donc recensés pour leur cohérence et pour proposer un projet urbain sur une vision globale (rue ou quartier).

#### ➤ **Prescriptions générales :**

- 3.1.3.1. Les modifications sont autorisée en respect de l'ensemble des règles de l'AVAP (espace urbanistique à préserver, volumétrie, implantation, matériaux,...) servant à accompagner la mise en valeur du patrimoine architectural. Le choix des matériaux doit être compatible avec la date de construction avérée ou estimée du bâtiment, selon la nomenclature du présent règlement.
- 3.1.3.2. Les constructions nouvelles doivent respecter les proportions des constructions avoisinantes.
- 3.1.3.3. Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques sont interdits sur les volumes principaux. Ils peuvent être implantés sur les volumes secondaires, sous réserve d'une insertion proportionnée au plan de toiture (dimensionnement, épaisseur) et en harmonie avec le rythme architectural du bâtiment ou les constructions voisines. Leur perception depuis l'espace public est à vérifier particulièrement et ne doit pas dénaturer la qualité paysagère des ensembles urbains (rue, place, cours,...). Ils doivent être obligatoirement de teintes sombres. L'encadrement de panneau solaire par de l'ardoise est interdit.
- 3.1.3.4. Les isolations par l'extérieur sont interdites sur les édifices à structure pierre, terre et/ou bois, sauf finition enduite à la chaux de teinte soutenue.

- 3.1.3.5. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un lambrequin sera plaqué sur le coffret pour atténuer son impact sur les façades.
- 3.1.3.6. Les toitures à 2 pentes sont obligatoires pour le bâtiment principal (30 à 45°).

➤ **Prescriptions particulières :**

- 3.1.3.7. Les toits terrasses - de proportion limitée - peuvent être autorisés sous réserve d'être enchâssés dans des volumes bâtis, eux-mêmes couverts par des toitures à double pentes. Les toitures à quatre pentes peuvent être autorisées dans certaines conditions d'insertion (P.e. angle de rues).
- 3.1.3.8. Pour les extensions ou bâtiments secondaires, des orientations différentes du volume principal peuvent être autorisées si elles prennent en compte les préoccupations solaires et bioclimatiques.

### 3.1.4. Bâtiments disparates (en vert)

Bâtiment dont la valeur patrimoniale n'est pas démontrée.

➤ **Prescriptions générales :**

- 3.1.4.1. Le maintien du bâti n'est pas encouragé, la démolition est donc autorisée. Le remplacement par une architecture de qualité est possible et il peut être favorisé leur transformation en recherche d'une meilleure intégration au site (volumétries, teintes et matériaux).

### 3.1.5. Espaces urbanistiques remarquables à conserver et à valoriser et/ou à créer

Ces espaces participent de l'identité culturelle de Saint-Lunaire et structurent la cité balnéaire.

➤ **Prescriptions générales :**

- 3.1.5.1. Les aménagements doivent contribuer à leur mise en valeur, ainsi que les constructions avoisinantes qui les composent.
- 3.1.5.2. L'usage actuel des espaces repérés doit être maintenu.
- 3.1.5.3. Pour répondre en recherche d'atténuation aux excès des dérèglements climatiques et conserver certaines vues sur la mer, les couloirs urbains, venelles, repérés à ce titre, sont à conserver et à valoriser dans le maillage des cheminements doux offerts sur l'agglomération.



### 3.1.6. Espaces plantés et alignements d'arbres remarquables à valoriser et/ou à créer

➤ **Prescriptions générales :**

3.1.6.1. Ils ne peuvent être abattus que pour le renouvellement sanitaire, dans le cadre d'une rénovation. Les coupes d'entretien sont autorisées pour des raisons sanitaires ou pour assurer la sécurité des personnes.

➤ **Prescriptions particulières :**

3.1.6.2. En cas de renouvellement, des implantations sensiblement différentes peuvent être autorisées en raison d'impératifs urbanistiques, paysagers et/ou architecturaux, ou suivant une impossibilité technique.

### 3.1.7. Espaces verts remarquables à valoriser et/ou à créer

Ils sont repérés au plan pour leur particularité et leur attrait paysager dans la composition des ensembles urbains et du front de mer. Ils peuvent notamment assurer le maintien de la biodiversité par transition des espaces urbains et ruraux.

➤ **Prescriptions générales :**

3.1.7.1. Ces espaces sont à conserver strictement.

➤ **Prescriptions particulières :**

3.1.7.2. Adaptations mineures : pour assurer l'attrait et la qualité des sites ou pour garantir la sécurité des personnes, il peut être autorisé :

- *Les aménagements légers (tonnelle, pergolas...) ne nuisant pas au caractère du lieu,*
- *Les plantations servant la mise en valeur du lieu, sans boisement excessif,*
- *Les installations temporaires,*
- *L'entretien par coupe et/ou abatage si remplacement équivalent (nombre et essences),*

### **3.1.8. Murs de clôture à conserver, valoriser ou à créer (trait continu rouge),**

➤ **Prescriptions générales :**

3.1.8.1. La démolition des murs minéraux ou végétaux repérés au plan est interdite.

➤ **Prescriptions particulières :**

3.1.8.2. Adaptations mineures, des ouvertures partielles sont autorisées, pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstitution de la continuité du mur ; ou pour la création d'un accès. Dans tous les cas, le traitement est à réaliser en harmonie, de manière identique à la clôture ou au mur existant concerné (matériaux, dimensions proportions, nature et teinte des matériaux,...).

### **3.1.9. Réseau hydrographique**

➤ **Prescriptions générales :**

3.1.9.1. Les méandres des cours d'eau aériens recensés ne doivent pas être entravés et lorsqu'il est encore possible, une bande de 10 m - non-aedificandi - doit être conservée de part et d'autre des berges. Ces cours d'eau devront être valorisés dans les projets d'aménagement portés à l'intérieur de l'AVAP.

### **3.1.10. Perspectives majeures ou cônes de vues à conserver ou à valoriser**

➤ **Prescriptions générales :**

3.1.10.1. Toute construction nouvelle ou surélévation d'un bâtiment existant projetée dans un faisceau de vue vers l'observation des monuments historiques ou des espaces urbanistiques d'intérêts, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, à partir de l'origine du cône de vue indiqué au plan. Dans le cas contraire ou impossibilité d'intégration, la construction sera interdite strictement.

### **3.1.11. Cheminements piétonniers**

➤ **Prescriptions générales :**

3.1.11.1. Les liaisons douces publiques existantes doivent être conservées et mises en valeur. Elles doivent trouver des continuités en s'appuyant sur le tissu existant, notamment pour les personnes à mobilité réduite et proposer des aménagement adaptés.

3.1.11.2. Les voies nouvelles en impasse, sans liaison piétonnière vers les autres quartiers, sont interdites, sauf cas particulier (littoral par exemple).

## **3.2 MOYENS ET MODE DE FAIRE – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES – REGLES COMMUNES A TOUS LES IMMEUBLES ANCIENS A CONSERVER, RESTAURER ET A REHABILITER**

La restauration a pour but de consolider et remettre en valeur les immeubles en respectant les différentes étapes de leur construction, mais en les débarrassant des apports qui les ont dénaturés ou dégradés. Le choix des matériaux et de leur mise en œuvre sera toujours guidé par les témoins en place contemporains de la construction.

### **3.2.1. La composition des façades**

- 3.2.1.1. La création ou la modification de percements ou de la volumétrie d'une façade ancienne existante, doit être conçue en cohérence avec les dispositions anciennes disparues, ou viser à restituer des ouvrages disparus, connus par des sondages préalables ou des documents anciens.
- 3.2.1.2. Les nouveaux percements devront être adaptés à la composition générale de la façade et aux proportions traditionnelles des baies : au moins 1,5 fois environ plus hautes que larges. Dans tous les cas, elles seront similaires à celles existantes, s'il y a.
- 3.2.1.3. Toutes les dispositions particulières de baies (linteaux, matériaux, modénatures), de structures charpentées (porches hors-œuvre, balcons, dais, terrasses couvertes, poteaux, frises et lambrequins), de menuiseries (balcons, oriels, pans de bois, dessins de menuiseries), seront conservées ou restituées à l'identique.
- 3.2.1.4. L'ensemble des modénatures d'une façade (chaînages d'angles, encadrements de baies, bandeaux et corniches..), sera restitué à l'identique.
- 3.2.1.5. Les dispositions particulières des baies, comme les linteaux, les encadrements de baies en pierres, les traverses et les meneaux en pierre, les chanfreins ou les moulures, seront impérativement conservées ou restituées à l'identique, au regard des documents anciens ou de la composition existante.
- 3.2.1.6. La création de balcon saillant n'est pas autorisée, sauf s'il a existé à l'origine, ou s'il rentre dans une composition cohérente avec la mise en valeur de l'existant. Dans ce cas, celui-ci sera strictement limité à la largeur de la baie.

### 3.2.2. Les maçonneries

- 3.2.2.1. Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes, se feront au moyen de moellons hourdés au mortier de chaux aérienne naturelle et sable et/ou terre, et rejointoyés avec le même mortier, à l'exclusion de tout autre matériau.
- 3.2.2.2. Remplacer les pierres trop dégradées (sur plus de 1cm d'épaisseur) en « tiroir » par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant le calepinage et les moulurations existants. Exclure les plaquettes de pierres.
- 3.2.2.3. Recréer les encadrements de pierres selon les dispositions d'origine (proportion des ouvertures, dimension des pierres et la façon de pose en harpage, chanfreins ou moulures, encadrement au nu du mur ou en débord, avec cadre marqué ou non...).
- 3.2.2.4. Le nettoyage de la pierre de taille saine se fera selon la nature de la pierre, à l'eau et à la brosse douce, mais en aucun cas par sablage à sec ou ponçage. Des essais préalables sont à prévoir.
- 3.2.2.5. Un linteau de bois abîmé doit être remplacé par un linteau en chêne ou châtaignier traité en harmonie avec le caractère de la façade.

### 3.2.3. Les enduits

- 3.2.3.1. Les maçonneries de moellons qui étaient enduites à l'origine (encadrements des baies en saillie par rapport au nu de la maçonnerie), seront recouvertes par un enduit traditionnel composé de chaux aérienne naturelle et de sable. La couleur et la finition d'origine ainsi que les décors sont ainsi à retrouver. Tout autre type d'enduit contenant des liants hydrauliques artificiels est exclu.
- 3.2.3.2. L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des ouvertures ou des linteaux de bois, sans surépaisseur d'enduit ni retrait par rapport à ces éléments.
- 3.2.3.3. Dans le cas où les encadrements de baies ne sont pas en débord par rapport au nu de la maçonnerie de moellons, l'enduit sera "à pierres vues" (le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées").
- 3.2.3.4. Pour favoriser l'écoulement des eaux de pluie sur les façades, l'enduit ne doit pas être appliqué en surépaisseur des chaînages d'angles et des percements en pierre de taille ou en bois. En outre, les baguettes d'angles sont interdites.
- 3.2.3.5. L'enduit de finition, sur un bâtiment référencé, sera taloché, puis après essais, lissé, feutré, brossé ou lavé à l'éponge selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité, et en aucun cas "gratté".
- 3.2.3.6. L'emploi de la règle et des baguettes d'angles est interdit.
- 3.2.3.7. Ne pas enduire, ni peindre tous les matériaux destinés à rester apparents et apporter une polychromie et un décor à la façade. Lorsque ces éléments

sont détériorés, ils devront être remplacés par des matériaux de même nature, en respectant le dessin d'origine.

3.2.3.8. Sont interdits :

- *Les replâtrages, les bouchements aux ciments de toute nature, le grattage ou le ponçage des parements d'origine, le sablage même humide.*

3.2.3.9. Les murs de soutènement en moellons de granit des terrains en bordure de mer devront être entretenus par des rejointoiements, mais en aucun cas enduits.

3.2.3.10. Peindre ou enduire une façade ou des éléments (bandeaux, linteaux et encadrements de baies et portes, chaînes d'angles, corniches, lucarnes...) en pierres naturelles ou en briques est interdit à priori.

### 3.2.4. Les rejointoiements

3.2.4.1. Pour les maçonneries non enduites à l'origine et notamment les moellons de granit, les joints seront réalisés au mortier à la chaux aérienne naturelle et sable. Tout autre type de mortier contenant des liants hydrauliques artificiels est exclu.

3.2.4.2. Leur finition sera broyée ou lavée à l'éponge selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité, et en aucun cas ils ne seront marqués au fer, ni saillants.

3.2.4.3. Les joints de ciment et les joints en creux ou en relief sont interdits.

### 3.2.5. La forme des toits

3.2.5.1. Conserver les dispositions d'origine des toitures d'un bâtiment ancien, à deux versants ou à croupes raides selon la disposition du bâtiment.

3.2.5.2. La pente d'origine de toiture d'un bâtiment ancien ne pourra être modifiée (volumétrie et pente) qu'en cas de restitution d'une pente d'origine disparue.

3.2.5.3. Toutes les dispositions particulières de toitures (hautes toitures, couvertures de tourelles coniques, pyramidales ou arrondies, débords de toits, charpentes ouvragées, toitures de porches, de vérandas ou d'oriels...), seront conservées ou restituées à l'identique.

### 3.2.6. Le mode de couverture

3.2.6.1. Lors de leur réfection, les couvertures d'un bâtiment existant seront remplacées par les matériaux de même nature qu'à l'origine : généralement ardoises naturelles de 1er choix, posée aux clous sur voligeage jointif ou aux crochets en inox teinté noir sur liteaux.

3.2.6.2. Les couvertures seront réalisées en fonction des dispositions actuelles :  
- *en ardoises naturelles de 1er choix, posées aux clous sur voligeage jointif ou aux crochets en inox teinté noir sur voliges ou liteaux ;*

- en ardoises naturelles épaisses, posées aux clous à liaisons brouillées et pureau décroissant ;
- en zinc ou cuivre, selon le caractère de l'architecture.

3.2.6.3. Tout autre matériau de couverture est interdit.

3.2.6.4. Pour les bâtiments antérieurs au XIXe siècle, les noues seront arrondies en ardoises, sans métal apparent.

3.2.6.5. Pour les autres bâtiments, les ouvrages apparents sont possibles en zinc prépatiné ou en plomb, dans certains cas.

3.2.6.6. Ne pas recouvrir des murs ou des pignons en ardoises.

3.2.6.7. Conserver ou recréer les ventilations naturelles des toitures au moyen de chatières en terre cuite, en plomb ou en zinc prépatiné, en fonction de la période de construction du bâtiment.

### 3.2.7. Les faîtages et arêtières

3.2.7.1. Les faîtages seront restitués à l'identique, en zinc, en plomb, en terre cuite non vieillie, à *crêtes et embarrures* de mortier de chaux, ou à emboîtement, conformes au traitement d'origine.

3.2.7.2. Pour les bâtiments construits à partir du XIXe siècle, les faîtages, les poinçons et les arêtières pourront être en plomb ou en zinc, support d'ornement possible.

### 3.2.8. Les éléments de décor de toitures

3.2.8.1. Les éléments de décor de toitures, comme les faîtages ornés, les épis de faîtage en zinc ou en terre cuite, les frises et festons, les girouettes, ou les clochetons, seront conservés ou restitués à l'identique..

### 3.2.9. La rive

3.2.9.1. Lors de la réfection d'une toiture, les dispositions d'origine seront conservées ou restituées à l'identique.

3.2.9.2. La couverture ne peut dépasser du pignon que de l'épaisseur d'un chevron, hormis pour les architectures balnéaires qui l'exigent.

3.2.9.3. Dans le cas d'un pignon à chevronnière, la toiture viendra s'amortir au moyen d'une déversée ou d'un renvers droit, sans métal apparent.

### 3.2.10. L'égout de toiture

3.2.10.1. Lors de la réfection d'une toiture, les éléments de débord de toiture existants, corniches ou coyaux, seront conservés ou restitués, en respectant les profils et traitement d'origine.

3.2.10.2. Remplacer des corniches en bois mouluré, en pierres ou en briques, par les mêmes matériaux en respectant le profil d'origine, et non par des

corniches préfabriquées du commerce aux profils lourds et inadaptés au site.

- 3.2.10.3. L'égout sera réalisé au moyen de chéneaux plomb ou cuivre en présence d'une corniche, et de gouttières pendantes en l'absence de corniche, en zinc ou en cuivre en fonction des métaux utilisés pour la couverture.
- 3.2.10.4. Les gouttières et les tuyaux de descentes seront en zinc ou en cuivre pour tous les bâtiments en fonction du caractère de la maison.
- 3.2.10.5. Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront placés pour éviter tout passage au milieu d'une façade ou devant une lucarne.

### **3.2.11. Les lucarnes et châssis de toits**

- 3.2.11.1. Les lucarnes d'origine seront conservées ou restituées à l'identique, avec tous les éléments caractéristiques (matériaux, formes de toits, et charpentes ouvragées, cintre des ouvertures, corniches, moulures, ...).
- 3.2.11.2. Les lucarnes créées devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment, et seront placées en fonction de la composition générale de la façade, ou dans l'axe des baies ; leur dimension et leur nombre doivent être compatibles avec le volume de la toiture concernée, et le caractère de la maison.
- 3.2.11.3. Elles seront placées en fonction de la composition générale de la façade, dans l'axe des baies ou centrées sur la façade ; leur dimension et leur nombre doivent être compatibles avec le volume de la toiture.
- 3.2.11.4. Les pierres altérées et les pièces de charpentes abîmées servant d'appui aux lucarnes seront remplacées, en excluant toutes "consolidations" au ciment.
- 3.2.11.5. Les lucarnes seront couvertes par le matériau de la toiture principale. Les faîtages seront également de la même nature que les faîtages de la toiture principale (cf. Le faîtage).
- 3.2.11.6. Les châssis de toits pourront être acceptés sur les versants de toiture, s'ils sont encastrés dans le plan de celle-ci, de taille maximum 0,78 x 0,98 m, posés dans le sens vertical, et axés sur les fenêtres de la façade, pour les pièces principales.

### **3.2.12. Les souches de cheminée**

- 3.2.12.1. Les souches en pierres d'origine, moellons ou briques, seront conservées et restaurées à l'identique.
- 3.2.12.2. Lors d'une création de souche, s'inspirer des modèles de souches traditionnelles.
- 3.2.12.3. Il est interdit de "consolider" ou d'enduire une souche en pierres avec du ciment.
- 3.2.12.4. Les souches de cheminée neuves devront être massives, et compatibles avec l'architecture du couvrement et de ses émergences.

- 3.2.12.5. Les souches doivent se situer en faîtage, sauf dans les cas de toitures à croupes ou pavillon, où les souches sont parfois dans le prolongement des pignons..
- 3.2.12.6. Les solins seront réalisés en mortier de chaux.
- 3.2.12.7. Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis le domaine public. Selon le contexte, on profitera d'une souche existante, d'une grille posée dans le versant d'une couverture d'ardoises, d'un passe-barre en plomb sur le versant de la toiture ou d'un outeau de petite dimension, pour intégrer les ventilations. Les équipements techniques d'extraction, de climatisation ou de ventilation doivent être invisibles.
- 3.2.12.8. Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis le domaine public. On profitera d'une souche existante, d'une grille posée dans le versant d'une couverture d'ardoises, ou d'un outeau de petite dimension, pour intégrer les ventilations en fonction du caractère de la maison. Les équipements techniques d'extraction, de ventilation ou de climatisation seront dissimulés sous les toitures.

### 3.2.13. Les menuiseries extérieures

- 3.2.13.1. Toutes les menuiseries anciennes, fenêtres en chêne et leurs volets intérieurs, portes et portails, et leurs serrureries, seront conservées, réparées ou restituées à l'identique (proportions des carreaux, dimensions des petits bois, profils des moulures, dimension des panneaux...).
- 3.2.13.2. Réaliser toute fenêtre neuve en bois massif, chêne, châtaignier ou bois exotique à peindre, à l'exclusion de tout autre matériau sur les bâtiments référencés. Le PVC est interdit.
- 3.2.13.3. S'il est autorisé, poser le double vitrage du côté intérieur des fenêtres, en adaptant l'épaisseur des petits bois, et en utilisant des petits bois assemblés et non collés, et un profil à bain de mastic.
- 3.2.13.4. Les baguettes métalliques en guise de petits bois sont proscrites.
- 3.2.13.5. Pour des bâtiments d'habitation antérieurs au XVIIIe siècle, les volets seront intérieurs.
- 3.2.13.6. Pour les bâtiments construits à partir du XVIIIe siècle, les volets extérieurs, ou contrevents, seront :
  - *en bois peint, à lames verticales et traverses de bois hautes et basses, barres horizontales de renfort, assemblées sur le volet et vues face ouverte, sans écharpe ;*
  - *ou en bois persienné (généralement demi-persienné au rez-de-chaussée et persienné aux étages), selon les modèles d'origine existant.*
- 3.2.13.7. La pose de volets intérieurs sur les façades qui n'ont jamais eu de contrevents pourra être imposé.
- 3.2.13.8. Les volets roulants PVC, ainsi que les volets roulants peints de couleur blanche sont interdits. Les volets intérieurs ou des contrevents adaptés à l'architecture du bâtiment pourront être imposés.



- 3.2.13.9. Réaliser toutes les portes neuves en bois massif, chêne châtaignier ou bois exotique à peindre, suivant les modèles traditionnels de l'époque et le statut de la maison, à l'exclusion de tout autre matériau.
- 3.2.13.10. Le bois sera peint, huilé ou ciré, mais en aucun cas verni ou lasuré. Une menuiserie de chêne destinée à rester apparente, peut être simplement "vieillie" par un chaulage (lait de chaux) et un brossage pour faire ressortir les veines du bois, puis un passage à la cire. Le bois exotique sera exclusivement peint.
- 3.2.13.11. Les portes, neuves ou anciennes, reprendront leur place dans la feuillure d'origine de la baie.
- 3.2.13.12. Les cadres vitrés et les portes-fenêtres sont proscrits pour les portes principales et portes sur rue, à l'exception des impostes fixes vitrées qui respecteront les proportions des portes traditionnelles et l'époque de construction de la maison.
- 3.2.13.13. Les portes de garages seront en bois peint, en acier laqué ou à la rigueur en aluminium laqué, présentant un même aspect d'assemblage vertical, peint de couleur soutenue.
- 3.2.13.14. S'il est autorisé, poser le double vitrage du côté intérieur des fenêtres, en adaptant l'épaisseur des petits bois, en utilisant des petits bois assemblés et non collés et un profil à bain de mastic.
- 3.2.13.15. Les baguettes métalliques en guise de petits bois sont proscrites.

### **3.2.14. Les grilles et ferronneries**

- 3.2.14.1. Les ferronneries d'origine, les grilles en fer forgé des fenêtres anciennes, les garde-corps, les marquises, les portails, seront conservés, restaurés avec les techniques appropriées aux métaux employés, ou restituées à l'identique.

### **3.2.15. Les clôtures**

- 3.2.15.1. Les murs de clôtures en pierres ainsi que les piliers encadrant les entrées existant, seront conservés et restitués à l'identique, en respectant la mise en œuvre traditionnelle, généralement moellons jointoyés au mortier de chaux aérienne et sable, sans enduit. Les grilles, les portails et les portillons en fer forgé seront conservés et restaurés à l'identique.
- 3.2.15.2. Les clôtures composées de murets bas surmontés de grilles et doublés de haies vives devront être préservées et entretenues. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales et conformément à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne.
- 3.2.15.3. Les clôtures composées d'un talus bocager devront être préservées et entretenues. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales et conformément à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne.
- 3.2.15.4. Utiliser les mêmes techniques que l'existant pour tous les raccords, rehaussements et ouvertures (portail, portillon, porte de garage), à l'exclusion de tous autres matériaux : pierres, pierres et briques pour les

piédroits, pierres de taille ou bois ou métal pour les linteaux, moellons hourdés au mortier de chaux aérienne et sables pour les murs.

- 3.2.15.5. Réaliser les couronnements des murs de clôture, les chapérons, à une ou deux pentes, en pierres plates hourdées à l'horizontale au mortier de chaux hydraulique naturelle (NHL), ou un couronnement au mortier de ciment selon le cas, à l'exclusion de tout autre matériau.
- 3.2.15.6. Consolider des maçonneries anciennes dont les mortiers sont désagrégés (creux dans les murs), par des coulis de chaux naturelle uniquement. Les parties soufflées ou éboulées seront remontées au mortier de chaux aérienne.
- 3.2.15.7. Les clôtures sur rue composées de plaques de béton préfabriqué, de plaques de tôles, de panneaux de bois, de grillage doublé de brandes, toile plastique verte, ou tout autre matériau inadapté, sont interdites.
- 3.2.15.8. Les grilles, portails et portillons en bois peint ou en fer forgé, et leurs dispositions particulières (porches, piliers de pierres ou de briques) seront conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

### 3.2.16. Couleurs

- 3.2.16.1. Traditionnellement la couleur des façades est définie par la qualité de l'enduit, le dosage et la nature du sable entrant dans sa composition. A Saint-Lunaire, ils peuvent être légèrement pigmentés pour s'harmoniser avec les constructions en terres ou en moellons de schiste non enduit.
- 3.2.16.2. Les couleurs des façades doivent notamment être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain. Pour éviter les effets de masse et valoriser la composition du parcellaire, des pigmentations de teintes soutenues et différentes des constructions voisines sont autorisées ou imposées.
- 3.2.16.3. Les colorants artificiels sont proscrits, à part les oxydes et les terres.
- 3.2.16.4. La couleur des joints ou des enduits des bâtiments traditionnels sera donnée par l'emploi de sables locaux et échantillonnés sur place : pour le granit aux tons parfois ocres, on emploiera des sables de carrière ocres.
- 3.2.16.5. Les menuiseries et les ferronneries seront peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.
- 3.2.16.6. Les volets et contrevents seront peints, toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.
- 3.2.16.7. Les couleurs seront choisies en fonction de l'époque du bâtiment:
  - *Les portes et fenêtres du bâti ancien jusqu'au XVIIIe siècle : les couleurs seront choisies dans la gamme des teintes disponibles à la période de construction.*
  - *Les fenêtres et contrevents du bâti du XIXe siècle : couleurs de gris colorés par l'oxydation naturelle des pigments, gris-bleu, gris-vert, ocre jaune, gris clair, ocre rouge, ivoire, blanc "cassé", vert foncé, bleu foncé.*
  - *Les portes du bâti du XIXe siècle : les mêmes couleurs plus foncées, les gris et les bruns, vert wagon.*

- *Les pans de bois : bleu-gris, gris-vert, vert, bleu, ocre jaune, ocre rouge, brun...*
- *Les balcons, oriels, terrasses couvertes : blanc, blanc "cassé", vert foncé, bleu foncé, bleu-gris, gris-vert, ivoire.*
- *Les grilles, portails et les ferronneries : choisir la couleur des ferronneries dans une gamme de couleurs plus foncées (presque noir) et mates : gris anthracite, bleu canon de fusil, vert, ocre rouge.*

3.2.16.8. Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdits pour les bâtiments traditionnels.

## **3.3 LES FAÇADES COMMERCIALES : VITRINES ET ENSEIGNES**

### **3.3.1. Mise en valeur des dispositions existantes**

- 3.3.1.1. Les maisons, rues, places doivent être préservées de toute dégradation ; par conséquent, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au volume bâti en n'étant pas en contradiction avec le rythme des façades et celui du parcellaire.
- 3.3.1.2. Avant tout projet, s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous des coffrages, par des sondages et une mise à nu des structures. La composition du projet tiendra compte des vestiges découverts. On consultera les documents photographiques disponibles avant projet.
- 3.3.1.3. Les vitrines et devantures anciennes présentant un caractère architectural intéressant, seront conservées et restituées à l'identique.
- 3.3.1.4. Dans le cas d'impossibilité technique de mise en œuvre, des adaptations mineures pourront être autorisées, sous réserve de respecter le caractère patrimonial de la construction.

### **3.3.2. La composition des devantures**

- 3.3.2.1 Limiter la devanture d'un commerce au rez-de-chaussée, même s'il est sur deux niveaux.
- 3.3.2.2 Respecter les limites parcellaires des maisons, en particulier dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles.
- 3.3.2.3 Respecter la structure porteuse de la façade, les trumeaux et les percements.
- 3.3.2.4 Respecter les axes de descentes de charges.
- 3.3.2.5 La composition des menuiseries des vitrines tiendra partie de l'architecture des baies dans lesquelles elles s'insèrent (forme des ouvertures, anciennes arcades des années 1930, ou autres).
- 3.3.2.6 Les aménagements de type "véranda" sont interdits.
- 3.3.2.7 Les devantures pourront être en bois peints, moulurées et en applique dans l'esprit du XIXe siècle.

### **3.3.3. Les aménagements en terrasse**

- 3.3.3.1. Ils devront être entièrement démontables et séparés de l'immeuble.
- 3.3.3.2. Les aménagements de type "véranda" sont interdits.

### **3.3.4. Les matériaux**

- 3.3.4.1. Seuls, le bois et l'acier peint sont autorisés.
- 3.3.4.2. Les enseignes sont réalisées en matériaux durables,
- 3.3.4.3. Les vitrages seront posés dans des cadres en menuiserie.
- 3.3.4.4. Le faux rustique est proscrit (faux- moellonnage, briques, auvents d'ardoises).
- 3.3.4.5. Pour les devantures commerciales et les enseignes, utiliser des couleurs proches des portes extérieures (vert foncé, bleu foncé, brun, bordeaux ...) à l'exclusion des couleurs "criardes" (rose, jaune ou vert vif...).

### **3.3.5. Les enseignes**

- 3.3.5.1. Eviter les caissons lumineux ; l'enseigne doit être éclairée indirectement ou par tout dispositif non diffusant,
- 3.3.5.2. Ne pas appliquer l'enseigne devant les fenêtres et balcons, mais plutôt la conserver dans la limite des tableaux et des baies,
- 3.3.5.3. Eviter toute enseigne de taille démesurée, occultant l'architecture des immeubles,

### **3.3.6. Stores et bannes**

- 3.3.6.1. Les stores et bannes sont à dissimuler dans les tableaux et le dessin des baies sans défiguration de la façade ou de la proportion des ouvertures. Les teintes sont à choisir pour assurer le même objectif, elles doivent se rapprocher de la couleur dominante de la devanture ou de la façade.

**TITRE 4 :**  
**Règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux**

## 4.1 L'ISOLATION THERMIQUE DES BATIMENTS

---

### ➤ Prescription générale :

4.1.1. Pour les édifices exceptionnels, remarquables ou constitutifs de l'ensemble urbain, repérés au plan, les dispositions particulières sont exposées aux titres précédents.

### 4.1.2. Les revêtements extérieurs

4.1.2.1. Les bardages en PVC (polychlorure de vinyle) sont interdits (compris l'application sur les façades, pignons, souches de cheminées, chevronnières, appentis...).

4.1.2.2. L'isolation par l'extérieur est autorisée pour les constructions courantes sous réserve que le matériau de finition s'intègre dans l'environnement.

4.1.2.3. Dans tous les cas, elle est interdite sur toutes les constructions dont la modénature et les matériaux (pierre, brique, ) ont été conçus pour être apparents.

4.1.2.4. Des bardages en bois debout sont autorisés. Ils sont à composer avec des essences locales (par exemple, de type : chêne, châtaigner, ) et de couleur naturelle entretenue à l'huile de lin. Des irrégularités quant à la largeur des planches doivent être observées.

### 4.1.3. Les protections solaires

4.1.3.1. La conception des façades doit indiquer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture.

4.1.3.2. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un lambrequin doit être apposé sur le coffret pour en dissimuler l'aspect extérieur, sous réserve d'observer les dispositions générales et/ou particulières édictées aux titres précédents.

## 4.2 LES INSTALLATIONS TECHNIQUES APPARENTES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE

### ➤ Prescription générale :

4.2.1 Pour les édifices exceptionnels, remarquables ou constitutifs de l'ensemble urbain, repérés au plan, les dispositions particulières sont exposées aux titres précédents.

### 4.2.1. Les capteurs solaires thermiques et cellules photovoltaïques

4.2.1.1. En recherche d'une bonne intégration dans le plan de toiture, ils doivent respecter la composition du bâtiment (rythme, percements, modénature...).

4.2.1.2. Les implantations de faible surfaces au sol pourront être autorisées sous réserve d'être dissimulées depuis l'espace public par un mur de clôture ou tout autre élément de construction autorisé.

4.2.1.3. Les installations en saillis d'un toit terrasse et visibles depuis l'espace public sont interdites.

4.2.1.4. L'installation sur de grandes surfaces au sol est interdite.

4.2.1.5. Outre l'observation des dispositions réglementaires édictées aux titres précédents, l'insertion sur des volumes secondaires ou d'extensions de faibles hauteurs est autorisée, pour en faciliter l'entretien et mieux les dissimuler depuis l'espace public.

### 4.2.2. Les pompes à chaleur

4.2.2.1. Les pompes à chaleur en applique contre les façades visibles depuis l'espace public sont interdites.

4.2.2.2. Elles doivent être non visibles depuis l'espace public :

- soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie ;
- soit installées dans le comble de l'immeuble ;
- soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;

4.2.2.3. Elles doivent par ailleurs être non bruyantes et montées sur silentblocs pour en limiter les nuisances.

### 4.2.3. Les éoliennes

4.2.3.1. Les éoliennes individuelles sur mats ou, en appliques des murs de construction visibles depuis l'espace public sont interdites.

### 4.2.4. Autres systèmes de production d'énergie non fossile

4.2.4.1. Le présent règlement n'interdit pas les systèmes innovants à venir, sous réserve que leurs insertions dans l'environnement respectent le cadre paysager et patrimonial du site.



## **4.3 LES DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIERES**

---

### **4.3.1. Les sols**

- 4.3.1.1. Les revêtements des espaces publics et leur mise en œuvre sont des aménagements essentiels servant la mise en valeur et la préservation d'un site. Les conceptions doivent être choisies en harmonie avec le bâti existant. Les ouvrages doivent assurer une perméabilité pour préserver la bonne tenue des pieds d'immeubles (p.e. briques ou pavés posés sur sable et chaux hydraulique naturelle et non sur assise gros béton pour ne pas endommager les murs traditionnels construits sans fondation ni coupure de capillarité).
- 4.3.1.2. Il peut être autorisé des matériaux de substitution en fonction de leurs usages (fonctions, fréquentations,...), comme les bétons de chaux, désactivés, stabilisés.

### **4.3.2. Espaces libres et plantations :**

- 4.3.2.1. Outre les Espaces Boisés Classés répertoriés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ou les espaces boisés répertoriés au titre de l'article L.123.1.5<sup>o</sup>7 du même code, et insérés dans le plan local d'urbanisme, les prescriptions règlementaires indiquées au document graphique de l'AVAP doivent être respectées.

### **4.3.3. Aires de stationnement :**

- 4.3.3.1. Espaces de stationnement : les rejets des eaux pluviales dans les réseaux d'évacuation doivent faire l'objet, si besoin est, d'un prétraitement (dessablage, déshuilage) ; les rejets directement dans les espaces plantés sont refusés.
- 4.3.3.2. Inclure des aires de stationnement pour les deux roues lors des opérations d'aménagement public en centre bourg,
- 4.3.3.3. Elles doivent être obligatoirement plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 5 emplacements automobiles en moyenne, pour apporter une protection minimale contre les apports solaires d'été, sauf impossibilité technique.

### **4.3.4. Réseaux**

- 4.3.4.1. Les réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

**TITRE 5 :**  
**Prescriptions applicables par secteurs et complémentaires des**  
**prescriptions énoncées aux titres précédents**

## **5.1 « LE BOURG », « LES MARAIS », « LE TERTRE BARRIERE », « LA VILLE ES QUELMEEES ».**

---

Il n'est pas fixé de prescription complémentaire

## **5.2 « LE DECOLLE », « LA FOURBERIE ».**

---

### **5.2.1 L'implantation d'une construction**

- 5.2.1.1. La largeur totale de la construction n'excèdera pas 15 mètres.
- 5.2.1.2. L'extension modérée d'un bâtiment existant est possible si elle est constituée d'un élément commun respectant la composition architecturale et la modénature de l'existant, et si elle n'affecte pas des vues et perspectives significatives, ou des jardins paysagers (cf. Fiches immeubles du Décollé).

### **5.2.2 La volumétrie et la composition des façades**

- 5.2.2.1. Lors d'une rénovation de façade, la disposition particulière des baies (alignement vertical ou horizontal, principe de symétrie, etc..), leur proportion, la disposition des linteaux, la nature des encadrements, les éléments propres à l'architecture balnéaire, les moulures, les matériaux apportant une polychromie, seront impérativement conservés ou restitués à l'identique. On conservera les caractéristiques de l'existant.
- 5.2.2.2. Pour les constructions neuves, les projets devront retrouver dans leur composition selon la dimension du bâtiment, des jeux de volumétries différenciées, le principe de superposition verticale d'éléments, une variété dans les percements, une modénature et une polychromie, dans l'esprit de l'architecture balnéaire.

### **5.2.3. Les murs de soutènement en bordure de mer**

- 5.2.3.1. Pour les constructions neuves, les maçonneries nouvelles en parpaings, briques creuses, béton banché ou béton cellulaire, devront être « habillées », au moyen de panneaux d'enduit, de pan de bois, de matériaux divers mis en œuvre (bandeaux, corniches, frises, encadrements de baies, etc...), apportant une polychromie dans l'esprit de l'architecture balnéaire.

### **5.3 « LE CENTRE », « LES HAYES », « LONGCHAMP ».**

---

Il n'est pas fixé de prescription complémentaire

## **5.4 « DUNE DE LONGCHAMP », « CHATEAU D'EAU », « POINTE DU NICK », « ABORDS DU CREVELIN ».**

### **5.4.1 Restauration des bâtiments existants**

5.4.1.1 Pour la restauration des bâtiments anciens existants, se référer aux prescriptions énoncées au titre 2 du présent règlement.

### **5.4.2 Les bâtiments agricoles**

5.4.2.1 Les bâtiments agricoles ne devront pas fermer les cônes de visibilité repérés.

5.4.2.2 Ils seront implantés de manière à minimiser leur impact visuel sur le paysage, en dehors des lignes de crête.

5.4.2.3 Les bâtiments agricoles seront accompagnés d'un aménagement paysager, pour garantir leur insertion dans l'environnement.

### **5.4.3 Volumes et terrassements**

5.4.3.1 La hauteur de la construction est liée à l'usage du bâtiment agricole, toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec son environnement.

5.4.3.2 La juxtaposition de plusieurs volumes pourra être imposé au lieu de l'implantation d'un seul bâtiment de très grande longueur et massif sur le plan paysager.

5.4.3.3 Ils seront implantés en fonction du terrain naturel et non l'inverse.

### **5.4.4 Matériaux et couleur**

5.4.4.1 Les soubassements seront en maçonnerie de pierres, ou en parpaings obligatoirement enduits, de 0,30m de hauteur maximum.

5.4.4.2 Les bardages seront soit en bois non verni, soit en tôle peinte de teinte foncée. Le choix des essences des bois et leur traitement (lasure opaque ou transparente, peintures foncées), le sens de la pose verticale des planches de bois pourra apporter une diversité de couleur, valorisant le bâtiment agricole.

5.4.4.3 Les bardages en fibrociment ou acier galvanisé sont interdits.

5.4.4.4 Les couvertures seront soit en ardoises naturelles, soit en tôle peinte de teinte foncée. Elles pourront recevoir des panneaux solaires intégrés à la couverture.

## 5.5 « SECTEUR MARITIME ».

---

5.5.1. Sur le plan d'eau – sous conditions d'autorisation préalables (*hors champ du présent règlement*) - les installations, ou les ouvrages, compatibles avec l'occupation du domaine public maritime sont autorisés sous réserve, que leurs proportions et leurs mises en œuvre garantissent la mise en valeur du site.

