

**PROGRAMME & CAHIER DE PRECONISATIONS URBAINES
ET ARCHITECTURALES**

CELLULES COMMERCIALES ET LOGEMENTS
DANS LE CENTRE-BOURG DE

Plouhinec

Cap Sizun

Mai 2024

LOCALISATION



COMMERCES ET SERVICES EXISTANTS DANS LE BOURG

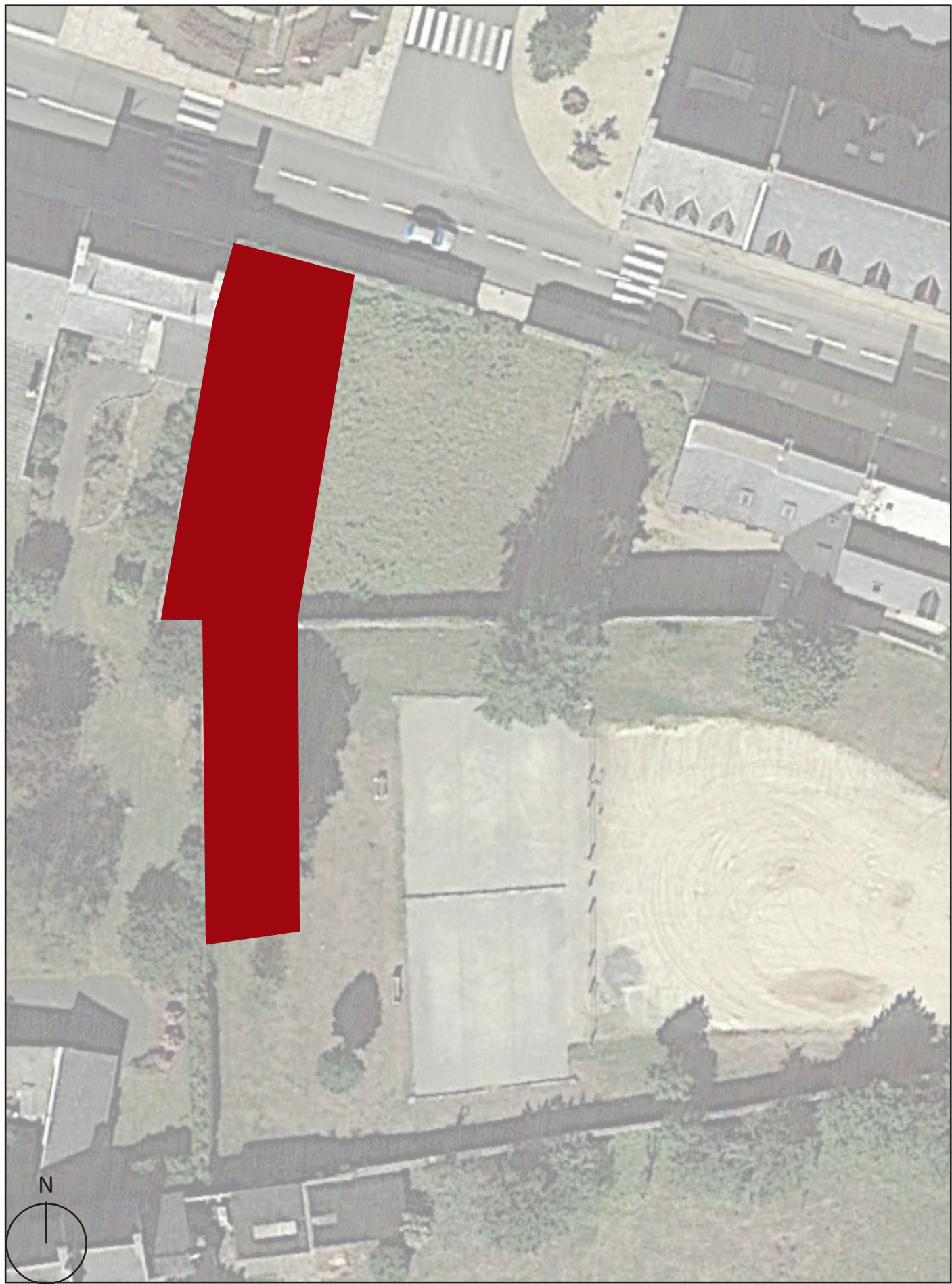
Coiffeurs/ Restaurants/ Bars/ Magasins de chaussures/ Atelier de couture/ Caviste/ Supermarché/ Pharmacie/ Garage/ Plomberie/ Atelier bois construction/ Vétérinaire/ Peinture



Boucherie définitivement fermée



Il manque une boulangerie et des commerces de bouches (traiteur, boucher, produits locaux, poissonnerie, salon de thé...)



. REZ-DE-CHAUSSÉE :

3 cellules commerciales :

- BOULANGERIE (140m²)

- . partie espace vente (40m²)
- . partie fabrication et autre (100m²)
 - laboratoire
 - vestiaires
 - zone de stockage
 - fournil
 - plonge

- ESPACE POISSONNERIE (75m² d' espace pour un marin pêcheur venant vendre sa prise à suivre)

- . partie espace vente (25m²)
- . partie chambre froide, stockage (50m²)

- BOUCHERIE/ CHARCUTERIE/ TRAITEUR (110m²)

- . partie espace vente (30m²)
- . partie fabrication, stockage... (80m²)

. R+1 ET COMBLES :

Logements :

- **2 T2** (45m² minimum)
- **3 T3** (62m² minimum)

REZ-DE-CHAUSSÉE



PLU

ZONE Uhb (couvre l'agglomération du bourg, et les formes urbaines périphériques. Il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne, en ordre continu ou discontinu)

- Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :
Les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est-à-dire sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives, ou avec un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieure à 3m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

EXEMPLES DE COMMERCES OUVERTS SUR RUE :



Boulangerie «Pain Piolain», 72m²



Petite poissonnerie, «Labriz'brisard»



Boucherie/ charcuterie/ traiteur «Au Fil de l'Os»

- Chaque cellule commerciale devra être ouverte sur rue afin de proposer un rez-de-chaussée transparent.
- Chaque cellule commerciale devra disposer d'un espace extérieur (petit patio).
- Les entrées ne devront pas présenter de marches.

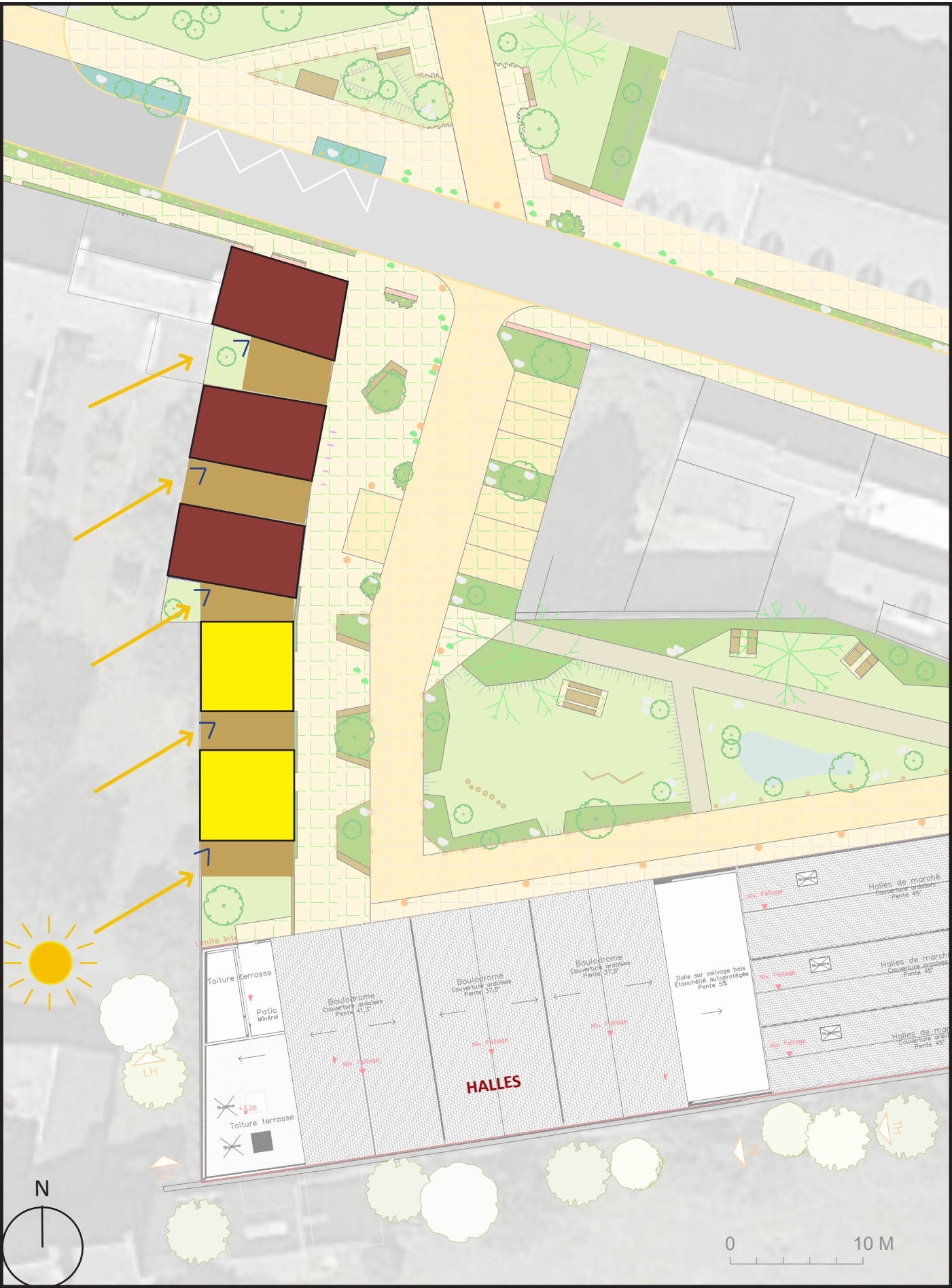
LÉGENDE :

- Boulangerie (140m²)
- Espace poissonnerie (75m²)
- Boucherie/ charcuterie/ traiteur (110m²)
- Patios extérieurs pour chaque cellule commerciale
- Entrées logements ou bureau à prendre en compte
- Façade transparente, vitrines des cellules commerciales



Exemple de patio, par Archier

R+1 ET COMBLES



PLU

ZONE Uhb (couvre l'agglomération du bourg, et les formes urbaines périphériques. Il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne, en ordre continu ou discontinu)

- Hauteur maximale des constructions :
La hauteur maximale des habitations collectives et autres constructions ne peut excéder 9m à l'acrotère (toiture terrasse) ou à l'égout du toit et 14m au faîtage.
Les niveaux maximaux autorisés sont : R+2+C ou R+3

EXEMPLE DE LOGEMENTS EN R+1 AVEC BALCON/ TERRASSE :

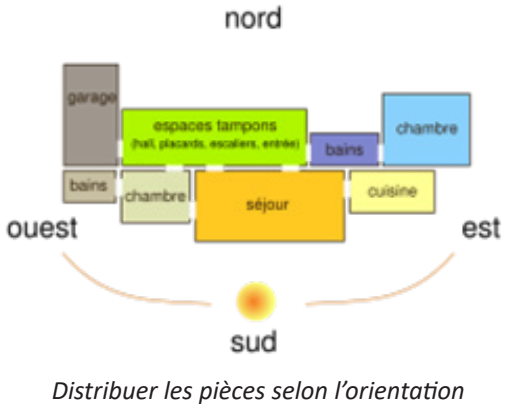


Éco-cité la Garenne de 34 logements, Fourchambault, Guillaume Ramillien

- Les bâtiments ne devront pas dépasser R+1 + combles afin de s'accrocher au mieu aux bâtis existants.
- Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur orienté sud, sud-ouest avec de grandes ouvertures.
- Les façades sur l'espace public ne devront pas avoir de loggia ni de balcon et devront être des façades lisses. Elles disposeront seulement des petites ou moyennes ouvertures de manière à tenir l'espace public et travailler les intimités de chacun.
- Il ne doit pas y avoir de façades aveugles excepté en limite séparative.

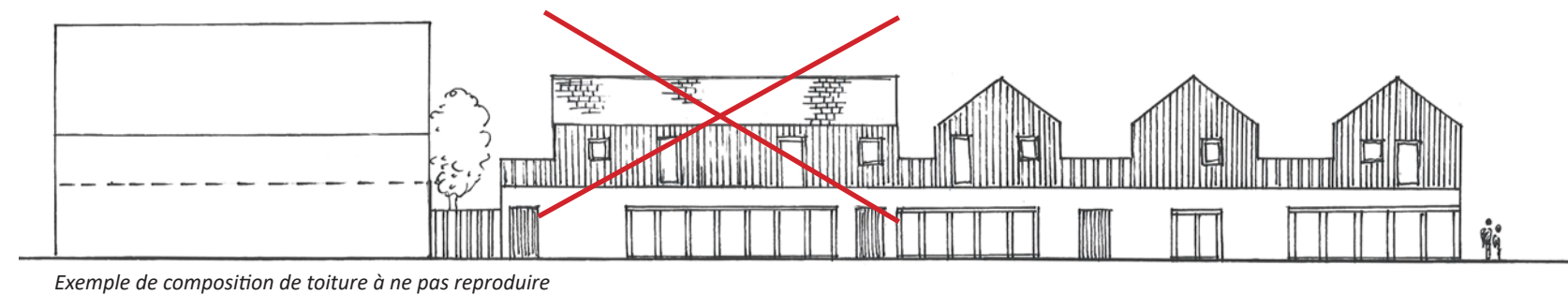
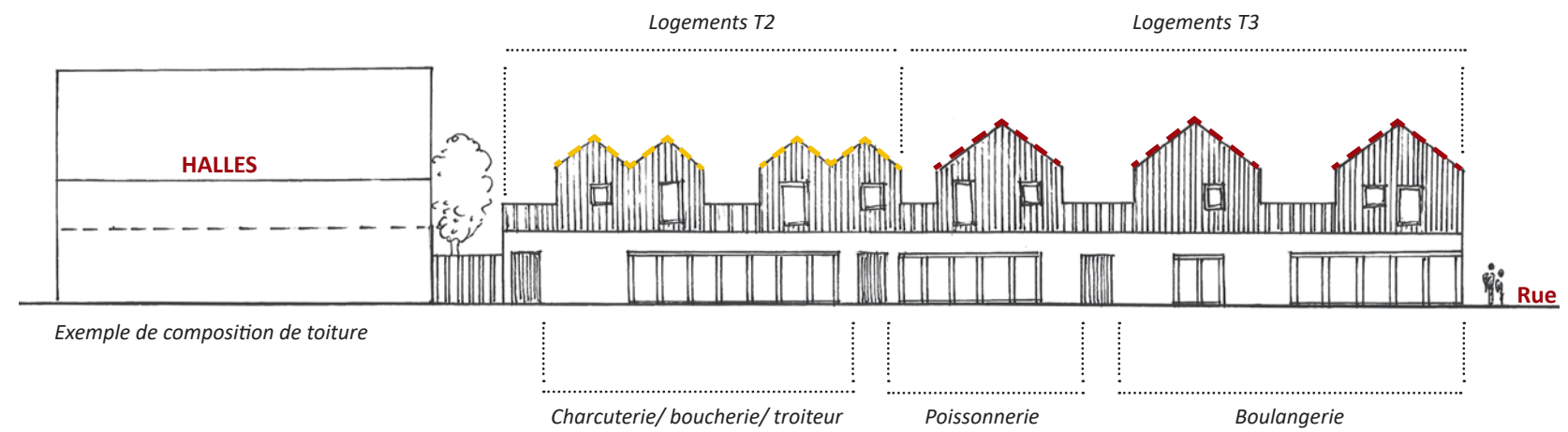
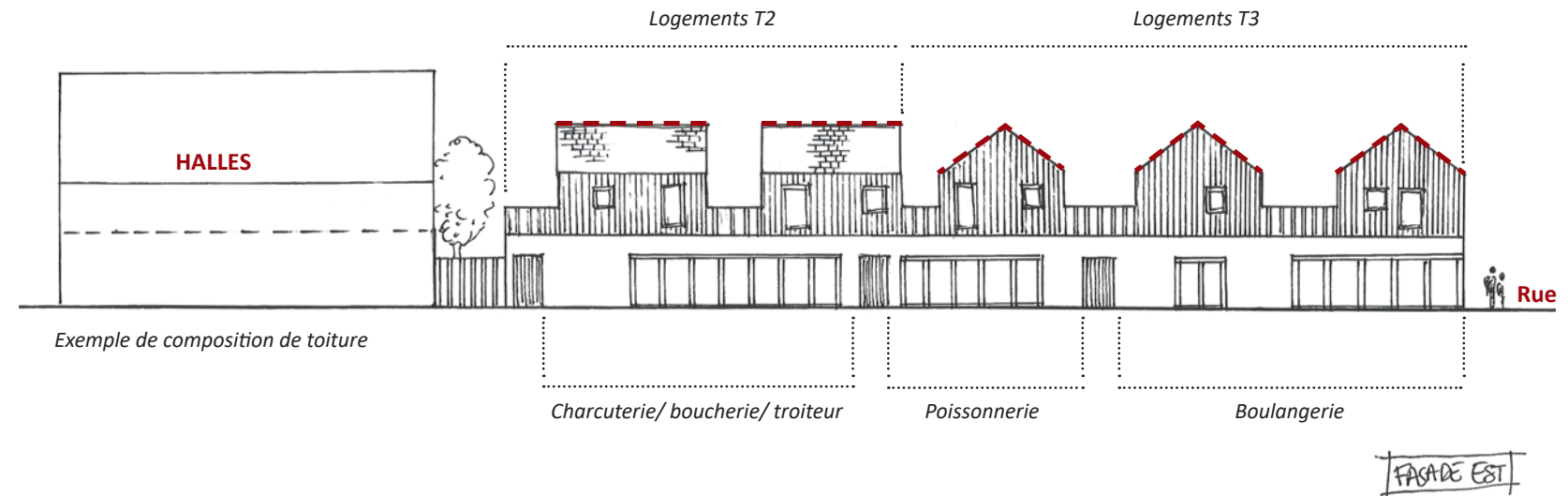
LÉGENDE :

- T3 (62m² minimum)
- T2 (45m² minimum)
- Balcon/terrasse pour chaque logement
- Apport de lumière du sud/ouest
- Vue sur mer



Distribuer les pièces selon l'orientation

TOITURES

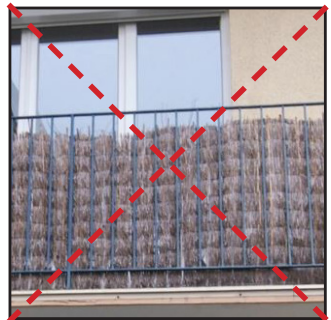
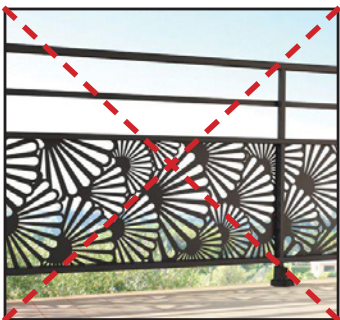
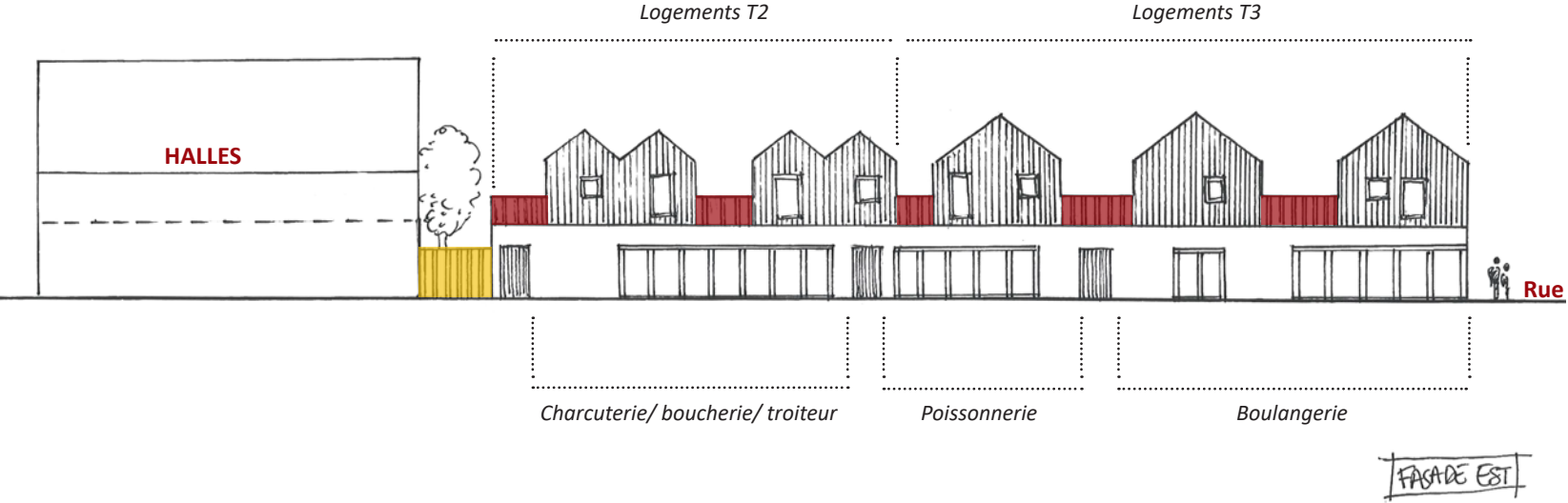


- Les toitures devront être principalement en doubles pentes, rappelant les toitures des constructions riveraines.
- Les toitures en double pente pourront être orientées Nord-Sud et/ou Est-Ouest.
- Des volumes simples pour répondre aux exigences thermiques qui devront justifier leur intégration dans l'environnement urbain et paysager de la parcelle concernée. Ils prendront notamment en compte la végétation existante ou plantée aux abords de la construction.
- Les façades devront être rythmées sans avoir de bloc trop imposant.

LÉGENDE :

- — — Toiture en double pente, faîtage dans le sens de la longueur du bâti (hauteur de faîtage limitée à 9m)
- — — Possibilité de créer plusieurs doubles pentes afin d'avoir les pignons sur la même façade

GARDE-CORPS, PALISSADE ET MUR

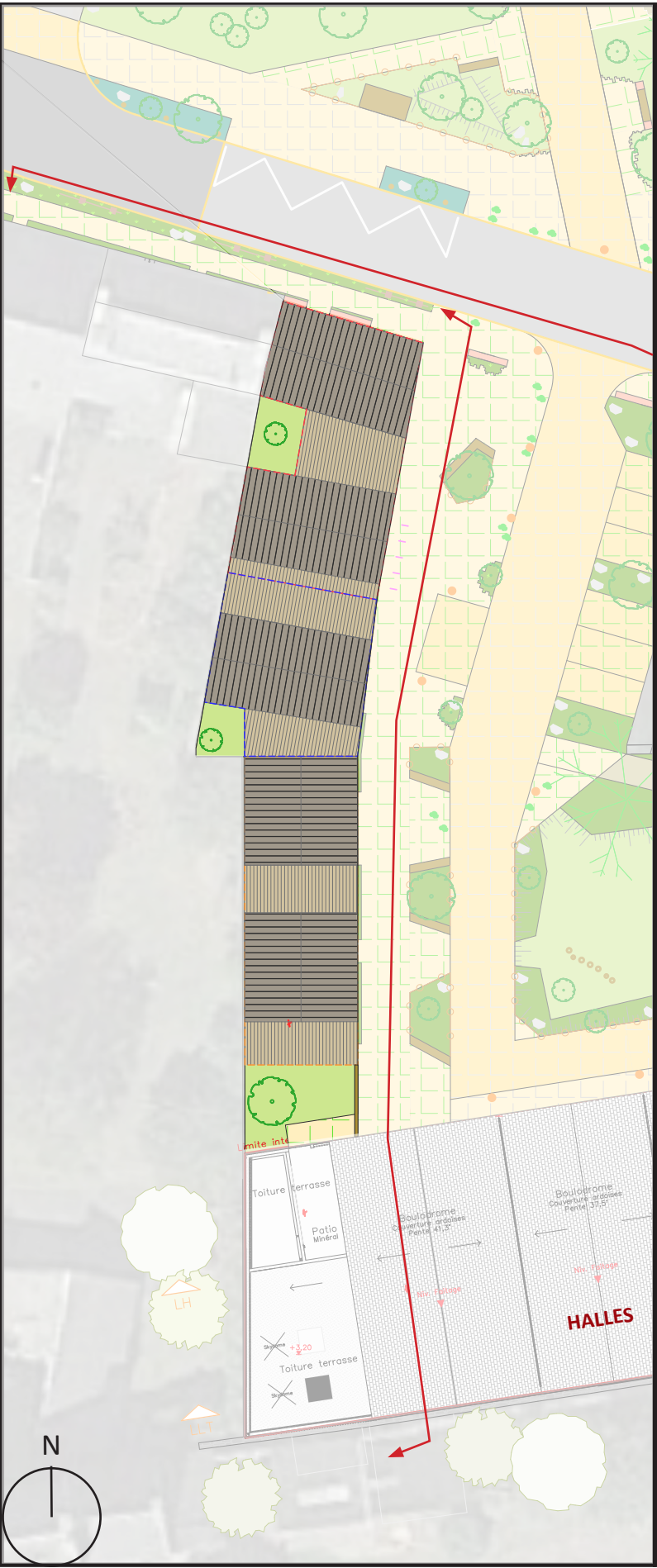


- Les garde-corps seront simples, sans motifs, en bois et de trame verticale. Il devront déjà être en claire-voie de manière à éviter l'ajout de canisses ou bâches par les habitants.
- Les pare-soleil seront coulissants ou fixes et en harmonie avec la façade (sur les ouvertures fortement exposées au soleil). Ils pourront être directement intégrés à celle-ci.
- Les volets battants ou coulissants en bois sont à privilégier.
- Les volets roulants sont autorisés uniquement si leurs coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur. (intégré à la maçonnerie ou intérieur)

LÉGENDE :

- Garde-corps en harmonie avec la façade
- Palissade en bois ajourée avec accès fermé (du même type que la halle)
- Mur plein en limite séparative (entre 1,80m et 2m pour protéger des vents et des vues sur les parcelles)

MATÉRIAUX ET GAMME CHROMATIQUE

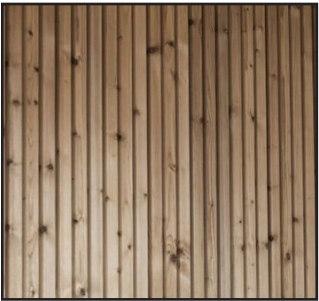


Les matériaux caractérisant Plouhinec sont principalement le granit et la pierre, mais également l’ardoise et le bois

MATÉRIAUX AUTORISÉS :



L'ardoise



Bois



Granit



Blanc cassé



Beige

Enduit

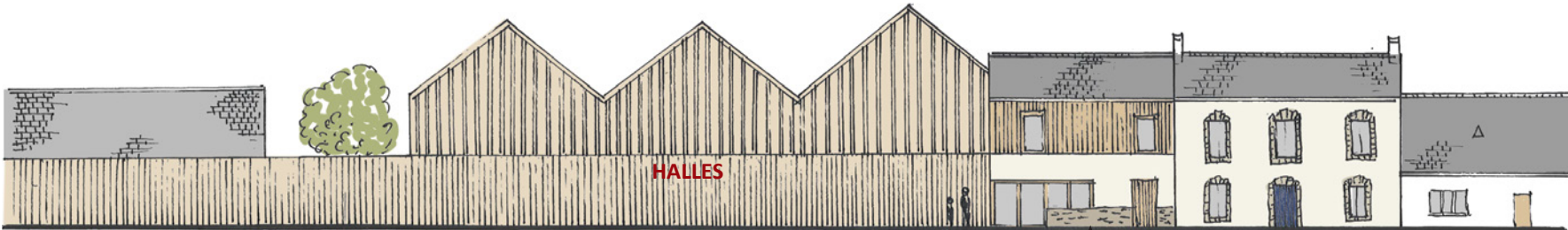
- Pour les façades, il faudra utiliser soit uniquement un bardage en bois naturel de trame verticale (pour rappeler le bois des halles), soit un bardage en bois naturel et un enduit préférentiellement naturel blanc cassé/ beige (en accord avec les logements alentours). Toute autre couleur est interdite. Les façades ne peuvent pas être entièrement en enduit (l’enduit blanc est récurrents voir systématique, très salissant et très lumineux). Certains logements en R+1 (2 maximums) peuvent être ponctuellement en enduit blanc cassé ou beige, mais le rez-de-chaussée doit cependant rester uni.
- L’utilisation de matériaux biosourcés est fortement conseillée, notamment le bois, que ce soit pour le bardage extérieur ou l’ossature. Il s’agit d’un matériau naturel, recyclable, ayant des performances thermiques et qui permet des gains considérables au niveau de la durée de réalisation et de la propreté du chantier. Il est cependant demandé de connaître son origine, et de favoriser les forêts bien gérées afin d’éviter l’utilisation de bois exotique. (PEFC (The Pan European Forest Council), label de traçabilité des bois issus de forêts gérées ou encore FSC (Forest Stewardship Council) qui certifie une gestion écologique des forêts)
- Les enduits traditionnels lisses et peints sont vivement recommandés. Les enduits de type mono-couche, sont à éviter, du fait de leur sensibilité aux salissures (pollution, mousses végétales). S’ils sont utilisés, ils devront être grattés très fin et entretenus de manière régulière.
- Il est demandé d’utiliser des peintures sans solvant et labellisés NF Environnement, écolabel européen ou équivalents.
- Le choix de menuiserie en bois ou en aluminium, ou mixte est encouragée. S’ils sont en PVC, les couleurs noir, gris ou beige/marron sont demandés.



Exemple de revêtements en façade

Possibilité d’avoir deux revêtements différents pour chaque niveau, mais une façade entièrement en enduit est proscrite.

FAÇADE EST

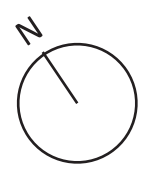


Exemple de revêtements en façade

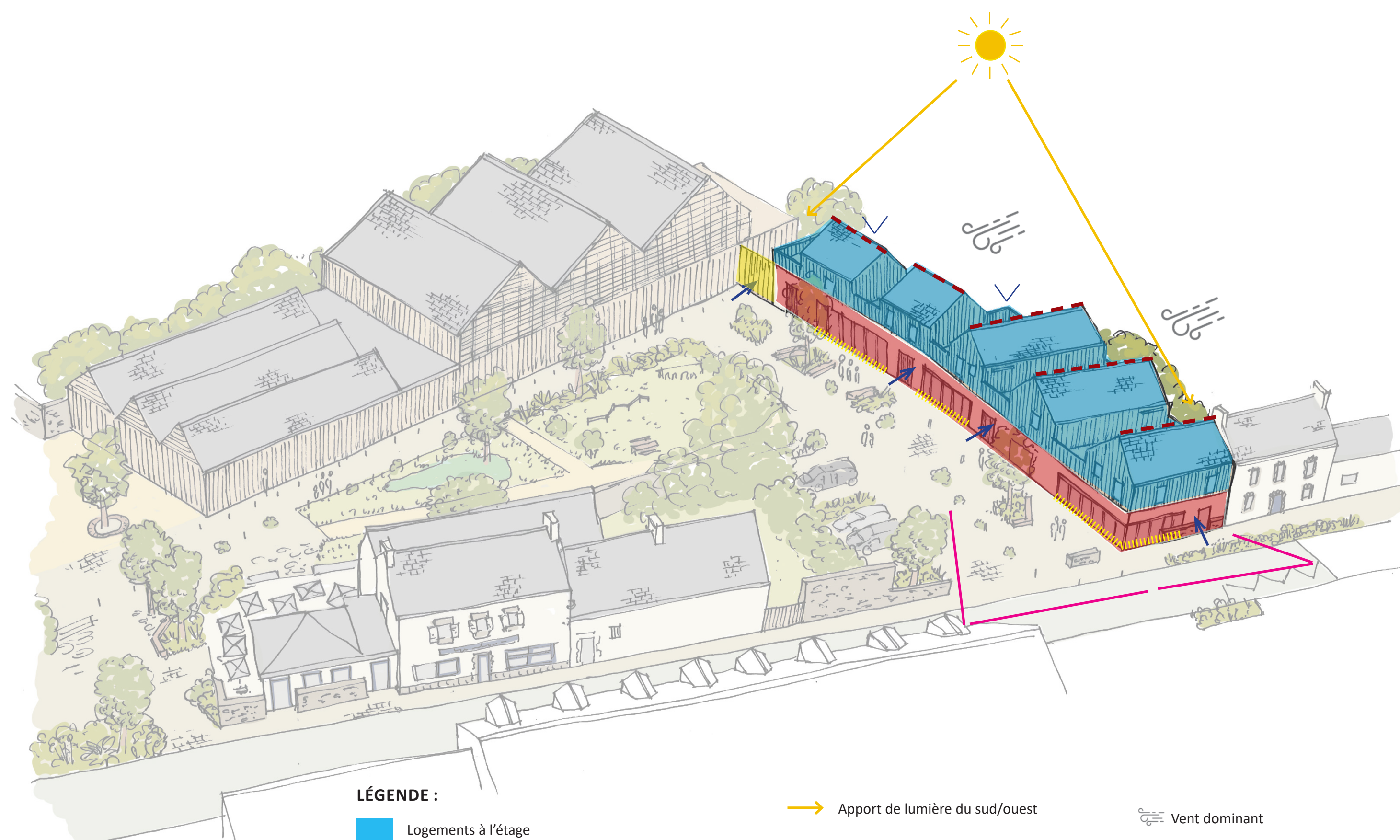
Conservation obligatoire d’une partie du mur existant en façade

FAÇADE NORD

EXEMPLE DE PROJET PRÉCONISÉ



EXEMPLE DE PROJET PRÉCONISÉ



LÉGENDE :

- Logements à l'étage
- Bandeau commercial au Rdc
- Entrées logements ou bureau
- Façade transparente, vitrines des cellules commerciales

- Apport de lumière du sud/ouest
- Toiture en double pente, faîtage dans le sens de la longueur du bâti
- Palissade en bois ajourée avec accès fermé (du même type que la halle)

- Vent dominant
- Cônes de vue offerts sur les commerces depuis la RD
- Vue sur mer

