

## 4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION



Mairie de Larmor-Plage  
4, rue des quatre frères Le Roy-Quéret  
56260 Larmor-Plage

Téléphone : 02 97 84 26 26  
Télécopie : 02 97 84 26 27  
Messagerie : [contact@larmor-plage.com](mailto:contact@larmor-plage.com)



LE MAIRE  
Patrice VALTON

Arrêté par délibération du  
Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juin



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION



## LES OAP SECTORIELLES

1. Plateau du Ménez
2. Quélisoy-les-Bruyères
3. Garage
4. Chaton
5. Kerguélen
6. Kerhoas

## L'OAP THÉMATIQUE POUR LE PATRIMOINE



Plan Local d'Urbanisme



Ville de  
**Larmor-Plage**  
Station classée de tourisme

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juin 2022

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

## OAP à dominante d'habitat et d'équipements

Ce document identifie et encadre le développement de 6 secteurs stratégiques sur le territoire larmorien.

Ces secteurs représentent une réceptivité globale d'environ 630 logements.

Conformément à l'article 199 de la loi Climat qui crée l'article L.151-6-1 dans le CU qui concerne les OAP : « **Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.** »

Les OAP prévues en renouvellement urbain, qui par principe sont déjà ouvertes à l'urbanisation, n'apparaissent pas dans ce calendrier prévisionnel.

**OAP 1 : PLATEAU DU MÉNEZ**

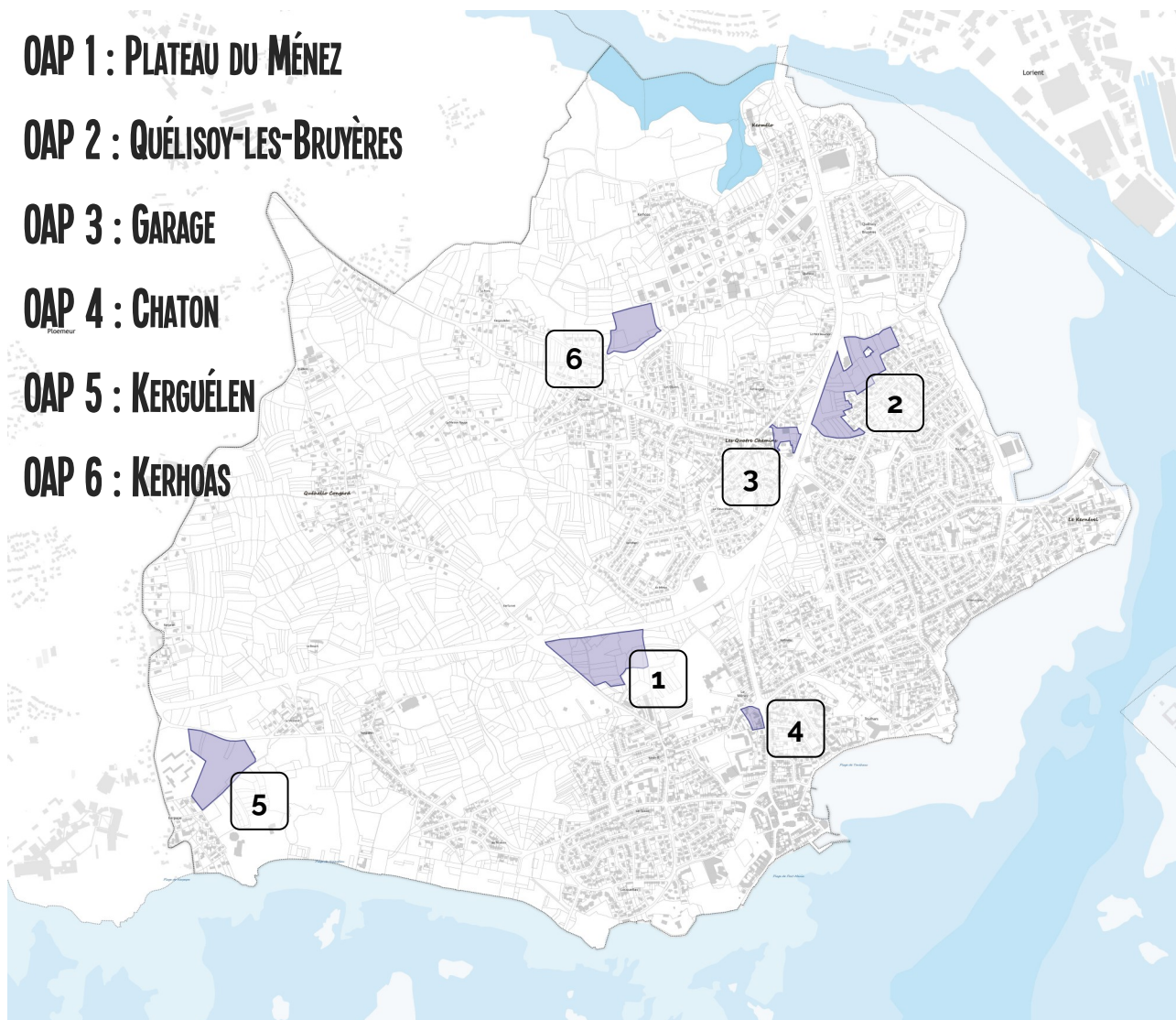
**OAP 2 : QUÉLISOY-LES-BRUYÈRES**

**OAP 3 : GARAGE**

**OAP 4 : CHATON**

**OAP 5 : KERGUÉLEN**

**OAP 6 : KERHOAS**



OAP à visée <b>habitat</b> en zone A Urbaniser	OAP à visée <b>équipements</b> en zone A Urbaniser
1) L'OAP 2 Quélisoy-les-Bruyères est <b>pressentie</b> pour être réalisée la première, car située intégralement au sein de la tache urbaine)	1) L'OAP 6 Kerhoas est pressentie pour être réalisée la première, car concerne la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif.
2) OAP 1 Plateau du Ménez (extension urbaine)	2) OAP 5 Kerguélen

# OAP 1 PLATEAU DU MÉNEZ



## OAP 1 // PLATEAU DU MÉNEZ

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- ◆ Poursuivre l'urbanisation du Plateau du Ménez déjà engagée
- ◆ Concilier urbanisation et préservation de l'environnement
- ◆ S'appuyer sur les caractéristiques paysagères du site pour développer un projet qualitatif et contextualisé
- ◆ Offrir au quartier et à la commune une nouvelle typologie de logements avec de petits collectifs (R+3+attique maximum)

### PROGRAMMATION

Périmètre constructible : 1,36 hectares (périmètre OAP : environ 5 hectares)

Réceptivité totale maximale : environ 80 logements maximum – Densité d'environ 60 logements/ha – 30% de logements sociaux

Hauteur : R+3+attique maximum

### ORIENTATIONS

#### Urbanisme

Pour les logements collectifs et intermédiaires, des poches de stationnements mutualisés destinés aux visiteurs seront mises en place sur l'espace public à proximité des logements.

L'accès à la zone se fera depuis la rue Quéhello (2 accès maximum)

#### Paysage & Développement durable

Prise en compte des intérêts et enjeux écologiques du site dont les espèces protégées

Préservation de la trame bleue au Sud et des continuités biologiques structurantes Est-Ouest

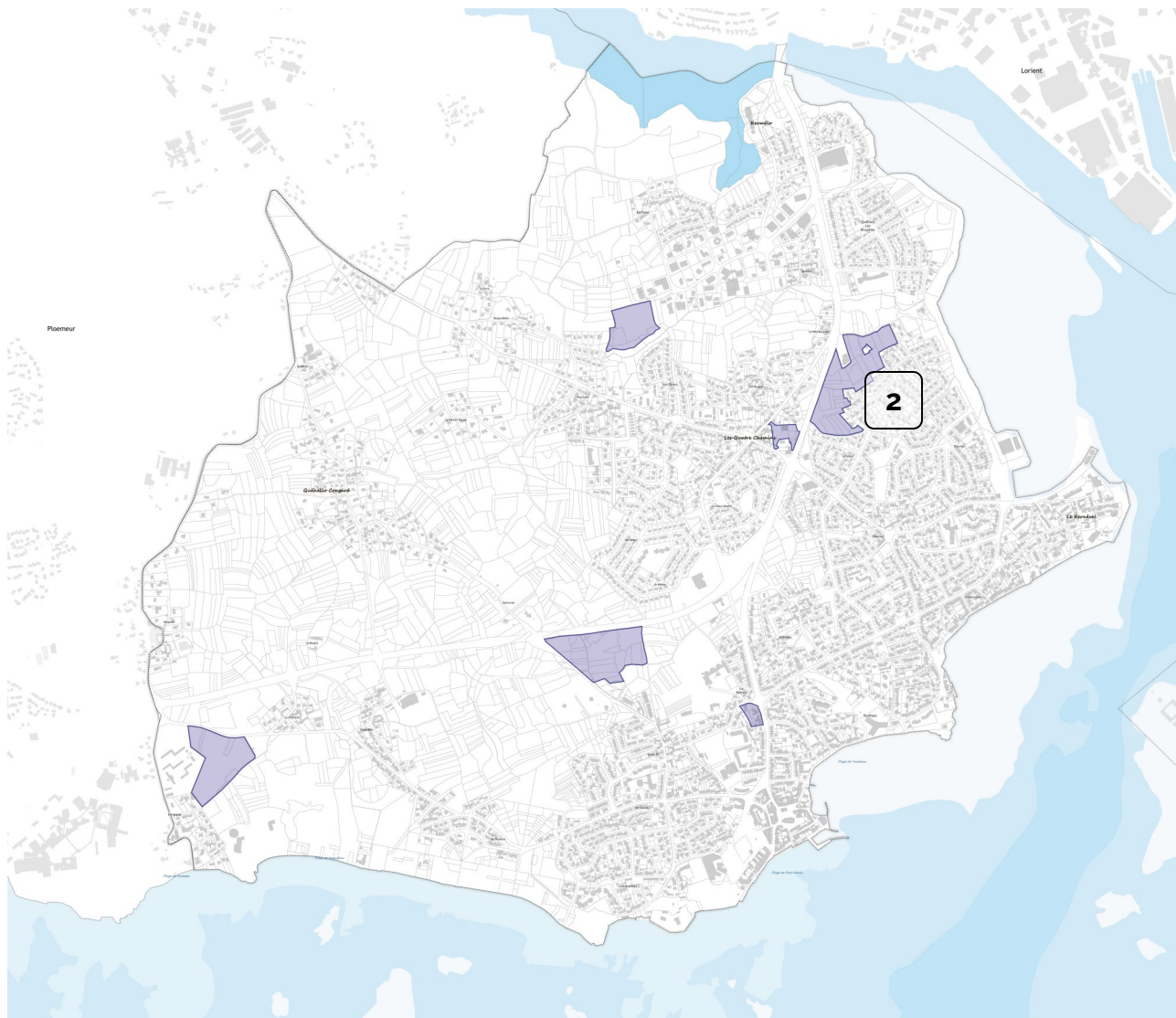
Aménagement de cheminements actifs (liaisons vélo) sécurisés, directs et confortables vers le centre-ville.

Minimiser l'impact des voiries

**Architecture** Soigner et garantir la qualité de l'insertion paysagère et urbaine des constructions au site.







# OAP 2 QUÉLISOY-LES- BRUYÈRES



# OAP 2 // QUÉLISOY-LES-BRUYÈRES

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- ◆ Compléter la tâche urbaine de Larmor-Plage par une densification urbaine mesurée, justifiée par des aménagements de qualité
- ◆ Assurer au sein de la tâche urbaine une opération de densification cohérente avec ses abords
- ◆ Assurer la valorisation et la préservation du boisement présent au nord du site
- ◆ Implanter le bâti en préservant l'intimité des parcelles et l'ensoleillement

## PROGRAMMATION

Périmètre d'opération : 5,4 ha

Réceptivité totale : 147 minimum – Densité minimale : 30 logements/ha (30% de logements sociaux)

*Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP.*

## ORIENTATIONS

### Urbanisme

Les voiries sur l'opération doivent être sinueuses afin de limiter la vitesse des voitures sur l'OAP (flux apaisés).

L'accès à la zone se fera depuis la rue des trois mâts et la rue des thoniers.

### Paysage & Développement durable

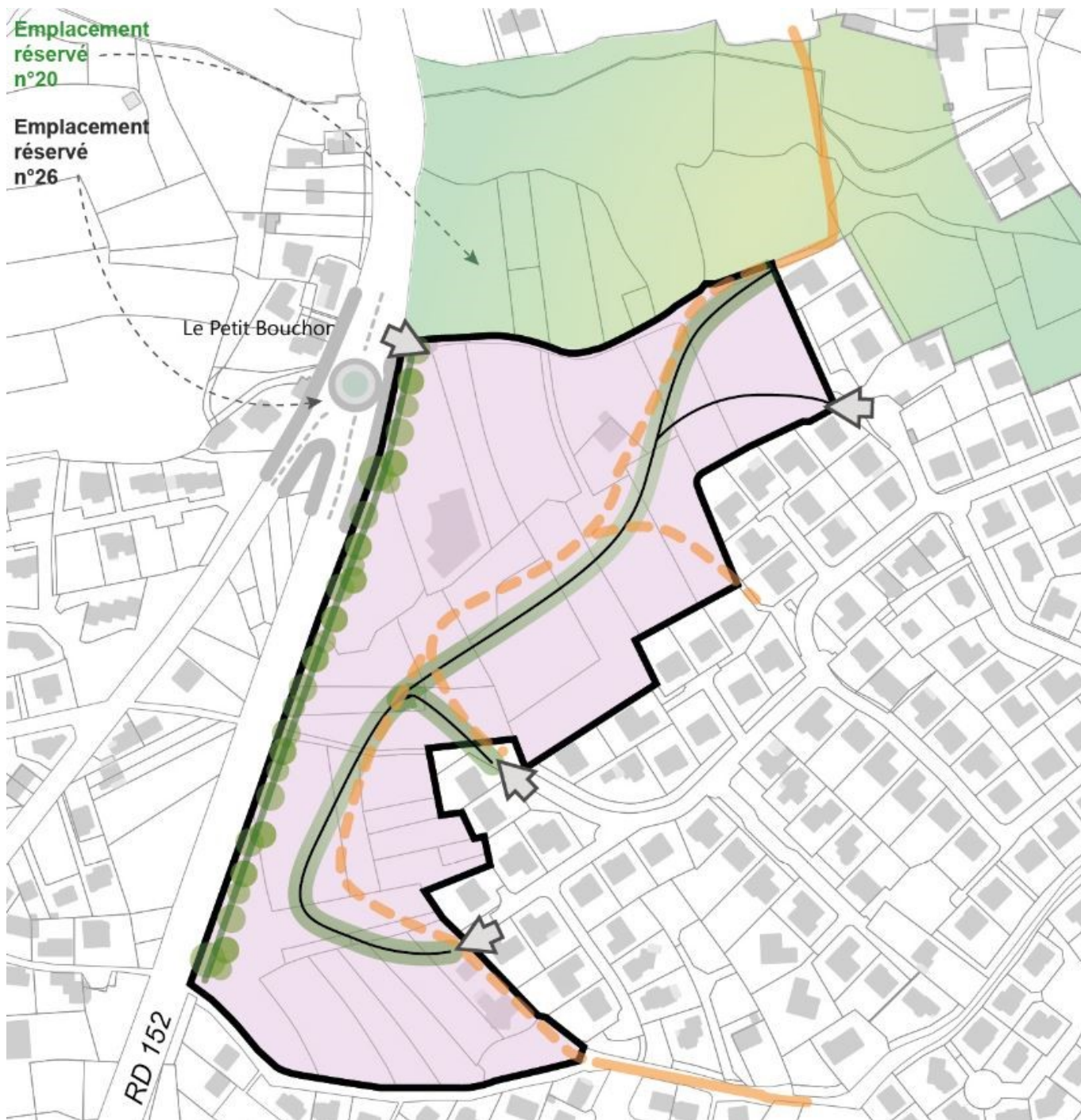
Protection visuelle et sonore depuis la départementale avec l'aménagement d'un merlon végétalisé.









Préservation de la continuité écologique au nord, appropriable par les Larmorien, réel poumon vert de l'OAP (Emplacement Réserve n°21, affiché au règlement graphique, prévu par la commune pour permettre une gestion et une accessibilité globales de cette coulée verte).

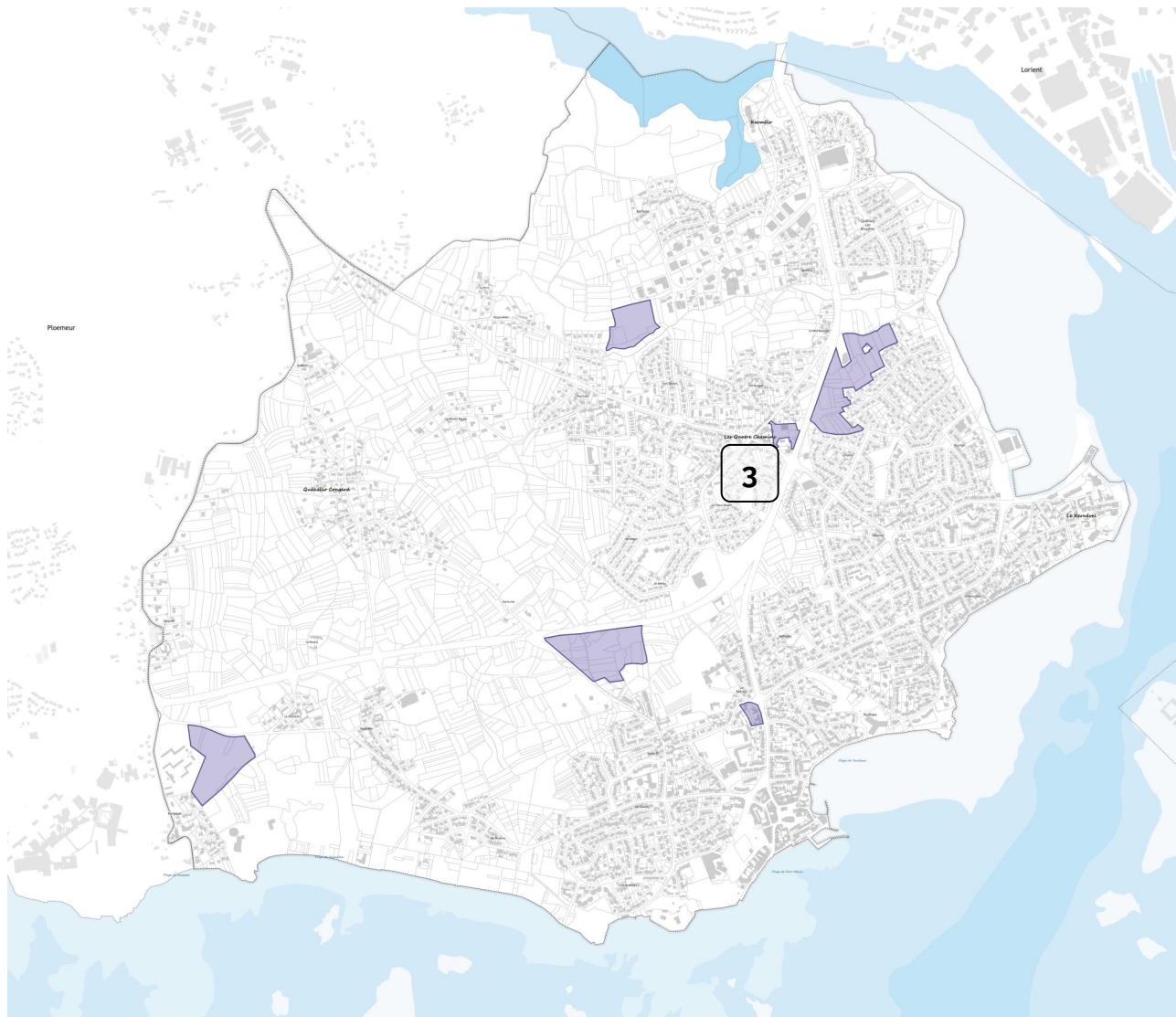
Des noues paysagères seront intégrées aux voiries afin de faciliter la récupération des eaux pluviales.

Aménager des cheminements actifs (liaisons vélo) sécurisés, directs et confortables, vers le centre-ville au Sud et vers Lorient via les cheminements existants sur le littoral ; ces cheminements doivent être structurants et conditionner les emplacements des espaces publics.

**Architecture** Offrir au quartier une nouvelle typologie de logements avec des maisons intermédiaires, mitoyennes ou jumelées et des petits collectifs de 3 niveaux.



-  Accès à la zone
-  Zone constructible pour l'implantation de lots libres / habitat individuel ou collectif
-  Protection sonore et visuelle (merlon végétalisé)
-  Principe de liaisons douces à aménager
-  Cheminements existants
-  Voirie potentielle
-  Noue paysagère associée à la voirie
-  Périmètre de l'OAP



# OAP 3 GARAGE



## OAP 3 // GARAGE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- ◆ Compléter la tâche urbaine de Larmor-Plage par des densifications urbaines mesurées, justifiées par des aménagements de qualité
- ◆ Assurer au sein de la tâche urbaine une opération de densification cohérente avec ses abords
- ◆ Valoriser une parcelle à la position stratégique (proximité des axes routiers, de commerces et services, et d'espaces verts)

### PROGRAMMATION

Périmètre d'opération : 0,7 ha

Réceptivité totale minimum : 40 logements – Densité minimale : 42 logements/ha (dont 30% de logements sociaux)

Hauteur : R+3+attique (4 niveaux)

*Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP.*

### ORIENTATIONS

#### Urbanisme

L'accès au site sera soigné et intégré au tissu existant, sa largeur n'excédant pas 5 mètres.

Des poches de stationnement visiteurs seront mises en place, au maximum à 50 mètres de l'entrée des bâtiments.

Le bâti sera implanté de façon à préserver l'intimité des parcelles et optimiser l'ensoleillement.

#### Paysage & Développement durable

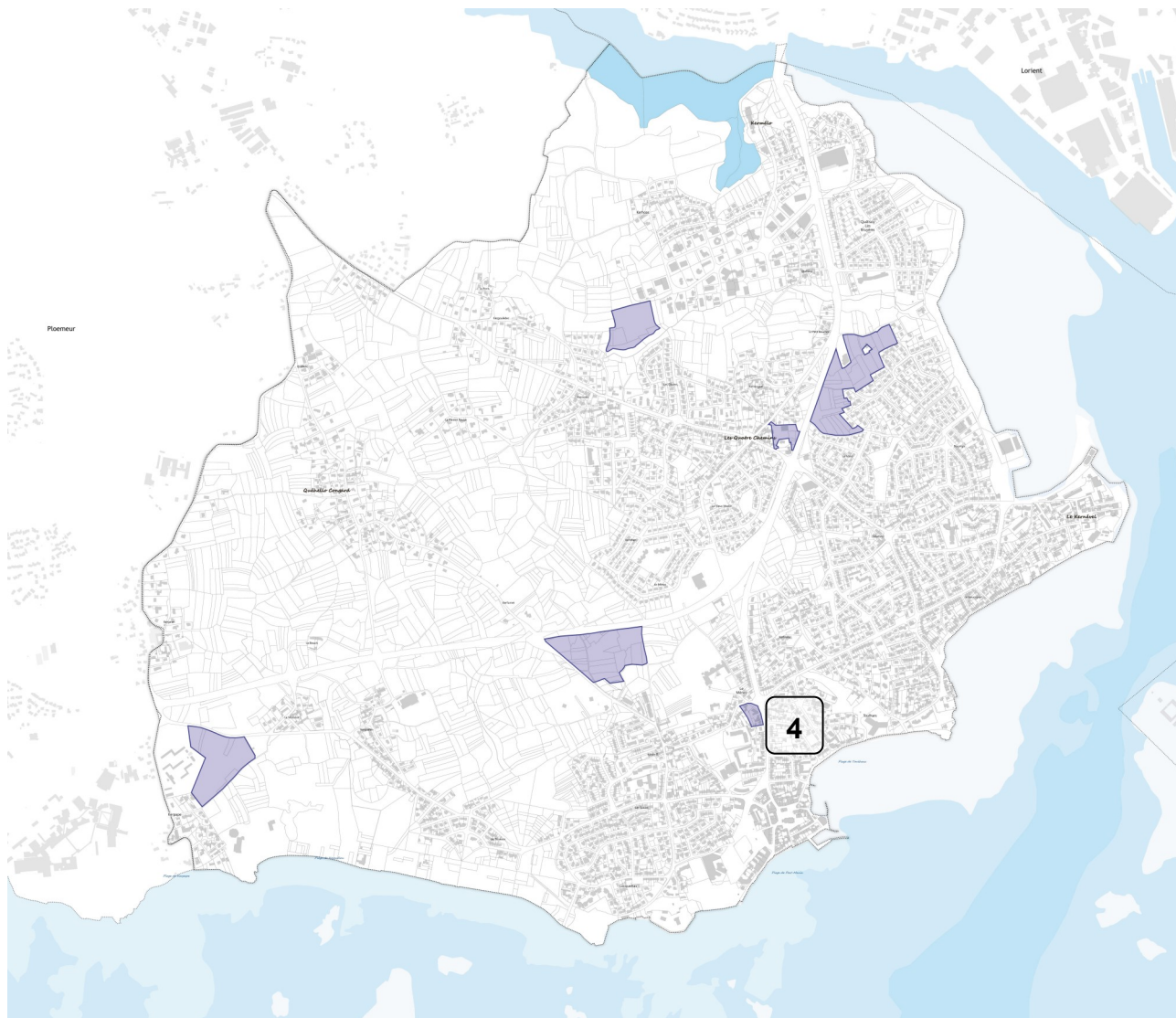
Protection visuelle et sonore depuis la départementale, complétée par un aménagement paysager de qualité à l'intérieur de la marge de recul par rapport à la RD 152.

Soigner les liaisons piétonnes entre le projet et les commerces situés de l'autre côté de la RD 152 (passage souterrain existant).

**Architecture** Offrir au quartier une nouvelle typologie de logements avec des petits collectifs avec des espaces extérieurs soignés.







# OAP 4 CHATON



## OAP 4 // CHATON

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- ◆ Compléter la tâche urbaine de Larmor-Plage par des densifications urbaines mesurées, justifiées par des aménagements de qualité
- ◆ Assurer au sein de la tâche urbaine une opération de densification cohérente avec ses abords
- ◆ Valoriser une parcelle à la position stratégique (en centre-ville, et à proximité du parc de Toulhars, lui-même donnant accès à la plage)

### PROGRAMMATION

Périmètre d'opération : 0,3 ha

Réceptivité totale : environ 25 logements - Densité : 80 logements/ha (30 % de logements sociaux)

*Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP.*

### ORIENTATIONS

#### Urbanisme

Soigner un accès intégré aux tissus existants d'un gabarit de 5m maximum

Mettre en place des poches de stationnements, les logements seront situés au maximum à 50m des stationnements

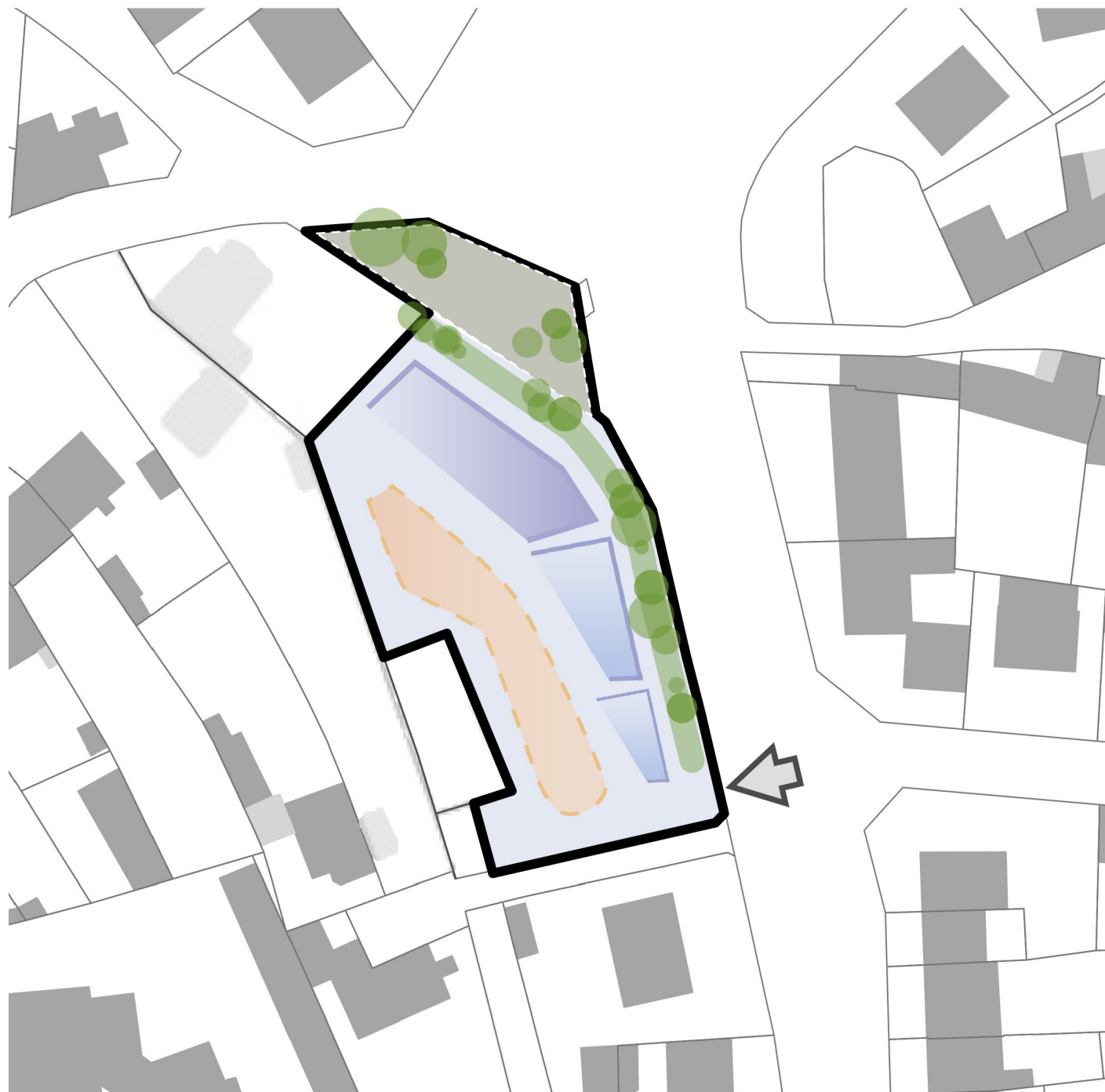
Implantation du bâti en préservant l'intimité des parcelles et l'ensoleillement

#### Paysage & Développement durable

Mettre en place un traitement paysager en interface avec l'espace public et sur l'emprise de l'OAP afin de soigner l'entrée de centre-ville

#### Architecture

Offrir au quartier une nouvelle typologie de logements avec des lots individuels sur la partie intérieure de l'OAP et des petits collectifs de 3 niveaux maximum sur le front de rue dont les espaces extérieurs (balcons, terrasses) sont orientés vers le sud/ouest.



Accès à la zone par la rue des 4 frères Leroy Quéret



Habitat collectif et/ou intermédiaire



Principe d'implantation des bâtiments en front de rue



Espace commun / principe de stationnement mutualisé/paysager



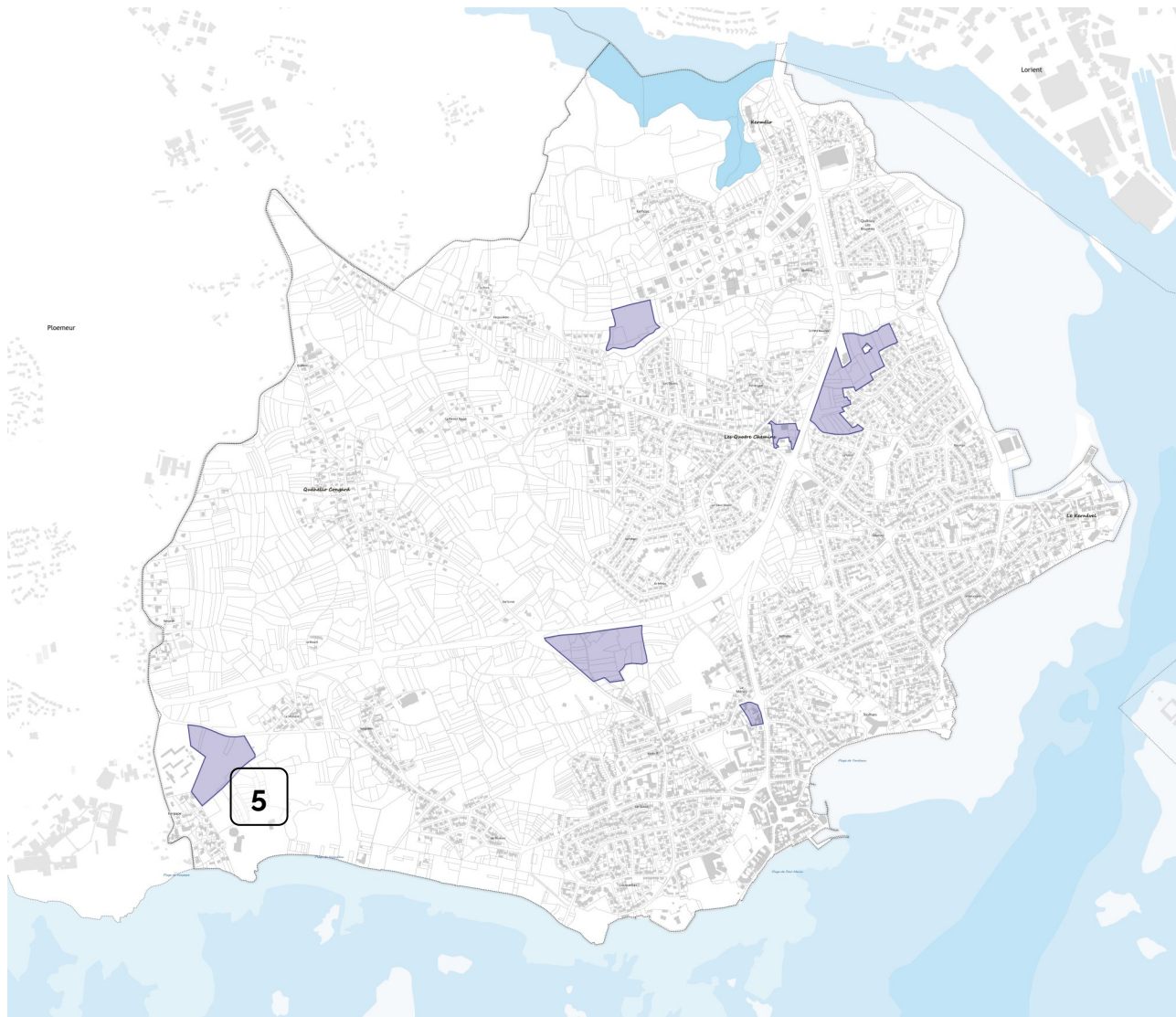
Stationnement paysager



Traitement paysager, protection visuelle et sonore



Périmètre de l'OAP



# OAP 5 KERGUÉLEN



## OAP 5 // KERGUÉLEN

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- ◆ Valoriser le classement récent de station de tourisme de la commune
- ◆ Réaliser de nouveaux équipements pour maintenir l'attractivité touristique

### PROGRAMMATION

Périmètre d'opération : 4 hectares (emprise du projet : environ 2,3 ha)  
Equipements de loisirs / services

*Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP.*

### ORIENTATIONS

#### Urbanisme

Soigner un accès situé rue de Kerguélen.

Apporter une attention particulière à la surface dédiée par le stationnement (en utilisant des matériaux drainants et en prévoyant une partie des stationnements dans l'emprise des bâtiments), afin de ménager la consommation foncière et de limiter les ruissellements des eaux pluviales.

#### Paysage & Développement durable

Mettre en place un traitement paysager en interface avec l'espace public et sur l'emprise de l'OAP ainsi que sur l'aire de stationnement associée.










Intégrer des cheminements piétons au sein de la parcelle, en lien avec les chemins existants (menant à la plage notamment).

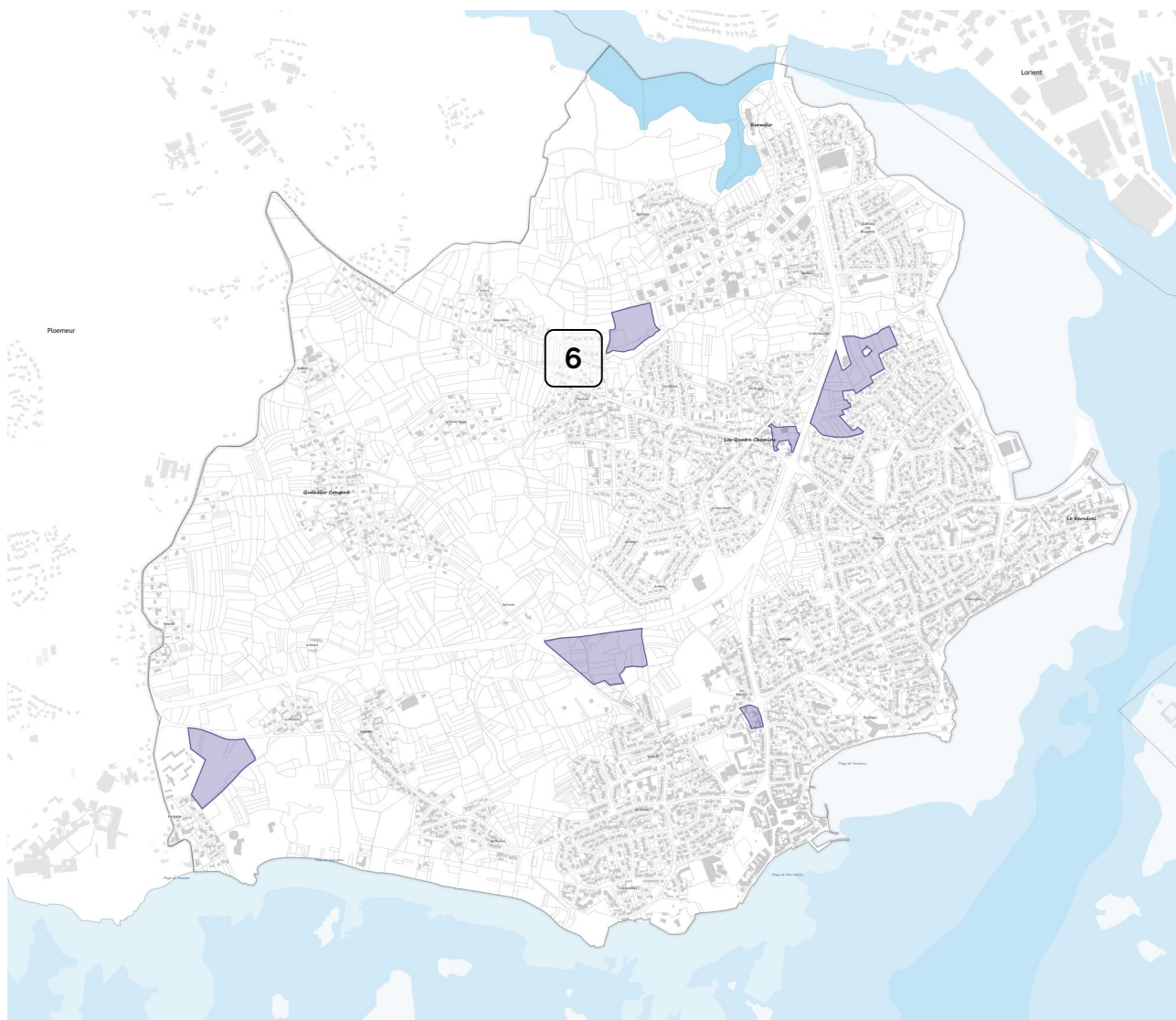
#### Architecture

Imposer une architecture respectueuse du secteur naturel caractéristique de Kerguélen afin de soigner l'intégration paysagère (site naturel caractéristique) .





-  Accès à la zone par la rue de Kerguélén
-  Zone d'implantation de l'équipement et nombre de niveaux maximum
-  Stationnements paysagers
-  Espaces non imperméabilisés
-  Espace public paysager
-  Traitement paysager
-  Voirie potentielle
-  Cheminements modes actifs
-  Périmètre de l'OAP



# OAP 6 KERHOAS



## OAP 6 // KERHOAS

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- ◆ Améliorer la qualité de vie et l'offre de services et d'équipements
- ◆ Offrir des services et équipements adaptés aux besoins des habitants
- ◆ Dynamiser la ZA de Kerhoas en accueillant de nouvelles activités

### PROGRAMMATION

Périmètre d'OAP : 3,1 ha ; Emprise constructible : 1,85ha

Partie Nord : accueil d'activités économiques dans le cadre de l'aménagement des derniers lots de la ZA de Kerhoas

Partie Sud : Equipement public à vocation médico-sociale (ex : résidence personnes âgées de 65-70 places)

### ORIENTATIONS

#### Urbanisme

Mettre en place une entrée visible/lisible au sein de la ZA grâce à un réaménagement de l'entrée de parcelle (pour permettre, par exemple, les manœuvres de véhicules de transport collectif).

Implantation des bâtiments respectueuse des principes du bio-climatisme (topologie du terrain, ensoleillement, etc.).

Réaliser une partie des stationnements dans l'emprise des constructions (exemple : parking du personnel dans l'emprise, parking visiteurs en extérieur), afin de limiter au maximum l'artificialisation des sols et l'augmentation du réchauffement généré par les surfaces d'enrobé lors de périodes de chaleur. Cette mesure permet également de préserver du foncier pour la réalisation d'un espace vert de taille acceptable et de qualité, en lien avec les espaces boisés inclus à l'ouest et au sud de l'OAP.














#### Paysage & Développement durable

Les espaces boisés et le vallon humide inclus dans l'OAP doivent être préservés et devenir, à terme, des espaces publics ouverts à la promenade.

Soigner l'accessibilité aux espaces de nature et de promenade (Etang du Ter, au Nord de l'OAP).

**Architecture** Privilégier une architecture respectueuse des principes du bio-climatisme.



-  Accès à la zone
-  Voirie potentielle
-  Giratoire prévu dans l'aménagement de la zone
-  Limite entre activité économique et équipement médico-social
-  Principe de gestion pluviale (noue) naturelle en lien avec la topographie
-  Surface d'accueil d'activités économiques
-  Surface d'équipement médico-social
-  Zone d'implantation de l'équipement possible
-  Prévoir une partie du stationnement dans l'emprise du bâtiment (exemple : parking destiné au personnel)
-  Boisements
-  Vallon humide
-  Interface entre espaces naturels et projet
-  Périmètre de l'OAP





# L'OAP THÉMATIQUE POUR LE PATRIMOINE



PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juin 2022

## INTRODUCTION

### LE CONTEXTE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces obligatoires constitutives du Plan Local de l'Urbanisme.

Elles participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), dans une relation de respect de ses obligations.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP « peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ».

En complément des outils de protection du patrimoine qui existent dans le règlement écrit du PLU, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du patrimoine est apparue comme l'outil le plus pertinent pour concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement, de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.

Cette OAP doit mettre en évidence les qualités propres au patrimoine de Larmor-Plage et donner les orientations pour permettre une protection, une valorisation et éventuellement une réhabilitation respectueuse de ses qualités (objectif inscrit au PADD, à savoir : « *Valoriser et protéger le patrimoine bâti, constitutif de l'identité de la ville et des quartiers* »)

### L'OBJECTIF :

#### **L'objectif de ce document est de simplifier et de clarifier les outils de protection du patrimoine**

L'orientation d'aménagement vise à être l'outil de protection du patrimoine et complète les préconisations relatives à la préservation du patrimoine, inscrites au règlement écrit, partie Généralités, D.A.II.

Elle complète l'inventaire des bâtiments remarquables réalisé en phase diagnostic du présent PLU, sur la base d'une approche typologique.

L'attention est portée prioritairement aux immeubles et aux maisons, et essentiellement aux propriétés privées, du fait du risque de transformation et de dénatura-tion plus important sur ce patrimoine privé.

Cette OAP porte avant tout sur les modifications et les interventions interdites, règlementées ou autorisées sur ce patrimoine, par typologie de bâti.

Une fois ce patrimoine rendu visible, lisible et compréhensible par le plus grand nombre se pose la question fondamentale de sa protection. Hormis une protection stricte et une restauration à l'identique des éléments de patrimoine concernés, c'est surtout sur les modifications et les interventions sur ce patrimoine que se pose clairement la question pour tout projet : **le projet protège-t-il et met-il en valeur le patrimoine ?**



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMOINE

<b>T</b> YPOLOGIE A : MAISONS DE BOURG	PAGE 8
<b>T</b> YPOLOGIE B : MAISONS AGRICOLES	PAGE 12
<b>T</b> YPOLOGIE C : MAISONS DE MAÎTRE	PAGE 16
<b>T</b> YPOLOGIE D : MAISONS DE CATALOGUE	PAGE 20
<b>T</b> YPOLOGIE E : VILLAS BALNÉAIRES	PAGE 24
<b>T</b> YPOLOGIE F : MAISONS DE LA RECONSTRUCTION	PAGE 28
<b>T</b> YPOLOGIE G : IMMEUBLES RÉGIONAUX	PAGE 32
<b>T</b> YPOLOGIE H : IMMEUBLES BALNÉAIRES	PAGE 36
<b>L</b> EXIQUE	PAGE 40

## LA FINALITE

Le projet d'OAP thématique « patrimoine » de la Ville de Larmor-Plage a pour objectif de :

- ◆ garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- ◆ considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages de la ville, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers de Larmor-Plage
- ◆ favoriser et encourager des objectifs qualitatifs dans la réalisation des travaux soumis à autorisation.

Cette OAP thématique « patrimoine » porte sur la totalité du territoire communal.

## LA MISE EN ŒUVRE DE L'OAP THÉMATIQUE « PATRIMOINE »

### LES FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE

#### L'article R 151-7 du code de l'urbanisme

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

La protection peut s'appliquer à des **éléments individualisés** (tout type de bâtiment ou partie de bâtiment) ainsi qu'à tout « **élément de paysage** » (arbres, haies, trame végétales, mare, chemin...).

#### Les outils de protection définis dans l'OAP « patrimoine »

Le PLU identifie tout d'abord les bâtiments remarquables, qui sont localisés au règlement graphique (planche complémentaire « petit patrimoine et paysage ») ; chaque bâtiment étoilé fait également l'objet d'une fiche détaillée en annexe D du règlement écrit.

**Par ailleurs, pour toute construction non étoilée et donc non protégée au titre de l'article L151-19, mais qui présente des éléments caractéristiques contribuant à témoigner de l'histoire de la ville, une attention particulière sera apportée.**

**La protection du patrimoine dans le PLU à travers cette OAP se déclinera donc de cette façon :**

**> Les bâtiments remarquables (protégés au L151-19) ;**

**> Toute construction ou éléments comportant des éléments architecturaux caractéristiques des typologies listées et détaillées dans le présent document.**

## LES CRITÈRES DANS LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Pour établir le classement des bâtiments remarquables, 3 critères ont été retenus sur la commune de Larmor-Plage :

### Le critère architectural et urbain

Ce premier critère porte principalement un intérêt esthétique aux bâtiments et à son intégration au tissu urbain. Lors de l'application de ce critère, l'attention est portée notamment sur la volumétrie, la composition architecturale, la façade ainsi que les modénatures qui l'a composent (chainage, enduits, bow-windows..).

### Le critère historique

Ce second critère prend en compte la valeur de témoin de l'histoire urbaine de la commune d'un bâtiment. Il mettra en avant des techniques constructives ainsi que des pratiques et mode d'habiter propres à une période. Ce critère prend également en compte le caractère de souvenir propre à quelques constructions ou situations sans qualité particulière mais dont la mémoire qu'il évoque est importante.

### Le critère ambiance urbaine

Ce troisième critère porte sur le caractère atypique d'un ensemble de bâtiments ou un espace public. Il s'agit de retenir la qualité du lieu ou du paysage, à travers le regard de chacun. Il est basé sur la rareté de certains ensembles construits ou espaces publics.

Chaque construction au regard de ces trois critères a une valeur qui justifie sa préservation et sa mise en valeur.

## COMPOSITION DU DOCUMENT

### LES ÉPOQUES

Le document s'organise autour des 8 typologies de bâtiments remarquables retenues :

- \* Typologie 1 : Maisons de bourg
- \* Typologie 2 : Maisons agricoles
- \* Typologie 3 : Maisons de maître
- \* Typologie 4 : Maisons de catalogue
- \* Typologie 5 : Villas balnéaires
- \* Typologie 6 : Maisons reconstruction
- \* Typologie 7 : Immeubles régionaux
- \* Typologie 8 : Immeubles balnéaires

Pour chacune de ces typologies du patrimoine de Larmor-Plage, l'annexe D du règlement écrit du présent PLU resitue le bâtiment dans son époque architecturale et année de construction. Les éléments recensés dans l'OAP sont localisés précisément à la parcelle dans cette annexe au règlement écrit.

## Les prescriptions/préconisations définies dans l'OAP

Pour chacune des 8 typologies précitées, **5 types de prescriptions et/ou préconisations** sont établies concernant :

- 1. les démolitions
- 2. La rénovation thermique
- 3. L'extension et la surélévation
- 4. L'aspect extérieur
- 5. Le traitement des abords

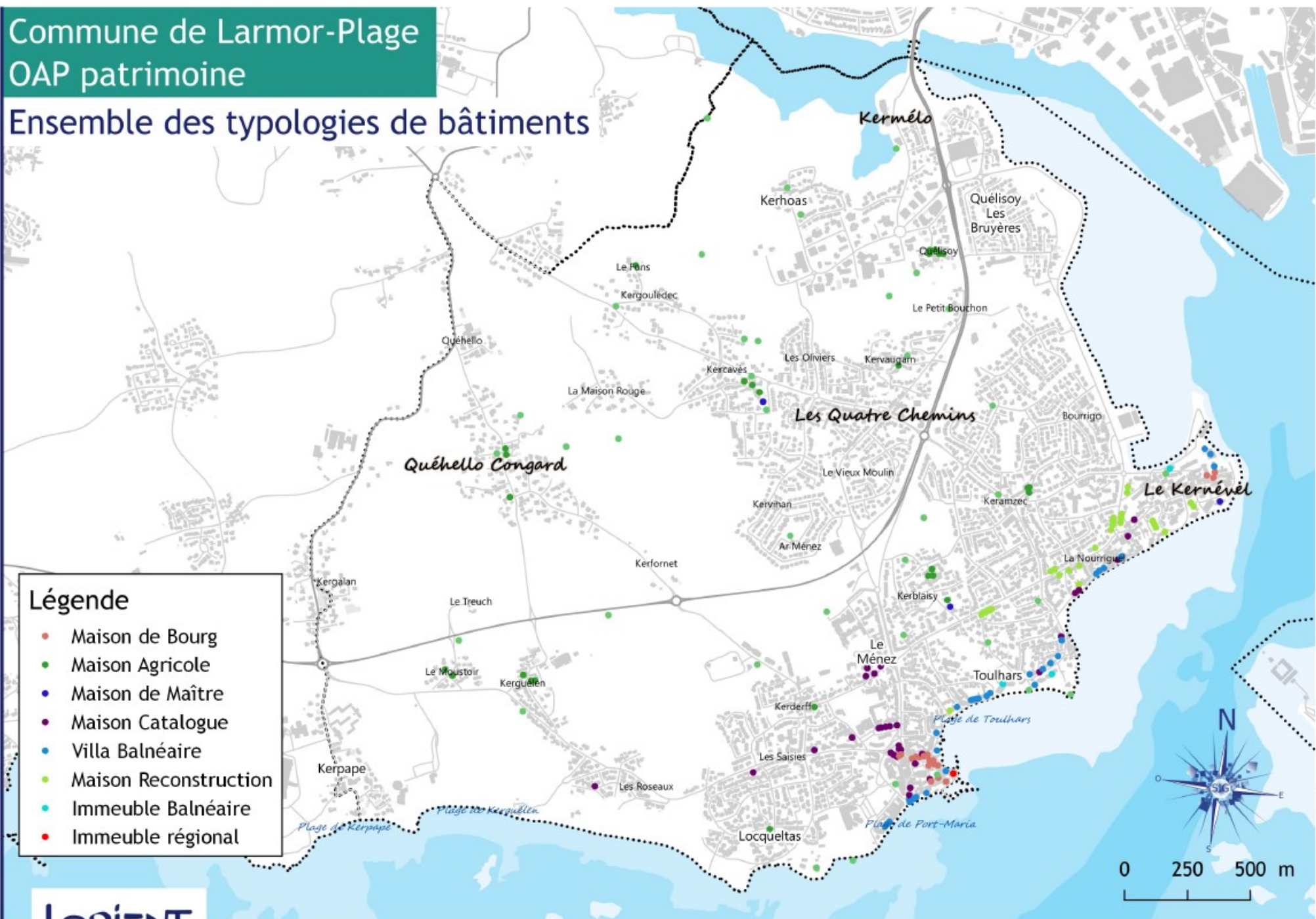
Ces préconisations s'appliquent à tous les éléments de patrimoine repérés et décrits dans le document pour chaque typologie.

## NOTICE D'UTILISATION

L'OAP concerne en premier lieu les propriétaires de constructions existantes potentiellement amenés à réaliser des travaux de rénovation, d'extension ou de transformation de façades, mais aussi tout propriétaire de terrain projetant de construire dans la proximité immédiate de constructions anciennes ; elle a pour objectif de les guider et de les aider dans la définition de leurs projets.

En fonction de **la typologie correspondant à la construction**, le pétitionnaire se reportera à la partie de l'OAP qui le concerne, dans laquelle il trouvera les éléments pour juger de l'intérêt de son patrimoine et identifier les éléments particuliers à préserver et à mettre en valeur. Enfin, les préconisations lui permettront d'envisager ses travaux de telle façon qu'ils pourront être **compatibles** avec les objectifs de l'OAP et obtenir les autorisations nécessaires. Les travaux soumis à autorisation doivent être **compatibles** avec les objectifs de l'OAP.

## Ensemble des typologies de bâtiments

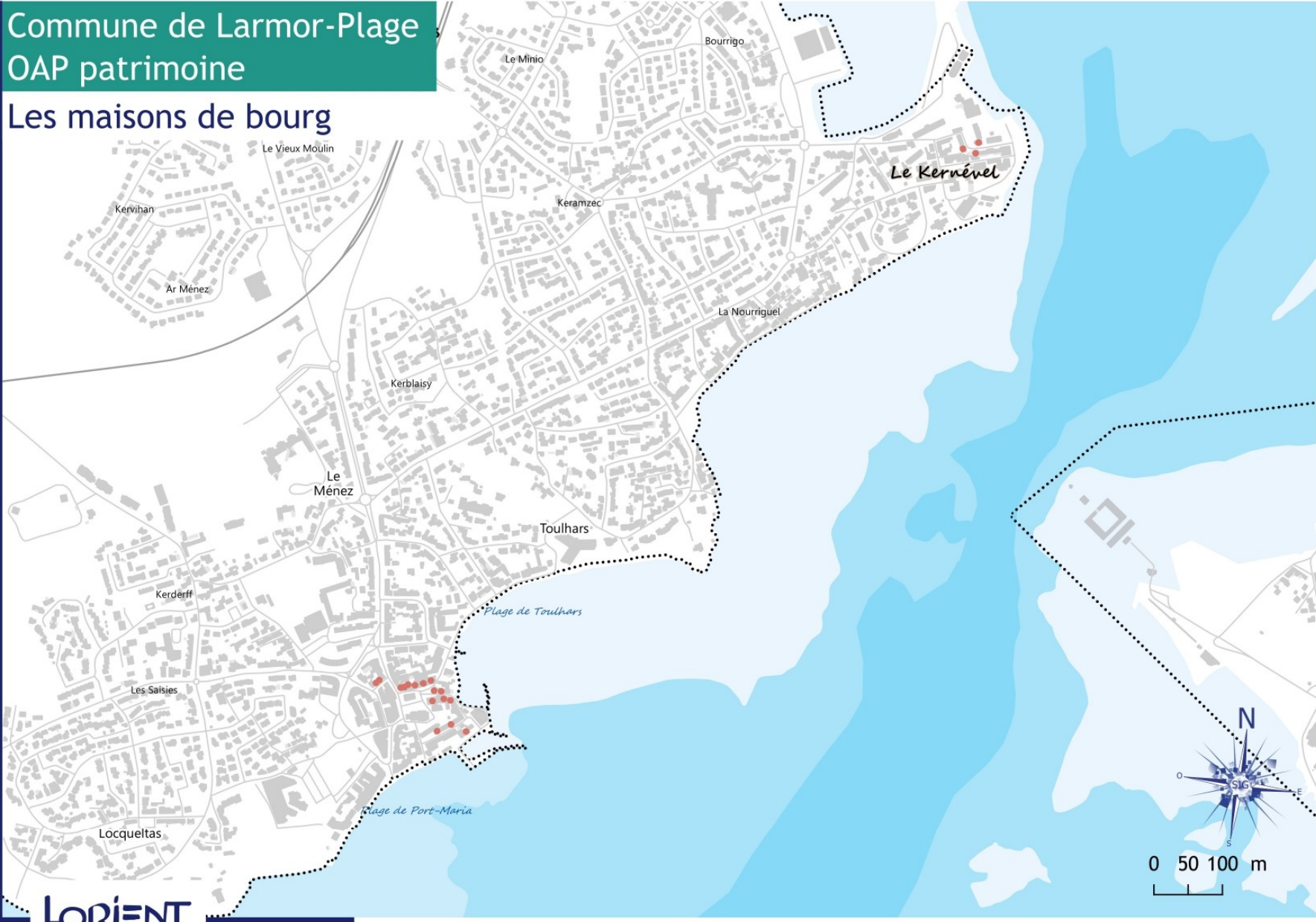


### Légende

- Maison de Bourg
- Maison Agricole
- Maison de Maître
- Maison Catalogue
- Villa Balnéaire
- Maison Reconstruction
- Immeuble Balnéaire
- Immeuble régional

Commune de Larmor-Plage  
OAP patrimoine

Les maisons de bourg



Pôle AET-SIG20210419

## A. LES MAISONS DE BOURG

Les maisons de bourg présentent une architecture simple qui témoigne de l'essor des villes et des centres bourgs à travers le développement des habitations individuelles dans le centre des villes. Les maisons sont situées en alignement sur rue, caractérisées généralement par une volumétrie simple, à un étage et avec un toit à double pentes en ardoises rarement mansardé. Les façades se composent le plus souvent d'une porte et d'une ou 2 fenêtres au rez-de-chaussée, et de deux fenêtres à l'étage, alignées avec les ouvertures du rez-de-chaussée. Les façades enduites comportent très peu d'éléments de modénatures, mais l'on retrouve une richesse dans les entourages de granit taillé des ouvertures. Pour les maisons les plus modestes, il s'agit de linteaux droits, d'appuis et de jambages avec lancis. Pour les maisons plus sophistiquées, les linteaux peuvent être plus élaborés, à plates-bandes avec claveaux et clef passantes, à claveaux passants en escalier, à plates-bandes à crossettes en escalier. Les ouvertures sont également caractérisées par la présence de volets battants.

**Période :** XVIIIe-XIXe siècles

**Éléments caractéristiques :** plates-bandes à claveaux, ; arcs surbaissés, en plein cintre, en anse de panier ; clés passantes, pendantes (*voir illustration page suivante*).

### 1. LES DÉMOLITIONS

La démolition des maisons de bourg protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### 2. LA RÉNOVATION THERMIQUE

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur, n'étant pas toujours efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci.

La rénovation thermique des constructions protégées par l'article L151-19 ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades en parement pierres et/ou comportant des appareillages en pierre taillés (entourages de fenêtres et de portes, soubassements, corniches, bandeaux, chaînages), la perte de ces éléments d'architecture n'étant pas compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine.

Pour une amélioration thermique du bâtiment, il sera privilégié une isolation des combles, des parois par l'intérieur, de l'étanchéité à l'air...

Le remplacement des portes et fenêtres dans le cadre d'une rénovation est autorisé. Ces dernières doivent néanmoins conserver le caractère et la forme des menuiseries existantes, afin de préserver l'intérêt patrimonial des constructions.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 3. L'EXTENSION ET LA SURÉLÉVATION

La surélévation des maisons de bourg identifiées au règlement, dont la toiture et le gabarit représentent une caractéristique essentielle de la typologie architecturale, est interdite.

Les extensions sont envisageables, dans la limite autorisée par les règlements de zones. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble. La qualité des matériaux et leur mise en œuvre devra mettre en valeur les constructions existantes. La dimension des extensions devra rester appropriée à la configuration initiale.

Le style architectural peut reprendre celui du bâtiment d'origine. Pour les extensions non visibles depuis l'espace public, il sera toutefois possible de réaliser une extension d'un style plus contemporain.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

#### 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

***Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

Le paragraphe ci-dessous présente les préconisations visant à rendre les éventuels travaux de modification compatibles avec les objectifs de l'OAP.

Les façades en pierres de taille ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits existants doivent être conservés. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre.

##### **Couverture**

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine, les silhouettes de pignons devront être maintenues en enduit tout comme les souches de cheminées.

##### **Ouvertures**

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra le plus possible conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions.

Dans tous les cas, les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et notamment épouser la forme du linteau.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

La création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont possibles dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre de la composition de la façade.

Les fenêtres de toit sont envisageables dans la mesure où elles s'intègrent à la com-

position générale des façades, elles devront être encastrées et ne pas comporter de volets roulants.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

##### **Volets**

Les volets existants, caractéristiques des maisons de bourg, devront être conservés ou remplacés par des éléments neufs restituant l'aspect des éléments d'origine.

La pose de volets roulants sur ces maisons doit être évitée autant que possible. Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur.

##### **Garde-corps**

Les gardes-corps et appuis de fenêtre métalliques et en fer forgé doivent être conservés, restaurés si nécessaire, recrés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas de remplacement rendu nécessaire. Ils ne peuvent sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

#### 5. LE TRAITEMENT DES ABORDS

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou recrés à l'identique, conformément au chapitre D des Généralités et à l'article G6 du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recrés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.

Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***



**Le vocabulaire des ouvertures des maisons de bourg**



• **Les plate-bandes :**



plate-bande à claveaux passants 1 sur 2

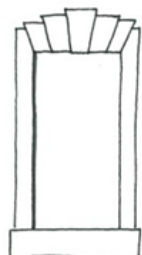


plate-bande à claveaux passants en escalier



plate-bande à soffite surélevée (partie inférieure de la plate-bande surélevée)

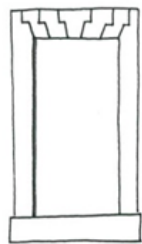


plate-bande à crossettes

• **Les arcs :**



arc en plein cintre (en demi-cercle)



arc surbaissé (en demie-ellipse)



arc en anse de panier

• **Les clés :**

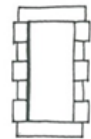


plate-bande à clé passante



plate-bande à clé pendante

• **Autre vocabulaire :**



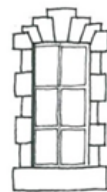
feuillure en façade



arc délardé : la forme de la menuiserie n'épouse pas celle de l'arc

• **Composition :**

Ouverture avec plate-bande à crossettes en escalier, et feuillure en façade



Rue Adolphe Coutillard



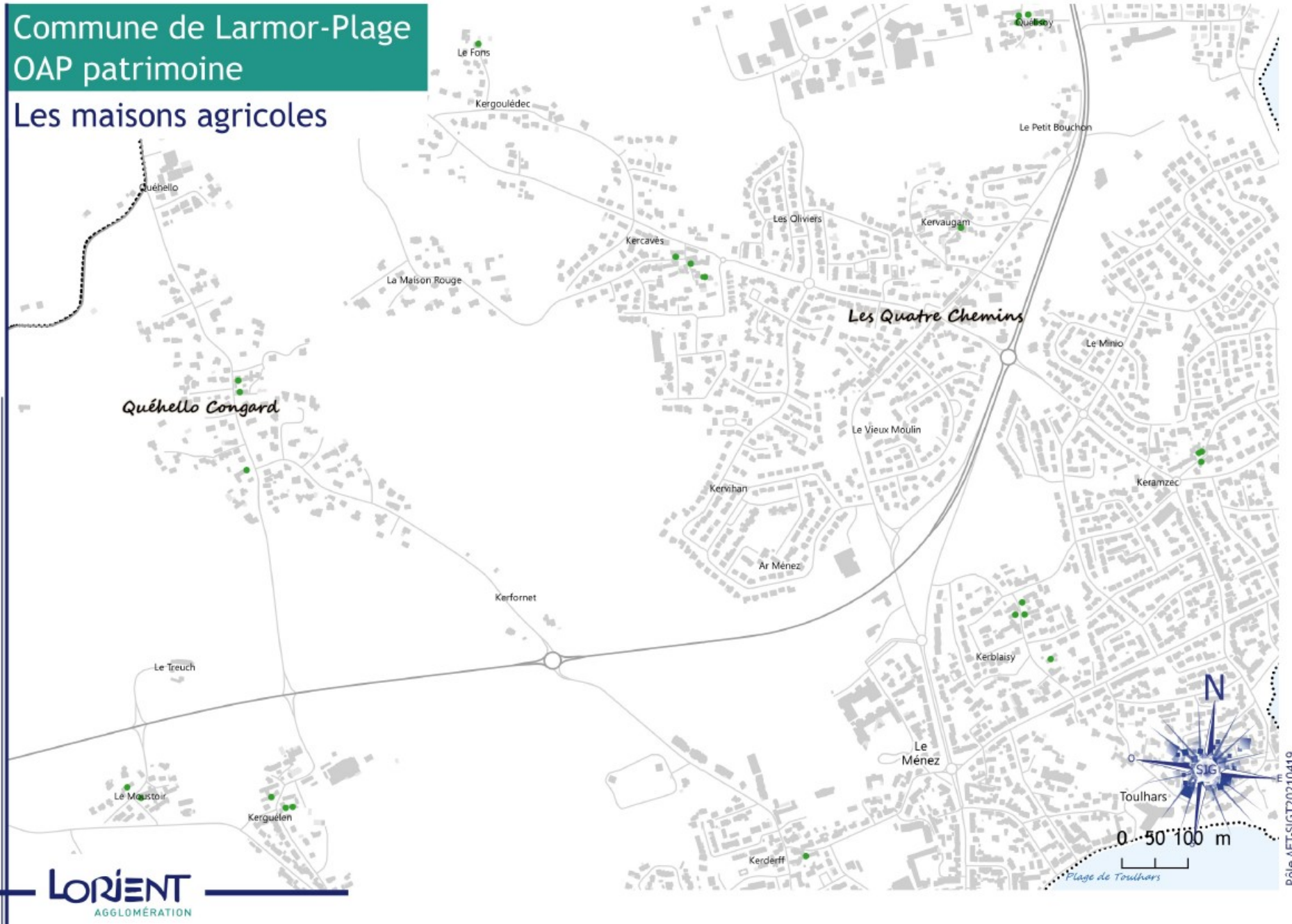
Rue des goëlands



Rue de la Marine

Commune de Larmor-Plage  
OAP patrimoine

Les maisons agricoles



## B. LES MAISONS AGRICOLES

Ces constructions peuvent avoir des éléments datant du XVIII<sup>e</sup> siècle, voire du XVII<sup>e</sup> mais datent plus généralement du XIX<sup>e</sup> siècle. Elles se situent le plus souvent aujourd'hui au sein d'anciens hameaux, depuis absorbés par le développement urbain (Kercavès, le Fons, Kerblaisy...) et caractérise l'histoire de la ville, au croisement entre terre et mer.

Ces bâtiments sont construits en moellons laissés apparents ou enduits. Les encadrements de portes et de fenêtres sont généralement réalisés en granit taillé. Les corps de maisons principaux peuvent comprendre un étage, là où les dépendances sont en rez-de-chaussée. L'ensemble des constructions est couvert de toitures ardoise à doubles pentes dans lesquelles peuvent être intégrées des lucarnes. Les souches de cheminées sont généralement en pignon.

Les fenêtres sont équipées de contrevents bois peints. Les fenêtres bois sont à deux vantaux recoupés en carreaux dont la plus grande dimension est la hauteur.

Epoque : XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle



### 1. LES DÉMOLITIONS

La démolition des maisons agricoles protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### 2. LA RÉNOVATION THERMIQUE

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur, n'étant pas toujours efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci.

La rénovation thermique des fermes et bâtiments agricoles protégés au titre de l'article L151-19 ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades. Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (4).

Des panneaux solaires seront de préférence installés selon le procédé de pose sous couverture ardoise pour les pans de toitures visibles depuis l'espace public. S'ils sont posés sur la couverture ardoise, ils devront composer avec l'ordonnancement et la symétrie des façades.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 3. L'EXTENSION ET LA SURÉLÉVATION

Les surélévations ne sont pas autorisées car elles ne sont pas compatibles avec le caractère architectural spécifique de la toiture et du gabarit de cette typologie de bâtiment.

Les extensions peuvent être autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans la logique constructive et dans l'ordonnancement classique de ces constructions. Elles sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. Ces extensions devront être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un en-

semble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire***

## 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

***Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

Le paragraphe ci-dessous présente les préconisations visant à rendre les éventuels travaux de modification compatibles avec les objectifs de l'OAP.

Les façades de moellon ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits existants doivent être conservés, y compris pour les pignons et les souches de cheminée. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre. Les nouveaux enduits doivent le plus possible respecter et reproduire la teinte existante.

### ***Couverture***

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine ; les silhouettes de pignons maintenues en enduit tout comme les souches de cheminées.

### ***Ouvertures***

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra le plus possible conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions.

Dans tous les cas, les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et notamment épouser la forme du linteau.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux

en accord avec l'époque de la construction.

Les fenêtres de toits peuvent être posées en respectant la composition de la façade. Elles devront être encastrées et ne pas comporter de volets roulants.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

### ***Volets***

La pose de volets roulants sur ces constructions doit être évitée autant que possible. Ils doivent dans tous les cas être posés avec les coffres côté intérieur. La pose des coffres côté extérieur ne peut être compatible avec la valorisation de ces constructions.

### ***Garde-corps***

Les garde-corps et appuis de fenêtre en fer forgé doivent être conservés et réparés si nécessaire. Ils ne peuvent, sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

## 5. LE TRAITEMENT DES ABORDS

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou recrés à l'identique, conformément au chapitre D des Généralités et à l'article G6 du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recrés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.

Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***



*Rue de Kercavès*



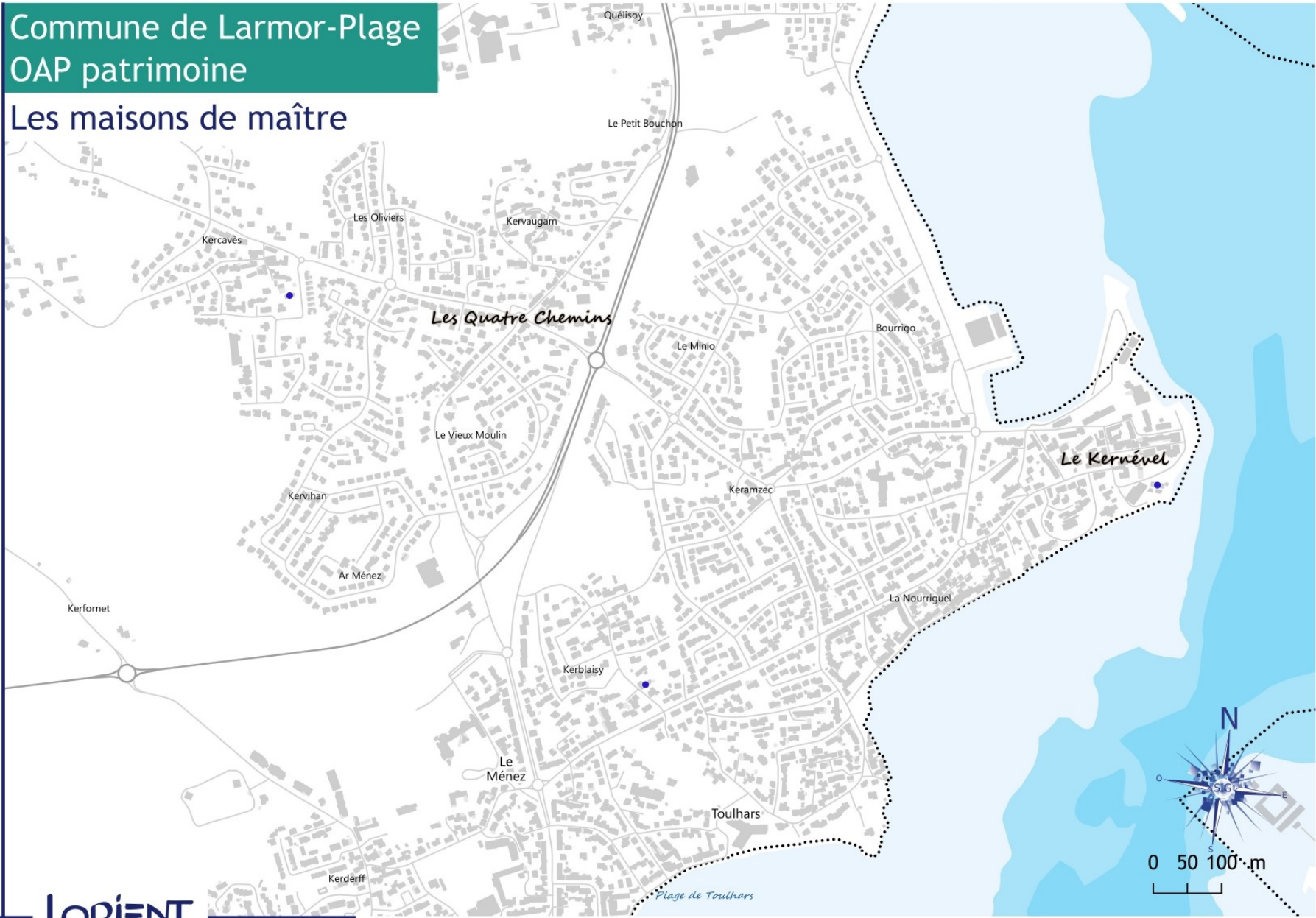
*Impasse Eugène Le Coupanec*



*Rue des pâturages*

Commune de Larmor-Plage  
OAP patrimoine

Les maisons de maître



Pôle AET-SIGT20210419

## C. LES MAISONS DE MAÎTRE

Les maisons de maître reprennent les codes de la maison de bourg mais sont situées généralement à proximité d'une exploitation agricole, sur une plus grande parcelle.

Ces immeubles en moellons enduits de deux ou trois étages s'inscrivent dans le tissu urbain comme des éléments structurants d'une ville qui se densifie. Ils sont caractérisés par la superposition de leurs fenêtres, les chaînages d'angles, les fenêtres mansardées en toiture qui peuvent être en pierre et à frontons, jusqu'aux souches de cheminées. Les toitures sont le plus souvent en ardoises à double pentes à 45° sur lesquelles on retrouve parfois des lucarnes.



Les fenêtres sont verticales avec des allèges basses, ce qui nécessite des appuis de fenêtres en fer forgé. Ces immeubles sont généralement munis de volets en bois peints qui se rabattent sur la façade. Les fenêtres sont généralement à deux vantaux composés de carreaux dont la plus grande dimension est la verticale.

Certaines de ces maisons présentent des encadrements de baies associant la brique à la pierre de taille. Généralement enduits et sans balcons sur les rues des faubourgs à Larmor-Plage, ils sont construits en pierres taillées et agrémentés de garde-corps en fer forgé et de linteaux ouvragés, de corniches et de bandeaux en pierres de taille.

**Epoque :** XVIIIe-XIXe siècle

### 1. LES DÉMOLITIONS

La démolition des maisons de maître protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### 2. LA RÉNOVATION THERMIQUE

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur, n'étant pas toujours efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci.

La rénovation thermique des constructions protégées par l'article L151-19 ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades en parement pierres et/ou comportant des appareillages en pierre taillés (entourages de fenêtres et de portes, soubassements, corniches, bandeaux, chaînages). La perte de ces éléments d'architecture passés n'étant pas compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine.

Il est par ailleurs préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour se faire de suivre les préconisations relatives aux façades (4).

Des panneaux solaires seront de préférence installés selon le procédé de pose sous couverture ardoise pour les pans de toitures visibles depuis l'espace public. S'ils sont posés sur la couverture ardoise, ils devront composer avec l'ordonnancement et la symétrie des façades.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 3. L'EXTENSION ET LA SURÉLÉVATION

Les surélévations ne sont pas envisageables pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19, ceux-ci devant continuer à témoigner du caractère historique de ces constructions, notamment au travers de leurs volumétries.

Les extensions peuvent être autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans la logique constructive et dans l'ordonnancement classique de ces constructions. Elles sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. Ces extensions devront être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la

qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

## 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

***Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

Le paragraphe ci-dessous présente les préconisations visant à rendre les éventuels travaux de modification compatibles avec les objectifs de l'OAP :

Les façades en pierres de taille ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits existants doivent être conservés. Les façades ne doivent pas être recouvertes par un matériau d'une autre nature qu'un enduit minéral. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre. Les nouveaux enduits doivent le plus possible respecter et reproduire la teinte existante.

### ***Couverture***

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine, les silhouettes de pignons devront être maintenues en enduit tout comme les souches de cheminées.

### ***Ouvertures***

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra le plus possible conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions.

Dans tous les cas, les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et notamment épouser la forme du linteau.

Les fenêtres de toits peuvent être posées en respectant la composition de la façade. Elles devront être encastrées et ne pas comporter de volets roulants.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

### ***Volets***

La pose de volets roulants sur ces immeubles doit être évitée autant que possible. Ils doivent dans tous les cas être posés avec les coffres côté intérieur. La pose des coffres côté extérieur ne peut être compatible avec la mise en valeur de ces immeubles.

### ***Garde-corps***

Les garde-corps et appuis de fenêtre en fer forgé doivent être conservés et réparés si nécessaire. Ils ne peuvent sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

## 5. LE TRAITEMENT DES ABORDS

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou recrés à l'identique, conformément au chapitre D des Généralités et à l'article G6 du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recrés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.



Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***



*Rue de Kerblaisy*

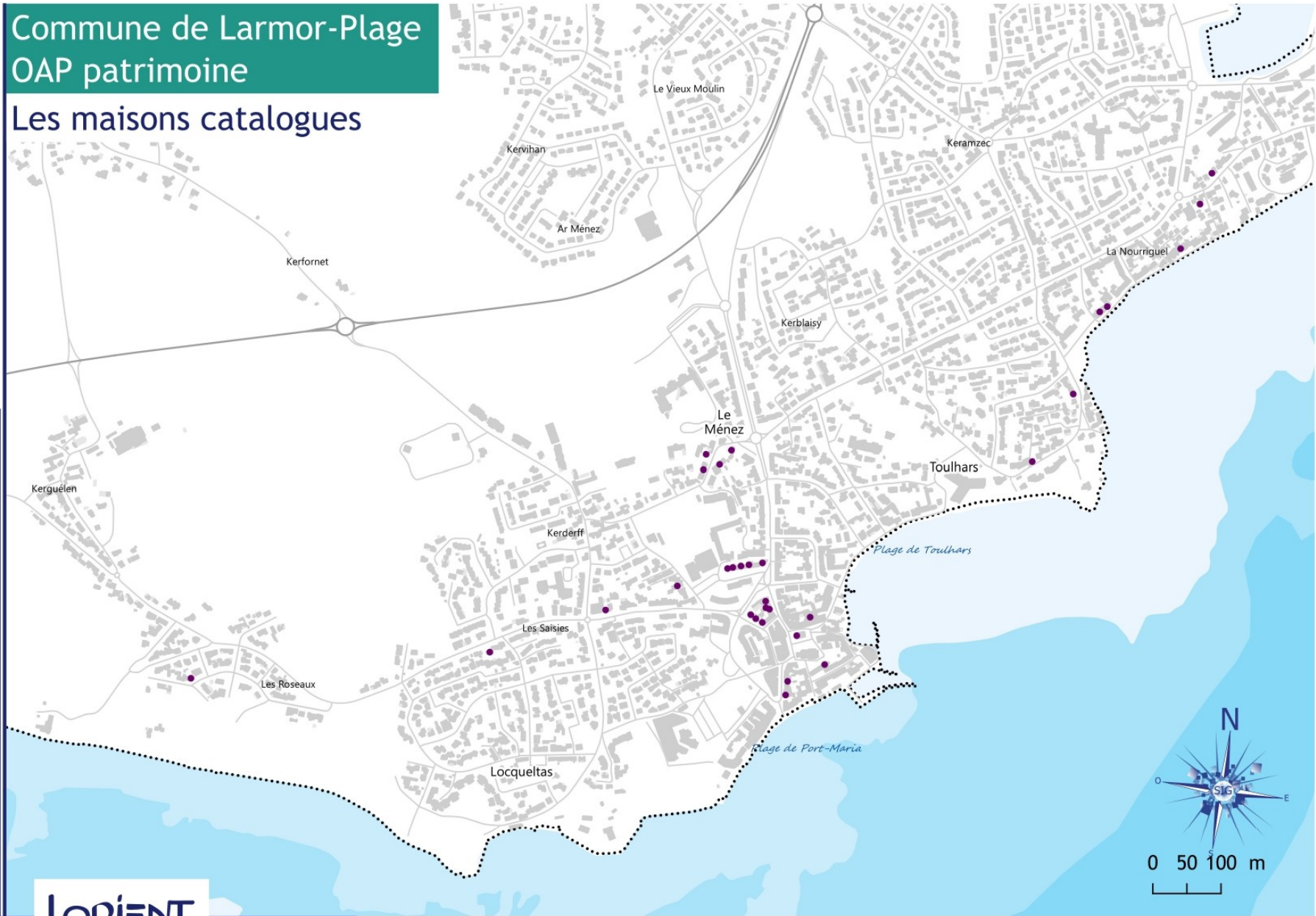


*Rue de Kercavès*

# Commune de Larmor-Plage

## OAP patrimoine

### Les maisons catalogues



Pôle AET-SIGT20210419

## D. LES MAISONS DE CATALOGUE

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, la maison individuelle commence à devenir une alternative à l'immeuble de rapport. La maison individuelle est présentée comme un accès à l'indépendance ; elle devient un marqueur social et une possibilité de se distinguer individuellement.



Les catalogues qui apparaissent et se développent au début du XX<sup>e</sup> siècle seront le moyen le plus adapté à la nouvelle demande qui viendra avec les lotissements et la loi Loucheur de 1928. Le catalogue permettra différentes personnalisations à partir d'une gamme de modèles éclectiques déjà importante.

La maison individuelle est pensée à l'origine comme une unité isolée sur un jardin privatif. Ce jardin est souvent entouré de clôtures qui deviennent côté rue également un élément de représentation et de transition. La clôture sur rue est plus ouvragée que les autres, avec l'utilisation de murets en pierre apparente ou enduits et de grilles en fer forgé ou, plus tard, d'éléments ajourés en béton préfabriqué qui réinterprètent les rustiques du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Le jardin sur l'avant marque une mise à distance, un retrait par rapport à la rue. C'est un élément d'agrément mais aussi de mise en valeur de la maison en la plaçant dans un cadre à l'image idyllique.

Les façades avant et arrière n'ont pas la même fonction ni le même statut. La façade avant fait l'objet d'un travail de volumétrie, d'ordonnancement et de décoration poussé. L'usage d'habillages en pierre, d'enduits travaillés à la tyrolienne et de moulures décoratives, les faux colombages et des badigeons de couleur sont quasi-systématiques. La façade arrière et les pignons sont quant à eux traités de façon plus modeste. C'est la disposition intérieure de la maison qui détermine la position des ouvertures. Les enduits sont lisses et simples, sans décoration.

Les maisons sur catalogue s'inspirent de nombreux styles régionaux (bretonnes, normandes, alsaciennes, basques...), sans souci de vérité historique ou régionale.

**Epoque :** début XX<sup>e</sup> siècle

**Éléments caractéristiques (cf. *lexique*) :** les façades pignons, les toitures débordantes à demi-croupes, les appareillages pierres, les enduits à la tyrolienne, les encadrements de baies en béton préfabriqué ou en pierre, les dessins et compositions de fenêtres, les dessins de garde-corps en fer forgé aux motifs Art déco, les balustrades, les éléments de décoration, faïences et moulures, les bow-windows, les linteaux et appuis jardinières béton préfabriqué, les portes bois intégrant des éléments de ferronnerie et des vitrages, les murs bahuts surmontés de grilles en fer forgé ou d'éléments préfabriqués en béton ajourés.

### 1. LES DÉMOLITIONS

La démolition des maisons de catalogue protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### 2. LA RÉNOVATION THERMIQUE

Pour les maisons repérées page précédente, les isolations thermiques extérieures ne sont pas possibles dès lors qu'elles masquent un appareillage pierre, un enduit à la tyrolienne, un élément de modénature ou une décoration caractéristique de l'architecture de ces maisons.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour se faire de suivre les préconisations relatives aux façades (4).

Des panneaux solaires peuvent être posés dans la mesure où ils sont peu visibles depuis l'espace public et ne compromettent pas la préservation et la mise en valeur de ces maisons.

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des me-

sures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 3. L'EXTENSION ET LA SURÉLÉVATION

Les extensions sont possibles en façades arrière et sur les côtés mais ne sont pas possibles en façade sur rue. Cependant, dans certains cas particuliers (implantation isolée, absence de jardin arrière) l'extension en façade sur rue peut être envisagée si elle contribue à mettre en valeur la construction existante.

L'architecture des extensions pourra reprendre celle de la construction existante ou trancher par un style contemporain qui devra trouver une forme d'accroche harmonieuse avec l'existant.

Les surélévations des constructions annexes (garages, appentis) sont possibles. En revanche, les surélévations des constructions principales ne sont pas possibles pour les maisons remarquables car incompatibles avec les caractéristiques typologiques à préserver.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de construire.***

### 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

***Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

Les travaux sur les façades des maisons de catalogue ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine et ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel il s'insère. Le paragraphe ci-dessous présente les préconisations visant à rendre les éventuels travaux de modification compatibles avec les objectifs de l'OAP :

Les façades en pierres et tout entourage ou appareillage pierres doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Les enduits projetés à la tyrolienne doivent être conservés et restaurés si nécessaire.

Les éléments de façades tels les appareillages brique, les moulures et frises décoratives, les mosaïques, les linteaux bétons, les appuis de fenêtres ou tout autre élément de modénature ou de décoration doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique si nécessaire.

La suppression d'éléments de modénature ou de décoration, l'ajout d'éléments nouveaux ne sont possibles que dans la mesure où cela ne porterait pas atteinte à l'intégrité de la maison et participerait de sa préservation et de sa mise en valeur.

En aucun cas les façades peuvent être recouvertes par quelques matériaux que ce soit.

#### ***Couverture***

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux et éléments (bandes d'arêtiers, frise et épi d'origine).

#### ***Ouverture***

Les fenêtres devront être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant la composition, et de préférence les matériaux et les épaisseurs des bois d'origine. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions. Les fenêtres doivent épouser la forme de la baie et particulièrement celle du linteau.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la composition générale des façades, elles doivent être encastrées.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont possibles dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre de la composition de la façade. Dans ce cas, les nouvelles ouvertures seront d'un même registre formel que celles d'origine. Pour les façades visibles depuis l'espace public, c'est-à-dire les plus ornementées, ces modifications seront plus difficilement envisageables.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étan-

chéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les portes d'entrées et de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre, restituant l'aspect de la porte d'origine.

### **Volets**

Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs restituant l'aspect des éléments d'origine.

### **Garde-corps**

Les garde-corps métalliques et en fer forgé doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

## **5. LE TRAITEMENT DES ABORDS**

Le jardin et les clôtures sont indissociables de la protection et de l'attention dont doivent bénéficier ces maisons de catalogue. Les arbres, arbustes et haies doivent être conservés ou remplacés si leur état sanitaire nécessite un abattage.

Les clôtures (murets, grilles et portails, éléments en béton ajouré) doivent être conservées ou restitués à l'identique si des travaux s'avèrent nécessaires. Les éléments ajoutés tels les pare-vues et les haies artificielles ne sont pas compatibles avec la mise en valeur de ces maisons, même si celles-ci sont posées de façon à pouvoir être un jour déposées.

La démolition des murs en pierres n'est pas autorisée sauf lorsqu'il apparaît qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers en cas de péril relatif à la solidité d'ensemble de la construction. Dans ce cas, ils doivent être reconstruits à l'identique, conformément au chapitre D des Généralités et à l'article G6 du règlement.

Les vitrophanies et affichages publicitaires sur pied ou en pignons ne sont pas autorisés sur les parcelles de ces maisons.

**Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non-opposition.**



*Impasse des brisés*



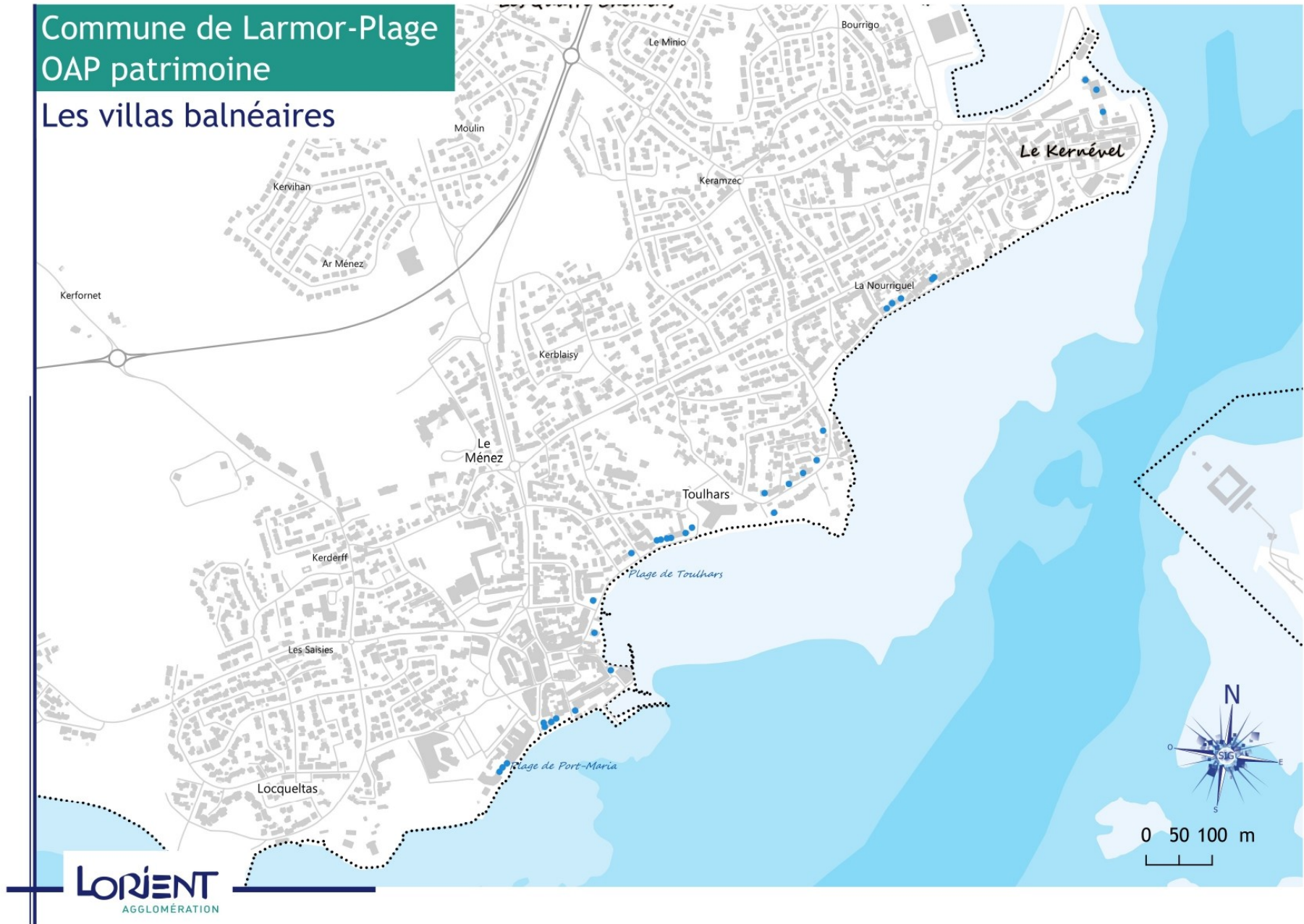
*Avenue de la plage*



*Rue de Kerderff*

Commune de Larmor-Plage  
OAP patrimoine

Les villas balnéaires



Pôle AET-SIGT20210419

## E. LES VILLAS BALNEAIRES

Avant le XIXe siècle, les rivages maritimes sont considérés comme dangereux ; l'émergence de la pratique de bains de mer va de pair avec le développement de la construction de vastes demeures alors érigées pour la villégiature des classes aisées, à proximité de la mer.



Les villas balnéaires sont donc nées de la volonté de la bourgeoisie de se rapprocher de la mer pour profiter de ses vertus. Il s'agit de pieds à terre construits par les familles bourgeoises afin de profiter de la proximité de l'océan et de ses bienfaits thérapeutiques pour de périodes de congés.

Tout comme les maisons de catalogue, elles s'inscrivent dans un style éclectique avec de nombreuses inspirations régionales mais profitent quant à elle d'une proximité et d'une mise en scène par rapport à l'océan.

La mode passe, à la fin du XIXe siècle, des styles historicistes (médiéval, gothique...), aux styles régionalistes du début du XXe siècle (basque, provençal, anglo-normand...) teintés de temps à autres d'Art-Déco.

De dimensions plus ou moins imposantes, ces villas sont caractérisées par l'éclectisme des références, matériaux, couleurs, et volumétries employés. Cette variété correspond aussi à la volonté des propriétaires d'origine de différencier leurs maisons des constructions traditionnelles.

Les villas balnéaires sont organisées plus librement que les villas traditionnelles, tant en volume qu'en plan. La majorité d'entre elles présentent des éléments saillants : tours ou tourelles, belvédères, différentes formes d'avancées de fenêtre... Elles sont caractéristiques du front de mer bâti larmorien.

**Epoque :** Début XXe siècle

**Eléments caractéristiques :** auvent, balcon, belvédère, bow-window, galerie, kiosque, loggia, pergola, perron, porche, terrasse, véranda.

### 1. LES DÉMOLITIONS

La démolition de villas balnéaires protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### 2. LA RÉNOVATION THERMIQUE

Pour les constructions repérées page précédente, les isolations thermiques extérieures ne sont pas possibles dès lors qu'elles masquent un élément de modénature ou une décoration caractéristique de l'architecture de ces villas.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour se faire de suivre les préconisations relatives aux façades (4).

Des panneaux solaires peuvent être posés dans la mesure où ils sont peu visibles depuis l'espace public et ne compromettent pas la préservation et la mise en valeur de ces maisons.

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 3. L'EXTENSION ET LA SURÉLÉVATION

Les extensions sont possibles en façades arrière et sur les côtés mais ne sont pas possibles en façade sur rue. Cependant, dans certains cas particuliers (implantation isolée, absence de jardin arrière) l'extension en façade sur rue peut être envisagée si elle contribue à mettre en valeur la construction existante.

L'architecture des extensions pourra reprendre celle de la construction existante ou trancher par un style contemporain qui devra trouver une forme d'accroche harmonieuse avec l'existant.

Les surélévations des constructions annexes (garages, appentis) sont possibles. En revanche, les surélévations des constructions principales ne sont pas possibles pour les villas remarquables car incompatibles avec les caractéristiques typologiques à préserver.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de construire.***

#### 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

***Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

Les travaux sur les façades des villas balnéaires ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine et ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel il s'insère. Le paragraphe ci-dessous présente les préconisations visant à rendre les éventuels travaux de modification compatibles avec les objectifs de l'OAP :

Les façades en pierres et tout entourage ou appareillage pierres doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Les enduits projetés à la tyrolienne doivent être conservés et restaurés si nécessaire.

Les éléments de façades tels les appareillages brique, les moulures et frises décoratives, les mosaïques, les linteaux bétons, les appuis de fenêtres ou tout autre élément de modénature ou de décoration doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique si nécessaire.

La suppression d'éléments de modénature ou de décoration, l'ajout d'éléments nouveaux ne sont possibles que dans la mesure où cela ne porterait pas atteinte à l'intégrité de la maison et participerait de sa préservation et de sa mise en valeur.

En aucun cas les façades peuvent être recouvertes par quelques matériaux que ce soit.

#### ***Couverture***

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux et éléments (bandes d'arêtiers, frise et épi d'origine).

#### ***Ouverture***

Les fenêtres devront être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant la composition, et de préférence les matériaux et les épaisseurs des bois d'origine. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions. Les fenêtres doivent épouser la forme de la baie et particulièrement celle du linteau.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la composition générale des façades, elles doivent être encastrées.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont possibles dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre de la composition de la façade. Dans ce cas, les nouvelles ouvertures seront d'un même registre formel que celles d'origine. Pour les façades visibles depuis l'espace public, c'est-à-dire les plus ornementées, ces modifications seront plus difficilement envisageables.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les portes d'entrées et de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre, restituant l'aspect de la porte d'origine.

#### ***Volets***

Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs restituant l'aspect des éléments d'origine.



**Garde-corps**

Les garde-corps métalliques et en fer forgé doivent être conservés, restaurés ou re-crés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

**5. LE TRAITEMENT DES ABORDS**

Ces villas balnéaires sont indissociables des jardins et clôtures qui les entourent ; aussi, ces derniers doivent bénéficier de la même attention et protection. Les arbres, arbustes et haies doivent être conservés ou remplacés si leur état sanitaire nécessite un abat-tage.

Les clôtures (murets, grilles et portails, éléments en béton ajouré) doivent être conser-vées ou restitués à l'identique si des travaux s'avèrent nécessaires. Les éléments ajou-tés tels les pare-vues et les haies artificielles ne sont pas compatibles avec la mise en valeur de ces maisons, même si celles-ci sont posées de façon à pouvoir être un jour déposées.

La démolition des murs en pierres n'est pas autorisée sauf lorsqu'il apparaît qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers en cas de péril relatif à la solidi-té d'ensemble de la construction. Dans ce cas, ils doivent être reconstruits à l'identique, conformément au chapitre D des Généralités et à l'article G6 du règlement.

Les vitrophanies et affichages publicitaires sur pied ou en pignons ne sont pas autorisés sur les parcelles de ces maisons.

**Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non-opposition.**



*L'Amirauté*



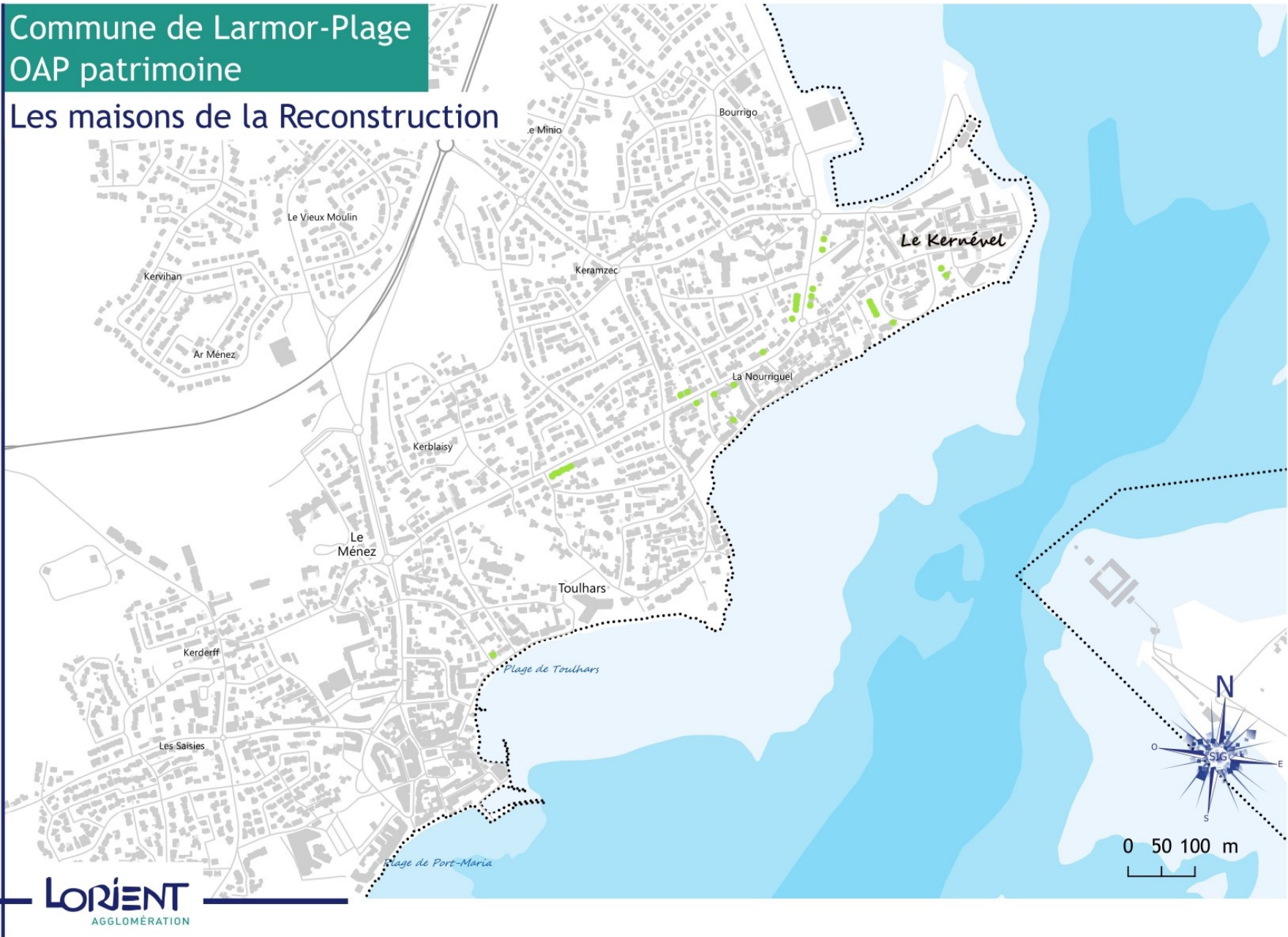
*Promenade de Port Maria*



*Boulevard de Toulhars*

Commune de Larmor-Plage  
OAP patrimoine

Les maisons de la Reconstruction



## F. LES MAISONS DE LA RECONSTRUCTION

Les maisons individuelles de la reconstruction sont totalement différentes des maisons construites dans les années 30.

La villa est devenu le modèle dominant au détriment des maisons de ville : on retrouve des maisons de « plain-pied », en relation directe avec le jardin. Les espaces intérieurs sont plus ouverts, modulables, et se prolongent à l'extérieur avec des jardins, qui deviennent des espaces d'agrément et plus seulement des potagers à visée utilitaire.

Au sortir de la guerre, les lotissements existants, dessinés dans les années trente ne sont pas compatibles avec ce nouveau type d'habitat, aussi existe-t-il peu de maisons de ce type dans les quartiers d'avant-guerre. Il faudra attendre les années soixante pour voir se développer cette typologie de maisons. Celles-ci se caractérisent par des toitures plates ou à faible pente, mono-orientées ou à pentes inversées débordantes. L'objectif est le même : faire en sorte que le volume intérieur se développe, s'ouvre vers l'extérieur. Cela permet des

séjours plus amples avec des baies vitrées montant jusqu'à la soufente des toitures. Les lignes horizontales en relation avec le sol sont privilégiées. Les pignons peuvent être en pierre et l'on retrouve encore l'influence de Le Corbusier qui a été un des premiers, dès les années 30, à rompre avec l'abstraction des surfaces blanches du mouvement moderne en réintroduisant des matériaux bruts tels la pierre et le bois.



Ces maisons s'implantent souvent en R+1 en mitoyenneté, s'adaptant au contexte urbain. Les pièces de vie sont alors à l'étage et s'ouvrent sur de grandes loggias ou des balcons filants.

**Epoque :** post-1945

**Éléments caractéristiques :** toits à faibles pentes et en débord, balcons et loggias,

hublots ou oculus, portes vitrées bois ou métal, pavés de verre, pignons et lignes de refends en pierres de taille.

### 1. LES DÉMOLITIONS

La démolition des maisons de la reconstruction protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, sous conditions :

La démolition pourra être refusée s'il s'avère qu'elle porte atteinte au patrimoine larmorien, à la qualité, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### 2. LA RÉNOVATION THERMIQUE

Pour les maisons de la reconstruction ; l'isolation thermique extérieure est autorisée sous conditions :

- elle devra préserver les éléments caractéristiques tels les pavés de verres et les bouches de ventilation, les soubassements pierres, les murs pignons et les murs de refends en pierres.

- Les matériaux de recouvrement de l'isolant doivent restituer la nature et l'aspect du mur d'origine. Un matériau perdu peut être remplacé par un matériau autre, d'égale qualité et de caractéristique esthétique similaire dans un principe de compensation et de réinterprétation.

Il est préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (4).

Des panneaux solaires peuvent être posés en toitures. S'ils sont susceptibles d'être visibles depuis l'espace public ils doivent être posés de façon à composer avec les éléments de façades.

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des

mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 3. LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

Les extensions et les surélévations de ces maisons sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions et des surélévations devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension ou la surélévation doit être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

***Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

Le paragraphe ci-dessous présente les préconisations visant à rendre les éventuels travaux de modification compatibles avec les objectifs de l'OAP :

Les façades doivent conserver leur aspect et leurs matériaux d'origine, dont principalement les surfaces peintes, les parements pierres et les habillages bois.

Les trames, calepinages présents sur les façades des maisons d'inspiration moderne doivent être préservés.

Les bardages et matériaux de recouvrement sont difficilement envisageables car incompatibles avec la préservation des caractéristiques architecturales et historiques de ces maisons sauf réinterprétation architecturale exemplaire.

#### ***Couverture***

Les travaux de couverture devront de préférence restituer les matériaux d'origine, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, y compris en rive et en sous-face des toitures débordantes.

#### ***Ouvertures***

Les portes d'entrées et portes de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre et de préférence avec les mêmes matériaux que l'élément d'origine.

Les fenêtres devront être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant de préférence la composition, les matériaux et les épaisseurs d'origine.

La création de nouvelles ouvertures ou le comblement d'ouverture existante doivent composer avec l'ensemble de la façade et ne pas créer d'incongruité stylistique.

D'une manière générale, le remplacement des fenêtres devra privilégier la finesse des encadrements ouvrants et dormants ainsi que la modernité et l'audace du dessin et des découpages d'origine.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

#### ***Volets***

Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs de préférence dans les mêmes matériaux que les éléments d'origine.

#### ***Garde-corps***

Les garde-corps métalliques et appuis de fenêtres et les garde-corps maçonnés doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

## 5. LE TRAITEMENT DES ABORDS

Le jardin et les clôtures sont indissociables de la protection et de l'attention dont doivent bénéficier ces maisons. Les arbres, arbustes et haies doivent être conservés ou replantés si leur état sanitaire nécessite un abatage. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

Les clôtures doivent être conservées, restituées à l'identique ou dans un même registre stylistique si des travaux s'avèrent nécessaires. Les éléments ajoutés tels les pare-vues et les haies artificielles ne sont pas envisageables car incompatibles avec la mise en valeur de ces maisons.

Les affichages publicitaires sur pied ou en pignons ne sont pas conseillés sur les parcelles de ces maisons.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***



Rue du petit phare



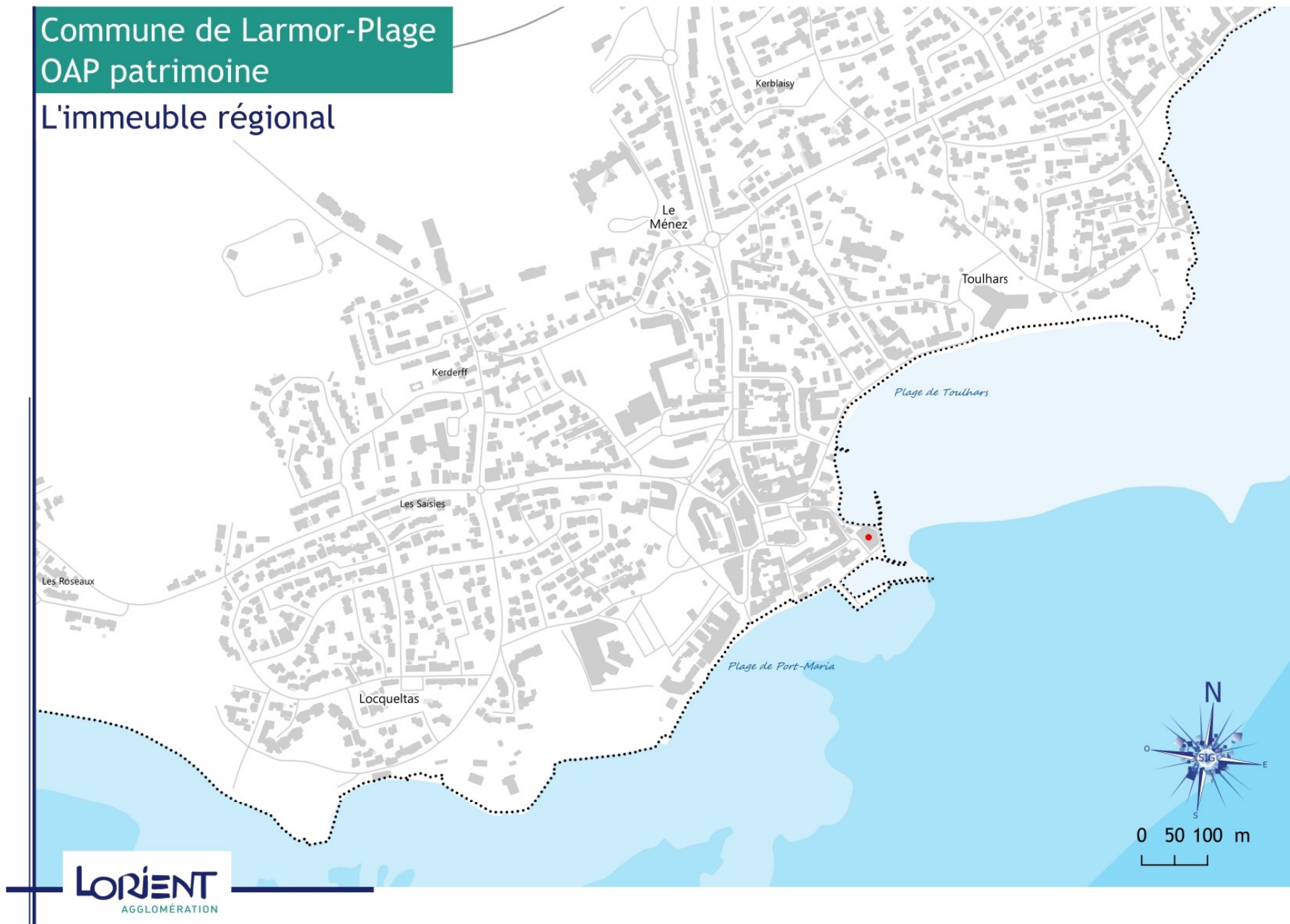
Avenue Jules Le Guen



Place de la Nourriguel

Commune de Larmor-Plage  
OAP patrimoine

L'immeuble régional



Pôle AET-SIGT20210419

## G. LES IMMEUBLES D'INSPIRATION RÉGIONALE

Ces immeubles se distinguent par une simplicité de composition, des modénatures, des décorations et des toitures. Celles-ci sont systématiquement en ardoises, à double pente à 45° sans brisis. Le rapport entre la façade et la toiture est ainsi identique à ce qu'il est pour les maisons traditionnelles. Les façades peuvent être de deux natures, soit enduites et peintes, généralement en blanc, ou en pierres de taille.

A Larmor-Plage, une seule construction entre dans cette catégorie, et emprunte ces habillages en pierres, rue du Port.

Cet immeuble se caractérise par une écriture de façade ordonnancée qui privilégie une unité dans le dessin des fenêtres. Celles-ci font systématiquement l'objet d'un entourage saillant, carré, qui rappelle la modernité (linteaux en béton).

Les façades se composent de plusieurs types de fenêtres, distinctes en fonction des niveaux et des travées verticales. Les fenêtres sont sur allèges hautes, lorsqu'elles n'ouvrent pas sur un balcon. Les angles sont mis en valeur au moyen de balcons filants ou de loggias. Les garde-corps sont en métal peint.

La sobriété d'une composition classique reste cependant ce qui est recherché en premier lieu. De même, cette typologie de construction reste très sobre quant aux éléments de modénatures tels les corniches ou les bandeaux. A l'origine des volets roulants bois, peints de différentes couleurs à ouverture demi projection venaient égayer ces façades blanches.

**Epoque :** post-1945

**Éléments caractéristiques :** parements en pierres de taille, encadrements de baies en pierres de taille, béton de gravillons lavé ou béton peint, toitures ardoise à 45°, lucarnes maçonnées à frontons, capucines ou chiens couchés, balcons ou loggias d'angles.



### 1. LES DÉMOLITIONS

La démolition de l'immeuble d'inspiration régionale protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, sous conditions :

La démolition pourra être refusée s'il s'avère qu'elle porte atteinte au patrimoine larmorien, à la qualité, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### 2. LA RÉNOVATION THERMIQUE

La réalisation d'Isolation Thermique par l'Extérieur sur des façades en parement pierres n'est pas compatible avec la préservation de ces façades.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (4).

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

Des panneaux solaires peuvent être posés en toitures dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation et la mise en valeur de cet immeuble. S'ils sont susceptibles d'être visibles depuis l'espace public, ils doivent être posés de façon à composer avec les éléments des façades.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 3. LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

Les extensions et les surélévations de ce patrimoine sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions et des surélévations devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension ou la surélévation doit être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

***Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

Le paragraphe ci-dessous présente les préconisations visant à rendre les éventuels travaux de modification compatibles avec les objectifs de l'OAP :

Les bardages et matériaux de recouvrement sont difficilement envisageables car incompatibles avec la préservation des caractéristiques architecturales et historiques de ces immeubles, sauf réinterprétation architecturale exemplaire.

Les façades en pierres et tout entourage ou appareillage pierres ou béton lavé doivent être conservés et restaurés si nécessaire, les éléments de façades tels les corniches et bandeaux ou tout autre élément de modénature doivent être conservés, restaurés ou recréés de façon à en conserver l'aspect.

L'enjeu principal demeure le maintien de la cohérence d'écriture et de qualité architecturale d'un immeuble ou d'un ensemble urbain.

#### ***Couverture***

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine, dès lors que ces couvertures sont, même partiellement, visibles depuis l'espace public.

#### ***Ouvertures***

Les portes d'entrées et portes de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre et avec des matériaux de même aspect que les matériaux d'origine.

Les fenêtres doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant la composition, et de préférence les matériaux et les épaisseurs et l'aspect des fenêtres d'origine. Les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et particulièrement celle du linteau. Dans le cas où les fenêtres à remplacer ne sont pas elles-mêmes d'origine, les nouvelles fenêtres devront se référer à des fenêtres d'origine, existantes sur le secteur ou sur toute autre construction de la même époque et de la même typologie. Le remplacement des fenêtres devra privilégier la finesse des encadrements ouvrants et dormants.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont possibles dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre de la composition de la façade et que ces nouvelles ouvertures sont d'un même registre que celles de la construction existante.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les fenêtres de toit sont possibles dans la mesure où elles s'intègrent à la composition générale des façades.

#### ***Volets***

Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les occultations installées devront se rapprocher de l'aspect esthétique des volets d'origine avec des teintes qui animaient les façades de cette typologie d'immeubles. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs de préférence dans les mêmes matériaux que les éléments d'origine.



**Garde-corps**

Les garde-corps métalliques et appuis de fenêtres et les garde-corps maçonnés doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

**5. LE TRAITEMENT DES ABORDS**

Les clôtures (murets, grilles et portails, éléments en béton ajouré) doivent être conservées ou restituées à l'identique ou dans un même registre stylistique si des travaux s'avèrent nécessaires.

La démolition de murs en pierres n'est pas autorisée sauf conditions techniques dûment justifiées. Dans ce cas, ils doivent être reconstruits à l'identique ou en tenant compte de la qualité architecturale du bâtiment.

Les éléments ajoutés tels que les pare-vues et les haies artificielles ne sont pas envisageables car incompatibles avec la mise en valeur de ces maisons.

Les affichages publicitaires sur pied ou en pignons ne sont pas autorisés sur les parcelles de ces maisons.

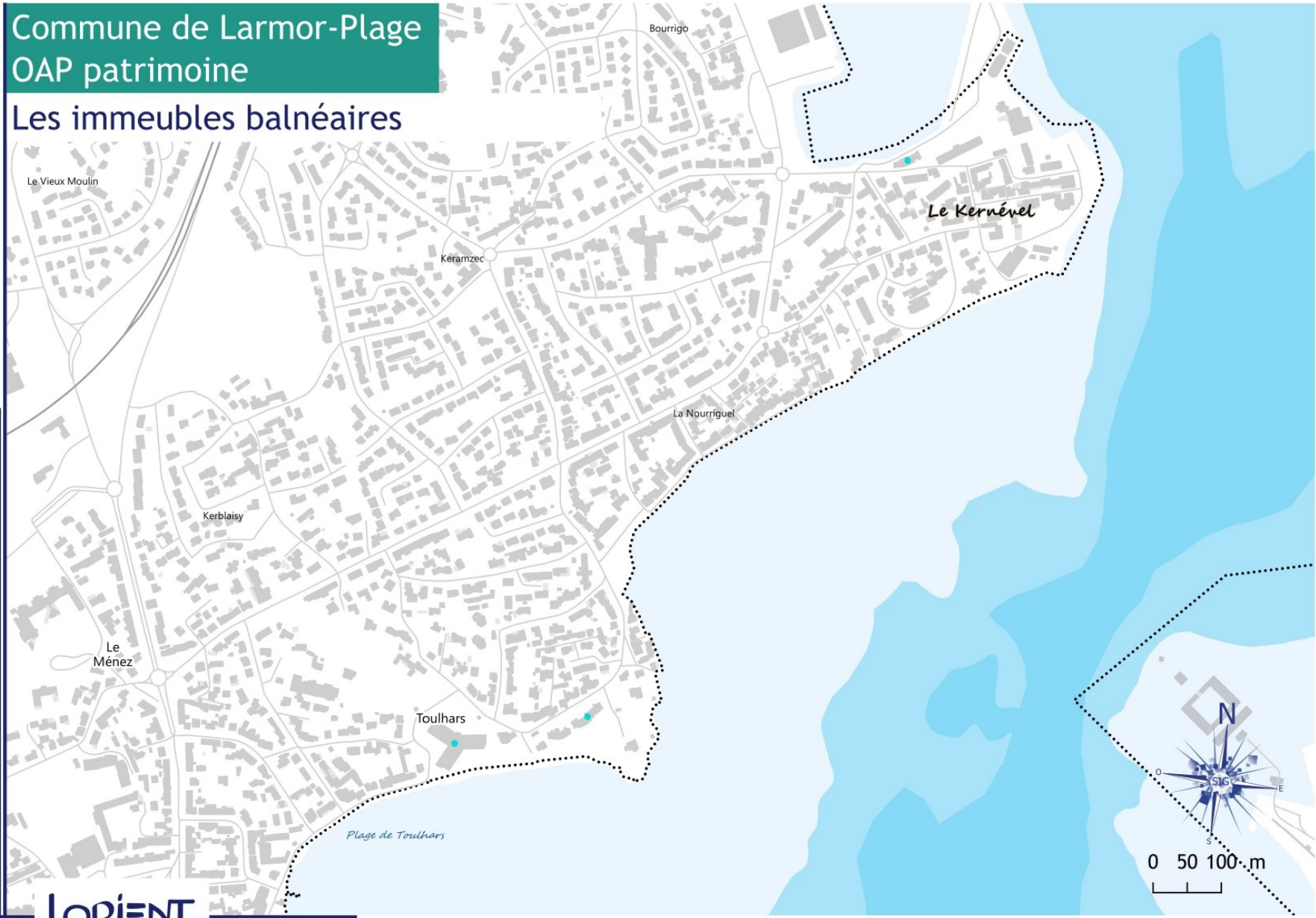
***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***



*Immeuble d'inspiration régionale, rue du Port*

Commune de Larmor-Plage  
OAP patrimoine

Les immeubles balnéaires



## H. LES IMMEUBLES BALNÉAIRES

L'architecture du bord de mer a connu une évolution rapide et constante, en particulier au XXe siècle. Après les villas balnéaires de la fin XIXe et début XXe, apparaissent donc les immeubles balnéaires d'après-guerre. Ces constructions, qui se développent surtout à partir des années 70, sont le résultat de l'adaptation des villes au tourisme galopant, au détriment parfois des côtes françaises.

L'objectif principal de ces constructions est, à l'époque, d'accueillir les populations de touristes, et que chacun puisse profiter d'un espace extérieur et de la vue sur la mer. Cet objectif est traduit par les structures de ces constructions : on retrouve certaines dispositions de terrasses en escalier, qui optimisent et garantissent l'ensoleillement et la vue mer à chaque occupant.

Les constructions sont donc résolument tournées vers la mer, chaque appartement bénéficiant de sa propre baie et balcon ou loggia. Les façades orientées vers la mer sont quasi-intégralement composées de vitres, s'ouvrant sur ces balcons.

Le béton est le matériau privilégié pour la structure de ces constructions. L'architecture globale est très simple et présente peu d'éléments de modénature.

Les garde-corps des balcons se trouvent sous différentes formes : ils peuvent être maçonnés, composés de vitres de verre fumé, ou plus simplement d'appuis métalliques, souvent de couleur claire.



**Epoque :** Années 1970

**Éléments caractéristiques :** balcons, loggias, verre fumé, béton, ardoise, toitures plates ou à faible pente

### 1. LES DÉMOLITIONS

La démolition des immeubles balnéaires protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, sous conditions :

La démolition pourra être refusée s'il s'avère qu'elle porte atteinte au patrimoine larmorien, à la qualité, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### 2. LA RÉNOVATION THERMIQUE

La mise en œuvre de système d'isolation par l'extérieur est autorisée, néanmoins elle devra conserver les éléments architecturaux significatifs de la façade ou les reproduire lors de la mise en œuvre ainsi que l'état, l'aspect et la finition des murs existants.

Les matériaux de recouvrement de l'isolant doivent restituer la nature et l'aspect du mur d'origine. Un matériau perdu peut être remplacé par un matériau autre, d'égale qualité et de caractéristique esthétique similaire dans un principe de compensation et de réinterprétation.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### 3. LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

Les extensions et les surélévations de ces immeubles sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions et des surélévations devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension ou la surélévation doit être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

## 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

***Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

Le paragraphe ci-dessous présente les préconisations visant à rendre les éventuels travaux de modification compatibles avec les objectifs de l'OAP :

Les façades doivent conserver leur aspect et leurs matériaux d'origine.

Les trames, calepinages présents sur les façades des immeubles d'inspiration moderne doivent être préservés.

Les bardages et matériaux de recouvrement sont difficilement envisageables car incompatibles avec la préservation des caractéristiques architecturales et historiques de ces maisons sauf réinterprétation architecturale exemplaire.

### ***Couverture***

Les travaux de couverture devront de préférence restituer les matériaux d'origine, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

### ***Ouvertures***

Les portes d'entrées et portes de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre et de préférence avec les mêmes matériaux que l'élément d'origine.

Les fenêtres devront être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant de préférence la composition, les matériaux et les épaisseurs d'origine.

La création de nouvelles ouvertures ou le comblement d'ouverture existante doivent composer avec l'ensemble de la façade et ne pas créer d'incongruité stylistique.

D'une manière générale, le remplacement des fenêtres devra privilégier la finesse des encadrements ouvrants et dormants ainsi que la modernité et l'audace du dessin et des découpages d'origine.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

### ***Volets***

Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs de préférence dans les mêmes matériaux que les éléments d'origine.

### ***Garde-corps***

Les garde-corps métalliques et appuis de fenêtres et les garde-corps maçonnés doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

## 5. LE TRAITEMENT DES ABORDS

Les clôtures (murets, grilles et portails, éléments en béton ajouré) doivent être conservées ou restituées à l'identique ou dans un même registre stylistique si des travaux s'avèrent nécessaires.

La démolition de murs en pierres n'est pas autorisée sauf conditions techniques dûment justifiées. Dans ce cas, ils doivent être reconstruits à l'identique ou en tenant compte de la qualité architecturale du bâtiment.

Les affichages publicitaires sur pied ou en pignons ne sont pas autorisés sur les parcelles de ces immeubles.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***



*Boulevard des dunes*



*Rue du château*



*Boulevard des dunes*

**Allège** : partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.

**Appareillage en pierre de taille** : décors constitués de blocs de pierres naturelles taillées.

**Arcs de fenêtre** : élément d'ossature de forme courbe ou polygonale, qui enjambe l'espace ouvert entre les deux parois.

**Auvent** : petit toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

**Balcon** : plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie sur une façade et desservie par une ou par plusieurs portes fenêtres.

**Balustrade** : clôture à jour ou garde-corps, à hauteur d'appui, en principe faits d'une rangée de balustres unis par une tablette.

**Bandeau** : partie plate, large et peu saillante d'une cheminée, d'une moulure ou du dessus de l'ouverture d'une porte ou d'une fenêtre.

**Belvédère** : construction ou terrasse établie en un lieu élevé, et d'où la vue s'étend au loin.

**Béton ajouré** : béton percé d'ouvertures.

**Béton de gravillon lavé** : béton standard, auquel on a enlevé la couche superficielle avec un jet à haute pression, dont le gravier est donc apparent.

**Bow-window** : fenêtre en encorbellement, faisant saillie sur un mur de façade.

**Brisis** : partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.

**Calepinage** : dessin, sur un plan ou une élévation, de la disposition d'éléments de formes définies pour former un motif, composer un assemblage, couvrir une surface ou remplir un volume.

**Capucine** : la lucarne à croupe ou à capucine est une lucarne dont le toit est constitué de trois versants : deux versants latéraux qui rejoignent le toit principal de la maison et un versant triangulaire ou croupe à l'avant.

**Chaînage** : tous les moyens de liaison mécanique permettant d'augmenter la résis-

tance d'un mur d'appareillage quelconque et notamment, lui conférer la capacité de résister à des efforts en flexion ou en cisaillement.

**Chaînage d'angle** : partie en appareil formant l'angle saillant de la jonction de deux murs.

**Chien assis** : lucarne dont le toit est en pente inverse de celle de la toiture.

**Chien couché (ou lucarne rampante)** : lucarne de toiture à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal.

**Claveau (ou vousoir)** : pierre taillée en biseau constituant un élément de couvrement d'un arc, d'une plate-bande ou d'une voûte.

**Clé de fenêtre** : pierre placée dans l'axe de symétrie d'un arc ou d'une voûte pour bloquer les claveaux.

**Contrevent** : volet extérieur d'une fenêtre.

**Corniche** : Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, servant de couronnement, continu en saillie, à un édifice.

**Demi-croupe (toiture)** : petit versant de toit triangulaire qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité mais qui ne descend pas aussi bas que ceux-ci, contrairement à la croupe.

**Enduit à la tyrolienne** : enduit de parement hydraulique projeté avec une tyrolienne (machine à crépir qui projette l'enduit en gouttelettes).

**Frontons (fenêtre à, lucarne à)** : ornement d'architecture correspondant à un couronnement pyramidé.

**Galerie** : espace couvert ayant une fonction de lieu de séjour et de lieu de circulation.

**Hublot (ou oculus)** : fenêtre circulaire de petite taille.

**Jambage** : montants verticaux d'une baie, porte ou fenêtre, lorsque cette baie est terminée par un linteau.

**Jambages avec lancis** : jambage constitué de pierres.

**Kiosque** : petit pavillon de base circulaire ou polygonale, limité sur le pourtour par

une balustrade surmontée ou non d'une surface vitrée, servant de lieu de repos dans les jardins et les parcs.

**Ligne de refend** : ligne horizontale ou verticale creusée sur le parement d'un mur pour marquer ou simuler les joints d'assises entre les pierres de taille d'un mur.

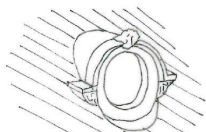
**Linteau** : élément architectural qui sert à soutenir les matériaux du mur au-dessus d'une baie, d'une porte ou d'une fenêtre.

**Loggia** : balcon couvert et fermé sur les côtés.

**Lucarne** : fenêtre en saillie du versant de toiture (chien assis, capucines, œil de bœuf...).



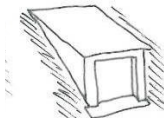
Lucarne à jouées galbées dite « en chapeau de gendarme »



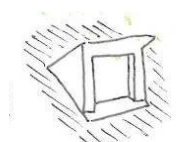
Lucarne dite « œil-de-bœuf »



Lucarne-pignon



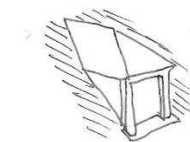
Lucarne rampante dite « en chien couché »



Lucarne retroussée dite « en chien assis »



Lucarne « jacobine »



Lucarne à croupe dites « capucine »

**Modénature** : proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

**Moellon** : pierre de construction qui s'emploie dans les massifs de construction et dans les murs, qu'on recouvre ordinairement de plâtre ou de mortier.

**Moulure** : ornement linéaire en saillie ou en creux, destiné à souligner un élément dans un ensemble architectural.

**Mur bahut** : mur surmonté d'un ouvrage.

**Pavés de verre (ou brique de verre)** : matériau de construction fait en verre, qui peut être transparente et translucide, et sert à laisser passer la lumière au travers d'un mur.

**Pergola** : construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et qui sert de support à des plantes grimpantes.

**Perron** : petit escalier extérieur se terminant par une plate-forme et donnant accès à la porte principale d'une maison.

**Plate-bande** : linteau à système de clé analogue à l'arc, destiné à supporter une charge au-dessus d'une ouverture dans un mur, et dont l'agencement des pierres est horizontal.

**Porche** : construction en saillie qui abrite la porte d'entrée d'un édifice.

**Soubassement** : partie inférieure d'un édifice, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de support aux parties supérieures.

**Souche de cheminée** : partie extérieure du conduit de cheminée, visible sur le toit.

**Survitrage** : vitre qui se superpose à une autre par l'intermédiaire d'un châssis, à des fins d'isolation

**Trames** : réseau constitué en plan de la répétition d'éléments de dimensions égales, formant une sorte de quadrillage, correspondant soit à un simple dessin au sol, soit aux points d'appui de la structure porteuse d'un bâtiment.

**Vantail** : battant d'une porte ou d'une fenêtre.