

CHARTE DE L'URBANISME

GUIDE PRATIQUE DES PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES



Directeur de la publication :
Patrice Valton

Conception graphique :
A3Paysage

Publication :
Mars 2024

Impression :
500 exemplaires

IDENTITÉ PATRIMONIALE ET AMBITION ARCHITECTURALE



1 - Implantation sur la parcelle et volumétrie



2 - Extension, division et rénovation



3 - Stationnement



4 - Colorimétrie et matériaux



5- Démarches à effectuer auprès du service d'urbanisme

SAVOIR S'IMPLANTER SUR UNE PARCELLE

L'implantation doit être pensée suivant plusieurs critères :

- . Par rapport aux constructions mitoyennes ou proches. Se place-t-on en rupture ou en continuité ?
- . En fonction de l'orientation de la parcelle ;
- . En fonction du terrain et de sa topographie ;
- . Le positionnement du stationnement ;
- . Le recul par rapport à la limite de parcelle et l'importance laissée à la végétation visible depuis la rue ;
- . Le recul imposé par le PLU
- . Pour tous secteurs, les nouvelles constructions et extensions doivent veiller à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

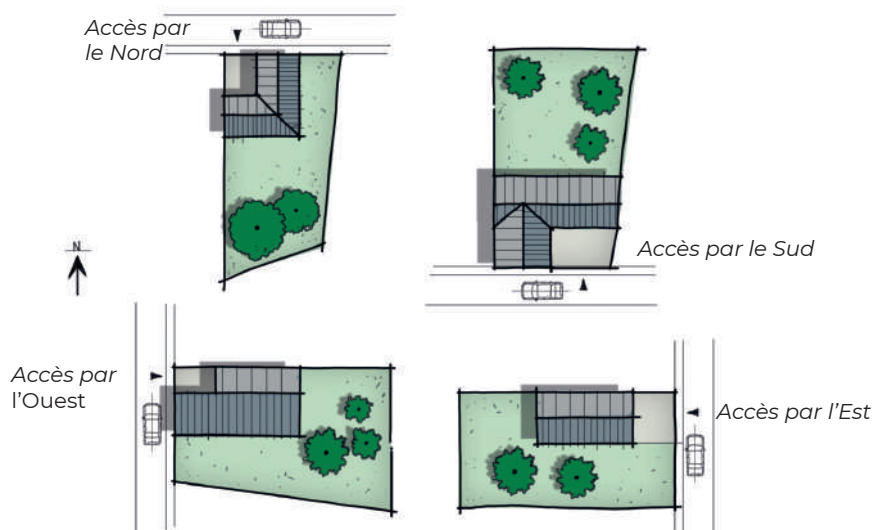
RECUK IMPOSÉ EN ZONE URBAINE

En secteur Ua

Le volume principal doit s'implanter en limite de voie.

Cependant, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- . Le volume principal peut s'implanter sur la ligne d'implantation dominante lorsqu'elle existe ;
- . un retrait est autorisé pour préserver ou édifier un élément patrimonial de qualité ou un mur ou muret en pierre assurant la continuité bâtie en limite de voirie ;
- . une implantation différente peut être autorisée pour tenir compte de la configuration de la parcelle (par exemple à l'angle de 2 voies ou pour un terrain en second rang).



*Proposition d'implantation -
L'implantation sur la parcelle permet de conserver un grand jardin et de limiter l'imperméabilisation des sols*



Dans le cas d'une démolition/reconstruction d'un bâtiment, le front bâti continu, s'il existe, est maintenu (sauf impératif technique dûment justifié).

En secteur Ub, Uc et Ud

Le volume principal doit s'implanter sur la ligne d'implantation dominante.

En l'absence d'alignement, des implantations différentes sont permises.

En zone agricole, secteur Aa

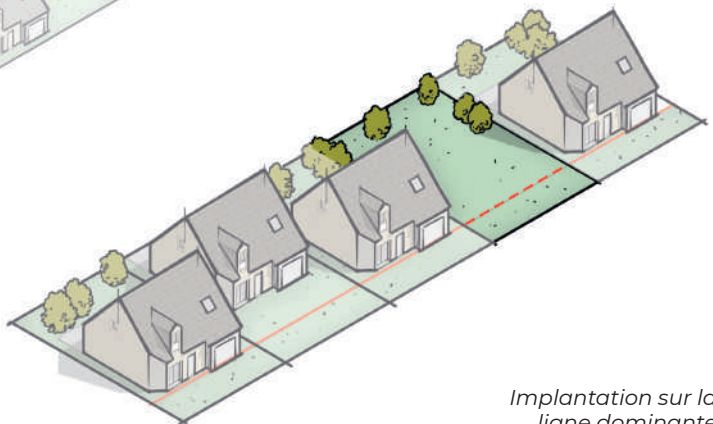
Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à l'exception des bâtiments à usage agricole qui doivent respecter les marges exigées, notamment par rapport aux limites séparatives et aux Servitudes d'Utilité Publique.

En zone naturelle, secteur Un et Aa

Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.



Implantation en second rang



Implantation sur la ligne dominante



1 L'implantation sur la parcelle

HAUTEURS ET GABARITS

Selon les zones, les hauteurs et gabarits sont soumis à certaines règles énumérées dans le PLU.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, ces règles sont reprises dans les tableaux ci-dessous.

Dans les zones agricoles:

- . Le gabarit maximal est fixé à 3 niveaux
- . Hauteur maximale 10.5 mètres.

LE BIOCLIMATISME

La conception bioclimatique tient compte de l'environnement et de ses contraintes

Sous-zonage	Uaa/Uab	Uaar	Uba	Ubb	Uc	Uabr, Ubar, Ubbr, Ucar, Udr
Gabarit minimum	3 niveaux	3 niveaux	2 niveaux	1 niveau	1 niveau	Selon sous-zonage
Gabarit maximum	4 niveaux + combles/attique	4 niveaux	3 niveaux	3 niveaux	3 niveaux	3 niveaux
Hauteur max. absolue	14 mètres	12,50 mètres	10,50 mètres	10,50 mètres	10,50 mètres	9,50 mètres
Remarques	Les gabarits des extensions au sol et des annexes ne doivent pas dépasser le gabarit du volume principal.					

Sous-zonage	Ude	Udf	Udg
Gabarit minimum	2 niveaux	2 niveaux	3 niveaux
Gabarit maximum	3 niveaux + combles/attique	4 niveaux + combles/attique	5 niveaux + combles/attique
Hauteur max. absolue	12,50 mètres	14 mètres	18 mètres

Sous-zonage	1Aub	1Aud	1Aui	1Auir (situé en Espaces Proches du Rivage)
Hauteur max. absolue	10,50 mètres	14 mètres	12,50 mètres	12,50 mètres

Hauteur et gabarit des zones urbaines et à urbaniser



(relief, contexte urbain, risques, vent, bruit, végétation...). Elles guident la construction de l'habitat dans une recherche d'intégration, de réduction des consommations d'énergie et d'optimisation du profit des apports solaires.

- . Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au Sud afin de bénéficier d'apports solaires en hiver et protégées par des pare-soleils ou des arbres à feuilles caduques en été.
- . Les matériaux et les modes de mise en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment;
- . Les constructions sont compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés.
- . Le choix de l'implantation cherche à réduire

les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été sans avoir recours aux équipements de refroidissement.

- . Dans le cas de rénovations ou d'extensions, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement de la maison et des constructions voisines.

Les choix constructifs doivent être en conformité avec la réglementation RE2020 - seuils 2025.

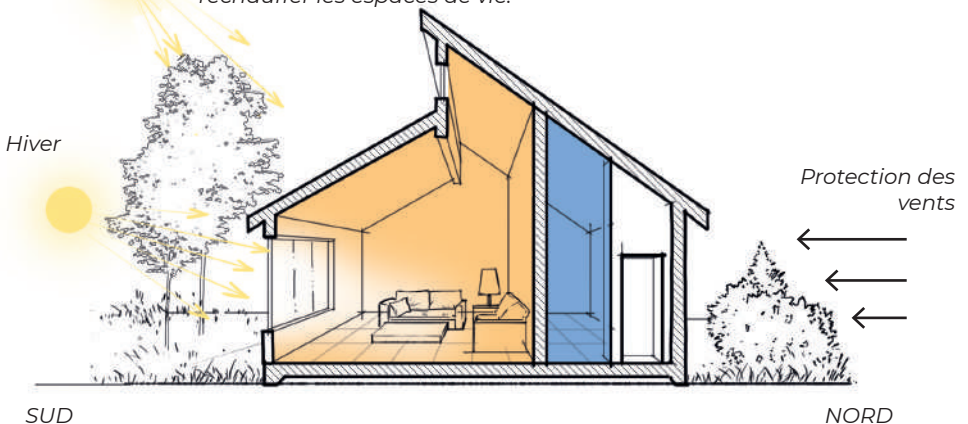
<https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020>

Arbres à feuillage caduc

Été

En été, leurs feuillages protègent du soleil direct et permettent de rafraîchir les espaces de vie. En hiver, ils laissent passer les rayons du soleil pour réchauffer les espaces de vie.

Hiver



Quand on acquiert un bien immobilier, il peut être nécessaire pour diverses raisons (structure familiale, vétusté du bien, goût personnel...) de le transformer.

Il est nécessaire en rénovant ou en construisant de se placer dans la continuité du bâti existant et du voisinage. Il doit respecter les matériaux, les proportions, les formes, le rythme des ouvertures, la préservation de l'ensoleillement...

Des adaptations peuvent être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation des projets faisant appel à des techniques architecturales créatives.

EXTENSION

L'extension peut prendre différentes formes :

- . Ajout d'une annexe;
- . Surélévation;
- . Extension sur le même niveau.

Dans les zones Un, Na et Aa, l'extension des constructions d'habitation à usage d'habitation est autorisée, dans la limite de 50% de la construction existante et ne dépassant 40 m² maximum au sol et exclusivement en continuité du bâtiment existant. L'extension se fait sur un seul niveau limité à une hauteur de 3,5 mètres.



Extension - CALC architectes, Morlaix



Extension - LAB architecte, Brest



Maison sur les toits - Claire Bernard, Yannick Jégado, Brest



Extension - Lba, Saint-Malo



DIVISER SA PARCELLE

La diminution de la taille des ménages, la pression foncière sur des territoires attractifs et la nécessité de la densification amènent des réflexions sur la possibilité de diviser sa propriété foncière.

Elle peut se faire de plusieurs manières, en avant ou en fond de parcelle, latéralement ou en construction mitoyenne.

La division de la parcelle doit tenir compte de plusieurs facteurs : la sobriété et l'optimisation de l'implantation pour réduire les

surfaces imperméabilisées, les vis-à-vis, le maintien de la végétation en place...

Les avantages sont nombreux, puisque les nouvelles constructions bénéficient des infrastructures existantes (routes, réseaux...), mais peuvent amener de nouvelles dynamiques dans les quartiers (renouvellement de population, besoin de répondre à de nouvelles offres en termes de services, d'équipements, de transports...).

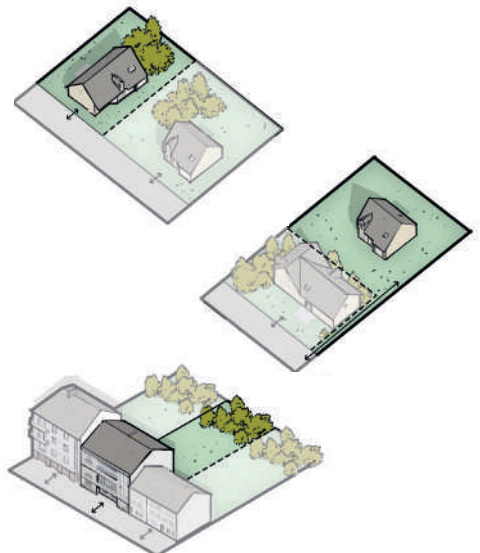
Cette possibilité de division ne s'applique pas aux zones Un, Na et Aa.



Rénovation-GA, Plouneour Trez



Rénovation - CALC architectes, Ploue-



Diviser sa parcelle

Tout logement implique d'avoir du stationnement. Le nombre de stationnements demandé en fonction de la destination du logement est indiqué dans le tableau ci-dessous.

Dans le cadre d'une extension à destination d'habitation, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée (hors création de nouveaux logements ou d'une annexe).

Dans le cas d'une réhabilitation, aucune nouvelle place de stationnement n'est requise sauf si les travaux ont pour effet de créer des logements supplémentaires.

Dans tous les cas de figure, si les travaux

envisagés entraînent la suppression de stationnement, une compensation sur l'assiette foncière est à envisager.

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas entier, il est arrondi au nombre supérieur.

LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DU SOL

Afin d'éviter d'imperméabiliser une surface trop importante, il est obligatoire de s'orienter vers des matériaux favorisant l'infiltration (dalles à engazonner, structures alvéolaires à remplissage gravier ou enherbé, pavé ou dalle à joint enherbé...) ou de minimiser la

Destinations	Types	Règles
Habitations	Habitat individuel	2 places privatives par logement
	Habitat collectif Création de logements par réhabilitation	1 place pour 60m ² de surface de plancher habitable Minimum 1 place par logement
	Hébergement hôtelier	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
	Hébergement personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement de tourisme	1 place par logement

Tableau du nombre de places ou superficies de stationnement à créer

Uaa	Uab	Ub	Uc	Ud	Un	Zones AU
15 %	15 %	20 %	25 %	20 %	25 %	30 %

Tableau du coefficient de biotope



surface imperméabilisée en n'utilisant les matériaux imperméables que sur les zones roulées.

De plus, une bonne implantation de l'habitat sur la parcelle peut permettre de réduire l'impact du stationnement sur l'imperméabilisation de celle-ci.

COUVERTURE DES STATIONNEMENTS

Les volumes couverts dédiés au stationnement respectent les règles suivantes :

- . Hauteur maximale fixée à 4 mètres.
- . Les volumes présentent des toitures plates

ou de pentes inférieures à 25 degrés.

Ces places peuvent être agrémentées de pergolas et de plantes grimpantes. Par ailleurs, l'utilisation de bâches ou de tôles est proscrite.

Enfin, lorsqu'il s'agit d'un carport/abri de voiture, celui-ci ne peut pas être totalement clos.

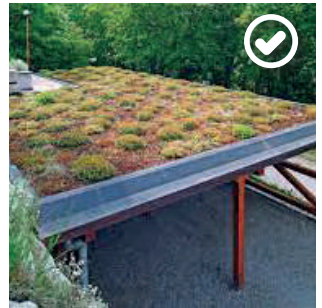
L'ensemble des dispositifs de stationnement doit respecter les objectifs de pleine terre des parcelles fixés selon les zones du PLU.



Nidagravel



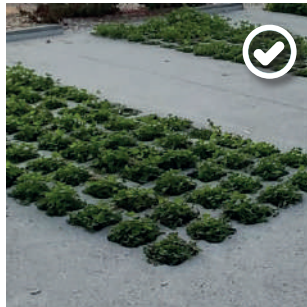
Pavé joint enherbé



Carport



Dalle gazon en béton



*Minimisation de la surface
imperméabilisée*



Carport

MATÉRIAUX

Les matériaux utilisés doivent être pérennes et d'un entretien facile.

Leur choix se fait en fonction du contexte, de la typologie du bâtiment et en harmonie avec l'environnement.

La qualité des matériaux et leur mise en œuvre constituent un objectif majeur.

L'utilisation de plus de trois matériaux de parement est proscrite.

Sont autorisés :

- . Verre.
- . Métal.
- . Bois. (Privilégier les essences résistantes aux intempéries de classe 3 ou 4)
- . Enduits (chaux ou monocouche) lisses et peints suivants RAL définis en colorimétrie

Sont interdits :

- . Les matériaux présentant un aspect précaire ou inachevé (plaques de béton moulé, parpaings apparents...)
- . Les bardages en ardoise, en matériaux





composites ou d'aspect PVC pour les façades.

· Les croupes, les pointes « en diamant » et autres imbrications de toiture.

COLORIMÉTRIE

Sont autorisés les RAL suivants pour les enduits :

· Teintes grisées, teintes beiges claires, teintes blanches.

Sont autorisés les RAL suivants pour les ferronneries :

· Teintes grisées, teintes beiges, teintes blanches, teintes colorées (5024 bleu-pastel et 6027 vert clair).

Des teintes complémentaires sont possibles pour souligner certains éléments architecturaux tels que des frises, consoles, saillies... au niveau des façades.

Le choix de la couleur se fait en fonction du contexte, de la typologie du bâtiment et en harmonie avec l'environnement. Ce choix est soumis à l'autorisation des services d'urbanisme.



Exemple d'utilisation des teintes complémentaires

7035	7015	3009 8029
7044	7032	3012 3022
9016	9003	6004 6036
6027	5024	5003 5013 5026

5

Démarches à effectuer auprès du service d'urbanisme

Nature des travaux		Permis de démolir	Permis de construire	Déclaration préalable	Aucune démarche
Démolition		X			
CONSTRUCTION	Construction nouvelle		X		
	Annexes > hors périmètre site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques... > construction permanente installée plus de 3 mois dans l'année.				
	. emprise au sol < 5 m ²				X
	. emprise au sol comprise entre 5 m ² et 20 m ²			X	
	. emprise au sol > 20 m ²		X		
	Annexes > dans le périmètre site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques... > construction permanente installée plus de 15 jours dans l'année)				
	. emprise au sol < 20 m ²			X	
	. emprise au sol > 20 m ²		X		
	Extension				
	. emprise au sol < 20 m ²			X	
. emprise au sol > 20 m ²		X			
Portail et portillon				X	



Nature des travaux	Permis de démolir	Permis de construire	Déclaration préalable	Aucune démarche
Clôture (dépose et pose)			X	
Ravalement de façade			X	
Terrasse				
sans surélévation			X (secteur UH)	X (autres secteurs)
avec surélévation		X		
Véranda		X		
Modifications d'ouvertures			X	
Piscine				
< 100 m2			X	
> 100 m2 et entre 10 et 100 m2 avec une couverture mobile dont la hauteur est supérieure à 1.80 mètres		X		
Carport, pergola et abri de jardin (supérieur ou égal à 4 m2)			X	
Création emplacement de stationnement				X Dans le respect du code de l'urbanisme : . Revêtement drainant. . Pourcentage de biotope et de pleine terre à respecter selon le zonage.

CONTACT SERVICE URBANISME

2 ROUTE DE KERPAPE, 56270 PLOEMEUR

02 97 86 45 50 / URBANISME@LARMOR-PLAGE.COM

WWW.LARMOR-PLAGE.BZH

